



つくば開指第 397 号
令和 7 年(2025 年)10 月 8 日

公益社団法人全日本不動産協会茨城県本部
本部長 稲村 富士男 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 7 年 10 月 1 日施行)しましたので通知します。

開発基準改正概要

- ・都市計画法第 34 条第 12 号 (一部改正)

改正基準：第 12 号指定区域内の建築物の取扱いについて

改正概要：立地基準上における用途について、これまで「一戸建て住宅」のみを認めていたが、「専用住宅による宅地分譲」による開発行為を認めるもの

問合せ先

都市計画部開発指導課企画係

電話 029-883-1111

(内) 3212、3210

4-12 市街化促進のおそれがない等と認められるとして条例で定めた開発行為（法第34条第12号、政令第29条の10）

法第34条

(12) 開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる開発行為として、政令で定める基準に従い、都道府県の条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定められたもの

（開発許可をすることができる開発行為を条例で定める場合の基準）

政令第29条の10 法第34条第12号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の政令で定める基準は、同号の条例で定める区域に、原則として、前条各号に掲げる区域を含まないこととする。

4-12-1 第12号指定区域内の建築物の取扱いについて（市条例第6条第1項第1号及び第8条第1号）

（適用の範囲）

第1 つくば市条例第6条の規定により指定された第12号指定区域内の建築物について適用する。

（用途）

第2 予定建築物の用途は、一戸建て住宅とする。

（要件）

第3 原則、他用途との兼用及び併用を認めない。ただし、法第34条第1号による日常生活のため必要な店舗等と一戸建ての住宅の兼用については、この限りではない。

（予定建築物の規模）

第4 次の各号のいずれにも該当するものであること。

- (1) 予定建築物の規模は、建ぺい率60%以内、容積率200%以内であること。
- (2) 予定建築物の高さは、10m以下であること。

（予定地の面積）

第5 次の各号のいずれかに該当するものであること。

- (1) 予定地の面積は300㎡以上とする。ただし、平成19年4月1日以後に分合筆等による変更がない土地において概ね200㎡以上ある場合はこの限りではない。
- (2) 平成19年4月1日以前に、法令の規定に従い利用されていた建築物の敷地で、土地の形の変更をしようとする場合においては、平成19年4月1日以前における建築物の敷地の面積までとする。

（宅地分譲を目的とする開発行為）

第6 宅地分譲を目的とする開発行為により建築する予定建築物の用途は、専用住宅とする。ただし、汚水・雑排水については敷地外に放流が可能であること。

【解説】

（予定地の面積）

概ね200㎡以上とは、190㎡以上とする。

（宅地分譲を目的とする開発行為）

汚水・雑排水については、放流先の許可又は同意等を得ることとする。

つくば市ホームページ内、関連リンク場所

つくば市トップページ

＞まちづくり・事業者

＞開発

＞市街化調整区域での開発行為

＞都市計画法第34条第12号（令和7年10月1日基準改正）

<https://www.city.tsukuba.lg.jp/jigyosha/kaihatsu/1004240/1004246.html>