

つくばみらい市市街化調整区域の「自己用住宅等」許可基準(概要)

この表は、「つくばみらい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」及び「つくばみらい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施行規則」中の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。付議基準の詳細は、茨城県宅地開発関係資料集に掲載されておりますので、ご参照してください。(つくばみらい市ホームページ⇒住まい開発政策課の業務内容に掲載されております。)

※つくばみらい市の線引日 旧谷和原村(昭和45年7月15日) 旧伊奈町(昭和54年10月1日)

(令和6年1月1日から)

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
条例第6条1項2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(連たんしている)集落内の自己用住宅 ※当該集落は、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と認められる地域 ・概ね50戸とは40戸が下限です ・連たんは、市街化区域への連たんでもよいが、同一市内が原則です	次のいずれかに該当すること □結婚による独立 □定年・退職・転勤等により転居 □現住居が過密・狭小・被災・立ち退き・借家等 □疾病等による転居 □Uターン等 □その他 ※詳細は運用基準第18条参照	通勤可能地(原則2時間以内)で次のいずれか □右の土地所有者 □出身者(次のいずれかに該当する者) ・線引日前に申請地と同一大字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 □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親等以内の者(民法第725号による親族)	□線引日前から所有する土地 □所有している土地又は取得する土地 □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となり、その代替地として取得	原則として、 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 高さは 原則10m以下	原則として概ね 200㎡以上 (下限165㎡) 500㎡以下 ただし、必要と認められるときは、1,000㎡未満とする	・つくばみらい市は首都圏近郊整備地帯 ・土地の面積については、申請地に農地が含まれる場合には、農地法の制限あり
条例第6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	条例第6条1項2号(既存集落)に同じ	次のいずれか □線引日前に当該集落内に本籍又は住所を有していた者 □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 □申請者が所有している土地 □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	延べ面積 概ね 200㎡以下 高さは 原則10m以下	原則として概ね 200㎡以上 (下限165㎡) 500㎡以下 ただし、必要と認められるときは、1,000㎡未満とする	
条例第6条1項4号 (世帯分離)	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、線引日に現に存していたか、線引日後都市計画法の開発行為の許可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 □現在の敷地の一部を利用(敷地分割) □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	延べ面積 概ね 200㎡以下 高さは 原則10m以下	原則として概ね 200㎡以上 (下限165㎡) 500㎡以下 ただし、必要と認められるときは、1,000㎡未満とする ※既存住宅の敷地内の場合はこの限りでない	
条例第6条1項5号 (敷地増)	線引日に現に存していた自己用住宅又は線引日後都市計画法の開発行為の許可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、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	—	拡張後の敷地面積は概ね500㎡を限度とする ただし、必要と認められるときは、1,000㎡未満とする	
条例第6条1項6号 (道路位置指定内)	概ね50戸以上の建築物が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	—	—	—	一戸建専用住宅	高さ10m以下	概ね200㎡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)	市街化区域に隣接、近接し、50戸以上の建築物が連たんする集落内の土地で次のいずれか ・土地登記簿の地目が線引日前から継続して宅地 ・旧法43条1項6号口の確認を受けた土地	—	—	次のいずれにも該当する土地 □建築基準法42条1項の道路に面する(自己の居住のための一戸建専用住宅は除く) □排水が敷地外へ放流できる(自己の居住のための一戸建専用住居は除く) □最低敷地面積300㎡以上	一戸建住宅 (第一種低層住居専用地域で認められる兼用住宅も可)	・建ぺい率60% ・容積率200% ・高さ10m以下	300㎡以上 (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。)	
法第34条第11号、 同条第12号の区域指定	区域指定日 ・旧谷和原村(平成16年6月17日) ・旧伊奈町(平成22年8月2日) ・土砂災害防止法に基づく一部指定解除(平成24年5月31日)	—	—	次のいずれにも該当する土地 □建築基準法42条1項の道路に接する(自己の居住のための一戸建専用住宅は除く) □排水が原則として敷地外へ放流できる □最低敷地面積300㎡以上	・住宅 ※その他の用途も集落の種類によって一部可 (詳細は基準参照)	・建ぺい率60% ・容積率200% ・高さ10m以下	300㎡以上 (法以前の既存敷地緩和有り)	

※この表は概要であるため、具体的な建築計画ができ次第、つくばみらい市住まい開発政策課までご相談ください。

【担当課】つくばみらい市 都市建設部 住まい開発政策課 開発指導係 ☎0297-58-2111(代表)