

市街化調整区域の許可基準「自己用住宅等」

この表は、「古河市都市計画法に基づく開発行為等の許可の基準に関する条例（市条例）」及び「古河市都市計画法における開発行為等の取扱い基準（取扱い基準）」第8項に規定する茨城県開発審査会付議基準（付議基準）の中から、自己用住宅等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。市条例及び取扱い基準の内容については古河市ホームページに、付議基準の内容については茨城県のホームページ及び茨城県宅地開発関係資料集に詳細が掲載されておりますので、ご参照ください。（令和7年4月1日現在）

要件等 条例等（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
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未満の敷地間隔で建ち並んでいる（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戸を下限とする ・連たんは、市街化区域への連たんでもよいが、市内が原則	次のいずれかに該当すること □結婚による独立 □定年・退職・転勤等により転居 □現住居が過密・狭小・被災・立ち退き・借家等 □疾病等による転居 □Uターン等 □その他	通勤可能地（原則2時間以内）で次のいずれか □右の土地所有者 □出身者（次のいずれかに該当する者） ・ 線引日以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2親等以内の血族又は1親等の姻族 ・ 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親等以内者（民法第725号による親族）	□線引日前から所有している者 □所有している土地又は取得する土地 □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	原則として、自己の居住のための一戸建て専用住宅（自己用住宅）	延べ面積 概ね200㎡以下 高さ10m以下	概ね 200㎡以上 500㎡以下	
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、周辺が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 □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	当該小規模既存集落内に存し、次のいずれか □申請者が所有している土地 □申請者が取得する土地	自己の居住のための一戸建て専用住宅（自己用住宅）	延べ面積 概ね200㎡以下 高さ10m以下	概ね 200㎡以上 500㎡以下	
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	現在又は過去に世帯主と同居及び生計を一にしている親族の者が居住するため	現在又は過去に世帯主と同居及び生計を一にしている親族	次のいずれか □現在の敷地の一部を利用（敷地分割） □現在の敷地の隣接地で、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）	自己の居住のための一戸建て専用住宅（自己用住宅）	延べ面積 概ね200㎡以下 高さ10m以下	概ね 200㎡以上 500㎡以下 ・ 既存住宅の敷地内の場合はこの限りでない	
条例第3条第4号 （敷地増）	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大する場合	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、若しくはその同居者が所有している土地若しくは取得する土地	自己の居住のための一戸建て専用住宅（自己用住宅）	高さ10m以下	拡張後の敷地面積は概ね500㎡を限度とする	
包括承認基準18 （線引日前宅地）	市街化区域に隣接、近接し、50以上の建築物が連たんする集落内のもので登記簿の地目が線引日以前から継続して宅地又は旧法第43条第1項第6号口の確認を受けたもの（既存宅地確認）	—	—	次のいずれにも該当する土地 □建築基準法第42条第1項の道路に面する（自己用住宅は除く） □排水が敷地外へ放流できる（自己用住宅は除く） □最低敷地面積300㎡以上	一戸建て住宅（専用住宅又は自己用住宅） ※第一種低層住居専用地域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）	