

31 つくば開指第 246 号
令和元年(2019 年)11 月 15 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制定(12 月 1 日施行)したので通知します。

問合せ先
都市計画部開発指導課指導係
担当 主任 川原 智彦
電話 029-883-1111 (内) 3216

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

(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。

提案基準 8 の解説

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 9 線引日前から宅地である土地における自己用住宅の建築許可の取扱いについて

令和元年12月 1 日施行

(適用の範囲)

第1 この基準は、区域区分に関する都市計画の決定により市街化調整区域として区分された日（昭和48年（1973年）12月28日）より前（以下「線引日前」という。）の時点において住宅等の用に供する土地であって、次のいずれかに該当するものに適用する。

- (1) 登記簿（不動産登記法（平成16年法律第123号）第2条第9号に規定する登記簿）における土地の地目が宅地であって、かつ、地目の登記の日付が線引日前であるもののうち、申請時に至るまでの間、継続して地目が宅地であるもの。
- (2) 都市計画法第43条第1項第6号ロ（平成13年5月17日付け廃止）の規定に基づく旧既存宅地確認制度に基づき知事の確認を受けた土地（同法附則の経過措置により廃止日以後に確認を受けた土地を含む。）であるもの。
- (3) 建築計画概要書、農地転用許可書、土地及び建物の登記事項証明書、固定資産評価・公課証明書、航空写真等の複数の資料により、線引日前から宅地として利用されてきたことが判断されるものであって、申請時における登記の地目が宅地であるもの又は宅地として課税されているもの。

(用途)

第2 予定される建築物（以下「予定建築物」という。）の用途は、自己用住宅であること。

(予定建築物の敷地)

第3 予定建築物の敷地は、次のいずれにも該当するものであること。

- (1) 敷地の規模は、300㎡以上であること。
- (2) 許可を受けようとする者（以下「申請者」という。）が所有する土地又は取得する土地であること。

(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 申請者等は、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 予定建築物の敷地は、次のいずれにも該当するものであること。

- (1) 予定建築物の敷地外に溢水等の被害が生じないよう、雨水浸透枳を4ヵ所以上に設置するものであること。
- (2) 汚水・雑排水は、放流が可能であること。ただし、放流先がない場合は、合併浄化槽で処理したのち蒸発散槽等により処理するものであること。

包括承認基準9の解説

第1の「住宅等の用に供する土地」とは

地形、地勢、地物等からみた自然的条件及び地域住民の社会生活に係る文教、交通、利便、コミュニティ、医療等の施設利用の一体性その他から見た社会的に照らし独立して一体的な日常生活圏を構成していると認められる集落内（40以上の建築物が、70m未満の敷地間隔で連たんしていることは問わない。）の土地のうち、次のいずれかに該当するものをいう。

- (1) 自己用住宅、専用住宅等、専ら居住の用に供するもの
- (2) 公益上必要な建築物、日常生活のため必要な店舗等の用に供するもの
- (3) 大工、内装工事業、電気工事業等及び家内工業のための小規模な作業所等又は小規模な事務所の用に供するもの
- (4) 前各号の用を併用して供するもの

第2の用途について

一戸建専用住宅の建築を目的とする宅地分譲（区画の変更を伴う開発行為）については、提案基準8「線引日前から宅地である土地における開発許可の取扱いについて」により取り扱うものとする。

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。