

# 市街化調整区域における「自己用住宅」の許可基準（概要）

この表は、「龍ヶ崎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「茨城県開発審査会付議基準」の中から、自己用住宅の建築に係る代表的な許可基準の「標準的な概要」を示したものです。詳細は都市計画課までお問い合わせください。

(令和2年4月1日現在)

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	備考
市条例第3条第1号 （既存集落）	おおむね50戸以上の「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  ・当該集落は、自然的条件及び社会的条件に照らし、独立した一体的な日常生活圏を構成していること ・連たん下限40戸 ・市街化区域への連たん可	次のいずれか □結婚による独立世帯の構成 □退職・転勤等により転居せざるをえない □現住居が過密・狭小・被災・立ち退き・借家等 □疾病等により転居せざるをえない □その他（運用基準参照）	申請地から通勤が可能（原則2時間以内）で次のいずれか □右の所有者 → □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親等以内の者をいう(民法第725条)  【龍ヶ崎市の線引日】 昭和45年11月25日	□線引日前から所有している土地 □所有している土地又は取得することが明らか な土地  □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専用住宅(=自己用住宅)	延べ面積 概ね200㎡以下  高さ10m以下	概ね 200㎡以上 (下限165㎡以上) 500㎡以下	
市条例第3条第2号 （小規模既存集落）	現に6戸以上の「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  ※当該集落は、線引日以前から集落形態を有し、かつ、周辺が農業振興上、開発が制限されている等、スプロール化の恐れがない独立した集落であること	市条例第3条第1号(既存集落)と同じ	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 ※当該集落とは、連たん区域内をいう	次のいずれか □申請者が所有している土地 □申請者が取得することが明らかな土地	自己の居住のための専用住宅(=自己用住宅)	延べ面積 概ね200㎡以下  高さ10m以下	概ね 200㎡以上 (下限165㎡以上) 500㎡以下	
市条例第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  ※現住宅は、線引日に既に存していたか、線引日以降、開発許可又は建築許可を得て建築したものであること（=母屋が適法）	現在又は過去に現住宅の世帯主と住居及び生計を一にする親族が、新たな住宅を必要とする理由があること	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）  ※親族とは、申請者からみて血族6親等、姻族3親等以内の者をいう(民法第725条)	次のいずれか □現住宅の敷地の一部(敷地分割) □現住宅の敷地の隣接地で、申請者又は申請者と同一世帯員が所有している土地又は取得することが明らかな土地	自己の居住のための専用住宅(=自己用住宅)	延べ面積 概ね200㎡以下  高さ10m以下	概ね 200㎡以上 (下限165㎡以上) 500㎡以下 ※現住宅の敷地内の場合はこの限りでない	
市条例第3条第4号 （敷地拡張）	現住宅（自己用住宅）の増改築に伴い、敷地を拡張する場合  ※現住宅は、線引日に既に存していたか、線引日以降、開発許可又は建築許可を得て建築したものであること（=母屋が適法）	増改築に際し、敷地が狭小で駐車場の確保が困難又は法令に抵触する等の理由があること	線引日に既に存していた住宅の場合 …世帯主又は世帯員 線引日以後許可を得て建築した住宅の場合 …当該許可を得た者又は許可を受けた者の一般承継人（相続人）	現住宅の敷地に接しており、申請者又は申請者と同居している親族が所有している土地又は取得することが明らかな土地	自己の居住のための専用住宅(=自己用住宅)	建ぺい率60% 容積率200%	概ね 500㎡以下 ※拡張後の敷地面積の合計	
茨城県開発審査会付議基準 包括承認基準18 （線引日前から継続して宅地である土地で行う戸建住宅の建築）	次のいずれか □市街化区域に隣接又は近接し、50以上の建築物が連たんする集落内に存する土地で、登記簿の地目が線引日前から継続して宅地である土地 □旧都市計画法第43条第1項第6号□（既存宅地）の確認を受けた土地  ※「市街化に隣接又は近接」とは、連たんの起点が市街化区域からおおむね1km以内の距離にあること ※登記日がH13.5.18以降の遡り登記の場合、この基準には該当しない	—	—	次のいずれにも該当 □建築基準法42条1項の道路に面する土地（自己の居住のための一戸建専用住宅（=自己用住宅）は除く） □排水が敷地外へ放流できる土地（自己の居住のための一戸建専用住宅（=自己用住宅）は除く）	一戸建住宅 ※第一種低層住居専用地域内に認められる兼用住宅を含む	建ぺい率60% 容積率200%  高さ10m以下	最低 300㎡以上 ※H13.5.18以降に従前の敷地を分ける場合	