

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、介護機能と密接に係連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、地藏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つて、従前の土地がつくば市内にあつて、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つて、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に支障がなく、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に支障がなく、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以内でないこと。

(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以内でないこと。

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以内でないこと。

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舍又は寮であり、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つては、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つては、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。

(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、寄宿舍、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	

(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。
- ・寮などは寄宿舍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に支障がなく、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つては、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つては、敷地外周部に植栽帯（最低幅員 2 m、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つては、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) 流通業務施設にあつては、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 6 m 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 1 km 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 6 m 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 1 km 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當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。）として判断する。

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。

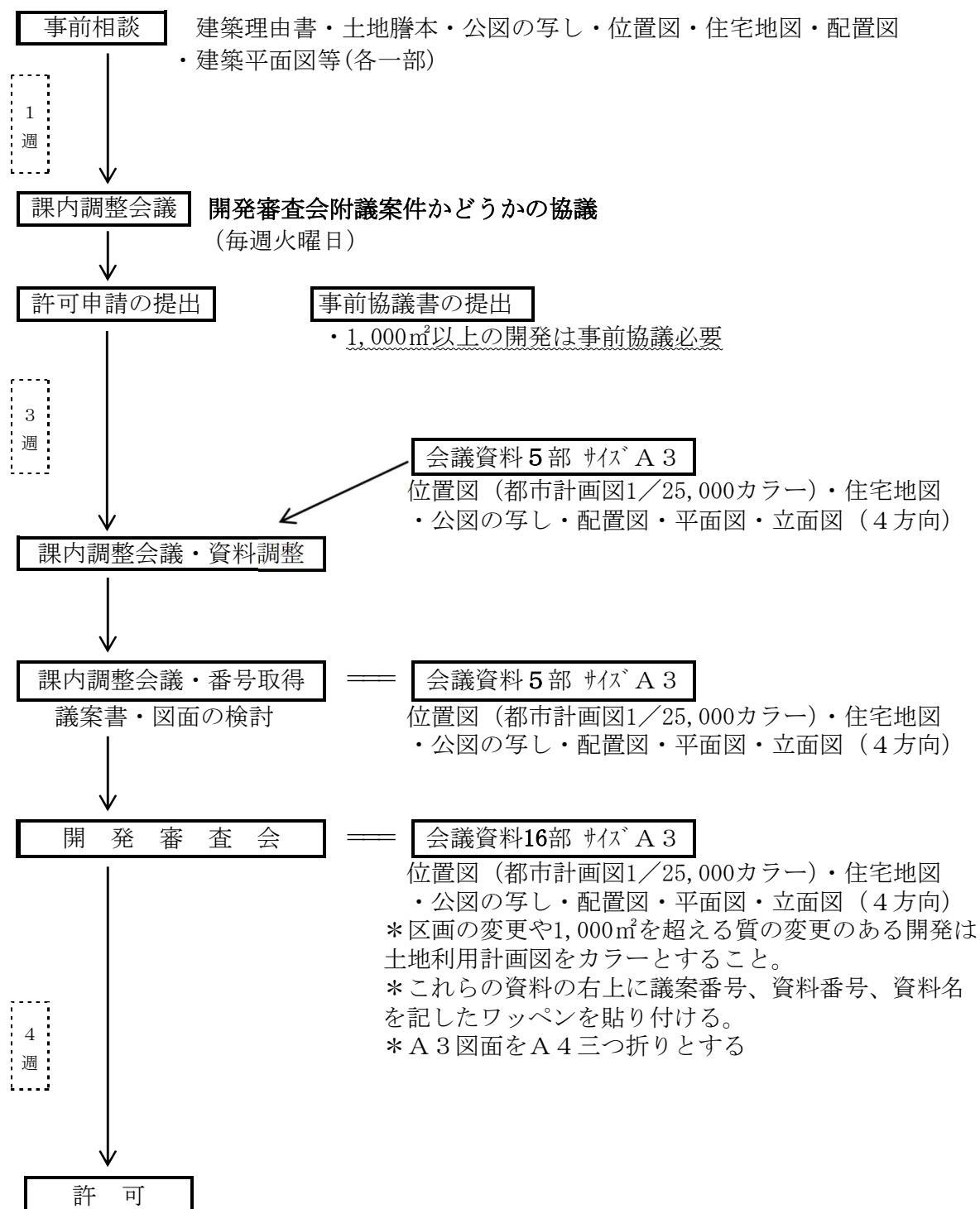
記

- 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 9 m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。