

土浦市市街化調整区域に係る開発行為の許可基準に関する条例について（都市計画法第34条第11号）【概要（令和7年7月版）】

土浦市においては、都市計画法第34条第11号の規定に基づき、「土浦市市街化調整区域に係る開発行為の許可基準に関する条例を、平成18年4月1日より施行しているところ」です。

市街化区域に近接し、既に相当程度公共施設が整備されていると想定できる区域（文言指定）を条例化したものです。

令和2年6月の法改正（令和4年4月1日施行）による、頻発・激甚化する自然災害に対応するための災害ハザードエリアにおける開発抑制の観点からの見直しへの対応、また、条例制定後の制度を取り巻く社会情勢の変化や運用実績からの課題等に対応するため、条例の一部改正を行いました（令和3年12月22日、令和4年4月1日施行）

その概要と関連事項について、以下のとおりお示しします。

1 建築物の建築が可能な土地の区域（文言指定）

次の全ての要件を満たす区域とします。

- （1）市街化区域（工業専用地域を除く）から1キロメートルの範囲内であること。
- （2）市街化調整区域内の建築物の敷地相互の間隔が70メートル未満で、40以上の住宅が連たんしていること。ただし、市街化調整区域において最低20以上の住宅の連たんがある場合に限り市街化区域の住宅を戸数に含むことが出来る。

※連たんの要件を満たす区域は、「連たん区域図」により指定します。

- （3）既に整備された幅員5メートル以上の道路に接続していること。
ただし、自己用住宅については、幅員4メートル以上と読み替える。

なお、上記道路は以下の条件をすべて満たしたもの

- ・車道幅員が基準幅員以上で既に整備されていること
- ・建築基準法第42条1項の規定による道路であること
- ・基準幅員以上で継続し、幅員5.5メートル以上で継続する道路と接続していること

- （4）汚水を既設の排水施設に適切に排出できること。

- （5）上水道が整備されていること。

- （6）災害ハザードエリア等除外区域として、原則、以下の区域を除きます。

- ①災害危険区域 ②地すべり防止区域（現在、指定無し）③急傾斜地崩壊危険区域
- ④土砂災害特別警戒区域 ⑤河川被害防止区域（現在、指定無し）
- ⑥土砂災害警戒区域（※）
- ⑦浸水想定区域のうち想定浸水深が3メートル以上となる区域（※）
- ⑧保安林 ⑨農用地区域 ⑩風致地区

※⑥、⑦を例外的に許可対象とする場合は、安全上、避難上の対策が必要

（垂直避難可能な居室の床面の高さが想定浸水深以上となること等）

※想定浸水深につきましては、おおまかな範囲、数値についてはハザードマップでご確認いただき、詳細な範囲、数値につきましては河川管理者等へお問い合わせください。

2 建築できる建築物の用途

(1) 専用住宅（宅地分譲、建売住宅、貸家を含む）

※開発区域1, 000平方メートル以上3, 000平方メートル未満の場合、周辺の環境に配慮した原則幅員6メートル以上の新設道路設置可（行き止まり道路の場合は、延長50メートル以下（転回広場を含む））

※農地転用を伴う宅地分譲につきましては、農地法の規制がありますのでご注意ください。

(2) 共同住宅、長屋、寄宿舍又は下宿

3 敷地の規模

(1) 敷地の規模については、250平方メートル以上

（自己用住宅については、200平方メートル以上）

なお、上記敷地は以下の条件をいずれも満たしたもの

- ・路地状敷地（路地状部分幅員4メートル以下）でないこと
- ・主要な出入口が基準となる道路にあること

(2) 1つの開発申請あたりの敷地面積上限については、3, 000平方メートル未満

4 建築物の規模

(1) 建ぺい率は60パーセント以下、容積率は200パーセント以下

(2) 建築物の高さは、10メートル以下

5 その他

地区計画区域内は、地区計画が適用されます。

この他にも諸条件がありますので、ホームページに掲載してあります条例、規則、運用基準等もご確認ください。

○区域指定（第 11 号文言指定）の取扱いについて（令和 4 年 4 月 1 日施行）

【条例】

（法第 33 条第 4 項の条例で定める建築物の敷地面積の最低限度）

第 3 条 法第 34 条第 11 号に規定する開発行為を行う場合において、法第 33 条第 4 項に規定する建築物の敷地面積の最低限度は、250 平方メートルとする。ただし、市長が良好な住居等の環境の形成又は保持のため支障がないと認める開発行為であって市規則で定めるものの最低限度は、200 平方メートルとする。

（法第 34 条第 11 号の条例で指定する土地の区域）

第 4 条 法第 34 条第 11 号に規定する土地の区域は、次に掲げる要件のいずれにも該当する土地の区域とする。

- （1）本市の市街化区域（工業専用地域を除く。次項において同じ。）から 1 キロメートルの範囲内にあること。
- （2）本市の市街化調整区域内に存する建築物の敷地相互の間隔が 70 メートル未満であり、かつ、40 戸以上の住宅が連たんしていること。
- （3）環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上又は事業活動の効率上支障がないものとして、市規則で定める道路に接していること。
- （4）建築物の敷地内の下水（下水道法（昭和 33 年法律第 79 号）第 2 条第 1 号に規定する下水をいう。）を既設の排水路その他の排水施設に適切に排出できること。
- （5）水道法（昭和 32 年法律第 177 号）第 6 条第 1 項の認可を受けた水道事業の給水区域であること
- （6）原則として、令第 29 条の 9 各号に掲げる区域を含まないこと。

2 前項第 2 号の規定にかかわらず、本市の市街化区域に隣接し、当該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にあつては、本市の市街化調整区域内において 20 戸以上の住宅が連たんする場合に限り、当該市街化区域に存する住宅を連たんの戸数に含めることができる。

（法第 34 条第 11 号の条例で定める予定建築物等の用途等）

第 5 条 法第 34 条第 11 号に規定する予定建築物等の用途は、次に掲げる建築物の用途以外のものとする。

- （1）建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）別表第 2（い）項第 1 号に規定する建築物
- （2）建築基準法別表第 2（い）項第 3 号に規定する建築物

2 前項各号に掲げる建築物の高さは、10 メートル以下とする。

【市規則】

(条例第3条ただし書に規定する市規則で定める開発行為)

第2条 条例第3条ただし書に規定する市規則で定める開発行為は、自己用住宅の建築を目的としたものとする。

(条例第4条第1項第3号の市規則で定める道路)

第3条 条例第4条第1項第3号の市規則で定める道路は、幅員5メートル以上で、かつ、相当規模の道路と接続しているものとする。ただし、予定建築物の用途が自己用住宅の敷地については、幅員4メートル以上で、かつ、相当規模の道路と接続しているものとする。

(条例第4条第1項に規定する土地の区域内で行う開発行為に係る道路の幅員等)

第4条 条例第4条第1項に規定する土地の区域内で2以上の専用住宅の建築を目的とする開発行為を行う場合において、当該開発行為により道路を新設するときは、当該道路の幅員は、原則6メートル以上とし、当該開発行為に係る周辺の居住等の環境に配慮した道路とするものとする。

【運用基準】

(1キロメートルの範囲内の土地の区域)

条例第4条第1項第1号の規定による指定にあつては、その過半が1キロメートル以内の土地の区域に存する建築物の敷地を1キロメートルの範囲内の土地の区域に含めるものとする。

(条例第4条中「連たん」の要件等)

条例第4条中「連たん」の要件は、次の各号によるものとする。

- (1) 建築物の敷地相互の間隔は、直線距離とすること。
- (2) 同一敷地内に2戸の住宅がある場合には、それぞれが専用住宅としての機能を有していれば2戸と数え、寄宿舍、下宿、寮等で世帯を構成しない建築物は、戸数に含めることができない。
- (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（申請地から最初の連たんは除く）とすることができる。ただし、次に掲げる土地の区域は、連たんの経由対象としない。
 - 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あつて、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には原則として建築物の周囲10メートル以内）を除いた区域。
 - イ 大学等の運動場、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）、簡易なポンプ小屋、簡易な資材置場及び仮設の現場小屋の存する土地の区域
- (4) 他市町村に存する建築物への連たんは認めない。
- (5) 自然的社会的条件から一体的な日常生活圏を構成していること。
- (6) 本市の市街化区域から1キロメートルの範囲内で連たんしていること。

2 条例第4条第1項第2号又は同条第2項に規定する連たんの要件を満たす区域については、地図上に範囲を指定するものとする。

(市規則第3条中「市規則で定める道路」の要件等)

市規則第3条中「市規則で定める道路」の要件は、次の各号のいずれにも該当するものとする。

- (1) 車道幅員が市規則第3条に規定する幅員以上で既に整備されている道路
 - (2) 建築基準法第42条第1項の規定による道路
 - (3) 市規則第3条に規定する幅員以上で継続し、相当規模の道路と接続している道路
- 2 市規則第3条中「相当規模の道路」とは、幅員が5.5メートル以上で継続する道路のことをいう。

(下水の排出)

条例第4条第1項第4号中「既設の排水路その他の排水施設に適切に排出」は、汚水の宅地内処理は認めないものとする。

(条例第4条第1項第6号に規定する土地の区域)

条例第4条第1項第6号に規定する土地の区域のうち、令第29条の9第6号に掲げる区域については、想定最大規模降雨に基づく想定浸水深が3メートル以上となる土地の区域とする。

- 2 条例第4条第1項第6号に規定する土地の区域のうち、令第29条の9第7号に掲げる土地の区域については、次の各号に掲げる土地の区域とする。

- (1) 森林法（昭和26年法律第249号）第25条第1項又は第25条の2第1項若しくは第2項の規定により指定されている保安林
- (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1号に規定する農用地区域
- (3) 法第8条第1項第7号に規定する風致地区

- 3 次の各号のいずれかに該当する土地の区域については、条例第4条第1項第6号に規定する土地の区域から除くことができる。

- (1) 令第29条の9第4号に掲げる区域（土砂災害特別警戒区域が指定されている区域を除く。）のうち、土砂災害を防止し、又は軽減するための施設の整備等の防災対策が実施された土地の区域
- (2) 令第29条の9第6号に掲げる区域のうち、建築物の居室の高床化や敷地の地盤面の嵩上げ等により床面の高さが想定浸水深以上となる居室を設ける等の対策の実施を行う土地の区域

(予定建築物の敷地の要件)

条例第5条の予定建築物の敷地の要件は、次の各号のいずれにも該当するものとする。

- (1) 土浦市建築基準条例（平成12年3月29日条例第25号）第3条に規定する路地状敷地でないこと。ただし、自己用住宅の場合で、分筆されたのが条例施行前である等やむを得ない事情があると認められる場合は、路地状部分の幅員が3メートル以上であればこの限りではない。
- (2) 主要な出入口が市規則第3条に規定する道路にあること。

(開発区域の面積)

条例第5条第1項各号に掲げる建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為の開発区域の面積は、3,000平方メートル未満とする。

(「周辺の居住等の環境に配慮した道路」の要件)

市規則第4条の「周辺の居住等の環境に配慮した道路」は、次の各号のいずれにも該当するものとする。

- (1) 1,000平方メートル以上の開発区域における良好な住宅地形成を図るための必要最小限のものと認められるもの。
- (2) 行き止まり道路の場合は、市規則第3条に規定する道路から50メートルの範囲内（転回広場を含む）にあること。ただし、開発区域の形状、周辺の土地利用状況等からやむを得ない事情があると認められる場合はこの限りではない。
- (3) 新設道路が未利用の隣接地に接続しない等、他の開発行為等と一体的利用が見込まれないもの。この場合、開発区域の形状、周辺の土地利用状況等からやむを得ない事情があり、当該新設道路に係る工事の完了公告日から3年以内に当該新設道路を利用した開発行為等が無いと認められる場合は一体的利用とは取扱わない。