

3つくば開指第 367 号
令和 4 年(2022 年) 3 月 9 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、開発許可基準等を以下のとおり制定したので通知します。

- 1 提案基準 8 一部改正 (3 月 1 日施行)
適用の範囲及び敷地面積の上限を改正した。
- 2 包括承認基準 2 廃止 (3 月 1 日施行)
自動車解体業の施設の取扱いについて基準を廃止した。
- 3 都市計画法の改正に伴う区域指定の見直しについて (4 月 1 日施行予定)
災害ハザードエリアの開発抑制について、つくば市ホームページ上で、「都市計画法の改正」として掲載しておりますので御参照ください。
なお、具体的な条例区域 (区域指定) の変更については、3 月中に告示を行う予定です。

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

包括承認基準2 自動車解体業の施設の取扱いについて

(平成19年4月26日施行)
改正平成27年4月1日施行
改正令和4年3月1日廃止

(適用の範囲)

第1 この基準は、使用済自動車の再資源化等に関する法律(平成14年法律第87号)(以下「自動車リサイクル法」という。)第2条第13項に規定する解体業の施設について適用する。

(立地)

第2 既定の都市計画、つくば市における総合計画及び都市計画マスタープランに基づく土地利用計画上支障がなく、かつ、周辺の土地利用と整合が図られるものであること。

2 自動車リサイクル法に基づく解体業の許可について、茨城県廃棄物対策課と協議・調整が図られており、許可の見込みがあること。

(施設の規模等)

第3 予定建築物は、自動車リサイクル法施行規則第57条第1号に規定する解体作業場として認められるものであること。ただし、管理施設については必要最小限のものに限り併設できる。

2 騒音が発生する作業については、原則として建築物の内部で行うこととし、建築物に防音対策を講ずること。

付則

1 この基準は、令和4年2月28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、第35条の2第1項又は第43条第1項の規定によりされた許可の申請であつて、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 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

(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。

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

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せず、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。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。