

宝塚市市街化調整区域における
開発行為及び建築物の新築等に関する条例
の規定に基づく開発許可等の許可基準

宝塚市都市整備部都市整備室

開発審査課

－ 目 次 －

1 運用方針	1
2 運用基準	6
(1) 条例別表第1	6
別表第1 1の項 世帯分離のための住宅	6
別表第1 2の項 調整区域に住む者の住宅	15
別表第1 3の項 既存集落における住宅	19
別表第1 4の項 他人への譲渡のために用途を変更する住宅	22
別表第1 5の項 空家等の除却後に再建築する住宅	24
(2) 条例別表第2	26
別表第2 1の項 長期居住者のための住宅	26
別表第2 2の項 新規居住者のための住宅	29

凡 例

法 : 都市計画法

令 : 都市計画法施行令

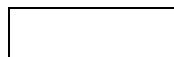
規則 : 都市計画法施行規則

条例 : 宝塚市市街化調整区域における開発行為及び建築物の新築等に関する条例

条例施行規則 : 宝塚市市街化調整区域における開発行為及び建築の新築等に関する条例施行規則



: 法、令、規則、条例、規則



: 都市計画法以外の法令



: 許可基準、重要事項等

1 運用方針

(法第34条)

前条の規定にかかわらず、市街化調整区域に係る開発行為（主として第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く。）については、当該申請に係る開発行為及びその申請の手續が同条に定める要件に該当するほか、当該申請に係る開発行為が次の各号のいずれかに該当すると認める場合でなければ、都道府県知事は、開発許可をしてはならない。

1 2 開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる開発行為として、災害の防止その他の事情を考慮して政令で定める基準に従い、都道府県の条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定められたもの

(令第8条第1項)

区域区分に関し必要な技術的基準は、次に掲げるものとする。

2 おおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域として市街化区域に定める土地の区域は、原則として、次に掲げる土地の区域を含まないものとする。

ロ 溢水、湛水、津波、高潮等による災害の発生のおそれのある土地の区域

ハ 優良な集団農地その他長期にわたり農用地として保存すべき土地の区域

ニ すぐれた自然の風景を維持し、都市の環境を保持し、水源を涵養し、土砂の流出を防備する等のため保存すべき土地の区域

(令第29条の9)

法第34条第11号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の政令で定める基準は、同号の条例で指定する土地の区域に、原則として、次に掲げる区域を含まないこととする。

一 建築基準法（昭和25年法律第201号）第39条第1項の災害危険区域

二 地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）第3条第1項の地すべり防止区域

三 急傾斜地崩壊危険区域

四 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成12年法律第57号）第7条第1項の土砂災害警戒区域

五 特定都市河川浸水被害対策法（平成15年法律第77号）第56条第1項の浸水被害防止区域

六 水防法（昭和24年法律第193号）第15条第1項第4号の浸水想定区域のうち、土地利用の動向、浸水した場合に想定される水深その他の国土交通省令で定める事項を勘案して、洪水、雨水出水（同法第2条第1項の雨水出水をいう。）又は高潮が発生した場合には建築物が損壊し、又は浸水し、住民その他の者の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域

七 前各号に掲げる区域のほか、第8条第1項第2号ロからニまでに掲げる土地の区域

(令第29条の10)

法第34条第12号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の政令で定める基準は、同号の条例で定める区域に、原則として、前条各号に掲げる区域を含まないこととする。

る。

(令第36条第1項)

都道府県知事（指定都市等の区域内にあつては、当該指定都市等の長。以下この項において同じ。）は、次の各号のいずれにも該当すると認めるときでなければ、法第43条第1項の許可をしてはならない。

3 当該許可の申請に係る建築物又は第一種特定工作物が次のいずれかに該当すること。

ハ 建築物又は第一種特定工作物の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設として、都道府県の条例で区域、目的又は用途を限り定められたもの。この場合において、当該条例で定める区域には、原則として、第29条の9各号に掲げる区域を含まないものとする。

(規則第27条の6)

令第29条の9第6号の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるものとする。

一 土地利用の動向

二 水防法施行規則（平成12年建設省令第44号）第2条第2号、第5条第2号又は第8条第2号に規定する浸水した場合に想定される水深及び同規則第2条第3号、第5条第3号、第8条第3号に規定する浸水継続時間

三 過去の降雨により河川が氾濫した際に浸水した地点、その水深その他の状況

(条例第3条)

都計法第34条第12号に規定する条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定める開発行為は、法施行令第29条の9各号に掲げる区域を含まない土地の区域における別表第1右欄に掲げる建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為とする。

(条例第4条)

法施行令第36条第1項第3号ハに規定する条例で区域、目的又は用途を限り定める建築物の新築等は、法施行令第29条の9各号に掲げる区域を含まない土地の区域における別表第1右欄に掲げる建築物の新築等とする。

(条例第7条)

市は、北部地域土地利用計画において定める区域の特性に合わせ、北部地域における地区ごとの住民主体のまちづくりに資するため、地区土地利用計画を定めることができる。

2 市は、地区土地利用計画の策定に当たっては、北部地域土地利用計画との整合性を確保するものとする。

3 市は、地区土地利用計画において、第5条第3項の表右欄に掲げる集落区域に定められた区域について別表第2左欄に掲げる区域を定めることができる。

4 市は、前項の規定による区域の決定に当たっては、当該区域内において行う開発行為が当該開発行為の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められるものとしなければならない。

5 市は、第3項の規定による区域の決定に当たっては、当該区域内において行う開発行為に係る予定建築物等の用途が開発区域及びその周辺地域における環境の保全上支障がないと認められるものとしなければならない。

6 第3項に定めるもののほか、計画の名称、区域の範囲その他の地区土地利用計画に定める事項は、規則で定める。

(条例第12条)

市長は、第7条第3項の規定により定めた区域のうち、法施行令第29条の9各号に掲げる区域を含まない区域を特別指定区域として指定するものとする。

2 市長は、特別指定区域を指定したときは、その旨を告示するとともに、規則で定めるところにより、公衆の縦覧に供しなければならない。

3 特別指定区域の指定は、前項の規定による告示のあった日から、その効力を生ずる。

4 前2項の規定は、特別指定区域の指定の変更について準用する。

(条例第13条)

前条の規定により指定した特別指定区域における法第34条第12号に規定する条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定める開発行為は、当該特別指定区域に係る別表第2左欄に掲げる区分に応じ、それぞれ同表右欄に定める建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為とする。

(条例第14条)

第12条の規定により指定した特別指定区域における法施行令第36条第1項第3号ハに規定する条例で区域、目的又は用途を限り定める建築物の新築等は、当該特別指定区域に係る別表第2左欄に掲げる区分に応じ、それぞれ同表右欄に定める建築物の新築等とする。

別表第1 (第3条、第4条関係)

区分	建築物
1	<p>次の各号のいずれかに該当する者が、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の決定により市街化調整区域として区分され、又は当該都市計画を変更してその区域が拡張された日(以下「区域区分日」という。)前から所有し、又は区域区分日の前日における所有者若しくは相続等によりその者の地位を承継した者から区域区分日以後の相続等により承継し、若しくは承継することが確実な市街化調整区域内の土地で規則で定めるもの(以下「区域区分日前所有地」という。)において、婚姻等による別世帯の構成に伴い、新たに必要とする自己の居住の用に供する戸建ての住宅で規則で定める建築物の延べ面積又は敷地面積の基準を満たすもの</p> <p>(1) 市街化調整区域にある区域区分日前から親族(民法(明治29年法律第89号)第725条に規定する親族をいう。以下同じ。)が所有し、かつ、居住している住宅(以下「区域区分日前住宅」という。)に、同居し、又は同居していた者</p> <p>(2) 区域区分日前住宅に同居していた親族が居住している住宅に、同居し、又は同居していた者(区域区分日前住宅に同居していた親族の2親等以内の者に限る。)</p> <p>(3) 市街化調整区域にある区域区分日以後に親族が所有し、かつ、居住している住宅に、通算して10年以上同居し、又は同居していた者</p>
2	市街化調整区域に区域区分日前から居住し、又は居住していた者が、区域区分日

	前所有地において、転勤等による転入、借家からの転居、婚姻等による別世帯の構成等に伴い、新たに必要とする自己の居住の用に供する戸建ての住宅で規則で定める建築物の延べ面積又は敷地面積の基準を満たすもの
3	建築物の新築等を予定する者が、50以上の建築物が連たんしている土地の区域その他これに準ずる土地の区域内にある区域区分日前所有地において、転勤等による転入、借家からの転居、婚姻等による別世帯の構成等に伴い、新たに必要とする自己の居住の用に供する戸建ての住宅で規則で定める建築物の延べ面積又は敷地面積の基準を満たすもの
4	自己の居住の用に供する戸建ての住宅に通算して10年以上居住している者が、転勤、介護者との同居等による転居が必要となるため他の者へ譲渡しようとする当該住宅で規則で定める建築物の延べ面積の基準を満たすもの
5	<p>周辺の生活環境の保全に資するものとして、次の各号のいずれにも該当する住宅のうち、この条例の施行の日以後に除却された住宅の土地（その所有者が当該住宅を除却する前に規則で定める申出を行った敷地に限る。）において、除却した当該住宅と同一の用途及び同一の規模以下で申出日から10年以内に建築するもの</p> <p>(1) 昭和45年10月30日以前に建築した住宅</p> <p>(2) 除却時に空家である住宅</p>

別表第2（第7条、第13条、第14条関係）

土地の区域	建築物
1 北部地域に通算して10年以上居住し、又は居住していた者（以下「長期居住者」という。）の住宅の新築等により定住人口の維持に資する土地の区域	長期居住者が、自己が所有する土地又は規則で定める者から相続等によりその地位を承継することが確実な土地（以下「自己所有地等」という。）において、婚姻等による別世帯の構成等に伴い、新たに必要とする自己の居住の用に供する戸建ての住宅で規則で定める建築物の延べ面積又は敷地面積の基準を満たすもの
2 建築物の新築等を予定する者の住宅の新築等により定住人口の維持に資する土地の区域	建築物の新築等を予定する者が、北部地域に定住することを目的に、自己所有地等において、新たに必要とする自己の居住の用に供する戸建ての住宅で規則で定める建築物の延べ面積又は敷地面積の基準を満たすもの
3 前2項に掲げる区域のいずれにも該当する土地の区域	前2項に定める建築物

運用方針

1 スプロールの防止と土地利用の整序

市街化調整区域は市街化を抑制すべき区域であり、公共施設の積極的な整備が行われない区域である。この考え方に基づき、市街化調整区域の開発及び建築行為については、以前から区域、目的及び建築物の用途を限定して個別に立地を認めてきたところである。

本市では、法第34条第12号及び令第36条第1項第3号ハに基づき、宝塚市市街化調整区域における開発行為及び建築物の新築等に関する条例（以下「条例」という。）において、従来許可している住宅のうち定型的なもの、区域区分日前住宅に居住していた親族と同居していた者の住宅や区域区分日前住宅の空家の除却後に再建築する住宅を条例別表第1に定めるとともに、北部地域土地利用計画において定める区域の特性に合わせ、北部地域における住民主体のまちづくりに資するために市が作成する地区土地利用計画に基づき、特別指定区域を指定する制度を設けて、土地の区域と当該区域の必要な用途の建築物を別表第2に定めて、当該建築物の立地を認める。

この基本的な考え方に基づき、市街化調整区域の開発及び建築行為については、次に掲げる事項に留意して行うものとする。

(1) スプロールの防止

ア 開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められるものに限ること。

イ 開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障がないと認められるものに限ること。

ウ 市街化調整区域は公共施設の積極的な整備が行われない区域であるため、建築予定地は、原則として、周辺の地域に新たな公共施設の整備を伴う区域でないこと。

エ 建築予定地は、原則として、開発・整備を行うことが不相当な区域である農用地、保安林等の保全すべき区域及び災害危険区域等の令第29条の9各号に掲げる区域を含まない区域であること。

(2) 土地利用の整序

北部地域の開発及び建築行為において、特別指定区域内にあつてはもちろんのこと、当該区域の周辺においても、北部地域土地利用計画等との整合に配慮すること。

2 その他

条例別表第1の基準を適用する既存建築物

条例別表第1のうち既存建築物の増改築に係るものにあつては、当該既存建築物が適法な手続を経て建築され、建築された後も適法に使用されている場合に限り運用すること。

別表第1 1の項 世帯分離のための住宅（旧提案基準1-1・旧提案基準3）

（条例別表第1 1の項）

区分	建築物
1	<p>次の各号のいずれかに該当する者が、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の決定により市街化調整区域として区分され、又は当該都市計画を変更してその区域が拡張された日(以下「区域区分日」という。)前から所有し、又は区域区分日の前日における所有者若しくは相続等によりその者の地位を承継した者から区域区分日以後の相続等により承継し、若しくは承継することが確実な市街化調整区域内の土地で規則で定めるもの(以下「区域区分日前所有地」という。)において、婚姻等による別世帯の構成に伴い、新たに必要とする自己の居住の用に供する戸建ての住宅で規則で定める建築物の延べ面積及び敷地面積の基準を満たすもの</p> <p>(1) 市街化調整区域にある区域区分日前から親族(民法(明治29年法律第89号)第725条に規定する親族をいう。以下同じ。)が所有し、かつ、居住している住宅(以下「区域区分日前住宅」という。)に、同居し、又は同居していた者</p> <p>(2) 区域区分日前住宅に同居していた親族が居住している住宅に、同居し、又は同居していた者(区域区分日前住宅に同居していた親族の2親等以内の者に限る。)</p> <p>(3) 市街化調整区域にある区域区分日以後に親族が所有し、かつ、居住している住宅に、通算して10年以上同居し、又は同居していた者</p>

（条例施行規則第10条）

条例別表第1 1の項に規定する規則で定める土地は、次の各号のいずれかに該当する土地とする。

- (1) 条例別表第1 1の項(1)から(3)までに掲げる者が区域区分日前から所有しているもの
- (2) 区域区分日の前日における所有者又は相続等によりその地位を承継した当該所有者の直系卑属若しくは2親等以内の親族から当該者の直系卑属又は2親等以内の親族である条例別表第1 1の項(1)から(3)までに掲げる者が、区域区分日以後に相続等により承継し、又は承継することが確実なもの

（条例施行規則第11条）

条例別表第1 1の項から3の項までに規定する規則で定める建築物の延べ面積及び敷地面積の基準は、別表1の項に掲げる基準とする。

（規則別表 1の項）

区分	基準
1 条例別表第1 1の項から3の項までに規定する規則で定める建築物の延べ面積及び敷地面積の基準	<p>次の各号のいずれにも該当すること。</p> <p>(1) 建築物の延べ面積(自動車車庫及び物置の用に供される部分の面積を除く。以下この表において同じ。)が280平方メートル以下であること。</p> <p>(2) 建築物の敷地面積が500平方メートル以下であること、又は建替え前の建築物の敷地面積を超えないこと。</p>

審査基準

- 1 土地又は建築物を「所有」しているとは、当該土地又は建築物に係る所有権を登記していることをいう。
- 2 「相続等」とは、相続、贈与、売買又は交換のことをいう。
- 3 「承継することが確実なもの」とは、死因贈与契約の公正証書が作成されており、始期付所有権移転仮登記がなされ、直系尊属から相続することが確実なものであることをいう。
- 4 「転勤等による転入、借家からの転居、婚姻等による別世帯の構成等に伴い、新たに必要とする」とは、次のいずれかの場合に該当し、新たに住宅を建築することがやむを得ないことをいう。
 - (1) 転勤等に伴いUターンし故郷に定住する場合
 - (2) 現住居に狭小過密、老朽化、借家、立退き又は被災の事情があり転居する場合
 - (3) 婚姻を契機に独立して別世帯を構成する場合、又は2以上の世帯が同居する住宅から分離して別世帯を構成する場合
 - (4) 疾病又は公害により転地せざるを得ない場合
- 5 敷地面積が建築計画に対して過大な規模でないこと。
- 6 建築予定地が既存の集落内又はその近接地にあり、かつ、必要な公共施設が整備された区域にあること。

運用基準

ア 区域区分日前所有地について

- (イ) 区域区分日以後に農業振興地域の整備に関する法律による農業振興地域内にある土地の交換分合等により取得した場合又は土地改良法に基づく換地により取得した場合は、当該交換分合等又は換地がなかったものとみなして、区域区分日前所有地に該当するかどうかを判断する。
- (ロ) 専用通路部分を区域区分日以後に新たに取得する場合で、当該専用通路部分の規模等が適当であるときは、当該専用通路部分を除いた部分について区域区分日前所有地に該当するかどうかを判断する。

イ 夫婦等連名の取扱いについて

新たに建築する住宅に同居することとなる夫婦又は親子は、連名で建築物を建築しようとする者になることができる。

ウ 住宅の延べ面積について

住宅の延べ面積から除くことができる「自動車車庫及び物置の用に供される部分」とは、自動車車庫、地下室（居室、炊事室、便所、浴室等を除く。）、未造作の小屋裏（建築基準法上、床面積に算入されるものを含む。）、別棟の物置、バルコニー等居住部分とは明確に分離された部分で、かつ、居住の用に供されない部分のことをいう。

エ 敷地面積について

- (イ) 専用通路部分で規模等が適当であるものについては、当該専用通路部分の面積を審査対象の敷地面積（上限 500 m²）から除くことができる。
- (ロ) 「敷地面積が建築計画に対して過大な規模でないこと」とは、敷地面積が建築面積を 0.3 で除した面積以下であることとし、これを判断の目安とする。

オ 分家住宅の意味について

分家住宅とは、その世帯の通常の分化発展の過程で必要となる住宅であり、通常、子、兄弟等が結婚、出産又は成長により別世帯を構成する場合に必要となる住宅をいう。したがって、単に子であるという理由だけでは、分家住宅の必要性は認められないため本基準に該当しない。

なお、子が分家することにより、元世帯又は2親等以内の親族を有する世帯（以下「元世帯等」という。）の住む住宅（以下「本家」という。）に子が全くいなくなる場合でも、本基準を適用することができる。

カ 分家住宅対象世帯について

本基準が対象とする世帯は、従来市街化調整区域において自己の土地を保有しつつ継続して生活の本拠を有する世帯であり、必ずしも農家である必要はない。

また、本家から分離して既に建築予定地が存する市街化調整区域内に別世帯を構成している場合でも、当該世帯が居住する住宅が借家である場合にあっては、「2以上の世帯が同居する住宅から分離して別世帯を構成する場合」に該当するものとし、本基準の対象とする世帯とみなす。

キ Uターンについて

Uターンは、市街化区域又は市外からのUターンに限る。Uターンには、2親等以内の親族の故郷に戻ることを含む。

ク 単身者用住宅の取扱いについて

単身で分家する場合は、敷地が本家に近接しており、かつ、次のいずれかに該当する場合とする。

(ア) 配偶者との死別、離婚等によりUターンし故郷に定住する場合

(イ) 同居している兄弟（姉妹）の結婚又は既に別世帯を構成している兄弟（姉妹）世帯のUターンにより2以上の世帯が同居する住宅から分離して別世帯を構成する場合

ケ 区域区分日以後に生まれた者の取扱いについて

「市街化調整区域にある区域区分日前から親族が所有し、かつ、居住している住宅（区域区分日前住宅）に、同居し、又は同居していた者」には、区域区分日以後に生まれた者であっても、本家が区域区分日より前に存すれば含まれるものとみなす。

コ 10年以上の居住期間について

転勤、就学等の事由により一時期借家住まいをしておりやむを得ないと認められる場合は、その期間を居住期間に含めることができる。

その確認方法は、戸籍の附票等により判断することとしているが、住民の転居等により消除された住民票・戸籍又は住民基本台帳の電算化等に伴い改製した場合における改製前の住民票・戸籍は、5年間保存するものとされており、全ての住所地の履歴が保存されているとは限らず、住民票・戸籍により判断できないケースが生じる。このため、10年以上の居住の判断について、次のとおり取り扱うこととする。

原則として、市町長が交付する住民票の写し、住民票記載事項証明書又は戸籍の附票の写しにより判断する。ただし、住民票・戸籍の消除や改製により、10年以上の居住について判断できない場合は、以下の書類により判断することができることとし、この場合、原則として複数の書類により判断するものとする。

① 在学時の学校関係書類で、当時の住所地を記した書類（卒業アルバムの住所録、在学証明

書、学校保存書類)

- ② 在職時の職場関係書類で、当時の住所地を記した書類（当時の在職証明、職員証(在職証明も必要)）
- ③ 各種案内通知書において、当時の住所地を記した資料（納税通知書、生命・学資保険証、合格・採用通知書、DM（年賀状含む）、公共料金通知書）
- ④ 第三者の証明（地元自治会長からの証明、在職時の職場からの証明（住所地の履歴の証明））
- ⑤ その他（①～④以外で、10年以上の居住を客観的に証明できる書類）

サ 既存住宅の敷地拡大について

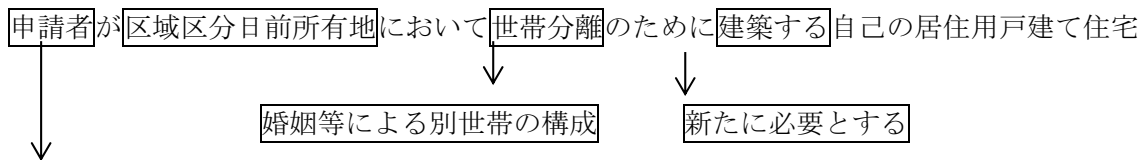
都市計画法に基づく許可を受けた住宅に居住する者が、居住環境の改善等を図るために敷地を拡大する場合も「新たに住宅を建築する」ことに該当するものとして許可することができる。

シ 原則として、令第29条の9各号に掲げる区域を含まない区域であること。

添付図書

当基準該当については、次に掲げる添付図書により判断する。

- 1 理由書
- 2 元世帯等から世帯分離する者と元世帯との関係を示す図書（戸籍謄本）
- 3 土地取得要件を証する図書(土地の登記事項証明書及び不動産登記法第14条第1項の地図等)
- 4 元世帯等の世帯構成員として同居していたこと等を証する図書（住民票等）
- 5 元世帯等から世帯分離を行う必要性を示す図書（住民票又は婚約証明）
- 6 Uターン者においては、当該市街化調整区域に住宅を建設しても支障がないこと示す図書（勤め先の所在等）
- 7 既存の集落内又は近接地で公共施設の整備された区域内であることを示す図書（付近見取図）
- 8 元世帯等の住む住宅の位置図
- 9 その他特別な事情がある場合は、これを説明するために必要な図書



- (1) 区域区分日前から市街化調整区域に存する元世帯の住む住宅に、同居している(していた)者
- (2) 区域区分日前住宅に同居していた親族が居住している住宅に、同居している(していた)者
(区域区分日前住宅に同居していた親族の2親等以内に限る。)
- (3) 区域区分日以後に市街化調整区域で建築された元世帯の住む住宅に、通算して10年以上同居している(していた)者

※ 親族とは、6親等以内の血族、配偶者、3親等以内の姻族のことをいう(民法第725条)。
同居とは、単に同じ家に居住していることではなく、同一世帯構成員(住民票等で確認)として同居することをいう。

「区域区分日前所有地」の解説

- ① 区域区分日前から所有している土地
 - ② 区域区分日前日の所有者から相続等した土地
(直系尊属から相続等をするのが確実なものを含む。)
 - ③ 区域区分日前日の所有者から相続等(複数回も可)
により土地を取得した者から相続等した土地
(直系尊属から相続等をするのが確実なものを含む。)
- で、規則で定める土地

※ 取得したとは、所有権を登記したことをいう。
相続等を複数回重ねても対象となるが、それぞれの相続等は、直系尊属又は2親等以内の親族間に限る。

「規則で定める土地」とは

- (1) 申請者が区域区分日前から所有している土地
- (2) ① 区域区分日前所有者
 - ② ①の直系卑属
 - 2親等以内
 である相続人の
 - 直系卑属
 - 2親等以内
 の
 - 直系卑属
 - 2親等以内
 である申請者が相続等した土地
(直系尊属から相続等をするのが確実なものを含む。)

相続人等=相続等によりその土地を取得した者(複数回の相続等による取得も可)
(地位を承継)

※ 相続等を複数回重ねても対象となるが、それぞれの相続等は、直系尊属又は2親等以内の親族間に限る。

【結論】

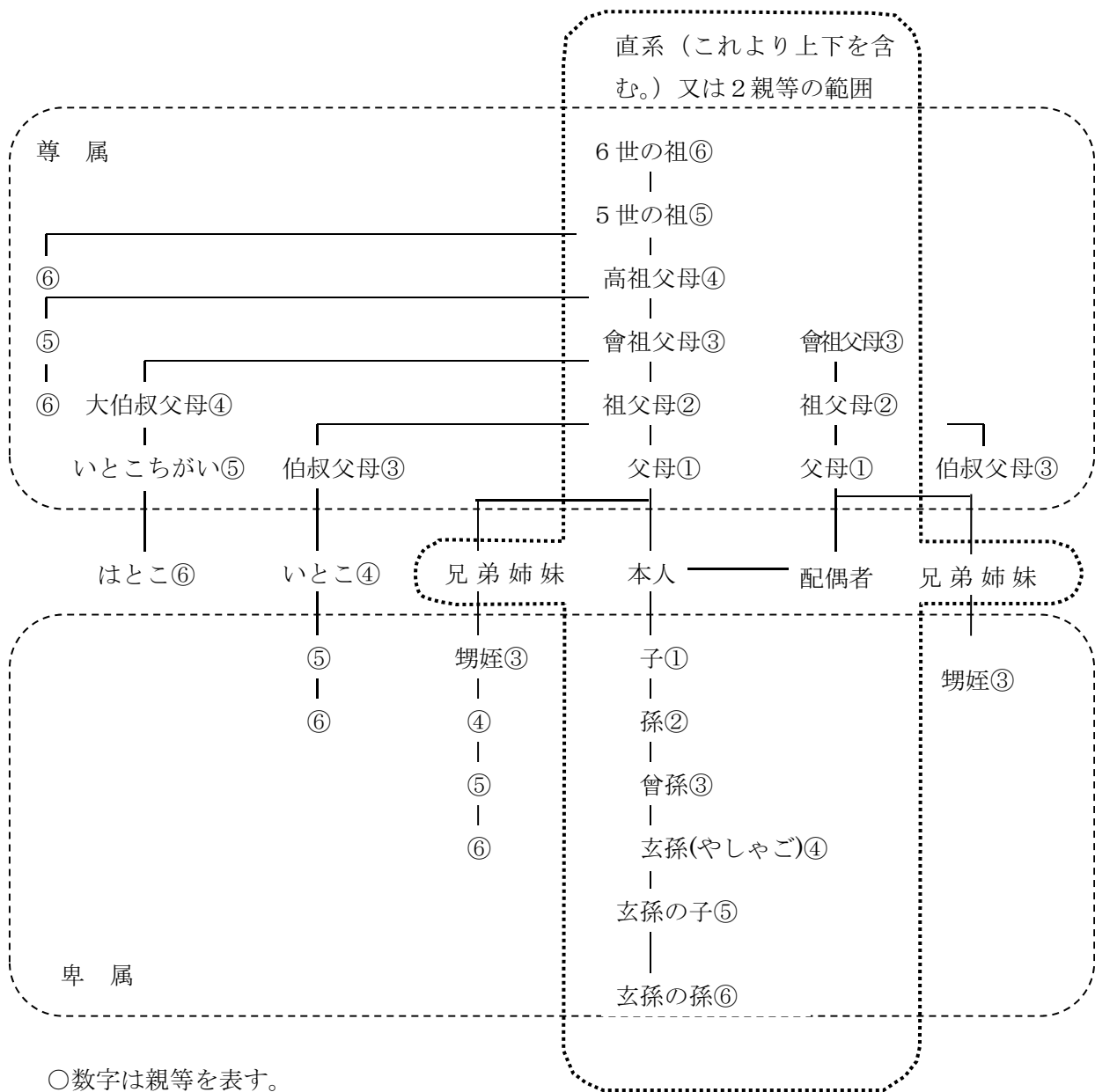
「区域区分日前所有地」とは、

- ① 申請者が区域区分日前に所有し、現在も所有している土地
- ② 区域区分日前の所有者(申請者の直系尊属か2親等以内の親族に限る。)から相続等をした土地
- ③ 区域区分日前の所有者(申請者の直系尊属に限る。2親等以内の親族は含まない。)から相続等をする事が確実な土地
- ④ 区域区分日前の所有者(相続等した者の直系尊属か2親等以内の親族に限る。)から相続等(複数回も可)した者(申請者の直系尊属か2親等以内の親族に限る)から相続等した土地
- ⑤ 区域区分日前の所有者(相続等した者の直系尊属か2親等以内の親族に限る。)から相続等(複数回も可)した者(申請者の直系尊属に限る。2親等以内の親族は含まない。)から相続等する事が確実な土地

※ 相続等を複数回重ねても対象となるが、それぞれの相続等は、直系尊属又は2親等以内の親族間に限る。

(参考1)

【親族の範囲】



○数字は親等を表す。

血族

姻族

【用語の解説】

- ・尊属：親等上の父母と同列かそれより上位の系統に位置する者。父母、祖父母、伯叔父母等
- ・卑属：親等上の子と同列かそれより下位の系統に位置する者。子、孫、甥姪等
- ・直系：父祖から子孫への親子の関係でつながる系統

<注> それぞれの配偶者の親等は同じである（例：3親等の配偶者は3親等である。）

縁組による養子は、縁組の日から養親の子として取り扱う。

（この場合は、実親とその血族との親族関係は継続する。ただし、実親とその血族との親族関係が終了する養子縁組（「特別養子」という。）の場合を除く。）

(参考2) 公正証書作成の手続き

1回目 必要書類等を用意して、公証役場に出向く。

主な必要書類（詳細については公証役場に問い合わせる。）

- ア 贈与者と受贈者との続柄が分かる戸籍謄本
- イ 贈与者の印鑑登録証明書
- ウ 受贈者の印鑑登録証明書
- エ 土地の登記事項証明書
- オ 固定資産評価証明書
- カ 贈与者、受贈者の職業のメモ（無しの場合その旨を記載）

2回目 贈与者、受贈者双方が必要書類等を用意して公証役場に出向き、公正証書の正本及び謄本が受け取ることができる。

- ア 贈与者の実印
- イ 受贈者の実印
- ウ 手数料及び用紙代（2,000円程度）
手数料（1億円以下の場合）

(目的の価額)	(手数料)
100万円以下	5,000円
100万円を超え200万円以下	7,000円
200万円を超え500万円以下	11,000円
500万円を超え1,000万円以下	17,000円
1,000万円を超え3,000万円以下	23,000円
3,000万円を超え5,000万円以下	29,000円
5,000万円を超え1億円以下	43,000円

兵庫県下の公証役場の所在地・電話番号一覧表

公証役場	所在地	電話番号
神戸	神戸市中央区明石町44番地 神戸御幸ビル5階	078-391-1180
伊丹	伊丹市伊丹1-6-2 丹兵ビル2階	072-772-4646
尼崎合同	尼崎市昭和通7-234 りそな銀行ビル2・4階	06-6411-2777
明石	明石市本町1丁目1番32号 明石商工会館ビル3階	078-912-1499
姫路東	姫路市北条宮の町385番地 永井ビル3階	079-223-0526
姫路西	姫路市北条口2-18 宮本ビル2階	079-222-1054
洲本	洲本市本町2-3-13 富本ビル3F	0799-24-3454
豊岡	豊岡市寿町2-20 寿センタービル203	0796-22-0796
龍野	たつの市龍野町富永300-13 中岡ビル2階	0791-62-1393
加古川	加古川市加古川町北在家2006 永田ビル2階	0794-21-5282

※ 添付している下記の公正証書の例文では、第4条に執行者として弁護士を指定するとされているが、執行者を受贈者とする公正証書が通常である。

◎死因贈与契約 例示

平成〇〇年第〇〇号	死因贈与契約公正証書
<p>本職は、当事者の嘱託により、左の法律行為に関する陳述の趣旨を録取し、この証書を作成する。</p>	
<p>第一条 甲村真 以下、甲という。）は、その所有にかかる後記不動産を乙山弘己 以下、乙という。）に贈与することを約し、乙は、これを受諾した。</p>	
<p>第二条 右贈与は贈与者・甲の死亡によって効力を生じる。</p>	
<p>第三条 当事者は、本不動産について、受贈者・乙のために、始期付所有権移転の仮登記をするものとする。贈与者・甲は、受贈者・乙が右仮登記手続を申請することを承諾した。</p>	
<p>※第四条 甲は、本契約の執行者として、次の者を指定する。</p>	
鎌倉市〇〇町一〇〇番地 一号	弁護士 丙川三郎 昭和〇〇年一月二日生
鎌倉市〇〇町二丁目五番地	「受贈者 乙山弘己 昭和〇〇年一月三〇日生」
鎌倉市〇〇通り一番 宅地	贈与物件目録 二〇〇平方メートル
本旨外要件	
鎌倉市〇〇町二丁目五番地	贈与者 会社役員 甲村 真 昭和〇〇年六月一五日生
右は、印鑑証明書の提出により人違いのないことを証明させた。	
横浜市〇〇町三丁目五八番地	受贈者 会社員 乙山弘己 昭和〇〇年一月三〇日生
右は、印鑑証明書の提出により人違いのないことを証明させた。	
この証書は、平成〇〇年三月二五日本職役場において法律の規定に従い作成し、列席者に閲覽させたところ、各自これを承認し本職と共に左に署名押印する。	
東京都千代田区〇〇町二丁目一番地	東京法務局所属公証人 甲村 真 印
東京都千代田区〇〇町二丁目一番地	東京法務局所属公証人 乙山弘己 印
東京都千代田区〇〇町二丁目一番地	東京法務局所属公証人 丁藤太郎 印

別表第1 2の項 調整区域に住む者の住宅（旧提案基準1-2）

（条例別表第1 2の項）

区分	建築物
2	市街化調整区域に区域区分日前から居住し、又は居住していた者が、区域区分日前所有地において、転勤等による転入、借家からの転居、婚姻等による別世帯の構成等に伴い、新たに必要とする自己の居住の用に供する戸建ての住宅で規則で定める建築物の延べ面積及び敷地面積の基準を満たすもの

（条例規則第11条）

条例別表第1 1の項から3の項までに規定する規則で定める建築物の延べ面積及び敷地面積の基準は、別表1の項に掲げる基準とする。

（規則別表 1の項）

区分	基準
1 条例別表第1 1の項から3の項までに規定する規則で定める建築物の延べ面積及び敷地面積の基準	次の各号のいずれにも該当すること。 (1) 建築物の延べ面積(自動車車庫及び物置の用に供される部分の面積を除く。以下この表において同じ。)が280平方メートル以下であること。 (2) 建築物の敷地面積が500平方メートル以下であること、又は建替え前の建築物の敷地面積を超えないこと。

審査基準

- 1 土地又は建築物を「所有」しているとは、当該土地又は建築物に係る所有権を登記していることをいう。
- 2 「相続等」とは、相続、贈与、売買又は交換のことをいう。
- 3 「承継することが確実なもの」とは、死因贈与契約の公正証書が作成されており、始期付所有権移転仮登記がなされ、直系尊属から相続することが確実なものであることをいう。
- 4 「転勤等による転入、借家からの転居、婚姻等による別世帯の構成等に伴い、新たに必要とする」とは、次のいずれかの場合に該当し、新たに住宅を建築することがやむを得ないことをいう。
 - (1) 転勤等に伴いUターンし故郷に定住する場合
 - (2) 現住居に狭小過密、老朽化、借家、立退き又は被災の事情があり転居する場合
 - (3) 婚姻を契機に独立して別世帯を構成する場合、又は2以上の世帯が同居する住宅から分離して別世帯を構成する場合
 - (4) 疾病又は公害により転地せざるを得ない場合
- 5 敷地面積が建築計画に対して過大な規模でないこと。
- 6 建築予定地が既存の集落内又はその近接地にあり、かつ、必要な公共施設が整備された区域にあること。

運用基準

ア 区域区分日前所有地について

- (ア) 区域区分日以後に農業振興地域の整備に関する法律による農業振興地域内にある土地の交換分合等により取得した場合又は土地改良法に基づく換地により取得した場合は、当該交換分合等又は換地がなかったものとみなして、区域区分日前所有地に該当するかどうかを判断する。
- (イ) 専用通路部分を区域区分日以後に新たに取得する場合で、当該専用通路部分の規模等が適当であるときは、当該専用通路部分を除いた部分について区域区分日前所有地に該当するかどうかを判断する。

イ 夫婦等連名の取扱いについて

新たに建築する住宅に同居することとなる夫婦又は親子は、連名で建築物を建築しようとする者になることができる。

ウ 住宅の延べ面積について

住宅の延べ面積から除くことができる「自動車車庫及び物置の用に供される部分」とは、自動車車庫、地下室（居室、炊事室、便所、浴室等を除く。）、未造作の小屋裏（建築基準法上、床面積に算入されるものを含む。）、別棟の物置、バルコニー等居住部分とは明確に分離された部分で、かつ、居住の用に供されない部分のことをいう。

エ 敷地面積について

- (ア) 専用通路部分で規模等が適当であるものについては、当該専用通路部分の面積を審査対象の敷地面積（上限 500 m²）から除くことができる。
- (イ) 「敷地面積が建築計画に対して過大な規模でないこと」とは、敷地面積が建築面積を 0.3 で除した面積以下であることとし、これを判断の目安とする。

オ「市街化調整区域に区域区分日前から居住し、又は居住していた者」の確認方法

居住要件の適合性については、戸籍の附票等により判断することとしているが、住民の転居等により消除された住民票・戸籍又は住民基本台帳の電算化等に伴い改製した場合における改製前の住民票・戸籍は、5年間保存するものとされており、全ての住所地の履歴が保存されているとは限らず、住民票・戸籍により判断できないケースが生じる。このため、市街化調整区域に区域区分日前から居住し、又は居住していた者」であることの判断について、次のとおり取り扱うこととする。

原則として、市町長が交付する住民票の写し、住民票記載事項証明書又は戸籍の附票の写しにより判断する。ただし、住民票・戸籍の消除や改製により、「市街化調整区域に区域区分日前から居住し、又は居住していた者」であることについて判断できない場合は、以下の書類により判断することができることとし、この場合、原則として複数の書類により判断するものとする。

- ① 在学時の学校関係書類で、当時の住所地を記した書類（卒業アルバムの住所録、在学証明書、学校保存書類）
- ② 在職時の職場関係書類で、当時の住所地を記した書類（当時の在職証明、職員証(在職証明も必要)）
- ③ 各種案内通知書において、当時の住所地を記した資料（納税通知書、生命・学資保険証、合格・採用通知書、DM(年賀状含む)、公共料金通知書）

④ 第三者の証明(地元自治会長からの証明、在職時の職場からの証明(住所地の履歴の証明))

⑤ その他(①～④以外で、10年以上の居住を客観的に証明できる書類)

カ Uターンについて

Uターンは、区域区分日前から建築予定地周辺に居住していた者が、現在、市街化区域又は市外に居住している場合に限る。

キ 老朽化について

老朽化は、老朽化した現住居を改築するに当たり、当該建築物の存する敷地が建築基準法第43条に規定する接道要件を満足しない場合等、当該敷地における改築等が困難な場合に限る。

ク 単身者用住宅の取扱いについて

単身者用住宅については本基準を適用しない。

ケ 既存住宅の敷地拡大について

都市計画法に基づく許可を受けた住宅に居住する者が、居住環境の改善等を図るために敷地を拡大する場合も「新たに住宅を建築する」ことに該当するものとして許可することができる。

コ 原則として、令第29条の9各号に掲げる区域を含まない区域であること。

添付図書

当基準該当については、次に掲げる添付図書により判断する。

- 1 理由書
- 2 市街化調整区域に区域区分日前に居住していたことを示す図書
- 3 土地の登記事項証明書及び不動産登記法第14条第1項の地図又は準ずる図面の写し
- 4 戸籍謄本(相続等の場合)
- 5 審査基準4を示す図書(別紙 事由を証するために必要な書面等参照)
- 6 その他特別な事情がある場合は、これを説明するために必要な図書

別紙 事由を証するために必要な書面等

書面等 区分	世帯全員の住民票の写し	現居住地を明示した位置図	現住宅の配置図及び平面図	現居住地の土地登記事項証明書又は建物登記事項証明書	
世帯分離	○	○	○	○	
狭小過密	○	○	○	○	現居住地の面積算定表
老朽化	○	○	—	○	謄本は建物登記事項証明書とする
借家	○	○	—	○	契約書の写し
立退き	○	○	—	○	立ち退きすることが確実であることを示す書面
被災	○	○	○	○	被災（罹災）証明書及び跡地の利用計画
疾病、公害	○	○	—	—	現居住地の付近見取図及び医師の診断書又は行政機関の証明書
Uターン	○	○	—	—	勤め先の所在図又は退職証明等当該市街化調整区域に住宅を建設しても支障がないこと示す図書

別表第1 3の項 既存集落における住宅（旧提案基準1-3-(1)）

(条例別表第1 3の項)

区分	建築物
3	建築物の新築等を予定する者が、50以上の建築物が連たんしている土地の区域その他これに準ずる土地の区域内にある区域区分日前所有地において、転勤等による転入、借家からの転居、婚姻等による別世帯の構成等に伴い、新たに必要とする自己の居住の用に供する戸建ての住宅で規則で定める建築物の延べ面積及び敷地面積の基準を満たすもの

(条例規則第11条)

条例別表第1 1の項から3の項までに規定する規則で定める建築物の延べ面積及び敷地面積の基準は、別表1の項に掲げる基準とする。

(規則別表 1の項)

区分	基準
1 条例別表第1 1の項から3の項までに規定する規則で定める建築物の延べ面積及び敷地面積の基準	次の各号のいずれにも該当すること。 (1) 建築物の延べ面積(自動車車庫及び物置の用に供される部分の面積を除く。以下この表において同じ。)が280平方メートル以下であること。 (2) 建築物の敷地面積が500平方メートル以下であること、又は建替え前の建築物の敷地面積を超えないこと。

審査基準

- 1 土地又は建築物を「所有」しているとは、当該土地又は建築物に係る所有権を登記していることをいう。
- 2 「相続等」とは、相続、贈与、売買又は交換のことをいう。
- 3 「承継することが確実なもの」とは、死因贈与契約の公正証書が作成されており、始期付所有権移転仮登記がなされ、直系尊属から相続することが確実なものであることをいう。
- 4 「転勤等による転入、借家からの転居、婚姻等による別世帯の構成等に伴い、新たに必要とする」とは、次のいずれかの場合に該当し、新たに住宅を建築することがやむを得ないことをいう。
 - (1) 転勤等に伴いUターンし故郷に定住する場合
 - (2) 現住居に狭小過密、老朽化、借家、立退き又は被災の事情があり転居する場合
 - (3) 婚姻を契機に独立して別世帯を構成する場合、又は2以上の世帯が同居する住宅から分離して別世帯を構成する場合
 - (4) 疾病又は公害により転地せざるを得ない場合
- 5 「50以上の建築物が連たんしている土地の区域その他これに準ずる土地の区域」とは、建築物の敷地相互間の距離が50メートル以内で5ヘクタール以内の区域内に50以上、3ヘクタール以内の区域内に45以上又は2ヘクタール以内の区域内に35以上の建築物が連たんし

ている土地の区域のことをいう。この場合、「区域」は全ての内角が 180 度以下の外周線によって囲まれているものとし、「建築物」は敷地単位で一つの建築物として算入すること。

6 敷地面積が建築計画に対して過大な規模でないこと。

7 建築予定地が既存の集落内又はその近接地にあり、かつ、必要な公共施設が整備された区域にあること。

運用基準

ア 区域区分日前所有地について

(7) 区域区分日以後に農業振興地域の整備に関する法律による農業振興地域内にある土地の交換分合等により取得した場合又は土地改良法に基づく換地により取得した場合は、当該交換分合等又は換地がなかったものとみなして、区域区分日前所有地に該当するかどうかを判断する。

(4) 専用通路部分を区域区分日以後に新たに取得する場合で、当該専用通路部分の規模等が適当であるときは、当該専用通路部分を除いた部分について区域区分日前所有地に該当するかどうかを判断する。

イ 夫婦等連名の取扱いについて

新たに建築する住宅に同居することとなる夫婦又は親子は、連名で建築物を建築しようとする者になることができる。

ウ 住宅の延べ面積について

住宅の延べ面積から除くことができる「自動車車庫及び物置の用に供される部分」とは、自動車車庫、地下室（居住室、炊事室、便所、浴室等を除く。）、未造作の小屋裏（建築基準法上、床面積に算入されるものを含む。）、別棟の物置、バルコニー等居住部分とは明確に分離された部分で、かつ、居住の用に供されない部分のことをいう。

エ 敷地面積について

(7) 専用通路部分で規模等が適当であるものについては、当該専用通路部分の面積を審査対象の敷地面積（上限 500 m²）から除くことができる。

(4) 「敷地面積が建築計画に対して過大な規模でないこと」とは、敷地面積が建築面積を 0.3 で除した面積以下であることとし、これを判断の目安とする。

オ Uターンについて

Uターンは、区域区分日前から建築予定地周辺に居住していた者が、現在、市街化区域又は市外に居住している場合に限る。

カ 老朽化について

老朽化は、老朽化した現住居を改築するに当たり、当該建築物の存する敷地が建築基準法第 43 条に規定する接道要件を満足しない場合等、当該敷地における改築等が困難な場合に限る。

キ 単身者用住宅の取扱いについて

単身者用住宅については本基準を適用しない。

ク 既存住宅の敷地拡大について

都市計画法に基づく許可を受けた住宅に居住する者が、居住環境の改善等を図るために敷地を拡大する場合も「新たに住宅を建築する」ことに該当するものとして許可することができる。

ケ 50以上の建築物が連たんしている土地の区域その他これに準ずる土地の区域について

下記のいずれにも該当する土地の区域であること。

①内角180度以内の多角形の区域であって、その面積が5ha、かつ建築物の敷地が50m以内の間隔で連たんし、50戸以上の住宅の敷地が存する区域、それと同等（面積2.5haの多角形の土地に35戸、面積4haの多角形の土地に45戸）の区域又はそれらの区域に存する住宅の敷地から100m以内の距離にあること。

②申請地を中心とする半径500mの区域内に市街化区域を含む場合は、過半の戸数が市街化調整区域に存すること。

コ 原則として、令第29条の9各号に掲げる区域を含まない区域であること。

添付図書

当基準該当については、次に掲げる添付図書により判断する。

- 1 理由書
- 2 審査基準4を示す図書（別紙 事由を証するために必要な書面等参照）
- 3 土地の登記事項証明書及び不動産登記法第14条第1項の地図又は準ずる図面の写し
- 4 戸籍謄本（相続等の場合）
- 5 審査基準5を示す図書（建築物の連たん、敷地間隔等記入のこと）
- 6 その他特別な事情がある場合は、これを説明するために必要な図書

別紙 事由を証するために必要な書面等

区分	書面等	世帯全員の住民票の写し	現居住地を明示した位置図	現住宅の配置図及び平面図	現居住地の土地登記事項証明書又は建物登記事項証明書	
世帯分離	○	○	○	○	○	
狭小過密	○	○	○	○	○	現居住地の面積算定表
老朽化	○	○	○	—	○	謄本は建物登記事項証明書とする
借家	○	○	○	—	○	契約書の写し
立退き	○	○	○	—	○	立ち退きすることが確実であることを示す書面
被災	○	○	○	○	○	被災（罹災）証明書及び跡地の利用計画
疾病、公害	○	○	○	—	—	現居住地の付近見取図及び医師の診断書又は行政機関の証明書
Uターン	○	○	○	—	—	勤め先の所在図又は退職証明等当該市街化調整区域に住宅を建設しても支障がないこと示す図書

別表第1 4の項 他人への譲渡のために用途を変更する住宅（旧提案基準3）

（条例別表第1 4の項）

区分	建築物
4	自己の居住の用に供する戸建ての住宅に通算して10年以上居住している者が、転勤、介護者との同居等による転居が必要となるため他の者へ譲渡しようとする当該住宅で規則で定める建築物の延べ面積の基準を満たすもの

（条例規則第11条）

2 条例別表第1 4の項に規定する規則で定める建築物の延べ面積の基準は、別表2の項に掲げる基準とする。

（規則別表 2の項）

区分	基準
2 条例別表第1 4の項に規定する規則で定める建築物の延べ面積の基準	建築物の増築を行う場合（建築物の建替えを併せて行う場合を含む。以下この表において同じ。）において、建築物の延べ面積が280平方メートル（当該増築前の建築物の延べ面積が280平方メートルを超えるときにあつては、当該増築前の建築物の延べ面積）以下であること。

審査基準

- 1 適法に存し使用している住宅からの用途変更で、次のいずれかに該当するものを対象とする。
 - (1) 法第29条第1項第2号の規定により農業等の業務を営む者の居住の用に供する建築物に該当するものとして建築された住宅から、農業等従事者住宅以外の住宅に用途変更をするとき。
 - (2) 法第34条第13号の規定により既存権利者が自己の居住の用に供する建築物に該当するものとして許可を受け建築された住宅から、既存権利者以外の住宅に用途変更をするとき。
 - (3) 法第34条第14号の規定により許可を受け建築された自己の居住の用に供する住宅から、許可を受けた者以外の住宅に用途変更するとき。
- 2 「転勤、介護者との同居等」とは、次のいずれかの場合のことをいう。
 - (1) 世帯構成員が転勤、転職、又は離職等により他所に移転せざるを得ないため、現住宅で世帯を維持することが困難であると認められる場合
 - (2) 世帯構成員が高齢・身体障害等により他所に移転せざるを得ないため、現住宅で世帯を維持することが困難であると認められる場合
 - (3) 世帯構成員の死亡により、現住宅で世帯を維持することが困難であると認められる場合
- 3 申請者は、通算して10年以上居住している又はしていた住宅を譲渡しようとする者（以下「譲渡人」という。）又は譲渡人から用途変更しようとする建築物を譲り受けようとする者であること。

運用基準

ア 住宅の延べ面積について

住宅の延べ面積から除くことができる「自動車車庫及び物置の用に供される部分」とは、自動車車庫、地下室（居住室、炊事室、便所、浴室等を除く。）、未造作の小屋裏（建築基準法上、床面積に算入されるものを含む。）、別棟の物置、バルコニー等居住部分とは明確に分離された部分で、かつ、居住の用に供されない部分のことをいう。

イ 「通算して10年以上の居住している者」の確認方法について

10年以上の居住要件の適合性については、戸籍の附票等により判断することとしているが、住民の転居等により消除された住民票・戸籍又は住民基本台帳の電算化等に伴い改製した場合における改製前の住民票・戸籍は、5年間保存するものとされており、全ての住所地の履歴が保存されているとは限らず、住民票・戸籍により判断できないケースが生じる。このため、10年以上の居住の判断について、次のとおり取り扱うこととする。

原則として、市町長が交付する住民票の写し、住民票記載事項証明書又は戸籍の附票の写しにより判断する。ただし、住民票・戸籍の消除や改製により、10年以上の居住について判断できない場合は、以下の書類により判断することができることとし、この場合、原則として複数の書類により判断するものとする。

- ① 在学時の学校関係書類で、当時の住所地を記した書類（卒業アルバムの住所録、在学証明書、学校保存書類）
- ② 在職時の職場関係書類で、当時の住所地を記した書類（当時の在職証明、職員証(在職証明も必要)）
- ③ 各種案内通知書において、当時の住所地を記した資料（納税通知書、生命・学資保険証、合格・採用通知書、DM(年賀状含む)、公共料金通知書）
- ④ 第三者の証明（地元自治会長からの証明、在職時の職場からの証明（住所地の履歴の証明））
- ⑤ その他（①～④以外で、10年以上の居住を客観的に証明できる書類）

ウ 申請者の取扱いについて

申請者になり得る者として、「譲渡人」と「譲渡人から用途変更しようとする建築物を譲り受けようとする者」が併記されているが、申請書を構成する図書は、譲渡人及びその近親者（以下「譲渡人等」という。）の個人情報となっている場合が多いため、当該申請の申請者は原則、譲渡人等とすること。

エ 原則として、令第29条の9各号に掲げる区域を含まない区域であること。

添付図書

当基準該当については、次に掲げる添付図書により判断する。

- 1 理由書
- 2 申請者の移転先を示す位置図（2（1）の場合）
- 3 勤め先が交付する証明書等
- 4 その他特別な事情がある場合は、これを説明するために必要な図書（2（2）の場合）
- 5 世帯構成員の年齢が確認できる図書（住民票）

6 身体障害等においては、その状況が確認できる図書（医師の診断書、行政機関の証明）

別表第1 5の項 空家の除却後に再建築する住宅

(条例別表第1 5の項)

区分	建築物
5	周辺の生活環境の保全に資するものとして、次の各号のいずれにも該当する住宅のうち、この条例の施行日の後に除却された住宅の土地（その所有者が当該住宅を除却する前に規則で定める申出を行った敷地に限る。）において、除却した当該住宅と同一の用途及び同一の規模以下で申出日から10年以内に建築するもの (1) 昭和45年10月30日以前に建築した住宅 (2) 除却時に空家である住宅

(条例規則第12条)

条例別表第1 5の項に規定する規則で定める申出を行おうとする者は、次に掲げる書類を添え、除却する住宅に係る現存確認申請書を市長に提出しなければならない。

- (1) 付近見取図(縮尺2,500分の1以上のもの)
 - (2) 申出の対象となる敷地(以下「申出対象敷地」という。)内に存する全ての土地の登記事項証明書
 - (3) 申出対象敷地内に存する全ての土地の不動産登記法第14条第1項の規定による地図又は同条第4項の規定による地図に準ずる図面の写し
 - (4) 敷地求積図
 - (5) 土地利用現況図
 - (6) 建築物現況平面図(各階)
 - (7) 建築物求積図
 - (8) 昭和45年10月30日以前に建築された住宅であることを証する資料
 - (9) 前各号に掲げるもののほか、市長が必要があると認める図書
- 2 市長は、前項の規定による申出があった場合で、その内容を確認することができたときは、その旨を当該申出を行った者に通知するものとする。

審査基準

- 1 「除却時に空家である住宅」とは、空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年法律第127号)第2条第1項に規定する空家等をいう。

第二条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地(立木その他の土地に定着する物を含む。)をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

運用基準

ア 申請者の取扱いについて

申請者になり得る者として、「譲渡人」と「譲渡人から用途変更しようとする建築物を譲り受けようとする者」が併記されているが、申請書を構成する図書は、譲渡人及びその近親者（以下「譲渡人等」という。）の個人情報となっている場合が多いため、当該申請の申請者は原則、譲渡人等とすること。

イ 原則として、令第29条の9各号に掲げる区域を含まない区域であること。

添付図書

当基準該当については、次に掲げる添付図書により判断する。

- 1 理由書
- 2 現存確認通知書
- 3 前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認める図書

別表第2 1の項 長期居住者のための住宅（特別指定区域）

条例別表第2（第4条、第9条、第10条関係）

土地の区域	建築物
1 北部地域に通算して10年以上居住し、又は居住していた者（以下「長期居住者」という。）の住宅の新築等により定住人口の維持に資する土地の区域	長期居住者が、自己が所有する土地又は規則で定める者から相続等によりその地位を承継することが確実な土地（以下「自己所有地等」という。）において、婚姻等による別世帯の構成等に伴い、新たに必要とする自己の居住の用に供する戸建ての住宅で規則で定める建築物の延べ面積及び敷地面積の基準を満たすもの

（条例施行規則第11条）

3 条例別表第2 1の項に規定する規則で定める建築物の延べ面積及び敷地面積の基準は、別表3の項に掲げる基準とする。

（条例施行規則第13条）

条例別表第2 1の項に規定する規則で定める者は、直系尊属又は2親等以内の親族とする。

（規則別表 3の項）

区分	基準
3 条例別表第2 1の項に規定する規則で定める建築物の延べ面積及び敷地面積の基準	次の各号のいずれにも該当すること。 (1) 建築物の延べ面積が280平方メートル（建築物の増築を行う場合において、当該増築前の建築物の延べ面積が280平方メートルを超えるときは、当該増築前の建築物の延べ面積）以下であること。 (2) 建築物の敷地面積が500平方メートル（建築物の増築を行う場合において、当該増築前の建築物の敷地面積が500平方メートルを超えるときは、当該増築前の建築物の敷地面積）以下であること。

審査基準

- 1 通算して10年以上居住する者とは、居住しているか又は居住していたことが戸籍の附票等で確認できる者のことをいう。
- 2 土地を「所有」しているとは、当該土地に係る所有権を登記していることをいう。
- 3 「相続等」とは、相続、贈与、売買又は交換のことをいう。
- 4 「承継することが確実なもの」とは、死因贈与契約の公正証書が作成されており、始期付所有権移転仮登記がなされ、直系尊属若しくは2親等以内の親族から相続することが確実なものであることをいう。
- 5 「婚姻等による別世帯の構成等に伴い、新たに必要とする」とは、次のいずれかの場合に

該当し、新たに住宅を必要とすることがやむを得ないことをいう。

(1) 婚姻を契機に独立して別世帯を構成する場合、又は2以上の世帯が同居する住宅から分離して別世帯を構成する場合

(2) 既に別世帯を構成している世帯が、Uターンし北部地域に定住する場合

6 住宅の延べ面積から除くことができる自動車車庫及び物置の用に供される部分とは、自動車車庫、地下室（居室、炊事室、便所、浴室等を除く。）、未造作の小屋裏（建築基準法上、床面積に算入されるものを含む。）、別棟の物置、バルコニー等居住部分とは明確に分離された部分で、かつ、居住の用に供されない部分のことをいう。

7 敷地面積が500平方メートル以下とは、次の部分を除いた敷地の面積が500平方メートル以下であることをいう。

(1) 専用通路部分で規模、形状等が適当であるもの

運用基準

ア 通算して10年以上居住する者について

北部地域内の土地において居住した期間が、通算して10年以上ある者のことをいう。

イ 夫婦等連名の取扱いについて

許可の要件を満たす者と、新たに建築する住宅に同居することとなる夫婦又は親子は、連名で建築物を建築しようとする者になることができる。

なお、建築しようとする土地（土地が複数の筆で構成されている場合にあつては、そのすべての筆をいう。）は、通算して10年以上居住する者の所有（共有持ち分とする場合も含み、所有者の地位を承継することが確実な土地とする場合も同様とする。）としなければならない。

ウ 市街化調整区域内の自己所有住宅について

市街化調整区域内に存する自己が所有する住宅は、審査基準5の(1)、(2)のいずれかに該当し、当地において建て替えることができず、現住宅を除却し新たな土地において建築することがやむを得ない場合、当基準該当として取り扱うことができる。

なお、当該許可と同時に、現住宅を農業用倉庫等適法なものに用途変更の手続等を行う場合又は世帯分離により引き続き居住する世帯がいる場合等はこの限りでない。

エ Uターンについて

Uターンは、北部地域に居住していた者が、市街化区域又は市外からのUターンに限る。

オ 敷地面積について

(ア) 専用通路部分で規模等が適当であるものについては、当該専用通路部分の面積を審査対象の敷地面積（上限500㎡）から除くことができる。

(イ) 「敷地面積が建築計画に対して過大な規模でないこと」とは、敷地面積が建築面積を0.3で除した面積以下であることとし、これを判断の目安とする。

添付図書

当基準該当については、次に掲げる添付図書により判断する。

- 1 理由書（移転する場合は跡地の利用計画を含む）
- 2 市街化調整区域に居住していたことを示す図書（戸籍の附票等）
- 3 土地の所有を証する図書（土地登記事項証明書及び不動産登記法第 14 条地図等）
- 4 戸籍謄本（相続等の場合）
- 5 新たに住宅を必要とする事由を示す図書（下表参照）
- 6 立地についての市町長の意見書及び事前協議の内容を記載した図書
- 7 その他特別な事情がある場合は、これを説明するために必要な図書

別紙 事由を証するために必要な書面等

区分 書面等	世帯全員の住民票の写し	現居住地を明示した位置図	現住宅の配置図及び平面図	現居住地の土地登記事項証明書又は建物登記事項証明書	
世帯分離	○	○	—	○	
Uターン	○	○	—	—	勤め先の所在図又は退職証明等当該市街化調整区域に住宅を建設しても支障がないこと示す図書

別表第2 2の項 新規居住者のための住宅（特別指定区域）

条例別表第2（第4条、第9条、第10条関係）

土地の区域	建築物
2 建築物の新築等を予定する者の住宅の新築等により定住人口の維持に資する土地の区域	建築物の新築等を予定する者が、北部地域に定住することを目的に、自己所有地等において、新たに必要とする自己の居住の用に供する戸建ての住宅で規則で定める建築物の延べ面積及び敷地面積の基準を満たすもの

（条例施行規則第11条）

4 条例別表第2 2の項に規定する規則で定める建築物の延べ面積及び敷地面積の基準は、別表4の項に掲げる基準とする。

（規則別表 4の項）

区分	基準
4 条例別表第2 2の項に規定する規則で定める建築物の延べ面積及び敷地面積の基準	次の各号のいずれにも該当すること。 （1）建築物の延べ面積が280平方メートル以下であること。 （2）建築物の敷地面積が300平方メートル以上かつ500平方メートル以下であること（条例第12条第2項の規定により特別指定区域を指定した旨及びその区域を告示した際（同条第4項の規定により準用する場合を含む。）現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば300平方メートル未満となる土地について、その全部を一の敷地として使用することとなる建築物を建築する場合であって、その敷地面積が300平方メートル未満となることが周辺環境の状況等によりやむを得ないものとして市長が特に認めるときを除く。）。

審査基準

- 1 土地を所有しているとは、当該土地に係る所有権を登記していることをいう。
- 2 承継することが確実なものとは、死因贈与契約の公正証書が作成されており、始期付所有権移転仮登記がなされ、直系尊属若しくは2親等以内の親族から相続することが確実なものをいう。
- 3 住宅の延べ面積から除くことができる自動車車庫及び物置の用に供される部分とは、自動車車庫、地下室（居室、炊事室、便所、浴室等を除く。）、未造作の小屋裏（建築基準法上、床面積に算入されるものを含む。）、別棟の物置、バルコニー等居住部分とは明確に分離された部分で、かつ、居住の用に供されない部分のことをいう。
- 4 敷地面積が500平方メートル以下とは、次の部分を除いた敷地の面積が500平方メートル以下であることをいう。

(1) 専用通路部分で規模、形状等が適当であるもの

運用基準

ア 敷地面積について

- (ア) 専用通路部分で規模等が適当であるものについては、当該専用通路部分の面積を審査対象の敷地面積（上限 500 m²）から除くことができる。
- (イ) 「敷地面積が建築計画に対して過大な規模でないこと」とは、敷地面積が建築面積を 0.3 で除した面積以下であることとし、これを判断の目安とする。

添付図書

当基準に該当することは、次に掲げる添付図書により判断する。

- 1 理由書（定住する理由）
- 2 土地の所有を証する図書（土地登記事項証明書及び不動産登記法第 14 条地図等）
- 3 戸籍謄本（相続等の場合）
- 4 その他特別な事情がある場合は、これを説明するために必要な図書