



建指第 182 号

令和 5 年 4 月 3 日

(一社) 茨城県建築士事務所協会 様

水戸市長 高橋 靖



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（平成 16 年水戸市条例第 1 号）及び同施行規則（平成 16 年水戸市規則第 17 号）の改正を行いましたので、お知らせします。

記

1 改正理由

市街化調整区域における企業誘致の更なる推進を図るため、工場施設等の立地を可能とする区域（産業系エリア指定区域）を指定するなど、関係規定の整備を行ったものです。

2 主な改正内容

- (1) 都市計画法第 34 条第 12 号の条例で定める開発行為に、市長が指定する土地の区域内において、工場施設、流通業務施設又は研究開発施設の建築を目的として行う開発行為のうち規則で定める要件に該当するものを追加しました。
- (2) 規則において、工場施設等の業種、環境保全対策の義務付け、幅員 9 メートル以上の道路への出入口設置、開発区域の面積等の要件を定めました。

3 施行日

令和 5 年 4 月 1 日

※改正後の条例・規則及び変更後の指定区域図については、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) 232-9210

都市計画法第 34 条第 12 号の条例区域の概要

1 建築することができる土地の区域

- (1) 市街化調整区域における企業誘致の更なる推進を図るため、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、都市計画法第 34 条第 12 号の条例区域（産業系エリア指定区域）を指定しています。
- (2) 産業系エリア指定区域内では、都市計画法に基づく開発許可又は建築許可を受けた上で大規模な工場施設、流通業務施設又は研究開発施設を建築することができます。

指定区域図の取扱い

- ・ 指定区域図の閲覧…建築指導課，都市計画課
- ・ 指定区域図の複写…情報公開センター

2 工場施設等の業種

- (1) 工場施設等の業種は、次のとおりです。

	日本標準産業分類の分類項目	
	大分類	中分類
工場施設	E－製造業	(すべて)
	N－生活関連サービス業，娯楽業	78－洗濯・理容・美容・浴場業 (小分類 781 洗濯業に限る。)
流通業務施設	H－運輸業，郵便業	43－道路旅客運送業 (小分類 432 一般乗用旅客自動車運送業及び小分類 439 その他の道路旅客運送業を除く。) 44－道路貨物運送業 47－倉庫業 48－運輸に附帯するサービス業 (小分類 484 こん包業に限る。)
	I－卸売業，小売業	50－各種商品卸売業 51－繊維・衣服等卸売業 52－飲食料品卸売業 53－建築材料，鉱物・金属材料等卸売業 54－機械器具卸売業 55－その他の卸売業
研究開発施設	L－学術研究，専門・技術サービス業	71－学術・開発研究機関

- (2) 騒音，振動，煤煙，粉塵，悪臭等に対する環境保全対策を講じる必要があります。

3 開発区域の面積・予定建築物の敷地面積

開発区域の面積は 50,000 m²以上，かつ，予定建築物の敷地面積は 3,000 m²以上とする必要があります。

4 道路・排水の要件

- (1) 予定建築物の敷地の出入口は，幅員 9 m 以上の道路に接している必要があります。
- (2) 予定建築物の敷地内の下水（汚水・雨水）は，既設の排水施設（公共下水道，都市下水路，農業集落排水処理施設，水路，道路側溝等）へ適切に排出する必要があります。

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