

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5km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。

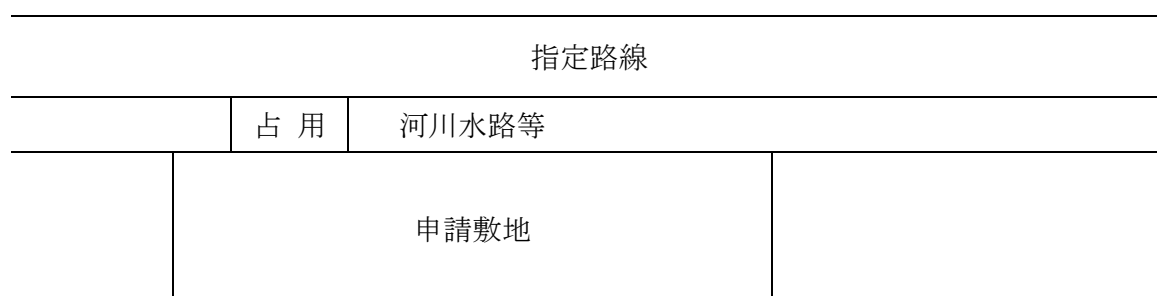
*4 インターチェンジ周辺とは

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1km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5kmの円で囲まれる区域」については、距離を5km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

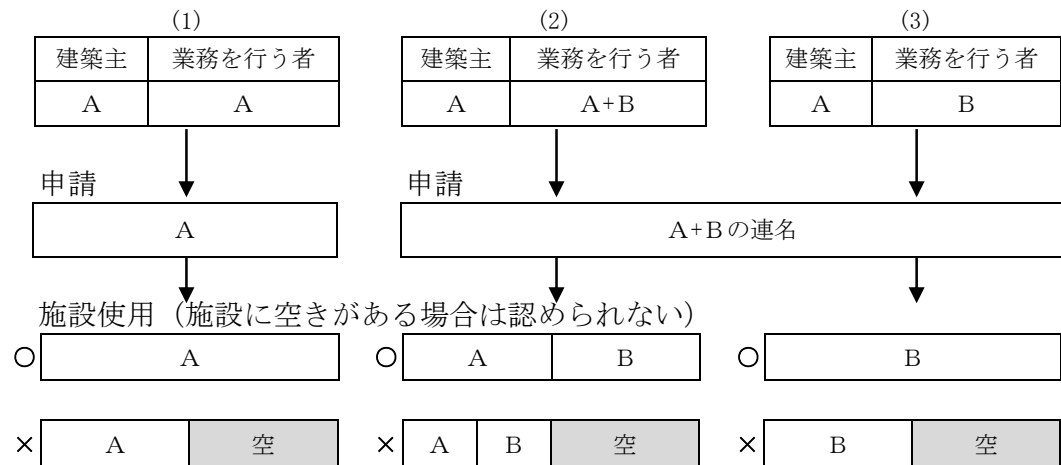
2 申請について

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

Aを建築主とし、Bを建築主以外の者とする。

業務形態



*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」の問い合わせ先

〒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

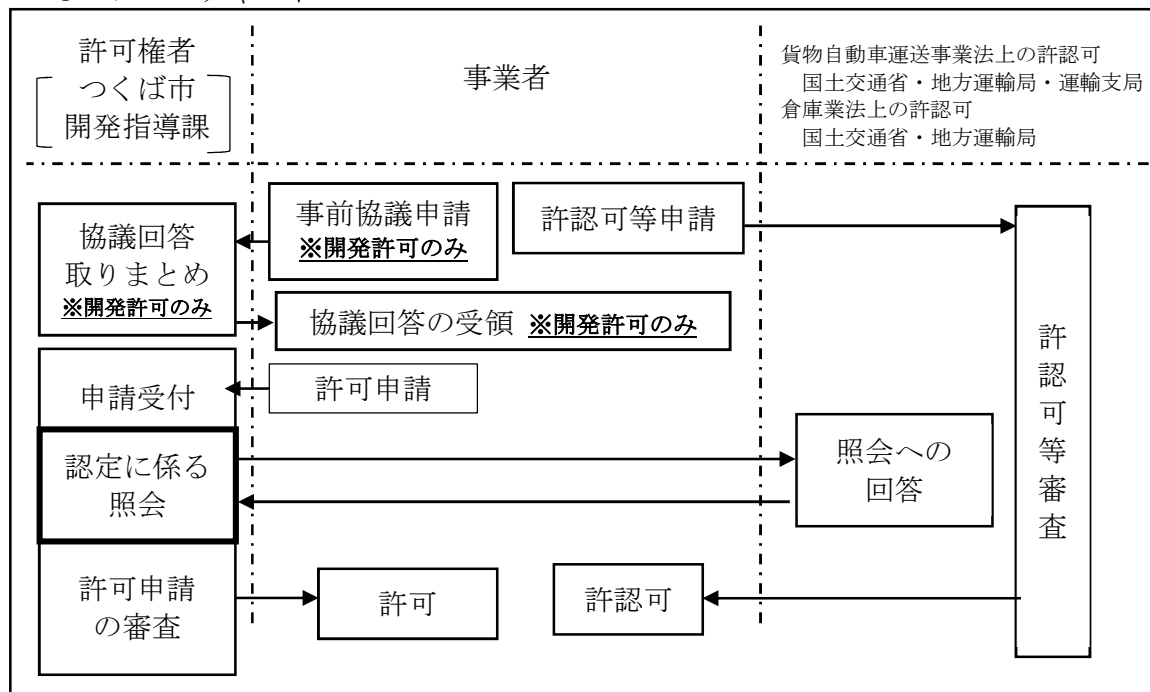
※「倉庫業の用に供する倉庫」の問い合わせ先

〒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は申請者は「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つて、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。

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、診療所にあつては、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床未満の病院にあつては、原則幅員6m以上の道路に面すること。200床以上の病院にあつては、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、雨水浸透枳を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。