

「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」に係る審査基準

○既存集落内の自己用住宅の取扱いについて(旧包括基準1)

[条 例]

(定義)

第2条 この条例において「線引き」とは、法第7条第1項に規定する市街化区域と市街化調整区域との区分に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張されたことをいう。

2 この条例において「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**と認められる地域であって**おおむね50以上の建築物が連たんしている**ものをいう。

(法第34条第8号の4の条例で定める開発行為)

第3条

(1) **既存集落**(規則で定めるものに限る。)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の日前から土地を所有する者その他規則で定める者が、自己の居住の用に供する**専用住宅(以下「自己用住宅」という。)**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であって、規則で定める要件に該当するもの

[施行規則]

(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。

[運用基準]

(自然的社会的条件の要件)

第2条 条例第2条第2項に規定する**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**ことの要件は、河川、鉄道、高速道路等が存し、かつ、明らかに日常生活圏が分断されていないこととする。

(おおむね50以上の建築物が連たんしている要件)

第3条 条例第2条第2項に規定する**おおむね50以上の建築物が連たんしている**地域の要件は、次の各号によるものとする。

(1) 市街化区域に隣接し、当該市街化区域と一体的な日常生活圏を有するものとして市街化調整区域に連たんしている場合には、当該市街化調整区域内の建築物の連たん数にかかわらず当該市街化区域への連たんを認め、当該市街化区域内の住宅についても連たんの戸数に数えるものとする。

(2) 他市町村に存する建築物への連たんは原則として認めない。

(条例第3条第1号に規定する既存集落の要件)

第4条 条例第3条第1号に規定する**既存集落**の要件は、規則第2条第1項に定めるもののほか、次に掲げる事項について考慮するものとする。

(1) 規則第2条第1項に規定する**原則として50戸以上の住宅**は、住宅の戸数40戸を下限とする。
なお、申請にあつては、住宅地図等により住宅の戸数を明示し、連たん距離を確認するため、縮尺2,500分の1の都市計画図を添付するものとする。

(2) 同一敷地内に2戸の住宅がある場合には、それぞれが専用住宅としての機能を有していれば2戸と数え、寄宿舎、下宿、寮等で世帯を構成しない建築物は、戸数に数えないものとする。

(3) 次に掲げる土地の区域は、連たんの対象としない。

ア ゴルフ場、ゴルフ練習場、野球場、陸上競技場、テニスコート、サーキット場等の大規模工作物であつて、管理施設、利用施設等が存する区域（区域が明確でない場合には、原則として建築物の周囲10メートル以内）を除いた区域

イ 大学等の運動場、寺院等の駐車場・墓地、農業高校の農場等

ウ 変電施設（建築物がなくキューピクルのみ）、簡易なポンプ小屋、簡易な資材置場及び仮設の現場小屋の存する土地の区域

(条例第3条第1号に規定する自己用住宅を必要とするやむを得ない理由)

第5条 条例第3条第1号に規定する**自己用住宅を必要とするやむを得ない理由**とは、次の各号のいずれかに該当するものとする。なお、若年及び高齢の単身者については、自己用住宅の必要性について十分考慮するものとする。

(1) 婚姻により独立した世帯を構成する場合

(2) 退職又は転勤等により転居せざるを得ない場合

(3) 現に居住している住宅が過密、狭小、被災、立ち退き又は借家等の事情がある場合。なお、過密又は狭小の事情がある場合には、必要に応じて現に居住している住宅の写真等を添付するものとする。

- (4) 疾病等の理由により転地せざるを得ない場合
- (5) 帰郷等により出身地に定住する場合
- (6) 単身者が、両親若しくは兄弟姉妹の家族と同居している場合又は兄弟姉妹の婚姻等により、独立した世帯となる必要がある場合
- (7) 現に居住している住宅の存する土地が借地であって、当該住宅の改築が不可能である場合
- (8) 現に居住している住宅の存する土地が急傾斜地又はがけ等の危険地帯にあつて、危険であると判断される場合
- (9) 現に居住している住宅の存する土地の環境が、日照不良、湿地、進入路狭あい等の理由により悪い場合。ただし、環境を改善することが物理的に不可能なときは、当該住宅の除却又は物置等への合法的な転用を条件とするものとする。

2 条例第3条第1号に規定する**自己用住宅**を必要とするやむをえない理由による場合における開発行為の許可等（都市計画法（昭和43年法律第100号）第29条第1項の規定による開発行為の許可及び同法第43号第1項の規定による建築等の許可をいう。以下同じ。）の申請に係る添付書類は、次に掲げるものとする。

- (1) 若年者が婚約をもって自己用住宅を必要とする場合には、媒酌人の婚約証明書又は当事者の申立書
- (2) 被災、立ち退き、借家等の事情がある場合には、それぞれ罹災証明書、立ち退きを求められていることが確認できる書面、賃貸借契約書等
- (3) 現に居住している住宅が持家の場合には、当該住宅の処分についての売買契約書、専任媒介契約書等
- (4) 疾病等の理由により転地せざるを得ない場合には、診断書等
- (5) 転勤により転居せざるを得ない場合には、異動証明書等
- (6) 帰郷により出身地に定住する場合には、退職証明書等

（規則第2条第2項第1号に規定する取得することが確実であると認められる者）

第6条 規則第2条第2項第1号に規定する**取得することが確実であると認められる者**の要件は、次の各号のいずれかによるものとする。

- (1) 農地法（昭和27年法律第229号）第5条の許可を申請している場合には、開発行為の許可等と同時に取得できる者とする。
- (2) 相続により取得したが、所有権の移転が完了していない場合にあつては、すべての法定相続人からの当該土地を相続する旨の証書等を取得している者とする。

（規則第2条第2項第1号に規定する線引きの日前に土地を所有していた親族）

第7条 規則第2条第2項第1号に規定する**線引きの日前に土地を所有**していた親族とは、代々相続又は一括贈与（農業委員会等からの証明要）により受け継いで、線引きの日後に所有した者も含む。

（規則第2条第2項第1号に規定する相続、贈与又は売買により当該土地を取得した者等）

第8条 規則第2条第2項第1号に規定する相続、贈与又は売買により当該土地を取得とは、当該土地について、線引きの日後に親族間で相続以外の所有権の移動があるものについても、他に適地がない場合にはこれに含むものとする。

（規則第2条第2項第1号において予定地とすることができる土地）

第9条 規則第2条第2項第1号に規定する取得することが確実であると認められる者が行う開発行為等の対象となる土地（以下「予定地」という。）は、次の各号のいずれかに該当するものとする。

- (1) 既存集落内に存しない場合であつて、代替地として線引きの日前から所有していた者と交換し

た土地

(2) 建築基準法(昭和25年法律第201号)、農業振興地域の整備に関する法律(昭和44年法律第58号)その他の法律により建築することが事実上不可能であつて、代替地として交換した土地(従前の土地がおおむね50戸以上(40戸を下限とする。)が連たんしている集落内に存している場合に限る。)

(3) 収用に係る事業等(一般の公共事業を含む。)により建築することが事実上不可能となり、代替地として取得した土地(従前の土地がおおむね50戸以上(40戸を下限とする。)が連たんしている集落内に存している場合に限る。)

(規則第2条第2項第2号に規定する大字等の区域)

第10条 規則第2条第2項第2号に規定する**大字等の区域**には、市町村合併等により大字等の区域の境界が変更となり、同一大字等の区域でなくなったが、現に自治会等が同じで実質的に同一集落である場合においても、同一の大字等の区域として扱うものとする。

(規則第2条第2項第2号イに規定する相当期間居住していた者)

第11条 規則第2条第2項第2号イに規定する**相当期間居住していた者**とは、都市計画法及び建築基準法の規定に違反していない建築物に10年以上居住している者とする。

(規則第2条第3項第1号に規定する勤務地に通勤が可能な区域)

第12条 規則第2条第3項第1号に規定する**勤務地に通勤が可能な区域**とは、電車又は自動車等により、予定地から勤務地までの所要時間が2時間を超過しない区域とする。ただし、次の各号のいずれかに掲げる場合には、この限りでない。

(1) 現に所要時間が2時間以上の通勤をしている場合

(2) 現に当該土地付近(実家等)に家族が居住しており、その事実を子供の在学証明書又は住民票の写し等で証明できる場合

(規則第2条第3項第2号に規定する予定地の面積)

第13条 規則第2条第3項第2号に規定する**おおむね200平方メートル以上**とは、190平方メートル以上とする。

2 規則第2条第3項第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項の規定により道路とみなされる土地が存する場合

(2) 予定地内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、又は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

(規則第2条第3項第3号及び第4号に規定する自己用住宅の要件)

第14条 規則第2条第3項第3号及び第4号に規定する**自己用住宅**の要件は、次の各号によるものとする。

(1) 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ものとする。

(2) 家族数又は世帯数の状況、高齢者又は身体障害者等の同居等やむを得ない事情がある場合には、延べ面積は、220平方メートルを限度とすることができるものとする。

(3) 周辺の環境に配慮したものであるものとする。