

2つくば開指第108号  
令和2年(2020年)8月4日

一般社団法人茨城県建築士事務所協会  
会長 舟幡 健 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等の一部改正について（通知）

このことについて、開発許可基準等を別添のとおり改正したので通知します。

問合せ先  
都市計画部開発指導課企画係  
担当 係長 河合  
電話 029-883-1111（内）3211

### 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日制定施行)

令和2年6月1日改正施行

#### (適用の範囲)

第1 大規模な流通業務施設<sup>\*1</sup>であつて、現在及び将来の土地利用上支障がない区域<sup>\*2</sup>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) 流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律（平成17年法律第85号）第5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2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<sup>\*3</sup>周辺<sup>\*4</sup>であつて、市長が指定した区域（以下「指定路線区域」という。（別表参照））内の大規模な流通業務施設について適用する。

#### (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つて、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<sup>\*5</sup>は、この限りではない。
- (3) 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<sup>\*6</sup>（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。
- 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。

#### (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（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

- (注) 上記指定区域内のうち、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。

2 指定路線（4車線以上の道路に係るもの）

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	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。

## 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(は)(に)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。

指定路線

	占 用	河川水路等
	申請敷地	

\*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ときに限る。

- (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及び3の場合、建築主及び建築主以外の者の連名申請とする。

3 業務形態及び申請の関係

Aを建築主とし、Bを建築主以外とする。

業務形態

(1)

建築主	業務を行う者
A	A

申請

A

(2)

建築主	業務を行う者
A	A+B

A+Bの連名

(3)

建築主	業務を行う者
A	B

施設使用

(施設に空きがある場合は認められない)

<input type="radio"/> A	<input type="radio"/> A	<input type="radio"/> B
<input checked="" type="checkbox"/> A	空	<input checked="" type="checkbox"/> B
X	A	B
X	A	空
X	B	空

## \*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、大規模流通施設業務の開発許可の事前審査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いくケース）

〒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

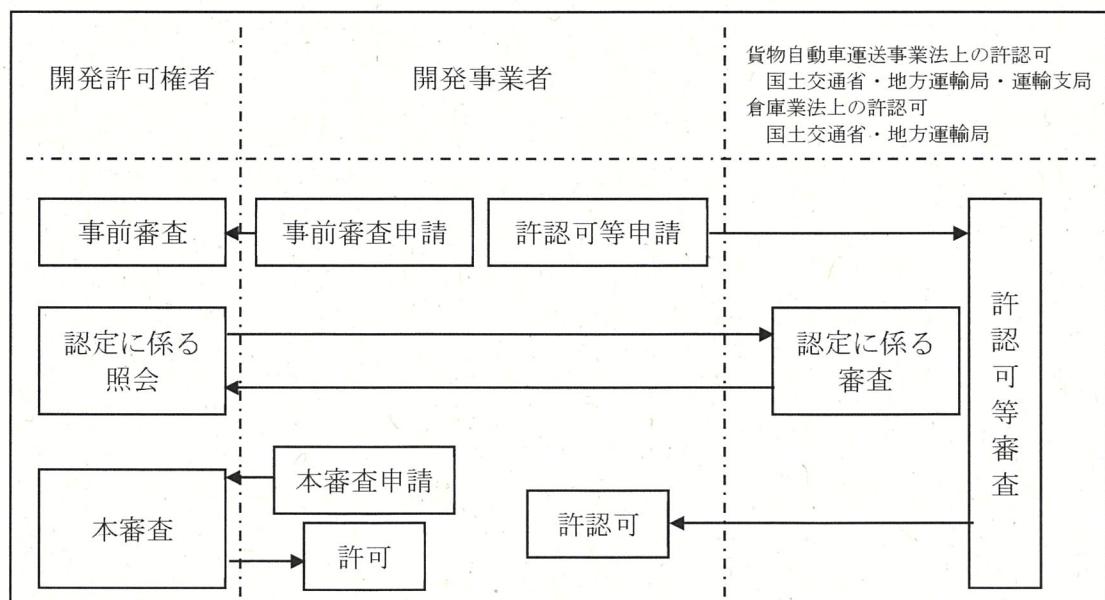
#### ※ 「倉庫業の用に供する倉庫」の問い合わせ先

〒231-0003 神奈川県横浜市中区北仲通5丁目57番地

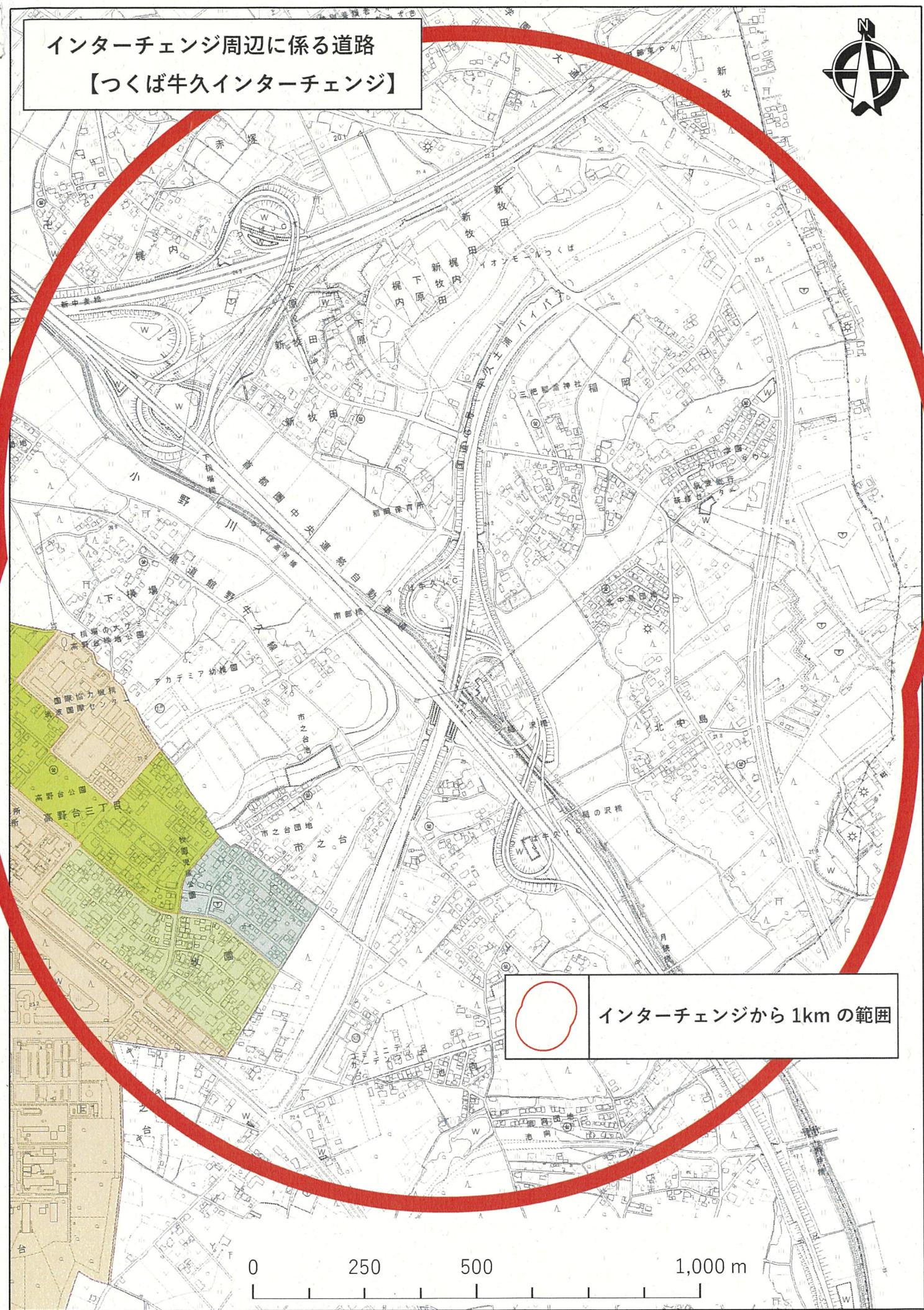
横浜第二合同庁舎 関東運輸局交通政策部（長）

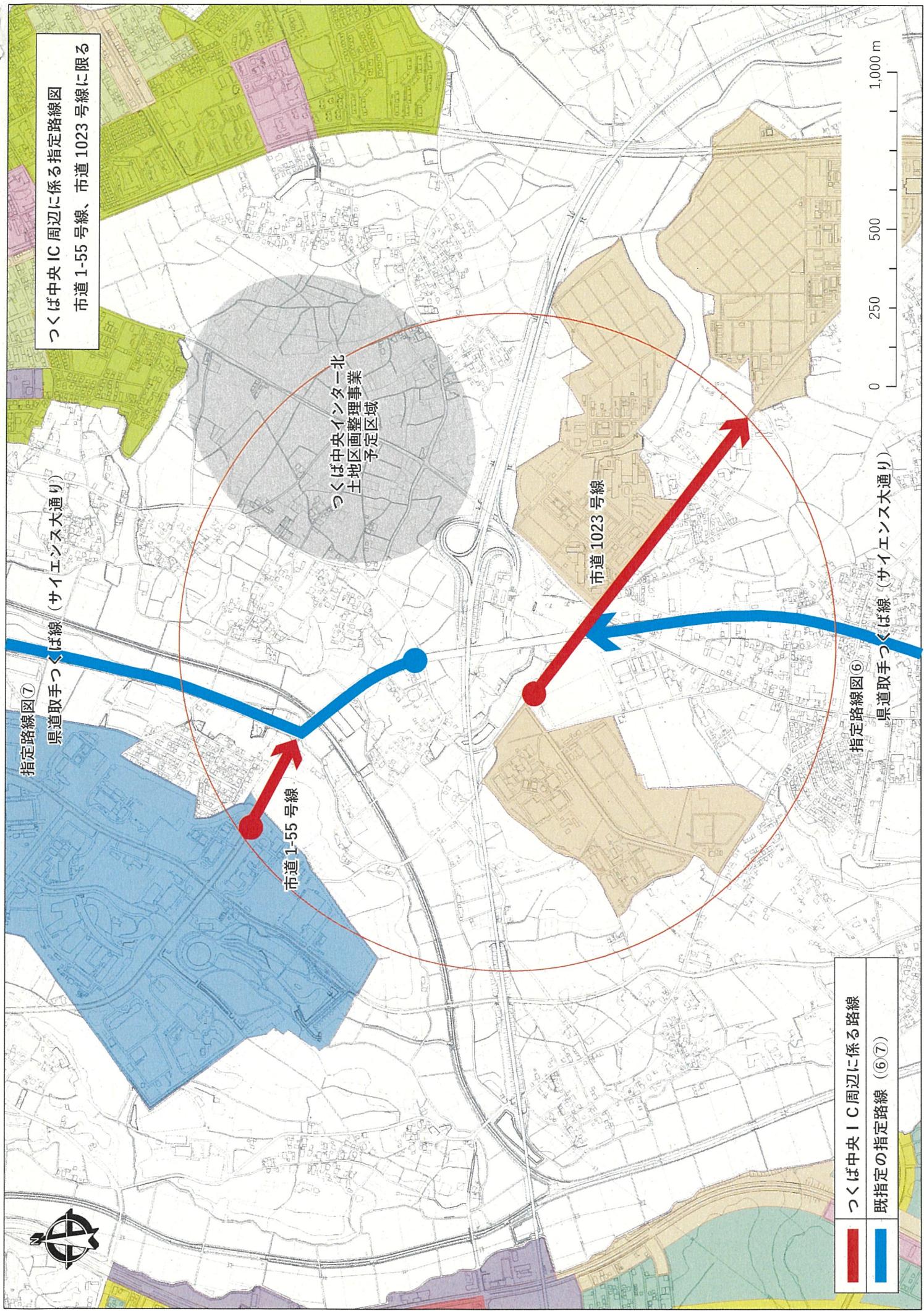
担当：環境・物流課 TEL045-211-7210

### 3 フローチャート



インターチェンジ周辺に係る道路  
【つくば牛久インターチェンジ】





インターチェンジ周辺に係る道路  
【桜土浦インターインターチェンジ】

インターチェンジから1kmの範囲



1,000 m

500

250

0



インターチェンジ周辺に係る道路

【谷田部インターチェンジ】



インターチェンジから 1km の範囲

0

250

500

1,000 m