



建 指 第 218 号

令和 8 年 1 月 9 日

(公社)全日本不動産協会茨城県本部本部長 様

水戸市長 高橋 靖



都市計画法第 34 条第 1 号（公益上必要な建築物）の運用基準等の 改正について（通知）

平素より本市の宅地開発行政に格別の御協力を賜り、厚くお礼申し上げます。
今般、下記のとおり基準の改正を行いましたので、お知らせします。

記

1 改正した基準

- (1) 法第 34 条第 1 号（公益上必要な建築物）の運用基準
- (2) 法第 34 条第 9 号（休憩所及び給油所）の運用基準
- (3) 水戸市開発審査会付議基準
 - ア 提案基準
 - イ 提案基準 8 地域振興に資する工場施設等の取扱いについて
 - ウ 包括承認基準 10 大規模な流通業務施設の取扱いについて
 - エ 包括承認基準 15 社会福祉施設等の取扱いについて

2 施行日

令和 8 年 1 月 1 日

※改正後の基準については、ホームページをご覧ください。

水戸市役所ホーム>組織からさがす>都市計画部>建築指導課>宅地開発

問合せ先 水戸市都市計画部建築指導課開発指導室

TEL 029-306-6590

都市計画法第 34 条第 1 号（公益上必要な建築物）の運用基準の改正について

都市計画法第 34 条

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

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

都市計画法施行令第 21 条

二十六 （略）

- イ 学校教育法第 1 条に規定する学校、同法第 124 条に規定する専修学校又は同法第 134 条第 1 項に規定する各種学校の用に供する施設である建築物
- ロ 児童福祉法（昭和 22 年法律第 164 号）による家庭的保育事業、小規模保育事業、事業所内保育事業若しくは乳児等通園支援事業、社会福祉法（昭和 26 年法律第 45 号）による社会福祉事業又は更生保護事業法（平成 7 年法律第 86 号）による更生保護事業の用に供する施設である建築物
- ハ 医療法（昭和 23 年法律第 205 号）第 1 条の 5 第 1 項に規定する病院、同条第 2 項に規定する診療所又は同法第 2 条第 1 項に規定する助産所の用に供する施設である建築物

1 改正理由

都市計画法施行令第 21 条第 26 号ロの改正（令和 7 年 7 月 1 日施行）に伴い、本号の対象に乳児等通園支援事業所を含めるものです。

【乳児等通園支援事業所】

- ・ 保育所等に通っていない生後 6 か月から満 3 歳未満のこどもへの遊び及び生活の場の提供（月 10 時間まで）並びにその保護者との面談及び当該保護者への援助を行う事業所

2 改正内容

- (1) 対象となる保育施設に乳児等通園支援事業所を追加します。〔3 (2)〕
- (2) その他文言整理を行います。〔3 (1) (2) (4)、4 及び別表〕

3 施行日

令和 8 年 1 月 1 日

都市計画法第 34 条第 9 号（休憩所及び給油所）の運用基準の改正について

都市計画法第 34 条

九 前各号に規定する建築物又は第一種特定工作物のほか、市街化区域内において建築し、又は建設することが困難又は不適當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當な建築物等）

都市計画法施行令第 29 条の 7 法第 34 条第 9 号（法第 35 条の 2 第 4 項において準用する場合を含む。）の政令で定める建築物又は第一種特定工作物は、次に掲げるものとする。

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

1 改正理由

休憩所及び給油所については、高速自動車国道等のサービスエリアやパーキングエリアにおける立地も想定されることから、開発区域が接すべき道路に高速自動車国道を含めるものです。

2 改正内容

- (1) 開発区域が接すべき道路（道路幅員 8 メートル以上かつ有効幅員 6 メートル以上の国道、県道又は市道）に高速自動車国道を追加します。〔 1 (1) 〕
- (2) 大型観光ドライブインの開発区域について、高速自動車国道等に接する場合はインターチェンジからの距離及び市街化区域からの路線距離を問わないものとします。〔 1 (2) 〕
- (3) その他文言整理を行います。〔 1 (2)、2、3、4 (2) 及び 5 (2) 〕

3 施行日

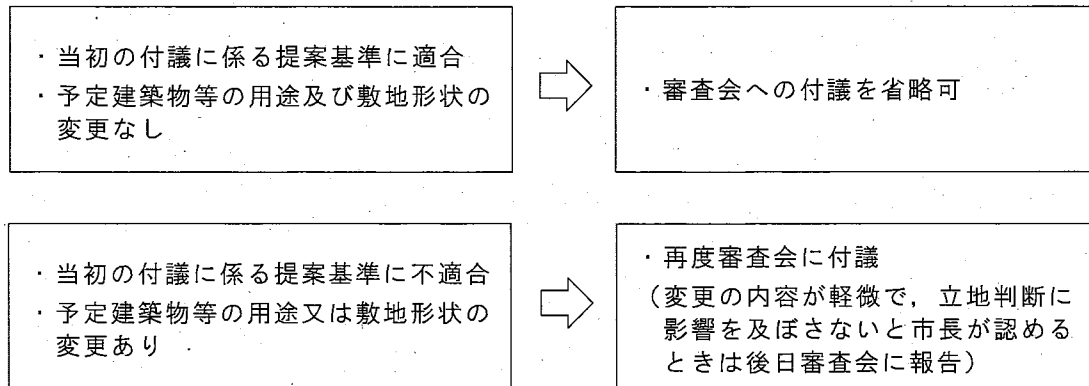
令和 8 年 1 月 1 日

水戸市開発審査会付議基準の改正について

1 改正の概要

(1) 提案基準の改正

開発行為又は建築物等の建築等について審査会の議を経た後に、その内容に変更が生じた場合の手続を明確にするものです。



(2) 提案基準8（地域振興に資する工場施設等）の改正

本市では、第7次総合計画において高速自動車国道等のインターチェンジから半径3キロメートルの範囲を「企業誘致検討ゾーン」として位置付け、産業系エリア指定及び本基準を活用し、産業用地の確保に取り組んでいるところです。

【産業系エリア指定】

- ・水戸市市街化調整区域に係る開発行為等の許可基準に関する条例に基づき、インターチェンジから半径3キロメートルの範囲内であって、幅員9メートル以上の道路に接し、かつ、一団の土地として利用見込みがある5ヘクタール以上の土地の区域を指定
- ・現在は下野地区（16ヘクタール）を指定

産業系エリア指定に先行して制定した本基準では、3つのインターチェンジ（水戸、水戸南及び茨城町東）又は米沢工業団地を除く工業地域から半径1キロメートルの区域内であることを申請地の要件としています。当該区域内で適地を見つけることが難しく、許可実績に結びついていないのが現状です。

このような課題を踏まえ、申請地及び建築物の用途の要件について産業系エリア指定と同程度に緩和し、企業誘致の更なる推進を図るものです。

<新旧の要件の概要>

	改正前	改正後
申請地の位置	IC（水戸，水戸南，茨城町東）又は工業地域（米沢工業団地を除く。）から半径1kmの区域内	IC（水戸，水戸南，茨城町東，水戸北，水戸大洗，茨城町西，友部，那珂）から半径3kmの範囲内
除外する区域	なし	風致地区，土砂災害警戒区域，浸水想定区域（浸水深3m以上） ※農用地区域，保安林及び急傾斜地崩壊危険区域は，判断基準において，原則として申請地に含まないこととされています。
建築物の用途	工場施設，流通業務施設又は研究開発施設 （準工業地域内に建築できないものを除く。）	工場施設，流通業務施設又は研究開発施設
環境保全対策	工場施設のみ	すべての施設

※その他の要件（前面道路の幅員，申請地の面積等）に変更はありません。

(3) 包括承認基準 10（大規模な流通業務施設）の改正

本基準は，高速自動車国道等のインターチェンジ周辺や4車線以上の道路沿いにおいて大規模な流通業務施設の立地を許容するものですが，流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律の一部改正が令和7年4月に施行されたことから，法律名を改めるとともに引用条項のずれを解消するものです。

(4) 包括承認基準 15（社会福祉施設）の改正

本基準は，保育施設，社会福祉施設又は更生保護施設の立地を許容するものですが，都市計画法施行令の改正が令和7年7月に施行され，立地を許容すべき保育施設に乳児等通園支援事業所が追加されたことから，当該施設を許可対象に含めるとともに文言整理を行うものです。

【乳児等通園支援事業所】

- ・ 保育所等に通っていない生後6か月から満3歳未満のこどもへの遊び及び生活の場の提供（月10時間まで）並びにその保護者との面談及び当該保護者への援助を行う事業所

<基準構成の新旧対照表>

提案基準

改正前		改正後	
1	有料老人ホーム	1	有料老人ホーム
2	社寺仏閣及び納骨堂	2	社寺仏閣及び納骨堂
3	土地区画整理事業の施行による建築物の移転	3	土地区画整理事業の施行による建築物の移転
4	廃棄物処理施設等	4	廃棄物処理施設等
5	医療・社会福祉施設職員の福利厚生施設	5	医療・社会福祉施設職員の福利厚生施設
6	既存建築物の用途変更	6	既存建築物の用途変更
7	既存工場施設等の敷地拡張	7	既存工場施設等の敷地拡張
8	地域振興に資する工場施設等	8	地域振興に資する工場施設等
9	その他特に定めのないもの	9	その他特に定めのないもの

包括承認基準

改正前		改正後	
1	指定既存集落内の自己用住宅	1	指定既存集落内の自己用住宅
2	指定既存集落内の小規模な工場等	2	指定既存集落内の小規模な工場等
3	収用対象事業の施行による建築物の移転	3	収用対象事業の施行による建築物の移転
4	既設団地内の住宅	4	既設団地内の住宅
5	自己用住宅の敷地拡張	5	自己用住宅の敷地拡張
6	自己用住宅への用途変更	6	自己用住宅への用途変更
7	既存建築物の使用の変更	7	既存建築物の使用の変更
8	小規模作業所等	8	小規模作業所等
9	浸水想定区域における開発行為等	9	浸水想定区域における開発行為等
10	大規模な流通業務施設	10	大規模な流通業務施設
11	運動・レジャー施設の付属建築物	11	運動・レジャー施設の付属建築物
12	介護老人保健施設	12	介護老人保健施設
13	学校	13	学校
14	医療施設	14	医療施設
15	社会福祉施設	15	社会福祉施設等
16	調剤薬局	16	調剤薬局
17	公益上必要な建築物等の複合施設	17	公益上必要な建築物等の複合施設
18	既存宅地における自己用住宅	18	既存宅地における自己用住宅

2 施行日

令和8年1月1日