

市街化調整区域の「自己用住宅等」許可基準（概要）

線引日：昭和45年7月15日

—守谷市—

※線引日とは、市街化区域と市街化調整区域に都市計画決定された日です。

参考資料

市街化調整区域は、都市計画法第7条に基づいて定められた「市街化を抑制すべき区域」で、原則として、「新たに建築物を建てたりすることができない地域」となっています。
この表は、「守谷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）」により、市街化調整区域内に建築が許可されるもののうち、主に「自己用住宅等」に関する許可基準の概要を示したものです。

要件等		(令和3年2月4日現在)						
条例等 略称 法該当	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
市条例第3条第1号 既存集落 ○都市計画法該当条項 ・開発行為（法第29条）の場合 →都市計画法第34条第12号 ・建築許可（法第43条）の場合 →都市計画法施行令第36条第1項第3号ハ	既存集落内において、当該既存集落が存する市街化調整区域に係る線引き日前から土地を所有する者その他規則で定める者が、自己用住宅を必要とするやむを得ない理由により、当該土地において、自己用住宅の建築を目的として行う開発行為等であって、規則で定める要件に該当するもの。 既存集落とは、市街化調整区域において自然的社会的条件から一体的な日常生活圏を構成している集落であって、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（連たんしている）もの。	次のいずれかに該当すること。（自己用住宅を必要とするやむを得ない理由） □婚姻による独立 □退職、転勤等による転居 □現住居が過密、狭小、被災、立ち退き、借家等 □疾病等による転地 □帰郷等 □その他 運用基準を参照ください ※いずれの場合も証明する書類が必要。	通勤可能地（原則2時間以内）で次のいずれか		自己の居住のための一戸建専用住宅 (自己用住宅) ※2以上の玄関を有し、各々の家族が個別に生活できる複数世帯住宅は含めない。	延床面積 概ね200㎡以下 高さ 10m以下	法第29条申請の場合 平成20年3月31日以前分筆 165㎡以上 500㎡以下 平成20年4月1日以降の分筆 300㎡以上 500㎡以下 法第43条申請の場合 165㎡以上 500㎡以下 ※平成20年4月1日施行の守谷市都市計画法第33条第4項の規定による最低敷地面積に関する条例による。	建ぺい率60% 容積率200%
			□右欄の土地所有者	□線引日前から所有している土地				
市条例第3条第2号 小規模既存集落 ○都市計画法該当条項 →既存集落内の自己用住宅に同じ	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、線引日以前から既存の集落形態を有し、かつ、農用地区域に囲まれていること等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。	同上	□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居住していた者。	□所有している土地又は取得することが確実であると認められる土地	同上	同上	同上	建ぺい率60% 容積率200%
			□右欄の土地所有者	□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 □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 ・法律により建築が事実上不可能な土地のため交換（従前地も50戸連たんが必要） ・公共事業により建築することが事実上不可能になり、代替地として取得（従前地も50戸連たんが必要）				
市条例第3条第3号 世帯分離 ○都市計画法該当条項 →既存集落内の自己用住宅に同じ	現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。 ※現住宅は、原則、専用住宅であって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許可又は建築許可を受け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の自己用住宅の建築であること。	法令の規定に違反せずに居住する世帯の世帯主と同居及び生計を一にする親族（過去において、当該世帯主と同居及び生計を一にしていた親族を含む）	次のいずれか □当該住宅の敷地の一部を利用(敷地分割) □隣接地の場合は、当該開発行為等を行う者又はその者と同一の世帯に属する者が所有する土地	同上	同上	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	建ぺい率60% 容積率200%
市条例第3条第4号 敷地拡張 ○都市計画法該当条項 →既存集落内の自己用住宅に同じ	線引日に既に存していた自己用住宅又は線引日後に都市計画法の開発又は建築許可を受けて建築した自己用住宅の改築又は増築に伴い、敷地を拡張する場合。	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 線引日後に許可を得て建築した住宅 …当該許可を得た者又はその者から相続を受けた者等	拡張をする土地は、拡張前の敷地に接し、開発行為等を行う者又はその者と同居する親族が所有している土地もしくは取得する土地。	同上	—	拡張後の敷地面積は概ね500㎡が限度	建ぺい率60% 容積率200%
市条例第3条第5号 道路位置指定 ○都市計画法該当条項 →既存集落内の自己用住宅に同じ	概ね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の位置の指定を受けた区域内の土地。	—	—	—	一戸建専用住宅	高さ10m以下	165㎡以上 ※道路の位置の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。	建ぺい率60% 容積率200%
茨城県開発審査会付議基準 包括承認基準18 (H24.5.18 施行) 線引日前宅地 ○都市計画法該当条項 ・開発行為（法第29条）の場合 →都市計画法第34条第14号 ・建築許可（法第43条）の場合 →都市計画法施行令第36条第1項第3号ホ	次のいずれかに該当する場合 ①市街化区域に隣接又は近接し、かつ、50以上の建築物が70m未満の敷地間隔で連たんする集落内の土地で、登記簿上の地目が線引日前から継続して宅地であるもの。 ②旧都市計画法第43条第1項第6号ロの確認（既存宅地確認）を受けた土地。	—	—	次のいずれにも該当する土地 □建築基準法第42条第1項の道路に面すること（自己の居住のための一戸建専用住宅を除く） □污水及び雑排水が敷地外へ放流できること（自己の居住のための一戸建専用住宅を除く）	一戸建住宅(第一種低層住居専用地域内で認められる兼用住宅※を含む) ※建築基準法施行令第130条の3参照。	高さ10m以下	平成13年5月18日以降の分筆の場合 300㎡以上	建ぺい率60% 容積率200%