

市街化調整区域における住宅新築の許可基準一覧表

要件等 条例等	適用の範囲等	住宅を必要とする理由等	申請者の資格	申請地	予定建築物の用途	予定建築物の規模	申請地の面積
条例6条1項3号 (既存集落)	<p>建築物(そのうちおおむね50戸以上が住宅)が敷地間隔70m未満で連たんし、一体的な日常生活圏を構成していると認められる既存集落内の自己用住宅</p> <p>※一体的な日常生活圏の要件は次のとおり ・河川、山林、高速道路等により明らかに日常生活圏が分断されている地域を含まないこと ・小学校区、行政区等の生活圏単位の同一性、店舗等の生活利便施設、郵便局等の公益的施設、バス等の交通施設の利用形態の共通性があること</p> <p>※おおむね50戸とは40戸を下限とする。 ※市街化区域への連たんを認める。</p>	<p>次のいずれかに該当する理由があること</p> <p><input type="checkbox"/> 婚姻により独立したい <input type="checkbox"/> 退職・転勤等により転居せざるを得ない <input type="checkbox"/> 現住居が被災、立退き、借家等の事情がある <input type="checkbox"/> 疾病等により転地せざるを得ない <input type="checkbox"/> 出身地に定住したい <input type="checkbox"/> 兄弟の家族と同居している等の事情がある単身者 <input type="checkbox"/> 現住居が借地のため改築ができない <input type="checkbox"/> 現住居の環境が居住に適さない</p> <p>※運用基準21条,22条を参照すること</p>	<p>※以下「親族」は、民法725条に規定による。(6親等内の血族、配偶者、3親等内の姻族)</p> <p><input type="checkbox"/> 次のいずれかに該当する者 <input type="checkbox"/> 線引日前から申請地を所有する者 <input type="checkbox"/> 申請地を線引日前から所有していた親族から線引日後に取得した又は取得する者 <input type="checkbox"/> 線引日前から親族が所有し、線引日後に取得した土地(従前の土地)に建築することが不可能なため、その代替として右のいずれか該当する土地を取得した又は取得する者 <input type="checkbox"/> 線引日前に申請地のある大字又はそれに隣接する大字に本籍又は住所を有していた者 <input type="checkbox"/> 上の者の配偶者、2親等内の血族又は1親等の姻族 <input type="checkbox"/> 申請地のある大字又はそれに隣接する大字に都市計画法に違反せず10年以上居住していた者</p>	<p>申請地は、申請者が通勤可能(2時間以内)な区域内にあり、申請者が所有している又は取得する土地</p> <p><input type="checkbox"/> 従前の土地が既存集落内不在のために建築ができない場合であって、従前の土地との交換により線引日前から所有していた者から取得した又は取得する土地 <input type="checkbox"/> 建築基準法、農振法等により従前の土地に建築することができない場合であって、従前の土地との交換により取得した又は取得する土地 <input type="checkbox"/> 公共事業等により従前の土地に建築することができない場合であって、従前の土地との交換により取得した又は取得する土地</p>	<p>一戸建専用住宅 (2玄関を有する複数世帯住宅は不可)</p> <p>自己用</p>	<p>・建蔽率60% ・容積率200% ・延べ面積200㎡以下(運用基準31条2項該当の場合220㎡以下) ・高さ10m以下</p>	<p>・165㎡以上500㎡以下(運用基準30条2項該当の場合500㎡超可)</p>
条例6条1項4号 (小規模既存集落)	<p>現に6戸以上の住宅が敷地間隔70m未満で連たんしている小規模な既存集落※内に建築する自己用住宅 ※線引日前の既存集落であって、周囲が農用地等の理由により、拡大の恐れがないもの</p>	<p>上に同じ</p>	<p>次のいずれか <input type="checkbox"/> 線引日前に当該既存集落内に本籍又は住所を有していた者 <input type="checkbox"/> 上記の者の配偶者、2親等内の血族又は1親等の姻族</p>	<p>申請者が所有している又は取得する土地</p>	<p>一戸建専用住宅 (2玄関を有する複数世帯住宅は不可)</p> <p>自己用</p>	<p>上に同じ</p>	<p>上に同じ</p>
条例6条1項5号 (世帯分離)	<p>現専用住宅の世帯主の親族が、現専用住宅の敷地内又は隣接地に建築する自己用住宅 ※現専用住宅は、線引日前にあったか、線引日後に都市計画法の許可を得て建築したものであること</p>	<p>—</p>	<p>現専用住宅の世帯主と住居及び生計を一にしている親族(過去に住居及び生計を一にしていた親族を含む)</p>	<p>次のいずれかの土地 <input type="checkbox"/> 現専用住宅の敷地の一部(敷地分割) <input type="checkbox"/> 現専用住宅の敷地の隣接地であって、申請者又は次のいずれかの者が所有している又は取得する土地 ・申請者と同一世帯の者 ・現専用住宅の世帯主(過去に申請者と住居及び生計を一にしていた者に限る) ・現専用住宅の世帯主(過去に申請者と住居及び生計を一にしていた者に限る)と現に住居及び生計を一にしている者</p>	<p>一戸建専用住宅 (2玄関を有する複数世帯住宅は不可)</p> <p>自己用</p>	<p>上に同じ</p>	<p>・165㎡以上500㎡以下(運用基準38条2項該当の場合500㎡超可) ・申請地が現専用住宅の敷地内の場合、敷地面積の上下限なし</p>
34条11号 区域指定	<p>市街地周辺集落(H21.12.7指定)内における住宅の建築 (長井戸・境・上小橋・西泉田地区)</p>	<p>—</p>	<p>—</p>	<p>原則、排水を敷地外に放流可能な土地</p>	<p>・住宅(一戸建、長屋) ・共同住宅 ・兼用住宅 ・併用住宅(非住宅部分が2低で建築可能な用途の場合のみ)</p> <p>自己用 非自己用</p>	<p>・建蔽率60% ・容積率200% ・高さ10m以下又は日影により10m超可(運用基準15条参照)</p>	<p>300㎡以上(以下を除く) ・区域指定日前に適法に利用されていた建築物の敷地内での形質のみの変更 ・条例6-1-3~8に該当 ・法34-1,-13,-14に該当 ・H14.4.1以降に区画の変更のない土地での形質のみの変更の場合は165㎡以上</p>
県開発審査会 包括承認基準18 (線引日前宅地)	<p>線引日前から宅地であって、次のいずれかに該当する土地への住宅の建築 <input type="checkbox"/> 市街化区域に隣近接(集落の始まりが市街化区域からおおむね1km以内に存)する50以上の建築物が連たんする集落内にあり、登記上の地目が線引日前から継続して「宅地」の土地 <input type="checkbox"/> 旧法43条1項6号口に基づく既存宅地の確認を受けたもの ※宅地分譲の場合は、提案基準6</p>	<p>—</p>	<p>—</p>	<p>次のいずれにも該当する土地 <input type="checkbox"/> 建築基準法42条1項の道路に面する土地(自己用住宅を除く) <input type="checkbox"/> 汚水等が敷地外へ放流できる土地(自己用住宅を除く)</p>	<p>・住宅(一戸建) ・兼用住宅</p> <p>自己用 非自己用</p>	<p>・建蔽率60% ・容積率200% ・高さ10m以下</p>	<p>なし(以下を除く) ・H13.5.18以降に従前敷地を分割する場合は300㎡以上</p>

この表は、「境町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の中から、住宅新築に関する許可基準の代表的なものについて、その概要を示したものです。(平成30年10月1日)