

＜立地基準編＞

第1章 市街化調整区域内の立地基準（法第34条）

法第34条 前条の規定にかかわらず、市街化調整区域に係る開発行為（主として第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く。）については、当該申請に係る開発行為及びその申請の手続が同条に定める要件に該当するほか、当該申請に係る開発行為が次の各号のいずれかに該当すると認める場合でなければ、都道府県知事は、開発許可をしてはならない。

一～十四（略）

＜法令の解説及び審査基準＞

1 市街化調整区域内の立地基準の趣旨

- (1) 法第33条は、主として市街地の水準の確保の面から開発許可の技術基準を定めたものですが、本条は、開発行為の立地を規制する面から市街化調整区域内の立地基準を定めています。
- (2) 市街化調整区域内において行う開発行為は、開発許可の技術基準に適合しなければならないことに加え、本条各号のいずれかに該当するものでなければ、許可することができません。

2 市街化調整区域内における開発行為の種類

- (1) 市街化調整区域内における開発行為は、次のとおり分類されます。
 - ア スプロール対策上特段の支障がないと認められるもの
 - イ スプロール対策上支障があるが、これを認容すべき特別の必要性の認められるもの
 - ウ スプロール対策上支障があり、これを認容すべき特別の必要性の認められないもの
- (2) 本条においては、ア又はイの開発行為について許可することができるものとし、ウの開発行為については許可するべきではないとしています。

3 第二種特定工作物

第二種特定工作物は、直接市街化促進の要因となるものでなく、また、スプロールを引き起こすおそれもないことから、本条は適用されません。

4 市街化調整区域内における複合開発及び複合施設

- (1) 2以上の予定建築物等の敷地が含まれる開発行為を「複合開発」といい、2以上の施設を一の建築物とする施設を「複合施設」といいます。
- (2) 市街化調整区域内における複合開発は、予定建築物等の敷地がそれぞれの該当号（法第34条の該当号を指す。以下同じ。）の基準を満たし、かつ、実態的・機能的に一体の開発行為と判断できる場合に限り、一の許可申請で取り扱うものとします。
- (3) 同一の該当号の複合施設は、各施設の基準を満たし、かつ、実態的・機能的に一体と判断できる場合に限り、同一号で取り扱うものとします。
- (4) 異なる該当号の複合施設は、本条各号のいずれかに該当するとは認められないため、審査基準において特に定めのない限り、原則として許可することができません。

第2章 公益上必要な建築物又は日常生活に必要な物品の販売店舗等（法第34条第1号）

法第34条

- 一 主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の利用に供する政令で定める公益上必要な建築物又はこれらの者の日常生活のため必要な物品の販売、加工若しくは修理その他の業務を営む店舗、事業場その他これらに類する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為

（適正かつ合理的な土地利用及び環境の保全を図る上で支障がない公益上必要な建築物）

政令第21条 法第29条第1項第3号の政令で定める建築物は、次に掲げるものとする。

二十六 （略）

イ 学校教育法第1条に規定する学校、同法第124条に規定する専修学校又は同法第134条第1項に規定する各種学校の用に供する施設である建築物

ロ 児童福祉法（昭和22年法律第164号）による家庭的保育事業、小規模保育事業、事業所内保育事業若しくは乳児等通園支援事業、社会福祉法（昭和26年法律第45号）による社会福祉事業又は更生保護事業法（平成7年法律第86号）による更生保護事業の用に供する施設である建築物

ハ 医療法（昭和23年法律第205号）第1条の5第1項に規定する病院、同条第2項に規定する診療所又は同法第2条第1項に規定する助産所の用に供する施設である建築物（主として周辺の地域において居住している者の利用に供する公益上必要な建築物）

政令第29条の5 法第34条第1号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の政令で定める公益上必要な建築物は、第21条第26号イからハまでに掲げる建築物とする。

<法令の解説及び審査基準>

1 基準の趣旨

- (1) 市街化調整区域内に居住している者の日常生活が健全に営まれるよう配慮することが必要であることから、公益上必要な建築物又は日常生活のため必要な物品の販売の店舗等の建築を目的とした開発行為を許可することができますとしています。
- (2) 公益上必要な建築物及び日常生活のため必要な物品の販売の店舗等の複合施設は、実態的・機能的に一体と判断できないため、本号で取り扱いません。

2 学校

- (1) 本号の対象となるのは、主として開発区域の周辺居住者が利用する施設である幼稚園、小学校、中学校、義務教育学校又は公立の高等学校若しくは中等教育学校に限られます。
- (2) 私立の高等学校及び中等教育学校、特別支援学校、大学、高等専門学校、専修学校並びに各種学校は、主として開発区域の周辺居住者が利用する施設とはいえないため、本号の対象となりません。

3 保育施設

- (1) 家庭的保育事業所、小規模保育事業所、事業所内保育事業所及び乳児等通園支援事業所は、主として開発区域の周辺居住者が利用する施設として、本号の対象としています。
- (2) 本号の対象となるのは、児童福祉法に基づく市長の認可を受けた保育施設に限られます。

4 社会福祉施設

- (1) 本号の対象となるのは、主として開発区域の周辺居住者が利用する施設である通所系施設に限られます。ただし、定員30人未満の入所系施設は、主として開発区域の周辺居住者、その家族及び親族が入所するための施設として、本号の対象に含めるものとします。
- (2) 訪問系サービス又は相談系サービスの事業所については、当該事業所部分が著しく小さく、通所系施設又は定員30人未満の入所系施設に付随するものと認められる場合は、併設できるものとします。

5 更生保護施設

更生保護施設は、主として開発区域の周辺居住者が利用する施設とはいえないため、本号の対象となりません。

6 医療施設

- (1) 本号の対象となるのは、主として開発区域の周辺居住者が利用する施設である診療所又は助産所に限られます。
- (2) 病院は、主として開発区域の周辺居住者が利用する施設とはいえないため、本号の対象となりません。

本市では、公益上必要な建築物について次のとおり運用基準を定めています。

法第34条第1号（公益上必要な建築物）の運用基準

（平成27年4月1日施行）

最終改正 令和8年1月1日施行

1 開発区域

- (1) 開発区域は、建築物の敷地相互の間隔が70メートル未満であり、かつ、市街化調整区域内の40戸以上の住宅が連たんしている集落内に存していること。
- (2) 開発区域は、建築基準法第42条第1項に規定する道路に接していること。

2 申請者

申請者は、当該施設を自ら運営する者であること。ただし、建築物の貸借契約等に基づき、継続的かつ適正に運営できることが確実と認められる場合は、この限りでない。

3 各施設の基準

- (1) 学校（幼稚園、小学校、中学校、義務教育学校又は公立の高等学校若しくは中等教育学校に限る。）
 - ア 小学校、中学校又は義務教育学校を新設する場合にあつては、水戸市の土地利用計画上支障がなく、かつ、周辺の土地利用と整合が図られるものであること。
- (2) 保育施設（家庭的保育事業所、小規模保育事業所、事業所内保育事業所又は乳児等通園支援事業所に限る。）
 - ア 設置及び運営が国の定める基準に適合するものであつて、児童福祉施策の観点から支障がないことについて、関係部局の意見書が付されていること。
 - イ 自己用住宅（法に適合していないものを除く。）の一部を家庭的保育事業所へ変更する場合にあつては、当該事業所が自己の業務の用に供するものであること。

(3) 社会福祉施設（別表に掲げる施設に限る。）

ア 設置及び運営が国の定める基準に適合するものであって、社会福祉施策の観点から支障がないことについて、関係部局の意見書が付されていること。

イ 訪問系サービス又は相談系サービスの事業所を併設する場合にあっては、当該事業所部分が著しく小さく、別表に掲げる施設に付随するものであること。

(4) 医療施設（診療所又は助産所に限る。）

ア 医師若しくは歯科医師又は助産師が居住する住宅を併設する場合にあっては、診療所又は助産所と同一棟であること。

4 予定建築物の高さ

予定建築物の高さは、10メートル以下とすること。ただし、建築基準法別表第4第1項(は)欄及び(に)欄(1)の基準を満たしている場合は、この限りでない。

5 複合施設

2以上の公益上必要な建築物の複合施設（2以上の施設を一の建築物とする施設をいう。）は、各施設の基準を満たしている場合に限り、本基準で取り扱うものとする。

別表

施 設	根拠法
障害児通所支援事業所（児童発達支援又は放課後等デイサービスに限る。）、放課後児童健全育成事業所、保育所	児童福祉法（昭和22年法律第164号）
幼保連携型認定こども園	就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律（平成18年法律第77号）
老人デイサービス事業所、 <u>老人短期入所事業所</u> 、 <u>小規模多機能型居宅介護事業所</u> 、 <u>認知症対応型老人共同生活援助事業所</u> 、 <u>複合型サービス福祉事業所</u> 、老人デイサービスセンター、 <u>老人短期入所施設</u> 、 <u>特別養護老人ホーム</u>	老人福祉法（昭和38年法律第133号）
障害福祉サービス事業所（生活介護、 <u>短期入所</u> 、自立訓練、就労移行支援、就労継続支援又は <u>共同生活援助</u> に限る。）、 <u>障害者支援施設</u> 、地域活動支援センター	障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律（平成17年法律第123号）

※入所系施設は、定員30人未満に限る。

<運用基準の解説>

1 開発区域

(1) 「建築物の敷地相互の間隔が70メートル未満」については、次に定めるとおりです。

ア 建築物の敷地相互の間隔は、直線距離（河川（那珂川に限る。）、高速道路又は鉄道の線路で分断されている場合にあっては、橋りょう、踏切等を経由した距離）とすること。

イ ゴルフ練習場、野球場、陸上競技場、テニスコート等の大規模工作物は、管理施設等の存する区域（当該区域が明確でない場合にあっては、管理施設等の周囲10メートル以内の区域）を建築物の敷地とすること。

ウ 大学の運動場並びに寺院等の駐車場及び墓地は、建築物の敷地に含めないこと。

(2) 「市街化調整区域内の40戸以上の住宅が連たんしている集落」については、次に定めるとおりです。

- ア 建築物が連たんし、かつ、その中に40戸以上の住宅が存すること。
- イ 住宅の戸数は、寄宿舍、下宿、寮等の世帯を構成しない建築物は棟で1戸とし、共同住宅及び長屋は住戸数とすること。
- ウ 市街化区域に存する建築物は、連たんする建築物に含めないこと。
- エ 他の市町村の区域内に存する建築物は、連たんする建築物に含めること。
- オ 建築物を伴わないキュービクル、簡易なポンプ小屋、簡易な資材置場、仮設の現場小屋及びこれらに類する簡易なものは、連たんする建築物に含めないこと。

2 申請者

- (1) 診療所にあつては、業務に従事する者が医師の免許（医師法第2条）又は歯科医師の免許（歯科医師法第2条）を取得しているものとします。
- (2) 助産所にあつては、業務に従事する者が助産師の免許（保健師助産師看護師法第7条第2項）を取得しているものとします。

4 予定建築物の高さ

既存建築物の敷地拡張又は増改築を行う際に既存建築物が基準（3h/2h/1.5m）を満たしていない場合にあつては、当該増改築によって基準を満たしていない部分の日影を増加させないものとします。

7 日常生活のため必要な物品の販売の店舗等

- (1) 開発区域の周辺居住者を主たるサービス対象とするものに限られるため、著しく規模の大きい店舗等は、本号の対象となりません。
- (2) 本市では、次のとおり運用基準を定めています。

法第34条第1号（日常生活のため必要な物品の販売の店舗等）の運用基準

（平成27年4月1日施行）

最終改正 令和6年5月1日施行

1 開発区域

- (1) 開発区域は、建築物の敷地相互の間隔が70メートル未満であり、かつ、市街化調整区域内の40戸以上の住宅が連たんしている集落内に存していること。ただし、次に掲げる事業の用に供する店舗、事業場その他これらに類する建築物（以下「店舗等」という。）の開発区域は、それぞれ次に定めるところによる。
 - ア 農機具修理業 建築物の敷地相互の間隔が70メートル未満であり、かつ、市街化調整区域内の40戸以上の農家住宅が連たんしている集落内に存していること。
 - イ 普通銀行（6221）及び信用金庫（6311） 建築物の敷地相互の間隔が70メートル未満であり、かつ、市街化調整区域内の150戸以上の住宅が連たんしている集落内に存していること。
 - ウ 郵便局（8611）、簡易郵便局（8621）、農業協同組合（8711）及び地区集会所 既存の集落と密接な関連がある地域内に存していること。
- (2) 開発区域は、建築基準法第42条第1項に規定する道路に6メートル以上接していること。
- (3) 開発区域の面積は、1,000平方メートル未満（自己用住宅を併設する場合にあつては、200平方メートル以上1,000平方メートル未満）とすること。
- (4) 開発区域内に適正な規模の駐車スペースを有すること。

2 申請者

- (1) 申請者は、当該店舗等を自ら経営する者であること。ただし、建築物の貸借契約等に基づき、継続的かつ適正に経営できることが確実と認められる場合は、この限りでない。
- (2) 自己用住宅を併設する場合にあっては、次に掲げる要件を満たすものとする。
 - ア 申請者は、当該土地を区域区分日前から所有する者又は水戸市市街化調整区域に係る開発行為等の許可基準に関する条例施行規則（平成16年水戸市規則第17号）第8条第1項各号に掲げる者であること。
 - イ 自己用住宅を必要とするやむを得ない理由があると市長が認めるものであること。

3 予定建築物の用途等

- (1) 予定建築物は、別表細分類に掲げる事業（風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）の適用を受ける営業の用に供するものを除く。）の用に供する店舗等とし、かつ、2以上の事業を兼ねないもの（相互に関連すると認められる事業を兼ねる場合を除く。）であること。
- (2) 予定建築物は、共同建て又は長屋建てでないこと。
- (3) 予定建築物の階数は2階建て以下、かつ、高さは10メートル以下とすること。

なお、予定建築物が2階建ての場合は、屋外階段を設置しないこと。
- (4) 予定建築物の延べ面積は、200平方メートル以下とすること。ただし、次に掲げる要件を満たす場合は、この限りでない。
 - ア 業務の用に供する部分（店舗等、事務室、作業室及び調理室。ただし、ガソリンスタンド（6051）のキャノピー及び農機具修理業の販売部門を除く。）の床面積が200平方メートル以下であること。
 - イ 管理上必要と認められる部分（休憩室、湯沸室、更衣室、シャワー室、便所及び倉庫）の床面積が業務の用に供する部分の床面積の2分の1以下であること。
- (5) 前各号に定めるもののほか、次に掲げる事業の区分に応じ、それぞれ次に定める要件を満たすものとする。
 - ア ガソリンスタンド（6051） 洗車場及び自動車点検のための作業所を併設する場合にあっては、作業所の床面積は150平方メートル以下とし、道路運送車両法（昭和26年法律第185号）第94条の2第1項の指定を受けた事業場（指定工場）でないこと。
 - イ 燃料小売業（6052） プロパンガスの配送を行う場合にあっては、プロパンガスを貯蔵する倉庫を併設すること。
 - ウ コインランドリー業（7899） 下水道法（昭和33年法律第79号）第2条第1号に規定する汚水を既設の排水路その他排水施設に適切に排出できること。
 - エ 自動車一般整備業（8911）及び自動車車体整備業（8919） 事務室及び工場を同一棟とし、かつ、展示室を併設しないこと。
 - オ 農機具修理業 販売部門を併設する場合にあっては、販売部門の床面積は100平方メートル以下とすること。
 - カ 銀行等出張所 普通銀行（6221）、郵便貯金銀行（6222）、信用金庫（6311）、信用協同組合（6312）、労働金庫（6314）又は農業協同組合（6324）のCD又はATMであること。
- (6) 前各号に定めるもののほか、自己用住宅を併設する場合にあっては、住宅部分の床面積はおおむね200平方メートル以下とし、自己の業務の用に供する店舗等と同一棟であること。

別表

中分類	細分類
各種商品小売業（56）	コンビニエンスストア（5631）、ドラッグストア（5641）、均一価格店（5661）
織物・衣服・身の回り品小売業（57）	男子服小売業（5721）、婦人服小売業（5731）、子供服小売業（5732）、靴小売業（5741）、履物小売業（5742）、かばん・袋物小売業（5791）、下着類小売業（5792）、洋品雑貨・小間物小売業（5793）
飲食料品小売業（58）	その他の各種食料品小売業（5819）、野菜小売業（5821）、果実小売業（5822）、食肉小売業（5831）、卵・鳥肉小売業（5832）、鮮魚小売業（5841）、酒小売業（5851）、菓子小売業（5861、5862）、パン小売業（5863、5864）、料理品小売業（5894）、米穀類小売業（5895）、豆腐・かまぼこ等加工食品小売業（5896）
機械器具小売業（59）	二輪自動車小売業（5914）、自転車小売業（5921）
その他の小売業（60）	医薬品小売業（6031）、薬局（6032）、化粧品小売業（6033）、苗・種子小売業（6042）、肥料・飼料小売業（6043）、ガソリンスタンド（6051）、燃料小売業（6052）、書籍・雑誌小売業（6061）、古本小売業（6062）、紙・文房具小売業（6064）
銀行業（62）	普通銀行（6221）
協同組織金融業（63）	信用金庫（6311 連合会を除く。）
技術サービス業（74）	獣医業（7411 家畜診療所を除く。）
飲食店（76）	食堂、レストラン（7611）、日本料理店（7621）、中華料理店（7623）、ラーメン店（7624）、焼肉店（7625）、その他の専門料理店（7629）、そば・うどん店（7631）、すし店（7641）、喫茶店（7671）、ハンバーガー店（7691）、お好み焼・焼きそば・たこ焼店（7692）、他に分類されない飲食店（7699）
持ち帰り・配達飲食サービス業（77）	持ち帰り飲食サービス業（7711）
洗濯・理容・美容・浴場業（78）	普通洗濯業（7811）、洗濯物取次業（7812）、理容業（7821）、美容業（7831）、コインランドリー業（7899）
その他の教育、学習支援業（82）	学習塾（8231）、音楽教授業（8241）、書道教授業（8242）、生花・茶道教授業（8243）、そろばん教授業（8244）、外国語会話教授業（8245）
医療業（83）	あん摩マッサージ指圧師・はり師・きゅう師・柔道整復師の施術所（8351）
郵便局（86）	郵便局（8611）、簡易郵便局（8621）
協同組合（87）	農業協同組合（8711）
自動車整備業（89）	自動車一般整備業（8911）、自動車車体整備業（8919 板金塗装）
	農機具修理業
	地区集会所
	自動精米所
	銀行等出張所（CD又はATMの設置に限る。）

※（ ）内番号は、日本標準産業分類（令和5年総務省告示第256号）の分類番号

<運用基準の解説>

1 開発区域

(1) 「建築物の敷地相互の間隔が70メートル未満」及び「市街化調整区域内の40戸以上の住宅が連たんしている集落」については、法第34条第1号（公益上必要な建築物）の運用基準の解説を準用します。

(2) 「適正な規模の駐車スペース」については、次表に掲げる駐車台数を標準とします。

業務の用に供する部分の規模	50㎡未満	50㎡以上 100㎡未満	100㎡以上 150㎡未満	150㎡以上
駐車台数	2台	3台	4台	5台

(3) 前号の駐車台数には、敷地内において車両の転回ができないものを含めることはできません。

(4) 前2号によるほか、コインランドリー業（7899）は、設置する洗濯機及び乾燥機の台数並びにこれらに応じた利用者数を勘案して、支障がない駐車台数を有するものとします。

2 申請者

個別法による免許等を必要とする場合にあっては、業務に従事する者が当該免許等を取得しているものとします。

細分類	個別法による免許等
薬局（6032）	薬剤師の免許（薬剤師法第2条）
普通洗濯業（7811）	クリーニング師の免許（クリーニング業法第6条）
理容業（7821）	理容師の免許（理容師法第2条）
美容業（7831）	美容師の免許（美容師法第3条）
あん摩マッサージ指圧師・はり師・きゅう師・柔道整復師の施術所（8351）	あん摩マッサージ指圧師免許、はり師免許、きゅう師免許 （あん摩マッサージ指圧師、はり師、きゅう師等に関する法律第1条） 柔道整復師の免許（柔道整復師法第3条）
自動車一般整備業（8911）	1級又は2級自動車整備士の技能検定合格 （道路運送車両法第78条による認証の基準）

3 予定建築物の用途等

(1) 「相互に関連すると認められる事業を兼ねる場合」とは、次に掲げる場合をいいます。

ア 織物・衣服・身の回り品小売業（57）、飲食料品小売業（58）、機械器具小売業（59）、飲食店（76）又は洗濯・理容・美容・浴場業（78）において、同一中分類内に掲げる事業を兼ねる場合

イ その他の小売業（60）又はその他の教育、学習支援業（82）において、同一小分類内に掲げる事業（分類番号の上3桁が同一の事業）を兼ねる場合

ウ ア又はイに掲げるもののほか、相互に関連すると認められる事業を兼ねる場合

(2) 「共同建て」とは2以上の店舗が廊下、階段等を共有するものを、「長屋建て」とは2以上の店舗がそれぞれ独立した出入口を持ち、一棟に連結されたものをいいます。

(3) コインランドリー業（7899）においてドライクリーニング用洗濯機を設置する場合にあっては、汚水を公共下水道又は農業集落排水処理施設に適切に排出できるものとします。

第3章 鉱物資源、観光資源等の有効な利用上必要な施設（法第34条第2号）

法第34条

二 市街化調整区域内に存する鉱物資源、観光資源その他の資源の有効な利用上必要な建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

＜法令の解説及び審査基準＞

1 基準の趣旨

開発行為を認容すべき特別の必要性のあるものとして、市街化調整区域内にある資源を有効に利用するために必要な施設に係る開発行為を許可することができるとしています。

なお、本号の資源は、開発区域と同一の市街化調整区域内にある資源に限られるほか、有効な利用という観点から資源の産地又は所在と開発区域との距離が離れていないものに限られます。

2 鉱物資源の有効な利用上必要な施設

(1) 本号の対象となる鉱物資源の有効な利用上必要な施設は、本市の市街化調整区域内に存する鉱物資源を主として対象とするものであって、次のいずれかに該当する事業の用に供する施設をいいます。

ア 鉱物の採鉱、選鉱その他の品位の向上処理及びこれと通常密接不可分な加工並びに地質調査、物理探鉱等の探鉱作業及び鉱山開発事業（日本標準産業分類において大分類C一鉱業、採石業、砂利採取業に分類されるものに限る。）

イ 本市の市街化調整区域内において産出する原料を使用するセメント製造業、生コンクリート製造業、粘土かわら製造業、砕石製造業、コンクリートブロック製造業等に属する事業

(2) 「主として対象とする」とは、当該施設において取り扱う鉱物資源のうち、本市の市街化調整区域内に存する鉱物資源が数量及び金額において過半を超える場合をいいます。

(3) 「鉱物」とは、金鉱、銀鉱、銅鉱、鉛鉱、そう鉛鉱、すず鉱、アンチモニー鉱、水銀鉱、亜鉛鉱、鉄鉱、硫化鉄鉱、クローム鉄鉱、マンガン鉱、タングステン鉱、モリブデン鉱、ひ鉱、ニッケル鉱、コバルト鉱、ウラン鉱、トリウム鉱、りん鉱、黒鉛、石炭、亜炭、石油、アスファルト、可燃性天然ガス、硫黄、石こう、重晶石、明ばん石、ほたる石、石綿、石灰石、ドロマイト、けい石、長石、ろう石、滑石、耐火粘土（ゼーゲルコーン番号31以上の耐火度を有するものに限る。）及び砂鉱（砂金、砂鉄、砂すずその他沖積鉱床をなす金属鉱をいう。）をいいます。

⇒鉱業法第3条参照

3 観光資源の有効な利用上必要な施設

(1) 「観光資源」とは、史跡、名勝、天然記念物等の文化財、歴史的風土、優れた自然の風景地、良好な景観、温泉等をいいますが、本号の対象となるのは旧水戸市新観光基本計画に記載されている観光資源に限られます。

⇒観光立国推進基本法第13条参照

(2) 「観光資源の有効な利用上必要な建築物又は第一種特定工作物」とは、次のいずれかに該当する施設をいいます。

ア 観光資源の鑑賞のための展望台その他利用上必要な施設

イ 観光価値を維持するため必要な施設

ウ 宿泊又は休憩施設（レジャー施設を除く。）

4 その他の資源の有効な利用上必要な施設

「その他の資源」の中には、水が含まれており、取水、導水、利水又は浄化のため必要な施設は、「その他の資源の有効な利用上必要な建築物又は第一種特定工作物」に該当します。

なお、水を原料、冷却用水等として利用する工場等は、当該地域で取水する水を当該地域で使用しなければならない特別の必要があると認められない限り、本号に該当しません。

第4章 特別の自然的条件を必要とする施設（法第34条第3号）

法第34条

- 三 温度、湿度、空気等について特別の条件を必要とする政令で定める事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物で、当該特別の条件を必要とするため市街化区域内において建築し、又は建設することが困難なものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

<法令の解説及び審査基準>

本号は、温度、湿度、空気等に関する特別の自然的条件を必要とする事業の用に供する施設については、特別の自然的条件を一種の広義の資源として認めようとしたものですが、現在の工業技術水準では、人工的に温度、湿度等の条件を変更することが容易に可能であることから、本号の政令は未制定となっています。したがって、現時点で本号により許可されるものではありません。

第5章 農林漁業用建築物及び農林水産物の処理等に必要な施設（法第34条第4号）

法第34条

四 農業、林業若しくは漁業の用に供する建築物で第29条第1項第2号の政令で定める建築物以外のものの建築又は市街化調整区域内において生産される農産物、林産物若しくは水産物の処理、貯蔵若しくは加工に必要な建築物若しくは第一種特定工作物の建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為

<法令の解説及び審査基準>

1 基準の趣旨

市街化調整区域内においては農林漁業が継続して営まれることが多く、農林漁業用建築物の建築を目的とした開発行為は市街化の一部と考えるべきではなく、また、スプロール対策上著しい支障を及ぼすおそれもないと考えられるため、許可することができるとしています。

また、農林水産物の処理、貯蔵又は加工に必要な施設に係る開発行為は、処理等を産地において速やかに行う必要があるものについて、許可することができるとしています。

2 農林漁業用建築物

(1) 「農業、林業若しくは漁業」とは、日本標準産業分類において大分類A一農業、林業（細分類0125畜産類似業のうち実験用・愛がん用動物の飼育を行う事業を除く。）又は大分類B一漁業に分類される事業をいいます。

(2) 季節的な事業も該当しますが、家庭菜園等、生業と認められないものは該当しません。

(3) 収穫した農林水産物を加工せずにそのまま販売する行為は出荷の一形態と認められるため、生産者が集荷した場所で行う自家生産物（加工品を除く。）の直接販売は、農林漁業に含むものとします。

(4) 本号の対象となる農林漁業用建築物には、政令第20条第1号から第4号までに掲げる建築物以外のものであって、建築面積が90㎡を超えるものが該当します。

3 農林水産物の処理等に必要な施設

(1) 本号の対象となる農林水産物の処理等に必要な施設には、本市の市街化調整区域内において生産される農林水産物を主として対象とするものであって、処理、貯蔵又は加工を産地において速やかに行う必要があるものが該当します。

<対象となる業種の例>

畜産食料品製造業（091）、水産食料品製造業（092）、野菜缶詰・果実缶詰・農産保存食料品製造業（093）、砂糖製造業（0951）、精穀・製粉業（096）、動植物油脂製造業（0981）、でんぶん製造業（0991）、製茶業（1031）、配合飼料製造業（1061）、一般製材業（1211）、倉庫業（47）等
※（ ）内番号は、日本標準産業分類の分類番号

(2) 「主として対象とする」とは、当該施設において取り扱う農林水産物のうち、本市の市街化調整区域内において生産される農林水産物が数量及び金額において過半を超える場合をいいます。

(3) 「処理」とは集荷、選別、出荷（直接販売を含む。）をいい、「貯蔵」には保管を含むものとします。

4 複合施設

農林漁業用建築物及び農林水産物の処理等に必要な施設の複合施設は、実態的・機能的に一体と判断できる場合に限り、本号で取り扱うものとします。

第6章 特定農山村地域における農林業等活性化基盤施設（法第34条第5号）

法第34条

五 特定農山村地域における農林業等の活性化のための基盤整備の促進に関する法律（平成5年法律第72号）第9条第1項の規定による公告があつた所有権移転等促進計画の定めるところによって設定され、又は移転された同法第2条第3項第3号の権利に係る土地において当該所有権移転等促進計画に定める利用目的（同項第2号に規定する農林業等活性化基盤施設である建築物の建築の用に供するためのものに限る。）に従つて行う開発行為

<法令の解説及び審査基準>

1 基準の趣旨

地理的条件が悪い中山間地域においては、基幹産業である農林業の振興を図ることが豊かで住みよい地域づくりのために不可欠であることから、特定農山村地域における農林業等の活性化のための基盤整備の促進に関する法律の所有権移転等促進計画に従つて行われる農林業等活性化基盤施設に係る開発行為を許可することができるとしています。

なお、所有権移転等促進計画は、策定の際に都道府県知事の承認を受けることとされており、この承認の際に土地利用が都市計画上の観点から支障がないことを確認します。

2 農林業等活性化基盤施設

「農林業等活性化基盤施設」とは、次に掲げる施設をいいます。

- (1) 農用地及び森林の保全及び農林業上の利用の確保を図るために設置される農林業を担うべき人材を育成するための施設
- (2) 地域特産物に関する試験研究施設、研修施設、生産施設、加工施設、展示施設及び販売施設
- (3) 都市等との地域間交流を図るために設置される次に掲げる施設
 - ア 農林業体験施設
 - イ 教養文化施設
 - ウ スポーツ又はレクリエーション施設
 - エ 休養施設
 - オ 宿泊施設
- (4) その他地域における就業機会の増大に寄与すると認められる次に掲げる施設
 - ア 工場
 - イ 商業施設

第7章 中小企業者の高度化に資する施設（法第34条第6号）

法第34条

六 都道府県が国又は独立行政法人中小企業基盤整備機構と一体となって助成する中小企業者の行う他の事業者との連携若しくは事業の共同化又は中小企業の集積の活性化に寄与する事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

<法令の解説及び審査基準>

1 基準の趣旨

- (1) 中小企業振興の重要性に鑑みて、都道府県が国又は独立行政法人中小企業基盤整備機構と一体となって助成する、中小企業者の高度化に資する施設に係る開発行為を許可することができますとしています。
- (2) 本号に基づく開発行為は、原則として市街化区域内で行われるべきものであるため、中小企業振興施策上特別に認められるものであって、本市の土地利用計画上支障がない区域で行われる必要があります。

2 中小企業者の高度化事業

「中小企業者の行う他の事業者との連携若しくは事業の共同化又は中小企業の集積の活性化に寄与する事業」とは、次に掲げる事業をいいます。

⇒独立行政法人中小企業基盤整備機構法施行令第2条第1項参照

- (1) 中小企業者の事業の連携に係る事業（集団化事業）
- (2) 中小企業者の事業の共同化に係る事業（共同施設事業）
- (3) 事業協同組合等が一の団地又は主として一の建物に集合して事業を行うため、工場、事業場、店舗等を整備する事業（施設集約化事業）
- (4) 事業協同組合等が組合員等の相当部分が集積している区域において、組合員等の経営の合理化を図るため、工場、事業場、店舗等を整備する事業（集積区域整備事業）

第8章 既存工場と密接な関連を有する施設（法第34条第7号）

法第34条

七 市街化調整区域内において現に工業の用に供されている工場施設における事業と密接な関連を有する事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物で、これらの事業活動の効率化を図るため市街化調整区域内において建築し、又は建設することが必要なものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

<法令の解説及び審査基準>

1 基準の趣旨

市街化調整区域内の既存工場における事業と密接な関連を有し、事業活動の効率化を図るため必要と認められる施設に係る開発行為は、特別の必要があるものとして、許可することができます。

2 既存工場

「市街化調整区域内において現に工業の用に供されている工場施設」とは、本市の市街化調整区域内に既に存する事業所であって、日本標準産業分類において大分類E一製造業に分類されるもの（既存工場）をいいます。

3 密接な関連を有する事業

- (1) 「関連」とは、人的関連や資本的関連をいうものではなく、具体的な事業活動に着目しての関連をいいます。
- (2) 「密接な関連を有する」とは、既存工場に対して自己の生産物の5割以上を原料又は部品として納入している場合であって、それらが既存工場における生産物の原料又は部品の5割以上を占める場合等、生産、組立、出荷等の各工程に関して不可分一体の関係にある場合をいいます。

4 事業活動の効率化

「事業活動の効率化」とは、既存工場と予定建築物等が隣接又は近接して立地することにより、既存の事業の質的改善又は量的拡大が図られる場合をいいます。

5 既存工場と密接な関連を有する施設

- (1) 本号の対象となるのは、次のいずれかに該当する場合となります。
 - ア 既存工場と密接な関連を有する事業者が建築する場合
 - イ 既存工場の敷地を拡張する場合
- (2) 本市では、次のとおり運用基準を定めています。

法第34条第7号（既存工場と密接な関連を有する施設）の運用基準

（令和7年4月1日施行）

1 開発区域

- (1) 水戸市の土地利用計画上支障がなく、かつ、周辺における土地利用と整合が図られるものであること。
- (2) 既存工場と密接な関連を有する事業者が建築する場合にあっては、本市の市街化調整区域内に存する既存工場の敷地から半径1キロメートルの区域内であること。

- (3) 既存工場の敷地を拡張する場合にあっては、既存工場の敷地の隣接地であって、既存工場の敷地と一体的に利用されるものであること。
- (4) 騒音、振動、煤煙、粉塵、悪臭等に対する環境保全対策が講じられていること。
- (5) 敷地の外周に幅3メートル以上の緑地帯を設置すること。ただし、周辺環境に対する影響が著しく少ないと認められる場合は、この限りでない。

2 既存工場と密接な関連を有する事業者が建築する場合の基準

- (1) 次のいずれかに該当する場合であって、既存工場と生産、組立、出荷等の各工程に関して不可分一体の関係にある工場施設であること。
 - ア 既存工場に対し、予定建築物等における生産物の5割以上を原料又は部品として納入しており、かつ、それらが既存工場における生産物の原料又は部品の5割以上を占める場合
 - イ 既存工場における生産物の5割以上を原料又は部品として受け入れており、かつ、それらが予定建築物等における生産物の原料又は部品の5割以上を占める場合
- (2) 予定建築物等が立地することにより、既存の事業の質的改善又は量的拡大が図られる場合であること。
- (3) 開発区域の面積は、既存工場の敷地面積を限度とし、かつ、5ヘクタール未満とすること。
- (4) 予定建築物の規模は、既存工場の延べ面積を限度とすること。

3 既存工場の敷地を拡張する場合の基準

- (1) 既存工場（法に適合していないものを除く。）について、用途の変更を伴わずに敷地を拡張する場合（従前の許可を受けたときから拡張の計画性を有すると認められる場合を除く。）であること。
- (2) 次の各号のいずれかの理由に該当し、かつ、現在の敷地が狭隘であるため拡張せざるを得ないと認められる場合であること。
 - ア 公害防止、防災、防火、労働安全衛生、福利厚生等の観点から、質的改善が必要である場合
 - イ 施設の老朽化、技術革新等に伴い、質的改善が必要である場合
 - ウ 経営環境の変化に対応するため、施設の拡充が必要である場合
- (3) 拡張後の敷地面積は、既存工場の敷地面積の2倍以下とし、かつ、5ヘクタール未満とすること。
- (4) 予定建築物の規模は、既存建築物の延べ面積の1.5倍又は建蔽率50パーセントかつ容積率100パーセントの範囲内であること。

4 予定建築物の高さ

予定建築物の高さは、10メートル以下とすること。ただし、施設の性質上やむを得ない場合であって、周辺環境に対する影響が著しく少ないと認められるときは、この限りでない。

<運用基準の解説>

1 開発区域

「隣接地」には、道路又は水路により隔てられた土地を含むものとします。

2 既存工場と密接な関連を有する事業者が建築する場合の基準

「既存工場の敷地面積」及び「既存工場の延べ面積」については、既存工場のうち密接な関連を有する事業の用に供されている部分を対象とします。

3 既存工場の敷地を拡張する場合の基準

(1) 「拡張の計画性を有すると認められる場合」とは、工事完了後1年を経過していない等、当初から一体的な開発行為とみなされる場合をいいます。

(2) 「既存工場の敷地面積」とは、区域区分日又は区域区分日以後適法に立地した時点における敷地面積をいいます。

4 予定建築物の高さ

建築基準法別表第4第1項(は)欄及び(に)欄(1)の基準(3h/2h/1.5m)を満たす場合に限り、予定建築物の高さについて20メートルを限度とすることができます。

第9章 危険物の貯蔵又は処理に供する施設（法第34条第8号）

法第34条

八 政令で定める危険物の貯蔵又は処理に供する建築物又は第一種特定工作物で、市街化区域内において建築し、又は建設することが不適当なものとして政令で定めるものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

（危険物等の範囲）

政令第29条の6 法第34条第8号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。次項において同じ。）の政令で定める危険物は、火薬類取締法（昭和25年法律第149号）第2条第1項の火薬類とする。

2 法第34条第8号の政令で定める建築物又は第一種特定工作物は、火薬類取締法第12条第1項の火薬庫である建築物又は第一種特定工作物とする。

<法令の解説及び審査基準>

1 基準の趣旨

危険物の貯蔵又は処理に供する施設に係る開発行為は、事故等のリスクを考え合わせると、市街化区域に比べて低密度に土地利用されていることが一般的な市街化調整区域内に立地することを否定するべきではないことから、許可することができるとしています。

2 火薬類

危険物である「火薬類」とは、次に掲げるものをいいます。

(1) 火薬

ア 黒色火薬その他硝酸塩を主とする火薬

イ 無煙火薬その他硝酸エステルを主とする火薬

ウ その他ア又はイに掲げる火薬と同等に推進的爆発の用途に供せられる火薬であって経済産業省令で定めるもの

(2) 爆薬

ア 雷こう、アジ化鉛その他の起爆薬

イ 硝安爆薬、塩素酸カリ爆薬、カーリットその他硝酸塩、塩素酸塩又は過塩素酸塩を主とする爆薬

ウ ニトログリセリン、ニトログリコール及び爆発の用途に供せられるその他の硝酸エステル

エ ダイナマイトその他の硝酸エステルを主とする爆薬

オ 爆発の用途に供せられるトリニトロベンゼン、トリニトロトルエン、ピクリン酸、トリニトロクロルベンゼン、テトリル、トリニトロアニソール、ヘキサニトロジフェニルアミン、トリメチレントリニトロアミン、ニトロ基を3以上含むその他のニトロ化合物及びこれらを主とする爆薬

カ 液体酸素爆薬その他の液体爆薬

キ その他アからカまでに掲げる爆薬と同等に破壊的爆発の用途に供せられる爆薬であって経済産業省令で定めるもの

(3) 火工品

ア 工業雷管、電気雷管、銃用雷管及び信号雷管

イ 実包及び空包

ウ 信管及び火管

エ 導爆線、導火線及び電気導火線

オ 信号焰管及び信号火せん

カ 煙火その他前2号に掲げる火薬又は爆薬を使用した火工品（経済産業省令で定めるものを除く。）

3 火薬庫

本号の対象となるのは、火薬類を貯蔵する火薬庫に限られます。

第10章 開発不適地に存する施設の移転（法第34条第8号の2）

法第34条

八の二 市街化調整区域のうち災害危険区域等その他の政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域内に存する建築物又は第一種特定工作物に代わるべき建築物又は第一種特定工作物（いずれも当該区域外において従前の建築物又は第一種特定工作物の用途と同一の用途に供されることとなるものに限る。）の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

（市街化調整区域のうち開発行為を行うのに適当でない区域）

政令第29条の7 法第34条第8号の2（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域は、災害危険区域等（法第33条第1項第8号に規定する災害危険区域等をいう。）及び急傾斜地崩壊危険区域とする。

<法令の解説及び審査基準>

1 基準の趣旨

市街化調整区域内の開発不適地に存する施設の移転に係る開発行為は、移転先が同じ市街化調整区域内の土地であっても市街化を促進するおそれが低いと考えられること、移転先を相対的に地価が高い市街化区域に求めることは移転者にとって過度な経済的負担を強いることにもなること等から、許可することができるとしています。

2 開発不適地に存する施設の移転

- (1) 本号の対象となるのは、本市の市街化調整区域内の開発不適地に存する施設が、開発不適地外に移転するに限られます。
- (2) 開発不適地の除外（法第33条第1項第8号）と同様に、災害危険区域、地すべり防止区域、土砂災害特別警戒区域、浸水被害防止区域及び急傾斜地崩壊危険区域が開発不適地に該当します。
- (3) 本市においては、急傾斜地崩壊危険区域が災害危険区域に指定されています。
- (4) 本市においては、地すべり防止区域及び浸水被害防止区域は指定されていません。

3 移転前の施設に代わるべきもの

- (1) 移転後の施設の用途は、移転前と同一の用途に限られます。
- (2) 移転後の施設の規模については、移転前の施設と同等のものに限られます。
- (3) 移転前の施設については、これに代わるべきものとして移転後の施設に係る開発行為を行うものであることから、引き続き使用することはできず、移転後は速やかに除却する必要があります。

第 11 章 市街化区域内において建築等が困難又は不適当な施設（法第 34 条第 9 号）

法第 34 条

九 前各号に規定する建築物又は第一種特定工作物のほか、市街化区域内において建築し、又は建設することが困難又は不適当なものとして政令で定める建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

（市街化区域内において建築し、又は建設することが困難又は不適当な建築物等）

政令第 29 条の 8 法第 34 条第 9 号（法第 35 条の 2 第 4 項において準用する場合を含む。）の政令で定める建築物又は第一種特定工作物は、次に掲げるものとする。

- 一 道路の円滑な交通を確保するために適切な位置に設けられる道路管理施設、休憩所又は給油所等である建築物又は第一種特定工作物
- 二 火薬類取締法第 2 条第 1 項の火薬類の製造所である建築物

<法令の解説及び審査基準>

1 基準の趣旨

市街化区域及び市街化調整区域の区域区分に関係なく、限られた範囲内に立地することによりその機能を果たす道路管理施設、休憩所、給油所、火薬類の製造所等に係る開発行為は、市街化調整区域内における立地を認容しない理由が乏しいことから、許可することができるとしています。

2 道路管理施設

「道路管理施設」とは、高速自動車国道等において、その道路の維持、修繕その他の管理を行うために道路管理者が設置するものをいいます。

3 休憩所及び給油所

(1) 「休憩所」とは、自動車の運転者及び同乗者（以下「運転者等」といいます。）の休憩のための施設（宿泊施設を含まない。）であり、ドライブイン、大型観光ドライブイン及びコンビニエンスストアが該当します。

(2) 「ドライブイン」とは、運転者等に飲食料品を提供し、休憩させるための施設をいいます。

(3) 「大型観光ドライブイン」とは、運転者等に飲食料品を提供し、休憩させるための施設であって、高速自動車国道等の沿道やインターチェンジ周辺に立地する主として観光客を対象とするものをいいます。

(4) 「コンビニエンスストア」とは、主として飲食料品を中心とした各種最寄り品をセルフサービス方式で小売する施設で、終日又は長時間営業を行うものをいいます。このうち、運転者等が自由に駐車して休憩できる十分な駐車スペースを有するものに限り、休憩所として取り扱うものとします。

(5) 「給油所」とは、いわゆるガソリンスタンドであり、自動車用液化石油ガススタンド、水素スタンド等を含みます。

(6) 本市では、次のとおり運用基準を定めています。

法第 34 条第 9 号（休憩所及び給油所）の運用基準

（平成 26 年 4 月 1 日施行）

最終改正 令和 8 年 1 月 1 日施行

1 開発区域

- (1) 開発区域は、道路幅員 8 メートル以上かつ有効幅員 6 メートル以上の高速自動車国道、国道、県道又は市道（道路幅員 8 メートル以上かつ有効幅員 6 メートル以上の国道又は県道と接続し、国道又は県道の代替機能を有すると認められるものに限る。）に 6 メートル以上接していること。
- (2) 大型観光ドライブインの開発区域にあつては、次に掲げる要件を満たすものとする。
 - ア 水戸市の土地利用計画上支障がないものであること。
 - イ 高速自動車国道又は道路法（昭和 27 年法律第 180 号）による自動車専用道路（以下「高速自動車国道等」という。）に接し、又は高速自動車国道等のインターチェンジから半径 1 キロメートル（4 車線以上の道路に接している場合にあつては、半径 2 キロメートル）の範囲内であること。
 - ウ 市街化区域から路線距離で 500 メートル以上離れていること。ただし、高速自動車国道等に接し、又は高速自動車国道等のインターチェンジから半径 500 メートルの範囲内である場合は、この限りでない。

2 申請者

申請者は、当該施設を自ら経営する者であること。ただし、建築物の貸借契約等に基づき、継続的かつ適正に経営できることが確実と認められる場合は、この限りでない。

3 予定建築物の規模等

予定建築物の階数は 2 階建て以下、かつ、高さは 10 メートル以下とすること。

4 休憩所の基準

(1) ドライブイン

- ア 開発区域の面積は、1,000 平方メートル以上とすること。
- イ 客席数は 20 以上とし、客席数 2 に対して 1 台以上の駐車スペースを有すること。
- ウ 自動車の運転者及び同乗者（以下「運転者等」という。）が利用できる便所（男女別及び多機能とする。）が設けられていること。
- エ 客席は主として開放的な設備とし、休憩、食事又は喫茶のために必要な設備以外のものが設けられていないこと。また、その提供品目が主として酒類ではないこと。

(2) 大型観光ドライブイン

- ア 開発区域の面積は、5,000 平方メートル以上とすること。
- イ 開発区域内の過半が駐車スペースであつて、普通自動車 50 台以上及び大型観光バス 5 台以上が同時に駐車できるものであること。また、車両の入口及び出口は、別々に設けられていること。
- ウ 運転者等が自由に利用できる休憩施設及び便所（屋外から使用できるものであつて、男女別及び多機能とする。）が設けられていること。
- エ 休憩、食事又は喫茶のための部分（以下「休憩スペース」という。）は、次に掲げる要件を満たすものとする。

(7) 一体で開放的な内部空間とし、床面積は 300 平方メートル以上、かつ、客席数は 100 以上とすること。

(イ) 休憩、食事又は喫茶のために必要な設備以外のものが設けられていないこと。また、その提供品目が主として酒類ではないこと。

オ 土産物売場を併設する場合にあつては、次に掲げる要件を満たすものとする。

(7) 一体で開放的な内部空間とし、床面積は休憩スペースと同規模かつ 600 平方メートル以下とすること。

(イ) 休憩スペースと同一棟かつ 1 階に設けられていること。

(ウ) 休憩スペースと明確に仕切られており、かつ、自由に往来できること。

(エ) 提供品目は地場特産品に限り、日用雑貨品等を含まないこと。

(3) コンビニエンスストア

ア 開発区域の面積は、1,000 平方メートル以上とすること。

イ 開発区域内に運転者等が自由に駐車して休憩できる十分な駐車スペースを有すること。

ウ 運転者等が自由に利用できる便所（男女別及び多機能とする。）及びその旨を運転者等に明示する屋外看板（トイレマーク等）が設けられていること。

エ 予定建築物の延べ面積は、200 平方メートル以下とすること。ただし、次に掲げる要件を満たす場合は、この限りでない。

(7) 業務の用に供する部分（店舗、事務室及び調理室）の床面積が 200 平方メートル以下であること。

(イ) 管理上必要と認められる部分（休憩室、湯沸室、更衣室、シャワー室、便所及び倉庫）の床面積が業務の用に供する部分の床面積の 2 分の 1 以下であること。

5 給油所の基準

(1) 開発区域の面積は、1,000 平方メートル以上とすること。

(2) 洗車場及び自動車点検のための作業所を併設する場合にあつては、作業所の床面積は 150 平方メートル以下とし、道路運送車両法（昭和 26 年法律第 185 号）第 94 条の 2 第 1 項の指定を受けた事業場（指定工場）でないこと。

6 複合施設

2 以上の休憩所の複合施設（2 以上の施設を一の建築物とする施設をいう。以下同じ。）又は休憩所及び給油所の複合施設は、各施設の基準を満たしている場合に限り、本基準で取り扱うものとする。

<運用基準の解説>

1 開発区域

- (1) 休憩所及び給油所については、高速自動車国道等のサービスエリアやパーキングエリアにおける立地も想定されることから、開発区域が接すべき道路に高速自動車国道を含めています。
- (2) 「国道又は県道の代替機能を有すると認められるもの」とは、両端が道路幅員8メートル以上かつ有効幅員6メートル以上の国道又は県道に接続している場合等をいいます。
- (3) インターチェンジからの距離については、アクセス道路と一般道路の交差点を起点とするものとします。

4 休憩所の基準

- (1) 便所については、男性用トイレ（小便器のみを除く。）、女性用トイレ及び性別によらず利用できる多機能トイレをそれぞれ1室以上設けるものとします。
（例）男性用トイレ、女性用トイレ及び男女兼用多機能トイレをそれぞれ1室以上
男性用多機能トイレ及び女性用多機能トイレをそれぞれ1室以上
男女兼用トイレ及び男女兼用多機能トイレをそれぞれ1室以上
- (2) 「多機能トイレ」とは、車いす使用者が利用できる広さ、手すり等に加えて、オストメイト対応の設備、乳幼児用いす、おむつ交換台等を備えることで、車いす使用者だけでなく、高齢者、内部障害者、子ども連れ等も利用可能なものをいいます。

4 火薬類の製造所である建築物

火薬類の製造所である建築物は、法第34条第8号の火薬庫同様、災害の防止の観点から市街化区域内への立地は不適当なものとして、許可することができるとしています。

第12章 地区計画又は集落地区計画の区域内における開発行為（法第34条第10号）

法第34条

十 地区計画又は集落地区計画の区域（地区整備計画又は集落地区整備計画が定められている区域に限る。）内において、当該地区計画又は集落地区計画に定められた内容に適合する建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

<法令の解説及び審査基準>

1 基準の趣旨

地区計画又は集落地区計画の区域内における開発行為は、都市郊外部における良好な居住環境の提供が求められていること、地区計画又は集落地区計画に定められた内容に適合して開発行為が行われるのであれば、無秩序・無計画な土地利用が進展するおそれがないことから、許可することができるとしています。

2 地区計画

- (1) 「地区計画」とは、建築物の建築形態、公共施設の配置等からみて、一体としてそれぞれの区域の特性にふさわしい態様を備えた良好な環境の各街区を整備し、開発し、及び保全することを目的として都市計画に定められる計画です。
- (2) 本市の市街化調整区域内においては、常磐の杜水戸南ニュータウン地区地区計画及び県庁南地区地区計画が定められています。

3 集落地区計画

- (1) 「集落地区計画」とは、集落地域（集落及びその周辺の農用地を含む一定の地域）の土地の区域で、営農条件と調和のとれた良好な居住環境の確保と適正な土地利用を図るため、当該集落地域の特性にふさわしい整備及び保全することを目的として都市計画に定められる計画です。
- (2) 本市においては、集落地区計画は定められていません。

4 地区計画等への適合

本号に該当するものとして開発許可を行う場合は、法第33条第1項第5号の規定により、予定建築物等の用途又は開発行為の設計が当該地区計画等に定められた内容に即して定められているほか、予定建築物等が当該地区計画等の内容に正確に一致している必要があります。

第13章 条例で指定する土地の区域内における開発行為（法第34条第11号）

第1節 条例で指定する土地の区域内における開発行為

法第34条

十一 市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ、自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であっておおむね50以上の建築物（市街化区域内に存するものを含む。）が連たんしている地域のうち、災害の防止その他の事情を考慮して政令で定める基準に従い、都道府県（指定都市等又は事務処理市町村の区域内にあっては、当該指定都市等又は事務処理市町村。以下この号及び次号において同じ。）の条例で指定する土地の区域内において行う開発行為で、予定建築物等の用途が、開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障があると認められる用途として都道府県の条例で定めるものに該当しないもの

（都市計画基準）

政令第8条 区域区分に関し必要な技術的基準は、次に掲げるものとする。

二 （略）

イ （略）

ロ 溢水、湛水、津波、高潮等による災害の発生のおそれのある土地の区域

ハ 優良な集団農地その他長期にわたり農用地として保存すべき土地の区域

ニ 優れた自然の風景を維持し、都市の環境を保持し、水源を涵養し、土砂の流出を防備する等のため保全すべき土地の区域

2 （略）

（法第34条第11号の土地の区域を条例で指定する場合の基準）

政令第29条の9 法第34条第11号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）

の政令で定める基準は、同号の条例で指定する土地の区域に、原則として、次に掲げる区域を含まないこととする。

一 建築基準法（昭和25年法律第201号）第39条第1項の災害危険区域

二 地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）第3条第1項の地すべり防止区域

三 急傾斜地崩壊危険区域

四 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成12年法律第57号）第7条第1項の土砂災害警戒区域

五 特定都市河川浸水被害対策法（平成15年法律第77号）第56条第1項の浸水被害防止区域

六 水防法（昭和24年法律第193号）第15条第1項第4号の浸水想定区域のうち、土地利用の動向、浸水した場合に想定される水深その他の国土交通省令で定める事項を勘案して、洪水、雨水出水（同法第2条第1項の雨水出水をいう。）又は高潮が発生した場合には建築物が損壊し、又は浸水し、住民その他の者の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域

七 前各号に掲げる区域のほか、第8条第1項第2号ロからニまでに掲げる土地の区域

（令第29条の9第6号の国土交通省令で定める事項）

省令第27条の6 令第29条の9第6号の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるものとする。

一 土地利用の動向

二 水防法施行規則（平成12年建設省令第44号）第2条第2号、第5条第2号又は第8条

第2号に規定する浸水した場合に想定される水深及び同規則第2条第3号、第5条第3号、第8条第3号に規定する浸水継続時間

三 過去の降雨により河川が氾濫した際に浸水した地点、その水深その他の状況

<法令の解説及び審査基準>

1 基準の趣旨

- (1) 災害の防止その他の事情を考慮して政令で定める基準に従い、地方公共団体があらかじめ条例で指定する土地の区域内において、環境の保全上支障がない建築物の建築を目的とした開発行為は、スプロール対策上支障がないと考えられるため、許可することができるとしています。
- (2) 条例で指定することができるのは、市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ、自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であって、おおむね50以上の建築物が連たんしている地域内に限られます。

2 市街化区域に隣接又は近接する地域

- (1) 「市街化区域に隣接」する地域とは市街化区域に隣り合って接している地域を、「市街化区域に近接」する地域とは当該市街化区域の規模、奥行き等、市街化区域との位置的關係、集落の形成の状況に照らして判断される地域をいいます。
- (2) 本市では、本市の市街化区域からおおむね1キロメートルの範囲内にある地域を市街化区域に近接する地域としています。

3 自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域

- (1) 「自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域」とは、地形、地勢、地物等の状況及び文教、福祉、公益、利便、交通施設等の利用状況等に照らし、市街化区域と一体的な関係を持った地域をいいます。
- (2) 「自然的条件」については、河川、山林、高速道路等が存し、かつ、明らかに日常生活圏が分断されているかどうかという観点から判断します。
- (3) 「社会的条件」については、同一の字、町内会組織、小学校区等の生活圏単位のほか、住民の日常生活に密接に関連する生活利便施設、公益的施設又は利用交通施設の利用形態の共通性等に照らし、総合的に判断します。

4 おおむね50以上の建築物が連たんしている地域

「おおむね50以上の建築物が連たんしている地域」は、建築物が一定程度集積し市街化が進んでいるため、既に相当程度公共施設が整備されていることが想定され、また、隣近接する市街化区域の公共施設の利用も可能であることから、開発行為が行われたとしても積極的な公共投資は必ずしも必要ではないと考えられます。

これに対し、市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ、自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であっても、建築物が一定程度集積していない地域においては、一般的に公共施設の整備がそれほど進んでいないと考えられます。このような地域において開発行為を原則容認していくことは、新たな公共投資を必要とする可能性を生じさせるものであり、このような区域を対象とすることは、市街化を抑制すべき区域である市街化調整区域の趣旨に反すると考えられます。

5 災害の防止その他の事情を考慮して政令で定める基準

(1) 条例で指定する土地の区域には、原則として、次に掲げる区域を含まないこととされています。

ア 災害危険区域

イ 地すべり防止区域

ウ 急傾斜地崩壊危険区域

エ 土砂災害警戒区域

オ 浸水被害防止区域

カ 浸水想定区域のうち、土地利用の動向、浸水した場合に想定される水深及び浸水継続時間並びに過去の降雨により河川が氾濫した際に浸水した地点、その水深その他の状況を勘案して、洪水、雨水出水又は高潮が発生した場合には建築物が損壊し、又は浸水し、住民その他の者の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域

キ 溢水、湛水、津波、高潮等による災害の発生のおそれのある土地の区域

ク 優良な集団農地その他長期にわたり農用地として保存すべき土地の区域

ケ 優れた自然の風景を維持し、都市の環境を保持し、水源を涵養し、土砂の流出を防備する等のため保全すべき土地の区域

(2) 本市においては、急傾斜地崩壊危険区域が災害危険区域に指定されています。

(3) 本市においては、地すべり防止区域及び浸水被害防止区域は指定されていません。

(4) 本市では、浸水した場合に想定される水深が3メートル以上の区域を(1)カに該当する土地の区域として定めています。

(5) 本市では、農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号に規定する農用地区域を(1)クに該当する土地の区域として定めています。

(6) 本市では、都市計画法第8条第1項第7号に規定する風致地区及び森林法第25条第1項又は第25条の2第1項若しくは第2項の規定により指定されている保安林を(1)ケに該当する土地の区域として定めています。

6 環境の保全上支障があると認められる用途

(1) 「環境の保全上支障があると認められる用途」については、隣接又は近接する市街化区域の用途を参考に定めることも考えられますが、周辺の区域の状況、まちづくりの方針等に照らして適切に定める必要があります。

(2) 用途の概念については、法及び建築基準法で定められている用途地域等における定め方を参考にすることになります。

第2節 市条例による指定区域（市条例第3条～第5条）

（法第34条第11号の条例で指定する土地の区域）

市条例第3条 法第34条第11号の規定により条例で指定する土地の区域は、次の各号のいずれかに該当する土地の区域（政令第29条の9第1号から第6号までに掲げる区域及び同条第7号に掲げる土地の区域として規則で定めるものを除く。）のうち、市長が指定する土地の区域とする。

(1) 次に掲げる要件を満たす土地の区域

ア 本市の市街化区域からおおむね1キロメートルの範囲内であること。

イ 外周部における街区（道路、鉄道の線路その他の恒久的な施設又は河川、水路等によって区画された最小の土地の区域をいう。）が規則で定める要件を満たしていること。

ウ 建築物（用途地域が工業専用地域である区域を除く市街化区域内に存するものを含む。以下ウにおいて同じ。）の敷地相互の間隔が70メートル未満であり、かつ、40以上の建築物が連たんしていること。

エ 建築物の敷地面積の合計が当該土地の区域の面積の40パーセント以上であること。

オ 有効幅員（自動車（道路運送車両法（昭和26年法律第185号）第2条第2項に規定する自動車をいう。）が安全かつ円滑に対面通行できる幅員をいう。以下同じ。）5.5メートル以上を備え、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上又は事業活動の効率上支障がないように適当に配置され、及び当該土地の区域外の有効幅員5.5メートル以上の道路と接続している道路が存すること。

カ 配水施設（水道法（昭和32年法律第177号）第3条第8項の配水施設をいう。）が、当該土地の区域内について想定される需要に支障を来たさないような構造及び能力を備え、適当に配置されていること。

(2) 本市の市街化区域からおおむね1キロメートルの範囲内の土地の区域で、前号に該当する土地の区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められるもの

2 市長は、前項の規定による指定をしたときは、その旨を告示し、当該指定をした土地の区域を示した図書を公衆の閲覧に供さなければならない。

3 第1項の規定による指定は、前項の規定による告示があった日から、その効力を生ずる。

4 前2項の規定は、指定をした土地の区域の変更について準用する。

市条例第4条 前条の規定によるもののほか、同条の規定により指定した土地の区域以外の土地の区域であって、環境の保全、災害の防止、通行の安全、事業活動の効率化又は沿道の秩序ある土地利用を図る上で支障がなく、かつ、規則で定める要件を満たしている区間として市長が指定した道路の区間（以下「指定区間」という。）の道路境界線から50メートルの範囲内のもの（政令第29条の9第1号から第6号までに掲げる区域及び同条第7号に掲げる土地の区域として規則で定めるものを除く。）は、法第34条第11号の規定により条例で指定する土地の区域とする。

2 前条第2項から第4項までの規定は、指定区間の指定について準用する。この場合において、同条第2項中「前項」とあるのは「次条第1項」と、「指定をした土地の区域」とあるのは「指定区間（同項に規定する指定区間をいう。以下この条において同じ。）」と、同条第3項中「第1項」とあるのは「次条第1項」と、「前項」とあるのは「同条第2項において準用する前項」と、同条第4項中「前2項」とあるのは「次条第2項において準用する前2項」と、「指定をした土地の区域」とあるのは「指定区間」と読み替えるものとする。

（法第34条第11号の条例で定める予定建築物等の用途等）

市条例第5条 法第34条第11号の規定により環境の保全上支障があると認められる用途として条例で定める予定建築物等の用途は、次の各号に該当する建築物の用途以外のものとする。

- (1) 建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2（い）項第1号に規定する建築物
- (2) 建築基準法別表第2（い）項第2号に規定する建築物
- (3) 建築基準法別表第2（い）項第3号に規定する建築物
- (4) 建築基準法別表第2（ろ）項第2号に規定する建築物
- (5) 延べ面積が200平方メートル以下の事務所及び作業所（規則で定めるものを除く。）
- (6) 前各号に掲げる建築物に付属する建築物

2 前項各号に掲げる建築物の高さは、10メートル以下とする。

3 第1項各号（第6号を除く。次項において同じ。）に掲げる建築物の敷地は、次の各号に掲げる要件を満たすものとする。

(1) 次に掲げる建築物の区分に応じ、それぞれ次に定める面積があること。

ア 第1項第1号に掲げる建築物 250平方メートル以上1,000平方メートル未満。ただし、建築物の敷地面積が250平方メートルに満たない場合において、市長がその敷地の周辺の土地の地形及び利用の態様等に照らしてやむを得ないと認めるときは、この限りでない。

イ 第1項第2号から第5号までに掲げる建築物 300平方メートル以上1,000平方メートル未満

(2) 第3条の規定により指定した土地の区域にあっては、建築物の敷地の出入口が有効幅員5メートル以上の道路（自己用住宅にあっては、建築基準法第42条第1項に規定する道路（同条第2項の規定による道路を含む。））に接していること。

(3) 前条の規定により指定した土地の区域にあっては、建築物の敷地の出入口が指定区間に接していること。

(4) 規則で定めるところにより、建築物の敷地内の下水（下水道法（昭和33年法律第79号）第2条第1号に規定する下水をいう。以下同じ。）を既設の排水路その他排水施設（以下「排水施設」という。）に適切に排出できること。ただし、自己用住宅及び第1項第2号に掲げる建築物（自己の居住及び業務の用に供する建築物に限る。）の敷地内の下水を既設の排水施設に適切に排出できない場合において、規則で定めるところにより、その敷地内で処理できること。

4 前2項に定めるもののほか、第1項各号に掲げる建築物については、当該建築物の敷地内に適正な規模の駐車場を確保するものとする。

（開発行為を行うことができない土地の区域）

市規則第2条 条例第3条第1項、第4条第1項又は第6条第2項の規則で定める土地の区域は、次の各号に掲げる区域とする。

- (1) 森林法（昭和26年法律第249号）第25条第1項又は第25条の2第1項若しくは第2項の規定により指定されている保安林
- (2) 農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）第8条第2項第1号に規定する農用地区域
- (3) 都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第8条第1項第7号に規定する風致地区

（土地の区域の外周部における街区の要件）

市規則第3条 条例第3条第1項第1号イの規則で定める要件は、次の各号に掲げる要件とする。

- (1) その一辺以上が有効幅員4メートル以上の道路に接していること。
- (2) 建築物の敷地面積の合計がその街区の面積の30パーセント以上であること。

（図書の閲覧場所）

市規則第4条 条例第3条第2項（条例第4条第2項及び第6条第3項の規定により読み替えて準用する場合を含む。）の規定による図書の閲覧の場所は、都市計画部都市計画課及び都市計画部建築指導課とする。

（指定区間の要件）

市規則第4条の2 条例第4条第1項の規則で定める要件は、次の各号に掲げる要件とする。

- (1) 次のいずれにも該当する街区に接していること。
 - ア 条例第3条第1項第1号ア及びウに掲げる要件を満たしていること。
 - イ 本市の市街化区域又は条例第3条第1項の規定による指定をした区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められるものであること。
- (2) 本市の市街化区域若しくは条例第3条第1項の規定による指定をした区域内の有効幅員5.5メートル以上の道路と接続し、又は指定区間と接続している有効幅員5.5メートル以上の道路の区間であること。

（環境の保全上支障があると認められる事務所及び作業所）

市規則第5条 条例第5条第1項第5号の規則で定める事務所及び作業所は、次の各号に掲げるものとする。

- (1) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）の適用を受ける営業の用に供するもの
- (2) 建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2（ぬ）項第3号(1)から(20)まで及び(る)項第1号(1)から(31)までに掲げる事業の用に供するもの
- (3) 建築基準法別表第2（ぬ）項第4号に掲げるもの
- (4) 貨物自動車運送事業法（平成元年法律第83号）第2条第1項に規定する貨物自動車運送事業の用に供するもの
- (5) 原動機を使用する作業所で作業場の床面積の合計が150平方メートルを超えるもの
- (6) 前各号に掲げるもののほか、環境の保全上支障があると認められるもの

（予定建築物等の下水の排出等）

市規則第6条 条例第5条第3項第4号本文の規定による下水の排出は、次の各号に掲げる下水の区分に応じ、当該各号に定めるところによる。

- (1) 汚水 次に掲げる排水施設に適切に排出できること。
 - ア 下水道法（昭和33年法律第79号）第2条第3号に規定する公共下水道又は同条第5号に規定する都市下水路
 - イ 水戸市農業集落排水処理施設条例（平成3年水戸市条例第6号）第3条第1号に規定する農業集落排水処理施設
 - ウ 水戸市法定外公共物管理条例（平成15年水戸市条例第44号）第2条第3号に規定する普通河川（水路及び排水路に限る。）
 - エ 水戸市都市下水路等管理条例（平成31年水戸市条例第5号）第2条第1項に規定する特定雨水排水施設
 - オ 道路の側溝

- (2) 雨水 前号ア又はウからオまでに掲げる排水施設に適切に排出できること。
- 2 前項の場合において、汚水を同項第1号ア又はウからオまでに掲げる排水施設（公共下水道を除く。）に排出するときは、合併処理浄化槽を経由しなければならない。ただし、同号オに掲げる排水施設に排出する場合の汚水の量は、50人槽以下の規模の合併処理浄化槽で適切に処理できる量でなければならない。
- 3 条例第5条第3項第4号ただし書の規定による下水の処理は、次の各号に掲げる下水の区分に応じ、当該各号に定めるところによる。
- (1) 汚水 合併処理浄化槽を経由し、土壌処理施設によりその敷地内で処理すること。
- (2) 雨水 雨水浸透ますその他の浸透施設によりその敷地内で処理すること。

<市条例第3条から第5条までの解説>

1 建築することができる土地の区域

次のいずれかの条例区域内であれば、建築物を建築することができます。

<エリア指定>

市長が指定した条例区域（エリア指定区域）を地図上に示しています。

<指定区間>

市長が指定した道路の区間（指定区間^{※1}）を地図上に示しています。

指定区間の道路境界線から50メートルの範囲内の土地の区域（農用地区域^{※2}を除く。）が条例区域となります。

※1 沿道の秩序ある土地利用等を図る上で支障がなく、かつ、有効幅員5.5メートル以上の道路その他の要件を満たしている区間として市長が指定したもの

※2 指定区間の要件を満たすために、農用地区域からの除外手続を行うことはできません。

指定区域図の取扱い

- ・ 指定区域図の閲覧…建築指導課、都市計画課
- ・ 指定区域図の複写…情報公開センター
- ・ エリア指定区域内の土地であることの証明…建築指導課

2 予定建築物の用途

予定建築物の用途は、次のとおりです。

- (1) 住宅（宅地分譲、建売住宅、貸家を含む。）
- (2) 兼用住宅
- (3) 共同住宅、長屋、寄宿舍又は下宿
- (4) 店舗、学習塾等
- (5) 事務所又は作業所
- (6) (1)～(5)の付属建築物（車庫、物置等）

3 予定建築物の敷地面積・開発区域の面積

(1) 予定建築物の敷地面積は、次のとおりです。

ア 住宅…250㎡[※]以上1,000㎡未満

※平成17年7月1日以前に分筆された土地であって、道路、水路、建築物の敷地等によってその過半以上が囲まれ、かつ、その面積を拡張することができないと認められる場合は200㎡

イ ア以外の建築物…300㎡以上1,000㎡未満

- (2) 予定建築物の敷地面積には、建築基準法第42条第2項の規定による後退敷地の面積を含みます。ただし、開発区域の面積が1,000㎡以上の場合を除きます。
- (3) 開発区域の面積は、5ヘクタール未満に限られます。

4 道路の要件

- (1) 予定建築物の敷地の出入口は、次のいずれかの道路に接している必要があります。
 - ア エリア指定…有効幅員5メートル以上の道路（有効幅員5メートル以上の道路に接続しているものに限る。）

※自己用住宅にあっては、建築基準法第42条第1項に規定する道路（同条第2項の規定による道路及び同法第43条第2項第1号の認定又は同項第2号の許可に係る公道を含む。）

イ 指定区間…当該指定区間

- (2) 有効幅員とは、歩道がある場合を除き、自動車が安全かつ円滑に対面通行できる幅員をいい、ふたがかかっていない側溝、L型街渠の縁石部分、ガードレール、のり面等は含まないものとします。

5 排水の要件

予定建築物の敷地内の下水（污水・雨水）は、既設の排水施設（公共下水道、都市下水路、農業集落排水処理施設、水路、道路側溝等）へ適切に排出する必要があります。ただし、自己用住宅及び自己用の兼用住宅は、下水を適切に排出できない場合に限り、敷地内で処理することができます。

6 予定建築物の規模

予定建築物の規模については、次のとおりです。

- (1) 建蔽率は60パーセント以下、容積率は200パーセント以下です。（建築基準法に基づく形態規制）
- (2) 兼用住宅は、延べ面積の2分の1以上が住宅であって、かつ、次に掲げる用途（床面積の合計は50㎡以内）を兼ねるものに限られます。
 - ア 事務所（(4)アからカまでに掲げるものを除く。）
 - イ 日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店
 - ウ 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗
 - エ 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗*
 - オ 自家販売のために食品製造業（食品加工業を含む。）を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの*
 - カ 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設
 - キ 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房*

※原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75kw以下のものに限る。

- (3) 店舗、学習塾等は、次に掲げる用途の床面積の合計が150㎡以内のものに限られます。ただし、3階以上の部分を店舗とすることはできません。
 - ア 日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店
 - イ 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類す

るサービス業を営む店舗

- ウ 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗で作業場の床面積の合計が50㎡以内のもの※
- エ 自家販売のために食品製造業（食品加工業を含む。）を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもので作業場の床面積の合計が50㎡以内のもの※
- オ 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設

※原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75kw以下のものに限る。

(4) 事務所又は作業所は、床面積が200㎡以下のものに限られます。ただし、次に掲げるものを建築することはできません。

- ア 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律の適用を受ける営業の用に供するもの
- イ 商業その他の業務の利便を害するおそれがある工場
- ウ 危険物の貯蔵又は処理に供するもの
- エ 貨物自動車運送事業の用に供するもの
- オ 原動機を使用する作業所で作業場の床面積の合計が150㎡を超えるもの
- カ アからオに掲げるもののほか、環境の保全上支障があると認められるもの

(5) 複合施設の床面積については、次表によるものとします。

区 分		床面積
①及び③の複合施設		①：150㎡以下
②及び③の複合施設		②：200㎡以下
①及び②の複合施設	① ≤ ②	①及び②の合計：200㎡以下
	① > ②	①及び②の合計：150㎡以下

※①…店舗、学習塾等 ②…事務所又は作業所 ③…その他（住宅、共同住宅等）

(6) 付属建築物は、主たる建築物と別棟の建築物に限られます。よって、車庫、物置等に供する部分が主たる建築物と同一棟である場合は、床面積の限度に含まれます。

(7) 予定建築物の高さは、10メートル以下に限られます。

7 駐車場

(1) 駐車場は、予定建築物の敷地内に次に掲げる駐車台数を確保する必要があります。

- ア 共同住宅、長屋、寄宿舍又は下宿…戸数又は居室数以上の駐車台数
- イ ア以外の建築物…建築物の規模、想定される利用者数等に応じた駐車台数

(2) 住宅以外の建築物の駐車台数には、敷地内において車両の転回ができないものを含めることはできません。

水戸市市街化調整区域に係る開発行為等の許可基準に関する運用基準

平成17年6月27日

水戸市告示第119号

（目的）

第1条 この基準は、水戸市市街化調整区域に係る開発行為等の許可基準に関する条例（平成16年水戸市条例第1号。以下「条例」という。）の運用について必要な事項を定めることを目的とする。

（開発行為を行うことができない浸水想定区域）

第2条 条例第3条第1項及び第4条第1項に規定する都市計画法施行令（昭和44年政令第158号。以下「政令」という。）第29条の9第6号に掲げる区域は、浸水した場合に想定される水深が3メートル以上の区域とする。

（おおむね1キロメートルの範囲内の土地の区域）

第3条 条例第3条第1項第1号ア及び第2号に規定するおおむね1キロメートルの範囲内の土地の区域とは、本市の市街化区域と市街化調整区域との区分界から直線距離（河川（那珂川に限る。）、高速道路又は鉄道の線路で分断されている場合にあっては、橋りょう、踏切等を経由した距離）で1キロメートルの範囲内の土地の区域とする。

2 前項の場合において、その一部が1キロメートルの範囲内の土地の区域に存する街区については、当該1キロメートルの範囲内の土地の区域に含めるものとする。

（条例第3条第1項第1号イの外周部における街区）

第4条 条例第3条第1項第1号イに規定する外周部における街区に、崖（おおむね5メートル以上の高低差があるものに限る。）、斜面緑地等がある場合においては、当該崖、斜面緑地等は、当該外周部における街区に含めないことができる。

（建築物の連たん等）

第5条 条例第3条第1項第1号ウに規定する建築物の敷地相互の間隔が70メートル未満とは、次の各号に定めるところによる。

- (1) 建築物の敷地相互の間隔は、直線距離とすること。
- (2) ゴルフ練習場、野球場、陸上競技場、テニスコート等の大規模工作物は、管理施設等の存する区域を建築物の敷地とすること。この場合において、当該管理施設等の存する区域が明確でない場合は、管理施設等の周囲10メートル以内の区域を建築物の敷地とする。
- (3) 大学の運動場並びに寺院等の駐車場及び墓地は、建築物の敷地に含めないこと。

2 条例第3条第1項第1号ウに規定する40以上の建築物が連たんしていることとは、次の各号に定めるところによる。

- (1) 本市の市街化区域から1キロメートルの範囲内（本市の市街化区域及び市街化区域から1キロメートルの範囲内にわたって40以上の建築物が連たんしている場合（本市の市街化区域から1キロメートルの範囲内において20以上40未満の建築物が連たんしている場合に限る。）にあっては、市街化区域を含む。）において連たんしていること。
- (2) 他の市町村の区域内に存する建築物は、連たんする建築物に含めないこと。
- (3) 車庫、物置その他の付属建築物は、連たんする建築物に含めないこと。
- (4) 建築物を伴わないキュービクル、簡易なポンプ小屋、簡易な資材置場、仮設の現場小屋及びこれらに類する簡易なものは、連たんする建築物に含めないこと。
- (5) 政令第29条の9第1号から第6号までに掲げる区域及び水戸市市街化調整区域に係る開発行為等の許可基準に関する条例施行規則（平成16年水戸市規則第17号）第2条各号

に掲げる区域内に存する建築物は、連たんする建築物に含めないこと。

(一体的な日常生活圏を構成していると認められる土地の区域)

第6条 条例第3条第1項第2号に規定する同項第1号に該当する土地の区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる土地の区域とは、次の各号に掲げる区域とする。

(1) 本市の市街化区域並びに国道6号、都市計画道路3・3・9号杉崎・元吉田線、茨城県道180号長岡水戸線、幹線市道16号線及び幹線市道17号線で囲まれた土地の区域

(2) 本市の市街化区域及び条例第3条第1項第1号に該当する土地の区域で囲まれた土地の区域

(開発区域の面積)

第7条 条例第5条第1項各号(第6号を除く。)に掲げる建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為の開発区域の面積は、5ヘクタール未満とする。

(条例第5条第3項第1号アただし書に該当する建築物の敷地)

第8条 条例第5条第3項第1号アただし書に該当する建築物の敷地は、平成17年7月1日以前に分筆されていた面積が200平方メートル以上250平方メートル未満の土地で、道路、水路、鉄道の線路その他の公共用地又は建築物の敷地等によってその過半以上が囲まれ、かつ、その面積を拡張することができないと認められるものとする。

(適正な規模の駐車場)

第9条 条例第5条第4項に規定する適正な規模の駐車場とは、次の各号に掲げる建築物の区分に応じ、当該各号に定める駐車場とする。

(1) 条例第5条第1項第1号、第2号、第4号又は第5号に掲げる建築物 建築物の規模、想定される利用者数等に応じた台数の車両が駐車できる駐車場

(2) 条例第5条第1項第3号に掲げる建築物 戸数又は居室数以上の台数の車両が駐車できる駐車場

2 前項各号に定める駐車場の台数(条例第5条第1項第1号に掲げる建築物の駐車場に係るものを除く。)は、当該駐車場の駐車部分(自動車の駐車のために供する部分をいう。以下この項において同じ。)に駐車するための転回等を当該建築物の敷地内のみにおいて行うことができる駐車部分に係る台数のみを算定するものとする。

付 則(平成17年6月27日告示第119号)

この運用基準は、平成17年7月1日から施行する。

付 則(平成20年6月30日告示第142号)

この運用基準は、平成20年7月1日から施行する。

付 則(令和4年4月1日告示第132号)

この基準は、公布の日から施行する。

第14章 条例で区域、目的等を限り定められた開発行為（法第34条第12号）

第1節 条例で区域、目的等を限り定められた開発行為

法第34条

十二 開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる開発行為として、災害の防止その他の事情を考慮して政令で定める基準に従い、都道府県の条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定められたもの

（開発許可をすることができる開発行為を条例で定める場合の基準）

政令第29条の10 法第34条第12号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の政令で定める基準は、同号の条例で定める区域に、原則として、前条各号に掲げる区域を含まないこととする。

<法令の解説及び審査基準>

1 基準の趣旨

法第34条第14号に該当する開発行為については、法施行以来の実務の積み重ねにより、開発審査会で実質的な審議を経なくても定型的に処理することができるもの（本市においては包括承認基準）があります。

これらの開発行為については、手続の合理化、迅速化を図るため、災害の防止その他の事情を考慮して政令で定める基準に従い、地方公共団体があらかじめ条例で区域、目的（自己用・非自己用）又は予定建築物等の用途を限定して定めれば、開発審査会の議を経なくても許可することができるとしています。

2 条例化できる開発行為

開発審査会の審査基準のうち定型的なものは原則条例化することが可能です。また、開発審査会の審査基準として定められていない開発行為についても、開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められるものについては条例化することが可能です。

3 災害の防止その他の事情を考慮して政令で定める基準

(1) 条例で定める区域には、原則として、次に掲げる区域を含まないこととされています。

ア 災害危険区域

イ 地すべり防止区域

ウ 急傾斜地崩壊危険区域

エ 土砂災害警戒区域

オ 浸水被害防止区域

カ 浸水想定区域のうち、土地利用の動向、浸水した場合に想定される水深及び浸水継続時間並びに過去の降雨により河川が氾濫した際に浸水した地点、その水深その他の状況を勘案して、洪水、雨水出水又は高潮が発生した場合には建築物が損壊し、又は浸水し、住民その他の者の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域

キ 溢水、湛水、津波、高潮等による災害の発生のおそれのある土地の区域

ク 優良な集団農地その他長期にわたり農用地として保存すべき土地の区域

ケ 優れた自然の風景を維持し、都市の環境を保持し、水源を涵養し、土砂の流出を防備する等のため保全すべき土地の区域

- (2) 本市においては、急傾斜地崩壊危険区域が災害危険区域に指定されています。
- (3) 本市においては、地すべり防止区域及び浸水被害防止区域は指定されていません。
- (4) 本市では、浸水した場合に想定される水深が3メートル以上の区域を(1)カに該当する土地の区域として定めています。
- (5) 本市では、農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号に規定する農用地区域を(1)クに該当する土地の区域として定めています。
- (6) 本市では、都市計画法第8条第1項第7号に規定する風致地区及び森林法第25条第1項又は第25条の2第1項若しくは第2項の規定により指定されている保安林を(1)ケに該当する土地の区域として定めています。

4 予定建築物等の用途

「予定建築物等の用途」については、周辺の区域の状況、まちづくりの方針等に照らして適切に定める必要があります。

用途の概念については、法及び建築基準法で定められている用途地域等における定め方を参考にすることになります。

第2節 市条例における用語の定義（市条例第2条）

（定義）

市条例第2条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 専用住宅 一戸建ての住宅であって、人の居住以外の用に供する部分がないものをいう。
- (2) 自己用住宅 自己の居住の用に供する専用住宅をいう。
- (3) 既存集落 自然的社会的諸条件から一体的な日常生活圏を構成していると認められる集落であって、建築物の敷地相互の間隔が70メートル未満であり、かつ、40戸以上の住宅が連たんしているものをいう。
- (4) 小規模既存集落 自然的社会的諸条件から一体的な日常生活圏を構成し、かつ、周辺における市街化を無秩序に促進するおそれがないと認められる小規模な集落であって、規則で定める要件に該当するものをいう。
- (5) 区域区分日 区域区分に関する都市計画の決定により市街化調整区域として区分され、又は当該都市計画の変更により市街化調整区域が拡張された日をいう。

2 前項に定めるもののほか、この条例における用語の意義は、法の例による。

（小規模既存集落）

市規則第1条の2 条例第2条第1項第4号の規則で定める要件は、次の各号に掲げる要件とする。

- (1) 区域区分日において形成されていた集落であること。
- (2) 建築物の敷地相互の間隔が70メートル未満であり、かつ、6戸以上の住宅が連たんしている集落であること。

＜市条例第2条の解説＞

（既存集落）

- 1 「建築物の敷地相互の間隔が70メートル未満」については、次の各号に定めるとおりです。
 - (1) 建築物の敷地相互の間隔は、直線距離（河川（那珂川に限る。）、高速道路又は鉄道の線路で分断されている場合にあつては、橋りょう、踏切等を経由した距離）とすること。
 - (2) ゴルフ練習場、野球場、陸上競技場、テニスコート等の大規模工作物は、管理施設等の存する区域（当該区域が明確でない場合にあつては、管理施設等の周囲10メートル以内の区域）を建築物の敷地とすること。
 - (3) 大学の運動場並びに寺院等の駐車場及び基地は、建築物の敷地に含めないこと。
- 2 「40戸以上の住宅が連たんしている集落」については、次の各号に定めるとおりです。
 - (1) 建築物が連たんし、かつ、その中に40戸以上の住宅が存すること。
 - (2) 住宅の戸数は、寄宿舍、下宿、寮等の世帯を構成しない建築物は棟で1戸とし、共同住宅及び長屋は住戸数とすること。
 - (3) 市街化区域に存する建築物は、連たんする建築物に含めること。
 - (4) 他の市町村の区域内に存する建築物は、連たんする建築物に含めないこと。ただし、自然的社会的諸条件から一体的な日常生活圏を構成していると認められる場合を除く。
 - (5) 建築物を伴わないキュービクル、簡易なポンプ小屋、簡易な資材置場、仮設の現場小屋及びこれらに類する簡易なものは、連たんする建築物に含めないこと。

（小規模既存集落）

- 1 「周辺における市街化を無秩序に促進するおそれがない」とは、農用地区域に囲まれていること等の理由によりスプロールのおそれがないことをいいます。
- 2 「建築物の敷地相互の間隔が70メートル未満」については、上記のとおりです。
- 3 「6戸以上の住宅が連たんしている集落」については、次の各号に定めるとおりです。
 - (1) 建築物が連たんし、かつ、その中に6戸以上の住宅が存すること。
 - (2) 住宅の戸数は、寄宿舍、下宿、寮等の世帯を構成しない建築物は棟で1戸とし、共同住宅及び長屋は住戸数とすること。
 - (3) 建築物を伴わないキュービクル、簡易なポンプ小屋、簡易な資材置場、仮設の現場小屋及びこれらに類する簡易なものは、連たんする建築物に含めないこと。

第3節 遊休宅地における専用住宅（市条例第6条第1項第1号）

（法第34条第12号の条例で定める開発行為）

市条例第6条 法第34条第12号の規定により条例で定める開発行為は、次の各号に掲げるものとする。

- (1) 建築されてから10年以上経過した建築物（付属建築物、法に適合していない建築物その他の規則で定める建築物を除く。）で開発行為に着手する日の3年前に存していたものに係る既存集落内の敷地（当該建築物が除却されている場合にあっては、当該除却後に他の建築物が存していた場合を除く。）において専用住宅の建築を目的として行う開発行為であって、規則で定める要件に該当するもの

（遊休宅地における専用住宅の要件等）

市規則第7条 条例第6条第1項第1号の規則で定める建築物は、次の各号に掲げるものとする。

- (1) 車庫、物置その他の付属建築物
- (2) 10年以上継続して法に適合している建築物（当該建築物が除却されている場合にあっては、当該除却の日に10年以上継続して法に適合していた建築物）以外のもの

2 条例第6条第1項第1号の規則で定める要件は、次の各号に掲げる要件とする。

- (1) 開発区域内に条例第3条第1項の規定による指定をした区域内の土地を含まないこと。
- (2) 土地の区画の変更がないこと。
- (3) 土地の質の変更（建築基準法第43条第1項の規定に適合させるための必要最小限の変更を除く。）がないこと。
- (4) 敷地を分割する場合にあっては、予定建築物の敷地内に当該建築物が存し、又は存していたこと。
- (5) 予定建築物の敷地面積が250平方メートル以上であること。
- (6) 予定建築物の高さが10メートル以下であること。

<市条例第6条第1項第1号の解説>

（趣旨）

空き家・空き地（遊休宅地）の活用を促進し、既存集落における人口減少の抑制及び地域コミュニティの維持を図るため、10年以上継続して法に適合している建築物の敷地における専用住宅の建築を認めるものです。

（建築されてから10年以上経過した建築物）

- 1 「建築されてから10年以上経過した建築物」とは、車庫、物置その他の付属建築物でない主たる建築物（専用住宅に限らない。）であって、10年以上継続して法に適合しているものをいいます。
- 2 当該建築物が除却されている場合にあっては、当該除却の日まで10年以上継続して法に適合し、かつ、当該除却の日から3年以内に開発行為に着手する必要があります。
- 3 前項の場合において、当該除却後に他の建築物（付属建築物を含む。）が存していたときは、本号の対象となりません。

（既存集落）

「既存集落」については、市条例第2条の解説を参照してください。

（エリア指定区域内の土地の除外）

市条例第3条第1項の規定による指定をした区域（エリア指定区域）内の土地は、本号の

対象となりません。

（敷地の分割）

敷地を分割する場合にあつては、予定建築物の敷地内に当該建築物（附属建築物でない主たる建築物）の全部が現に存するか、又は存していた必要があります。したがって、本号に該当するものとして、一の敷地を分割して2以上の敷地とすることはできません。

第4節 既存集落内の自己用住宅（市条例第6条第1項第2号）

市条例第6条第1項

- (2) 既存集落内の土地を当該土地に係る区域区分日前から所有する者その他規則で定める者で自己用住宅を必要とするやむを得ない理由があると市長が認めるものが、当該土地において自己用住宅の建築を目的として行う開発行為であって、規則で定める要件に該当するもの

（既存集落内の自己用住宅の対象者等）

市規則第8条 条例第6条第1項第2号の規則で定める者は、次の各号のいずれかに該当する者とする。

- (1) 当該土地に係る区域区分日前において既存集落内の土地を所有していた親族（民法（明治29年法律第89号）第725条に規定する親族をいう。）から当該区域区分日以後に当該土地を取得した者（取得することが確実であると市長が認める者を含む。次号において同じ。）
- (2) 当該土地に係る区域区分日以後に既存集落内の土地を取得した者であって、次のいずれかに該当する者
- ア 当該区域区分日前に当該土地が存する町（市の区域内の町をいう。以下この号において同じ。）の区域又は当該区域に隣接する町の区域（以下「当該土地が存する町の区域等」という。）内に本籍又は住所を有していた者
- イ アに該当する者の2親等内の血族又は1親等の姻族
- ウ 当該土地が存する町の区域等内に10年以上住所を有していた者

2 条例第6条第1項第2号の規則で定める要件は、次の各号に掲げる要件とする。

- (1) 当該開発行為を行う者が通勤を要するものである場合にあっては、当該開発区域から勤務地までの所要時間が原則として2時間を超えないこと。
- (2) 予定建築物の敷地面積がおおむね200平方メートル以上500平方メートル以下であること。
- (3) 予定建築物の延べ面積がおおむね200平方メートル以下であること。
- (4) 予定建築物の高さが10メートル以下であること。

<市条例第6条第1項第2号の解説>

（趣旨）

既存集落内において、自己用住宅を必要とするやむを得ない理由がある場合に限り、集落出身者による自己用住宅の建築を認めるものです。

（既存集落）

「既存集落」については、市条例第2条の解説を参照してください。

（自己用住宅を必要とするやむを得ない理由）

- 1 「自己用住宅を必要とするやむを得ない理由」とは、次の各号のいずれかに該当する場合とします。
- (1) 婚姻により独立した世帯を構成する場合
- (2) 退職、転勤等により転居せざるを得ない場合
- (3) 現に居住している住宅（以下「現住居」という。）が過密、狭小、被災、立ち退き、借家等の事情がある場合
- (4) 疾病等の理由により転地せざるを得ない場合
- (5) 帰郷により出身地に定住する場合

- (6) 両親、兄弟姉妹等との同居により、単身者が独立した世帯を構成する必要がある場合
- (7) 子が独立した世帯を構成する必要がある場合に、現住居を子に贈与するとき
- (8) 現住居の存する土地が借地であって、改築が不可能である場合
- (9) 現住居の存する土地が急傾斜地、崖等の危険地帯にある場合
- (10) 現住居の存する土地が日照不良、湿地、進入路狭あい等であって、環境を改善することが物理的に不可能である場合

2 前項に掲げる理由を明らかにする書類は、次の各号に掲げる区分に応じ、当該各号に定めるものとしします。

- (1) 婚約により独立した世帯を構成する場合 媒酌人又は双方の親による婚約証明書（印鑑登録証明書添付）、結婚式場の証明書等
- (2) 退職、転勤等により転居せざるを得ない場合 退職証明書、異動証明書等
- (3) 被災、立ち退き、借家等の事情がある場合 罹災証明書、立ち退きを求められていることが確認できる書面、賃貸借契約書等
- (4) 疾病等の理由により転居せざるを得ない場合 診断書等
- (5) 帰郷により出身地に定住する場合 退職証明書等
- (6) 現住居が自己所有である場合 次に掲げる区分に応じ、それぞれ次に定めるもの

ア 売却するとき 売買契約書又は専任媒介契約書

イ 贈与するとき 贈与契約書（贈与者の印鑑登録証明書添付）

ウ 除却するとき 除却する旨の確約書（印鑑登録証明書添付）

エ 相続が発生し所有権の移転が完了していないとき 相続権を放棄する旨の確約書（印鑑登録証明書添付）又は遺産分割協議書

（区域区分日前から所有する土地の例外）

建築基準法第43条第1項の規定に適合させるため、区域区分日以後に土地の交換又は売買により取得した必要最小限の土地を含めることができます。

（区域区分日前において既存集落内の土地を所有していた親族）

1 「区域区分日前において既存集落内の土地を所有していた親族」には、次の各号に掲げる者を含むものとしします。

- (1) 区域区分日以後に当該親族から相続又は生前一括贈与により受け継いだ者
- (2) 区域区分日以後に当該親族から相続及び生前一括贈与以外の原因により受け継いだ者（他に適地がない場合に限る。）

2 「民法第725条に規定する親族」とは、6親等内の血族、配偶者及び3親等内の姻族を指します。

（対象地の代替地）

市規則第8条第1項第1号の規定による土地には、既存集落内の次の各号に掲げる土地を含むものとしします。

- (1) 区域区分日前において親族が所有していた土地（以下「対象地」という。）が既存集落内に存しない場合であって、区域区分日前において所有していた者と代替地として交換した土地
- (2) 対象地が既存集落内に存し、かつ、建築基準法、農業振興地域の整備に関する法律等により建築することができない場合であって、代替地として交換した土地
- (3) 対象地が既存集落内に存し、かつ、土地収用法第3条に掲げる事業により建築すること

ができなくなった場合であって、代替地として取得した土地
(取得することが確実であると市長が認める者)

「取得することが確実であると市長が認める者」とは、次の各号に掲げる者とします。

- (1) 農地法第5条の許可を申請している場合にあっては、法の許可と同時に取得できる者
- (2) 相続が発生し所有権の移転が完了していない場合にあっては、当該土地を相続することが遺産分割協議書等により明らかである者

(土地の取得の特例)

「区域区分日以後に既存集落内の土地を取得した者」が同号アからウまでに該当する者の配偶者である場合にあっては、当該開発行爲の許可に係る申請を夫婦連名で行うもの限り、同号アからウまでに該当する者が当該土地を取得したものとみなします。

(当該土地が存する町の区域等)

- 1 「当該土地が存する町の区域」については、過去に同一であった町の区域が市町村の境界変更等により別の町の区域となった場合において、現に町内会等が同じで一体の集落と認められるときは、同一の町の区域とみなします。
- 2 前項に定めるもののほか、当該土地が存する町の区域の境界の変更(区域区分日以後のものに限る。)前から継続して10年以上住所を有していた者については、当該変更前の町の区域を当該土地が存する町の区域とみなすことができます。
- 3 「当該区域に隣接する町の区域」については、本市の区域内で隣接するものに限るものとします。

(10年以上住所を有していた者)

「10年以上住所を有していた者」については、法の規定に違反せず10年以上住所を有していた者に限るものとします。

(当該開発区域から勤務地までの所要時間)

次の各号のいずれかに該当する場合は、当該開発区域から勤務地までの所要時間が2時間を超えることができるものとします。

- (1) 通勤の所要時間が現に2時間を超えている場合
- (2) 同居する予定の家族が現に開発区域の付近に居住している場合

(予定建築物の敷地面積)

- 1 「おおむね200平方メートル以上」とは、190㎡以上とします。ただし、市長が周辺の土地利用状況、区域区分日前に分筆されていた面積等を考慮して特に認める場合を除きます。
- 2 「おおむね500平方メートル以下」については、次の各号に掲げる場合に限り、500㎡を超えることができるものとします。

- (1) 建築基準法第42条第2項の規定による道路後退部分が含まれる場合
- (2) 崖地等宅地として利用できない土地が含まれる場合
- (3) 公共事業用地として買収予定の土地が含まれる場合
- (4) 周辺の土地を第三者が所有している等の理由により、500㎡を超える土地を残しても当該土地の利用が困難であると認められる場合
- (5) 路地状部分によって道路に接する建築物の敷地である場合に、当該路地状部分を除いた面積が500㎡以下で、かつ、当該路地状部分の延長が50m未満であるとき

(予定建築物の延べ面積)

「おおむね200平方メートル以下」とは、家族又は世帯数の状況、高齢者、身体障害者等の同居等やむを得ない事情がある場合に限り、220㎡以下とします。

既存集落の町名一覧表（参考）

令和2年4月1日現在

町名	よみ	隣接する町名
青柳町	あおやぎちょう	水府町、中河内町、根本、柳河町
赤尾関町	あかおせきちょう	飯島町、内原町、鯉淵町、筑地町
赤塚	あかつか	石川、大塚町、河和田、中丸町、東赤塚、姫子、堀町
秋成町	あきなりちょう	大場町、下入野町
坏大野	あくつおおの	栗崎町、中大野、西大野、東大野
愛宕町	あたごちょう	末広町、ちとせ、袴塚、文京、松本町、渡里町
木葉下町	あぼつけちょう	全隈町、谷津町
有賀町	ありがちょう	内原町、大足町、黒磯町、杉崎町、筑地町、中原町
飯島町	いじまちょう	赤尾関町、大塚町、金谷町、河和田町、鯉淵町、筑地町
飯富町	いいとみちょう	岩根町、上国井町、下国井町、田野町、成沢町、藤井町、堀町、渡里町
石川	いしかわ	赤塚、石川町、新原、東赤塚、堀町、松が丘
岩根町	いわねちょう	飯富町、上国井町、藤井町
牛伏町	うしぶしちょう	大足町、黒磯町、田島町、三野輪町
内原町	うちはらちょう	赤尾関町、有賀町、内原、鯉淵町、小林町、筑地町、中原町、三湯町
大串町（東）	おおくしちょう	大場町、塩崎町、島田町、下大野町、東前、東前町
大串町（西）	おおくしちょう	大場町、栗崎町、東前、東前町
大足町	おおだらちょう	有賀町、牛伏町、加倉井町、金谷町、黒磯町、田島町、筑地町
大塚町	おおつかちょう	赤塚、飯島町、加倉井町、金谷町、河和田、河和田町、中丸町、開江町、双葉台
大場町	おおばちょう	秋成町、大串町、栗崎町、島田町、下入野町、東前、元石川町、森戸町、百合が丘町、六反田町（南）
小原町	おばらちょう	杉崎町、三湯町
加倉井町	かくらいちょう	大足町、大塚町、金谷町、田島町、開江町、全隈町、谷津町
笠原町	かさはらちょう	小吹町、千波町、東野町、平須町、見川町、米沢町
金谷町	かなやちょう	飯島町、大足町、大塚町、加倉井町、筑地町
金町	かねまち	北見町、五軒町、栄町、根本、八幡町
上河内町	かみがちちょう	田谷町、中河内町、渡里町
上国井町	かみににいちょう	飯富町、岩根町、下国井町、田谷町
萱場町	かやばちょう	河和田町、鯉淵町、高田町
川又町	かわまたちょう	小泉町、塩崎町、平戸町
河和田	かわわだ	赤塚、大塚町、河和田町、姫子、見川、見和
河和田町	かわわだちょう	飯島町、大塚町、萱場町、河和田、鯉淵町、小吹町、見川、見川町、見和
栗崎町	くりざきちょう	坏大野、大串町（西）、大場町、下大野町、東前町、中大野、西大野、百合が丘町、六反田町（北）
黒磯町	くろいそちょう	有賀町、牛伏町、大足町、三野輪町
小泉町	こいずみちょう	川又町、塩崎町、下大野町
鯉淵町	こいぶちちょう	赤尾関町、飯島町、内原町、萱場町、河和田町、小林町、五平町、下野町、高田町
小林町	こばやしちょう	内原町、鯉淵町、五平町、三湯町

<立地基準編>

小吹町	こぶきちょう	笠原町、河和田町、平須町、見川町
五平町	ごへいちょう	鯉淵町、小林町
酒門町	さかどちょう	けやき台、渋井町、住吉町、浜田、浜田町、元石川町、元吉田町、谷田町、百合が丘町、吉沢町、六反田町(南)
塩崎町	しおがさきちょう	大串町(東)、川又町、小泉町、島田町、下大野町、平戸町
渋井町	しぶいちょう	酒門町、西大野、浜田、浜田町、谷田町、吉沼町、若宮、若宮町
島田町	しまだちょう	大串町(東)、大場町、塩崎町、平戸町
下入野町	しもいりのちょう	秋成町、大場町、森戸町
下大野町	しもおおのちょう	大串町(東)、栗崎町、小泉町、塩崎町、東前町、中大野
下国井町	しもくにいちょう	飯富町、上国井町、田谷町、渡里町
下野町	しものちょう	鯉淵町、高田町
水府町	すいふちょう	青柳町、三の丸、城東、根本
杉崎町	すぎさきちょう	有賀町、内原、小原町、中原町、三湯町
住吉町	すみよしちょう	酒門町、元吉田町、吉沢町
千波町	せんばちょう	笠原町、桜川、白梅、中央、天王町、常磐町、備前町、見川町、宮町、元吉田町、米沢町
高田町	たかだちょう	萱場町、鯉淵町、下野町
田島町	たじまちょう	牛伏町、大足町、加倉井町、三野輪町、谷津町
田野町	たのちょう	飯富町、成沢町、開江町、堀町、全隈町
田谷町	たやちょう	上河内町、上国井町、下国井町、渡里町
ちとせ	ちとせ	愛宕町、中河内町、根本、八幡町、松本町、渡里町
筑地町	ついじちょう	赤尾関町、有賀町、飯島町、内原町、大足町、金谷町
東野町	とうのちょう	笠原町、平須町、吉沢町、米沢町
東前町	とうまえちょう	大串町、栗崎町、下大野町、東前
中大野	なかおおの	坏大野、栗崎町、下大野町
中河内町	なかがちちょう	青柳町、上河内町、ちとせ、根本、柳河町、渡里町
中原町	なかはらちょう	有賀町、内原、内原町、杉崎町
中丸町	なかまるちょう	赤塚、大塚町、双葉台、堀町
成沢町	なるさわちょう	飯富町、田野町、藤井町、全隈町
西大野	にしおおの	坏大野、栗崎町、渋井町、東大野、谷田町、吉沼町、六反田町(北)
根本	ねもと	青柳町、金町、北見町、三の丸、水府町、ちとせ、中河内町、八幡町
八幡町	はちまんちょう	金町、栄町、末広町、ちとせ、根本、松本町
浜田	はまだ	朝日町、瓦谷、紺屋町、酒門町、渋井町、城東、浜田町、東桜川、東台、本町、元吉田町、若宮、若宮町
浜田町	はまだちょう	朝日町、瓦谷、紺屋町、酒門町、渋井町、城東、浜田、東桜川、東台、本町、元吉田町、若宮、若宮町
東大野	ひがしおおの	坏大野、西大野、吉沼町
開江町	ひらくえちょう	大塚町、加倉井町、田野町、双葉台、堀町、全隈町
平須町	ひらすちょう	笠原町、小吹町、東野町
平戸町	ひらとちょう	川又町、塩崎町、島田町
藤井町	ふじいちょう	飯富町、岩根町、成沢町、藤が原
双葉台	ふたばだい	大塚町、中丸町、開江町、堀町
文京	ぶんきょう	愛宕町、袴塚、渡里町

堀 町	ほりちょう	赤塚、飯富町、石川、石川町、新原、田野町、中丸町、袴塚、開江町、双葉台、渡里町
全 隈 町	またぐまちょう	木葉下町、加倉井町、田野町、成沢町、開江町、谷津町
松 本 町	まつもとちょう	愛宕町、末広町、ちとせ、八幡町
見 川	みがわ	河和田、河和田町、常磐町、見川町、緑町、見和、元山町
見 川 町	みがわちょう	笠原町、河和田町、小吹町、千波町、常磐町、見川
三 野 輪 町	みのわちょう	牛伏町、黒磯町、田島町、谷津町
三 湯 町	みゆちょう	内原、内原町、小原町、小林町、杉崎町
元 石 川 町	もといしかわちょう	大場町、けやき台、酒門町、森戸町、六反田町(南)
元 吉 田 町	もとよしだちょう	朝日町、酒門町、白梅、住吉町、千波町、浜田、浜田町、藤柄町、宮内町、元台町、吉沢町、吉田、米沢町
森 戸 町	もりとちょう	大場町、下入野町、元石川町
谷 田 町	やだちょう	酒門町、渋井町、西大野、百合が丘町、六反田町(北)
谷 津 町	やつちょう	木葉下町、加倉井町、田島町、全隈町、三野輪町
柳 河 町	やなかわちょう	青柳町、中河内町
吉 沢 町	よしざわちょう	酒門町、住吉町、東野町、元吉田町、米沢町
吉 沼 町	よしぬまちょう	渋井町、西大野、東大野、若宮、若宮町
米 沢 町	よねざわちょう	笠原町、千波町、東野町、元吉田町、吉沢町
六反田町(北)	ろくたんだちょう	栗崎町、西大野、谷田町、百合が丘町
若 宮	わかみや	渋井町、城東、浜田、浜田町、吉沼町、若宮
若 宮 町	わかみやちょう	渋井町、城東、浜田、浜田町、吉沼町、若宮
渡 里 町	わたりちょう	愛宕町、飯富町、上河内町、下国井町、田谷町、ちとせ、中河内町、袴塚、文京、堀町

- ※1 浜田及び浜田町については、住居表示実施（昭和55年2月1日）により浜田町から浜田が分離した経緯から、同一の町の区域として取り扱う。
- ※2 若宮及び若宮町については、住居表示実施（昭和55年2月1日）により若宮町から若宮が分離した経緯から、同一の町の区域として取り扱う。
- ※3 飛び地については、同一の町の区域として取り扱わない。

第5節 小規模既存集落内の自己用住宅（市条例第6条第1項第3号）

市条例第6条第1項

(3) 小規模既存集落内の土地を所有する者（土地を取得することが確実であると市長が認める者を含む。）のうち、当該土地に係る区域区分日前に当該小規模既存集落内に本籍又は住所を有していた者その他規則で定める者で自己用住宅を必要とするやむを得ない理由があると市長が認めるものが、当該土地において自己用住宅の建築を目的として行う開発行為であって、規則で定める要件に該当するもの

（小規模既存集落内の自己用住宅の対象者等）

市規則第9条 条例第6条第1項第3号の規則で定める者は、当該土地に係る区域区分日前に当該小規模既存集落内に本籍又は住所を有していた者の2親等内の血族又は1親等の姻族とする。

2 条例第6条第1項第3号の規則で定める要件については、前条第2項（第1号を除く。）の規定を準用する。

<市条例第6条第1項第3号の解説>

（趣旨）

スプロールのおそれがないと認められる小規模既存集落内において、自己用住宅を必要とするやむを得ない理由がある場合に限り、集落出身者による自己用住宅の建築を認めるものです。

（小規模既存集落）

「小規模既存集落」については、市条例第2条の解説を参照してください。

（自己用住宅を必要とするやむを得ない理由）

「自己用住宅を必要とするやむを得ない理由」及び当該理由を明らかにする書類については、市条例第6条第1項第2号の解説を準用します。

（取得することが確実であると市長が認める者）

「取得することが確実であると市長が認める者」については、市条例第6条第1項第2号の解説を準用します。

（規則で定める要件）

予定建築物の敷地面積（おおむね200㎡以上500㎡以下）、予定建築物の延べ面積（おおむね200㎡以下）及び予定建築物の高さ（10メートル以下）については、市条例第6条第1項第2号と同じ要件となります。

第6節 世帯分離のための自己用住宅（市条例第6条第1項第4号）

市条例第6条第1項

(4) 市街化調整区域内の自己用住宅（法に適合していないものを除く。）を現に所有する者
と同一の世帯に現に属し、又は属していた親族（民法（明治29年法律第89号）第725条
に規定する親族をいう。）が、当該敷地又は当該敷地に隣接する土地において自己用住宅
の建築を目的として行う開発行為であって、規則で定める要件に該当するもの

（世帯分離のための自己用住宅の要件）

市規則第10条 条例第6条第1項第4号の規則で定める要件は、次の各号に掲げる要件とす
る。

(1) 当該開発行為を条例第6条第1項第4号に規定する敷地に隣接する土地において行う
場合にあつては、次のいずれにも該当すること。

ア 当該土地が当該開発行為を行う者、当該自己用住宅を現に所有する者又は当該自己用
住宅を現に所有する者同一の世帯に現に属する者が所有している土地（取得すること
が確実であると市長が認める土地を含む。）であること。

イ 予定建築物の敷地面積がおおむね200平方メートル以上500平方メートル以下である
こと。

(2) 予定建築物の延べ面積がおおむね200平方メートル以下であること。

(3) 予定建築物の高さが10メートル以下であること。

<市条例第6条第1項第4号の解説>

（趣旨）

市街化調整区域内の自己用住宅（法に適合していないものを除く。）の敷地又はその隣接
地において、当該住宅の所有者と同一の世帯に現に属し、又は属していた親族による自己用
住宅の建築を認めるものです。

（民法第725条に規定する親族）

「民法第725条に規定する親族」とは、6親等内の血族、配偶者及び3親等内の姻族を指
します。

（条例第6条第1項第4号に規定する敷地に隣接する土地）

「条例第6条第1項第4号に規定する敷地に隣接する土地」には、道路又は水路により隔
てられた土地を含むものとします。

（取得することが確実であると市長が認める土地）

「取得することが確実であると市長が認める土地」とは、次の各号に掲げる土地とします。

(1) 農地法第5条の許可を申請している場合にあつては、法の許可と同時に取得できる土地

(2) 相続が発生し所有権の移転が完了していない場合にあつては、相続することが遺産分割
協議書等により明らかである土地

（予定建築物の敷地面積）

「おおむね200平方メートル以上500平方メートル以下」については、市条例第6条第1
項第2号の解説を準用します。

（予定建築物の延べ面積）

「おおむね200平方メートル以下」については、市条例第6条第1項第2号の解説を準用
します。

第7節 道路位置指定を受けた区域内の専用住宅（市条例第6条第1項第5号）

市条例第6条第1項

- (5) 建築物の敷地相互の間隔が70メートル未満であり、かつ、40以上の建築物が連たんしている集落の建築基準法第42条第1項第5号の規定に基づく道路の位置の指定を受けた区域内の土地において専用住宅の建築を目的として行う開発行為であって、規則で定める要件に該当するもの

（道路位置指定を受けた区域内の専用住宅の要件）

市規則第11条 条例第6条第1項第5号の規則で定める要件は、次の各号に掲げる要件とする。

- (1) 位置の指定を受けた道路（当該指定後に道路法（昭和27年法律第180号）第8条第1項の規定による認定を受けた道路を含む。）と予定建築物の敷地の筆界（不動産登記法（平成16年法律第123号）第123条第1号に規定する筆界をいう。）が明らかであること。
- (2) 予定建築物の敷地面積がおおむね200平方メートル以上であること。
- (3) 予定建築物の高さが10メートル以下であること。

<市条例第6条第1項第5号の解説>

（趣旨）

建築基準法第42条第1項第5号の規定に基づく道路の位置の指定を受けた区域内において、専用住宅の建築を認めるものです。

（建築物の連たん等）

- 1 「建築物の敷地相互の間隔が70メートル未満」については、市条例第2条の解説を準用します。
- 2 「40以上の建築物が連たんしている集落」については、次の各号に定めるとおりです。
 - (1) 市街化区域に存する建築物は、連たんする建築物に含めること。
 - (2) 他の市町村の区域内に存する建築物は、連たんする建築物に含めること。
 - (3) 車庫、物置その他の付属建築物は、連たんする建築物に含めないこと。
 - (4) 建築物を伴わないキュービクル、簡易なポンプ小屋、簡易な資材置場、仮設の現場小屋及びこれらに類する簡易なものは、連たんする建築物に含めないこと。

（道路の位置の指定を受けた区域）

- 1 開発区域は、道路の位置の指定を受けた区域内にあることが当該指定の申請図により明らかとなっているものとします。この場合において、当該指定が区域区分日以後に行われたときは、当該指定に係る現地調査が区域区分日前に完了しているものとします。
- 2 位置の指定を受けた道路部分と予定建築物の敷地が一筆の土地である場合は、あらかじめ分筆する必要があります。

（予定建築物の敷地面積）

「おおむね200平方メートル以上」については、市条例第6条第1項第2号の解説を準用します。

第8節 指定区域内の大規模な工場施設等（市条例第6条第2項及び第3項）

市条例第6条

- 2 前項に規定するもののほか、次の各号に掲げる要件を満たす土地の区域（政令第29条の9第1号から第6号までに掲げる区域及び同条第7号に掲げる土地の区域として規則で定めるものを除く。）のうち、市長が指定する土地の区域内において、工場施設、流通業務施設又は研究開発施設の建築を目的として行う開発行為であって、規則で定める要件に該当するものは、法第34条第12号の規定により条例で定める開発行為とする。
- (1) 高速自動車国道又は道路法（昭和27年法律第180号）による自動車専用道路（以下「高速自動車国道等」という。）と高速自動車国道等以外の道路とを連絡する施設から3キロメートルの範囲内であること。
 - (2) 土地の区域の面積が50,000平方メートル以上であり、一団の土地として利用見込みがあること。
 - (3) 幅員9メートル以上の道路に接していること。
- 3 第3条第2項から第4項までの規定は、前項の土地の区域の指定について準用する。この場合において、同条第2項中「前項」とあるのは「第6条第2項」と、同条第3項中「第1項」とあるのは「第6条第2項」と、「前項」とあるのは「同条第3項において準用する前項」と、同条第4項中「前2項」とあるのは「第6条第3項において準用する前2項」と読み替えるものとする。

（大規模な工場施設等の要件）

市規則第12条 条例第6条第2項の規則で定める要件は、次の各号に掲げる要件とする。

- (1) 建築する施設は、次に掲げる要件を満たすこと。
 - ア 次に掲げる施設の区分に応じ、それぞれ定める産業（日本標準産業分類（令和5年総務省告示第256号）により分類された産業をいう。）に分類されるものであること。
 - (7) 工場施設 大分類E－製造業又は大分類N－生活関連サービス業、娯楽業のうち中分類78－洗濯・理容・美容・浴場業（小分類781洗濯業に限る。）
 - (イ) 流通業務施設 大分類H－運輸業、郵便業のうち、中分類43－道路旅客運送業（小分類432一般乗用旅客自動車運送業及び小分類439その他の道路旅客運送業を除く。）、中分類44－道路貨物運送業、中分類47－倉庫業若しくは中分類48－運輸に附帯するサービス業（小分類484こん包業に限る。）又は大分類I－卸売業、小売業のうち、中分類50－各種商品卸売業から中分類55－その他の卸売業まで
 - (ウ) 研究開発施設 大分類L－学術研究、専門・技術サービス業のうち中分類71－学術・開発研究機関
- イ 騒音、振動、煤煙、粉塵、悪臭等に対する環境保全対策が講じられるものであること。
- (2) 予定建築物の敷地の出入口が幅員9メートル以上の道路に接していること。
- (3) 開発区域の面積が50,000平方メートル以上、かつ、予定建築物の敷地面積が3,000平方メートル以上であること。

<市条例第6条第2項及び第3項の解説>

- 1 建築することができる土地の区域
 - (1) 市街化調整区域における企業誘致の更なる推進を図るため、法第34条第12号の条例区域（産業系エリア指定区域）を指定しています。
 - (2) 産業系エリア指定区域は、次に掲げる要件を満たす土地の区域の中から市長が指定しています。

- ア 高速自動車国道等のインターチェンジから3キロメートルの範囲内であること。
- イ 土地の区域の面積が50,000平方メートル以上であり、一団の土地として利用見込みがあること。
- ウ 幅員9メートル以上の道路に接していること。

(3) 産業系エリア指定区域内では、大規模な工場施設、流通業務施設又は研究開発施設を建築することができます。

指定区域図の取扱い ・ 指定区域図の閲覧…建築指導課、都市計画課 ・ 指定区域図の複写…情報公開センター
--

2 工場施設等の業種

(1) 工場施設等の業種は、次のとおりです。

	日本標準産業分類の分類項目	
	大分類	中分類
工場施設	E-製造業	(すべて)
	N-生活関連サービス業、娯楽業	78-洗濯・理容・美容・浴場業 (小分類 781 洗濯業に限る。)
流通業務施設	H-運輸業、郵便業	43-道路旅客運送業 (小分類 432 一般乗用旅客自動車運送業及び小分類 439 その他の道路旅客運送業を除く。) 44-道路貨物運送業 47-倉庫業 48-運輸に附帯するサービス業 (小分類 484 こん包業に限る。)
	I-卸売業、小売業	50-各種商品卸売業 51-繊維・衣服等卸売業 52-飲食料品卸売業 53-建築材料、鉱物・金属材料等卸売業 54-機械器具卸売業 55-その他の卸売業
研究開発施設	L-学術研究、専門・技術サービス業	71-学術・開発研究機関

(2) 騒音、振動、煤煙、粉塵、悪臭等に対する環境保全対策を講じる必要があります。

3 開発区域の面積・予定建築物の敷地面積

開発区域の面積は50,000㎡以上、かつ、予定建築物の敷地面積は3,000㎡以上とする必要があります。

4 道路・排水の要件

- (1) 予定建築物の敷地の出入口は、幅員9メートル以上の道路に接している必要があります。
- (2) 予定建築物の敷地内の下水(汚水・雨水)は、既設の排水施設(公共下水道、都市下水道、農業集落排水処理施設、水路、道路側溝等)へ適切に排出する必要があります。

第 15 章 既存権利の届出に基づく開発行為（法第 34 条第 13 号）

法第 34 条

十三 区域区分に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張された際、自己の居住若しくは業務の用に供する建築物を建築し、又は自己の業務の用に供する第一種特定工作物を建設する目的で土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していた者で、当該都市計画の決定又は変更の日から起算して 6 月以内に国土交通省令で定める事項を都道府県知事に届け出たものが、当該目的に従って、当該土地に関する権利の行使として行う開発行為（政令で定める期間内に行うものに限る。）

（区域区分に関する都市計画の決定等の際土地等を有していた者が開発行為を行うことができる期間）

政令第 30 条 法第 34 条第 13 号（法第 35 条の 2 第 4 項において準用する場合を含む。）の政令で定める期間は、当該都市計画の決定又は変更の日から起算して 5 年とする。

（既存の権利者の届出事項）

省令第 28 条 法第 34 条第 13 号の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるもの（自己の居住の用に供する建築物を建築する目的で権利を有する者にあつては、第 1 号に掲げるものを除く。）とする。

- 一 届出をしようとする者の職業（法人にあつては、その業務の内容）
- 二 土地の所在、地番、地目及び地積
- 三 届出をしようとする者が、区域区分に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張された際、土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していた目的
- 四 届出をしようとする者が土地の利用に関する所有権以外の権利を有する場合においては、当該権利の種類及び内容

< 法令の解説及び審査基準 >

1 基準の趣旨

区域区分日前から自己居住用又は自己業務用の建築物の建築等を目的として土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していた者が行う開発行為は、その権利の行使を保障するため、経過的に許可することができるとしています。

2 土地の既存権利

- (1) 「土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利」とは、土地の所有権、借地権又は地上権が該当し、抵当権、先取特権等は該当しません。
- (2) 土地の権利は、区域区分日前に取得している必要があります。したがって、開発行為を行うため農地法第 5 条の規定による許可を受ける必要がある場合は、区域区分日前に当該許可を受けている必要があります。

3 既存権利の届出

- (1) 本号により許可を受けるためには、区域区分日から 6 か月以内に、省令第 28 条各号に定める事項（土地を有していた目的、権利の種類等）を開発許可権者に届け出る必要があります。
- (2) 本号の届出をした者の相続人その他の一般承継人に限り、本号の届出を行った者の地位を承継することができます。

<立地基準編>

4 開発行為を行うことができる期間

本号による許可は、区域区分日から5年以内に開発行為が完了する必要があります。

第16章 開発審査会の議を経て許可する開発行為（法第34条第14号）

第1節 開発審査会の議を経て許可する開発行為

法第34条

十四 前各号に掲げるもののほか、都道府県知事が開発審査会の議を経て、開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認める開発行為

<法令の解説及び審査基準>

1 基準の趣旨

(1) 本号は、第1号から第13号までのいずれの規定にも該当しない開発行為で、地域の特性、社会経済の発展状況の変化、市街化区域を含めた市街化の状況、区域区分の態様等の事情を総合的に考え合わせ、開発行為の予定建築物等の用途、目的、位置、規模等を個別具体的に検討して、周辺の市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内で行うことが困難又は著しく不相当と認められる場合は、開発審査会の議を経て、許可することができますとしています。

(2) 本号に基づく許可に当たりこのような手続を要することとしたのは、本号の要件は一般的、包括的な規定であるため裁量的要素が強く、公正かつ慎重な運用を行う必要があるためです。よって、不許可に当たっては、開発審査会の議を経る必要はありません。

2 水戸市開発審査会付議基準

本市では、次のとおり付議基準を定めています。

水戸市開発審査会付議基準

（平成13年4月9日施行）

最終改正 令和8年1月1日施行

都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第34条第14号及び都市計画法施行令（以下「政令」という。）第36条第1項第3号ホの規定に基づき、市長が水戸市開発審査会（以下「審査会」という。）へ付議する基準を次のとおり定める。

（適用の範囲）

第1 この基準は、申請に係る開発行為又は建築物の新築、改築若しくは用途の変更若しくは第一種特定工作物の新設（以下「建築物等の建築等」という。）を市街化調整区域内で行うことが必要かつやむを得ないと認められる場合に限り適用する。

2 前項の規定は、申請地における手続違反の有無、申請に係る開発行為又は建築物等の建築等の妥当性等を総合的に勘案して判断するものとする。

（運用原則）

第2 予定建築物等の用途は、茨城県及び水戸市の土地利用計画等に支障をきたすものであってはならない。

（付議基準）

第3 法第34条第14号及び政令第36条第1項第3号ホの適正な判断を行うため、別に「判断基準」を定める。

2 審査会へ付議するため、別に「提案基準」及び「包括承認基準」を定める。

第2節 判断基準

「周辺における市街化を促進するおそれがない」及び「市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適當」については、次により判断します。

判断基準

審査会付議基準第3-1に基づき、法第34条第14号及び政令第36条第1項第3号ホの適正な判断を行うための基準を次のとおり定める。

(市街化の促進性)

第1 法第34条第14号及び政令第36条第1項第3号ホに規定する「周辺における市街化を促進するおそれがない」とは、次の各号の要件を満たすものをいう。

- (1) 予定建築物等が立地することにより、申請地周辺に新たな公共投資を誘発するおそれがないこと。
- (2) 予定建築物等が立地することにより、申請地周辺の現況土地利用が増進される等大きな変化をもたらすおそれがないこと。

2 前項の規定は、申請地周辺の市街化状況、申請地の現況、申請地の土地利用計画等に関する水戸市の意向、既存建築物との関連性、予定建築物等の位置、用途及び規模等について総合的に勘案して判断するものとする。

(市街化区域開発の困難性又は不適當性)

第2 法第34条第14号及び政令第36条第1項第3号ホに規定する「市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適當」とは、次の各号のいずれかに該当する場合をいう。

- (1) 予定建築物等の用途、規模等からみて市街化区域内に立地することが物理的に困難又は著しく不適當である場合
- (2) 区域区分に関する都市計画の決定により市街化調整区域として区分され、又は当該都市計画の変更により市街化調整区域が拡張された日（以下「区域区分日」という。）前から土地を所有している等との理由で新たに市街化区域内に土地を取得することが困難又は著しく不適當である場合
- (3) 日常生活、経済活動の態様等から判断し、申請地以外に立地することが客観的に困難又は著しく不適當である場合

2 前項の規定は、生活圈、経済圏、予定建築物等の周辺環境への影響、土地保有状況等を総合的に勘案して判断するものとする。

(除外区域)

第3 申請地には、原則として次に掲げる区域を含まないこと。

- (1) 自然公園法（昭和32年法律第161号）第2条第1号に規定する自然公園
- (2) 農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）第8条第2項第1号に規定する農用地区域
- (3) 建築基準法（昭和25年法律第201号）第39条第1項の規定により指定されている災害危険区域
- (4) 地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）第3条第1項の規定により指定されている地すべり防止区域
- (5) 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成12年法律第57号）第9条第1項の規定により指定されている土砂災害特別警戒区域

- (6) 特定都市河川浸水被害対策法（平成15年法律第77号）第56条第1項の規定により指定されている浸水被害防止区域
- (7) 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和44年法律第57号）第3条第1項の規定により指定されている急傾斜地崩壊危険区域
- (8) 森林法（昭和26年法律第249号）第25条第1項又は第25条の2第1項若しくは第2項の規定により指定されている保安林
- (9) 文化財保護法（昭和25年法律第214号）第93条第1項に規定する周知の埋蔵文化財包蔵地で保全を必要とする区域
- (10) その他市長が必要と認める区域

第3節 提案基準

提案基準に係る案件は、一件毎に開発審査会に付議します。

提案基準

審査会付議基準第3-2に基づき、市街化調整区域に係る開発行為又は建築物等の建築等について審査会に付議するための基準を次のとおり定める。

なお、この基準に基づき審査会の議を経た後に、当該開発行為又は建築物等の建築等の内容に変更が生じた場合の手続は、次の各号に定めるとおりとする。

- (1) 当初の付議に係る提案基準に適合し、かつ、予定建築物等の用途及び敷地形状の変更がない場合にあっては、審査会への付議を省略できるものとする。
- (2) 当初の付議に係る提案基準に適合せず、又は予定建築物等の用途若しくは敷地形状の変更がある場合にあっては、再度審査会への付議を要するものとする。ただし、変更の内容が軽微であって、立地判断に影響を及ぼさないと市長が認めるときは、後日審査会に報告することにより、審査会の議を経たものとして取り扱うものとする。

提案基準1 有料老人ホームの取扱いについて

提案基準2 社寺仏閣及び納骨堂の取扱いについて

提案基準3 土地区画整理事業の施行による建築物の移転の取扱いについて

提案基準4 廃棄物処理施設等の取扱いについて

提案基準5 医療・社会福祉施設職員の福利厚生施設の取扱いについて

提案基準6 既存建築物の用途変更の取扱いについて

提案基準7 既存工場施設等の敷地拡張の取扱いについて

提案基準8 地域振興に資する工場施設等の取扱いについて

提案基準9 その他特に定めのないものの取扱いについて

提案基準 1 有料老人ホームの取扱いについて

(平成 13 年 4 月 9 日施行)

最終改正 令和 3 年 4 月 1 日施行

(適用の範囲)

第 1 老人福祉法(昭和 38 年法律第 133 号)第 29 条第 1 項に規定する有料老人ホーム(高齢者の居住の安定確保に関する法律(平成 13 年法律第 26 号)第 5 条第 1 項に規定するサービス付き高齢者向け住宅を含む。)であって、次の各号の要件を満たすものに適用する。

- (1) 介護保険法(平成 9 年法律第 123 号)第 8 条第 11 項に規定する特定施設入居者生活介護に係る同法第 41 条第 1 項の指定又は同法第 8 条第 21 項に規定する地域密着型特定施設入居者生活介護に係る同法第 42 条の 2 第 1 項の指定を受ける見込みであること。
- (2) 設置及び運営が「水戸市有料老人ホーム設置運営指導指針」に適合するものであること。
- (3) 福祉部局及び住宅部局と十分な連絡調整の上、安定的な経営確保が図られることが確実と判断されるものであること。
- (4) 当該施設に係る権利関係は、利用権方式又は賃貸方式のものであること。

(立地)

第 2 当該施設の立地については、次の各号の要件を満たすものとする。

- (1) 市街化調整区域内に現に立地している病院、特別養護老人ホーム等が有する医療、介護機能と密接に連絡しつつ立地する必要がある場合等、施設の機能、運営上の観点から市街化区域内に立地することが困難又は不適當なものであること。
- (2) 福祉施策等の観点から支障がないことについて、市長が承認を与えたものであること。

<提案基準 1 の解説>

(適用の範囲)

- 1 有料老人ホームには、特定施設入居者生活介護の指定を受けた「介護付」、生活支援等のサービスが付いた「住宅型」、食事等のサービスが付いた「健康型」の 3 つの種類がありますが、本基準で取り扱うのは「介護付」のみとなります。
- 2 介護、食事の提供、家事又は健康管理のいずれかのサービスが提供されるサービス付き高齢者向け住宅は、有料老人ホームに該当し、「水戸市有料老人ホーム設置運営指導指針」が一部適用されます。
- 3 有料老人ホーム及びサービス付き高齢者向け住宅の開発行為の目的については、施設の運営形態を問わず非自己用となります。

(立地)

医療機能との密接な関係については、協力医療機関・協力歯科医療機関と協力の旨及びその協力内容を取り決めておくものとします。

提案基準2 社寺仏閣及び納骨堂の取扱いについて

（平成13年4月9日施行）

最終改正 平成27年9月1日施行

（適用の範囲）

第1 申請地を含む市街化調整区域を中心とした地域社会における住民の日常の宗教的生活に関連した施設であって、次の各号のいずれかに該当するものに適用する。

- (1) 地域的性格の強い鎮守、社、庚申堂、地藏堂等を構成する建築物
- (2) 宗教法人法（昭和26年法律第126号）第4条第2項に規定する宗教法人の行う儀式、教化育成のための施設及びこれに付属する社務所、庫裏等の建築物（宿泊施設及び休憩施設並びに全国の信者を対象とする総本山的施設を除く。）

（立地）

第2 第1(2)に該当する建築物は、申請地を含む市街化調整区域内における信者（50世帯以上とする。）の分布その他に照らし、特に当該地域に立地する合理的事情が存するものであること。

提案基準3 土地区画整理事業の施行による建築物の移転の取扱いについて

（平成13年4月9日施行）

最終改正 令和4年6月1日施行

（適用の範囲）

第1 土地区画整理法（昭和29年法律第119号）による土地区画整理事業の施行により、当該施行区域内の建築物を移転する場合であって、次の各号の要件を満たすものに適用する。

- (1) 当該施行区域は、水戸市又は水戸市に隣接する市町村の区域内であること。
- (2) 当該施行区域内に残ることが不相当又は区域外に移転することがやむを得ないと認められるものであること。
- (3) 申請地は、当該事業の施行者が代替地として斡旋したものであること。

（予定建築物の用途）

第2 予定建築物は、従前の建築物と同一用途であること。

（予定建築物の規模等）

第3 予定建築物の延べ面積は、従前の建築物の延べ面積と同程度（最大1.5倍以下）とすること。ただし、自己の居住の用に供する一戸建専用住宅（以下「自己用住宅」という。自己の居住及び業務の用に供する建築物の住宅部分を含む。）は、200平方メートル以下とすることができる。

2 予定建築物の高さは、10メートル以下とすること。ただし、従前の建築物の高さが10メートルを超えていた場合は、従前の建築物の高さを限度とすることができる。

（申請地の面積）

第4 申請地の面積は、従前の建築物の敷地面積と同程度（最大1.5倍以下）とすること。ただし、自己用住宅（自己の居住及び業務の用に供する建築物を含む。）の場合は、500平方メートル以下とすることができる。

<提案基準3の解説>

(適用の範囲)

当該施行区域内に換地を受けた場合は、本基準で取り扱わないものとします。

(予定建築物の規模等)

- 1 従前の建築物が法に適合していない場合にあつては、従前の建築物の延べ面積を限度として移転を認めるものとします。
- 2 本基準における予定建築物の延べ面積は、許可に係る要件を定めたものであり、開発行為等が完了した後の増改築に係る要件を定めたものではありません。

(申請地の面積)

従前の建築物が法に適合していない場合にあつては、従前の建築物の敷地面積(建蔽率を満たしていないときは、建蔽率を満たすために必要な最小限の敷地面積)を限度として移転を認めるものとします。

提案基準4 廃棄物処理施設等の取扱いについて

(平成13年4月9日施行)

最終改正 令和3年4月1日施行

(適用の範囲)

第1 次の各号のいずれかに該当する施設に適用する。

- (1) 廃棄物の処理及び清掃に関する法律(昭和45年法律第137号。以下「廃棄物処理法」という。)第14条第1項の産業廃棄物収集運搬業の用に供する積替保管施設(茨城県廃棄物の処理の適正化に関する条例(平成19年茨城県条例第17号。以下「県廃棄物適正化条例」という。)第12条第1項に規定する指定処理施設等を含む。次号及び第3号において同じ。)
- (2) 廃棄物処理法第14条第6項の産業廃棄物処分業の用に供する中間処理施設
- (3) 廃棄物処理法第15条第1項の産業廃棄物の最終処分場に付随する管理施設
- (4) 廃棄物処理法第8条第1項の一般廃棄物の最終処分場に付随する管理施設
- (5) 使用済自動車の再資源化等に関する法律(平成14年法律第87号。以下「自動車リサイクル法」という。)第2条第14項に規定する破砕業の施設

(立地)

第2 当該施設の立地については、次の各号の要件を満たすものとする。

- (1) 水戸市の土地利用計画上支障がなく、かつ、周辺における土地利用と整合が図られるものであること。
- (2) 廃棄物部局との事前協議を了し、廃棄物処理法若しくは県廃棄物適正化条例に基づく設置の許可又は自動車リサイクル法第67条第1項の破砕業の許可を受ける見込みであること。
- (3) 積替保管施設、中間処理施設又は破砕業の施設(以下「中間処理施設等」という。)にあつては、周辺に住宅、学校、病院等が存しないこと。ただし、建築基準法第51条ただし書の許可を受け、又は周辺環境に対する影響が著しく少ないと認められる場合は、この限りでない。

(申請地等)

第3 申請地は、次の各号の要件を満たすものとする。

- (1) 中間処理施設等にあつては、有効幅員6メートル以上の国道、県道又は市道に接していること。
- (2) 管理施設にあつては、廃棄物部局との事前協議を了した区域内であること。

2 中間処理施設等にあつては、騒音、振動、煤煙、粉塵、悪臭等に対する環境保全対策が講じられていること。

3 中間処理施設等にあつては、敷地の外周に幅5メートル以上の緑地帯を、緑地帯の内周に防護壁をそれぞれ設置すること。ただし、周辺環境に対する影響が著しく少ないと認められる場合は、この限りでない。

（予定建築物の規模）

第4 管理施設にあつては、予定建築物の延べ面積は200平方メートル以下とすること。

（申請地の面積）

第5 管理施設にあつては、申請地の面積は500平方メートル以下とすること。

<提案基準4の解説>

（立地）

「周辺に住宅、学校、病院等が存しない」については、次の各号に定めるとおりです。

- (1) 市街化区域（工業地域及び工業専用地域を除く。）から直線距離で150メートル以上離れていること。
- (2) 幼稚園、小学校、中学校、義務教育学校、高等学校、中等教育学校、特別支援学校、大学、高等専門学校、保育所等が半径150メートル以内に存しないこと。また、主要な通学路（スクールゾーン）についても、総合的に考慮すること。
- (3) 病院、診療所又は助産所が半径150メートル以内に存しないこと。

提案基準 5 医療・社会福祉施設職員の福利厚生施設の取扱いについて

(平成 13 年 4 月 9 日施行)

最終改正 平成 27 年 9 月 1 日施行

(適用の範囲)

第 1 市街化調整区域内に現に立地している医療法（昭和 23 年法律第 205 号）第 1 条の 5 第 1 項に規定する病院又は社会福祉法（昭和 26 年法律第 45 号）第 2 条第 1 項に規定する社会福祉事業の用に供する施設（以下「医療・社会福祉施設」という。）の開設者が職員の福利厚生を目的として自ら設置する施設であって、次の各号のいずれかに該当するものに適用する。

(1) 次に掲げる病院の看護師宿舎

ア 初期救急医療機関

イ 第二次救急医療機関

ウ 第三次救急医療機関

(2) (1)に掲げる病院又は社会福祉事業の用に供する施設の事業所内保育施設

(申請地)

第 2 申請地は、医療・社会福祉施設の敷地内であること。ただし、敷地内に設置することが困難な場合は、その隣接地とすることができる。

(予定建築物の用途等)

第 3 予定建築物は、次の各号の要件を満たすものとする。

(1) 看護師宿舎は、第 1 (1)に掲げる病院に勤務する看護師が居住する寄宿舍又は共同住宅であって、入居定員は当該病院に必要な看護師の 2 分の 1 以下であること。

(2) 看護師宿舎は、一室当たりの床面積を概ね 30 平方メートル以下（総室数の 2 割程度は 45 平方メートル以下とすることができる。）とし、談話室等の共有スペースを設置すること。

(3) 事業所内保育施設は、医療・社会福祉施設の職員が養育する乳幼児を対象とした施設として適正な規模であること。

<提案基準 5 の解説>

(申請地)

「隣接地」には、道路又は水路により隔てられた土地を含むものとします。

(予定建築物の用途等)

1 事業所内保育施設は、「認可外保育施設指導監督基準」に適合する必要があります。

2 地域枠（医療・社会福祉施設の職員以外が養育する乳幼児を対象とした定員）を設ける事業所内保育施設は、本基準で取り扱わないものとします。

提案基準6 既存建築物の用途変更の取扱いについて

（平成18年7月1日施行）

最終改正 令和3年4月1日施行

（適用の範囲）

第1 10年以上適法に使用されている建築物について、敷地の拡張を伴わずに用途を変更する場合に適用する。

（必要性）

第2 次の各号のいずれかの理由に該当する場合であること。

- (1) 従前の事業者が倒産等により事業の継続が不可能となり、当該建築物を取得した者が新たな事業を行うために用途を変更する場合
- (2) 現に事業を営む者が、経営状況の悪化により当該事業の継続が困難となったために用途を変更する場合
- (3) その他、真にやむを得ないと認められる事情がある場合

（対象）

第3 用途の変更は、次の各号のいずれかに該当する場合であること。

- (1) 別表の同一欄内に掲げる用途へ変更する場合
- (2) 別表のC欄に掲げる用途からB欄に掲げる用途へ変更する場合

（立地）

第4 当該施設の立地については、次の各号の要件を満たすものとする。

- (1) 水戸市の土地利用計画上支障がなく、かつ、周辺における土地利用と整合が図られるものであること。
- (2) セレモニーホール又は別表のC欄に掲げる用途（マージャン屋を除く。）へ変更する場合にあっては、周辺の居住者から同意を得ていること。

（申請地等）

第5 申請地は、次の各号の要件を満たすものとする。

- (1) 次表に掲げる道路に接していること。

予定建築物の用途	予定建築物の延べ面積	
	1,000㎡未満	1,000㎡以上
飲食店、物販店、自動車販売店、セレモニーホール、結婚式場、ぱちんこ屋、流通業務施設、倉庫	有効幅員6m以上の国道、県道又は市道	道路幅員9m以上の国道、県道又は市道
上記以外のもの	建築基準法第42条第1項に規定する道路	

- (2) 敷地内に適正な規模の駐車スペースを有すること。

2 セレモニーホールへ変更する場合にあっては、敷地の外周に幅2メートル以上の植栽帯を設置すること。

3 工場へ変更する場合にあっては、騒音、振動、煤煙、粉塵、悪臭等に対する環境保全対策が講じられていること。

4 工場へ変更する場合にあっては、敷地の外周に幅3メートル以上の緑地帯を設置すること。ただし、周辺環境に対する影響が著しく少ないと認められる場合は、この限りでない。

（予定建築物の規模等）

第6 増改築を伴う場合にあっては、予定建築物の規模は既存建築物の延べ面積の1.5倍又は建蔽率50パーセントかつ容積率100パーセントの範囲内であること。ただし、別表のB欄

又はC欄に掲げる用途へ変更する場合は、延べ面積3,000平方メートルを超えないこと。

- 2 増改築を伴う場合にあっては、予定建築物の高さは10メートル以下とすること。ただし、施設の性質上やむを得ない場合であって、周辺環境に対する影響が著しく少ないと認められるときは、この限りでない。

(申請地の面積)

第7 申請地の面積は、0.1ヘクタールを超え、5ヘクタール未満であること。

別表

欄	建築物の用途	備考
A	共同住宅、寄宿舎	
B	飲食店 ^{※1} 、物販店、事務所、 自動車販売店 ^{※2} 、セレモニーホール、 結婚式場	※1 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）の適用を受ける営業の用に供するものを除く。 ※2 自動車点検のための作業所を設ける場合の床面積は150㎡以下とする。
C	ぱちんこ屋、劇場、ダンスホール、 ゲームセンター、カラオケボックス、 ボーリング場、マージャン屋	
D	工場、流通業務施設、倉庫、研究所、 事務所	

<提案基準6の解説>

（対象）

- 1 別表に掲げる用途を複合する場合は、本基準で取り扱わないものとします。
- 2 「別表の同一欄内に掲げる用途へ変更する場合」には、次の各号に掲げる場合を含むものとします。
 - (1) 農林漁業用建築物（法第29条第1項第2号又は法第34条第4号）又は農林水産物の処理等に必要な施設（法第34条第4号）である工場、倉庫又は事務所を当該事業以外で使用する場合
 - (2) 一般貨物自動車運送事業（特別積合せ貨物運送）の用に供する施設（法第29条第1項第3号）を一般貨物自動車運送事業の用に供する施設として使用する場合
- 3 別表のA欄に掲げる用途には、長屋を含むものとします。
- 4 既存建築物が休憩所及び給油所（法第34条第9号）である場合は、ドライブイン及び大型観光ドライブインにあつては飲食店、コンビニエンスストア及び給油所にあつては物販店に該当するものとして取り扱います。
- 5 流通業務施設の業種は、次のとおりです。

	日本標準産業分類の分類項目	
	大分類	中分類
流通業務施設	Hー運輸業、郵便業	（すべて）
	Iー卸売業、小売業	50ー各種商品卸売業 51ー繊維・衣服等卸売業 52ー飲食料品卸売業 53ー建築材料、鉱物・金属材料等卸売業 54ー機械器具卸売業 55ーその他の卸売業

（立地）

「周辺の居住者から同意を得ていること」については、半径100メートル以内に存する住宅（自己所有に限る。）に居住する世帯の代表者の同意書（印鑑登録証明書添付）により証するものとします。

（申請地等）

- 1 「適正な規模の駐車スペース」については、次の各号に掲げる用途の区分に応じ、当該各号に定める駐車台数とします。
 - (1) 別表のA欄に掲げる用途 戸数又は居室数以上の駐車台数
 - (2) 別表のB欄、C欄又はD欄に掲げる用途 建築物の規模、想定される利用者数等に応じた駐車台数
- 2 前項の駐車台数には、敷地内において車両の転回ができないものを含めることはできません。
- 3 植栽帯は、中木を標準として設置するものとします。

（予定建築物の規模等）

建築基準法別表第4第1項(は)欄及び(に)欄(1)の基準(3h/2h/1.5m)を満たす場合に限り、予定建築物の高さについて20メートルを限度とすることができます。

提案基準 7 既存工場施設等の敷地拡張の取扱いについて

(平成 18 年 7 月 1 日施行)

最終改正 令和 3 年 4 月 1 日施行

(適用の範囲)

第 1 市街化調整区域内の工場施設、流通業務施設又は研究開発施設（法に適合していないものを除く。以下「既存工場施設等」という。）について、用途の変更を伴わずに敷地を拡張する場合（従前の許可を受けたときから拡張の計画性を有すると認められる場合を除く。）に適用する。

(必要性)

第 2 次の各号のいずれかの理由に該当し、かつ、現在の敷地が狭隘であるため拡張せざるを得ないと認められる場合であること。

(1) 公害防止、防災、防火、労働安全衛生、福利厚生等の観点から、質的改善が必要である場合

(2) 施設の老朽化、技術革新等に伴い、質的改善が必要である場合

(3) 経営環境の変化に対応するため、施設の拡充が必要である場合

(立地)

第 3 当該施設の立地については、水戸市の土地利用計画に支障がなく、かつ、周辺における土地利用と整合が図られるものであること。

(申請地等)

第 4 申請地は、次の各号の要件を満たすものとする。

(1) 既存工場施設等の敷地の隣接地であって、既存工場施設等の敷地と一体的に利用されるものであること。

(2) 流通業務施設にあつては、道路幅員 9 メートル（予定建築物の延べ面積が 1,000 平方メートル未満の場合にあつては、有効幅員 6 メートル）以上の国道、県道又は市道に接していること。

2 工場施設にあつては、騒音、振動、煤煙、粉塵、悪臭等に対する環境保全対策が講じられていること。

3 工場施設にあつては、敷地の外周に幅 3 メートル以上の緑地帯を設置すること。ただし、周辺環境に対する影響が著しく少ないと認められる場合は、この限りでない。

(予定建築物の規模等)

第 5 予定建築物の規模は、既存建築物の延べ面積の 1.5 倍又は建蔽率 50 パーセントかつ容積率 100 パーセントの範囲内であること。

2 予定建築物の高さは、10 メートル以下とすること。ただし、施設の性質上やむを得ない場合であつて、周辺環境に対する影響が著しく少ないと認められるときは、この限りでない。

(申請地の面積)

第 6 拡張後の敷地面積は、既存工場施設等の敷地面積の 3 倍以下とし、かつ、5 ヘクタール未満とすること。

<提案基準7の解説>

（適用の範囲）

1 既存工場施設等の業種は、次のとおりです。

	日本標準産業分類の分類項目	
	大分類	中分類
工場施設	E－製造業	（すべて）
流通業務施設	H－運輸業、郵便業	（すべて）
	I－卸売業、小売業	50－各種商品卸売業 51－繊維・衣服等卸売業 52－飲食料品卸売業 53－建築材料、鉱物・金属材料等卸売業 54－機械器具卸売業 55－その他の卸売業
研究開発施設	L－学術研究、専門・技術サービス業	71－学術・開発研究機関

2 「拡張の計画性を有すると認められる場合」とは、工事完了後1年を経過していない等、当初から一体的な開発行為とみなされる場合をいいます。

（申請地等）

「隣接地」には、道路又は水路により隔てられた土地を含むものとします。

（予定建築物の規模等）

建築基準法別表第4第1項(は)欄及び(に)欄(1)の基準（3h/2h/1.5m）を満たす場合に限り、予定建築物の高さについて20メートルを限度とすることができます。

（申請地の面積）

「既存工場施設等の敷地面積」とは、区域区分日又は区域区分日以後適法に立地した時点における敷地面積をいいます。

提案基準 8 地域振興に資する工場施設等の取扱いについて

(令和3年4月1日施行)

最終改正 令和8年1月1日施行

(適用の範囲)

第1 地域振興に資する工場施設、流通業務施設又は研究開発施設であって、次の各号の要件を満たすものに適用する。

(1) 次に掲げる施設の区分に応じ、それぞれ定める産業（日本標準産業分類（令和5年総務省告示第256号）により分類された産業をいう。）に分類されるものであること。

ア 工場施設 大分類E－製造業又は大分類N－生活関連サービス業、娯楽業のうち中分類78－洗濯・理容・美容・浴場業（小分類781洗濯業に限る。）

イ 流通業務施設 大分類H－運輸業、郵便業のうち、中分類43－道路旅客運送業（小分類432一般乗用旅客自動車運送業及び小分類439その他の道路旅客運送業を除く。）、中分類44－道路貨物運送業、中分類47－倉庫業若しくは中分類48－運輸に附帯するサービス業（小分類484こん包業に限る。）又は大分類I－卸売業、小売業のうち、中分類50－各種商品卸売業から中分類55－その他の卸売業まで

ウ 研究開発施設 大分類L－学術研究、専門・技術サービス業のうち中分類71－学術・開発研究機関

(2) 騒音、振動、煤煙、粉塵、悪臭等に対する環境保全対策が講じられるものであること。

(立地)

第2 当該施設の立地については、水戸市の土地利用計画上支障がなく、かつ、周辺における土地利用と整合が図られるものであること。

(申請地等)

第3 申請地は、次の各号の要件を満たすものとする。

(1) 高速自動車国道又は道路法（昭和27年法律第180号）による自動車専用道路（以下「高速自動車国道等」という。）のインターチェンジから半径3キロメートルの範囲内であること。

(2) 道路幅員9メートル以上の国道、県道又は市道に接していること。

(3) 次に掲げる区域を含まないこと。

ア 法第8条第1項第7号に規定する風致地区

イ 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第7条第1項の規定により指定されている土砂災害警戒区域

ウ 水防法（昭和24年法律第193号）第15条第1項第4号の浸水想定区域のうち、浸水した場合に想定される水深が3メートル以上の区域

2 工場施設にあっては、敷地の外周に幅3メートル以上の緑地帯を設置すること。ただし、周辺環境に対する影響が著しく少ないと認められる場合は、この限りでない。

(予定建築物の高さ)

第4 予定建築物の高さは、10メートル以下とすること。ただし、施設の性質上やむを得ない場合であって、周辺環境に対する影響が著しく少ないと認められるときは、この限りでない。

(申請地の面積)

第5 申請地の面積は、0.3ヘクタール以上5ヘクタール未満とすること。

< 提案基準 8 の解説 >

（適用の範囲）

地域振興に資する工場施設等の業種は、次のとおりです。

	日本標準産業分類の分類項目	
	大分類	中分類
工場施設	E－製造業	（すべて）
	N－生活関連サービス業、娯楽業	78－洗濯・理容・美容・浴場業 （小分類 781 洗濯業に限る。）
流通業務施設	H－運輸業、郵便業	43－道路旅客運送業 （小分類 432 一般乗用旅客自動車運送業及び小分類 439 その他の道路旅客運送業を除く。） 44－道路貨物運送業 47－倉庫業 48－運輸に附帯するサービス業 （小分類 484 こん包業に限る。）
	I－卸売業、小売業	50－各種商品卸売業 51－繊維・衣服等卸売業 52－飲食料品卸売業 53－建築材料、鉱物・金属材料等卸売業 54－機械器具卸売業 55－その他の卸売業
研究開発施設	L－学術研究、専門・技術サービス業	71－学術・開発研究機関

（申請地等）

インターチェンジからの距離については、アクセス道路と一般道路の交差部を起点とするものとします。

（予定建築物の高さ）

建築基準法別表第 4 第 1 項（は）欄及び（に）欄（1）の基準（ $3h/2h/1.5m$ ）を満たす場合に限り、予定建築物の高さについて 20 メートルを限度とすることができます。

提案基準 9 その他特に定めのないものの取扱いについて

（平成 13 年 4 月 9 日施行）

最終改正 令和 3 年 4 月 1 日施行

（適用の範囲）

第 1 提案基準 1 ないし 8 及び包括承認基準のいずれにも該当しない事案にあって、周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる開発行為又は建築物等の建築等について、予定建築物等の位置、用途、規模等を総合的に検討し、特に市長がやむを得ないと認めたものに適用する。

第4節 包括承認基準

包括承認基準に係る案件は、許可後に開発審査会に報告します。

包括承認基準

審査会付議基準第3-2に基づき、市街化調整区域に係る開発行為又は建築物等の建築等のうち、あらかじめ市長が許可して差し支えない定型的なものの基準を次のとおり定める。

なお、市長がこの基準に基づき許可をしたもの（市長がこの基準に準ずると認めて許可をしたものを含む。）については、後日審査会に報告することにより、審査会の議を経たものとして取り扱うものとする。

- 包括承認基準1 指定既存集落内の自己用住宅の取扱いについて
- 包括承認基準2 指定既存集落内の小規模な工場等の取扱いについて
- 包括承認基準3 収用対象事業の施行による建築物の移転（公共移転）の取扱いについて
- 包括承認基準4 既設団地内の住宅の取扱いについて
- 包括承認基準5 自己用住宅の敷地拡張の取扱いについて
- 包括承認基準6 自己用住宅への用途変更の取扱いについて
- 包括承認基準7 既存建築物の使用者の変更の取扱いについて
- 包括承認基準8 小規模作業所等の取扱いについて
- 包括承認基準9 浸水想定区域における開発行為等の取扱いについて
- 包括承認基準10 大規模な流通業務施設の取扱いについて
- 包括承認基準11 第二種特定工作物に該当しない運動・レジャー施設の付属建築物の取扱いについて
- 包括承認基準12 介護老人保健施設の取扱いについて
- 包括承認基準13 学校の取扱いについて
- 包括承認基準14 医療施設の取扱いについて
- 包括承認基準15 社会福祉施設等の取扱いについて
- 包括承認基準16 調剤薬局の取扱いについて
- 包括承認基準17 公益上必要な建築物等の複合施設の取扱いについて
- 包括承認基準18 既存宅地における自己用住宅の取扱いについて

包括承認基準1 指定既存集落内の自己用住宅の取扱いについて

（平成13年4月9日施行）

最終改正 令和2年4月1日施行

（適用の範囲）

第1 独立して一体的な日常生活圏を構成している大規模な集落であって、あらかじめ市長が指定した集落（以下「指定既存集落」という。）内の自己用住宅に適用する。

（申請者）

第2 申請者は、次の各号のいずれかに該当する者であること。

- (1) 区域区分日前に当該指定既存集落内に住所を有していた者又はその者の2親等内の血族若しくは1親等の姻族
- (2) 土地収用法（昭和26年法律第219号）第3条に掲げる事業（以下「収用対象事業」という。）の施行による建築物の移転等により、区域区分日以後に当該指定既存集落内に住所を有することとなった者

（必要性）

第3 次の各号のいずれかの理由に該当する場合であること。

- (1) 婚姻により独立した世帯を構成する場合
- (2) 退職、転勤等により転居せざるを得ない場合
- (3) 現住居が過密、狭小、被災、立退き、借家等の事情がある場合
- (4) 疾病等の理由により転地せざるを得ない場合
- (5) 帰郷により出身地に定住する場合
- (6) 単身者が両親若しくは兄弟姉妹の家族と同居し、又は兄弟姉妹の婚姻等により、独立した世帯を構成する必要がある場合
- (7) 子が独立した世帯を構成するため、現住居を子に贈与する場合
- (8) 現住居の存する土地が借地であって、改築が不可能である場合
- (9) 現住居の存する土地が急傾斜地、がけ等の危険地帯にある場合
- (10) 現住居の存する土地が日照不良、湿地、進入路狭あい等であって、環境を改善することが物理的に不可能である場合

（申請地）

第4 申請地は、次の各号の要件を満たすものとする。

- (1) 3ヘクタールの区域に24戸以上の住宅が存する区域内であること。
- (2) 申請者の勤務地に通勤可能な区域内に存していること。
- (3) 申請者が所有している土地（取得することが確実であると認められる土地を含む。）であること。

（予定建築物の規模等）

第5 予定建築物の延べ面積は、概ね200平方メートル以下とすること。

2 予定建築物の高さは、10メートル以下とすること。

（申請地の面積）

第6 申請地の面積は、概ね200平方メートル以上500平方メートル以下とすること。

<包括承認基準1の解説>

(適用の範囲)

「独立して一体的な日常生活圏を構成している大規模な集落」とは、自然的社会的諸条件に照らして独立して一体的な日常生活圏を構成していると認められ、かつ、数百戸以上の建築物が連たんしている集落をいいます。特に社会生活に係る施設としては、当該集落に小中学校、鉄道の駅又はバス停留所、日用品店舗等、旧町村役場（現在の出張所を含む。）、病院又は診療所等の施設が概ね存することを基準とします。

(必要性)

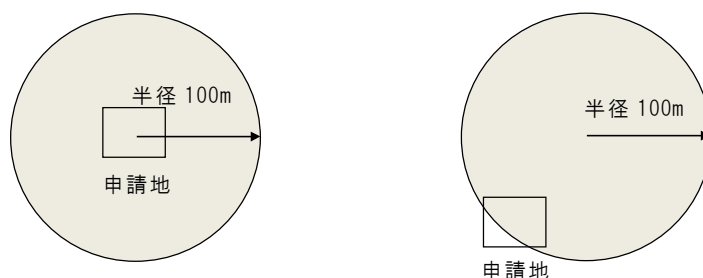
必要性を明らかにする書類は、次の各号に掲げる場合の区分に応じ、当該各号に定めるものとします。

- (1) 婚約により独立した世帯を構成する場合 媒酌人又は双方の親による婚約証明書（印鑑登録証明書添付）、結婚式場の証明書等
- (2) 退職、転勤等により転居せざるを得ない場合 退職証明書、異動証明書等
- (3) 被災、立ち退き、借家等の事情がある場合 罹災証明書、立ち退きを求められていることが確認できる書面、賃貸借契約書等
- (4) 疾病等の理由により転地せざるを得ない場合 診断書等
- (5) 帰郷により出身地に定住する場合 退職証明書等
- (6) 現住居が自己所有である場合 次に掲げる区分に応じ、それぞれ次に定めるもの
 - ア 売却するとき 売買契約書又は専任媒介契約書
 - イ 贈与するとき 贈与契約書（贈与者の印鑑登録証明書添付）
 - ウ 除却するとき 除却する旨の確約書（印鑑登録証明書添付）
 - エ 相続が発生し所有権の移転が完了していないとき 相続権を放棄する旨の確約書（印鑑登録証明書添付）又は遺産分割協議書

(申請地)

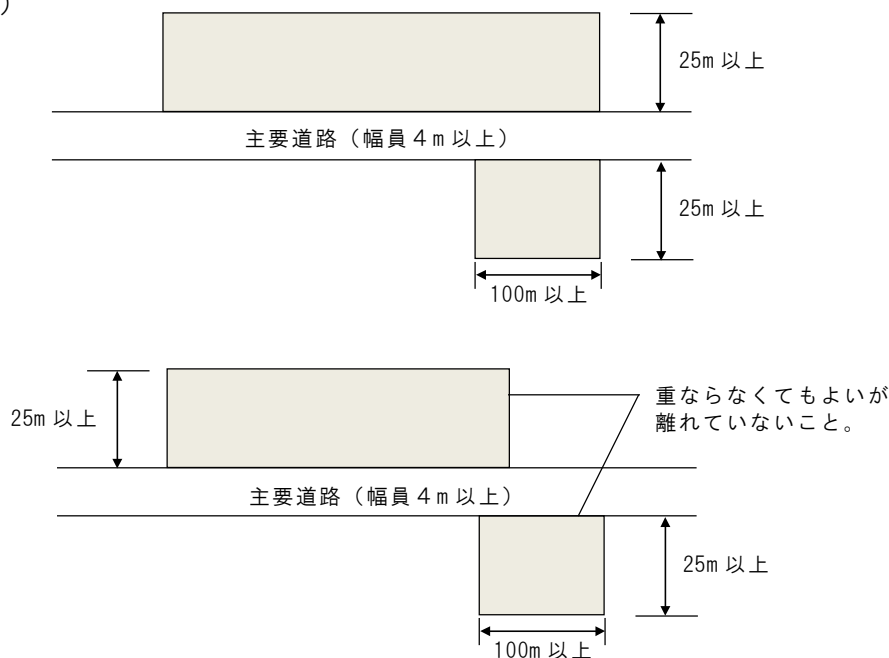
- 1 「3ヘクタールの区域に24戸以上の住宅が存する区域」については、次の各号に定めるとおりです。
 - (1) 住宅の戸数は、寄宿舍、下宿、寮等の世帯を構成しない建築物は棟で1戸とし、共同住宅及び長屋は住戸数とすること。
 - (2) 住宅又は住宅の敷地の過半が3ヘクタールの区域に含まれている場合に限り、戸数に含めること。
- 2 3ヘクタールの区域の取り方は、次の各号のいずれかによるものとします。
 - (1) 半径100メートルの円形の区域
この場合、申請地が必ずしも中央にある必要はありません。

(例)



- (2) 主要道路の沿線に発達した集落にあっては、その沿道の矩形の区域
この場合の矩形短辺の最小値は25メートルとします。

(例)



- 3 「勤務地に通勤可能な区域」とは、申請地から勤務地までの所要時間が原則として2時間を超えない区域とします。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は除きます。

- (1) 通勤の所要時間が現に2時間を超えている場合
- (2) 同居する予定の家族が現に開発区域の付近に居住している場合
(予定建築物の規模等)

「概ね200平方メートル以下」とは、家族又は世帯数の状況、高齢者、身体障害者等の同居等やむを得ない事情がある場合に限り、220㎡以下とします。

(申請地の面積)

- 1 「概ね200平方メートル以上」とは、190㎡以上とします。ただし、市長が周辺の土地利用状況、区域区分日前に分筆されていた面積等を考慮して特に認める場合を除きます。
- 2 「概ね500平方メートル以下」については、次の各号に掲げる場合に限り、500㎡を超えることができるものとします。
 - (1) 建築基準法第42条第2項の規定による道路後退部分が含まれる場合
 - (2) 崖地等宅地として利用できない土地が含まれる場合
 - (3) 公共事業用地として買収予定の土地が含まれる場合
 - (4) 周辺の土地を第三者が所有している等の理由により、500㎡を超える土地を残しても当該土地の利用が困難であると認められる場合

指定既存集落

- 1 水戸市飯富町
- 2 水戸市青柳町及び柳河町（河川改修予定区域を含まない。）
- 3 水戸市杉崎町、中原町及び有賀町

※農用地区域は、指定既存集落に含まれない。

包括承認基準 2 指定既存集落内の小規模な工場等の取扱いについて

(平成 13 年 4 月 9 日施行)

最終改正 令和 2 年 4 月 1 日施行

(適用の範囲)

第 1 指定既存集落内の自己の業務の用に供する小規模な工場、事務所、店舗等（風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律の適用を受ける営業の用に供するものを除く。）に適用する。

(申請者)

第 2 申請者は、次の各号のいずれかに該当する者であること。

(1) 区域区分日前に当該指定既存集落内に住所を有していた者又はその者の 2 親等内の血族若しくは 1 親等の姻族

(2) 収用対象事業の施行による建築物の移転等により、区域区分日以後に当該指定既存集落内に住所を有することとなった者

(必要性)

第 3 次の各号のいずれかの理由に該当する場合であること。

(1) 退職等により自己の生計を維持するため新規に事業を営む場合

(2) その他市長がやむを得ないと認めた場合

(申請地)

第 4 申請地は、3 ヘクタールの区域に 24 戸以上の住宅が存する区域内であること。

(予定建築物の用途等)

第 5 予定建築物は、次の各号の要件を満たすものとする。

(1) 周辺における土地利用と整合が図られるものであること。

(2) 騒音、振動、煤煙、粉塵、悪臭等の発生のおそれがある施設については、十分な環境保全対策が講じられていること。

(予定建築物の規模)

第 6 予定建築物の延べ面積は、概ね 500 平方メートル以下とすること。

(申請地の面積)

第 7 申請地の面積は、1,000 平方メートル未満とすること。

<包括承認基準 2 の解説>

(申請地)

「3 ヘクタールの区域に 24 戸以上の住宅が存する区域」については、包括承認基準 1 の解説を準用します。

指定既存集落

1 水戸市飯富町

2 水戸市青柳町及び柳河町（河川改修予定区域を含まない。）

3 水戸市杉崎町、中原町及び有賀町

※農用地区域は、指定既存集落に含まれない。

包括承認基準3 収用対象事業の施行による建築物の移転（公共移転）の取扱いについて

（平成13年4月9日施行）

最終改正 平成27年9月1日施行

（適用の範囲）

第1 収用対象事業の施行により、当該施行区域内の建築物を移転する場合であって、次の各号の要件を満たすものに適用する。

(1) 収用対象事業の施行区域（以下「起業地」という。）は、水戸・勝田都市計画区域又は水戸市に隣接する市町村の区域内であって、収用対象事業の施行者（以下「起業者」という。）と市長との間で事前協議が調ったものであること。

(2) 当該開発行為又は建築物の建築（以下「開発行為等」という。）の許可に係る申請は、収用対象事業に係る補償契約の締結日から1年（やむを得ないと認められる場合は2年）以内に行われ、かつ、当該申請に係る許可後、速やかに開発行為等が完了するものであること。

（申請地）

第2 申請地は、自然的社会的条件から一体的な日常生活圏を構成していると認められる集落内であること。

なお、起業地が水戸市の区域外である場合は、申請者、申請地の所有者及び起業者の三者間で売買契約を締結したものであること。

（予定建築物の用途）

第3 予定建築物は、従前の建築物と同一用途であること。

（予定建築物の規模等）

第4 予定建築物の延べ面積は、従前の建築物の延べ面積と同程度（最大1.5倍以下）とすること。ただし、自己用住宅（自己の居住及び業務の用に供する建築物の住宅部分を含む。）の場合は、200平方メートル以下とすることができる。

2 予定建築物の高さは、10メートル以下とすること。ただし、従前の建築物の高さが10メートルを超えていた場合は、従前の建築物の高さを限度とすることができる。

（申請地の面積）

第5 申請地の面積は、従前の建築物の敷地面積と同程度（最大1.5倍以下）とすること。ただし、自己用住宅（自己の居住及び業務の用に供する建築物を含む。）の場合は、500平方メートル以下とすることができる。

＜包括承認基準3の解説＞

（適用の範囲）

1 次の各号のいずれかに該当する場合は、本基準で取り扱わないものとします。

(1) 申請者が借家人である場合

(2) 起業者が営業廃止で補償した場合

(3) 従前の建築物が存しない場合又は建築物の一部しか存しておらず営業又は居住の事実がない場合（貸家等であって、一時的に空き家になっているときを除く。）

2 「建築物を移転する場合」には、建築物の移転を伴わずに従前の敷地を拡張する場合を含むものとします。

3 収用対象事業に係る補償内容は、構外再築工法とします。ただし、従前の敷地を拡張する場合を除きます。

- 4 移転補償契約書は、原本を添付するものとします。
(予定建築物の用途)
 - 1 複数の貸家を共同住宅として移転する場合は、本基準で取り扱うものとします。この場合における共同住宅の規模は、次の各号のいずれかによるものとします。
 - (1) 戸数は貸家の戸数の1.5倍を限度とし、かつ、延べ面積は貸家の延べ面積の合計を限度とすること。
 - (2) 戸数は貸家の戸数を限度とし、かつ、延べ面積は貸家の延べ面積の合計の1.5倍を限度とすること。
 - 2 共同住宅を複数の貸家として移転する場合は、本基準で取り扱わないものとします。
 - 3 区分所有の建築物を別個に移転する場合は、使用実態等に応じて判断するものとします。ただし、共有の建築物を別個に移転する場合は、本基準で取り扱わないものとします。
 - 4 従前の建築物が複合施設である場合は、使用実態等に応じて判断するものとします。
(予定建築物の規模等)
 - 1 従前の建築物が法に適合していない場合にあつては、従前の建築物の延べ面積を限度として移転を認めるものとします。この場合においても、自己用住宅（自己の居住及び業務の用に供する建築物の住宅部分を含む。）にあつては、200平方メートル以下とすることができます。
 - 2 本基準における予定建築物の延べ面積は、許可に係る要件を定めたものであり、開発行為等が完了した後の増改築に係る要件を定めたものではありません。
(申請地の面積)
 - 1 従前の建築物が法に適合していない場合にあつては、従前の建築物の敷地面積（建蔽率を満たしていないときは、建蔽率を満たすために必要な最小限の敷地面積）を限度として移転を認めるものとします。この場合においても、自己用住宅（自己の居住及び業務の用に供する建築物を含む。）にあつては、500平方メートル以下とすることができます。
 - 2 従前の敷地を拡張する場合にあつては、収用対象部分の面積と同程度（最大1.5倍以下。従前の建築物が法に適合していないときは、等面積）を限度として拡張を認めるものとします。この場合においても、自己用住宅（自己の居住及び業務の用に供する建築物を含む。）にあつては、拡張後の面積を500平方メートル以下とすることができます。

包括承認基準4 既設団地内の住宅の取扱いについて

（平成13年4月9日施行）

最終改正 平成27年9月1日施行

（適用の範囲）

第1 審査会によって指定された既設団地内の一戸建専用住宅に適用する。

（予定建築物の高さ）

第2 予定建築物の高さは、10メートル以下とすること。

（申請地の面積）

第3 申請地の面積は、概ね200平方メートル以上とすること。

既設団地

事業者	開発区域	団地名	譲受年月日	区画数 (面積)
茨城交通(株)	水戸市大場町	涸沼台団地	S46.3～S46.10	106 (34,829 m ²)
興民不動産	水戸市青柳町字池上	青柳苑	S41 頃	131

※既設団地とは、次のいずれにも該当するものをいう。

- 1 団地造成の完了後市街化調整区域に編入された団地又は造成中に市街化調整区域に編入され、引き続き区域区分日から概ね5年以内に完了した団地
- 2 建築基準法第42条第1項第5号の規定に基づく道路の位置の指定を受けて造成された団地、茨城県宅地開発事業の適正化に関する条例により造成された団地等で都市計画法に定める基準と同程度の造成が行われている団地

包括承認基準 5 自己用住宅の敷地拡張の取扱いについて

(平成 16 年 2 月 1 日施行)

最終改正 令和 2 年 4 月 1 日施行

(適用の範囲)

第 1 市街化調整区域内の自己用住宅（法に適合していないものを除く。）の敷地を拡張する場合に適用する。

(必要性)

第 2 次の各号のいずれかの理由に該当する場合であること。

(1) 自己用住宅又は車庫、物置その他の付属建築物の建築を計画するに当たり、敷地が狭小又は駐車スペースの確保が困難である場合

(2) その他市長がやむを得ないと認めた場合

(申請地)

第 3 申請地のうち拡張する敷地は、従前の敷地に隣接し、かつ、申請者又は申請者と同居している親族が所有している土地（取得することが確実であると認められる土地を含む。）であること。

(申請地の面積)

第 4 拡張後の敷地面積は、概ね 500 平方メートル以下とすること。

<包括承認基準 5 の解説>

(適用の範囲)

次表に掲げる開発許可を受けた開発区域（開発区域を工区に分けたときは、工事が完了した工区に限る。）における敷地形状の変更は、敷地面積が概ね 200 ㎡以上の場合に限り、本基準に準ずるものとして取り扱います。

事業者	開発区域	団地名	面積	開発許可（当初）
(株)農村リゾート	水戸市鯉淵町	ひたち野文化村	38.5ha	平成 7 年 7 月 5 日 第 49 号 (旧法第 34 条第 10 号イ該当)
水戸市土地開発公社	水戸市青柳町	青柳団地	6.7ha	平成 5 年 9 月 17 日 第 127 号 (旧法第 34 条第 10 号ロ該当)

(申請地)

「親族」とは、民法第 725 条に規定する親族（6 親等内の血族、配偶者及び 3 親等内の姻族）を指します。

包括承認基準6 自己用住宅への用途変更の取扱いについて

（平成13年4月9日施行）

最終改正 平成27年9月1日施行

（適用の範囲）

第1 次の各号のいずれかに該当する建築物の使用者等を変更し、自己用住宅とする場合に適用する。

(1) 使用者を限定した属人性がある許可を受けて建築された住宅（自己の居住及び業務の用に供する建築物を含む。）

(2) 法第29条第1項第2号に該当するものとして建築された農林漁業を営む者の居住の用に供する建築物

（必要性）

第2 次の各号のいずれかの理由に該当する場合であること。

(1) 当該建築物が5年以上適法に使用され、かつ、当該許可を受けた者又は農林漁業を営む者が家庭の事情等により転居等の必要がある場合

(2) 当該許可を受けた者又は農林漁業を営む者の死亡、長期療養を要する疾病、通勤が不可能と認められる勤務地への転勤等の真にやむを得ないと認められる事情がある場合

(3) 生計維持者の破産等により、当該建築物が競売に付された場合

(4) 当該建築物が建築後15年以上経過し、かつ、申請者が現在まで引き続き5年以上居住しているものであって、維持管理上支障があると認められる場合。ただし、第1(1)に該当する住宅の場合は、平成2年9月30日（自己の居住及び業務の用に供する建築物の場合は平成7年9月30日）以前の許可に限るものとする。

（申請地）

第3 申請地は、申請者が所有している土地（取得することが確実であると認められる土地を含む。）であること。

（申請地の面積）

第4 申請地の面積は、概ね200平方メートル以上500平方メートル以下とすること。ただし、従前の建築物の敷地面積が500平方メートルを超えている場合は、この限りでない。

＜包括承認基準6の解説＞

（適用の範囲）

1 無許可無確認で建築された建築物は、本基準で取り扱わないものとします。

2 開発許可を受けた場合において、開発行為に関する工事の検査済証が交付されていないときは、本基準で取り扱わないものとします。

3 現に建築物が存しない場合は、本基準で取り扱わないものとします。

4 「自己の居住及び業務の用に供する建築物」については、許可の属人性を問わず本基準で取り扱うものとします。

（必要性）

1 第2(1)又は(2)に該当する場合の申請者は、当該建築物を当該許可を受けた者若しくは農林漁業を営む者から取得した者又はその者（転売目的で取得した場合に限る。）から取得した者に限るものとします。

2 第2(3)に該当する場合の申請者は、当該建築物を競売（公売を含む。）により取得した者又はその者（転売目的で取得した場合に限る。）から取得した者に限るものとします。

3 第2(4)の基準日については、茨城県開発審査会付議基準「旧包括承認基準1 分家住宅の取扱いについて」の廃止（平成2年10月1日）及び茨城県「都市計画法第34条第1号許可基準」の改正（平成7年10月1日）によります。

包括承認基準7 既存建築物の使用者の変更の取扱いについて

（平成31年4月1日施行）

最終改正 令和2年4月1日施行

（適用の範囲）

第1 使用者を限定した属人性がある許可を受けて10年以上適法に使用されている建築物（自己用住宅を除く。）について、敷地の拡張を伴わずに使用者のみを変更する場合に適用する。

（必要性）

第2 次の各号のいずれかの理由に該当する場合であること。

(1) 従前の事業者が倒産等により事業の継続が不可能となり、当該建築物を取得した者へ使用者を変更する場合

(2) その他、真にやむを得ないと認められる事情がある場合

（申請地）

第3 敷地内に適正な規模の駐車スペースを有すること。

（予定建築物の規模等）

第4 増改築を伴う場合にあつては、予定建築物の規模は次の各号の要件を満たすものとする。

(1) 既存建築物の延べ面積の1.5倍又は建蔽率50パーセントかつ容積率100パーセントの範囲内であること。

(2) 従前の許可時の基準に適合するものであること。

2 増改築を伴う場合にあつては、予定建築物の高さは10メートル以下とすること。ただし、施設の性質上やむを得ない場合であつて、周辺環境に対する影響が著しく少ないと認められるときは、この限りでない。

（申請地の面積）

第5 申請地の面積は、5ヘクタール未満であること。

<包括承認基準7の解説>

（適用の範囲）

「使用者のみを変更する場合」には、自己業務用として許可を受けた建築物を賃借する場合を含むものとします。

（予定建築物の規模等）

建築基準法別表第4第1項(は)欄及び(に)欄(1)の基準(3h/2h/1.5m)を満たす場合に限り、予定建築物の高さについて20メートルを限度とすることができます。

包括承認基準8 小規模作業所等の取扱いについて

（平成13年4月9日施行）

最終改正 令和2年4月1日施行

（適用の範囲）

第1 自然的社会的諸条件から一体的な日常生活圏を構成していると認められる集落であつて、建築物の敷地相互の間隔が70メートル未満であり、かつ、40戸以上の住宅が連たんしている集落（以下「既存集落」という。）内の次の各号のいずれかに該当する小規模な施設（自己の業務の用に供するものに限る。）に適用する。

- (1) 大工、内装工事業、電気工事業、各種家内工業等の用に供する作業所
- (2) 事務所（風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律の適用を受ける営業の用に供するものを除く。）

2 前項の規定にかかわらず、申請者が現に居住している住宅（以下「現住居」という。）の敷地内又はその隣接地である場合は、既存集落内に限らないものとする。この場合において、第2中「当該既存集落内」とあるのは「現住居」と読み替えるものとする。

（申請者）

第2 申請者は、区域区分日前に当該既存集落内に住所を有していた者又はその者の2親等内の血族若しくは1親等の姻族であること。

（必要性）

第3 次の各号のいずれかの理由に該当する場合であること。

- (1) 現に業に従事している者が新たに独立して事業を営む場合
- (2) 事業の継続のために必要である場合
- (3) その他市長がやむを得ないと認めた場合

（申請地）

第4 申請地は、次の各号のいずれか（事務所にあつては、第3号）に該当するものであること。

- (1) 申請者が区域区分日前から所有している土地
- (2) 申請者の2親等内の血族又は1親等の姻族が区域区分日前から所有している土地
- (3) 現住居の敷地内又はその隣接地

（予定建築物の用途等）

第5 予定建築物は、次の各号の要件を満たすものとする。

- (1) 周辺における土地利用と整合が図られるものであること。
- (2) 騒音、振動、煤煙、粉塵、悪臭等の発生のおそれがある施設については、十分な環境保全対策が講じられていること。

（予定建築物の規模）

第6 予定建築物の延べ面積は、概ね200平方メートル（事務所にあつては、概ね100平方メートル）以下とすること。

（申請地の面積）

第7 申請地の面積は、1,000平方メートル未満とすること。ただし、現住居の敷地内である場合は、この限りでない。

<包括承認基準 8 の解説>

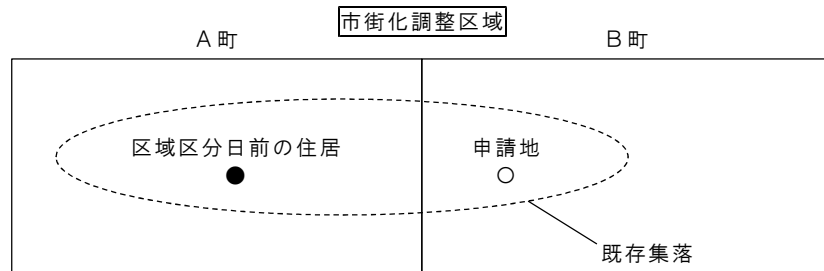
(適用の範囲)

「建築物の敷地相互の間隔が 70 メートル未満」及び「40 戸以上の住宅が連たんしている集落」については、市条例第 2 条の解説を準用します。

(申請者)

- 1 「区域区分日前に当該既存集落内に住所を有していた者」とは、区域区分日前に、本市の市街化調整区域内において申請地と連たんしている集落内に居住していた者をいいます。

(例)



- 2 次のいずれにも該当する場合に限り、法人による申請を認めるものとします。

(1) 代表者が第 2 に規定する者である場合

(2) 社員構成は家族を中心とし、かつ、その従業員（臨時従業員を除く。）の総数が 10 名以下の小規模な会社であり、他に小規模作業所等を所有していない場合

(申請地)

- 1 「現住居の敷地内」については、現住居の一部を作業所又は事務所へ変更する場合を含むものとします。
- 2 「隣接地」には、道路又は水路により隔てられた土地を含むものとします。

(予定建築物の規模)

「概ね 200 平方メートル以下」とは 220 m²以下、「概ね 100 平方メートル以下」とは 110 m²以下とします。

包括承認基準 9 浸水想定区域における開発行為等の取扱いについて

(令和 4 年 6 月 1 日施行)

(適用の範囲)

第 1 水防法（昭和 24 年法律第 193 号）第 15 条第 1 項第 4 号の浸水想定区域の指定に伴い、水戸市市街化調整区域に係る開発行為等の許可基準に関する条例（平成 16 年水戸市条例第 1 号。以下「市条例」という。）第 3 条又は第 4 条の規定により指定した土地の区域から除外された土地の区域内における開発行為等であって、次の各号の要件を満たすものに適用する。

(1) 予定建築物の用途は、次のいずれかに該当するものであること。

- ア 建築基準法別表第 2 (イ) 項第 1 号に規定する建築物
- イ 建築基準法別表第 2 (イ) 項第 2 号に規定する建築物
- ウ 建築基準法別表第 2 (イ) 項第 3 号に規定する建築物
- エ 建築基準法別表第 2 (ロ) 項第 2 号に規定する建築物

オ 延べ面積が200平方メートル以下の事務所又は作業所（環境の保全上支障があると認められるものを除く。）

カ アからオまでに掲げる建築物に付属する建築物

(2) 当該開発行為等の許可に係る申請は、浸水想定区域の指定日から1年以内に行われ、かつ、当該申請に係る許可後、速やかに開発行為等が完了するものであること。

（申請地）

第2 申請地は、次の各号の要件を満たすものとする。

(1) 市条例第3条の規定により指定した土地の区域から除外された土地の区域内にあっては、敷地の出入口が有効幅員5メートル以上の道路（自己用住宅にあっては、建築基準法第42条第1項に規定する道路（同条第2項の規定による道路を含む。））に接していること。

(2) 市条例第4条の規定により指定した土地の区域から除外された土地の区域内にあっては、敷地の出入口が同条第1項に規定する指定区間（浸水想定区域の指定に伴い、指定区間でなくなったものを含む。以下同じ。）に接し、かつ、当該指定区間の道路境界線から50メートルの範囲内であること。

2 敷地内に適正な規模の駐車スペースを有すること。

（予定建築物の高さ）

第3 予定建築物の高さは、10メートル以下とすること。

（申請地の面積）

第4 敷地面積は、次の各号に掲げる建築物の区分に応じ、当該各号に定める面積とすること。

(1) 第1(1)アに掲げる建築物 250平方メートル以上1,000平方メートル未満。ただし、敷地面積が250平方メートルに満たない場合において、市長がその敷地の周辺の土地の地形及び利用の態様等に照らしてやむを得ないと認めるときは、この限りでない。

(2) 第1(1)イからオまでに掲げる建築物 300平方メートル以上1,000平方メートル未満

2 開発区域の面積は、5ヘクタール未満とすること。

（下水の排出等）

第5 敷地内の下水（下水道法（昭和33年法律第79号）第2条第1号に規定する下水をいう。以下同じ。）を既設の排水路その他排水施設（以下「排水施設」という。）に適切に排出できること。

ただし、自己用住宅及び第1(1)イに掲げる建築物（自己の居住及び業務の用に供する建築物に限る。）の敷地内の下水を既設の排水施設に適切に排出できない場合においては、その敷地内で適切に処理できること。

（安全上及び避難上の対策）

第6 洪水、雨水出水又は高潮が発生した場合における安全上及び避難上の対策を実施すること。

<包括承認基準9の解説>

(適用の範囲)

- 1 「浸水想定区域」とは、洪水浸水想定区域、雨水出水想定区域又は高潮浸水想定区域をいいます。
- 2 申請地が条例区域にまたがる場合は、本基準で取り扱うものとします。
- 3 予定建築物の用途は、次のとおりです。
 - (1) 住宅（宅地分譲、建売住宅、貸家を含む。）
 - (2) 兼用住宅
 - (3) 共同住宅、長屋、寄宿舍又は下宿
 - (4) 店舗、学習塾等
 - (5) 事務所又は作業所
 - (6) (1)～(5)の附属建築物（車庫、物置等）
- 4 予定建築物の規模については、市条例第3条から第5条までの解説を準用します。

(申請地)

- 1 「建築基準法第42条第1項に規定する道路」には、同条第2項の規定による道路のほか、同法第43条第2項第1号の認定又は同項第2号の許可に係る公道を含むものとします。
- 2 「適正な規模の駐車スペース」については、次の各号に掲げる用途の区分に応じ、当該各号に定める駐車台数とします。
 - (1) 共同住宅、長屋、寄宿舍又は下宿 戸数又は居室数以上の駐車台数
 - (2) (1)以外の建築物 建築物の規模、想定される利用者数等に応じた駐車台数
- 3 前項の駐車台数には、住宅を除き、敷地内において車両の転回ができないものを含めることはできません。

(申請地の面積)

- 1 住宅の「250平方メートル以上」については、平成17年7月1日以前に分筆された土地であって、道路、水路、建築物の敷地等によってその過半以上が囲まれ、かつ、その面積を拡張することができないと認められる場合に限り、200㎡以上とします。
- 2 申請地の面積には、建築基準法第42条第2項の規定による後退敷地の面積を含みます。ただし、開発区域の面積が1,000㎡以上の場合を除きます。

(安全上及び避難上の対策)

- 1 「安全上及び避難上の対策」については、建築物の居室の高床化や敷地の地盤面の嵩上げ等により、床面の高さが浸水した場合に想定される水深以上となる居室を設けることを想定しています。
- 2 申請地が指定避難所に近接し、洪水等が発生した場合に確実な避難が可能である場合は、居住者・利用者への周知徹底を図ることを前提に対策が実施されるものと判断します。

包括承認基準 10 大規模な流通業務施設の取扱いについて

（平成13年4月9日施行）

最終改正 令和8年1月1日施行

（適用の範囲）

第1 次の各号のいずれかに該当する大規模な流通業務施設に適用する。

- (1) 物資の流通の効率化に関する法律（平成17年法律第85号）第7条第2項に規定する認定総合効率化計画に記載された同法第4条第3号に規定する特定流通業務施設
- (2) 4車線以上の国道、県道若しくは市道の沿道又は高速自動車国道等のインターチェンジから半径1キロメートルの範囲内であって、あらかじめ市長が指定した区域（以下「指定路線区域」という。）内の大規模な流通業務施設

（申請者）

第2 申請者は、当該施設を自ら経営する者であること。ただし、建築物の貸借契約等に基づき、継続的かつ適正に経営できることが確実と認められる場合は、この限りでない。

（立地）

第3 当該施設の立地については、水戸市の土地利用計画に支障がなく、かつ、周辺における土地利用と整合が図られるものであること。

（申請地）

第4 申請地は、次の各号の要件を満たすものとする。

- (1) 特定流通業務施設にあつては、次の要件を満たすものとする。
 - ア 高速自動車国道等のインターチェンジから半径5キロメートルの範囲内であること。
 - イ 道路幅員9メートル以上の国道、県道又は市道に接し、かつ、申請地から当該インターチェンジに接続するまでの区間の道路幅員が9メートル以上であること。
- (2) 指定路線区域内の大規模な流通業務施設にあつては、次の要件を満たすものとする。
 - ア 4車線以上の国道、県道又は市道の沿道にあつては、当該道路に接していること。ただし、河川、水路等を跨いで当該道路に接している場合は、この限りでない。
 - イ 高速自動車国道等のインターチェンジから半径1キロメートルの範囲内にあつては、道路幅員9メートル以上の国道、県道又は市道に接し、かつ、申請地から当該インターチェンジに接続するまでの区間の道路幅員が9メートル以上であること。

（予定建築物の用途等）

第5 予定建築物は、次の各号のいずれかに該当するものであること。

- (1) 貨物自動車運送事業法（平成元年法律第83号）第2条第2項に規定する一般貨物自動車運送事業（同条第6項に規定する特別積合せ貨物運送を行うものを除く。）の用に供する施設
- (2) 倉庫業法（昭和31年法律第121号）第2条第2項に規定する倉庫業の用に供する同条第1項に規定する倉庫

2 指定路線区域内の大規模な流通業務施設にあつては、地方運輸局長等が積載重量5トン以上の大型自動車概ね1日平均延べ20回以上発着すると認めたものであること。

（予定建築物の高さ）

第6 予定建築物の高さは、10メートル以下とすること。ただし、施設の性質上やむを得ない場合であつて、周辺環境に対する影響が著しく少ないと認められるときは、この限りでない。

（申請地の面積）

第7 申請地の面積は、0.3ヘクタール以上5ヘクタール未満とすること。

<包括承認基準 10 の解説>

(適用の範囲)

- 1 「特定流通業務施設」とは、流通業務施設であって、高速自動車国道、鉄道の貨物駅、港湾、漁港、空港等の近傍に立地し、物資の搬入及び搬出の円滑化を図るための情報処理システムその他の輸送の合理化を図るための設備並びに流通加工の用に供する設備を有するものをいいます。
- 2 「インターチェンジから半径1キロメートルの範囲内」については、アクセス道路と一般道路の交差部を起点とし、申請地の過半が半径1キロメートルの範囲内に存する場合を含むものとします。

(申請地)

「インターチェンジから半径5キロメートルの範囲内」については、アクセス道路と一般道路の交差部を起点とし、申請地の過半が半径5キロメートルの範囲内に存する場合を含むものとします。

(予定建築物の高さ)

建築基準法別表第4第1項(は)欄及び(に)欄(1)の基準(3h/2h/1.5m)を満たす場合に限り、20メートルを限度とすることができます。

指定路線区域

- 1 インターチェンジ周辺に係るもの

インターチェンジ名	指定区域
常磐自動車道 水戸	インターチェンジから1 km 以内の区域
常磐自動車道 水戸北スマート	インターチェンジから1 km 以内の区域
東水戸道路 水戸南	インターチェンジから1 km 以内の区域
東水戸道路 水戸・大洗	インターチェンジから1 km 以内の区域
北関東自動車道 茨城町東	インターチェンジから1 km 以内の区域
北関東自動車道 茨城町西	インターチェンジから1 km 以内の区域

※1 上記指定区域内のうち、前面道路の幅員が9メートル以上の区域が該当する。

※2 市街化区域及び農用地区域は、指定路線区域に含まれない。

- 2 4車線以上の道路に係るもの

路線名	延長	始点	終点
国道6号	4.8km	茨城町行政界	酒門町六差路
国道50号	1.5km	市道上中妻76号線との交差部(双葉台団地入口)	市道加倉井木葉下線との交差部

※市街化区域及び農用地区域は、指定路線区域に含まれない。

**包括承認基準 11 第二種特定工作物に該当しない運動・レジャー施設の付属建築物の
取扱いについて**

（平成13年4月9日施行）

最終改正 令和2年4月1日施行

（適用の範囲）

第1 第二種特定工作物に該当しない0.1ヘクタール以上1ヘクタール未満の運動・レジャー施設又は0.1ヘクタール以上のキャンプ場若しくはスキー場の付属建築物に適用する。

（予定建築物の規模等）

第2 予定建築物の規模は、当該施設の利用上又は管理上必要とされる最小限の範囲であること。

2 予定建築物には、クラブハウス、管理事務所、休憩施設等を含むほか、キャンプ場についてはバンガローを含むものとする。

<包括承認基準11の解説>

（適用の範囲）

1 当該運動・レジャー施設の区域内に土地の形の変更がある場合にあっては、区域全体の開発行為とみなし、開発許可で取り扱うものとします。

2 当該運動・レジャー施設の区域内に土地の形の変更がない場合にあっては、43条許可で取り扱うものとします。

3 利用者に寝具を提供する施設は、旅館業法第3条第1項の許可を要する宿泊施設（旅館、ホテル又は簡易宿所）であり、キャンプ場に該当しません。

（予定建築物の規模等）

バンガローとは、水回りその他の設備がない小屋を指します。

包括承認基準 12 介護老人保健施設の取扱いについて

(平成 13 年 4 月 9 日施行)

最終改正 令和 2 年 4 月 1 日施行

(適用の範囲)

第 1 介護保険法第 8 条第 28 項に規定する介護老人保健施設（社会福祉法第 2 条第 3 項第 10 号に掲げる事業の用に供するものを除く。）であって、次の各号の要件を満たすものに適用する。

- (1) 設置及び運営が国の定める基準に適合するものであること。
- (2) 介護保険法第 94 条第 1 項の開設許可を受ける見込みであること。

(申請者)

第 2 申請者は、当該施設を自ら運営する者であること。ただし、建築物の貸借契約等に基づき、継続的かつ適正に運営できることが確実と認められる場合は、この限りでない。

(立地)

第 3 当該施設の立地については、協力病院が近隣に所在する場合等、立地させることがやむを得ないと認められるものであること。

<包括承認基準 12 の解説>

(立地)

「協力病院」については、入所者の病状の急変等に対応するため、あらかじめ一以上の協力病院を定めておくとともに、歯科医療の確保の観点からあらかじめ協力歯科医療機関を定めておくものとします。

包括承認基準 13 学校の取扱いについて

（平成19年11月30日施行）

最終改正 平成27年9月1日施行

（適用の範囲）

第1 学校教育法（昭和22年法律第26号）第1条に規定する学校（大学を除く。）に適用する。

（申請者）

第2 申請者は、当該施設を自ら運営する者であること。ただし、建築物の貸借契約等に基づき、継続的かつ適正に運営できることが確実と認められる場合は、この限りでない。

（必要性）

第3 次の各号のいずれかの理由に該当する場合であること。

(1) 教育環境の確保のため、当該開発区域の周辺の資源、環境等が必要であることから、立地させることがやむを得ないと認められる場合

(2) 地域の教育環境の向上に寄与するとして、市長が必要と認めた場合

（立地）

第4 当該施設の立地については、次の各号の要件を満たすものとする。

(1) 水戸市の土地利用計画上支障がなく、かつ、周辺における土地利用と整合が図られるものであること。

(2) 設置及び運営が国の定める基準に適合するものであって、文教施策の観点から支障がないことについて、関係部局の意見書が付されていること。

（申請地）

第5 申請地は、建築基準法第42条第1項に規定する道路に接していること。

（予定建築物の高さ）

第6 予定建築物の高さは、10メートル以下とすること。ただし、建築基準法別表第4第1項（は）欄及び（に）欄(1)の基準を満たす場合は、この限りでない。

<包括承認基準13の解説>

（適用の範囲）

「学校教育法第1条に規定する学校」とは、幼稚園、小学校、中学校、義務教育学校、高等学校、中等教育学校、特別支援学校、大学及び高等専門学校を指します。

（予定建築物の高さ）

既存建築物の敷地拡張又は増改築を行う際に既存建築物が基準（3h/2h/1.5m）を満たしていない場合にあつては、当該増改築によって基準を満たしていない部分の日影を増加させないものとします。

包括承認基準 14 医療施設の取扱いについて

(平成 19 年 11 月 30 日施行)

最終改正 平成 27 年 9 月 1 日施行

(適用の範囲)

第 1 医療法第 1 条の 5 第 1 項に規定する病院、同条第 2 項に規定する診療所又は同法第 2 条第 1 項に規定する助産所に適用する。

(申請者)

第 2 申請者は、当該施設を自ら運営する者であること。ただし、建築物の貸借契約等に基づき、継続的かつ適正に運営できることが確実と認められる場合は、この限りでない。

(必要性)

第 3 次の各号のいずれかの理由に該当する場合であること。

- (1) 救急医療の充実が求められる地域において、患者等の搬送手段の確保のため、当該開発区域周辺の交通基盤等の活用が必要と認められる場合
- (2) 当該医療施設の入院患者等にとって、当該開発区域周辺の優れた自然環境その他の療養環境が必要と認められる場合
- (3) 病床過剰地域に設置された病院又は診療所が病床不足地域に移転する場合
- (4) 地域の医療環境の向上に寄与するとして、市長が必要と認めた場合

(立地)

第 4 当該施設の立地については、次の各号の要件を満たすものとする。

- (1) 水戸市の土地利用計画上支障がなく、かつ、周辺における土地利用と整合が図られるものであること。
- (2) 設置及び運営が国の定める基準に適合するものであって、地域医療施策の観点から支障がないことについて、関係部局の意見書が付されていること。

(申請地)

第 5 申請地は、次の各号の要件を満たすものとする。

- (1) 診療所又は助産所は、建築基準法第 42 条第 1 項に規定する道路に接していること。
- (2) 病院は、有効幅員 6 メートル (200 床以上の場合は道路幅員 9 メートル) 以上の国道、県道又は市道に接していること。
- (3) 敷地内に適正な規模の駐車スペースを有すること。

(予定建築物の高さ)

第 6 予定建築物の高さは、10 メートル以下とすること。ただし、建築基準法別表第 4 第 1 項(は)欄及び(に)欄(1)の基準を満たす場合は、この限りでない。

<包括承認基準 14 の解説>

(予定建築物の高さ)

既存建築物の敷地拡張又は増改築を行う際に既存建築物が基準(3h/2h/1.5m)を満たしていない場合にあっては、当該増改築によって基準を満たしていない部分の日影を増加させないものとします。

包括承認基準 15 社会福祉施設等の取扱いについて

（平成19年11月30日施行）

最終改正 令和8年1月1日施行

（適用の範囲）

第1 児童福祉法（昭和22年法律第164号）による家庭的保育事業、小規模保育事業、事業所内保育事業若しくは乳児等通園支援事業、社会福祉法第2条第1項に規定する社会福祉事業又は更生保護事業法（平成7年法律第86号）第2条第1項に規定する更生保護事業の用に供する施設（以下「社会福祉施設等」という。）に適用する。

（申請者）

第2 申請者は、当該施設を自ら運営する者であること。ただし、建築物の貸借契約等に基づき、継続的かつ適正に運営できることが確実と認められる場合は、この限りでない。

（必要性）

第3 次の各号のいずれかの理由に該当する場合であること。

- (1) 近隣に係る医療施設又は社会福祉施設等が存し、これらの施設と当該施設のそれぞれがもつ機能とが密接に連係しつつ立地又は運用する必要がある場合
- (2) 当該施設を利用する者の安全等を確保するため、立地場所に配慮する必要がある場合
- (3) 当該施設が提供するサービスの特性から、当該開発区域の周辺の資源、環境等の活用が必要である場合
- (4) 地域の児童福祉、社会福祉又は更生保護の向上に寄与するとして、市長が必要と認めた場合

（立地）

第4 当該施設の立地については、次の各号の要件を満たすものとする。

- (1) 水戸市の土地利用計画に支障がなく、かつ、周辺における土地利用と整合が図られるものであること。
- (2) 設置及び運営が国の定める基準に適合するものであって、児童福祉施策、社会福祉施策又は更生保護施策の観点から支障がないことについて、関係部局の意見書が付されていること。

（申請地）

第5 申請地は、建築基準法第42条第1項に規定する道路に接していること。

（予定建築物の高さ）

第6 予定建築物の高さは、10メートル以下とすること。ただし、建築基準法別表第4第1項（は）欄及び（に）欄(1)の基準を満たす場合は、この限りでない。

<包括承認基準 15 の解説>

(適用の範囲)

保育施設（家庭的保育事業所、小規模保育事業所、事業所内保育事業所又は乳児等通園支援事業所）については、児童福祉法に基づく市長の認可を受けた施設に限り、本基準で取り扱うものとします。

(予定建築物の高さ)

既存建築物の敷地拡張又は増改築を行う際に既存建築物が基準（3h/2h/1.5m）を満たしていない場合にあつては、当該増改築によって基準を満たしていない部分の日影を増加させないものとします。

包括承認基準 16 調剤薬局の取扱いについて

（平成 25 年 8 月 2 日施行）

最終改正 平成 31 年 4 月 1 日施行

(適用の範囲)

第 1 市街化調整区域内に現に立地している医療法第 1 条の 5 第 1 項に規定する病院又は同条第 2 項に規定する診療所の来訪者の利便性向上を目的として立地する、医薬品、医療機器等の品質、有効性及び安全性の確保等に関する法律（昭和 35 年法律第 145 号）第 2 条第 12 項に規定する薬局（以下「調剤薬局」という。）に適用する。

(申請者)

第 2 申請者は、調剤薬局を自ら経営する者であること。ただし、建築物の貸借契約等に基づき、継続的かつ適正に経営できることが確実と認められる場合は、この限りでない。

(申請地)

第 3 申請地は、次の各号の要件を満たすものとする。

- (1) 病院又は診療所の敷地との間隔が 70 メートル未満であること。
- (2) 建築基準法第 42 条第 1 項に規定する道路に 6 メートル以上接していること。
- (3) 敷地内に適正な規模の駐車スペースを有すること。

(申請地の面積)

第 4 申請地の面積は、1,000 平方メートル未満とすること。

(予定建築物の用途)

第 5 予定建築物は、共同建て又は長屋建てでないこと。

(予定建築物の規模等)

第 6 予定建築物の階数は 2 階建て以下、かつ、高さは 10 メートル以下とすること。

2 予定建築物の延べ面積は、200 平方メートル以下とすること。ただし、次に掲げる要件を満たす場合は、この限りでない。

- (1) 業務の用に供する部分（店舗、事務室及び調剤室）の床面積が 200 平方メートル以下であること。
- (2) 管理上必要と認められる部分（休憩室、湯沸室、更衣室、シャワー室、便所及び倉庫）の床面積が業務の用に供する部分の床面積の 2 分の 1 以下であること。

< 包括承認基準 16 の解説 >

（申請者）

業務に従事する者が薬剤師の免許（薬剤師法第2条）を取得しているものとします。

（申請地）

1 「適正な規模の駐車スペース」については、次表に掲げる駐車台数を標準とします。

業務の用に供する部分の規模	50㎡未満	50㎡以上 100㎡未満	100㎡以上 150㎡未満	150㎡以上
駐 車 台 数	2 台	3 台	4 台	5 台

2 前項の駐車台数には、敷地内において車両の転回ができないものを含めることはできません。

（予定建築物の用途）

1 「共同建て」とは、2以上の店舗が廊下、階段等を共有するものをいいます。

2 「長屋建て」とは、2以上の店舗がそれぞれ独立した出入口を持ち、一棟に連結されたものをいいます。

（予定建築物の規模等）

予定建築物が2階建ての場合にあつては、屋外階段を設置しないものとします。

包括承認基準 17 公益上必要な建築物等の複合施設の取扱いについて

（平成 29 年 4 月 1 日施行）

最終改正 令和 2 年 4 月 1 日施行

（適用の範囲）

第 1 次の各号に掲げる基準に該当する 2 以上の施設を一の建築物とする施設に適用する。

- (1) 包括承認基準 12
- (2) 包括承認基準 13
- (3) 包括承認基準 14
- (4) 包括承認基準 15

（申請者等）

第 2 申請者、必要性、立地、申請地及び予定建築物の高さについては、第 1 各号に掲げる基準のうち、該当するそれぞれの基準に定める要件に適合するものであること。

< 包括承認基準 17 の解説 >

（申請者等）

医療施設及び社会福祉施設の複合施設である場合において、それぞれの施設がもつ機能が密接に連携しつつ運用する必要があるときは、包括承認基準 15 第 3 (1) に該当するものとみなします。

包括承認基準 18 既存宅地における自己用住宅の取扱いについて

(令和2年4月1日施行)

(適用の範囲)

第1 区域区分日から現在まで引き続き宅地として利用され、かつ、次の各号のいずれかに該当する土地における自己用住宅に適用する。

(1) 不動産登記法(平成16年法律第123号)第119条第1項の規定による登記事項証明書の地目が区域区分日に既に宅地である土地(登記の日付が昭和50年3月31日以前のものに限る。)

(2) 区域区分日に既に存する建築物(区域区分日以後、適法に建て替えられた建築物を含む。)の敷地である土地

(3) 旧法第43条第1項第6号ロの規定に基づく既存宅地の確認を受けた土地

(申請地)

第2 申請地は、建築物の敷地相互の間隔が70メートル未満であり、かつ、40以上の建築物が連たんしている集落内に存していること。

(予定建築物の高さ)

第3 予定建築物の高さは、10メートル以下とすること。

(申請地の面積)

第4 申請地の面積は、250平方メートル以上とすること。

<包括承認基準18の解説>

(適用の範囲)

1 現に農地や山林として利用されている土地は、本基準で取り扱わないものとします。

2 第1(1)に該当する土地は、区域区分日から引き続き登記事項証明書の地目が宅地であるものとします。

3 第1(1)の基準日については、既存宅地確認制度が創設された昭和49年の法改正(昭和50年4月1日施行)によります。

4 第1(2)に該当する土地は、次の各号に掲げる要件を満たすものとします。

(1) 区域区分日から引き続き建築物の敷地として利用されていることが、土地・建物の登記事項証明書、区域区分日直前の航空写真等により明らかであること。

(2) 現に当該建築物が存していること。ただし、当該建築物が除却された日から3年以内に建築工事に着手する場合は、この限りでない。

(3) 当該建築物は、次に掲げるものでないこと。

ア 車庫、物置その他の付属建築物

イ 建築物を伴わないキュービクル、簡易なポンプ小屋、簡易な資材置場、仮設の現場小屋及びこれらに類する簡易なもの

ウ 豚舎、鶏舎等の畜舎

エ 小規模な農業用倉庫等

(申請地)

「建築物の敷地相互の間隔が70メートル未満」については、市条例第2条の解説、「40以上の建築物が連たんしている集落」については、市条例第6条第1項第5号の解説をそれぞれ準用します。

<既存宅地に係る許可基準の概要>

許可基準	摘要
既存宅地における開発行為（旧提案基準6） 平成13年4月9日制定、平成24年3月15日廃止	既存宅地確認を受けた土地又は臨時特定 既存宅地に該当する土地において、宅地 分譲を認めていたもの
臨時特定既存宅地（旧包括承認基準7） 平成13年5月18日制定、平成18年7月1日廃止	要件はあるものの既存宅地確認を受けて いない土地において、住宅系建築物（兼 用住宅、長屋、共同住宅、寄宿舍等を含 む。）の建築を認めていたもの
既存宅地における非自己用建築物（旧包括承認基準9） 平成13年5月18日制定、平成24年3月15日廃止	既存宅地確認を受けた土地において、非 自己用建築物の建築を認めていたもの
線引日以前からの宅地における自己用住宅 （旧提案基準12 ^{※1} の付議指針） 平成14年8月8日制定、平成18年7月1日廃止	市街化区域から離れた集落内の区域区分 日前からの宅地 ^{※2} において、自己用住宅 の建築を認めていたもの
既存宅地における自己用住宅の取扱いについて 令和2年4月1日制定	区域区分日前からの宅地において、自己 用住宅の建築を認めるもの

※1 現在の提案基準9（その他特に定めのないもの）

※2 平成13年5月17日以前は「既存集落内の自己用住宅」の要件の一つに該当

第17章 他法令による都市計画法の特例

第1節 市民農園整備促進法による特例

市民農園整備促進法（平成2年法律第44号）

（都市計画法の特例）

第12条 認定開設者が認定計画に従って整備する市民農園施設のうち休憩施設である建築物（建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号に規定する建築物をいう。以下この条において同じ。）その他の市民農園の適正かつ有効な利用を確保するための建築物で政令で定めるもの（次項において「認定市民農園建築物」という。）の建築（建築基準法第2条第13号に規定する建築をいう。）の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更であつて市街化調整区域（都市計画法第7条第1項の規定による市街化調整区域をいう。次項において同じ。）に係るもの（都市計画法第34条各号に掲げる開発行為に該当するものを除く。）は、都市計画法第34条の規定の適用については、同条第14号に掲げる開発行為とみなす。

2 都道府県知事又は地方自治法（昭和22年法律第67号）第252条の19第1項の指定都市若しくは同法第252条の22第1項の中核市の長は、市街化調整区域のうち都市計画法第29条第1項の規定による許可を受けた同法第4条第13項に規定する開発区域以外の区域内において、認定市民農園建築物を新築し、又は建築物を改築し、若しくはその用途を変更して認定市民農園建築物とすることについて、同法第43条第1項の規定による許可の申請があつた場合において、当該申請に係る認定市民農園建築物の新築、改築又は用途の変更が同条第2項の政令で定める許可の基準のうち同法第33条に規定する開発許可の基準の例に準じて定められた基準に適合するときは、その許可をしなければならない。

<法令の解説>

1 都市計画法の特例

主として都市の住民のレクリエーション等の用に供するための市民農園の開設の認定を受けた者が整備運営計画に従って整備する認定市民農園建築物については、市街化調整区域内の立地基準（法第34条）に係る審査は了したものとみなされ、本来であれば必要となる開発審査会の議を経ることなく、開発許可の技術基準（法第33条）の審査のみによって許可することができます。

2 認定市民農園建築物

「認定市民農園建築物」とは、次に掲げる施設をいいます。ただし、市民農園利用者以外の者を対象とした施設を除きます。

(1) 休憩施設である建築物

農作業の合間に休憩するための施設で、休憩室のほか手洗場、便所等を含みます。

(2) 農作業の講習の用に供する建築物

利用者に対し農作業の講習を行う施設で、講習室、植物展示室、資料閲覧室、教材室等を含みます。

(3) 簡易宿泊施設である建築物

市街地から離れた地域において滞在型の利用が予想される市民農園に設置される、宿泊者用の食堂、風呂場、便所等宿泊者にとって必要不可欠な施設を備えたものであつて周辺環境と調和した、専ら宿泊の用に供される施設で簡素なものを指します。

(4) 管理事務所その他の管理施設である建築物

市民農園の円滑な利用を維持増進するための施設であり、管理事務所、管理人詰所、管理用具置場、ごみ処理場等を指します。

第2節 地方拠点都市地域の整備及び産業業務施設の再配置の促進に関する法律による特例

地方拠点都市地域の整備及び産業業務施設の再配置の促進に関する法律（平成4年法律第76号）

（開発許可等の特例）

第31条 基本計画においては、第6条第2項各号に掲げる事項及び同条第3項に規定する事項のほか、国土交通省令で定めるところにより、市街化調整区域（都市計画法第7条第1項に規定する市街化調整区域をいう。第4項において同じ。）に存する拠点地区内の土地において実施されることが適当と認められる開発行為（同法第4条第12項に規定する開発行為をいう。以下同じ。）又は建築行為等（建築物（同条第10項に規定する建築物をいう。次項において同じ。）の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物（同条第11項に規定する第一種特定工作物をいう。次項において同じ。）の新設をいう。以下同じ。）に関する事項を併せて定めることができる。

2 基本計画において、前項に規定する事項が定められた場合には、都道府県知事は、当該開発行為又は建築行為等が当該開発行為をする土地又は建築行為等に係る建築物若しくは第一種特定工作物の敷地である土地の区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められるときは、当該開発行為又は建築行為等に関する事項を含めて当該基本計画に同意するものとする。

3 前項の規定により基本計画が同意された場合において、開発行為に関する当該同意基本計画の内容に即して行われる開発行為（都市計画法第34条各号に掲げるものを除く。）は、同条並びに土地区画整理法第9条第2項、第21条第2項及び第51条の9第2項の規定の適用については、都市計画法第34条第14号に掲げる開発行為とみなす。

4 都道府県知事は、第2項の規定により基本計画が同意された場合において、市街化調整区域のうち都市計画法第29条第1項の規定による許可を受けた同法第4条第13項に規定する開発区域以外の区域内において建築行為等に関する当該同意基本計画の内容に即して行われる建築行為等について、同法第43条第1項の規定による許可の申請があった場合において、当該申請に係る建築行為等が同条第2項の政令で定める許可の基準のうち同法第33条に規定する開発許可の基準の例に準じて定められた基準に適合するときは、その許可をしなければならない。

＜法令の解説＞

地方拠点都市地域の関係市町村が定めた基本計画に開発行為又は建築行為等に関する事項が定められ、かつ、当該計画が都道府県の知事の同意を得た場合には、当該計画に即して行われる開発行為又は建築行為等については、市街化調整区域内の立地基準（法第34条）に係る審査は了したものとみなされ、本来であれば必要となる開発審査会の議を経ることなく、開発許可の技術基準（法第33条）の審査のみによって許可することができます。

第3節 幹線道路の沿道の整備に関する法律による特例

幹線道路の沿道の整備に関する法律（昭和55年法律第34号）

（開発許可の特例）

第10条の7 第10条の4の規定による公告があった沿道整備権利移転等促進計画（指定都市等以外の市町村が定めたものにあつては、第10条の2第4項の同意を得たものに限る。次項において同じ。）に定められた事項に従って行われる都市計画法第4条第12項に規定する開発行為（同法第34条各号に掲げるものを除く。）は、同法第34条の規定の適用については、同条第14号に掲げる開発行為とみなす。

2 都道府県知事又は指定都市等の長は、市街化調整区域のうち都市計画法第29条第1項の規定による許可を受けた同法第4条第13項に規定する開発区域以外の区域内において、第10条の4第1項の規定による公告があった沿道整備権利移転等促進計画に定められた事項に従って行われる建築行為等（建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は同法第4条第11項に規定する第一種特定工作物の新設をいう。以下この項において同じ。）について、同法第43条第1項の規定による許可の申請があつた場合において、当該申請に係る建築行為等が同条第2項の政令で定める許可の基準のうち同法第33条に規定する開発許可の基準の例に準じて定められた基準に適合するときは、その許可をしなければならない。

<法令の解説>

市町村が定めた沿道整備権利移転等促進計画に従って行われる開発行為又は建築行為等については、事前に都道府県知事の同意を得る際に法第34条第14号に掲げる要件に適合していることについて判断されることから、市街化調整区域内の立地基準（法第34条）に係る審査は了したものとみなされ、本来であれば必要となる開発審査会の議を経ることなく、開発許可の技術基準（法第33条）の審査のみによって許可することができます。

第4節 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律による特例

地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律（平成20年法律第40号）

（市街化調整区域内における開発行為の許可の特例）

第28条 第5条第3項第4号に掲げる事項が記載された歴史的風致維持向上計画が同条第8項の認定を受けた場合には、その記載された事項の内容に即して行われる開発行為（都市計画法第34条各号に掲げるものを除く。）は、同法第34条第14号に掲げる開発行為とみなす。

2 都道府県知事又は指定都市若しくは中核市の長は、市街化調整区域のうち都市計画法第29条第1項の規定による許可を受けた開発区域（同法第4条第13項に規定する開発区域をいう。）以外の区域内において認定歴史的風致維持向上計画に記載された第5条第3項第4号に掲げる事項の内容に即して行われる建築行為について、同法第43条第1項の許可の申請があつた場合において、当該申請に係る建築行為が同条第2項の政令で定める許可の基準のうち同法第33条に規定する開発許可の基準の例に準じて定められた基準に適合するときは、その許可をしなければならない。

<法令の解説>

市町村が定め、国土交通大臣の認定を受けた歴史的風致維持向上計画に即して行われる開発行為又は建築行為については、市街化調整区域内の立地基準（法第34条）に係る審査は了したものとみなされ、本来であれば必要となる開発審査会の議を経ることなく、開発許可の技術基準（法第33条）の審査のみによって許可することができます。

第5節 地域資源を活用した農林漁業者等による新事業の創出等及び地域の農林水産物の利用促進に関する法律による特例

地域資源を活用した農林漁業者等による新事業の創出等及び地域の農林水産物の利用促進に関する法律（平成22年法律第67号）

（都市計画法の特例）

第14条 市街化調整区域内において認定総合化事業計画に従って行われる開発行為（都市計画法第34条各号に掲げるものを除く。）は、同条の規定の適用については、同条第14号に掲げる開発行為とみなす。

2 都道府県知事は、市街化調整区域のうち都市計画法第29条第1項の規定による許可を受けた同法第4条第13項に規定する開発区域以外の区域内において認定総合化事業計画に従って行われる建築行為等について、同法第43条第1項の規定による許可の申請があった場合において、当該申請に係る建築行為等が同条第2項の政令で定める許可の基準のうち同法第33条に規定する開発許可の基準の例に準じて定められた基準に適合するときは、その許可をしなければならない。

<法令の解説>

1 都市計画法の特例

(1) 農林漁業者等が総合事業化計画に記載する市街化調整区域内における農林水産物等の販売施設に係る開発行為又は建築行為について開発許可権者の同意を得たもので、当該総合事業化計画について農林水産大臣が認定した場合には、当該計画に即して行われる開発行為又は建築行為については、市街化調整区域内の立地基準（法第34条）に係る審査は了したものとみなされ、本来であれば必要となる開発審査会の議を経ることなく、開発許可の技術基準（法第33条）の審査のみによって許可することができます。

(2) 本市では、次のとおり同意にあたっての判断基準を定めています。

地域資源を活用した農林漁業者等による新事業の創出等及び地域の農林水産物の利用促進に関する法律第5条第8項に規定する同意の判断基準について

（平成25年8月2日施行）

地域資源を活用した農林漁業者等による新事業の創出等及び地域の農林水産物の利用促進に関する法律（平成22年法律第67号）第5条第1項の規定に基づき農林漁業者等が総合化事業計画の認定を受けようとする際に、農林水産大臣から同条第8項の規定による同意を求められた場合の判断基準は、次のとおりとする。

（同意に係る施設の土地）

第1 同意に係る施設の土地が都市計画法第34条第1号、第10号、第11号又は第14号の規定に基づく許可基準を満たす場合は、同意するものとする。

2 農林水産物等の販売施設

農林水産物等の販売施設は、農林水産省・国土交通省告示により、次のいずれにも該当するものであることとされています。

(1) 農林漁業者等が農林水産物等及びその加工品を主として一般消費者に販売する事業であること。

(2) 農林水産物等の年間売上高のうち、申請地を含む市街化調整区域内における生産に係る農林水産物等の割合が70パーセント以上であること。

(3) 売場面積が200㎡以下であること。

(4) 売場面積以外（荷捌きスペース等）の床面積が全体の50パーセント以下であること。

第6節 地域再生法による特例

地域再生法（平成17年法律第24号）

（開発許可等の特例）

第17条の12 市街化調整区域内において第17条の7第1項の規定により作成された地域再生土地利用計画に記載された整備誘導施設の建築の用に供する目的で行われる開発行為（都市計画法第34条各号に掲げるものを除く。）は、同法第34条の規定の適用については、同条第14号に掲げる開発行為とみなす。

2 都道府県知事又は指定都市等の長は、市街化調整区域のうち都市計画法第29条第1項の規定による許可を受けた同法第4条第13項に規定する開発区域以外の区域内において第17条の7第1項の規定により作成された地域再生土地利用計画に記載された整備誘導施設に係る建築行為等について、同法第43条第1項の規定による許可の申請があった場合において、当該申請に係る建築行為等が同条第2項の政令で定める許可の基準のうち同法第33条に規定する開発許可の基準の例に準じて定められた基準に適合するときは、その許可をしなければならない。

<法令の解説>

地域再生計画に係る内閣総理大臣の認定を受けた市町村が作成した地域再生土地利用計画に記載された整備誘導施設に係る開発行為又は建築行為については、市街化調整区域内の立地基準（法第34条）に係る審査は了したものとみなされ、本来であれば必要となる開発審査会の議を経ることなく、開発許可の技術基準（法第33条）の審査のみによって許可することができます。

第7節 農山漁村の活性化のための定住等及び地域間交流の促進に関する法律による特例

農山漁村の活性化のための定住等及び地域間交流の促進に関する法律（平成19年法律第48号）

（都市計画法の特例）

第13条 市街化調整区域内において第5条第1項の規定により作成された活性化計画（同条第4項各号に掲げる事項が記載されたものに限る。次項において同じ。）に従って行われる特定開発行為（都市計画法第34条各号に掲げる開発行為に該当するものを除く。）は、同法第34条の規定の適用については、同条第14号に掲げる開発行為とみなす。

2 都道府県知事又は指定都市等の長は、市街化調整区域のうち都市計画法第29条第1項の許可を受けた同法第4条第13項に規定する開発区域以外の区域内において第5条第1項の規定により作成された活性化計画に従って行われる建築行為等について、同法第43条第1項の許可の申請があった場合において、当該申請に係る建築行為等が同条第2項の政令で定める許可の基準のうち同法第33条に規定する開発許可の基準の例に準じて定められた基準に適合するときは、その許可をしなければならない。

<法令の解説>

都道府県又は市町村が作成した活性化計画に従って行われる開発行為又は建築行為等については、市街化調整区域内の立地基準（法第34条）に係る審査は了したものとみなされ、本来であれば必要となる開発審査会の議を経ることなく、開発許可の技術基準（法第33条）の審査のみによって許可することができます。