

つくば開指第 283 号
令和 7 年(2025 年) 7 月 28 日

一般社団法人茨城県建築士事務所協会
会長 河野 正博 様

つくば市長 五十嵐 立 青
(公印省略)

市街化調整区域に係る開発許可基準の一部改正について (通知)

このことについて、開発許可基準を別添のとおり制定 (令和 7 年 7 月 1 日施行) しましたので通知します。

開発基準改正概要

・都市計画法第 34 条第 14 号 (一部改正)

改正基準: 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

改正概要: 現行の提案基準 8 を廃止し、包括承認基準 12 として新規に制定する
もの。※基準上の要件は変更しない。

改正基準: 包括承認基準 3 大規模な流通業務施設の取扱いについて

改正概要: 1. 一般貨物自動車運送事業の用に供する施設及び倉庫業の用に供す
る倉庫を同一敷地内において複合用途での立地を認めるもの
2. 首都圏中央連絡自動車道へ接続するつくば西スマート IC 周辺を
指定路線化するもの

問合せ先
都市計画部開発指導課企画係
電話 029-883-1111
(内) 3212、3210

つくば市ホームページ内、関連リンク場所

つくば市トップページ

＞まちづくり・事業者

＞開発

＞市街化調整区域での開発行為

＞都市計画法第 34 条第 14 号(令和 7 年 7 月 1 日に基準改正)

<https://www.city.tsukuba.lg.jp/jigyosha/kaihatsu/1004240/1004247.html>

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。

包括承認基準12 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日施行

(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。

(6) 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。

(7) 汚水・雑排水は、放流が可能であること。

(8) 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。

包括承認基準12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。

- (3) 許可を受けようとする土地を所有している者
- (4) 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。

- (4) 区会等の加入について
- (5) 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
- (6) 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。

包括承認基準 3 大規模な流通業務施設の取扱いについて

平成19年4月26日施行
改正令和2年6月1日施行
改正令和7年7月1日施行

(適用の範囲)

第1 大規模な流通業務施設^{*1}であって、現在及び将来の土地利用上支障がない区域^{*2}において立地する次の各号のいずれかに該当する施設について適用する。

- (1) 物資の流通の効率化に関する法律（平成17年法律第85号）第7条第2項の規定する認定総合効率化計画に記載された同法第4条第3号に規定する特定流通業務施設
- (2) 4車線以上の国道、県道の沿道、高速自動車国道等のインターチェンジ^{*3}周辺^{*4}であって、市長が指定した区域（以下「指定路線区域」という。別表（指定路線区域）参照。）内の大規模な流通業務施設

(立地)

第2 申請に係る土地（以下「予定地」という。）は、市街化区域内に工業系の用途地域がないか、あっても同地域内に適地がないと認められるもの又は当該施設を市街化区域内に立地した場合、周辺地域において交通の安全に支障をきたし若しくは交通機能を阻害し又は居住環境を悪化させると認められるものであって、第1(1)に該当する施設については(1)に、第1(2)に該当する施設については(2)又は(3)に該当するものであること。

- (1) インターチェンジから半径5kmの円で囲まれる区域内にあって、予定地が歩車道の分離された道路幅員9m以上の既存道路に面しており、当該道路がその幅員以上で当該インターチェンジまで直結していること。また、周辺の土地利用と整合が図られるものであること。
- (2) 4車線以上の国道、県道の沿道に係る指定路線区域の場合にあっては、予定地が当該道路に面すること。ただし、地形上の理由によりやむを得ないと認めた場合^{*5}は、この限りではない。
- (3) 高速自動車国道等のインターチェンジ周辺に係る指定路線区域の場合にあっては、予定地が道路幅員9m以上の既存道路に面しており、当該道路がその幅員以上でインターチェンジまで直結していること。

(用途)

第3 申請に係る建築物^{*6}（以下「予定建築物」という。）は、次のいずれかに該当するものとする。

- (1) 貨物自動車運送事業法（平成元年法律第83号）第2条第2項に規定する一般貨物自動車運送事業（同法第2条第6項の特別積合せ貨物運送に該当するものを除く）の用に供する施設
- (2) 倉庫業法（昭和31年法律第121号）第2条第2項に規定する倉庫業の用に供する同法第2条第1項に規定する倉庫
- (3) (1)、(2)に規定する用途の建築物を同一敷地内に複合させて建築する場合

2 前項の予定建築物のうち、第1(2)に該当する施設については、地方運輸局長等が積載重量5トン以上の大型自動車が概ね1日平均延べ20回以上発着すると認めたものであること。

(予定建築物の規模等)

第4 予定建築物の規模、構造、設計等が流通業務施設として適切な施設であること。

2 建築物を賃貸借で使用する場合は、継続的な賃貸借契約が確約でき、適正な業務運営が
確実であること。

(予定地の面積)

第5 予定地の面積は、0.3ha以上5ha未満とすること。

別表（指定路線区域）

1 指定路線（4車線以上の国道、県道の沿道に係るもの）

番号	路線名	延長	始点	終点
①	県道土浦境線 (バイパス)	約2.7km	花室交差点	常磐自動車道交差部
②	国道354号 (バイパス)	約1.0km	つくばみらい市行政界	県道島名福岡線交差部
③	県道つくば真岡線 (バイパス)	約3.0km	県道土浦坂東線交差部	県道土浦境線交差部
④	県道土浦坂東線 (エキスポ大通り)	約1.2km	市道54027号線交差部	新豊年橋
⑤	県道牛久赤塚線 (学園西大通り)	約0.8km	つくば牛久インターチェンジ出口（北）から1km地点	国道354号南側0.5km地点
⑥	県道取手つくば線 (サイエンス大通り)	約2.5km	谷田部インターチェンジ入口（北）から1km地点	市道1023号線交差部
⑦	県道取手つくば線 (サイエンス大通り)	約1.6km	市道1-58号線交差部	県道土浦坂東線交差部 (エキスポ大通り)

(注) 指定路線区域には、市街化区域及び農業振興地域農用地は除くものとする。

2 指定路線（高速自動車国道等のインターチェンジ周辺に係るもの）

番号	インターチェンジ名	指定路線区域
①	常磐自動車道谷田部	インターチェンジから1km以内の区域
②	常磐自動車道桜土浦	インターチェンジから1km以内の区域
③	首都圏中央連絡自動車道つくば中央	インターチェンジから1km以内の区域 (つくば市道1-55号線、つくば市道1023号線に限る。)
④	首都圏中央連絡自動車道つくば牛久	インターチェンジから1km以内の区域
⑤	首都圏中央連絡自動車道 つくば西スマート	インターチェンジから1km以内の区域 (県道つくば真岡線（バイパス）、 県道土浦坂東線に限る。)

(注) ・ 上記指定路線区域のうち、前面道路幅員が9m以上の区域が該当する。
・ 指定路線区域には、市街化区域及び農業振興地域農用地は除くものとする。

包括承認基準3の解説

*1 大規模な流通業務施設の取扱い基準

大規模な流通業務施設の取扱い基準を以下のとおりとする。

1 建築物の高さの制限について

建築物の高さは原則として10m以下とする。ただし、周辺の土地利用上支障がないと認められる区域については、用途上やむを得ない施設(倉庫、荷さばき場等)について、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第2項(ハ)(ニ)欄(二)の号)を満たす場合に限り、高さ20mを限度として認める。

2 4車線以上の国道、県道の沿道に係わる立地について

- (1) 敷地は、当該道路に直接面するものとし、路地状敷地は認めない。
- (2) 車の出入口は当該道路側に設置するものとする。

3 高速自動車国道等のインターチェンジ周辺に係わる立地について

- (1) 敷地の過半が指定路線区域内(物流総合効率化法に係る施設の場合はインターチェンジから半径5kmの円で囲まれる区域内)に存するものであること。
- (2) 敷地は原則として道路幅員9m以上(物流総合効率化法に係る施設の場合は歩車道の分離された道路幅員9m以上)の国道、県道、市道に面していること。ただし、安全上支障がないと認められる場合はこの限りでない。

*2 現在及び将来の土地利用上支障がない区域とは

第1「現在及び将来の土地利用上支障がない区域」とは、当該区域に優良農地(農業振興地域の整備に関する法律に規定する農用地区域、農地法に基づく農地転用が見込まれない農地(甲種農地及び第一種農地))が含まれず、将来において住居系の土地利用が想定されない区域をいう。

*3 インターチェンジとは

常磐自動車道、首都圏中央連絡自動車道のインターチェンジをいう。

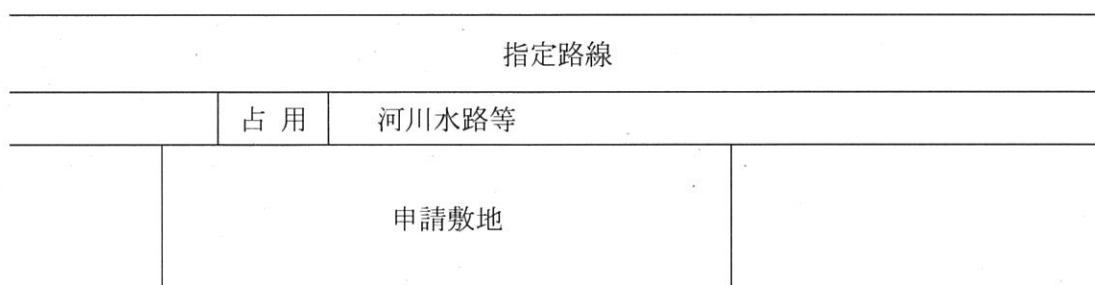
*4 インターチェンジ周辺とは

第1(2)及び第2(3)「インターチェンジ周辺」とは、インターチェンジ出入口(アクセス道路)と一般道路の交差部から半径1km以内の区域をいう。

また、第2(1)「インターチェンジから半径5kmの円で囲まれる区域」については、距離を5kmと読み替えて前段の規定を準用する。

*5 地形上の理由によりやむを得ない場合とは

第2(2)「地形上の理由によりやむを得ない場合」とは、次の場合(図)をいう。



*6 申請に係る建築物の業務形態及び申請について

1 業務形態について

業務形態に係る「建築主（建築物の所有者）」と「建築主以外の者（業務を行う者）」との関係については、次のいずれかのものとする。ただし、施設全体の業務形態が決定されている場合に限る。

- (1) 建築主が、第3に規定する施設でその業務を行うもの
- (2) 建築主及び建築主以外の者が、第3に規定する施設でその業務を行うもの
- (3) 建築主以外の者が、第3に規定する施設でその業務を行うもの

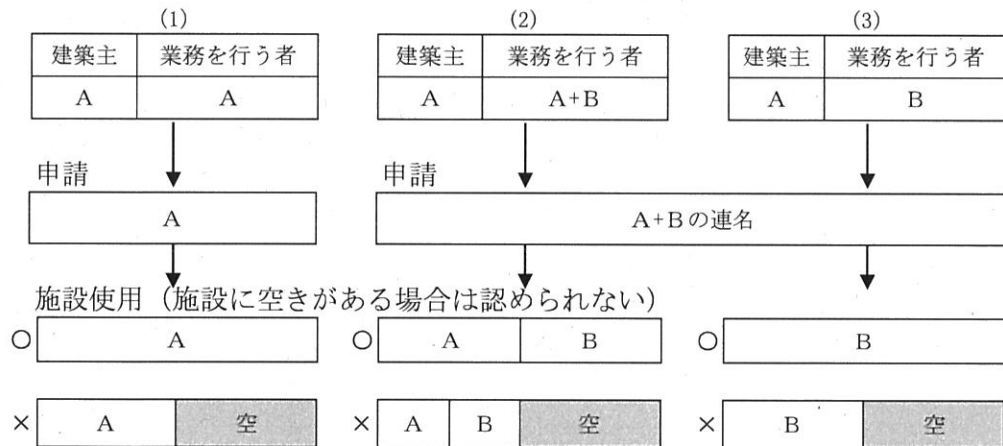
2 申請について

申請は、業務形態(2)又は(3)の場合、建築主及び建築主以外の者の連名申請とする。これらの場合においては自己の業務の用に供するものとは認められないため、非自己用の建築物等（その他のもの）として取り扱うものとする。

3 業務形態、申請及び施設使用の関係

Aを建築主とし、Bを建築主以外の者とする。

業務形態



***7 大規模流通業務施設の許認可及び認定の照会**

1 大規模流通業務施設の許認可

開発事業者は、開発等許可申請に合わせて、大規模流通業務施設を担当する下記機関に許認可等の申請を行うこと。

2 大規模流通業務施設の認定の照会

つくば市は、当該立地基準を基とした開発等許可の申請があった場合には、下記機関に書面をもって照会する。

※「貨物自動車運送業の用に供する施設」の問い合わせ先

〒310-0844 水戸市住吉町353

関東運輸局茨城運輸支局（長）

担当：輸送・監査部門 TEL029-247-5244

（施設が他県から移転してくるケース）

〒231-0003 神奈川県横浜市中区北仲通5丁目57番地

横浜第二合同庁舎 関東運輸局自動車交通部（長）

担当：貨物課 TEL045-211-7248

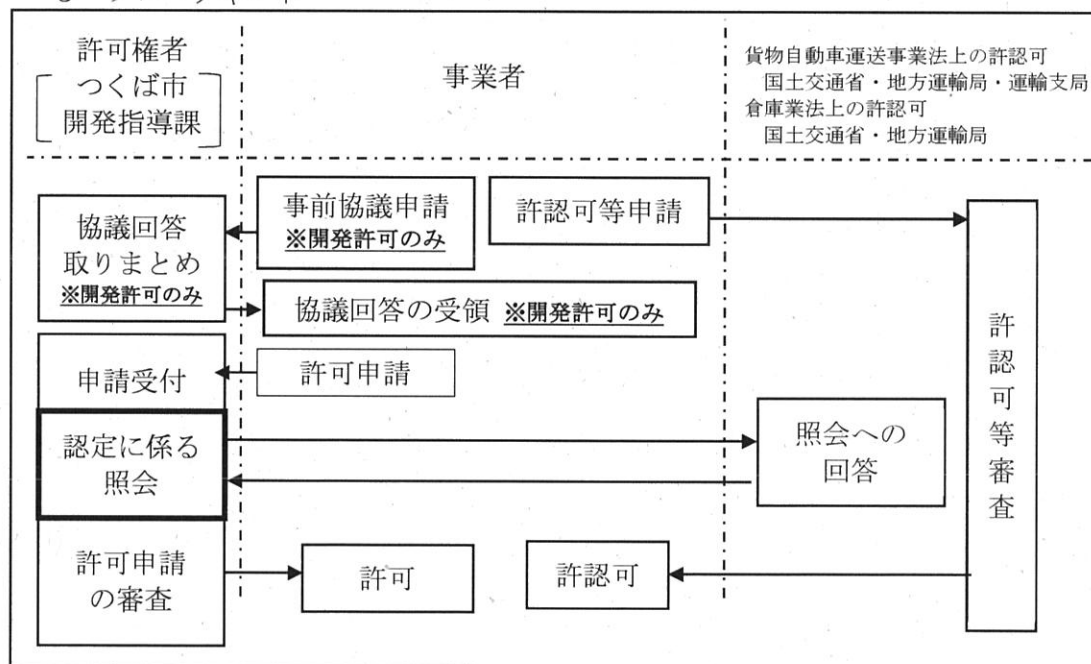
※「倉庫業の用に供する倉庫」の問い合わせ先

〒231-0003 神奈川県横浜市中区北仲通5丁目57番地

横浜第二合同庁舎 関東運輸局交通政策部（長）

担当：環境・物流課 TEL045-211-7210

3 フローチャート

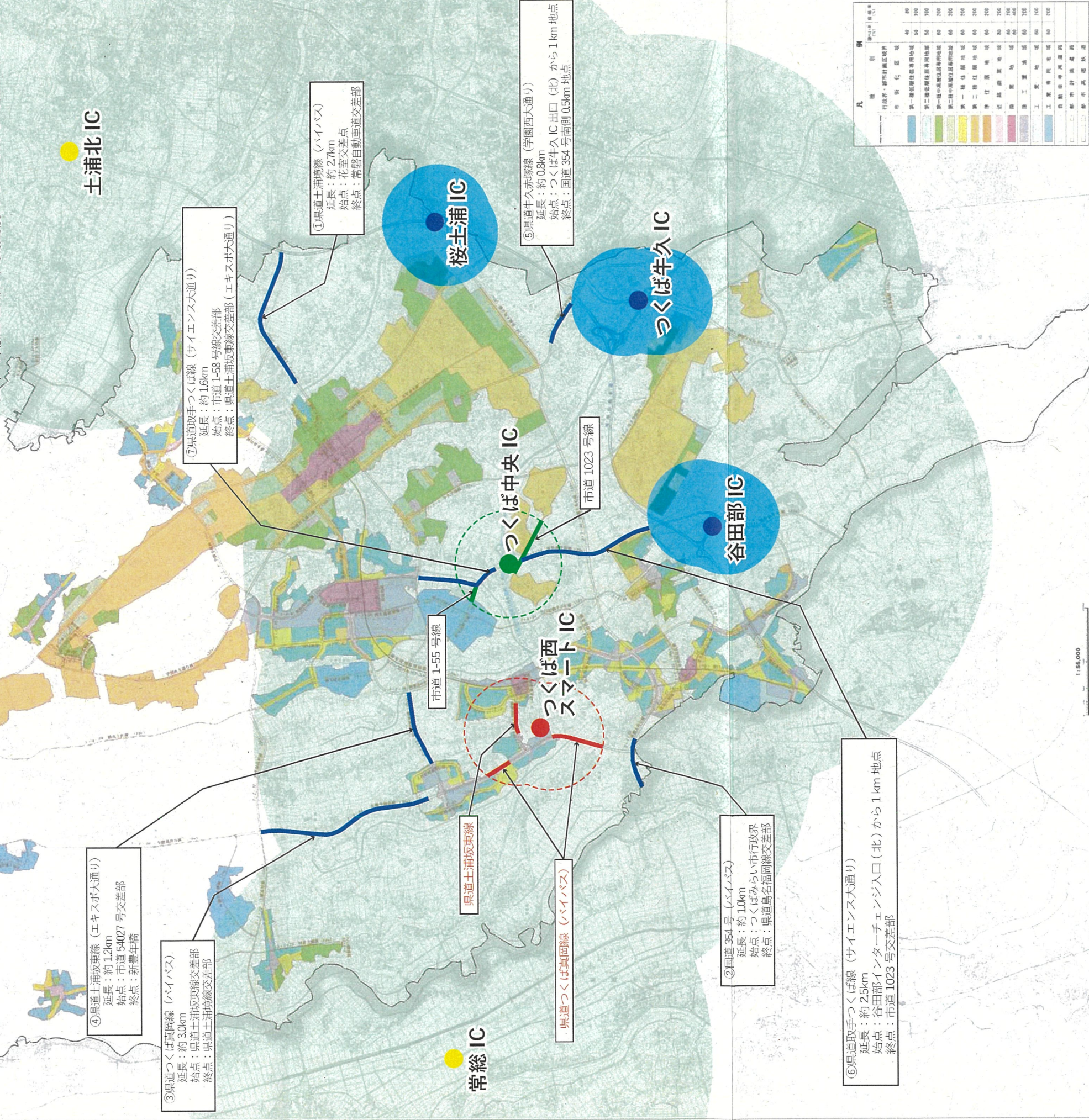


包括承認基準3

大規模な流通業務施設の取扱い
指定路線区域図（つくば市全図）

第1(1) 特定流通業務施設 立地範囲	 インターチェンジから半径 5 km の円で囲まれた範囲 歩車道の分離された幅員 9 m以上の既存道路に面しており、当該道路がその幅員以上で当該インターチェンジまで直結していること。										
第1(2) 指定路線区域	(1) 4 車線以上の国道、県道の沿道に係る指定路線 <table><tr><td></td><td>既存指定路線 施設建設予定地が、指定路線に面すること。 市街化区域及び農振農用地は除く。</td></tr></table> (2) 高速自動車国道等のインターチェンジ周辺に係る指定路線 <table><tr><td></td><td>既存指定 インターチェンジ インターチェンジから半径 1 km の円で 囲まれた範囲 幅員 9 m以上の既存道路に面しており、当該道路が その幅員以上でインターチェンジまで直結している こと。 市街化区域及び農振農用地は除く。</td></tr><tr><td></td><td>既存指定 つくば中央 IC 市街化区域及び農振農用地は除く。</td></tr><tr><td></td><td>新規指定 つくば西スマート IC ※ つくば中央 IC 周辺については、市道 1-55 号線、 市道 1023 号線に限る。 ※ つくば西スマート IC 周辺については、県道、 つくば真岡線（いぐさ）、県道土浦坂東線に限る。</td></tr></table>				既存指定路線 施設建設予定地が、指定路線に面すること。 市街化区域及び農振農用地は除く。		既存指定 インターチェンジ インターチェンジから半径 1 km の円で 囲まれた範囲 幅員 9 m以上の既存道路に面しており、当該道路が その幅員以上でインターチェンジまで直結している こと。 市街化区域及び農振農用地は除く。		既存指定 つくば中央 IC 市街化区域及び農振農用地は除く。		新規指定 つくば西スマート IC ※ つくば中央 IC 周辺については、市道 1-55 号線、 市道 1023 号線に限る。 ※ つくば西スマート IC 周辺については、県道、 つくば真岡線（いぐさ）、県道土浦坂東線に限る。
	既存指定路線 施設建設予定地が、指定路線に面すること。 市街化区域及び農振農用地は除く。										
	既存指定 インターチェンジ インターチェンジから半径 1 km の円で 囲まれた範囲 幅員 9 m以上の既存道路に面しており、当該道路が その幅員以上でインターチェンジまで直結している こと。 市街化区域及び農振農用地は除く。										
	既存指定 つくば中央 IC 市街化区域及び農振農用地は除く。										
	新規指定 つくば西スマート IC ※ つくば中央 IC 周辺については、市道 1-55 号線、 市道 1023 号線に限る。 ※ つくば西スマート IC 周辺については、県道、 つくば真岡線（いぐさ）、県道土浦坂東線に限る。										
 高速自動車国道等のインターチェンジ											

※図中の用途地域は、変更前のものです。





つくば西スマートIC周辺に係る指定路線図
県道つくば真岡線（バイパス）、県道土浦坂東線に限る
※図中の用途地域は、変更前のものである場合があります

県道つくば真岡線（バイパス）

県道土浦坂東線

県道つくば真岡線（バイパス）

