【第　４　章】
市街化調整区域内の許可基準

市街化調整区域における開発許可制度の構成（法第 34 条）

第　1　号‥‥ 公益上必要な建築物、日常生活のため必要な店舗等

第　2　号‥‥ 鉱物資源、観光資源の利用上必要なもの

第　3　号‥‥ 温度、湿度、空気等について特別の条件を必要とするもの

第　4　号‥‥ 農林水産物の処理等の施設

第　5　号‥‥ 特定農山村地域における農林漁業等活性化基盤の施設

第　6　号‥‥ 中小企業の集団化、共同化事業

第　7　号‥‥ 既存工場の関連施設

第　8　号‥‥ 危険物の貯蔵又は処理に供する施設

第８号の２‥‥ 開発不適区域内に存する建築物等の移転

第　9　号‥‥ 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施設
① 一般ドライブイン
② 大型観光ドライブイン
③ ガソリンスタンド、自動車用ＬＰＧ及び水素スタンド

第　10　号‥‥ 地区計画又は集落地区計画の区域内での適合する建築物等の開発行為

第　11　号‥‥ 条例で指定した市街化区域に近隣接する地域内の開発行為

第　12　号‥‥ 市街化促進のおそれがない等と認められるとして条例で定めた開発行為
① 第 12 号指定区域内の建築物の取扱い
② 既存集落内の自己用住宅の取扱い
③ 小規模既存集落内の自己用住宅の取扱い
④ 世帯分離のための自己用住宅の取扱い
⑤ 自己用住宅の敷地増を伴う増改築の取扱い
⑥ 道路の位置の指定を受けた造成区域内における住宅等の取扱い
⑦ 収用対象事業の施行により市街化調整区域内に移転する場合の取扱い

第　13　号‥‥ 既存権利の届出に基づく開発行為

第　14　号‥‥ 開発審査会の議を経て許可する開発行為
① 提案基準
② 包括承認基準

4－1　公益上必要な建築物、日常生活のため必要な店舗等（法第 34 条第１号）

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。

（１）　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

4－1－1　公益上必要な建築物

（１）　申請者の資格について

ア　申請者は、自ら公益的な事業を行う者であること。

イ　公益的な事業を行うに際し、個別法による許可等が必要な場合は、許可等を受けた者又は受ける見込みがある者であること。

（２）　立地について

ア　申請地については、次のいずれかに該当するものであること。

(ｱ) 市街化調整区域に50戸以上の住宅が連たんする集落地域内であること。

(ｲ) 市街化調整区域に50戸以上の住宅が連たんする集落地域が申請地から500ｍ以内にあること。

イ　「つくば市都市計画マスタープラン」の土地利用計画上支障がなく、周辺の土地利用と整合が図られるものであること。

（３）　対象について

次のいずれかに該当するものであること。

ア　学校教育法（昭和22年３月31日法律第26号）第１条に規定する幼稚園、小学校、中学校、義務教育学校、中等教育学校及び高等学校であること。ただし、私立の中等教育学校及び高等学校は除く。

イ　医療法（昭和23年７月30日法律第205号）第１条の５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であること。

ウ　通所系施設である社会福祉法（昭和26年３月29日法第45号）第２条に規定する社会福祉事業の用に供する施設であること。ただし、定員30人未満である入所系施設については、通所系施設とみなす。

エ　児童福祉法（昭和22年12月12日法律第164号）第６条の３に規定する小規模保育事業、家庭的保育事業及び事業所内保育事業の用に供する施設であること。

オ　日本郵便株式会社法（最終改正平成24年５月８日法律第30号）第１条に規定する日本郵便株式会社の施設、郵政民営化法（平成17年10月21日法律第97号）第94条に規定する郵便貯金銀行の施設、郵政民営化法第126条に規定する郵便保険会社の施設であること。

（４） 予定建築物の規模、用途等

ア　建築物の高さは、原則、10m以下であること。ただし、建築基準法（昭和25年５月24日法律第201号）別表第４第１項（は）欄及び（に）欄（１）号の基準を満たす場合はこの限りでない。

イ　建築物の敷地は、建築基準法第42条第１項に規定する道路に面すること。

ウ　（３）イに規定する診療所、助産所について、申請人が個人等の場合に限り、申請地又は隣接地で管理者用住宅の建築を認める。

エ　（３）ウ及びエに規定する社会福祉事業の用に供する施設については、設置及び運営が国の定める基準に適合するもので、福祉施策の観点から支障がないこととして関係機関の意見書が付されていること。

【解説】

公益上必要な建築物

（１） 申請者の資格について

・申請者は、原則として自己の業務の用として施設等を運営するものである。ただし、建築物等の所有者（建築主）と事業を行う者（建築主以外の者）が異なる場合であっても、建築物等の賃貸借契約に基づき、継続的かつ適正な業務運営が確実であると認められるものについては、許可の対象とすることができるものとする。なお、この場合の申請者は「建築主」と「建築主以外の者」の連名申請とする。また、この場合は自己の業務の用に供するものとは認められないため、法第33条に基づく技術基準の適用及び許可申請手数料の額は、非自己用の建築物等（その他のもの）として取り扱うものとする。

（２） 立地について

・「集落地域」について、市街化調整区域において25以上の建築物が連たんする場合に限り、市街化区域に存する建築物を含めることができる。また、他市町村への連たんを認める。

・(ｲ)について、集落地域の外縁部の宅地から申請地の端までの距離が500m以内にあることとする。

（３） 対象について

・「中等教育学校」とは、中等普通教育（中学校における教育）並びに高等普通教育（高等学校における普通教育）及び専門教育（高等学校における専門教育）を一貫して行うことを目的とする学校をいう。

・「義務教育学校」とは、小学校課程から中学校課程まで義務教育を一貫して行う学校をいう。

・「診療所」とは、医療施設で患者を入院させる施設を有しないもの又は19人以下の患者を入院させる施設を有するものとする。

・「助産所」とは、助産師が公衆又は特定多数人のため助産業務（病院又は診療所において行うものを除く。）を行う施設をいう。

・「個人等」とは、法人であっても経営規模の実態が個人と変わらないものを含むものとする。

・「管理者用住宅」とは、申請人の自己用住宅とする。また、申請人が法人の場合であっても、診療所を管理する医師、又は助産所を管理する助産師が申請する自己用住宅を「管理者用住宅（併用及び兼用）」として認める。

・同一敷地内に４－１－１（３）ア～オの各々の同類施設を複合させて建築する場合も認めるものとする。ただし、社会福祉事業の用に供する施設で入所系施設の定員は、合計を30人未満とする。

（４）　予定建築物の規模等

・建築物の高さの制限は、既存敷地を拡張する場合や既存建築物の増改築をする場合に、従前の建築物の高さが既に建築基準法別表第４第１項（は）欄及び（に）欄（１）号の基準を満たしていない場合、当該増築部分により基準を満たさない部分の日影を増加させないこと。

・既存建築物を利用する場合は、関係法令に関して支障がない建築物であること。

〈参　考〉

学校教育法

第１条　この法律で、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とする。

医療法

第１条の５　この法律において、「病院」とは、医師又は歯科医師が、公衆又は特定多数人のため医業又は歯科医業を行う場所であって、20人以上の患者を入院させるための施設を有するものをいう。病院は、傷病者が、科学的でかつ適正な診療を受けることができる便宜を与えることを主たる目的として組織され、かつ、運営されるものでなければならない。

２　この法律において、「診療所」とは、医師又は歯科医師が、公衆又は特定多数人のため医業又は歯科医業を行う場所であって、患者を入院させるための施設を有しないもの又は19人以下の患者を入院させるための施設を有するものをいう。

第２条　この法律において、「助産所」とは、助産師が公衆又は特定多数人のためその業務（病院又は診療所において行うものを除く。）を行う場所をいう。

２　助産所は、妊婦、産婦又はじょく婦10人以上の入所施設を有してはならない。

社会福祉法

第２条　この法律において「社会福祉事業」とは、第一種社会福祉事業及び第二種社会福祉事業をいう。

２　次に掲げる事業を第一種社会福祉事業とする。

（１）　生活保護法（昭和25年法律第144号）に規定する救護施設、更生施設その他生計困難者を無料又は低額な料金で入所させて生活の扶助を行うことを目的とする施設を経営する事業及び生計困難者に対して助葬を行う事業

（２）　児童福祉法（昭和22年法律第164号）に規定する乳児院、母子生活支援施設、児童養護施設、障害児入所施設、情緒障害児短期治療施設又は児童自立支援施設を経営する事業

（３）　老人福祉法（昭和38年法律第133号）に規定する養護老人ホーム、特別養護老人ホーム又は軽費老人ホームを経営する事業

（４）　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）に規定する障害者支援施設を経営する事業

（５）　削除

（６）　売春防止法（昭和31年法律第118号）に規定する婦人保護施設を経営する事業

（７）　授産施設を経営する事業及び生計困難者に対して無利子又は低利で資金を融通する事業

３　次に掲げる事業を第二種社会福祉事業とする。

（１）　生計困難者に対して、その住居で衣食その他日常の生活必需品若しくはこれに要する金銭を与え、又は生活に関する相談に応ずる事業

（１）の２　生活困窮者自立支援法（平成25年法律第105号）に規定する認定生活困窮者就労訓練事業

（２）　児童福祉法に規定する障害児通所支援事業、障害児相談支援事業、児童自立生活援助事業、放課後児童健全育成事業、子育て短期支援事業、乳児家庭全戸訪問事業、養育支援訪問事業、地域子育て支援拠点事業、一時預かり事業、小規模住居型児童養育事業、小規模保育事業、病児保育事業又は子育て援助活動支援事業、同法に規定する助産施設、保育所、児童厚生施設又は児童家庭支援センターを経営する事業及び児童の福祉の増進について相談に応ずる事業

（２）の２　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）に規定する幼保連携型認定こども園を経営する事業

（３）　母子及び父子並びに寡婦福祉法（昭和39年法律第129号）に規定する母子家庭等日常生活支援事業、父子家庭日常生活支援事業又は寡婦日常生活支援事業及び同法に規定する母子・父子福祉施設を経営する事業

（４）　老人福祉法に規定する老人居宅介護等事業、老人デイサービス事業、老人短期入所事業、小規模多機能型居宅介護事業、認知症対応型老人共同生活援助事業又は複合型サービス福祉事業及び同法に規定する老人デイサービスセンター、老人短期入所施設、老人福祉センター又は老人介護支援センターを経営する事業

（４）の２　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に規定する障害福祉サービス事業、一般相談支援事業、特定相談支援事業又は移動支援事業及び同法に規定する地域活動支援センター又は福祉ホームを経営する事業

（５）　身体障害者福祉法（昭和24年法律第283号）に規定する身体障害者生活訓練等事業、手話通訳事業又は介助犬訓練事業若しくは聴導犬訓練事業、同法に規定する身体障害者福祉センター、補装具製作施設、盲導犬訓練施設又は視聴覚障害者情報提供施設を経営する事業及び身体障害者の更正相談に応ずる事業

（６）　知的障害者福祉法（昭和35年法律第37号）に規定する知的障害者の更正相談に応ずる事業

（７）　削除

（８）　生計困難者のために、無料又は低額な料金で、簡易住宅を貸し付け、又は宿泊所その他の施設を利用させる事業

（９）　生計困難者のために、無料又は低額な料金で診療を行う事業

(10)　生計困難者に対して、無料又は低額な費用で介護保険法（平成９年法律第123号）に規定する介護老人保健施設を利用させる事業

(11)　隣保事業（隣保館等の施設を設け、無料又は低額な料金でこれを利用させることその他その近隣地域における住民の生活の改善及び向上を図るための各種の事業を行うものをいう。）

(12)　福祉サービス利用援助事業（精神上の理由により日常生活を営むのに支障がある者に対して、無料又は低額な料金で、福祉サービス（前項各号及び前各号の事業において提供されるものに限る。以下この号において同じ。）の利用に関し相談に応じ、及び助言を行い、並びに福祉サービスの提供を受けるために必要な手続又は福祉サービスの利用に要する費用の支払に関する便宜を供与することその他の福祉サービスの適切な利用のための一連の援助を一体的に行う事業をいう。）

(13)　前項各号及び前各号の事業に関する連絡又は助成を行う事業

４　この法律における「社会福祉事業」には、次に掲げる事業は、含まれないものとする。

（１）　更生保護事業法（平成７年法律第86号）に規定する更生保護事業（以下「更生保護事業」という。）

（２）　実施期間が６月（前項第13号に掲げる事業にあっては、３月）を超えない事

（３）　社団又は組合の行う事業であって、社員又は組合員のためにするもの

（４）　第２項各号及び前項第１号から第９号までに掲げる事業であって、常時保護を受ける者が、入所させて保護を行うものにあっては５人、その他のものにあっては20人（政令で定めるものにあっては、10人）に満たないもの

（５）　前項第13号に掲げる事業のうち、社会福祉事業の助成を行うものであって、助成の金額が毎年度500万円に満たないもの又は助成を受ける社会福祉事業の数が毎年度50に満たないもの

４－１－２　日常生活のため必要な店舗等

（１）　申諸者の資格について

ア　店舗は、自己の業務の用に供するもので、申請者自らが店舗の営業を行うこと。

イ　店舗の営業に際し、個別法による免許を必要とする場合には、申請者、又は法人が経営する店舗に従事する者の免許を有すること。

ウ　申請地は、申請者の所有地又は申請者が取得する土地であること。ただし、相当の期間借地できることが確実である場合には、この限りではない。

（２）　立地について

ア　対象区域は、市街化調整区域に50戸以上の住宅が連たんする集落内地域。又は、半径500ｍ以内に市街化調整区域の住宅が100戸以上あり、当該既存集落と密接な関連がある地域。ただし、以下の場合を除く。

(ｱ)　銀行業、協同組織金融業の場合は、市街化調整区域に150戸以上の住宅が連たんする集落又は、半径500ｍ以内に市街化調整区域の住宅が300戸以上あり、当該既存集落と密接な関連がある地域。

(ｲ)　地区集会所、農業協同組合は、当該既存集落と密接な関連がある地域。

イ　前面道路は、車道幅員３ｍ以上の通り抜け道路であること。なお、自動車整備業(89)にあっては、当該基準のほか、「つくば市建築基準条例」第26条の規定も適用する。

ウ　敷地は、前面道路に６ｍ以上接すること。

エ　申請地は、原則、既存の集落内にあるか、又はこの集落に隣接するものであり、同業種間及び市街化区域からの距離は問わない。

オ　集団立地（店舗の敷地が隣接する場合をいう。）は、申請者が違う場合であっても２店舗までであること。

（３） 対象業種について

ア　下表の小・細分類による。ただし、風俗営業及び風俗関連営業の店舗は含まないこと。

（ ）内番号は、日本標準産業分類（平成 25 年 10 月改訂）の分類番号を示す。

中　分　類	小　分　類　又　は　細　分　類
織物・衣服・身の回り品小売業（57）	男子服（572）、婦人・子供服（573）、靴・履物（574）、かばん・袋物（5791）、下着類（5792）、洋品雑貨・小間物（5793）
飲食料品小売業（58）	各種食料品（581）、野菜・果実（582）、食肉（583）、鮮魚（584）、酒（585）、菓子・パン（586）、コンビニエンスストア（5891）、料理品（5895 のうち総菜屋、揚物、調理パン、おにぎり、すし、煮豆の小売業、持帰弁当屋）、米穀（5896）、豆腐・かまぼこ等加工食品（5897）※（３）ウ
機械器具小売業（59）	二輪自動車小売業（5914）、自転車小売業（592）
その他の小売業（60）	医薬品・化粧品（603）、苗・種子（6042）、 肥料・飼料（6043）、ガソリンスタンド（6051）、燃料（6052）、書籍・文房具（606　ただし、新聞を除く）
銀行業（62）	普通銀行（6221）
協同組織金融業（63）	信用金庫（6311 ただし、連合会を除く）、信用協同組合・同連合会（6312ただし、連合会を除く）、労働金庫・同連合会（6314ただし、連合会を除く）
技術サービス業（74）	獣医業（741 ただし、家畜診療の用に供する建築物を除く）
一般飲食店（76）	食堂・レストラン（761）、専門料理店（762　ただし、料亭を除く）、そば・うどん店（763）、すし店（764）、喫茶店（767）、その他の一般飲食店（769）
洗濯・理容・美容・浴場業（78）	普通洗濯業（7811）、理容業（782）、美容業（783）
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）
自動車整備業（89）	自動車一般整備業（8911）、 その他の自動車車体整備業（8919）（板金塗装）
－	農機具修理業
－	自動精米所
	銀行等出張所（ＡＴＭ及びＣＤの設置に限る）※（３）イ
	ファーストフード店

－	地区集会所、農業協同組合

イ　銀行等出張所（ＡＴＭ及びＣＤの設置に限る）は、普通銀行（6221)、信用金庫（6311)、信用協同組合（6312)、労働金庫（6314)、農業協同組合（6324）のものを許可対象とする。

ウ　菓子・パン小売業（586)、料理品小売業（5895)、豆腐・かまぼこ等加工食品小売業（5897）は、製造部門併設を認めることとするが、製造部門を主体とするものではなく、当該店舗での販売を目的としたものに限る。

エ　苗・種子小売業（6042)、肥料・飼料小売業（6043）は、その他農業資材の売場も併設してよい。

オ　農機具修理業は、農機具の売場も併設してもよいが、販売のみでは許可対象外とする。

カ　次のものを主体とする販売については、許可対象に含まれない。

家具、家電品、タイヤ、茶、スポーツ用具、ギフト品、ペット、訪問販売・カタログ販売

（４）　面積等について

ア　敷地面積は、500㎡以内であること。ただし、以下の場合を除く。

(ｱ) コンビニエンスストア（5891)・ファストフード店、ガソリンスタンド（6051)、農機具修理業、自動車整備業（89)は、1,000㎡以内とする。

(ｲ) 自動精米所、ＡＴＭ及びＣＤを単独で設置する場合は、100㎡以内とする。

(ｳ) 銀行業（62)、協同組織金融業（63)、地区集会所、農業協同組合は、1、000㎡以内とするが、施設計画によりやむを得ない場合はこの限りでない。

(ｴ) 住宅を併設（兼用）する場合は、200㎡以上500㎡以内とする。

(ｵ) 店舗に住宅を併設（兼用）する場合は、既存敷地面積の中で建ぺい率・容積率を遵守し、計画すること。

イ　業務の用に供する部分の規模は、50㎡以上200㎡以内とする。ただし、以下の場合を除く。

(ｱ) 二輪自動車小売業（5914)、自転車小売業（592)、調剤薬局（6033)、普通洗濯業（7811)、理容業（782)、美容業（783)、獣医業（741)、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)、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)は、25㎡以上200㎡以下とするが、理容業（782)、美容業（783)、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)、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)の場合でやむを得ない場合は、25㎡以下でも可とする。

(ｲ) ガソリンスタンドの場合は、50㎡以上200㎡以内とするがキャノピー部分は除く。

(ｳ) 農機具修理業は300㎡以内とし、修理部門は200㎡以内、販売部門は100㎡以内とする。

(ｴ) 銀行業（62)、協同組織金融業（63)、地区集会所、農業協同組合は、200㎡以内とするが、施設計画によりやむを得ない場合はこの限りでない。

(ｵ) 銀行等出張所（ＡＴＭ及びＣＤの設置に限る）及び自動精米所は、25㎡以内とする。

ウ　業務の用に供する部分の規模には、店舗、事務室、作業室（調理室等）及び製造部門を含むものとし、倉庫等は含めない。

エ　管理上必要なものは、休憩室、湯沸室、更衣室、シャワー室、トイレとし、その規模は20㎡以下とする。

オ　倉庫等の規模については、店舗の用途及び規模を総合的に判断し、必要最小限を認めることとし、倉庫と管理上必要なものの合計面積は、最大限でも業務の用に供する部分の１／２以下とする。

カ　自動精米所に付属して設置される米ぬかやもみがら等の貯蔵庫は倉庫等とし、その規模は25㎡以下とする。

キ　自動車整備業（89）は、従業員４名以内とし、管理上必要なものの規模は、50㎡以下とする。また、事務所は工場と同一棟内とし、自動車販売店（ショールーム等）の設置は認めない。

ク　ガソリンスタンド（6051）には、洗車場簡易な自動車点検のための作業所の併設を認めるが作業所と事務所は同一棟内とする。

ケ　建築物は、２階建て以下、かつ、高さは、10m以下とすること。

コ　申請地と隣接敷地間には緩衝緑地、フェンス等を設置すること。

（５）　広幅員道路に接した一般飲食店（(３)アの表の小･細分類に該当する一般飲食店をいう。以下同じ。）及びコンビニエンスストアの敷地に係る特例については、(４)アの基準にかかわらず、必要最小限の駐車場用地を敷地に含めて敷地面積を一般飲食店においては1,000㎡以内、コンビニエンスストアにあっては3,000㎡以内とすることができる。その基準は以下のとおりとする。

ア　敷地は、道路幅員８ｍ以上の国道、県道、又は市道に面していること。ただし、市道については、道路幅員８ｍ以上の国道、県道まで幅員が確保され、接続していること。

イ　駐車場用地には、必要に応じた車の台数分を設置し、周囲の環境を悪化させないように、駐車場と隣接敷地間にはフェンス、生垣等を設け、騒音、振動、排ガスなど環境に配慮すること。

ウ　他の用途と複合させてはならない。

（６）　その他

ア　来客用の駐車場を設置し、建築物の配置が店舗としての利用上十分に配慮されたものであること。

イ　共同住宅内店舗及び長屋住宅内店舗については認めない。かつ、共同店舗及び長屋店舗についても認めない。

日常生活のため必要な店舗等

都市計画法第34条第1号許可基準一覧表(参考)

対象業種		対象区域及び対象戸数	敷地面積	業務の用に供する部分の規模	その他
中分類	小分類又は細分類				
繊物・衣服・身の回り品小売業(57)	男子服(572)、婦人・子供服(573)、靴・履物(574)、かばん・袋物(5791)、下着類(5792)、洋品雑貨・小間物(5793)	市街化調整区域に50戸以上の住宅が連たんする集落又は、半径500m以内に市街化調整区域の住宅が100戸以上あり、当該既存集落と密接な関連がある地域。	500㎡以内	50㎡～200㎡	
飲食料品小売業(58)	各種食料品(581)、野菜・果実(582)、食肉(583)、鮮魚(584)、酒(585)、菓子・パン(586)、料理品(5895のうち惣菜屋、揚物、調理パン、おにぎり、すし、煮豆の小売業、持帰弁当屋)、米穀類、(5896)、豆腐・かまぼこ等加工食品(5897) ※(3)ウ	〃	〃	〃	菓子・パン小売業、料理品小売業、豆腐・かまぼこ等加工食品小売業は、製造部門併設を認めることとするが、製造部門を主体とするものではなく、当該店舗での販売を目的としたものに限る。 ※(3)ウ
〃	ニンビニエンスストア(5891)	〃	1、000㎡以内	〃	
機械器具小売業(59)	二輪自動車(5914)、自転車(592)	〃	500㎡以内	25㎡～200㎡	
その他の小売業(60)	医薬品・化粧品(603)、苗・種子(6042)、肥料・飼料(6043)、燃料(6052)、書籍・文房具(606ただし、新聞を除く)	〃	〃	50㎡～200㎡ (調剤薬局は25㎡～200㎡)	苗・種子小売業、肥料・飼料小売業は、その他農業資材の売場も併設してよい ※(3.)エ
〃	ガソリンスタンド(6051)	〃	1,000㎡以内	50㎡～200㎡ (キャノピー部分は除く) ※(4)イ	洗車場、簡易な自動車点検のための作業所の併設を認める。 ※(4)ク
銀行業(62)	普通銀行(6221)	市街化調整区域に150戸以上の住宅が連たんする集落又は、半径500m以内に市街化調整区域の住宅が300戸以上あり、当該既存集落と密接な関連がある地域。	1,000㎡以内 施設計画によりやむを得ない場合は、この限りでない。※(4)ア	200㎡以内 施設計画によりやむを得ない場合はこの限りでない。※(4)イ	連合会は許可対象外
協同組織金融業(63)	信用金庫(6311 ただし、連合会を除く)	〃	〃	〃	
技術サービス業(74)	獣医業(741 ただし、家畜診療の用に供する建築物を除く)	市街化調整区域に50戸以上の住宅が連たんする集落又は、半径500m以内に市街化調整区域の住宅が100戸以上あり、当該既存集落と密接な関連がある地域。	500㎡以内	25㎡～200㎡	
一般飲食店(76)	食堂・レストラン(761)、専門料理店(762 ただし、料亭を除く)、そば・うどん店(763)、すし店(764)、喫茶店(767)、その他飲食店	〃	〃	50㎡～200㎡	
洗濯・理容・美容・浴場業(78)	普通洗濯業(7811)、理容業(782)、美容業(783)	〃	〃	25㎡～200㎡	理容・美容業の場合でやむを得ない場合は、25㎡以下でも可 ※(4)イ
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)	〃	〃	50㎡～200㎡	
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)	〃	〃	25㎡～200㎡	
自動車整備業(89)	自動車一般整備業(8911)、その他の自動車整備業(8919)(板金塗装)	〃	1,000㎡以内	50㎡～200㎡	従業員4名以内とし、管理上必要なもの(休憩所、湯沸室、更衣室、シャワー室、トイレ) の規模は50㎡以下とする。また、事務所は工場と同棟とし、ショールームの設置は認めない。 ※(4)キ
	自動精米所	〃	100㎡以内	25㎡以内	付属して設置される米ぬかやもみがら等の貯蔵庫は倉庫等とする ※(4)カ
	銀行等出張所(ATM及びCDの設置に限る。) ※(3)イ	〃	〃	〃	
	ファストフード店	〃	1,000㎡以内	50㎡～200㎡	
	農機具修理業	〃	〃	300㎡以内 修理部門：200㎡以内 販売部門：100㎡以内	農機具の売場も併設してよいが、販売のみでは対象外 ※(3)オ
	地区集会所、農業協同組合	当該既存集落と密接な関連がある地域	1,000㎡以内 施設計画によりやむを得ない場合は、この限りでない。 ※(4)ア	200㎡以内 施設計画によりやむを得ない場合はこの限りでない。※(4)イ	

【解説】

日常生活のための店舗等

（１）　申請者の資格について

ア　個別法による免許が必要な業種は次の表のものである。なお、免許は、申請者又は同居する家族が有していること。

業　種	申請者等の資格	
酒小売業	酒類につき税務署長の免許（酒税法第９条）	開業資格
医薬品小売業	薬剤師につき厚生労働大臣免許（薬剤師法第２条）	個人資格
普通洗濯業	クリーニング師につき県知事の免許(クリーニング業法第６条)	個人資格
理容業	理容師につき厚生労働大臣の免許（理容師法第２条・第６条）	個人資格
美容業	美容師につき厚生労働大臣の免許（美容師法第３条・第６条）	個人資格
自動車一般整備業	１級又は２級自動車整備士につき国土交通大臣の技能検定合格(道路運送車両法第 78 条による認証の基準)	個人資格
療術業	あん摩マッサージ指圧師・はり師・きゅう師につき厚生労働大臣の免許（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）	個人資格
	柔道整復師につき厚生労働大臣の免許（柔道整復師法第３条）	個人資格

イ　個人の場合は、他に職（法人の非常勤役員は除く。）を持っているか、別に店舗を経営している場合は、申請を認めない。

ウ　法人の場合は、他業種からの参入、複数店舗は所有できるが、定款の確認が必要である。

エ　申請者は、同居人であれば連名申請を可能とする。（１人は、申請資格を有すること。）

オ　自動精米所に関しては、通常、申請者が他に職を持っているか、別に店舗を経営しており、自動精米所からの収入を主たるものとしていないことが想定されることから、当該解説の対象としないものとする。

（２）　立地について

ア　「市街化調整区域50戸以上の集落内地域」とは市街化調整区域内の建築物の敷地が原則50m（70m未満まで可）以内の間隔で連たんし、かつ、その中に住宅が最低50戸以上ある集落をいう。ただし、市街化区域を経由しての連たんは不可とする。

イ　半径500mを測定する中心点は、予定地内のいずれか１点とする。

ウ　「半径500m内の調整区域に住宅が100戸以上」とは、半径500mの円の中の市街化調整区域の部分に住宅が最低100戸以上あり、かつ、それらの敷地の過半以上が円の中に入っていることをいう。

エ　同一敷地内に別棟で２戸以上の住宅があり、かつ、それぞれが一戸建としての機能を有していれば２戸と数える。

オ　対象戸数については、住宅の戸数（棟単位の住宅数）とすること。ただし、共同住宅等については、その住宅数によるものとし、工場等で管理人を置く場合は、１戸と見なして差し支えない。

カ　寄宿舎、下宿、寮等で世帯を構成しない建築物は、棟で１戸とする。

キ　他市（非線引都市計画区域及び市街化区域を除く）への連たんは認める。

ク　対象区域は、山林、河川、高速道路等で明らかに日常生活圏が分断されていない状態で密接な関連があること。

ケ　河川、鉄道、高速道路等により日常生活圏が分断されている場合は、原則、連たんは認めない。

コ　次の建築物は連たん対象とはならない。

(ｱ)　ゴルフ場、ゴルフ練習場、野球場、陸上競技場、テニスコート、サーキット場等の大規模工作物で、管理施設、利用施設等が存する区域（区域が明確でない場合は原則として建築物の周囲10m以内）以外の部分は連たん対象とはしない。

(ｲ)　大学の運動場、寺院等の駐車場・墓地、農業高校の農場等

(ｳ)　変電施設（建築物がなくキュービクルのみ）、簡易なポンプ場、簡易な資材置場、仮設の現場小屋

サ　法第34条第１号の許可基準における集団立地とは、申請者が同一事業者であるか否かにかかわらず、当該許可基準に係る店舗の敷地が隣接した状態を言う。

ただし、申請に係る敷地に隣接して法第34条第１号の許可による店舗が存在する場合であっても、店舗が完成後概ね３年経過したものについて、敷地をフェンス等で区画することなどにより一体的な土地利用のおそれがない場合に限り集団立地とは見なさないものとする。

なお、申請に係る敷地が、道路、水路又は幅員４m以上の店舗以外の敷地（空地であってもよい）により当該許可基準に係る敷地と隔てられている場合には、隣接していないものとして取扱うものとする。

（４）　面積等について

ア　屋外階段は認めない。

イ　１、２階が店舗の場合は、１、２階の店舗が一体的な計画になること。

ウ　店舗部分等については、レイアウト表示する。

エ　自動車修理工場は、自動車販売店（ショールーム等）の設置は認めない。

オ　自動車修理工場の事務室は、工場と同一棟内とする。

カ　店舗に住宅を併設（兼用）する場合は、次のいずれかに該当すること。また、原則、店舗と同一棟内とすること。

(ｱ)　「つくば市都市計画法の規定に基づく開発行為の許可等の基準に関する条例」第６条第１項第２号に該当する土地、又はその他の基準等で住宅の立地が認められるもの。

(ｲ)　申請敷地内の既存住宅の建替え、増築、改築等と併せて行われるもの。

〈参　考〉

つくば市建築基準条例

（自動車用の出入口）

第26条　自動車車庫又は自動車修理工場の用途に供する部分を有する建築物の敷地に設ける自動車用の出入口は、次に掲げる道路に面して設けてはならない。

（１）　幅員６ｍ未満の道路

（２）　道路の交差点若しくは曲がり角、横断歩道、自転車横断帯又は横断歩道橋（地下横断歩道を含む。）の昇降口から５ｍ以内の道路

（３）　こう配が８分の１を超える道路

（４）　道路上に設ける安全地帯、橋詰め（交通の用に供する橋に係るものに限り、横断歩道橋に係るものを除く。）又は踏切から10ｍ以内の道路

（５）　公園、小学校、幼稚園、その他これらに類するものの出入口から20ｍ以内の道路

（６）　前各号に定めるもののほか、交通上支障があると認めて市長が指定した道路

２　前項第１号の規定は、次の各号のいずれかに該当する場合は、適用しない。

（１）　自動車車庫の車庫の用に供する部分又は自動車修理工場の作業の用に供する部分（以下この節において「車庫等の部分」という。）の床面積の合計が200㎡以内の建築物の敷地に自動車用の出入口を設ける場合で、その出入口に面する道路（法第42条第２項に規定する道路を除く。以下この項において同じ。）が幅員４ｍ以上であるとき。

（２）　車庫等の部分の床面積の合計が300㎡以内の建築物の敷地に自動車用の出入口を設ける場合で、その出入口に面する道路の幅員が５ｍ以上であるとき。

（３）　車庫等の部分の床面積の合計が500㎡以内の建築物の敷地に自動車用の出入口を設ける場合で、その出入口に面する道路の幅員が４ｍ以上の道路及び当該道路に沿った当該敷地の一部を併せて幅員６ｍ（前号の敷地にあっては、５ｍ）以上の道路状とし、かつ、当該道路状の土地が他の幅員６ｍ（前号の敷地にあっては５ｍ）以上の道路に通行上有効に通じているとき。

（４）　その他交通の安全上支障がないと市長が認めるとき。

３　第１項第２号から第５号までの規定は、交通の安全上支障がないと市長が認める場合は、適用しない。

4－2　鉱物資源、観光資源の利用上必要なもの（法第 34 条第２号）

法第34条
（２）　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

4－2－1　鉱物資源の有効な利用上必要な建築物

鉱物の採掘、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、物理探鉱などの探鉱作業及び鉱山開発事業の用に供するもの、すなわち、日本標準産業分類の大分類Ｃ−鉱業、採石業、砂利採取業に属する事業及び当該市街化調整区域において産出され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に係る建築物又は第一種特定工作物が該当し、鉄鋼業、非鉄金属製造業、コークス製造業、石油精製業等は該当しない。

当該事業の原料として使用する鉱物資源の過半について、市内の市街化調整区域内に存する鉱物資源を使用するものが該当する。

なお、当該事業を現に相当期間行っている者が、事業の維持管理上必要とする場合は、当該事業の敷地内における管理用住宅の立地を認める。（「つくば市開発審査会付議基準、提案基準 10 その他特に定めのないものの取扱いについて」により付議する。）

4－2－2　観光資源の有効な利用上必要な建築物

対象となる地域は筑波山神社周辺で、対象施設は展望台、観光ホテル、レストラン、観光物産店（単なるみやげもの屋は該当しない。）に限られている。許可にあたっては、対象施設が観光資源の鑑賞のために必要な施設か否か、観光価値を維持するために必要な施設か否か、周囲の環境を著しく損なうことなく、「つくば市観光基本計画」等に適合するか否か等を判断する。

４−３　温度、湿度、空気等について特別の条件を必要とするもの（法第 34 条第３号）

法第34条

（３）　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

４−３−１　温度、湿度、空気等について特別の条件を必要とする建築物

政令が未設定であるため、本号により許可されるものは存在しない。

本号の趣旨は、温度、湿度、空気等に関する特別の自然条件に支配される事業（例えば醸造業）についてはそのような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あるが、現在の工業技術水準では、人工的に温度、湿度等の条件を満たすことが容易等の理由で政令は未設定となっている。

４－４　農林水産物の処理等の施設（法第 34 条第４号）

法第34条

（４）　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

４-４-１　農産物、林産物又は水産物の処理、貯蔵若しくは加工に必要な建築物

本号の開発行為については、開発行為の主体、立地の場所、施設の規模、構造、設備、事業計画等を検討して許可するものとする。

（１）　農林漁業用施設

本号前段の農林漁業用施設とは、その建築物の中で行なわれる経済活動が、日本標準産業分類の大分類Ａ（農業、林業）、Ｂ（漁業）に該当するとともに、建築物又はその中の機械工作物の機能が直接農業、林業、又は漁業に関連する施設をいう。

法第29条第１項第２号で適用除外となる政令第20条第１号から第５号までの施設以外の施設が対象となる。

（２）　農林水産物の処理、貯蔵又は加工に必要な施設

本号後段の農産物等の処理、貯蔵又は加工に必要な施設としては、当該市街化調整区域において生産される農林水産物を主な対象とする処理（集出荷、選果を含む。）、貯蔵（保管を含む。）又は加工を行う施設である。

原材料として使用する農林水産物の過半について、つくば市内の市街化調整区域内において生産される農林水産物を使用するものが該当する。

業種については、次のいずれかに該当する施設を対象とする。

ア　畜産食料品製造業、水産食料品製造業、野菜かん詰・果実かん詰・農産保存食料品製造業、動植物油脂製造業、精穀・精粉業、砂糖製造業、配合飼料製造業、製茶業、でん粉製造業、一般製材業、倉庫業（農林水産物の貯蔵）等

イ　上記の業種以外で「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）」に定める総合化事業を行うものであり、同法第５条第１項に規定する認定を受けた総合化事業計画に記載のある処理、貯蔵又は加工の用に供するもの。

※　一般的に許可事例で多いのは、農業協同組合の施設、人工栽培きのこ栽培施設、農業者が設立する任意組合の施設等である。

４－５　特定農山村地域における農林漁業等活性化基盤の施設（法第 34 条第５号）

法第34条

（５）　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つて設定され、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

４−５−１　特定農山村地域における農林漁業等活性化基盤施設

現時点において特定農山村地域として指定されていないため、本号により許可される開発行為は存在しない。

本号に該当する開発行為であるとして開発許可申請がなされた場合、実務上は立地基準については申請内容が所有権移転等促進計画に適合したものであることを確認した上で、実質的には法第33条に掲げる基準についてのみ適合性を審査することになる。

４－６　中小企業の集団化、共同化事業（法第 34 条第６号）

法第34条

（６）　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つ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

４-６-１　中小企業の集団化、共同化事業

本号の開発行為については、中小企業が共同して経営基盤の強化を図るために組合等を設立し、茨城県中小企業高度化資金貸付制度により資金の助成を受けて行う一部の事業が該当する。運用にあたっては、貸付制度の事業所管部署である、茨城県産業戦略部と十分な協議を行う必要がある。

4－7　既存工場の関連施設（法第 34 条第７号）

法第34条

（７）　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

4－7－1　既存工場と密接な関連を有し事業活動の効率化を図る工場

（適用の範囲）

第１　本号に規定する「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(以下「既存工場」という。)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」とは、次の各号のいずれかを行う場合について適用する。

（１）　既存工場の同一事業者が、現に行われている事業内容と同一性を維持しながら、工場施設を建築する場合。

（２）　既存工場の事業と密接な関連を有する事業者が、これらの事業活動の効率化を図るため、工場施設を建築する場合。

（要件）

第２　第１（２）に該当する事業の「密接な関連」については、次のいずれかを満たすこと。

（１）　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。

（２）　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、それらが関連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。

（必要性）

第３　工場施設の建築については、次の要件を満たすこと。

（１）　第１（１）に該当する施設については、事業における生産活動（生産、組立、出荷等）及び運送等に関する効率化、又は生産量の拡大等が図られるものであること。

（２）　第１（２）に該当する施設については、密接な関連を有する事業における生産活動（生産、組立、出荷等）及び運送等に関して効率化が図られるものであること。なお、これらの質的改善に伴って量的拡大が伴う場合を妨げない。

（立地）

第４　立地については、次の要件をすべて満たすこと。

（１）　申請地は、事業活動を効率的に行うため、既存工場敷地の隣接地又は近接地（概ね１ｋｍ以内）とすること。

（２）　第１（２）を適用する場合、建築に際し移転を伴うものであること。

（３）　つくば市都市計画マスタープラン等に支障がないものであり、周辺の環境、景観との調和が図られる計画であること。

（４）　土地利用計画については、事業活動に伴い発生する恐れのある振動、騒音等に対

し緩衝緑地など十分な配慮がなされていること。

（申請に係る土地及び建築物の規模）

第５　申請に係る土地及び建築物の規模は、次の要件をすべて満たすこと。

（１）　第１（１）を適用する場合の申請に係る敷地面積は、線引日前から又は線引日以後当初の許可を受けた時点若しくは既存宅地確認を受けた時点の既存工場敷地面積の等倍以下とし、かつ、５ｈａ未満とすること。

（２）　第１（２）を適用する場合の申請に係る敷地面積及び延べ床面積は、既存工場のうち密接な関連を有する事業の用に供する部分を対象とし、それらの面積を上回るものではなく、かつ、敷地面積は５ｈａ未満とすること。

（３）　予定建築物の高さは、原則として10m以下とする。ただし、施設の性質上やむを得ない場合で、周辺の土地利用状況を考慮して、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はない。

【解説】

（適用の範囲）

（１）「既存工場」の取扱い

第１（１）における「既存工場」の敷地については、提案基準９により許可を受けた敷地は対象地としない。

また、当初の許可に係る完了時点等から３年が経過せずに第１（１）を適用するなど、当初から敷地拡張の計画を有するとみなされる場合においては、適用の範囲とはならない。

（１）現に行われている事業内容と同一性を維持

業種、事業者の変更を生じないこと。

（申請に係る土地及び建築物の規模）

（３）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はない。

建築基準法別表第４第２項（は）欄及び（に）欄（二）の号の基準を満たす場合に限り、高さの限度を20mまでとする。

４－８　危険物の貯蔵又は処理に供する施設（法第 34 条第８号、政令第 29 条の６）
開発不適区域内に存する建築物等の移転（法第 34 条８号の２、政令第 29 条の７）

法第34条

（８）　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。

４－８－１　市街化区域に建築又は建設することが不適な建築物等

火薬庫は、火薬類取締法に定める保安距離の確保等の点から、市街化区域に比して低密度に土地利用がなされていることが一般的である市街化調整区域内に立地することを否定できないものであり、開発許可申請の際は担当部署と十分協議すること。なお、火薬類取締法の許可は得る必要がある。

（８）の２　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。

４－８－２　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等

この基準は、市街化調整区域のうち災害危険区域等の開発不適区域内に存する建築物又は第一種特定工作物（以下「従前建築物等」という。）が市街化調整区域内の開発不適区域外に移転する場合について適用する。

（１）　適用の範囲について

ア　従前建築物等は原則、都市計画法に違反していないものであること。

イ　その土地が開発不適区域に指定された日又は令和４年４月１日のいずれか遅い日（以下「基準日という。」）までに建築又は建設されたものであること。ただし、基準日までに建築又は建設されたものを基準日以降に増改築した場合は、基準日までに建築又は建設されたものとみなす。

ウ　従前建築物等は、予定する建築物又は第一種特定工作物（以下「予定建築物等」という。）への移転後、すみやかに除却されるものであること。

エ　従前建築物等は、市内の市街化調整区域に存すること。

オ　従前建築物等は、既に移転することとして開発許可等を受けたものでないこと。

カ　申請者は、原則として、従前の建築物等の所有者であること。ただし、従前の建築物等の所有者の親族（民法第725条による親族をいう。）についてはこの限りではない。なお、借家人は対象としない。

（２）　予定地の面積及び予定建築物等について

ア　予定地の面積は、原則として、移転前の土地の面積を限度とする。ただし、従前の建築物等が都市計画法に適合している場合は、移転前の土地の面積の1.5倍以下とすること。

イ　予定建築物等の用途は、従前建築物等と同一であること。

ウ　予定建築物等の延べ面積は、原則として、従前の建築物等の延べ面積を限度とする。ただし、従前の建築物等が都市計画法に適合している場合は、移転前の延べ面積の1.5倍以下とすること。

エ　開発許可を要しない場合であっても、敷地は、原則として開発行為の技術基準に適合する道路に面すること。

オ　（２）ア及びウの規定に係わらず、戸建て住宅（建築基準法別表第２（い）項第２号に規定する兼用住宅を含む）の場合は延べ面積を200㎡以下、敷地面積を500㎡以下とすることができる。

カ　予定建築物等の高さは、原則として、10m以下とすること。ただし、従前の建築物等の高さが10m以上の場合は、従前の建築物等の高さを限度とする。

4－9　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施設（法第34条第９号、政令第29条の８）

法第34条

（９）　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。

１　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

２　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

4－9－1　一般ドライブイン

（１）　立地については、次のいずれにも該当すること。

ア　道路幅員８m以上の国道、県道、又は市道に面すること。ただし、市道については、道路幅員８m以上の国道又は県道まで幅員が確保され、接続していること。

イ　道路の形状、交通の状況からみて交通事故を惹起する恐れがなく、円滑な交通の確保上支障がない場所であること。

ウ　敷地は、前面道路に10m以上接すること。

（２）　規模等については、次のいずれにも該当すること。

ア　敷地面積は、1,000㎡以上とすること。

イ　駐車場は、店舗床面積の３倍以上で、かつ、８台以上駐車できるものとし、１台当たりの駐車面積は30㎡以上とすること。

ウ　建築物は、地上２階建以下で、かつ、高さ10mまでとすること。

（３）　その他

ア　土産物等の売場を併設してはならない。

イ　客席は主として開放的な設備とし、休憩及び食事、喫茶のために必要な設備以外のものを設けてはならず、また、その提供品目が主として酒類であってはならない。

ウ　自動車の運転者等の休憩及び食事、喫茶のための施設であり、宿泊施設を認めない。

エ　自動車の運転者等が自由に利用できるトイレが設けられていること。

オ　店舗は、自己の業務の用に供するもので、申請者自らが店舗の営業を行うこと。

カ　管理住宅の併設は認めない。

4－9－2　大型観光ドライブイン

（１）　立地については、次のいずれにも該当すること。

ア　つくば市都市計画マスタープラン等に基づく土地利用計画上支障がないこと。

イ　インターチェンジから１㎞以内で、道路幅員８m以上の国道、県道又は市道に敷地が面していること。ただし、市道については、道路幅員８m以上の国道又は県道まで幅員が確保され、接続していること。また、前面道路が４車線以上の場合には、インターチェンジから２㎞以内とすること。

ウ　道路の形状、交通の状況からみて交通事故を惹起する恐れがなく、円滑な交通の確

保上支障がない場所とし、あらかじめ交差点協議が整っていること。

エ　敷地の出入口は、前面道路に10m以上接し、２箇所以上設けること。

（２）　規模等については、次のいずれにも該当すること。

ア　敷地面積は、5,000㎡以上とすること。

イ　建築物は、地上２階以下で、かつ、高さ10mまでとすること。

ウ　休憩及び食事、喫茶等の部分（以下「休憩スペース」という。）は、一体で開放的な内部空間とし、床面積は300㎡以上、かつ、客席が100席以上設けられていること。

エ　休憩スペースは、休憩、食事、喫茶等のために必要な設備以外のものを設けてはならない。また、その提供品目は主として酒類であってはならない。

（３）　土産物販売を併設する場合は、次のいずれにも該当すること。

ア　休憩スペースと土産物販売部分は、同一棟内とすること。

イ　土産物販売部分は、一体で開放的な内部空間とし、床面積は、休憩スペースの床面積の合計と同床面積とし、かつ、600㎡を限度とすること。

ウ　土産物販売部分は、建築物の１階に設け、提供品目は地場特産品等に限り、日用雑貨品は除くこと。

エ　土産物販売部分と休憩スペースの部分は明確に仕切られており、かつ、お互いに自由に行き来できること。

（４）　その他

ア　駐車場は敷地面積の過半以上とし、大型観光バス５台以上、その他普通乗用車等が50台以上同時に駐車できるスペースを設けること。

イ　自動車の運転者等の休憩及び食事、喫茶のための施設であり、宿泊施設を認めない。

ウ　自由に利用できる休憩施設並びに適切な規模のトイレを設けること。

エ　店舗は、自己の業務の用に供するもので、申請者自らが店舗の営業を行うこと。

オ　管理住宅の併設は認めない。

4-9-3　ガソリンスタンド、自動車用ＬＰＧ及び水素スタンド

（１）　立地については、次のいずれにも該当すること。

ア　道路幅員８m以上の国道、県道、又は市道に面すること。ただし、市道については、道路幅員８m以上の国道、又は県道まで幅員が確保され、接続していること。

イ　道路の形状、交通の状況からみて交通事故を惹起する恐れがなく、円滑な交通の確保上支障がない場所であること。

ウ　敷地は、前面道路に10m以上接すること。

（２）　規模等については、敷地面積1,000㎡以上とすること。

（３）　その他

ア　洗車場及び自動車点検のための作業所の併設は認めるが、作業所と事務所は同一棟内とすること。

イ　上記の自動車点検のための作業所の床面積は150㎡を限度とする。また、道路運送車両法（昭和26年法律第185号）第94条の２の指定整備工場ではないこと。

ウ　店舗は、自己の業務の用に供するもので、申請者自らが店舗の営業を行うこと。

エ　個人及び法人が経営する場合は、個別法の免許を必要とし、従事者が取得していること。

オ　管理住宅の併設は認めない。

4-10　地区計画又は集落地区計画の区域内での適合する建築物等の開発行為（法第34条第10号）

法第34条

(10)　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

4-10-１　集落地区整備計画区域内の開発行為

集落地域整備法に基づいた集落地区整備計画区域（営農と住居とが調和のとれた土地利用を図る区域）内において行う開発行為は、その開発行為の内容が集落地区計画の内容に沿った開発行為が該当する。

4-11　条例で指定した市街化区域に近隣接する地域内の開発行為（法第34条第11号、政令第29条の９、第８条第１項第２号）

法第34条

(11)　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、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置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

（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。

１　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

２　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

３　急傾斜地崩壊危険区域

４　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

５　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

６　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

７　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

（都市計画基準）

政令第８条第１項第２号

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

４-11-１　第１指定区域内の建築物の取扱いについて（市条例第４条第１項第１号及び第２号）

（適用の範囲）
第１　つくば市条例第４条の規定により指定された第１指定区域内の建築物について適用する。

（用途）
第２　次の各号のいずれかに該当するものであること。
（１）　住宅
（２）　次の用途を兼ねた兼用住宅（①事務所②日用品の販売店舗・食堂・喫茶店③理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋④洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店⑤パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋⑥学習塾、華道教室、囲碁教室⑦美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房）
　また、③④⑤⑥に類する店舗
（３）　共同住宅、寄宿舎又は下宿
（４）　次の店舗（①日用品の販売店舗・食堂・喫茶店②理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋③洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店④パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋）
　また、②③④に類する店舗

（要件）
第３　原則、他用途との兼用及び併用を認めない。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合はこの限りではない。
（１）　第２（４）に掲げる店舗と一戸建ての住宅の兼用
（２）　法第34条第１号による日常生活のため必要な店舗等と一戸建ての住宅の兼用

（予定建築物の規模）
第４　次の各号のいずれかに該当するものであること。
（１）　予定建築物の規模は、建ぺい率60％以内、容積率200％以内であること。また、高さは、10m以下であること。
（２）　第２（２）の兼用住宅については、延べ面積の１／２以上を居住の用に供し、兼用部分の床面積は50㎡以内であること。
（３）　第２（４）の店舗の床面積は150㎡以内とし、③④の用に供する作業場は50㎡以内であること。

（道路、汚水・雑排水）
第５　次の各号のいずれかにも該当するものであること。
（１）　前面道路については、建築物の用途が第２（４）の場合は、車道幅員４m以上の通り抜け道路であること。
（２）　汚水・雑排水については、敷地外に放流が可能であること。ただし、一戸建ての住宅は除く。

（予定地の面積）
第６　次の各号のいずれかに該当するものであること。
（１）　予定地の面積は300㎡以上とする。ただし、平成19年４月１日以後に分合筆等による変更がない土地において、概ね200㎡以上ある場合は、この限りではない。
（２）　平成19年４月１日以前に、法令の規定に従い利用されていた建築物の敷地で、土地の形の変更をしようとする場合においては、平成19年４月１日以前における建築物の敷地の面積までとする。

（宅地分譲を目的とする開発行為）

第７　宅地分譲を目的とする開発行為により建築する予定建築物の用途は、一戸建ての住宅とする。

【解説】

（用途）

（１）　建築物の用途で第２（１）（２）（３）は建築基準法別表第２（い）項第１号から第３号及び第10号、建築基準法施行令第130条の３に掲げる建築物の用途とする。

（２）　建築物の用途で第２（４）は建築基準法別表第２（ろ）項第２号に掲げる建築物の用途とするが、建築基準法施行令第130条の５の２第５号に掲げる建築物の用途を除くものとする。

（道路、汚水・雑排水）

汚水・雑排水については、放流先の許可、同意等を得ることとする。

（予定地の面積）

概ね200㎡以上とは、190㎡以上とする。

4-11-2　第２指定区域内の建築物の取扱いについて（市条例第４条第１項第１号及び第３号）

（適用の範囲）
第１　つくば市条例第４条の規定により指定された第２指定区域内の建築物について適用する。

（用途）
第２　次の各号のいずれかに該当するものであること。
（１）　住宅
（２）　次の用途を兼ねた兼用住宅（①事務所②日用品の販売店舗・食堂・喫茶店③理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋④洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店⑤パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋⑥学習塾、華道教室、囲碁教室⑦美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房）
　また、③④⑤⑥に類する店舗
（３）　共同住宅、寄宿舎又は下宿
（４）　次の店舗（①日用品の販売店舗・食堂・喫茶店②理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋③洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店④パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋）
　また、②③④に類する店舗
（５）　事務所、作業所及び工場。ただし、次に掲げる事業を営む作業所及び工場（①建築基準法別表第２（ぬ）項第３号（１）から（20）までに掲げる事業②建築基準法別表第２（る）項第１号（１）から（31）までに掲げる事業）は除く。
（６）　第２指定区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障がなく、かつ、研究学園地区に立地する国若しくは独立行政法人の教育・研究機関に対して研究用特注品を製造する工場や教育研究機関での研究成果あるいはこれらの有する研究開発力を用いて新たな商品を開発し、生産する工場

（要件）
第３　原則、他用途との兼用及び併用を認めない。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合はこの限りではない。
（１）　第２（４）に掲げる店舗、（５）（６）の事務所、作業所及び工場と一戸建ての住宅の兼用
（２）　法第34条第１号による日常生活のため必要な店舗等と一戸建ての住宅の兼用
第４　第２（５）（６）の事務所、作業所及び工場については、次のいずれにも該当すること。
（１）　当該集落の住環境を著しく阻害しない施設であること。
（２）　騒音、振動、臭気又は煤煙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ること。
（３）　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ない施設であること。

（予定建築物の規模）
第５　次の各号によるものとする。
（１）　予定建築物の規模は、建ぺい率60％以内、容積率200％以内であること。また、高さは、10m以下であること。
（２）　第２（２）の兼用住宅については、延べ面積の１／２以上を居住の用に供し、兼用部分の床面積は50㎡以内であること。
（３）　第２（４）の店舗の床面積は150㎡以内とし、③④の用に供する作業場は50㎡以内であること。

（４） 第２（５）（６）の事務所、作業所及び工場については、延べ床面積200㎡以内とする。

（道路、汚水・雑排水）
第６　次の各号のいずれにも該当するものであること。
（１） 前面道路については、建築物の用途が第２（４）（５）（６）の場合は、車道幅員４ｍ以上の通り抜け道路であること。
（２） 汚水・雑排水については、敷地外に放流が可能であること。ただし、一戸建ての住宅は除く。

（予定地の面積）
第７　次の各号のいずれかに該当するものであること。
（１） 予定地の面積は300㎡以上とする。ただし、平成19年４月１日以後に分合筆等による変更がない土地において、概ね200㎡以上ある場合は、この限りではない。
（２） 平成19年４月１日以前に、法令の規定に従い利用されていた建築物の敷地で、土地の形の変更をしようとする場合においては、平成19年４月１日以前における建築物の敷地の面積までとする。

（宅地分譲を目的とする開発行為）
第８　宅地分譲を目的とする開発行為により建築する予定建築物の用途は、一戸建ての住宅とする。

【解説】
（用途）
（１） 建築物の用途で第２（１）（２）（３）は建築基準法別表第２（い）項第１号から第３号及び第10号、建築基準法施行令第130条の３に掲げる建築物の用途とする。
（２） 建築物の用途で第２（４）は建築基準法別表第２（ろ）項第２号に掲げる建築物の用途とするが、建築基準法施行令第130条の５の２第５号に掲げる建築物の用途を除くものとする。
（３） 建築物の用途で第２（５）ただし書き（る）項の事業は、建築基準法施行令第130条の８の３に定めるものを除く。

（道路、汚水・雑排水）
汚水・雑排水については、放流先の許可、同意等を得ることとする。

（予定地の面積）
概ね200㎡以上とは、190㎡以上とする。

4-12　市街化促進のおそれがない等と認められるとして条例で定めた開発行為（法第34条第12号、政令第29条の10）

法第34条

(12)　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適当と認められる開発行為として、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。

4-12-１　第12号指定区域内の建築物の取扱いについて（市条例第６条第１項第１号及び第８条第１号）

（適用の範囲）

第１　つくば市条例第６条の規定により指定された第12号指定区域内の建築物について適用する。

（用途）

第２　予定建築物の用途は、一戸建て住宅とする。

（要件）

第３　原則、他用途との兼用及び併用を認めない。ただし、法第34条第１号による日常生活のため必要な店舗等と一戸建ての住宅の兼用については、この限りではない。

（予定建築物の規模）

第４　次の各号のいずれかに該当するものであること。

（１）　予定建築物の規模は、建ぺい率60％以内、容積率200％以内であること。

（２）　予定建築物の高さは、10ｍ以下であること。

（予定地の面積）

第５　次の各号のいずれかに該当するものであること。

（１）　予定地の面積は300㎡以上とする。ただし、平成19年４月１日以後に分合筆等による変更がない土地において概ね200㎡以上ある場合はこの限りではない。

（２）　平成19年４月１日以前に、法令の規定に従い利用されていた建築物の敷地で、土地の形の変更をしようとする場合においては、平成19年４月１日以前における建築物の敷地の面積までとする。

【解説】

（予定地の面積）

概ね200㎡以上とは、190㎡以上とする。

〈参　考〉

つくば市区域指定条例に基づく対象区域の概要について

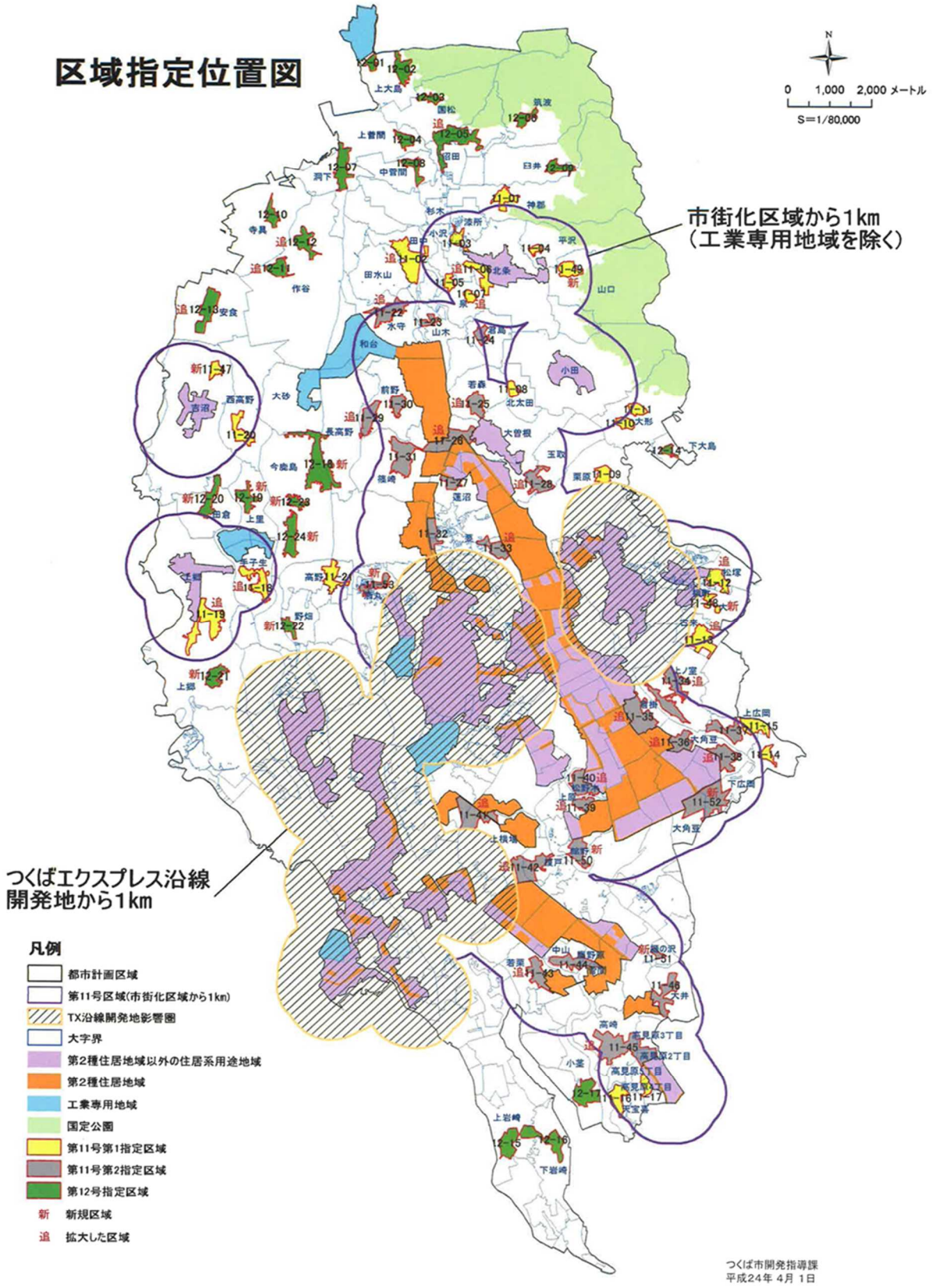
「つくば市都市計画法の規定に基づく開発行為の許可等の基準に関する条例」

～背景・経過～

・市街化調整区域における既存集落の特性を生かした「まちづくり」を進めるため、平成12年の都市計画法の改正により創設された「区域指定制度」（根拠：都市計画法第34条第11号、同条第12号）が導入されました。
・「区域指定制度」とは、市街化調整区域であっても、生活基盤施設が整備されており、かつ、市長が指定した区域内の土地であれば、集落出身要件等を問わず、どなたでも住宅を中心とした都市計画法の許可を受けることが可能となるものです。
・つくば市においては、「区域指定制度」に係わる具体的な指定要件及び形態・用途制限等について、標記条例に定め、平成19年４月１日から施行しています。
　なお、標記条例においては、開発行為の合理化及び迅速化を図るため、既存集落内の自己用住宅等々定型化した住宅等の許可基準も定めています。
・平成16年度から行ってきた調査結果及びつくば市開発審査会の意見等を踏まえ、ＴＸ沿線開発地区等の街づくりへの影響等を考慮したものとなっています。
・農振農用地界のデータシステム化により指定区域の一部変更（平成21年１月30日）
・区域指定の見直しにより、新たな区域の追加、既存指定区域の拡張（平成22年８月20日）
・平成24年２月９日、土砂災害防止法（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）に基づき、茨城県が「土砂災害特別警戒区域」を告示したので、指定区域の一部を変更（除外）（平成24年３月30日）

種別		指定対象箇所	許可対象用途	主な制限内容	箇所数（ha）
34条11号	第１指定区域 ※図中、黄色で表示 （外郭線は赤）	市街化区域（紫色）から１km以内の集落内	・兼用住宅、共同住宅を含む住居系建築物 ・延べ面積150㎡以内の店舗（前面道路幅員４ｍ以上に限る）	・敷地面積300㎡以上 ・建築物の高さ10ｍ以下	24箇所（407.3ha）
	第２指定区域 図中、灰色で表示 （外郭線は赤）	独立行政法人等が立地している市街化区域（橙色）から１km以内の集落内	・上記第１指定区域の許容用途 ・延べ面積200㎡以内の事務所及び作業所（前面道路幅員４ｍ以上に限る）	・建ぺい、容積率 建ぺい率60％、容積率200％	29箇所（754.6ha）
34条12号	12号区域 図中凡例 （外郭線は赤）	国勢調査により人口が減少している集落内（小学校区単位）	・住宅		24箇所（481.6ha）
合計77箇所　　1,643.5 ha					
変更（除外）区域	土砂災害防止法（土砂災害特別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）に基づき、茨城県が「土砂災害特別警戒区域」を告示したので、指定区域の一部を変更（除外）。 ・一部除外該当地区→34条12号区域 ・４地区（筑波、上岩崎、下岩崎、小茎　計5.2ha）				
除外区域	ＴＸ沿線開発地区及び台町土地区画整理事業区域から１km以内の集落は、街づくりへの影響等を考慮し除外しました。				

〈参　考〉



※　詳しいエリアについては、ホームページをご覧ください。

4-12-2　既存集落内の自己用住宅の取扱いについて（市条例第６条第１項第２号及び第８条第２号）

（適用の範囲）

第１　地形、地勢、地物等からみた自然的条件及び地域住民の社会生活に係る文教、交通、利便、コミュニティー、医療等の施設利用の一体性その他からみた社会的条件に照らし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、40以上の建築物が、70ｍ未満の敷地間隔で連たんしている集落（以下「既存集落」という。）内の自己用住宅について適用する。

（必要性）

第２　申請者が住宅を必要とする理由は、次の各号のいずれか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）　退職又は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が過密、狭小、被災、立ち退き又は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）　帰郷等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ている場合又は兄弟姉妹の婚姻等により、独立した世帯となる必要がある場合。

（７）　現に居住している住宅の存する土地が借地であって、当該住宅の改築が不可能である場合。

（８）　現に居住している住宅の存する土地が急傾斜地又はがけ等の危険地帯にあって、危険であると判断される場合。

（９）　現に居住している住宅の存する土地の環境が、日照不良、湿地又は進入路狭あい等の理由により悪い場合。ただし、環境を改善することが物理的に不可能な時は、当該住宅の除去又は物置等への合法的な転用を条件とする。

（申請に係る土地）

第３　申請に係る土地（以下「予定地」という。）は、申請人の勤務地に通勤可能な区域内に存し、かつ次の各号のいずれかに該当するものであること。

（１）　申請者が区域区分を定めた日（以下「線引日」（昭和48年12月28日）という。）前から所有していた土地。

（２）　申請者が次のいずれかに該当する者であり、その者が所有している土地若しくは取得する土地。

ア　線引日前に既存集落を含む大字内又は隣接大字内に本籍若しくは住所を有していた者。

イ　既存集落を含む大字の区域内又は隣接大字の区域内に相当期間（10年以上とするが、都市計画法の規定に違反していないこと。）居住していた者。

ウ　アに該当する者の血族２親等若しくは姻族１親等以内の者。

（３）　申請者が線引日前から所有していた親族（民法第725条による親族をいう。）からの相続、贈与又は売買により直接所有権を取得した又は取得することが確実であると認められる土地（線引日以降に親族間で相続以外の所有権の移転があるものについても、他の適地がない場合にはこれに含む。）。

（４）　（３）に該当する土地が、既存集落内にない場合は、代替地として線引日以前から所有していた者と交換した土地。

（５）　（３）に該当する土地が、建築基準法又は農業振興地域に関する法律等により、建築することが事実上不可能であり、代替地として交換した土地。

（６）（３）に該当する土地が、収用に係る事業等（一般の公共事業を含む。）により建築することが事実上不可能となり、代替地として取得した土地。

（予定地の一部緩和）
第４　第３（１）（３）（４）（５）（６）については、予定地を建築基準法第43条第１項の規定に適合させるため、線引日以後に土地の交換又は売買により取得した接道の為の最小限の土地を含むことができる。

（用途）
第５　予定建築物の用途は、自己用住宅であること。

（予定建築物の規模）
第６　次の各号のいずれにも該当するものであること。
（１）　予定建築物の規模は、建ぺい率60％以内、容積率200％以内であること。
（２）　予定建築物の延べ面積は、200㎡以下であること。ただし、家族数又は世帯数の状況、高齢者又は身体障害者等の同居等やむを得ない事情があると市長が認めるときは、220㎡以下であること。
（３）　予定建築物の高さは、10ｍ以下であること。

（予定地の面積）
第７　予定地の面積は、概ね200㎡以上500㎡以下であること。ただし、予定地及びその周辺の土地の状況を考慮して、市長がやむを得ないと認めるときは、この限りでない。

【解説】
（適用の範囲）
（１）　連たんする建築物とは、住宅をいう。
（２）　連たんについて、同一敷地内に２戸の住宅がある場合は、それぞれが一戸建住宅としての機能を有していれば２戸と数える。寄宿舎、下宿、寮等で世帯を構成しない建築物は、一棟で一戸とする。
（３）　住宅としての機能を有していない建築物は連たんの戸数に数えないが、連たんの経由とすることができる。
（４）　市街化区域への連たんは認める。
（５）　他の市町村への連たんは認めない。
（６）　河川、鉄道、高速道路等により日常生活圏が分断されている場合は、原則、連たんしているとはいわない。
（７）　次の施設は連たんの経由対象とはならない。
①　ゴルフ場、ゴルフ練習場、野球場、陸上競技場、テニスコート、サーキット場等の大規模工作物で、管理施設、利用施設等の建築物が存する区域（区域が明確でない場合は原則として建築物の周囲10ｍ以内）以外の部分
②　大学等の運動場、寺院等の駐車場・墓地、農業高校の農場等
③　変電施設（建築物がなくキュービクルのみ）、簡易な資材置場、仮設の現場小屋
（８）　住宅戸数を確認するため住宅地図に住宅の戸数を明示したもの、及び連たん距離を確認するため2,500分の１の都市計画図を添付すること。

（必要性）
（１） 若年者（30才未満の者をいう。）が婚約をもって自己用住宅を必要とする場合には、媒酌人の婚約証明書又は当事者の申立書を添付すること。なお、若年及び高齢の単身者については、必要性が認められること。
（２） 現住居の過密・狭小の確認については、必要に応じて現住居の写真等を添付すること。
（３） 被災、立ち退き、借家等の事情がある場合については、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、賃貸借契約書等を添付すること。
（４） 現住居が持家の場合は、現住居の処分について売買契約書、専任媒介契約書等を添付すること。
（５） 疾病等の理由により転地せざるを得ない場合には、診断書等を添付すること。
（６） 転勤による転居及び帰郷による出身地への定住については、異動証明書、退職証明書等を添付すること。

（予定地）
（１） 勤務地に通勤可能な区域内とは、電車、自動車等により申請地から勤務地までの所要時間が２時間を超えないことをいう。
① 現在、２時間以上の通勤をしている場合は、この限りでない。
② 現に、申請地付近（実家等）に家族が居住していることが子供の在学証明書、住民票等により確認できれば、２時間以上の通勤も認める。
（２） その集落の出身者等とは、原則として、その集落が存する大字に線引日以前に本籍又は住所を有していた者をいうが、町村合併等により大字の区域の境界が変更となり、同一大字の区域でなくなった場合においても、同一大字の区域として扱うものとする。
（３） 線引前から所有していた者とは、代々相続又は一括贈与（農業委員会等からの証明要）により受け継いで線引後に土地所有者になった者も含む。
（４） 取得することが確実である土地とは、次の①②いずれかの場合をいう。
① 農地法第５条の許可申請をしている場合で、都市計画法の許可と同時に、当該地の所有権を取得できる土地。
② 相続により取得し、所有権の移転が完了していない場合は、当該地を申請人に相続する旨の法定相続人全てからの証書等を取得できる土地。
（５） 親族とは、申請者からみて血族６親等姻族３親等をいう。
（６） 第３（５）（６）を運用する場合は、従前の土地が40戸以上連担している集落内に存していなければならない。
（７） 大字の区域内とは、市町村合併等により大字の区域の境界が変更となり、同一大字の区域でなくなった場合においても、同一大字の区域として扱うものとする。また、出身地の大字に隣接する大字の飛び地大字を申請地とする場合で次のいずれにも該当する土地も同様に扱うものとする。
① 出身地の大字、出身地に隣接する大字及び出身地に隣接する大字の飛び地大字がいずれも同一小学校区であること。
② 出身地に隣接する大字に同大字から連担する建築物が存在すること。

（用途）
（１） 自己用住宅とは申請者自らが居住するための一戸建専用住宅をいう。
（２） ２以上の玄関を有していて、各々の家族が個別に生活できる複数世帯住宅は含めないものとする。
（３） 周辺の環境に配慮したものであるものとする。

（予定地の面積）

（１） 概ね200㎡以上とは、190㎡以上とする。

（２） 市長がやむを得ないと認めるときとは、以下のいずれかに該当する場合とする。ただし、路地部分については適用しない。

① 予定地内に建築基準法第42条第２項によるセットバックする土地が存する場合。

② 予定地内にがけ地等宅地として利用できない土地が存する場合。

③ 予定地内に公共事業による買収予定の土地が存する場合。

④ 予定地周辺の土地が宅地化されている、又は１筆の土地である等の理由により、500㎡を若干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 予定地が路地状敷地であり、路地以外の部分が上記①～④に該当する場合。

４-12-３　小規模既存集落内の自己用住宅の取扱いについて（市条例第６条第１項第３号及び第８条第３号）

（適用の範囲）

第１　農業振興地域の整備に関する法律に規定する農用地区域又は地形地物等により、市街地が無秩序に拡大するおそれがない独立した集落内において、現に６戸以上の住宅が70m未満の間隔で連たんしている集落（以下「小規模既存集落」という。）内の自己用住宅について適用する。

（必要性）

第２　申請者が住宅を必要とする理由は、次の各号のいずれか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）　退職又は転勤等により転地せざるを得ない場合。

（３）　現に居住している住居が過密、狭小、被災、立ち退き又は借家等の事情がある場合。

（４）　疾病等の理由により転地のやむを得ない場合。

（５）　帰郷等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ている場合又は兄弟姉妹の婚姻等により、独立した世帯となる必要がある場合。

（７）　現に居住している住宅の存する土地が借地であって、当該住宅の改築が不可能である場合。

（８）　現に居住している住宅の存する土地が急傾斜地又はがけ等の危険地帯にあって、危険であると判断される場合。

（９）　現に居住している住宅の存する土地の環境が、日照不良、湿地又は進入路狭あい等の理由により悪い場合。ただし、環境を改善することが物理的に不可能な時は、当該住宅の除却又は物置等への合法的な転用を条件とする。

（対象）

第３　次のいずれにも該当するものであること。

（１）　申請者は、区域区分を定めた日（昭和48年12月28日）前に当該小規模既存集落内に本籍若しくは住所を有していた者又はその者の血族２親等若しくは姻族１親等以内の者であること。

（２）　申請に係る土地（以下「予定地」という。）は、申請者が所有している土地若しくは取得する土地であること。

（用途）

第４　予定建築物の用途は、自己用住宅であること。

（予定建築物の規模）

第５　次の各号のいずれにも該当するものであること。

（１）　予定建築物の規模は、建ぺい率60％以内、容積率200％以内であること。

（２）　予定建築物の延べ面積は、200㎡以下であること。ただし、家族数又は世帯数の状況、高齢者又は身体障害者等の同居等やむを得ない事情があると市長が認めるときは、220㎡以下であること。

（３）　予定建築物の高さは、10m以下であること。

（予定地の面積）

第６　予定地の面積は、概ね200㎡以上500㎡以下であること。ただし、予定地及びその周辺の土地の状況を考慮して、市長がやむを得ないと認めるときは、この限りでない。

【解説】

（適用の範囲）

（１） 連たんする建築物とは、住宅をいう。

（２） 連たんについて、同一敷地内に２戸の住宅がある場合は、それぞれが一戸建住宅としての機能を有していれば２戸と数える。寄宿舎、下宿、寮等で世帯を構成しない建築物は、一棟で一戸とする。

（３） 住宅としての機能を有していない建築物は連たんの戸数に数えないが、連たんの経由とすることができる。

（４） 次の施設は連たんの経由対象とはならない。

① ゴルフ場、ゴルフ練習場、野球場、陸上競技場、テニスコート、サーキット場等の大規模工作物で、管理施設、利用施設等の建築物が存する区域（区域が明確でない場合は原則として建築物の周囲10m以内）以外の部分

② 大学等の運動場、寺院等の駐車場・墓地、農業高校の農場等

③ 変電施設（建築物がなくキュービクルのみ)、簡易な資材置場、仮設の現場小屋

（５） 住宅戸数を確認するため住宅地図に住宅の戸数を明示したもの、及び連たん距離を確認するため2,500分の１の都市計画図を添付すること。

（必要性）

（１） 若年者（30才未満の者をいう。）が婚約をもって自己用住宅を必要とする場合には、媒酌人の婚約証明書又は当事者の申立書を添付すること。なお、若年及び高齢の単身者については、必要性が認められること。

（２） 現住居の過密・狭小の確認については、必要に応じて現住居の写真等を添付すること。

（３） 被災、立ち退き又は借家等の事情がある場合については、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、賃貸借契約書等を添付すること。

（４） 現住居が持家の場合は、現住居の処分について売買契約書又は専任媒介契約書等を添付すること。

（５） 疾病等の理由により転地せざるを得ない場合には、診断書等を添付すること。

（６） 転勤による転居及び帰郷による出身地への定住については、異動証明書又は退職証明書等を添付すること。

（予定地の面積）

（１） 概ね200㎡以上とは、190㎡以上とする。

（２） 市長がやむを得ないと認めるときとは、以下のいずれかに該当する場合とする。ただし、路地部分については適用しない。

① 予定地内に建築基準法第42条第２項によるセットバックする土地が存する場合。

② 予定地内にがけ地等宅地として利用できない土地が存する場合。

③ 予定地内に公共事業による買収予定の土地が存する場合。

④ 予定地周辺の土地が宅地化されている、又は１筆の土地である等の理由により、500㎡を若干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 予定地が路地状敷地であり、路地以外の部分が上記①～④に該当する場合。

４-12-４　世帯分離のための自己用住宅の取扱いについて（市条例第６条第１項第４号及び第８条第４号）

（適用の範囲）
第１　区域区分を定めた日（以下「線引日」（昭和48年12月28日）という。）に既に存する住宅又は線引日以後に都市計画法による許可等を受け適法に建築された住宅（以下「母屋」という。）の敷地内若しくは隣接地に、現に又は過去に世帯主と住居を一にしている親族の者が居住する目的で建築する住宅について適用する。

（申請者）
第２　申請者は、母屋の世帯員若しくは世帯主であること。

（用途）
第３　予定建築物の用途は、自己用住宅であること。

（予定地）
第４　次の各号のいずれにも該当するものであること。
（１）　予定地は母屋の敷地の一部若しくは母屋の隣接地であること。
（２）　予定地が母屋の隣接地であるときは、世帯主又は世帯員が所有している土地若しくは取得する土地であること。

（予定建築物の規模）
第５　次の各号のいずれにも該当するものであること。
（１）　予定建築物の規模は、建ぺい率60％以内、容積率200％以内であること。
（２）　予定建築物の延べ面積は、200㎡以下であること。
（３）　予定建築物の高さは、10ｍ以下であること。

（予定地の面積）
第６　次の各号のいずれかに該当するものであること。
（１）　予定地が母屋の敷地内で収まる場合は、面積の制限はない。
（２）　予定地が母屋の敷地に隣接する土地の場合（母屋の敷地とまたがる場合も含む）にあっては、予定地の面積は概ね200㎡以上500㎡以下とする。ただし、予定地及びその周辺の土地の状況を考慮して、市長がやむを得ないと認めるときはこの限りでない。

【解説】
（用途）
（１）　自己用住宅とは申請者自らが居住するための一戸建専用住宅をいう。
（２）　２以上の玄関を有していて、各々の家族が生活できる複数世帯住宅は含めないものとする。
（３）　周辺の環境に配慮したものであるものとする。

（予定地）
（１）　予定地が母屋の敷地内である場合は、敷地分割での申請を可とし、分筆を必ずしも要しない。
（２）　予定地が母屋の敷地に隣接する場合（母屋の敷地とまたがる場合も含む）は、母屋の敷地外の部分については、分筆を要する。
（３）　申請者以外が予定地を所有する場合は、同意等が得られること。

（予定地の面積）

（１）　概ね200㎡以上とは、190㎡以上とする。

（２）　市長がやむを得ないと認めるときとは、以下のいずれかに該当する場合とする。ただし、路地部分については適用しない。

①　予定地内に建築基準法第42条第２項によるセットバックする土地が存する場合。

②　予定地内にがけ地等宅地として利用できない土地が存する場合。

③　予定地内に公共事業による買収予定の土地が存する場合。

④　予定地周辺の土地が宅地化されている、又は１筆の土地である等の理由により、500㎡を若干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　予定地が路地状敷地であり、路地以外の部分が上記①～④に該当する場合。

４-12-５　自己用住宅の敷地増を伴う増改築の取扱いについて（市条例第６条第１項第５号及び第８条第５号）

（適用の範囲）

第１　区域区分を定めた日（以下「線引日」（昭和48年12月28日）という。）に既に存する自己用住宅又は線引日以後に都市計画法による許可等を受け適法に建築された住宅の増改築をしようとするもので、敷地の拡張を伴う場合に適用する。

（必要性）

第２　住宅又は車庫若しくは物置等の付属建築物の建築等を計画するに当たり、従前の敷地が狭小なため駐車場の確保が困難である場合又は建築基準法その他の法令に抵触する場合等の理由があること。

（予定地）

第３　次の各号のいずれにも該当するものであること。

（１）　拡張を計画する土地は、従前の敷地に接し、申請者又はその者と同居している親族が所有し、又は取得する土地であること。

（２）　敷地の拡張を行った後の自己用住宅の敷地面積は、概ね500㎡以下であること。ただし、予定地及びその周辺の土地の状況を考慮して、市長がやむを得ないと認めるときは、この限りでない。

【解説】

（適用の範囲）

自己用住宅には、都市計画法第29条第１項第２号に該当する農家住宅及び旧法第43条第１項第６号ロの既存宅地の確認による専用住宅を含むものとする。

（予定地）

（１）　市長がやむを得ないと認めるときとは、以下のいずれかに該当する場合とする。ただし、路地部分については適用しない。

①　予定地内に建築基準法第42条第２項によるセットバックする土地が存する場合。

②　予定地内にがけ地等宅地として利用できない土地が存する場合。

③　予定地内に公共事業による買収予定の土地が存する場合。

④　予定地周辺の土地が宅地化されている、又は１筆の土地である等の理由により、500㎡を若干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　予定地が路地状敷地であり、路地以外の部分が上記①～④に該当する場合。

（その他）

既存住宅に一身専属的許可権ある場合は、許可後も一身専属的許可権のある物件として扱い、一身専属的許可権のない場合は一身専属的許可権のない物件として扱う。

４-12-６　道路の位置の指定を受けた造成区域内における住宅等の取扱いについて（市条例第６条第１項第６号及び第８条第６号）

（適用の範囲）

第１　40以上の建築物が、70ｍ未満の敷地間隔で連たんしている集落内に存する、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造成区域内（当該道路部分が明確に区画されていない場合を除く。）において適用する。

（申請に係る土地）

第２　申請に係る土地（以下「予定地」という。）は道路の位置の指定を受けた時点において、造成区域内にあることが当該道路の位置の申請図において明らかになっている土地であること。

（用途）

第３　予定建築物の用途は、一戸建専用住宅とする。

（予定地の面積）

第４　予定地の面積は、概ね200㎡以上とすること。ただし、道路の位置の指定を受けた時点において計画された区画割による宅地については、この限りではない。

（予定建築物の規模）

第５　次の各号のいずれにも該当するものであること。

（１）　予定建築物の規模は、建ぺい率60％以内、容積率200％以内であること。

（２）　予定建築物の高さは、10ｍ以下であること。

【解説】

（適用の範囲）

連たんの戸数には、専用住宅以外の建築物を含めることができるものとする。ただし、同一敷地内に存する付属建築物については連たんの数に含めないものとする。また、市街化区域内の建築物も連たんの対象とする。

（予定地の面積）

概ね200㎡以上とは、190㎡以上とする。

４-12-７　収用対象事業の施行により市街化調整区域内に移転する場合の取扱いについて（公共移転）（市条例第６条第１項第７号及び第８条第７号）

（適用の範囲）

第１　この基準は、土地収用法、その他の法令により土地を収用することができる事業の施行により、建築物又は第１種特定工作物（以下「建築物等」という。）を当該建築物等が存する当該事業の施行に係る区域から移転する必要がある場合において、収用に係る事業の施行者とつくば市の事前協議が整い、速やかに開発行為又は建築行為（以下「開発行為等」という。）の許可申請がなされるもので、次の各項のいずれにも該当するものに限り適用する。

（期間）

第２　当該開発行為等の許可に係る申請は、当該事業に係る補償契約の締結の日から１年（市長がやむを得ないと認める場合にあっては２年）以内に行われ、かつ、当該申請に係る許可後、速やかに当該開発行為等が完了する見込みのあること。

（予定地）

第３　移転に係る土地がつくば市（市長がやむを得ないと認める場合は、つくば市に隣接の市）内に存すること。移転先の土地（以下「予定地」という。）は、原則として自然的社会的諸条件に照らし、独立して一体的な日常生活圏を構成している集落内にあること。

（予定地の面積）

第４　予定地の面積は、原則として、移転前の土地の面積を限度とする。ただし、次の各号に該当する場合はこの限りではない。

（１）　従前の建築物等が都市計画法等に適合している場合は、移転前の土地の面積の1.5倍以下とすること。

（２）　従前の自己用住宅（併用住宅を含む。）が都市計画法等に適合している場合は、移転前の土地の面積の1.5倍が500㎡に満たないときに限り500㎡を限度とすること。

（３）　従前の建築物等が、建ぺい率違反であった場合は、最小限の敷地の拡張を認める。

（用途）

第５　予定建築物の用途は、従前の建築物と同一用途とする。

（予定建築物の規模）

第６　予定建築物の延べ面積は、原則として、従前の建築物等の延べ面積を限度とする。ただし、次の各号に該当する場合はこの限りではない。

（１）　従前の建築物等が都市計画法等に適合している場合は、移転前の延べ面積の1.5倍以下とすること。

（２）　従前の自己用住宅（併用住宅を含む。）が都市計画法等に適合している場合は、移転前の延べ面積の1.5倍が200㎡に満たないときに限り、200㎡を限度とすること。

第７　予定建築物の高さは、原則として、10m以下とすること。ただし、従前の建築物等の高さが10m以上の場合は、従前の建築物の高さを限度とする。

【解説】

（適用の範囲）

（１） 本基準による開発許可等は、生活又は営業の補償であることから、申請者の営業又は居住の事実があることを要件とする。

（２） 借家人は、対象としない。ただし、借地であっても建築物等の所有権を有している場合には対象とする。

（３） 収用に係る事業の施行者が、移転者に対して営業廃止で補償した場合には、対象としない。

（４） 従前の建築物等が存しない場合又は建築物等の一部しか存しておらず営業や居住の事実がない場合は対象としない。ただし、借家などの場合で、一時的に空家になっている場合はこの限りでない。

（５） 従前の建築物等が廃屋又は未完了建築物等である場合は対象としない。

（６） 用途変更に該当する場合は対象としない。

（７） 従前の建築物等が土地収用法その他法令により土地を収用することができる事業の認定及び認可等の告示がなされた後のものである場合は対象としない。

（８） 移転及び除却の判断にあたっては収用に係る事業の施行者と協議し、物件補償契約書の物件調査表等により補償内容を確認するものとする。なお、移転補償契約書は、原本を添付するものとし、公共移転証明書は認めないものとする。

（９） 予定地の建築物等は、構外再建でなければ許可の対象としないものとする。

(10) 建築物等が収用に係る事業の対象とはならないが、駐車場等が収用に係る事業の対象となり、当該建築物等に重大な支障が出る等の理由により、収用に係る事業の施行者が「構外再築」で補償した場合には許可の対象とするものとする。

（予定地の面積）

（１） 予定地の面積が従前の土地の面積の1.5倍以下、かつ、500㎡を超える場合には、農地法など他法令との調整がついた場合に限るものとする。

（予定建築物の用途・規模）

（１） 複数の一戸建ての貸家が賃貸の共同住宅にすることは許可の対象とする。この場合にあっては、賃貸の共同住宅の規模は次のいずれかに該当するものとする。

① 賃貸の共同住宅の戸数は、一戸建ての貸家の戸数の1.5倍の戸数を限度とし、かつ、延べ面積は一戸建ての貸家の延べ面積の合計値を限度とする。

② 賃貸の共同住宅の戸数は、一戸建ての貸家の戸数を限度とし、かつ、延べ面積は一戸建ての貸家の延べ面積の合計値の1.5倍を限度とする。

（２） 賃貸の共同住宅を複数の一戸建ての貸家にすることは許可の対象としない。

（３） 区分所有されている建築物が別々に移転する場合には、当該建築物の使用実態等に応じて判断する。ただし、共用されている建築物を個別に移転することは、許可の対象としない。

（４） 従前の建築物等が複合用途の場合は、当該建築物等の使用実態等に応じて判断する。

（５） 予定建築物の階数は、従前の階数までとする。ただし、予定建築物の高さが10m以内の場合は、この限りではない。

4-13　既存権利の届出に基づく開発行為（法第34条第13号、政令第30条、省令第28条）

法第34条

(13)　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っては、第１号に掲げるものを除く。）とする。

（１）　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）

（２）　土地の所在、地番、地目及び地積

（３）　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

（４）　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

※　当市においては、区域区分を定めた日（線引き）は昭和48年12月28日に決定されたので新たな届出は発生しない。

4-13-１　既存権利の届出に基づく開発行為

（１）　本号は、市街化調整区域になった際に、自己の住居又は自己の業務の用に供する目的で土地の利用に関する権利を有していた者で、一定の要件に該当する者に対して例外的に開発行為を認めたものである。

本号で許可できるのは、次の要件ア～エの全てに該当しなければならない。

ア　自己の居住又は自己の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あること。

・ 土地に関する権利を有しているものが、「自己の居住又は業務の用に供するもの」に限定されていることから、ホテル、旅館、結婚式場、企業の保養所・研修所等の福利厚生施設は該当するが、会社が建設する従業員宿舎、社宅、分譲及び賃貸を目的として建設する住宅、貸店舗、貸事務所、貸倉庫、別荘は該当しない。

イ　市街化調整区域に指定される前に、土地を所有するか（所有権）、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あること。

・ 権利

本号でいう権利は、土地の所有権及び所有権以外の土地の利用に関する権利をいい、借地権、地上権、貸借権は該当するが、抵当権、先取特権、担保物権などは該当しない。権利の取得（設定）は、その土地が市街化調整区域に指定される前になされていることが必要である。権利の取得（設定）は、登記簿に記載されている場合及び正式な契約書によって権利の取得が確実と判定されるものは認められるが、単なる口約束及び予約は認められない。申請地が農地の場合は、市街化調整区域になる前に農地法の許可を受けていなければならず、転用許可を受ける前提でなされる仮登記、仮契約だけでは本号の権利を有していた者とは認められない。

ウ　市街化調整区域に指定された日から起算して６ヵ月以内に上記の旨を届け出たものであること。

・ 権利の承継

本号の届出をした者の地位は、相続人、合併後存続する法人又は合併により設立した法人など一般承継人に限り承継しうる。届出をした者の地位とは、届出を行った者が当初の目的通りに権利を行使する場合にのみ有効なもので、高度の属人性を有するものと解され、他人に土地を売却したら権利を行使できない。又、仮に許可を受けた後に譲渡した場合でも、同様の理由から譲受人にはその許可を受けた地位は承継されない。

エ　市街化調整区域に指定された日から起算して５年以内に行う開発行為であること。

・ 工事期間

当該開発行為は、その土地が市街化調整区域に指定された日から起算して５年以内に行わなければならない。

4−14　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）

法第34条

(14)　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適当と認める開発行為

※　開発審査会とは、法第78条に基づき設置された市の附属機関である。（６－２開発審査会参照）

4−14−１　つくば市開発審査会付議基準

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、及び同法施行令（以下「令」という。）第36条第１項第３号ホの規定に基づき、市長が開発審査会に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建築を市街化調整区域で行うことが必要、かつ、やむを得ないと認められる場合に限り適用する。

（運用原則）

第２　申請に係る建築物の用途は、茨城県及びつくば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　つくば市開発審査会に付議するため、別に「提案基準」、「包括承認基準」を定める。

附則

この基準は、平成19年４月26日から施行する。

（平成19年４月26日開催・第１回つくば市開発審査会議了）

附則

この基準は、平成19年11月30日から施行する。

（平成19年11月15日開催・第６回つくば市開発審査会議了）

4−14−２　判断基準

つくば市開発審査会付議基準第３−１に基づき、市街化調整区域で行う開発行為又は建築物の建築の取扱いについて共通した判断事項を次のとおり定め、法の適正な運用をはかるものとする。

（市街化の促進性）

第１　法第34第14号及び令第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恐れがない」とは、原則として、次の各号のいずれにも該当すると認められる場合をいう。

（１）　予定建築物が立地することにより、予定地周辺に新たな公共・公益施設の需要が誘発されないこと又その恐れがないこと。

（２）　予定建築物が立地することにより、予定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さないこと又その恐れがないこと。

２　前項の規定は、予定地周辺の市街化状況並びに、土地利用計画との整合性、予定地の土地利用の現況、既存建築物との関連性、予定建築物の位置、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当性）

第２　法第34条第14号及び令第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当」とは、原則として次の各号のいずれかに該当すると認められる場合をいう。

（１）　予定建築物の用途、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当であると認められること。

（２）　市街化調整区域に関する都市計画が決定された日、(以下「区域区分の日」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当であると認められること。

（３）　日常生活、経済活動の態様等から判断し、予定地以外に立地することが客観的に困難又は著しく不適当であると認められること。

２　前項の規定は、生活圏、経済圏、予定建築物の周辺への環境上の影響及び土地保有状況等を総合的に勘案し判断するものとする。

（制限）

第３　第１及び第２の規定にかかわらず、予定地は原則として次の各号に定め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の区域

（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２号に規定する農用地区域

（３）　地すべり等防止法（昭和32年法律第30号）急傾斜地の崩壊による災害防止に関する法律（昭和44年法律第57号)、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57号)、建築基準法（昭和25年法律第201号)、河川法（昭和39年法律第167号）等によって指定を受けた災害防止上保全すべき区域

（４）　森林法（昭和26年法律第249号）第25条第１項及び第２項の規定により指定された保安林区域

（５）　文化財保護法（昭和25年法律第214号）第２条第１項に規定する文化財埋蔵地等で保全を必要とする区域

（６）　その他市長が必要と認める区域

4−14−3　つくば市開発審査会付議基準（提案基準）

つくば市開発審査会付議基準第３−２に基づき、市街化調整区域で行う開発行為又は建築物の建築の取扱いについて、開発審査会に付議するため次の事項について必要な基準を定め、法の適正な運用を図るものとする。

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、納骨堂の取扱いについて
提案基準３　災害危険区域等又は土地区画整理事業施行区域に存する建築物を移転する場合の取扱いについて
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・社会福祉施設における福利厚生施設の取扱いについて
提案基準６　既存施設の土地利用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　線引日前から宅地である土地における開発行為の取扱いについて
（令和７年７月１日廃止）
提案基準９　市街化区域に存する工場施設等の取扱いについて
提案基準10　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19年４月26日施行
改正平成25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（介護保険法（平成９年法律第123号）第41条第１項の指定居宅サービス事業者又は同法第42条の２第１項の指定地域密着型サービス事業者により特定施設入居者生活介護又は地域密着型特定施設入居者生活介護が行われるものに限る。以下同じ。）であって、申請者自らが事業を行う者で、次のいずれにも該当するものについて適用する。

（１）　当該施設の設置及び運営が、「つくば市有料老人ホーム設置運営指導指針」、「つくば市有料老人ホーム設置運営指導指針の運用について」並びに「つくば市有料老人ホーム設置運営指導要項」に適合すること。

（２）　原則として独立行政法人福祉医療機構等の公的融資を受けること。ただし、当該融資を受けられないものであっても、本基準第２から第３に該当し、かつ、つくば市の有料老人ホーム担当部局と十分な連絡調整のうえ、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については、この限りではない。

（３）　当該有料老人ホーム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とし、分譲方式ではないこと。

（立地）

第２　当該有料老人ホームの立地について、次のいずれにも該当するものとする。

（１）　市街化調整区域に立地する病院又は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係しつつ立地する必要があること。

（２）　入居一時金及び利用料に関するつくば市の基準に従い適正な料金設定がなされている場合等、施設の機能、運営上の観点から市街化区域に立地することが困難又は不適当であること。

（３）　福祉施策の観点から立地について、つくば市の福祉部局の承認を得たものであること。

（設計等の留意事項）

第３　有料老人ホームの設計に当たっては、「高齢者が居住する住宅の設計に係る指針」（平成13年国土交通省告示第1301号）を参考として、入居者の身体機能の低下や障害が生じた場合にも対応できるよう配慮するとともに、規模、構造等が有料老人ホームとして適切なものであること。

提案基準１の解説

市街化調整区域に有料老人ホームを設置する場合の留意事項

（１） 設置希望者は、都市計画法に基づく開発許可等の申請前に、つくば市高齢福祉課と「事前申出」及び「事前協議」の二段階による協議を実施すること。
※根拠規定：つくば市有料老人ホーム設置運営指導要項第３条

（２） 設置希望者は、つくば市高齢福祉課に事前協議書を提出するまでに、開発許可等について関係機関と十分協議すること。
※根拠規定：つくば市有料老人ホーム設置運営指導要項第６条第１項

（３） 設置希望者は、施設の設置運営に係る事前協議済書の交付を受けた後に、開発許可等の申請を行うこと。
※根拠規定：つくば市有料老人ホーム設置運営指導要項第５条第３項

（４） 設置希望者は、開発許可等申請書に、つくば市有料老人ホーム設置運営指導要項第６条第２項に規定する「有料老人ホーム設置計画指針適合等確認書」の写しを添付すること。

提案基準２　社寺、仏閣、納骨堂の取扱いについて

平成19年４月26日施行

（適用の範囲）

第１　当該市街化調整区域を中心とした地域社会における日常の宗教的生活に関連した施設であること。

（申請に係る建築物の規模等）

第２　申請に係る建築物の規模、構造、設計等が宗教的活動上の必要に照らしてふさわしいものであること。ただし、宿泊施設及び休憩施設は原則として含まないものとする。

提案基準２の解説

本基準の運用について

本基準の典型例としては、既存集落内における地域的性格の強い鎮守、社、庚申堂、地蔵堂等を構成する建築物をいうが、その他宗教活動上の施設であって、当該市街化調整区域大字内及び隣接市街化調整区域大字内における信者の分布（信者数は50世帯以上）その他に照らし当該地域に立地する合理的事情があるものが該当する。

「宗教的活動上の必要に照らしてふさわしいもの」とは

本基準第２の「宗教的活動上の必要に照らしてふさわしいもの」とは、原則として宗教法人の行う儀式、教化育成のための施設及びこれに附属する社務所、くり等をいう。（総本山的なものは除く。）

提案基準３　災害危険区域等又は土地区画整理事業施行区域に存する建築物を移転する場合の取扱いについて

平成19年４月26日施行
改正平成24年４月１日施行

（適用の範囲）

第１　災害危険区域等又は土地区画整理事業の施行区域に存する建築物を移転する場合であって、従前の土地がつくば市内にあって、次の各号のいずれかに該当するものであること。

（１）　崖地近接危険住宅移転事業により移転対象となる建築物の土地。

（２）　地すべり等防止法第24条第３項の規定による承認を得た関連事業により移転対象となる建築物の土地。

（３）　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25条第１項の勧告により移転対象となる建築物の土地。

（４）　土地区画整理事業の施行により移転対象となる建築物の土地。

（立地）

第２　第１の（４）による移転の場合は当該建築物が土地区画整理事業施行区域内に残ることが不適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事情がある場合であって、起業者が代替地として斡旋した土地であること。

（用途）

第３　申請に係る建築物（以下「予定建築物」という。）の用途は従前の建築物と同一用途とすること。

（予定建築物の規模）

第４　予定建築物の規模は従前の建築物とほぼ同規模とすること。

２　予定建築物の規模は周囲の景観及び既存の集落の建築物等と整合する適切な規模とすること。

（予定地の面積）

第５　予定地の面積は従前の建築物の敷地とほぼ同面積とすること。

提案基準３の解説

本基準運用上の注意

本基準を運用するにあたっては、原則、土地区画整理事業区域内には換地を受けないこととする。

「ほぼ同規模及びほぼ同面積」とは

本基準第４の「従前の建築物とほぼ同規模」及び第５の「従前の敷地とほぼ同面積」とは、それぞれ従前の1.5倍以内をいう。

提案基準４　廃棄物処理施設等の取扱いについて

平成19年４月26日施行
改正平成27年４月１日施行

（適用の範囲）

第１　この基準は、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）第14条第１項及び第６項の業に供する積替保管施設・産業廃棄物処理施設（中間処理施設・産業廃棄物の最終処分場）、同法第８条第１項に規定する一般廃棄物の最終処分場及び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）第２条第14項に規定する破砕業の施設について適用する。

ただし、最終処分場については、付属する管理施設等について適用する。

（立地）

【中間処理施設（積替保管施設を含む。）及び破砕業の施設】

第２　既定の都市計画、つくば市における総合計画及び都市計画マスタープランに基づく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　他法令の規制により、立地について困難な状況にないこと。特に、廃棄物処理施設の設置等に係る茨城県の事前審査（廃棄物対策課）の協議が整っていること。

３　周辺に住宅、学校、病院等がなく、市街地的な土地利用が想定されないこと。ただし、建築基準法第51条に基づく許可を受けている場合、及び処理施設の種類等又は地形・地物等からみて周辺施設等に対する影響が少ないと思われる場合はこの限りではない。

４　敷地は、原則として幹線道路に接続する道路幅員６ｍ以上の道路に面すること。

【最終処分場に付属する管理施設】

第３　既定の都市計画、つくば市における総合計画及び都市計画マスタープランに基づく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　他法令の規制により、立地について困難な状況にないこと。特に、廃棄物処理施設の設置等に係る茨城県の事前審査（廃棄物対策課）の協議が整った区域内、又は取付道路に面して設置するものであること。

３　最終処分場を廃止した場合には撤去するものであること。

（施設の規模等）

【中間処理施設（積替保管施設を含む。）及び破砕業の施設】

第４　施設と占有部分と空地のバランスが図られ、敷地の規模が適正であること。

２　騒音、粉塵、振動、悪臭、煤塵等に対する環境保全対策が講じられていること。

３　敷地の外周部に幅５ｍ以上の緑地帯を設け、その内側に防護壁を設置すること。ただし、施設の内容、周辺の状況等により支障がない場合はこの限りではない。

【最終処分に属する管理施設】

第５　敷地は面積500㎡以内に分筆されていること。

２　建築物の用途は、最終処分場に係る管理施設であり、延べ面積200㎡以内であること。

提案基準４の解説

市街地的な土地利用が想定されない場合の運用基準

（１） 住宅等がないこと

市街化区域（工業地域、工業専用地域を除く）から150m以上離れていること、かつ、集落又は住宅団地などが150m以内にないこと。

（２） 学校等がないこと

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が150m以内にないこと。

また、主要な通学路（スクールゾーン）がどうなっているかを総合的に考慮する必要がある。

（３） 病院等がないこと

入院患者等に配慮して、入院設備のある診療所（ベット数19以下）などについても150m以内にないこと。

距離の測定は、各建築物の敷地間距離とする。

敷地には、路地状部分を除く。

地形・地物等からみて周辺施設等に対する影響が少ないと思われる場合

処理施設の用途によっても影響範囲は違うので、施設ごとに判断を要する。

前面道路幅員について

敷地は原則として幹線道路に接続する道路幅員６ｍ以上の道路に面すること。

ただし、大型車両等の通行に支障のないよう、道路の拡幅又は待避所等の設置を行う場合はこの限りではない。

提案基準５　医療・社会福祉施設における福利厚生施設の取扱いについて

平成19年４月26日施行
改正平成27年４月１日施行

（適用の範囲）

第１　市街化調整区域に存する医療・社会福祉施設の開設者が自ら設置する福利厚生施設であって、下記のいずれかに該当するものについて適用する。

（１）　医療法第１条の５に規定する病院であって、下記のいずれかに該当するものの看護師宿舎

ア　初期救急医療機関・救急医療協力病院

イ　第二次救急医療機関

ウ　第三次救急医療機関

（２）（１）に規定する病院若しくは社会福祉施設に付属する保育施設

（立地）

第２　申請に係る土地は、当該施設の同一敷地内であること。ただし、同一敷地内に設置することが困難な場合は、その隣接地であること。

（用途）

第３　申請に係る建築物（以下「予定建築物」という。）は、次のいずれかによるものとする。

（１）　看護師宿舎は、第１（１）に規定する病院に勤務する看護師が居住する寄宿舎又は寮であり、当該病院に必要な看護師の２分の１以下を入居対象としたものであること。なお、一戸建住宅は認めないものとする。

（２）　保育施設は、当該施設の従事者の乳幼児を対象としたものであること。

（予定建築物の規模等）

第４　予定建築物の規模等は、次のいずれかに該当するものであること。

（１）　看護師宿舎は、一室当りの占有床面積は概ね30㎡以内とする。ただし、室数の２割程度についてはこれを超えることを認めるが、その場合は45㎡を上限とする。また、談話室等の共有スペースを確保すること。

（２）　保育施設は、規模、構造、設計等が当該施設の従事者の乳幼児のための保育施設として適切な施設であること。

提案基準５の解説

（立地）

この基準では、道路、水路等の公共施設を介し、既存の敷地に対面した敷地も隣接地として取り扱う。ただし、原則として、高速道路、軌道、河川等で分断される場合は対象外とする。

（予定建築物の規模等）

保育施設は、「認可外保育施設指導監督基準」に適合していること。

提案基準６　既存施設の土地利用変更の取扱いについて

平成19年４月26日施行
改正平成22年５月18日施行
改正令和２年４月１日施行

（適用の範囲）

第１　この基準は、10年以上適法に使用され、現に建築物が存する敷地において、やむを得ない理由により土地利用を変更しようとする場合に適用する。ただし、次に掲げる建築物の用途変更には適用しない。

（１）　都市計画法第34条第１号許可基準　一般飲食店及びコンビニエンスストアの許可を受けた建築物

（２）　「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８項の規定による都市計画法の特例に基づき許可を受けた建築物

（必要性）

第２　土地利用を変更しようとする場合のやむを得ない理由とは、次のいずれかに該当する場合をいう。

（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土地利用を変更しようとする場合。

（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土地利用を変更しようとする場合。

（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。

（土地利用の変更範囲）

第３　この基準において取扱う土地利用の変更は、次のいずれかに該当する場合に限る。

（１）　別表の同一欄内に示す同種・類似用途建築物間の用途を変えることにより、土地利用の変更をしようとする場合。ただし、従前の用途がＣ欄の建築物の場合、Ｂ欄の用途への変更についても取扱う。また、別表Ｂ、Ｃ、Ｄ欄に掲げる建築物の用途変更については、自己の業務の用に供する場合に限る。

（２）　（１）に定める土地利用の変更において、従前が属人的許可を受けた開発行為並びに建築行為であって、申請者を変更しようとする場合。

（立地）

第４　申請に係る敷地については、次に掲げるすべての要件を満たすものとする。

（１）　つくば市における土地利用計画上支障がなく、周辺の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Ｃ欄に掲げる用途（マージャン屋を除く。）への変更をしようとする場合には、周辺の同意を得ること。

（３）　土地利用の変更にあっては、騒音、振動、悪臭、粉塵等に対する環境保全対策が講じられ、周辺環境に配慮すること。

（４）　飲食店、物販店、結婚式場、自動車販売店（修理工場を含む。）、セレモニーホール、ぱちんこ店、流通業務施設、倉庫への土地利用の変更にあっては、幹線道路に面するほか、安全かつ、円滑な交通の確保に支障を生じないこと。

（５）　（４）に掲げる土地利用の変更以外にあっては、建築基準法第42条第１項に規定す

る道路に面すること。

（６） 土地利用の変更に伴い駐車場が必要になる場合には、敷地内又は隣近接地に十分なスペースが確保できること。

（７） 申請に係る敷地の規模は0.1haを超え、５ha未満であること。

（申請に係る建築物の規模等）

第５ 新築又は増築を伴う土地利用の変更にあっては、申請に係る建築物の規模、高さは次のとおりとする。

（１） 新築又は増築後の規模は、建ぺい率50％、かつ、容積率100％、又は既存の建築物の延べ床面積の50％増のいずれかを限度とする。ただし、別表Ｂ欄、及びＣ欄の用途変更にあっては、上記に加え、延べ床面積3,000㎡を限度とする。

（２） 新築又は増築後の高さは、原則として10m以下とする。ただし、施設の性質上やむを得ない場合で、周辺の土地利用状況を考慮して、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。

別表同種・類似用途建築物

欄	同種・類似用途として取り扱う建築物の用途	備考
A	長屋、寄宿舎、共同住宅、一戸建専用住宅、住宅団地（社宅を含む）	従前の用途が自己用の一戸建専用住宅の場合を除く。
B	飲食店（風俗を除く）、物販店、事務所、自動車販売店※、セレモニーホール、結婚式場	※修理工場を併設する用途変更の場合、修理工場部分の床面積の上限は150㎡とする。
C	ぱちんこ店、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（農業用倉庫を含む）研究所、事務所	

提案基準６の解説

（適用の範囲）
第１
10年以上適法に使用
区域区分の日前に既に存していた、若しくは区域区分の日以後に、都市計画法に基づく許可、若しくは既存宅地の確認を受け、又は適用除外であったことにより適法に立地し、かつ、10年以上の期間、都市計画法上適法に使用されてきた建築物の敷地であること。
なお、これらのことが、当該建築物の登記簿謄本や開発許可書、建築確認通知書等により確認できること。
また、敷地増を伴う場合は対象としない。
（必要性）
第２
土地利用を変更しようとする場合のやむを得ない理由
事業経歴書及び申立書等の添付を求める。
（３） その他、真にやむを得ないと認められる事情
（１）、（２）に掲げる以外に、事業の転換、業務内容の変更、第三者への事業譲渡等があり、その理由が真にやむを得ないと認められる場合。

（土地利用の変更範囲）
第３
（１） 同種・類似用途建築物間の用途を変えることにより、土地利用の変更をしようとする場合
別表に記載された用途以外の用途の建築物は対象としない。また、別表の用途を複合させようとする場合は、適用の対象とならない。
別表掲げる用途変更について
・遊休施設となっているＡ欄に掲げる共同住宅形式の社宅等の敷地を、一戸建分譲住宅地に転用する開発を認める。
・寮などは寄宿舎の類似施設として本基準により取扱って支障がないものとする。
・既存建築物がガソリンスタンド又はドライブインの用途の建築物である場合はＢ欄の対象とする。
ただし、Ｂ欄に掲げる用途の既存建築物からガソリンスタンド又はドライブインの用途に変更する場合は、法第34条第９号の基準により取扱うものとする。
・建築物の用途が事務所である場合は、Ｂ、Ｄ欄のいずれも対象とする。
（立地）
第４
（１） つくば市の土地利用計画上支障がなく、周辺の土地利用と整合が図れるものであること。
つくば市における総合計画、都市計画マスタープラン等における土地利用計画と齟齬を生じるものでないこと。
（２） セレモニーホール又は別表Ｃ欄に掲げる用途（マージャン屋を除く）への変更をしようとする場合には、周辺の同意を得ること。
申請する敷地の外周部から100ｍ以内に位置するすべての自己所有住宅（分譲マンションを含む）に居住する世帯の代表者から同意を得ること。
（３） 土地利用の変更にあっては、騒音、振動、悪臭、粉塵等に対する環境保全対策が講じられ、周辺環境に配慮すること。
セレモニーホールへの用途変更にあっては、敷地外周部に植栽帯（最低幅員２ｍ、中木

程度）を配置すること。

（４） 幹線道路に面するほか、円滑な交通の確保上支障を生じないこと。

飲食店、物販店、結婚式場、自動車販売店（修理工場を併設する場合を含む）、セレモニーホール、ぱちんこ店、流通業務施設、倉庫への用途変更にあっては、延べ床面積が1,000㎡以上の場合は幅員12m以上の国道、県道、市道等に面するほか、道路の形状、交通の状況からみて交通事故を惹起する恐れがなく、円滑な交通の確保に支障がないこと。また、延べ床面積が1,000㎡未満の場合は、幅員６m以上の国道、県道、市道等に面すること。

（申請に係る建築物の規模等）

第５

（２） 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はない。

幅員12m以上の幹線道路に面している区域については、第一種、第二種中高層住居専用地域の日影規制（建築基準法別表第４二項、(は)、(に）欄、(２)の号）を満たす場合に限り、また、それ以外の区域については、第一種、第二種低層住居専用地域の日影規制（建築基準法別表第４一項、(は)、(に）欄、(1）の号）を満たす場合に限り、それぞれ高さ20mを限度として認める。

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19年４月26日施行
改正平成22年５月18日施行
改正令和５年４月１日施行
改正令和６年８月７日施行

（適用の範囲）

第１　この基準は、区域区分の日前から当該市街化調整区域内に存し、又は区域区分の日以後市街化調整区域内に適法に立地し、かつ、現に適法に使用されている工場施設、流通業務施設、研究開発施設（以下、工場施設等という。）において、施設内容の同一性を維持しつつ敷地拡張を行おうとする場合について適用する。なお、当初の許可から敷地拡張の計画性を有すると認められる場合は適用しない。

（必要性）

第２　次のいずれかの理由により工場施設等の改善が必要であるが、現在の敷地が狭隘であるため敷地を拡張せざるを得ないと認められること。

（１）　公害防止、防災、防火、従業員の安全・福利厚生対策等の観点から、質の改善が必要であること。

（２）　工場施設等の老朽化や技術革新等により施設設備等の質の改善が必要であること。

（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こと。

（立地）

第３　申請に係る土地は、次に掲げるすべての要件を満たすものとする。

（１）　つくば市における土地利用計画上支障がなく、周辺の土地利用と整合が図られるものであること。

（２）　既存の工場施設等の敷地に隣接し、かつ、既存の敷地と一体的に利用されること。

（３）　流通業務施設にあっては、申請地周辺における円滑な交通の確保に支障を生じないこと。

（申請に係る土地の規模）

第４　拡張後の敷地規模は、原則として既存の工場施設等の敷地面積の３倍以下とし、かつ、申請に係る土地の面積は５ha未満であること。

（申請に係る建築物の規模等）

第５　申請に係る建築物の規模、高さについては次のとおりとする。

（１）　増改築後の規模は、建ぺい率50％、かつ、容積率100％、又は既存の建築物の延べ床面積の50％増のいずれかを限度とする。

（２）　高さは、原則として10m以下とする。ただし、施設の性質上やむを得ない場合で、周辺の土地利用状況を考慮して、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。

提案基準７の解説

（適用の範囲）

第１

区域区分の日前から当該市街化調整区域内に存し、又は区域区分の日以後市街化調整区域内に適法に立地し、かつ、現に適法に使用されている

当該建築物の登記簿謄本や開発許可書、建築確認通知書等により、都市計画法上適法に立地し適法に使用されていることが確認できること。

施設内容の同一性を維持

業種、事業者の変更を生じないこと。

当初の許可から敷地拡張の計画性を有すると認められる場合

完了後３年を経過していない等、当初からの一体開発と見なされる場合をいう。

＊その他

提案基準９により許可を受けた敷地については、適用の範囲に含まない。

（必要性）

第２

工場施設等の改善が必要であるが、現在の敷地が狭隘であるため敷地を拡張せざるを得ないと認められること。

理由を具体的に記載した申立書の提出を求め判断する。

なお、許可によって生ずる業務・生産量の拡大を排除するものではない。

（立地）

第３

（２） 既存の工場施設等の敷地に隣接

この基準では、道路、水路等の公共施設を介し、既存の敷地に対面した土地も隣接地として取扱う。原則として、高速道路、軌道、河川等で分断される場合は対象外とする。

（３） 申請地周辺における円滑な交通の確保に支障を生じないこと

原則として幅員６ｍ以上の国道、県道、市道等に面すること。ただし、待避所の設置等、円滑な交通の確保のための対策を講じる場合はこの限りでない。

（敷地の規模）

第４

拡張後の敷地規模は、原則として既存の工場施設等の敷地面積の３倍以下

敷地拡張の必要性に特別の理由があり、敷地及び周辺状況その他から上記によることが困難と認められる場合はこの限りでない。

申請に係る土地

申請に係る土地は、原則として敷地拡張部分をいう。ただし、既存敷地において開発行為（区画・形の変更）を伴う場合には、その区域を含む。

（申請に係る建築物の規模等）

第５

（２） 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はない。

第一種、第二種低層住居専用地域の日影規制（建築基準法別表第４　１項、(は)、(に）欄、(１)の号）を満たす場合に限り、20mを限度とする。

提案基準８　線引日前から宅地である土地における開発行為の取扱いについて

令和元年12月１日施行
改正令和３年10月１日施行
改正令和４年３月１日施行
改正令和７年７月１日廃止

（適用の範囲）

第１　包括承認基準９第１に該当する土地における開発行為のうち、計画に必要となる道路を新設するものについて適用する。

（用途）

第２　申請に係る開発行為は、一戸建専用住宅（貸家を除く。）の建築を目的とする宅地分譲であること。

（予定建築物の敷地）

第３　開発区域内において予定される建築物（以下「予定建築物」という。）の敷地の規模は、300㎡以上であること。

（予定建築物の高さ）

第４　予定建築物の高さは、10m以下であること。

（地域住民との調整）

第５　許可を受けようとする者（以下「申請者」という。）等は、地域住民とともに良好な生活環境の維持向上を図る観点から、あらかじめ区会、自治会その他これに類する住民組織（以下「区会等」という。）との調整を行うこと。

（雨水等の処理）

第６　開発区域は、次のいずれにも該当するものであること。

（１）　開発区域内の道路の雨水排水は、開発区域外に放流が可能であること。

（２）　汚水・雑排水は、放流が可能であること。

（３）　雨水排水は、井戸による給水の場合、放流が可能であること。

（公共施設の帰属管理）

第７　開発行為又は開発行為に関する工事により設置される公共施設及び当該公共施設の用に供する土地は、市が帰属を受け管理するものであること。

（予定地の面積）

第８　予定地の面積は、3,000㎡未満とする。

附則

１　この基準は、令和７年７月１日限り、その効力を失う。

２　この基準の失効前に都市計画法（昭和43年法律第100号）第29条第１項又は第35条の２第１項の規定によりされた許可の申請であって、この基準の失効の際、許可又は不許可の処分がされていないものに係る許可の基準については、なお従前の例による。

提案基準８の解説

第１の「開発行為のうち、計画に必要となる道路を新設するもの」とは

宅地分譲を計画するにあたり必要となる道路を新設する区画の変更を伴う開発行為を対象とするもの。区画の変更がなく、形の変更、質の変更又は形及び質の両方の変更を伴う開発行為は対象としない。道路若しくは水路の変更又は廃止については、当該土地がそもそも包括承認基準９第１に該当しない土地であるため、本基準の対象とならない。

第５の「申請者等」とは

申請者のほか、次に掲げる者をいう。

（１） 許可を受けようとする土地を所有している者

（２） 予定建築物の建築を目的とする当該土地の取引を媒介する者

第５の地域住民との調整について

調整をすべき者は、申請者等及び区会等を代表する者とする。

区会等との協議の内容については、協議書等を作成し、調整をすべき者の各自署名押印の上、各自保管すること。その写しを許可申請書に添付すること。ただし、区会等との合意により協議書等を作成しないこととした場合は、協議の内容について申請者が作成する報告書に代えることができる。

協議すべき事項については、次を参考とすること。

（１） 区会等の加入について

（２） 地区集会所、子供の遊び場、家庭系ごみ集積所等の使用及び管理について

（３） 建築物の形状、模様若しくは色彩及び建築物の敷地内の緑化等、周辺環境との調和について

申請者は、敷地を第三者に譲渡する場合、その者に対し協議の内容を承継させ、譲受者が適切に履行するよう努めなければならない。

譲受者は、協議の内容を承継することとなった事実について、区会等を代表する者に書面により報告しなければならない。なお、以降の譲渡については、これに準ずるものとする。

提案基準９　市街化区域に存する工場施設等の取扱いについて

令和５年４月１日施行
改正令和６年８月７日施行

（適用の範囲）

第１　この基準は、現に市街化区域の工業専用地域、工業地域、準工業地域のいずれかに存し、かつ適法に使用されている工場施設、研究開発施設(以下、工場施設等という。)において、市街化調整区域に次のいずれかを行う場合について適用する。

（１）　同一事業者が現に行われている工場施設等の事業内容と同一性を維持しながら工場施設等を建設する場合。

（２）　現に行われている工場施設等の事業と密接な関連を有する事業者が、これらの事業活動の効率化を図るため工場施設等を建設する場合。

（要件）

第２　第１（２）に該当する事業の「密接な関連」については、次のいずれかを満たすこと。

（１）　既存工場施設等に対して、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おり、かつ、それらが既存工場施設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）　既存工場施設等における生産物の５割以上を原料又は部品として受け入れており、かつ、それらが関連工場施設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。

（必要性）

第３　工場施設等の建設については、市街化区域に存する既存工場施設等と同一の用途地域内において適地がなく、次の要件を満たすこと。

（１）　第１（１）に該当する施設については、次のいずれかの理由により工場施設等の改　善が必要であるが、現在の敷地が狭隘であるため敷地を拡張せざるを得ないと認められること。

ア　公害防止、防災、防火、従業員の安全・福利厚生対策等の観点から、質の改善が必要であること。

イ　工場施設等の老朽化や技術革新等により施設整備等の質の改善が必要であること。

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こと。

（２）　第１（２）に該当する施設については、密接な関連を有する事業における事業活動に関して効率化を図られるものであること。なお、これらの質的改善に伴って量的拡大が伴う場合を妨げない。

（立地）

第４　申請に係る土地は、次に掲げるすべての要件を満たすこと。

（１）　申請建築物等は、事業活動を効率的に行うため、既存工場施設等の隣接地又は近接地（概ね１ｋｍ以内）に建設する場合であること。

（２）　周辺の環境、景観との調和が図られる計画であること。

（３）　土地利用計画については、事業活動に伴い発生する恐れのある振動、騒音等に対し緩衝緑地など十分な配慮がなされていること。

（４）　原則として申請する敷地は車道幅員６ｍ以上の通り抜け道路に面すること。ただし、事業内容や待避所の設置等、円滑な交通上支障がないと認められる場合はこの限りではない。

（申請に係る土地の規模）

第５　申請に係る土地の面積は0.1ｈａを超え５ｈａ未満とし、次の要件を満たすこと。

（１）　第１（１）に該当する工場施設等の申請に係る敷地面積は原則として既存の工場施設等の敷地面積の等倍以下であること。

（２）　第１（２）に該当する工場施設等の申請に係る敷地面積は、既存工場施設等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、それらの面積を上回るものでないこと。

（申請に係る建築物の規模）

第６　申請に係る建築物の規模は、次の要件を満たすこと。

（１）　第１（２）に該当する工場施設等の予定建築物等の延べ床面積は、既存工場施設等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、それらの面積を上回るものでないこと。

（２）　建築物の高さは、原則として10m以下とする。ただし、施設の性質上やむを得ない場合で、周辺の土地利用状況を考慮して、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はない。

提案基準９の解説

（適用の範囲）
第１
（１）及び（２）の工場施設等の範囲
主要用途が工場施設、研究開発施設、倉庫(倉庫業の倉庫を除く。)
事業内容の同一性を維持
業種、事業者の変更を生じないこと。
（１）の取扱い
市街化区域内の現敷地が未利用地となるような市街化調整区域への移転は認めない。
（１）及び（２）の適用による許可後の取扱い
当基準による許可後、次に該当する場合は許可の対象外とする。
・当基準第１（１）の適用による許可を受けた事業者が、再度別敷地で第１（１）の適用による工場施設等を建設する場合。
・当基準第１（１）及び（２）の適用による許可を受けた敷地を既存工場敷地として、都市計画法第34条第７号の第１（１）を適用する場合又は提案基準７による敷地拡張をする場合。

（要件）
第２
密接な関連
「密接な関連」については、第２（１）、（２）のいずれかのように、業務の５割以上が関連していれば、業種を問わず該当するものとする。
（必要性）
第３
市街化区域に存する既存工場施設等と同一の用途地域内において適地がなく
既存工場施設等の敷地から概ね１ｋｍ以内の同一用途地域内において、位置や規模等、当該計画を行うための適地がないと認められること。
工場施設等の改善が必要であるが、現在の敷地が狭隘であるため敷地を拡張せざるを得ないと認められること。
理由を具体的に記載した申立書の提出を求め判断する。
なお、許可によって生ずる業務・生産量の拡大を排除するものではない。
（申請に係る建築物の規模等）
第６
（２）建築物の高さ
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はない。
建築基準法別表第４第２項(は)欄及び(に)欄(二)の号の基準を満たす場合に限り、高さ20ｍを限度として認める。

提案基準10　その他特に定めのないものの取扱いについて

平成19年４月26日施行
改正平成19年11月30日施行
改正平成22年５月18日施行
改正平成27年４月１日施行
改正令和元年12月１日施行
改正令和３年10月１日施行
改正令和５年４月１日施行
改正令和７年７月３日施行

（適用の範囲）

第１　「提案基準１」から「提案基準９」及び「包括承認基準１」から「包括承認基準12」に該当しない事案について具体的にその目的、規模、位置等を総合的に検討し周辺の市街化を促進する恐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適当と認められる開発行為又は建築物の建築であって、特に市長がやむを得ないと認めたものについて適用する。

提案基準10の解説

本基準による許可について

（1） 市長がやむを得ないと認めたもの

都市計画法第34条第１号から第13号、提案基準及び包括承認基準の基準に該当しないが、その目的、規模、位置等を総合的に検討し周辺の市街化を促進する恐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適当と認められる開発行為又は建築物の建築であって、市街化調整区域に立地させることがやむを得ないと認められるものについて適用する。

〔適用事例〕

・提案基準６と提案基準７の複合

工場、流通業務施設及び研究開発施設について、提案基準６と提案基準７のすべての要件に適合し、当該用途間における用途変更と併せての敷地拡張を行う開発行為等がやむを得ないと認められる場合

・廃止となった公共建築物の用途変更

周辺環境への影響が少ない施設への用途変更であること

（2） 第二種特定工作物の利用増進上必要不可欠な宿泊施設

利用目的及び利用者の属性から宿泊機能が必要不可欠であり、かつ、市街化区域等における宿泊施設だけでは円滑な対応が困難である場合には、当該工作物の敷地内に建築する宿泊施設は認めることとする。

（3） コインランドリーの取扱いについて

市街化調整区域内におけるコインランドリーに係る開発許可若しくは建築許可の取扱いについては、開発審査会付議案件「提案基準10　その他定めのないものの取扱いについて」で取り扱うこととし、判断指針を次のように定める。

下記①～⑨を総合的に勘案（原則はすべてを満足するもの。）して判断する。

記

① 敷地は、半径500m内の調整区域に住宅が100戸以上あり、既存集落と密接な関連がある地域、又は、調整区域の50戸以上の住宅が連たんする集落内地域に存すること。

② 前面道路幅員が概ね５m以上であること。

③ 規模について、敷地面積は、500㎡以内とし、建築物の延べ面積の上限は、概ね100㎡とする。

④ 建築物には、器具置場、管理室、待合室、トイレ、機械室以外のものを設置しない。

⑤ 他用途の併設がないこと。

⑥ コインランドリーの規模等に応じた駐車場が確保されていること。

⑦ 廃水処理施設が適正なものであること。

⑧ 排水先が確保されており、施設管理者の同意が得られるもの。

・敷地内処理（蒸発散槽等）は、認めない。

・ドライクリーニングを併設する場合は、公共下水道等（農業集落排水を含む。）に排出できること。（原則として、都市下水路への放流は認められない。）

⑨ 施設管理者及び連絡先が表示されていること。

（４）データセンターの取扱いについて

市街化調整区域内におけるコンピュータやデータ通信のための装置の設置及び運用に特化した施設（以下、データセンターという。）に係る開発許可若しくは建築許可の取扱いについては、開発審査会付議案件「提案基準10　その他定めのないものの取扱いについて」で取り扱うこととし、判断指針を次のように定める。

下記①～⑤を総合的に勘案（原則はすべてを満足するもの。）して判断する。

記

① 予定建築物の規模、設計等がデータセンターとして適切な施設であること。

② ９ｍ以上の既存道路に面していること。

③ 予定建築物の高さは、周辺の土地利用状況を考慮して、周辺環境に対する影響が著しく少ないと認められること。

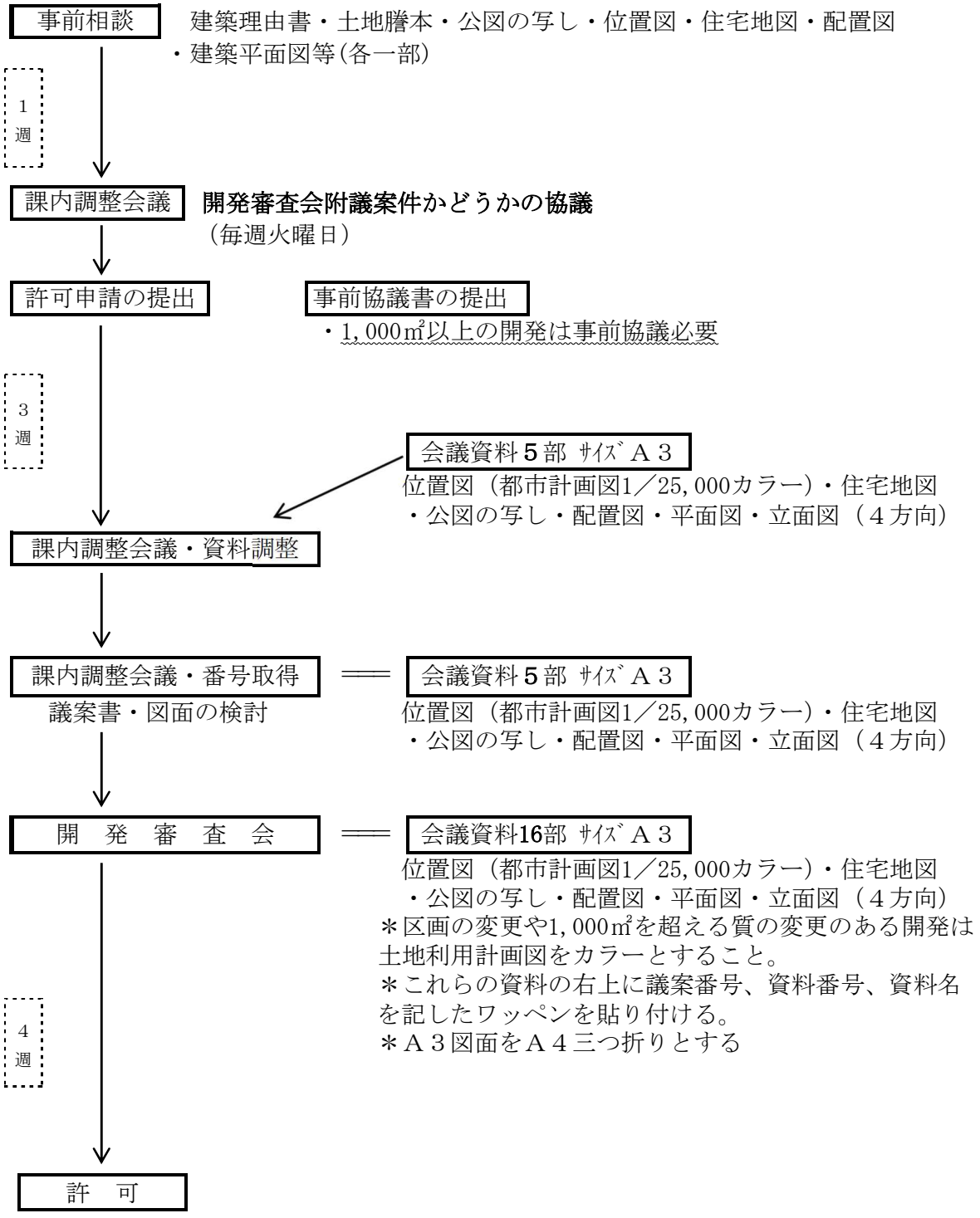
④ 他用途の併用がないこと。

⑤ 予定地の面積は、0.3ha以上５ha未満とすること。

＜参　考＞

つくば市開発審査会

提案基準案件のフロー



（注）＊　申請地が農地の場合、都市計画法第29条と同時申請になる。
　　開発審査会の付議時点では、農地転用許可の見込みが出ていなければならないため、遅れが生じないように農業委員会と協議すること。

4−14−4　つくば市開発審査会付議基準（包括承認基準）

つくば市開発審査会付議基準第３−２に基づき、市街化調整区域で行う開発行為又は建築物の建築の取扱いについて、定型的、類型的なものであらかじめ市長が許可して差し支えない事項及び基準を次のとおり定める。この基準に基づき許可をしたものについては、後日開発審査会に報告することにより開発審査会の議を経たものとして取扱うものとする。

なお、市長がこの基準に準ずるものと認めたものについては、この基準により取扱うことができるものとする。

包括承認基準１　一身専属的許可を受けて建築した住宅の譲渡及び増改築等の取扱いについて

包括承認基準２　自動車解体業の施設の取扱いについて（令和４年３月１日廃止）

包括承認基準３　大規模な流通業務施設の取扱いについて

包括承認基準４　第二種特定工作物に該当しない運動レジャー施設に付属する管理上必要な施設の取扱いについて（付属施設）

包括承認基準５　小規模作業所等の取扱いについて

包括承認基準６　学校の取扱いについて

包括承認基準７　医療施設の取扱いについて

包括承認基準８　社会福祉施設の取扱いについて

包括承認基準９　線引日前から宅地である土地における自己用住宅の建築許可の取扱いについて

包括承認基準10　病院等に隣接する調剤薬局の取扱いについて

包括承認基準11　地域経済牽引事業の用に供する施設の取扱いについて

包括承認基準12　線引日前から宅地である土地における開発行為の取扱いについて

包括承認基準１　一身専属的許可を受けて建築した住宅の譲渡及び増改築等の取扱いについて

平成19年４月26日施行
改正令和２年４月１日施行
改正令和６年４月１日施行

（目的）

第１　分家住宅、既存集落内の自己用住宅、又は既存権利に基づく自己用住宅等の一身専属的許可（以下「一身専属的許可」という。）を受けて建築した住宅を第三者に譲渡する場合、又は譲渡後の増改築等に係る場合の都市計画法上の許可について基準を定めるものである。

なお、法第29条第２号に規定する農林漁業を営む者の居住の用に供する建築物においても、この基準を準用するものとする。

（適用の範囲）

第２　次の各号のいずれかに該当すること。

（１）　許可を受けた者が当該住宅に相当期間（５年以上）居住し、かつ、家庭の事情等により転居せざるを得ないと認められること。

（２）　許可を受けた者が当該住宅に居住し、かつ、生計維持者の死亡若しくは長期療養を要する疾病等あるいは多額の負債の返済等の経済的事情のため生計の維持が困難、又は許可後通勤が不可能と認められる勤務地への転勤を余儀なくされる等、相当の事情があること。

（３）　生計維持者の破産等による競売によるもの。

（４）　当該住宅が平成２年９月30日以前の許可であり、建築後15年以上経過しており、譲渡を受けた者が現在まで引き続き相当期間（５年以上）居住しているもので、その者が当該住宅を維持管理する上で安全上又は衛生上支障があると認められること。

（必要性）

第３　申請者（譲渡を受けようとする者又は譲渡を受けた者）に住宅を必要とする、かつ、相当期間にわたり生活の本拠地として利用する合理的な理由があること。

（申請に係る土地）

第４　申請に係る土地は、原則として一身専属的許可に係る土地（敷地）と同一であること。

ただし、予定建築物の改築又は増築をしようとする場合（当該改築又は増築が当該予定建築物の敷地の拡張を伴う場合に限る）、つくば市都市計画法の規定による開発行為の許可等の基準に関する条例第６条第１項第５号の規定を満たす敷地においては、この限りではない。

（申請に係る建築物）

第５　建築物は、原則として自己の居住のための一戸建専用住宅であること。

２　建築物の延べ面積は、概ね50㎡以上200㎡以下であること。ただし、適法に立地している建築物については、この限りではない。

３　建築物の高さは、10m以下とする。ただし、適法に立地している建築物については、この限りではない。

包括承認基準１の解説

第２（３）「生計維持者の破産等による競売によるもの」とは

「競売」には「公売」を含むものとする。

申請者が直接落札したもの。ただし、落札後に転売されたものであって、申請者以外の居住実績がないものを含む。

第４「原則として一身専属的許可を受けた土地（敷地）と同一である」とは

測量誤差、公共事業による買収等により、敷地が増減しているものを含む。

包括承認基準２　自動車解体業の施設の取扱いについて

平成19年４月26日施行
改正平成27年４月１日施行
改正令和４年３月１日廃止

（適用の範囲）

第１　この基準は、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13項に規定する解体業の施設について適用する。

（立地）

第２　既定の都市計画、つくば市における総合計画及び都市計画マスタープランに基づく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　自動車リサイクル法に基づく解体業の許可について、茨城県廃棄物対策課と協議・調整が図られており、許可の見込みがあること。

（施設の規模等）

第３　予定建築物は、自動車リサイクル法施行規則第57条第１号に規定する解体作業場として認められるものであること。ただし、管理施設については必要最小限のものに限り併設できる。

２　騒音が発生する作業については、原則として建築物の内部で行うこととし、建築物に防音対策を講ずること。

付則

１　この基準は、令和４年２月28日限り、その効力を失う。

２　この基準の失効前に都市計画法（昭和43年法律第100号）第29条第１項、第35条の２第１項又は第43条第１項の規定によりされた許可の申請であって、この基準の失効の際、許可又は不許可の処分がされていないものに係る許可の基準については、なお従前の例による。

包括承認基準３　大規模な流通業務施設の取扱いについて

平成19年４月26日施行
改正令和２年６月１日施行
改正令和７年７月１日施行

（適用の範囲）

第１　大規模な流通業務施設[*1]であって、現在及び将来の土地利用上支障がない区域[*2]において立地する次の各号のいずれかに該当する施設について適用する。

(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項の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、県道の沿道、高速自動車国道等のインターチェンジ[*3]周辺[*4]であって、市長が指定した区域（以下「指定路線区域」という。別表（指定路線区域）参照。）内の大規模な流通業務施設

（立地）

第２　申請に係る土地（以下「予定地」という。）は、市街化区域内に工業系の用途地域がないか、あっても同地域内に適地がないと認められるもの又は当該施設を市街化区域内に立地した場合、周辺地域において交通の安全に支障をきたし若しくは交通機能を阻害し又は居住環境を悪化させると認められるものであって、第１(1)に該当する施設については(1)に、第１(2)に該当する施設については(2)又は(3)に該当するものであること。

(1)　インターチェンジから半径５kmの円で囲まれる区域内にあって、予定地が歩車道の分離された道路幅員９ｍ以上の既存道路に面しており、当該道路がその幅員以上で当該インターチェンジまで直結していること。また、周辺の土地利用と整合が図られるものであること。

(2)　４車線以上の国道、県道の沿道に係る指定路線区域の場合にあっては、予定地が当該道路に面すること。ただし、地形上の理由によりやむを得ないと認めた場合[*5]は、この限りではない。

(3)　高速自動車国道等のインターチェンジ周辺に係る指定路線区域の場合にあっては、予定地が道路幅員９ｍ以上の既存道路に面しており、当該道路がその幅員以上でインターチェンジまで直結していること。

（用途）

第３　申請に係る建築物[*6]（以下「予定建築物」という。）は、次のいずれかに該当するものとする。

(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（同法第２条第６項の特別積合せ貨物運送に該当するものを除く）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法第２条第１項に規定する倉庫

(3)　(1),(2)に規定する用途の建築物を同一敷地内に複合させて建築する場合

２　前項の予定建築物のうち、第１(2)に該当する施設については、地方運輸局長等が積載重量５トン以上の大型自動車が概ね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。

（予定建築物の規模等）

第４　予定建築物の規模、構造、設計等が流通業務施設として適切な施設であること。

２　建築物を賃貸借で使用する場合は、継続的な賃貸借契約が確約でき、適正な業務運営が確実であること。

（予定地の面積）

第５　予定地の面積は、0.3ha以上５ha未満とすること。

別表（指定路線区域）

1　指定路線（４車線以上の国道、県道の沿道に係るもの）

番号	路線名	延長	始点	終点
①	県道土浦境線 （バイパス）	約2.7km	花室交差点	常磐自動車道交差部
②	国道354号 （バイパス）	約1.0km	つくばみらい市行政界	県道島名福岡線交差部
③	県道つくば真岡線 （バイパス）	約3.0km	県道土浦坂東線交差部	県道土浦境線交差部
④	県道土浦坂東線 （エキスポ大通り）	約1.2km	市道54027号線交差部	新豊年橋
⑤	県道牛久赤塚線 （学園西大通り）	約0.8km	つくば牛久インターチェンジ出口（北）から１km地点	国道354号南側0.5km地点
⑥	県道取手つくば線 （サイエンス大通り）	約2.5km	谷田部インターチェンジ入口（北）から１km地点	市道1023号線交差部
⑦	県道取手つくば線 （サイエンス大通り）	約1.6km	市道１-58号線交差部	県道土浦坂東線交差部 （エキスポ大通り）

（注）指定路線区域には、市街化区域及び農業振興地域農用地は除くものとする。

2　指定路線（高速自動車国道等のインターチェンジ周辺に係るもの）

番号	インターチェンジ名	指定路線区域
①	常磐自動車道谷田部	インターチェンジから１km以内の区域
②	常磐自動車道桜土浦	インターチェンジから１km以内の区域
③	首都圏中央連絡自動車道つくば中央	インターチェンジから１km以内の区域 （つくば市道１-55号線、つくば市道1023号線に限る。）
④	首都圏中央連絡自動車道つくば牛久	インターチェンジから１km以内の区域
⑤	首都圏中央連絡自動車道 つくば西スマート	インターチェンジから１km以内の区域 （県道つくば真岡線（バイパス）、 県道土浦坂東線に限る。）

（注）・　上記指定路線区域のうち、前面道路幅員が９m以上の区域が該当する。
・　指定路線区域には、市街化区域及び農業振興地域農用地は除くものとする。

包括承認基準３の解説

＊１　大規模な流通業務施設の取扱い基準

大規模な流通業務施設の取扱い基準を以下のとおりとする。

１　建築物の高さの制限について

建築物の高さは原則として10m以下とする。ただし、周辺の土地利用上支障がないと認められる区域については、用途上やむを得ない施設(倉庫、荷さばき場等)について、第一種、第二種中高層住居専用地域の日影規制（建築基準法別表第４第２項（は）（に）欄(二)の号）を満たす場合に限り、高さ20ｍを限度として認める。

２　４車線以上の国道、県道の沿道に係わる立地について

(1) 敷地は、当該道路に直接面するものとし、路地状敷地は認めない。

(2) 車の出入口は当該道路側に設置するものとする。

３　高速自動車国道等のインターチェンジ周辺に係わる立地について

(1) 敷地の過半が指定路線区域内（物流総合効率化法に係る施設の場合はインターチェンジから半径５㎞の円で囲まれる区域内）に存するものであること。

(2) 敷地は原則として道路幅員９ｍ以上（物流総合効率化法に係る施設の場合は歩車道の分離された道路幅員９m以上）の国道、県道、市道に面していること。ただし、安全上支障がないと認められる場合はこの限りでない。

＊２　現在及び将来の土地利用上支障がない区域とは

第１「現在及び将来の土地利用上支障がない区域」とは、当該区域に優良農地（農業振興地域の整備に関する法律に規定する農用地区域、農地法に基づく農地転用が見込まれない農地（甲種農地及び第一種農地)）が含まれず、将来において住居系の土地利用が想定されない区域をいう。

＊３　インターチェンジとは

常磐自動車道、首都圏中央連絡自動車道のインターチェンジをいう。

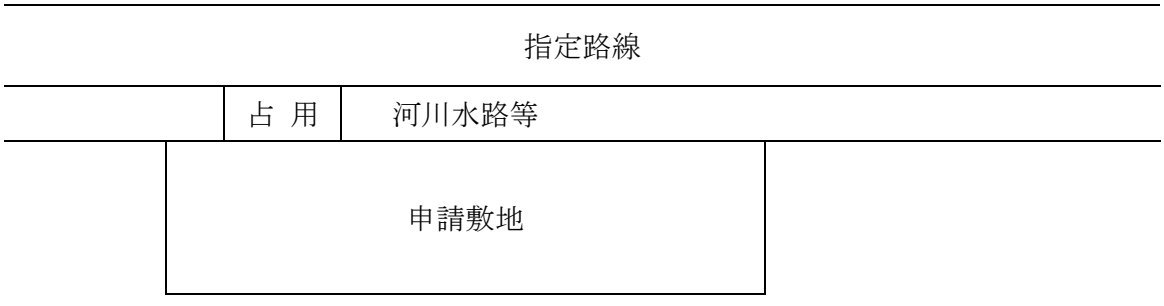
＊４　インターチェンジ周辺とは

第１(2)及び第２(3)「インターチェンジ周辺」とは、インターチェンジ出入口（アクセス道路）と一般道路の交差部から半径１㎞以内の区域をいう。

また、第２(1)「インターチェンジから半径５㎞の円で囲まれる区域」については、距離を５㎞と読み替えて前段の規定を準用する。

＊５　地形上の理由によりやむを得ない場合とは

第２(2)「地形上の理由によりやむを得ない場合」とは、次の場合（図）をいう。



＊6　申請に係る建築物の業務形態及び申請について

1　業務形態について

業務形態に係る「建築主（建築物の所有者）」と「建築主以外の者（業務を行う者）」との関係については、次のいずれかのものとする。ただし、施設全体の業務形態が決定されている場合に限る。

(1) 建築主が、第３に規定する施設でその業務を行うもの

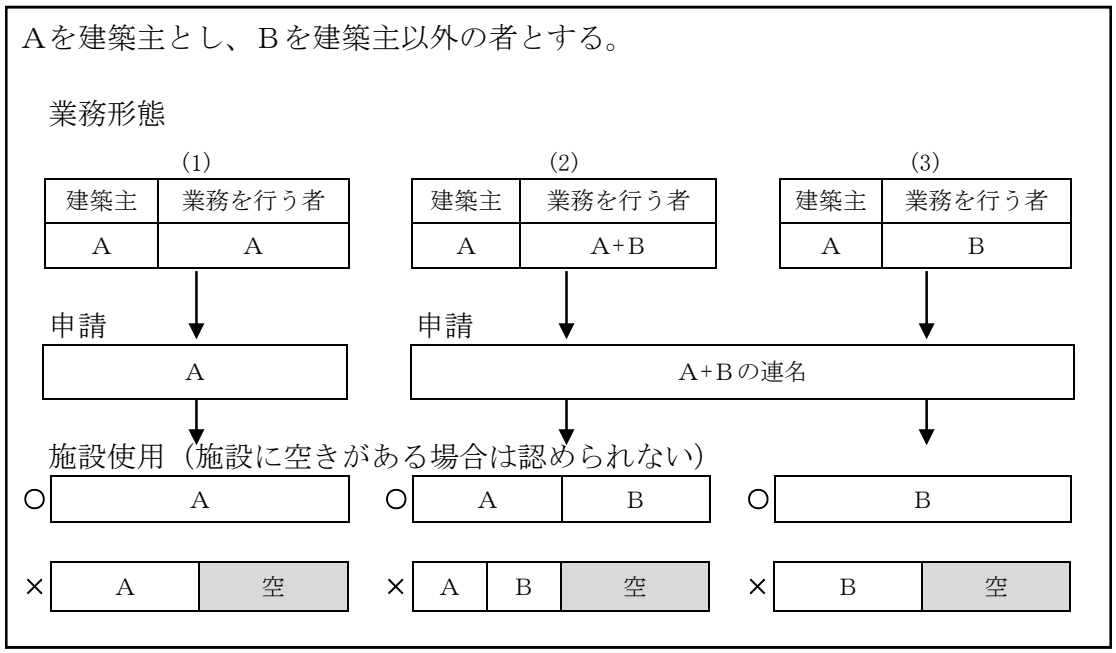
(2) 建築主及び建築主以外の者が、第３に規定する施設でその業務を行うもの

(3) 建築主以外の者が、第３に規定する施設でその業務を行うもの

2　申請について

申請は、業務形態(2)又は(3)の場合、建築主及び建築主以外の者の連名申請とする。これらの場合においては自己の業務の用に供するものとは認められないため、非自己用の建築物等（その他のもの）として取り扱うものとする。

3　業務形態、申請及び施設使用の関係



＊7　大規模流通業務施設の許認可及び認定の照会

1　大規模流通業務施設の許認可

開発事業者は、開発等許可申請に合わせて、大規模流通業務施設を担当する下記機関に許認可等の申請を行うこと。

2　大規模流通業務施設の認定の照会

つくば市は、当該立地基準を基とした開発等許可の申請があった場合には、下記機関に書面をもって照会する。

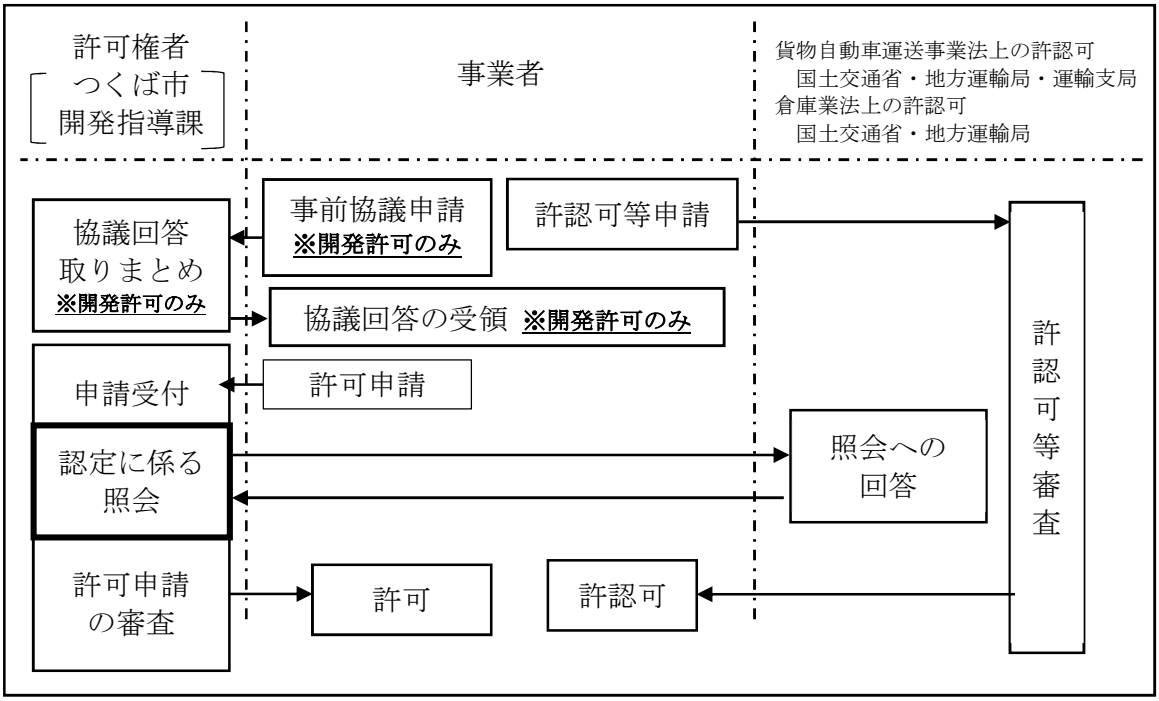
※「貨物自動車運送業の用に供する施設」の問い合せ先

〒310-0844　水戸市住吉町353
関東運輸局茨城運輸支局（長）
担当：輸送・監査部門　TEL029-247-5244
（施設が他県から移転してくるケース）
〒231-0003　神奈川県横浜市中区北仲通５丁目57番地
横浜第二合同庁舎　関東運輸局自動車交通部（長）
担当：貨物課　TEL045-211-7248

※「倉庫業の用に供する倉庫」の問い合せ先

〒231-0003　神奈川県横浜市中区北仲通５丁目57番地
横浜第二合同庁舎　関東運輸局交通政策部（長）
担当：環境・物流課　TEL045-211-7210

3　フローチャート



包括承認基準４　第二種特定工作物に該当しない運動レジャー施設に付属する管理上必要な施設の取扱いについて（付属施設）

平成19年４月26日施行

（適用の範囲）

第１　第二種特定工作物に該当しない運動レジャー施設（0.1ha以上のキャンプ場、スキー場又は0.1ha以上１ha未満の野球場、遊園地、動物園、その他の運動レジャー施設）に付属する管理上必要な施設について適用する。

（申請に係る建築物の規模）

第２　申請に係る建築物は第１に該当する施設に付属する建築物で工作物の維持管理上必要最小限の範囲であること。なおキャンプ場については、バンガロー施設を含むものとする。

包括承認基準４の解説

管理上必要な施設

本基準１の「管理上必要な施設」には、クラブハウス、休憩施設等当該運動レジャー施設の管理上・利用上必要な最小限な施設も含むものとする。

開発許可又は建築許可の適用について

本基準に基づいて許可をする場合で、当該運動レジャー施設（規模が0.1ha以上１ha未満のものに限る。）区域内に造成工事（盛土が１ｍ以上又は切土２ｍ以上）があるときは、区域全体の開発行為とみなして法第29条を適用する。又、造成工事がない場合は、当該管理施設等に関する区域を適宜定めて法を適用する。

包括承認基準５　小規模作業所等の取扱いについて

平成19年４月26日施行

（適用の範囲）

第１　地形、地勢、地物等からみた自然的条件及び地域住民の社会生活に係る文教、交通、利便、コミュニティー、医療等の施設利用の一体性その他から見た社会的に照らし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、40戸以上の建築物（住宅の数の算定にあたっては、敷地単位とし、同一敷地内にある用途不可分の建築物は連たんの数に算入しないものとする。）が、70m未満の敷地間隔で立ち並んでいる集落（以下「既存集落」という。）内の小規模作業所等について適用する。ただし、第５に掲げる予定地が既存の住宅と同一敷地内又は隣接地である場合若しくは既存の住宅の一部を第３に定める用途に変更する場合は既存集落内に限らないものとし、この場合、第２の「当該既存集落内」は「当該住宅」と読み替えるものとする。

（対象者）

第２　当該市街化調整区域に関する都市計画が決定された日（以下「区域区分の日」という。）前に当該既存集落内に生活の本拠を有していた者及びその者の血族２親等、姻族１親等以内の者で、現に当該既存集落内に居住している者であること。

（用途）

第３　大工、内装工事業、電気工事業等及び家内工業のための小規模な作業所等又は現に居住している住居の一部、当該住居と同一敷地内若しくは隣接地で行なう事務所（以下「事務所」という。）で次の各号のいずれにも該当すること。

（１）　周辺の住環境等を著しく阻害しない施設であること。

（２）　騒音、振動、臭気又は煤煙等の発生の恐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。

（３）　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）の適用を受けない施設であること。

（必要性）

第４　現に、第３に規定する業に従事している者が新たに独立して事業を営む場合又は事業の継続のために必要と認められる場合、その他市長が止むを得ないと認めた場合であること。

（予定地）

第５　申請に係る土地（以下「予定地」という。）は、周辺における土地利用と調和のとれたものであって、次の各号のいずれかに該当するものであること。

（１）　申請者が区域区分の日前から所有していた土地。

（２）　区域区分の日前から申請者の血族２親等、姻族１親等以内の者が所有している土地で所有権又は借地権を取得できるもの。

（３）　申請者が現に居住している敷地の一部又は隣接地で所有権又は借地権を取得できるもの。

（予定建築物の規模）

第６　予定建築物の延べ面積は、概ね200㎡以下とする。ただし、事務所については概ね100㎡以下とする。なお、予定建築物は第３の用途に付属する物置等を含む。

（予定地の面積）

第７　予定地の面積は概ね500㎡以下とする。ただし、屋外作業、駐車スペース等が必要な場合は1,000㎡を限度とする。また、既存の住宅の一部を第３に規定する用途に変更する場合はこの限りではない。

包括承認基準６　学校の取扱いについて

平成19年11月30日施行
改正平成30年４月１日施行
改正令和７年１月９日施行

（適用の範囲）

第１　この基準は、学校教育法（昭和22年３月31日法律第26号）第１条に規定する学校（大学を除く）であって、次に掲げる各号の要件を満たすものに適用する。

（１）　個別法による許可等が必要な場合は、許可を受けた者、又は受ける見込みがある者であること。

（２）　当該施設の設置及び運営が国の定める基準に適合するもので、文教施設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。

（必要性）

第２　次のいずれかの理由に該当するものであること。

（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などから、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３　申請に係る建築物（以下「予定建築物」という）は、既定の都市計画、つくば市における総合計画、又は都市計画マスタープラン上支障がなく、かつ、周辺の土地利用と整合が図れるものであること。

（予定建築物の規模等）

第４　予定建築物の規模等は、次のいずれにも該当するものであること。

（１）　予定建築物の高さは、原則として10m以下とする。ただし、建築基準法別表第４第１項（は）欄及び（に）欄(１)号の基準を満たす場合は、この限りでない。

（２）　予定建築物の敷地は、建築基準法第42条第１項に規定する道路に面すること。

（３）　建築物を賃貸借で使用する場合は、継続的な賃貸借契約が確約でき、適正な業務運営が確実であること。

（４）　既存建築物を使用する場合は、関係法令に関して支障がない建築物であること。

包括承認基準６の解説

第１の「学校教育法第１条に規定する学校（大学を除く）」とは

小学校、中学校、義務教育学校、高等学校、中等教育学校、高等専門学校、特別支援学校（盲学校、聾学校、養護学校）及び幼稚園とする。

第４(１)の予定建築物の高さについて

既存敷地を拡張する場合や既存建築物の増改築をする場合に、従前の建築物の高さが既に建築基準法別表第４第１項（は）欄及び（に）欄(１)号の基準を満たしていない場合、当該増築部分により基準を満たさない部分の日影を増加させないこと。

第４(３)の建築物を賃貸借で使用する場合について

建築物を賃貸借で使用する場合の申請者は「建築主（建築物の所有者)」と「建築主以外の者（事業を行う者)」の連名申請とする。また、この場合においては自己の業務の用に供するものとは認められないため、非自己用の建築物（その他のもの）として取り扱うものとする。

包括承認基準７　医療施設の取扱いについて

平成19年11月30日施行
改正平成30年４月１日施行
改正令和７年１月９日施行

（適用の範囲）

第１　この基準は、医療法（昭和22年７月30日法律第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であって、次に掲げる各号の要件を満たすものに適用する。

（１）　個別法による許可等が必要な場合は、許可を受けた者、又は受ける見込みがある者であること。

（２）　当該施設の設置及び運営が国の定める基準に適合するもので、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。

（必要性）

第２　次のいずれかの理由に該当するものであること。

（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、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３　申請に係る建築物（以下「予定建築物」という）は、既定の都市計画、つくば市における総合計画、又は都市計画マスタープラン上支障がなく、かつ、周辺の土地利用と整合が図れるものであること。

（予定建築物の規模等）

第４　予定建築物の規模等は、次のいずれにも該当するものであること。

（１）　予定建築物の高さは、原則として10m以下とする。ただし、建築基準法別表第４第１項（は）欄及び（に）欄（１）号の基準を満たす場合は、この限りでない。

（２）　申請地周辺における円滑な交通の確保に支障を生じないこと。

（３）　申請地内に十分な駐車場が確保されていること。

（４）　建築物を賃貸借で使用する場合は、継続的な賃貸借契約が確約でき、適正な業務運営が確実であること。

（５）　既存建築物を使用する場合は、関係法令に関して支障がない建築物であること。

包括承認基準７の解説

地域医療施策の観点とは

つくば保健医療圏をいい、つくば市、常総市、つくばみらい市が該当する。

第４（１）の予定建築物の高さについて

既存敷地を拡張する場合や既存建築物の増改築をする場合に、従前の建築物の高さが既に建築基準法別表第４第１項（は）欄及び（に）欄（１）号の基準を満たしていない場合、当該増築部分により基準を満たさない部分の日影を増加させないこと。

第４（２）「申請地周辺における円滑な交通の確保に支障を生じないこと。」とは

助産所、診療所にあっては、建築基準法第42条第１項に規定する道路に面すること。200床未満の病院にあっては、原則幅員６ｍ以上の道路に面すること。200床以上の病院にあっては、幅員９ｍ以上の道路に面すること。

ただし、既存病院の敷地を拡張する場合や既存建築物の増改築をする場合は、前面道路の交通状況を勘案し別途判断できることとする。

第４（３）「申請地内に十分な駐車場が確保されていること」とは

路上駐車等により周辺に影響を及ぼさないよう駐車場が確保されていること。申請地以外に駐車場を設ける場合は、その台数を必要な台数から差し引いた分が申請地内に確保されていれば足りるが、必要台数の過半は敷地内に確保すること。

ただし、既存敷地を拡張する場合や既存建築物の増改築をする場合は、現況を勘案し別途判断できることとする。

第４（４）の建築物を賃貸借で使用する場合について

建築物を賃貸借で使用する場合の申請者は「建築主（建築物の所有者）」と「建築主以外の者（事業を行う者）」の連名申請とする。また、この場合においては自己の業務の用に供するものとは認められないため、非自己用の建築物（その他のもの）として取り扱うものとする。

包括承認基準８　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
改正平成30年４月１日施行
改正令和７年１月９日施行

（適用の範囲）

第１　この基準は、児童福祉法（昭和22年12月12日法律第164号）第６条の３に規定する家庭的保育事業、小規模保育事業若しくは事業所内保育事業の用に供する施設、社会福祉法（昭和26年３月29日法律第45号）第２条に規定する社会福祉事業の用に供する施設、又は更生保護事業法（平成７年５月８日法律第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」という。）であって、次に掲げる各号の要件を満たすものに適用する。

（１）　個別法による許可等が必要な場合は、許可を受けた者、又は受ける見込みがある者であること。

（２）　当該施設の設置及び運営が国の定める基準に適合するもので、児童福祉施策、社会福祉施策及び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。

（必要性）

第２　次のいずれかの理由に該当するものであること。

（１）　近隣に関係する医療施設、社会福祉施設等が存在し、これらの施設と当該許可に係る社会福祉施設のそれぞれがもつ機能とが密接に連携しつつ、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、社会福祉及び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３　申請に係る建築物（以下「予定建築物」という。）は、既定の都市計画、つくば市における総合計画、又は都市計画マスタープラン上支障がなく、かつ、周辺の土地利用と整合が図れるものであること。

（予定建築物の規模等）

第４　予定建築物の規模等は、次のいずれにも該当するものであること。

（１）　予定建築物の高さは、原則として10m以下とする。ただし、建築基準法別表第４第１項（は）欄及び（に）欄(１)号の基準を満たす場合は、この限りでない。

（２）　予定建築物の敷地は、建築基準法第42条第１項に規定する道路に面すること。

（３）　建築物を賃貸借で使用する場合は、継続的な賃貸借契約が確約でき、適正な業務運営が確実であること。

（４）　既存建築物を使用する場合は、関係法令に関して支障がない建築物であること。

包括承認基準８の解説

第４（１）の予定建築物の高さについて

既存敷地を拡張する場合や既存建築物の増改築をする場合に、従前の建築物の高さが既に建築基準法別表第４第１項（は）欄及び（に）欄（１）号の基準を満たしていない場合、当該増築部分により基準を満たさない部分の日影を増加させないこと。

第４（３）の建築物を賃貸借で使用する場合について

建築物を賃貸借で使用する場合の申請者は「建築主（建築物の所有者）」と「建築主以外の者（事業を行う者）」の連名申請とする。また、この場合においては自己の業務の用に供するものとは認められないため、非自己用の建築物（その他のもの）として取り扱うものとする。

包括承認基準９　線引日前から宅地である土地における自己用住宅の建築許可の取扱いについて

令和元年12月１日施行
改正令和３年10月１日施行
改正令和５年10月１日施行
改正令和７年７月１日施行

（適用の範囲）

第１　この基準は、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た日（昭和48年（1973年）12月28日）より前（以下「線引日前」という。）から宅地である土地であって、次のいずれかに該当するものに適用する。

（１）　登記簿（不動産登記法（平成16年法律第123号）第２条第９号に規定する登記簿）における土地の地目が宅地であって、かつ、地目の登記の日付が線引日前であるもののうち、申請時に至るまでの間、継続して地目が宅地であるもの。

（２）　都市計画法第43条第１項第６号ロ（平成13年５月17日付け廃止）の規定に基づく旧既存宅地確認制度に基づき知事の確認を受けた土地（同法附則の経過措置により廃止日以後に確認を受けた土地を含む。）であるもの。

（３）　建築計画概要書又は農地転用許可書、住民票又は戸籍の附票、土地の登記事項証明書、建物の登記事項証明書、固定資産評価・公課証明書、航空写真等の複数の資料により、線引日前から宅地として利用されてきたことが判断されるものであって、申請時における登記の地目が宅地であるもの又は宅地として課税されているもの。

（用途）

第２　予定される建築物（以下「予定建築物」という。）の用途は、自己用住宅であること。

（予定建築物の敷地）

第３　予定建築物の敷地は、次のいずれにも該当するものであること。

（１）　敷地の規模は、300㎡以上であること。

（２）　許可を受けようとする者（以下「申請者」という。）が所有する土地又は取得する土地であること。

（予定建築物の高さ）

第４　予定建築物の高さは、10m以下であること。

（地域住民との調整）

第５　申請者等は、地域住民とともに良好な生活環境の維持向上を図る観点から、あらかじめ区会、自治会その他これに類する住民組織（以下「区会等」という。）との調整を行うこと。

（雨水等の処理）

第６　予定建築物の敷地は、次のいずれにも該当するものであること。

（４）　予定建築物の敷地外に溢水等の被害が生じないよう、雨水浸透桝を４ヵ所以上に設置するものであること。

（５）　汚水・雑排水は、放流が可能であること。ただし、放流先がない場合は、合併浄化槽で処理したのち蒸発散槽等により処理するものであること。

包括承認基準９の解説

第１（３）の**複数の資料により、線引日前から宅地として利用されてきたことが判断されるもの**について

原則、以下の表に基づき判断することとする。ただし、同一表枠内の資料のうち、複数の資料の提示があっても単独の資料とみなす。

資料	判断に必要な事項
建築計画概要書、台帳記載事項証明書、農地転用許可書、又は農地転用許可があったこと及び許可を取消されていないことの証明	・確認日又は許可日が線引日前か ・申請予定地が概要書等の所在地に含まれているか
住民票又は戸籍の附票	・線引日前における居住を確認できるか
土地の登記事項証明書、土地の閉鎖事項証明書又は旧土地台帳	・登記日は線引日前か(登記日余白も含む)
建物の登記事項証明書又は閉鎖事項証明書	・登記日は線引日前か(登記日余白も含む)
固定資産評価・公課証明書又は固定資産課税台帳記載事項証明書	・建築年は線引日前か
航空写真	・線引日前の航空写真で建物等が認められるか

第２の用途について

一戸建専用住宅の建築を目的とする宅地分譲（区画の変更を伴う開発行為）については、包括承認基準12「線引日前から宅地である土地における開発許可の取扱いについて」により取扱うものとする。

第５の**申請者等**とは

申請者のほか、次に掲げる者をいう。

（１） 許可を受けようとする土地を所有している者

（２） 予定建築物の建築を目的とする当該土地の取引を媒介する者

第５の地域住民との調整について

調整をすべき者は、申請者等及び区会等を代表する者とする。

区会等との協議の内容については、協議書等を作成し、調整をすべき者の各自署名押印の上、各自保管すること。その写しを許可申請書に添付すること。ただし、区会等との合意により協議書等を作成しないこととした場合は、協議の内容について申請者が作成する報告書に代えることができる。

協議すべき事項については、次を参考とすること。

（１） 区会等の加入について

（２） 地区集会所、子供の遊び場、家庭系ごみ集積所等の使用及び管理について

（３） 建築物の形状、模様若しくは色彩及び建築物の敷地内の緑化等、周辺環境との調和について

申請者は敷地を第三者に譲渡する場合、その者に対し協議の内容を承継させ、譲受者が適切に履行するよう努めなければならない。

譲受者は、協議の内容を承継することとなった事実について、区会等を代表する者に書面により報告しなければならない。なお、以降の譲渡については、これに準ずるものとする。

包括承認基準10　病院等に隣接する調剤薬局の取扱いについて

令和２年４月１日施行

（適用の範囲）

第１　この基準は、市街化調整区域内に現に立地している病院又は診療所[*1]（以下、「市街化調整区域内の病院等」という。）に通院する患者の利便性を目的として立地しようとする調剤薬局（法第34条第１号の医薬品販売を除く。）であって、次に掲げるいずれにも該当するものに適用する。

(1) 申請者は、自ら営業を行う者で、薬剤師の資格を有していること。

なお、法人の場合は、従業員に薬剤師の資格を有する者がおり、その者が申請地に適正に配置されること。

(2) 調剤薬局は、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、かつ健康保険法（大正11年法律第70号）第63条第３項第１号に規定する保険薬局であること。

（立地）

第２　申請地は、次に掲げるすべての要件を満たすものとする。

(1) 申請地は、市街化調整区域内の病院等の敷地から原則として70ｍ未満にある土地[*2]であること。

(2) 申請地は、建築基準法第42条第１項に規定する道路に面すること。

（予定地の面積）

第３　予定地の面積は、500㎡以下とし、路地状敷地でないこと。

（予定建築物の規模等）

第４　予定建築物の規模等については、次のとおりとする。

(1) 予定建築物の業務の用に供する部分の規模は、床面積25㎡以上200㎡以下とし、管理上必要なものは、休憩室、湯沸室、更衣室、シャワー室、便所とし、その規模は20㎡以下とすること。

(2) 予定建築物に倉庫を設ける場合の規模は、建築される調剤薬局の規模を総合的に判断し、必要最小限を認めることとし、倉庫と管理上必要なものの合計面積は、最大限でも業務の用に供する部分の面積の２分の１以下とすること。

(3) 予定建築物は、２階建て以下、かつ、高さは、10ｍ以下とする。

(4) 予定建築物に階段を設ける場合は、屋外階段は認めない。

（その他）

第５　次の要件のいずれにも該当するものであること。

(1) 共同店舗[*3]及び長屋店舗[*4]については、認めない。

(2) 来客者用の駐車場を整備すること。

包括承認基準10の解説

＊1　現に立地している病院又は診療所の取扱い

現に立地している病院等には建設中のものも含む。

＊2　敷地から原則として70m未満にある土地の取扱い

病院等が立地している敷地境界から調剤薬局を建築する敷地境界までの最大の距離は70m未満とする。

なお、病院等の周辺に道路等で分断された病院等用駐車場（通院患者等の駐車場及び病院等の従業員駐車場をいう。）が存し、70m未満に建築する土地がない場合は、その隣接地まで認める。

＊3　共同店舗とは

出入口が１つで店内を間仕切りし各々が店舗経営をしている建築物

＊4　長屋店舗とは

各々が店舗で出入口を構え独立した店舗が集合した建築物

包括承認基準11　地域経済牽引事業の用に供する施設の取扱いについて

令和３年（2021年）10月１日施行

（適用の範囲）

第１　この基準は、地域経済牽引事業の促進による地域の成長発展の基盤強化に関する法律（平成19年法律第40号）（以下「地域経済牽引事業促進法」という。）第２条第１項に規定する地域経済牽引事業の用に供する施設について適用する。

（立地）

第２　次のいずれにも該当するものとする。

(1)　地域経済牽引事業促進法第11条第２項第１号に基づく土地利用調整区域内であること。

(2)　地域経済牽引事業促進法第14条第２項に基づく承認を得た「地域経済牽引事業計画」に基づく土地であること。

（用途）

第３　地域経済牽引事業促進法第14条第２項に基づく承認を得た「地域経済牽引事業計画」に基づく施設であること。

（予定建築物の規模等）

第４　地域経済牽引事業促進法第14条第２項に基づく承認を得た「地域経済牽引事業計画」に基づく施設の規模、土地の面積であること。

包括承認基準12　線引日前から宅地である土地における開発行為の取扱いについて

令和７年７月１日施行

（適用の範囲）

第１　包括承認基準９第１に該当する土地における開発行為のうち、計画に必要となる道路を新設するものについて適用する。

（用途）

第２　申請に係る開発行為は、一戸建専用住宅（貸家を除く。）の建築を目的とする宅地分譲であること。

（予定建築物の敷地）

第３　開発区域内において予定される建築物（以下「予定建築物」という。）の敷地の規模は、300㎡以上であること。

（予定建築物の高さ）

第４　予定建築物の高さは、10m以下であること。

（地域住民との調整）

第５　許可を受けようとする者（以下「申請者」という。）等は、地域住民とともに良好な生活環境の維持向上を図る観点から、あらかじめ区会、自治会その他これに類する住民組織（以下「区会等」という。）との調整を行うこと。

（雨水等の処理）

第６　開発区域は、次のいずれにも該当するものであること。

（６）　開発区域内の道路の雨水排水は、開発区域外に放流が可能であること。

（７）　汚水・雑排水は、放流が可能であること。

（８）　雨水排水は、井戸による給水の場合、放流が可能であること。

（公共施設の帰属管理）

第７　開発行為又は開発行為に関する工事により設置される公共施設及び当該公共施設の用に供する土地は、市が帰属を受け管理するものであること。

（予定地の面積）

第８　予定地の面積は、3,000㎡未満とする。

包括承認基準12の解説

第１の「開発行為のうち、計画に必要となる道路を新設するもの」とは

宅地分譲を計画するにあたり必要となる道路を新設する区画の変更を伴う開発行為を対象とするもの。区画の変更がなく、形の変更、質の変更又は形及び質の両方の変更を伴う開発行為は対象としない。道路若しくは水路の変更又は廃止については、当該土地がそもそも包括承認基準９第１に該当しない土地であるため、本基準の対象とならない。

第５の申請者等とは

申請者のほか、次に掲げる者をいう。

（３） 許可を受けようとする土地を所有している者

（４） 予定建築物の建築を目的とする当該土地の取引を媒介する者

第５の地域住民との調整について

調整をすべき者は、申請者等及び区会等を代表する者とする。

区会等との協議の内容については、協議書等を作成し、調整をすべき者の各自署名押印の上、各自保管すること。その写しを許可申請書に添付すること。ただし、区会等との合意により協議書等を作成しないこととした場合は、協議の内容について申請者が作成する報告書に代えることができる。

協議すべき事項については、次を参考とすること。

（４） 区会等の加入について

（５） 地区集会所、子供の遊び場、家庭系ごみ集積所等の使用及び管理について

（６） 建築物の形状、模様若しくは色彩及び建築物の敷地内の緑化等、周辺環境との調和について

申請者は、敷地を第三者に譲渡する場合、その者に対し協議の内容を承継させ、譲受者が適切に履行するよう努めなければならない。

譲受者は、協議の内容を承継することとなった事実について、区会等を代表する者に書面により報告しなければならない。なお、以降の譲渡については、これに準ずるものとする。