

5つくば開指第 310 号  
令和5年(2023年)9月5日

茨城県行政書士会  
会長 古川 正美 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5年10月1日施行予定) しますので通知します。

開発基準改正概要

- ・ 包括承認基準9 (一部改正)

線引日前から宅地として利用されてきたと判断される資料として、居住実態を示す公的な証明書を加える運用とし、かつ判断基準をより明確にした。

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

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)  
改正令和 3 年 10 月 1 日施行  
改正令和 5 年 10 月 1 日施行予定

(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。）から宅地である土地であって、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) 建築計画概要書又は農地転用許可書、住民票又は戸籍の附票、土地の登記事項証明書、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に、雨水浸透柵を 4 ヶ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(3)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について

原則、以下の表に基づき判断することとする。ただし、同一表枠内の資料のうち、複数の資料の提示があっても単独の資料とみなす。

資料	判断に必要な事項
建築計画概要書、台帳記載事項証明書、農地転用許可書、農地転用許可があったこと又は許可を取消されていないことの証明	・ 確認日又は許可日が線引日前か ・ 申請予定地が概要書等の所在地に含まれているか
住民票又は戸籍の附票	・ 線引日前における居住を確認できるか
土地の登記事項証明書、土地の閉鎖事項証明書又は旧土地台帳	・ 登記日は線引日前か(登記日余白も含む)
建物の登記事項証明書又は閉鎖事項証明書	・ 登記日は線引日前か(登記日余白も含む)
固定資産評価・公課証明書又は固定資産課税台帳記載事項証明書	・ 建築年は線引日前か
航空写真	・ 線引日前の航空写真で建物等が認められるか

### 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。