



市街化調整区域での住宅建築 〈既存集落内の自己用住宅要件について〉

牛久市では、都市計画法に基づき、都市の健全で秩序ある発展を図るため、市域を市街化区域と市街化調整区域とに分けています。市街化調整区域は、無秩序な市街化を防止するために、原則的に建築物を建築することはできません。自己用住宅については、下記の要件全てにあてはまる場合に許可が受けられる可能性があります。



主旨

★ 市街化調整区域内に建物を建築する場合は、都市計画法第34条各号の立地基準に合致していなければ、建てることはできません。自己の居住のための一戸建て専用住宅については、市街化調整区域内においても、既存集落内の土地など、住宅の建築を許容できる土地であって、かつ、住宅の使用者を限定（属人性）することにより、自己用の一戸建て専用住宅を建築することがやむを得ない者に限り、許可の対象としたものです。

根拠法：都市計画法第34条第12号を踏まえ、牛久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となっている。



適用の範囲

1 地形、地勢、地物などからみた自然的条件や、地域住民の社会生活（文教、交通、利便、コミュニティー、医療などの施設利用）からみた社会的条件をもとに独立した日常生活圏を構成していると認められ、相当数の建築物（50戸以上）が、70m未満の敷地間隔で連担しており、かつ、当該建築物に原則として50戸以上の住宅が含まれる既存集落内に適用されます。

必要性

- 2 自己用住宅を必要とする方は、その理由が次のいずれかに該当していなければなりません。
- ① 婚姻により独立した世帯を構成する場合
 - ② 退職、転勤などで転居せざるを得ない場合
 - ③ 現在住んでいる住宅が過密、狭小、被災、立退き、借家などの事情がある場合
 - ④ 疾病などの理由で転地のやむを得ない場合
 - ⑤ 帰郷等により故郷に定住する場合
 - ⑥ その他運用基準に定める理由

予定地

- 3 申請に係る土地（以下「予定地」という。）は、申請人の勤務地に通勤可能な区域内に存し、かつ次の各号のいずれかに該当するものであること。
- (1) 申請する方が、当該市街化調整区域に関する都市計画が決定された日、あるいは当該都市計画を変更してその区域が拡張された日（「線引き日(S45.11.25)」という）以前から所有していた土地

- (2) 申請者が次のいずれかに該当する者であり、その者が所有している土地若しくは取得する土地ア、線引日以前に既存集落を含む大字内又は隣接大字内に本籍若しくは住所を有していた者イ、アに該当する者の血族2親等若しくは姻族1親等以内の者ウ、既存集落を含む大字内又は隣接大字内に相当期間（都市計画法の規定に違反せず10年以上）住んでいた者
- (3) 申請される方が、線引日以前から所有していた親族（民法第725条による親族）からの相続、贈与、売買により直接所有権を取得した土地又は取得する土地
- (4) (3)に該当する土地が、既存集落内に無い場合は、代替地として線引日以前から所有していた者と交換した土地
- (5) (3)に該当する土地が、建築基準法又は農業振興地域に関する法律などにより、建築することが事実上不可能であり代替地として交換した土地
- (6) (3)に該当する土地が、収用対象事業など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



用途

- 4 申請する建築物（「予定建築物」という。）は、自己の居住のための一戸建て専用住宅とします。

予定建築物の規模

- 5 予定建築物の延べ面積は、200㎡以下。高さは10m以下です。

予定地の面積

- 6 予定地の面積は、おおむね200㎡以上500㎡以下とします。

※本誌は一つの許可基準の概要ですので、計画の際は必ず窓口にて確認してください。



問い合わせ先：牛久市役所 建設部施設整備課
TEL 029-873-2111（内線 2561,2562）