



建指第 32 号
令和 4 年 6 月 6 日

(公社)全日本不動産協会茨城県本部 様

水戸市長 高橋



水戸市開発審査会付議基準の改正について（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 主な改正内容

- (1) 判断基準の改正
- (2) 提案基準 3（災害危険区域等に存する建築物の移転）の改正
- (3) 旧包括承認基準 9（自動車解体業の施設）の廃止
- (4) 包括承認基準 9（浸水想定区域における開発行為等）の制定

2 施行日

令和 4 年 6 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>各課の業務>都市計画部>建築指導課>宅地開発に関すること

問合せ先 水戸市都市計画部建築指導課開発指導室
TEL (029) 232-9210

水戸市開発審査会付議基準の改正について

(令和4年6月1日施行)

1 改正の概要

(1) 判断基準の改正

都市計画法（以下「法」といいます。）の改正（令和4年4月1日施行）に伴い、開発行為を行うのに適当でない区域（開発不適地）に特定都市河川浸水被害対策法に基づく浸水被害防止区域が追加されたことから、本基準の除外区域について整合を図るものです。

（開発不適地＝災害の発生のおそれがある区域）

- ・ 災害危険区域…建築基準法第39条第1項
- ・ 地すべり防止区域…地すべり等防止法第3条第1項
- ・ 土砂災害特別警戒区域…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9条第1項
- ・ 浸水被害防止区域…特定都市河川浸水被害対策法第56条第1項
- ・ 急傾斜地崩壊危険区域…急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項

※開発不適地では、自己居住用以外の開発行為が原則禁止

(2) 提案基準3（災害危険区域等に存する建築物の移転）の改正

本基準は、開発不適地又は土地区画整理事業施行区域に存する施設の移転を許容するものですが、法改正に伴い、開発不適地に存する施設の移転に係る許可基準（法第34条第8号の2）が新設されたことから、本基準の適用の範囲からこれを除外するとともに、基準名を改正するものです。

（法第34条第8号の2）

- ・ 市街化調整区域内の開発不適地に存する建築物等が、開発不適地外へ同一用途かつ同等の規模で移転する開発行為を許容するもの

(3) 包括承認基準9（自動車解体業の施設）の廃止

本基準は、使用済自動車の再資源化等に関する法律の施行（平成16年7月）に伴い、自動車解体業の施設の立地を暫定的に許容してきたものですが、今般の県内の取扱状況を鑑み、個別具体の案件として取り扱うことが妥当と認められることから、これを廃止するものです。

(4) 包括承認基準9（浸水想定区域における開発行為等）の制定

法及び同施行令の改正に伴い、法第34条第11号の条例区域から土砂災害警戒区域、浸水想定区域（浸水深3メートル以上）等の災害リスクの高い区域を除外することが必要となり、本市においても本年4月1日に除外したところです。

これらの区域が今後新たに指定された場合、直ちに条例区域から除外されることとなり、事業者があらかじめ計画していた開発行為等が実施できないおそれがあります。とりわけ浸水想定区域については、根拠法である水防法において開発行為等が規制されていないにもかかわらず、当該指定により広範囲の土地が条例区域から除外されることが想定されるため、激変緩和措置が必要となっています。

つきましては、開発行為等の許可に係る申請が浸水想定区域の指定日から1年以内に行われ、かつ、洪水等が発生した場合における安全上及び避難上の対策を実施するものに限り、条例区域から除外される前と同様に開発行為等が実施できるよう、包括承認基準を制定するものです。

<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 | 災害危険区域等に存する建築物の移転 | 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 | 既存建築物の使用者の変更 | 7 | 既存建築物の使用者の変更 |
| 8 | 小規模作業所等 | 8 | 小規模作業所等 |
| 9 | 自動車解体業の施設 | 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 |
| 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4年6月1日