

(趣旨)

第1条 この規則は、ひたちなか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（平成18年条例第38号。以下「条例」という。）第6条の規定に基づき、条例の施行に関し必要な事項を定めるものとする。

(条例第3条第1号の規則で定める既存集落等)

第2条 条例第3条第1号の規則で定める既存集落は、建築物が敷地相互間において70メートル未満の間隔で連たんしており、かつ、当該建築物に原則として50戸以上の住宅が含まれているものとする。

2 条例第3条第1号の規則で定める者は、次の各号のいずれかに該当する者とする。

(1) 当該既存集落が存する市街化調整区域に係る線引きの日前に土地を所有していた親族から当該線引きの日後に相続、贈与又は売買により当該土地を取得した者（取得することが確実であると認められる者を含む。）

(2) 当該既存集落が存する市街化調整区域に係る線引きの日後に土地を取得した者（取得することが確実であると認められる者を含む。）であって、次のいずれかに該当するもの

ア 当該既存集落が存する町若しくは大字の区域（以下「大字等の区域」という。）又は当該既存集落が存する大字等の区域に隣接する大字等の区域（以下「当該既存集落が存する大字等の区域等」という。）内に当該線引きの日前に本籍又は住所を有していた者

イ 当該既存集落が存する大字等の区域等内に相当期間居住していた者

ウ アに該当する者の2親等以内の血族又は1親等の姻族

3 条例第3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) 当該開発行為を行う者が勤務している場合にあつては、開発行為の対象となる土地（以下「予定地」という。）がその者の勤務地に通勤が可能な区域に存すること。

(2) 予定地の面積が、おおむね200平方メートル以上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。

(3) 自己用住宅の延べ面積が、おおむね200平方メートル以下であること。

(4) 自己用住宅の高さが、10メートル以下であること。

4 条例第3条第1号の開発行為に係る予定地には、建築基準法（昭和25年法律第201号）第43条第1項の規定に適合させるため、当該予定地が存する市街化調整区域に係る線引きの日後に土地の交換又は売買により取得した最小限の土地を含むことができる。

(条例第3条第2号の規則で定める規模等)

第3条 条例第3条第2号の規則で定める規模は、市街化調整区域に係る線引きの日前から当該市街化

調整区域に存する集落内に、現に6戸以上の住宅が敷地相互間において70メートル未満の間隔で連たんしていることとする。

2 条例第3条第2号の規則で定める者は、当該集落が存する市街化調整区域に係る線引きの日前に本籍又は住所を有していた者の2親等以内の血族又は1親等の姻族であって、当該集落内に土地を所有するもの（当該土地を取得することが確実にであると認められる者を含む。）とする。

3 前条第3項（第1号を除く。）の規定は、条例第3条第2号の規則で定める要件について、準用する。

（条例第3条第3号の規則で定める要件）

第4条 条例第3条第3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） 自己用住宅の延べ面積が、おおむね200平方メートル以下であること。

（2） 自己用住宅の高さが、10メートル以下であること。

（3） 当該開発行為を当該専用住宅の敷地に隣接する土地において行う場合にあっては、次のいずれにも該当すること。

ア 当該開発行為を行う者又はその者と同一の世帯に属する者が当該土地を所有していること（当該土地を取得することが確実にであると認められることを含む。）。

イ 予定地の面積が、おおむね200平方メートル以上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3条第4号の規則で定める要件）

第5条 条例第3条第4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） 当該開発行為を行う者又はその者と同居している親族が当該開発行為に伴い拡張する敷地を所有していること（当該敷地を取得することが確実にであると認められることを含む。）。

（2） 当該開発行為後の自己用住宅の敷地面積が、おおむね500平方メートル以下であること。ただし、当該自己用住宅の敷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、この限りでない。

（条例第3条第5号の規則で定める集落等）

第6条 条例第3条第5号の規則で定める集落は、おおむね50以上の建築物が敷地相互間において70メートル未満の間隔で連たんしているものとする。

2 条例第3条第5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） 予定地の面積が、おおむね200平方メートル以上であること。ただし、当該道路の位置の指定を受けた時点において予定地が区画された宅地として計画されている場合は、この限りでない。

（2） 専用住宅の高さが、10メートル以下であること。

（条例第3条第6号の規則で定める要件）

第7条 条例第3条第6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） 新たに建築する建築物等は、従前の建築物等が存する区域内の自然的社会的条件からみて独

立して一体的な日常生活圏を構成していると認められる集落内に建築すること。ただし、やむを得ない理由により当該集落内に建築することができない場合であって、新たに建築する建築物等の予定地が、当該予定地の所有者、開発行為を行う者及び当該事業の施行者の三者間で売買契約を締結していること等の要件に該当し、かつ、従前の建築物等が隣接する他の市町村の区域に存するとき、又は従前の建築物等が存する他の市町村の都市計画区域と新たに建築する建築物等が存する都市計画区域が同一であるときは、この限りでない。

(2) 当該開発行為の許可に係る申請が、当該事業に係る補償契約の締結の日から1年（やむを得ないと認める場合にあつては、2年）以内に行われ、かつ、当該申請に係る許可後、速やかに当該開発行為が完了するものであること。

(3) 新たに建築する建築物等の敷地面積又は延べ面積（以下「敷地面積等」という。）は、従前の建築物等の敷地面積等の1.5倍に相当する敷地面積等を限度とすること。ただし、従前の建築物等が自己の居住の用に供する住宅である場合にあつては、従前の自己の居住の用に供する住宅の敷地面積等の1.5倍に相当する敷地面積等を超える場合であっても500平方メートル（延べ面積にあつては、200平方メートル）以下となるときは、新たに建築する建築物等の敷地面積等は、500平方メートル（延べ面積にあつては、200平方メートル）を限度とすることができる。

(4) 新たに建築する建築物等の高さは、従前の建築物等の高さを限度とすること。ただし、従前の建築物等の高さが10メートル未満の場合にあつては、10メートルを限度とすることができる。

付 則

この規則は、平成19年4月1日から施行する。