

市街化調整区域「自己用住宅」許可基準（概要）

—結城市—

この表は、「結城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、自己用住宅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。（令和2年4月1日現在）
 詳しくは、「結城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」、「結城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」、「結城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施行規則の運用基準」を参照してください。（結城市都市計画課 ホームページ参照）

※ 結城市の線引日 昭和52年5月16日

要件等 基準（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	その他
条例第3条第1号 既存集落	概ね50戸以上の建築物（住宅）が70m未満の敷地間隔で連たん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。 ・市街化区域への連たんを認めますが、市内のみが原則です。	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・狭小・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 ※詳細は運用基準第5条、第6条参照 原則として、申請者は現在持家がないこと。	<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） <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 申請地と同一大字又は隣接大字内に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 ・既存集落内に該当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	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） ・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。 （原則として、容易に個別に生活し得る間取り等があると市が判断出来る場合は自己用住宅に該当しない。） ※詳細は運用基準第15条参照	延べ面積 概ね200㎡以下 高さ 10m以下 ※詳細は規則第2条第3項第3号、第4号及び運用基準第15条参照	概ね200㎡以上500㎡以下 ※詳細は運用基準第14条参照	申請地から申請者の勤務先への通勤が可能であること。 （原則2時間以内） ※詳細は運用基準第13条参照
条例第3条第2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たんしている集落（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、周辺は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3条第1号（既存集落）に同じ	次のいずれかに該当する者 <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"/> 上記に該当する者の血族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、次のいずれかに該当する土地 <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	条例第3条第1号（既存集落）に同じ ※詳細は運用基準第15条参照	条例第3条第1号（既存集落）に同じ	条例第3条第1号（既存集落）に同じ	
条例第3条第3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（専用住宅又は併用住宅）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又は建築許可を得て建築したものであること（都市計画法適法である旨証明が必要）	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 ※原則として、申請者は現在持家がないこと。	世帯主又は世帯員	次のいずれかに該当する土地 <input type="checkbox"/> 現住宅の敷地の一部のみを利用（敷地分割可） <input type="checkbox"/> 現住宅の敷地の隣接地で、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（第三者から取得する場合は申請者が取得すること）	条例第3条第1号（既存集落）に同じ ※詳細は運用基準第15条参照	延べ面積 概ね200㎡以下 高さ 10m以下 ※規則第4条及び運用基準第15条参照	概ね200㎡以上500㎡以下 ※隣接地及び既存敷地に跨る場合、条例第3条第1号（既存集落）に同じ 申請地が既存敷地内のみの場合はこの限りでない。	
条例第3条第4号 敷地拡張	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（現在の敷地が都市計画法適法である旨証明が必要）	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、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	専用住宅又は自己用住宅		拡張後の敷地面積は、概ね500㎡を限度とする。 ※運用基準第14条第2項、第23条参照	
条例第3条第5号 道路位置指定	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の専用住宅	— （ただし、申請時には要添付）	— （ただし、申請時には要添付）	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予定地が道路位置指定の申請図により明確なもの（当該道路が明確に区画されていない場合は許可対象外）	専用住宅	高さ 10m以下	概ね200㎡以上 ・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 線引日前宅地	線引日前からの宅地で次のいずれかに該当するもの ・市街化区域に隣接又は近接（連たんする集落の始まりが、市街化区域から概ね1キロ以内）し、50戸以上の建築物が連たんしている集落内の土地で、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 ・旧法43条1項6号ロ（既存宅地）の確認を受けた土地	— （ただし、申請時には要添付）	— （ただし、申請時には要添付）	次のいずれにも該当する土地 <input type="checkbox"/> 建築基準法第42条第1項の道路に面すること（自己居住の一戸建専用住宅は除く） <input type="checkbox"/> 排水を敷地外へ放流できること（自己居住の一戸建専用住宅は除く） <input type="checkbox"/> 最低敷地面積300㎡以上（上限なし）	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も可	高さ 10m以下	300㎡以上 （法以前の既存敷地緩和有り）	

※この表はあくまで概要であるため、具体的な建築計画が分かり次第、市都市計画課までご相談ください。

結城市 都市建設部 都市計画課 開発指導係（TEL）0296-34-0422（直通）