

土浦市市街化調整区域に係る開発行為の許可基準に関する 条例について（都市計画法第34条11号）【概要】

土浦市においては、都市計画法第34条11号の規定に基づき、「土浦市市街化調整区域に係る開発行為の許可基準に関する条例を、平成18年4月1日より施行しているところです。市街化区域に近接し、既に相当程度公共施設が整備されていると想定できる区域（文言指定）を条例化したものです。

1 建築物の建築が可能な土地の区域（文言指定）

次の全ての要件を満たす区域とします。ただし、急傾斜地崩壊危険区域、保安林、農用地区域、風致地区は除かれます。

- (1) 市街化区域から**1キロメートル**の範囲内であること。
- (2) 市街化調整区域内の建築物の敷地相互の間隔が**70メートル未満**で、**40以上**の住宅が連たんしていること。ただし、市街化調整区域において**最低20以上**の住宅の連たんがある場合に限り市街化区域の住宅を戸数に含むことが出来る。
- (3) 舗装・U字溝等で既に整備された**幅員5メートル以上**の道路に接続していること。ただし、自己用住宅については、**幅員4メートル以上**と読み替える。
（なお、道路とは建築基準法第42条1項の規定による道路であること。）
- (4) **汚水**を既設の排水施設に適切に排出できること。
- (5) **上水道**が整備されていること。

2 建築できる建築物の用途

- (1) 自己が建築し居住する**専用住宅**（自己用住宅）
- (2) 自己が建築する自己の業務用（事務所、食堂等）と居住用の**兼用住宅**
- (3) **共同住宅、長屋、寄宿舎又は下宿**
- (4) 自己が建築する自己の業務用の**小規模店舗**（日用品販売店舗、理髪店等）
- (5) (1)～(4)までの建築物に**付属する建築物**

3 敷地の規模

敷地の規模については、**250平方メートル以上**
(自己用住宅については、**200平方メートル以上**)

4 建築物の規模

建築物の規模については、次のとおりです。

- (1) 建ぺい率は**60パーセント以下**、容積率は**200パーセント以下**
- (2) 兼用住宅は、床面積の**2分の1以上**が居住用で、かつ、業務用の床面積が**50平方メートル以下**
- (3) 小規模店舗は、床面積が**150平方メートル以下**
- (4) 建築物の高さは、**10メートル以下**