

市街化調整区域における「自己用住宅」許可基準（概要）

平成29年3月23日

◎立地基準 法第34条第12号（政令第36条第1項3号ハ）

一那珂市一

この表は、「那珂市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」の中から、市街化調整区域（＝市街化を抑制する区域）における自己用住宅の許可基準について、代表的なものの概要を示したものです。

なお、これ以外にも条例に、道路位置指定区域内の住宅や公共移転の許可基準がある他、法第34条第14号に基づく「茨城県開発審査会付議基準」によるものもあります。

詳しくは、『那珂市建設部建築課ホームページ』、『茨城県宅地開発関係資料集』及び『茨城県土木部都市局建築指導課ホームページ』に掲載されておりますので、ご参照ください。

那珂市建設部建築課開発指導グループ

※那珂市の線引日 S46.3.15 (Tel) 029-298-1111 (内線 342・343)

要件等 該当号（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	敷地の面積	備考
市条例5条2号 （既存集落） ※県条例では第6条1項3号	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算入可能ですが、同一市町村内が原則です	次のいずれかに該当すること <input type="checkbox"/> 結婚により独立 <input type="checkbox"/> 定年・退職・転勤等により転居 <input type="checkbox"/> 現住居が過密・被災・立ち退き・借家等 <input type="checkbox"/> 疾病等による転居 <input type="checkbox"/> Uターン等 <input type="checkbox"/> その他 ※原則として、現在住宅を有している者は対象となりません。	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た者 <input type="checkbox"/> 右の土地取得者 ※親族とは、申請者からみて血族6親等姻族3親等以内の者（民法第725条による親族）	<input type="checkbox"/> 線引日前から所有していた土地 <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）	概ね200㎡以下 高さは、10m以下	概ね200㎡以上500㎡以下	属人性許可 ・第三者に貸与できません ・原則として第三者に譲渡できません
市条例5条3号 （小規模既存集落） ※県条例では6条1項4号	概ね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、周辺が農業振興上開発が制限される等スプロール化の恐れのない独立した集落であること	市条例5条2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）	概ね200㎡以下 高さは、10m以下	概ね200㎡以上500㎡以下	属人性許可 ・第三者に貸与できません ・原則として第三者に譲渡できません
市条例5条4号 （世帯分離） ※県条例では6条1項5号	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、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得て建築したものであること（農家住宅及び既存宅地の確認による専用住宅も含む）	現在又は過去に世帯主と住居及び生計を一にしている親族の者が居住するため	世帯主又は世帯員	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）	概ね200㎡以下 高さは、10m以下	概ね200㎡以上500㎡以下 ※現在の敷地内のみで世帯分離する場合は制限ありません	属人性許可 ・第三者に貸与できません ・原則として第三者に譲渡できません
市条例5条5号 （敷地拡張） ※県条例では6条1項6号	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 線引日以後許可を得て建築した住宅 …当該許可を得た者 又は当該住宅を相続した者	拡張を計画する土地は、従前の敷地に接し、申請者若しくはその同居者が所有している土地若しくは取得する土地	自己の居住のための 一戸建専用住宅 （自己用住宅）		拡張後の敷地面積は、概ね500㎡を限度とする	当初の立地が属人性許可の場合同じ

◎立地基準 法第34条第12号（政令第36条第1項3号ハ） 市条例5条1号（区域指定）

指定区域内における建築物の許可基準の概要 ※指定区域内の優良な集団農地においては、建築できません

予定建築物の用途	① 一戸建て住宅、一戸建て兼用住宅、学校、神社、老人ホーム等に類するもの、公衆浴場、診療所、 巡査派出所等の公益上必要な施設など ② 延床面積200㎡以下の事務所若しくは作業所 ※長屋、共同住宅、寄宿舍、下宿は除く
開発面積の規模	開発区域の総面積は5,000㎡以下
敷地面積の規模	300㎡以上 ※一戸建て住宅の場合は、300㎡以上500㎡以下
建ぺい率・容積率	建ぺい率60%以下・容積率200%以下
建築物の最高高さ	原則10m以下

【条例】

（建築物の敷地面積の最低限度）

第3条 法第33条第4項に規定する開発区域内において予定される建築物の敷地面積の最低限度は、次条第1項の規定による市長が指定する土地の区域については、この土地の区域が第5条第2号から第7号までに規定する開発行為に係る土地の区域に該当する場合その他規則で定める場合を除き、300平方メートルとする。

（指定対象となる既存集落を定める要件）

第4条 次条第1号に規定する開発行為の区域は、既存集落の維持が困難となっている規則で定める要件に該当するものの区域内の既存集落であって、次に掲げる要件のいずれにも該当する既存集落のうち、沿道型集落、独立型集落又はその他の集落のいずれかに該当するものとして市長が指定する土地の区域とする。（以下略）

（法第34条第12号の条例で定める開発行為）

第5条 法第34条第12号の規定により条例で定める開発行為は、次の各号のいずれかに該当する開発行為とする。

（1）前条第1項の規定による市長が指定する土地の区域内において、令第8条第1項第2号ハの優良な集団農地として保全すべき土地を含まずに行われる次のいずれかに該当する開発行為であって、かつ、規則で定める要件に該当するもの

ア 沿道型集落又は独立型集落内において行われる開発行為であって、予定建築物の用途が、建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2（イ）項第1号（一戸建に限る。）、第2号（一戸建に限る。）及び第4号から第10号までに掲げる建築物（同項第3号の建築物に付属するものを除く。）又は延べ面積が200平方メートル以下の事務所若しくは作業所であり、かつ、当該予定建築物の高さが規則で定める高さを超えないもの

イ その他の集落において行われる開発行為であって、予定建築物の用途が、建築基準法別表第2（イ）項第1号（一戸建に限る。）、第2号（一戸建に限る。）及び第4号から第10号までに掲げる建築物（同項第3号の建築物に付属するものを除く。）であり、かつ、当該予定建築物の高さが規則で定める高さを超えないもの

【施行規則】

（条例第3条の規則で定める場合）

第3条 条例第3条の規則で定める場合は、条例第4条第1項の規定による指定の日前に法令の規定に従い利用されていた建築物の敷地内において土地の形質の変更をしようとする場合その他市長が特にやむを得ないと認める場合とする。

（条例第5条第1号の規則で定める要件）

第8条 条例第5条第1号の規則で定める要件は、次の各号のいずれにも該当することとする。

（1）開発区域の面積が、5,000平方メートル以下であること。

（2）予定建築物の用途が、建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2（イ）項第1号（一戸建に限る。）にあつては、予定地の面積が、500平方メートル以下であること。ただし、予定地及びその周辺の土地の状況を考慮して、やむを得ないと認めるときは、500平方メートルを超えることができる。

（条例第5条第1号ア及びイの規則で定める高さ）

第9条 条例第5条第1号ア及びイの規則で定める高さは、10メートル（地階を除く階数が3以下であつて、その高さが10メートルを超える建築物、事務所及び作業所にあつては、冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間において、平均地盤面からの高さが1.5メートルの水平面に、敷地境界線からの水平距離が5メートルを超え10メートル以内の範囲においては3時間以上、敷地境界線からの水平距離が10メートルを超える範囲においては2時間以上日影となる部分を生じさせることのない高さ）とする。

【運用基準】

那珂市一平成29年3月23日

（最低敷地面積の適用範囲）

第6条 条例第4条第1項の規定により市長が指定する土地の区域において、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第42条第1項又は第43条第1項の規定による許可を受ける建築物の敷地については、条例第3条の規定を準用する。

2 規則第3条に規定するその他市長が特にやむを得ないと認める場合とは、次に掲げるものとする。

（1）法第34条第1号に係る開発行為

（2）法第34条第13号に係る開発行為

（3）法第34条第14号に係る開発行為

（4）平成29年4月1日以後に分合筆等を含めた区画の変更のない土地において行う開発行為であつて、当該土地の区画の変更を行わないもの。ただし、当該敷地面積はおおむね200平方メートル以上とする。

（申請に係る土地の要件）

第9条 条例第4条第4項の規定に基づき市長が告示した土地の区域において建築行為を行う場合の要件は、次のいずれにも該当することとする。

（1）建築基準法（昭和25年法律第201号）第42条第1項に規定する道路に接すること。ただし、自己用住宅を除く。

（2）排水について、原則として敷地外に放流できること。

（優良な集団農地として保全すべき土地）

第10条 条例第5条第1号に規定する優良な集団農地として保全すべき土地とは、農地法（昭和27年法律第229号）第4条第6項第1号ロに掲げる農地の区域と定められた土地の区域（同条第1項本文の規定により許可を受けた土地の区域、同項ただし書きの規定により同項本文の許可を受けることを要しない土地の区域、同法第5条第1項本文の規定により許可を受けた土地の区域及び同項ただし書きの規定により同項本文の許可を受けることを要しない土地の区域を除く。）とする。

（予定建築物の用途）

第11条 条例第5条1号ア中、建築基準法別表第2（イ）項第1号（一戸建に限る。）、第2号（一戸建に限る。）及び第4号から第10号に掲げる建築物（同項第3号の建築物に付属するものを除く。）は、同一敷地内の建築物である場合は、建築基準法別表第2（イ）項第1号（一戸建に限る。）、第2号（一戸建に限る。）及び第4号から第10号に掲げる建築物（同項第3号の建築物に付属するものを除く。）の用途が複合しても支障がないものとする。

（事務所及び作業所の要件）

第12条 条例第5条第1号アで規定する事務所及び作業所並びに同第6条で規定する建築物のうち、沿道型集落及び独立型集落の事務所及び作業所の要件は、次の各号のいずれにも該当することとする。

（1）当該集落を中心とした周辺地域の利便性の向上等に資する施設であること。

（2）当該集落の住環境等を著しく阻害しない施設であること。

（3）騒音、振動、臭気又は煤煙等の発生のおそれがある施設については、十分な環境保全対策が講じられること。

（4）風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）の適用を受けない施設であること。

（5）同一敷地内の建築物である場合は、建築基準法別表第2（イ）項第1号（一戸建に限る。）、第2号（一戸建に限る。）及び第4号から第10号に掲げる建築物（同項第3号の建築物に付属するものを除く。）の用途と複合してはならない。ただし、複合する建築物の用途が専用住宅である場合を除く。

（規則第8条第2号に規定する予定地の面積等）

第16条 規則第8条第2号に規定するやむを得ないと認めるときとは、次の各号のいずれかに該当する場合とする。

（1）予定地内に建築基準法第42条第2項の規定によるセットバックを行う土地が存する場合

（2）予定地内にがけ地等宅地として利用できない土地が存する場合

（3）予定地内に公共事業による買収予定の土地が存する場合

（4）予定地周辺の土地が宅地化されている、予定地が一筆の土地である等の理由により、500平方メートルを若干超える土地を残しても当該土地の利用が困難であると認められる場合

（5）予定地内に路地状敷地に該当する土地が存しており、路地状敷地以外の部分が前各号に該当する部分を除いて500平方メートル以下の場合