

市街化調整区域における「自己用住宅等」許可基準(概要)

この表は、「茨城県都市計画法の規定による開発行為の許可等の基準に関する条例」及び茨城県開発審査会付議基準(市街化調整区域における開発許可・建築許可基準)の中から、自己用住宅等の代表的なものについて、許可基準の概要を示したものです。条例には、3号から8号、付議基準には、提案基準1～12、包括承認基準1～20の各基準があります。詳しくは、茨城県宅地開発関係資料集に掲載されておりますので、ご参照ください。(令和5年4月1日)

要件等 条例等(略称)	適用の範囲等	住宅を必要とする理由等	申請者の資格等	申請土地の要件 (取得状況等)	予定建築物の 用途	予定建築物の 規模	土地の面積	備考
条例6条1項3号 (既存集落)	概ね50戸以上の建築物(住宅)が70m未満の敷地間隔で建ち並んでいる(連担している)集落内の自己用住宅 ※当該集落は、自然的条件及び社会的条件に照らして独立した一体的な日常生活圏を構成していること ・概ね50戸とは40戸が下限です ・連担は、市街化区域への連担でもよいが、同一市町村内が原則です	次のいずれかに該当 <input type="checkbox"/> 婚姻による独立 <input type="checkbox"/> 退職・転勤等により転居 <input type="checkbox"/> 現住居が過密・狭小・被災・立ち退き・借家等 <input type="checkbox"/> 疾病等による転居 <input type="checkbox"/> 帰郷等により出身地に定住 <input type="checkbox"/> 単身者が、両親若しくは兄弟等の家族と同居又は兄弟等の婚姻等により独立 <input type="checkbox"/> その他 (運用基準を参照下さい)	通勤可能地(原則2時間以内)で次のいずれか <input type="checkbox"/> 右の土地所有者 <input type="checkbox"/> 出身者(次のいずれかに該当する者) ・線引日以前に申請地と同一大字内又は隣接大字内に本籍又は住所を有していた者 ・上記に該当する者の血族2親等又は姻族1親等以内の者 ・申請地と同一大字内又は隣接大字内に10年以上都市計画法に違反しないで住んでいる者 <input type="checkbox"/> 右の土地所有者 ※親族とは、申請者からみて血族6親等姻族3親等以内者(民法第725号による親族)	<input type="checkbox"/> 線引日前から所有している者 <input type="checkbox"/> 所有している土地又は取得する土地 <input type="checkbox"/> 線引日前から所有していた親族からの相続・贈与・売買により取得した土地又は取得する土地 <input type="checkbox"/> 上記土地の代替地として次のいずれかにより取得した土地 ・既存集落内に該当地がないため線引日前からの所有者と交換 ・法的に建築不可能地のため交換 ・公共事業により建築することが事実上不可能になり、その代替地として取得	自己の居住のための一戸建専用住宅(自己用住宅)	延べ面積 概ね200㎡以下 高さ10m以下	概ね200㎡以上 500㎡以下	
条例6条1項4号 (小規模既存集落)	現に6戸以上の建築物(住宅)が70m未満の敷地間隔で建ち並んでいる集落(小規模既存集落)内の自己用住宅 ※当該集落は、線引日以前から当該市街化調整区域に存し、かつ、農振農用地区域に囲まれている等、スプロール化の恐れのない集落であること	条例6条1項3号(既存集落)に同じ	次のいずれか <input type="checkbox"/> 線引日前に当該集落内に本籍又は住所を有していた者 <input type="checkbox"/> 上記の者の血族2親等又は姻族1親等以内の者	当該小規模既存集落内に存し、次のいずれか <input type="checkbox"/> 申請者が所有している土地 <input type="checkbox"/> 申請者が取得する土地	自己の居住のための一戸建専用住宅(自己用住宅)	延べ面積 概ね200㎡以下 高さ10m以下	概ね200㎡以上 500㎡以下	
条例6条1項5号 (世帯分離)	現一戸建て住宅の敷地内又は隣接地に世帯分離する場合の自己用住宅 ※現一戸建て住宅は、線引日に既に存していたか、線引日以後都市計画法の開発又は建築許可を得て建築したものであること	現在又は過去に世帯主と同居及び生計を一にしている親族の者が居住するため	現在又は過去に世帯主と同居及び生計を一にしている親族	次のいずれか <input type="checkbox"/> 現在の敷地の一部を利用(敷地分割) <input type="checkbox"/> 現在の敷地の隣接地で、世帯主又は世帯員が所有している土地又は取得する土地	自己の居住のための一戸建専用住宅(自己用住宅)	延べ面積 概ね200㎡以下 高さ10m以下	概ね200㎡以上 500㎡以下 ・既存敷地内の場合はこの限りでない	
条例6条1項6号 (敷地増)	線引時に既に存していた自己用住宅又は線引日以後都市計画法の開発又は建築許可を得て建築した自己用住宅で敷地を拡大する場合	建て替え等又は付属建築物の計画に際し、敷地が狭小で駐車場の確保が困難、法令に抵触する等のため	線引時に存していた住宅 …世帯主又は世帯員 線引日以後許可を得て建築した住宅 …許可を得た者又はその住宅を相続した者	拡張を計画する土地は、従前の敷地に接し、かつ次のいずれか <input type="checkbox"/> 申請者又は同居の親族が所有している土地 <input type="checkbox"/> 申請者又は同居の親族が取得する土地	自己の居住のための一戸建専用住宅(自己用住宅)		拡張後の敷地面積は概ね500㎡を限度とする	
包括承認基準18 (線引前宅地)	次のいずれかに該当する場合 1)市街化区域に隣接、近接し、市街化区域と一体的な日常生活圏を有し50以上の建築物が連たんする集落内で登記簿の地目が継続して宅地 2)旧43条1項6号口の確認を受けたもの	—	—	次のいずれにも該当する土地 <input type="checkbox"/> 建築基準法42条1項の道路に面する(自己居住の一戸建専用住宅は除く) <input type="checkbox"/> 汚水等が敷地外へ放流でき、同意等がある(自己居住の一戸建専用住宅は除く) <input type="checkbox"/> 最低敷地面積300㎡以上	・住宅(一戸建住宅) ※第1種低層住居専用地域内で認められる兼用住宅も可	高さ10m以下	300㎡以上 (法以前の既存敷地緩和有り)	・建ぺい率60% ・容積率200% ・高さ10m以下
34条11号、12号 の区域指定	指定された区域内 ・五霞町の一部(R5.3.30～)	—	—	<input type="checkbox"/> 排水は原則敷地外放流	・住宅 ※他の用途も一部可 (詳細は基準参照)	高さ10m以下	300㎡以上 (法以前の既存敷地緩和有り)	・建ぺい率60% ・容積率200% ・高さ10m以下

県西県民センターの開発許可等にかかる管轄市町村 下妻市、八千代町、五霞町(下妻市は非線引都市計画区域につき、この表は適用されません)