



線引日前から宅地である土地を対象とした新基準を設けます

市街化調整区域における住宅建築を目的とした開発許可・建築許可の緩和

※線引とは、都市計画法に基づき市街化区域と市街化調整区域に区分することです（つくば市は昭和 48 年（1973 年）12 月 28 日が線引日となります。）。

問合せ先

つくば市都市計画部開発指導課

電話 029-883-1111

背景と目的

背景

- 集落内での空き地、空き家の発生
- 集落内の人口が減少
- 地域コミュニティの維持に課題

目的

- 空き地、空き家の防止・解消
- 定住人口の維持・増加
- 地域コミュニティの維持・発展

新たな基準の特徴

出身要件を問わず、
どなたでも住宅の許可が得られる。

宅地分譲の許可が得られる。

線引日前から宅地である土地とは

集落内にある土地で、線引日前の用途が住宅、家内工業のための小規模な事業所等であって、次のいずれかに該当するものをいいます。

※集落内にある土地とは、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の土地をいい、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。

- 登記簿上の地目が線引日前から継続して宅地であるもの（建築物の現存は問わない。）
- 既存宅地確認を受けた宅地（建築物の現存は問わない。）

※既存宅地とは、茨城県知事が線引前からの宅地であることの確認をした宅地のことです。

（つくば市では、昭和 50 年（1975 年）から平成 13 年（2001 年）まで確認されたものがあります。）

- 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、建築物が現存しなくとも、①現在の地目が宅地であるもの、又は②宅地として課税されているもの

土地利用の例

- 建築する方と地域の方の「顔の見える関係」が大切であると考えています。
- このため、用途は自己用住宅、一戸建て専用住宅の建築を目的とする宅地分譲に限ります。
- 許可の申請者は、あらかじめ地域の方との協議・調整を必要とします。

自己用住宅の新築

ひとつの敷地をそのまま利用する場合

※建築物無



出身要件を問わず
どなたでも許可

※線引日前から現存する住宅の建替は許可不要。

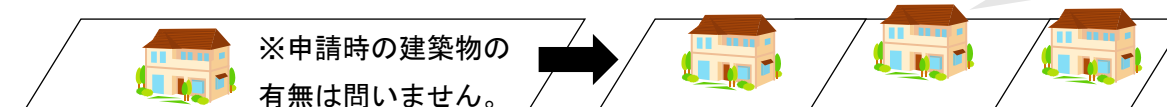
敷地面積の制限はありません。

※建築物の敷地は 300 m²以上、申請者は地域の方との協議・調整が必要です。

自己用住宅の新築

ひとつの敷地を複数に分ける場合、各々の敷地で許可が必要です。

出身要件を問わず
どなたでも許可

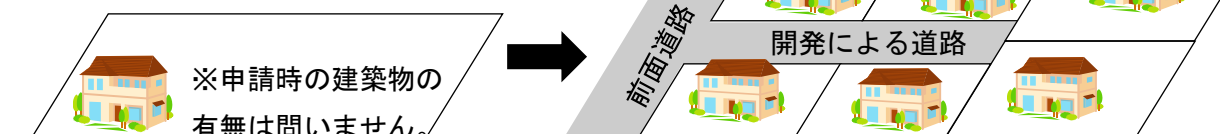


※申請時の建築物の有無は問いません。

※建築物の敷地は各 300 m²以上、申請者は地域の方との協議・調整が必要です。

宅地分譲

既存の集落内にある大規模な宅地が想定されます。



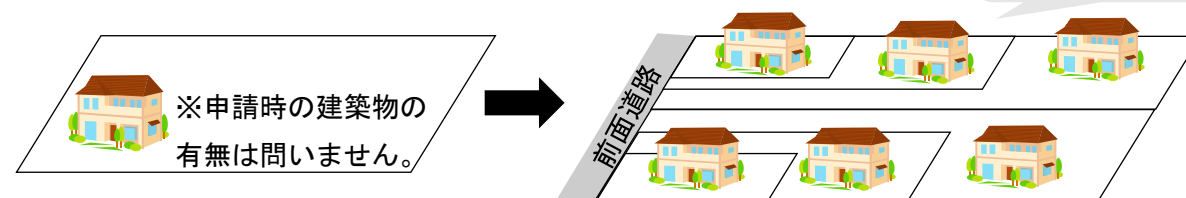
※申請時の建築物の有無は問いません。

※開発による道路の市への帰属、下水道への放流が可能、建築物の敷地は各 300 m²以上、貸家は不可、開発事業者は地域の方との協議・調整が必要です。

自己用住宅の新築（宅地分譲の許可が得られない土地）

前面道路幅が狭い場合等、開発による道路が市に帰属できない場合は、敷地を複数に分け、各々の敷地で許可をとることで利用できます。

出身要件を問わず
どなたでも許可



※申請時の建築物の有無は問いません。

※雨水浸透枳を 4 基以上設置する、汚水・雑排水は放流又は合併浄化槽と蒸発散槽、建築物の敷地は各 300 m²以上、貸家は不可、開発事業者は地域の方との協議・調整が必要です。