

市街化調整区域の「自己用住宅等」許可基準(概要)

この表は、「取手市都市計画法に基づく開発行為等の許可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条及び5条1号から6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、条例及び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4年4月1日現在)

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
条例3条 (11号区域指定) 条例5条1項1号 (12号区域指定)	(文言指定) ・市街化区域(工業専用地域を除く)からおおむね1kmの範囲内(11号) ・市長が指定する土地の区域内(12号) 上記の範囲内において以下の要件に該当すること ・40戸以上の建築物(住宅)が70m未満の敷地間隔で連たんしている ※隣接する市街化区域と一体的な日常生活圏を有する地域にあっては、市街化調整区域において20戸以上の建築物(住宅)が連たんする場合に限り、当該市街化区域に存する建築物(住宅)を連たんの戸数に含めることができる(11号) ・条例3条1項6号で定められている災害リスクの高いエリア及び農用地区域等でないこと ※災害リスクの高いエリアである浸水想定区域においては、避難場所への確実な避難が可能な土地の区域に限り例外規定あり	—	—	・予定建築物の用途に応じ、右欄の車道幅員以上であって、相当規模の道路に接続していること <input type="checkbox"/> 住宅 <input type="checkbox"/> 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの <input type="checkbox"/> 共同住宅、寄宿舎、又は下宿 <input type="checkbox"/> 店舗、飲食店等で営業部分の床面積が150㎡以内のもの <input type="checkbox"/> 延べ面積が200㎡以下の事務所又は作業所 ・建築物の敷地内の下水を既設の排水施設に排出できること ※自己の居住の用又は自己の業務の用に供する建築物を目的とする開発行為(質のみの変更の場合に限る。)については、放流先がなく、かつ、一定の要件を満たす場合に限り敷地内処理を認めています ・水道事業の給水区域であること	取手市都市計画法に基づく開発行為等の許可の基準に関する条例第4条に規定する建築物	高さ10m以下	300㎡以上 1000㎡未満 (建築物の敷地面積)
条例5条1項2号 (既存集落)	原則として50戸以上の建築物(住宅)が70m未満の敷地間隔で連ち並んでいる(連たんしている)集落内の自己用住宅 ・原則として50戸とは40戸が下限 ・連たんは、市街化区域への連たんでもよいが、取手市内が原則	次のいずれかに該当すること <input type="checkbox"/> 婚姻による独立 <input type="checkbox"/> 退職・転勤等による転居 <input type="checkbox"/> 現住居が過密・狭小・被災・立ち退き・借家等 <input type="checkbox"/> 疾病等による転地 <input type="checkbox"/> 帰郷等 <input type="checkbox"/> その他	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親等以内又は姻族1親等の者 ・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、もしくは住んでいた者 <input type="checkbox"/> 右の土地所有者	<input type="checkbox"/> 線引日以前から所有する土地 <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ての専用住宅	延べ面積 おおむね 200㎡以下 高さ10m以下	おおむね 200㎡(165㎡)以上 500㎡以下
条例5条1項3号 (小規模既存集落)	現に6戸以上の建築物(住宅)が70m未満の敷地間隔で連ち並んでいる集落(小規模既存集落)内の自己用住宅 ※当該集落は、線引日以前から既存の集落形態を有し、かつ、周辺が農用地区域に囲まれていることその他の理由により、スプロール化の恐れのない独立した集落であること	条例5条1項2号(既存集落)と同じ	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親等以内又は姻族1親等の者	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ての専用住宅	延べ面積 おおむね 200㎡以下 高さ10m以下	おおむね 200㎡(165㎡)以上 500㎡以下
条例5条1項4号 (世帯分離)	現一戸建ての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 ※現一戸建ての住宅は、線引日に現に存しているもの又は、線引日以後都市計画法の開発許可若しくは建築許可を得て建築したものであること ※住宅は店舗併用住宅、農家住宅及び既存宅地の確認による住宅を含む	—	世帯主又は世帯主と住居及び生計を一にする親族(過去において、当該世帯主と住居及び生計を一にしていた親族を含む)	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ての専用住宅	延べ面積 おおむね 200㎡以下 高さ10m以下	おおむね 200㎡(165㎡)以上 500㎡以下 ・既存住宅の敷地内の場合はこの限りでない
条例5条1項5号 (敷地拡張)	線引日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許可若しくは建築許可を得て建築した自己用住宅で敷地の拡張をする場合 ※住宅は、農家住宅及び既存宅地の確認による住宅を含む	改築若しくは増築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、又は法令に抵触する等のため	線引日に存していた住宅 …世帯主又は世帯員 線引日以後許可を得て建築した住宅 …当該許可を得た者	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ての専用住宅	—	拡張後の敷地面積はおおむね500㎡以下
条例5条1項6号 (位置指定道路)	おおむね50以上の建築物が70m未満の敷地間隔で連たんしている集落内にあり、線引日前に建築基準法第42条第1項第5号の規定に基づく道路位置指定を受けた区域内の敷地 ※建築物は専用住宅以外を含む	—	—	<input type="checkbox"/> 道路位置指定に係る区域内に土地があり、当該道路部分が明確に区画されている	一戸建ての専用住宅	高さ10m以下	おおむね 200㎡(165㎡)以上 ・位置指定を受けた時点で予定地が区画された宅地として計画されている場合はこの限りではない
包括承認基準18 (線引前宅地)	次のいずれか <input type="checkbox"/> 市街化区域に隣接、近接し、50以上の建築物が連たんする集落内で、登記簿の地目が線引日前から継続して宅地 <input type="checkbox"/> 都市計画法改正前の43条1項6号ロ(平成13年5月17日付け廃止)の確認を受けた土地 ※建築物は専用住宅以外を含む	—	—	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(自己の居住のための一戸建ての専用住宅は除く) <input type="checkbox"/> 排水が敷地外へ放流できる(自己の居住のための一戸建ての専用住宅は除く)	一戸建ての住宅 (第1種低層住居専用地域内で認められる兼用住宅を含む)	高さ10m以下	平成13年5月18日以降に従前の建築物の敷地を分割する場合には、最低敷地面積を300㎡以上であること

※親族とは、申請者からみて血族6親等以内又は姻族3親等以内の者(民法第725号による親族)