

都市計画法第34条第14号及び  
都市計画法施行令第36条第1項第3号ホ  
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 提案基準	4
提案基準 3 農業者用住宅等から一般住宅への用途変更	4
提案基準 4 旧住造法団地の開発行為	6
提案基準 5 収用対象事業による立退き	7
提案基準 6 災害危険区域等からの移転のための建築物	9
提案基準 7 社寺仏閣及び納骨堂	10
提案基準 8 北部地域振興に係る店舗等	11
提案基準 9 コンビニエンスストア	14
3 旧提案基準	16
旧提案基準 1 区域区分日前から所有する土地に建つ住宅	16
旧提案基準 2 区域区分日以後建築された住宅からの世帯分離のための住宅	24
旧提案基準 3 農業者用住宅等から一般住宅への用途変更	26

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

## 1 許可基準の概要と適用の範囲

### (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続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。

一から十三まで （略）

十四 前各号に掲げるもののほか、都道府県知事が開発審査会の議を経て、開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがなく、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る開発行為

### (法第43条)

何人も、市街化調整区域のうち開発許可を受けた開発区域以外の区域内においては、都道府県知事の許可を受けなければ、第29条第1項第2号若しくは第3号に規定する建築物以外の建築物を新築し、又は第一種特定工作物を新設してはならず、また、建築物を改築し、又はその用途を変更して同項第2号若しくは第3号に規定する建築物以外の建築物としてはならない。ただし、次に掲げる建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設については、この限りでない。

一から五まで （略）

2 前項の規定による許可の基準は、第33条及び第34条に規定する開発許可の基準の例に準じて、政令で定める。

3 （略）

### (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。

一 当該許可の申請に係る建築物又は第一種特定工作物の敷地が次に定める基準（用途の変更の場合にあつては、ロを除く。）に適合していること。

イ 排水路その他の排水施設が、次に掲げる事項を勘案して、敷地内の下水を有効に排出するとともに、その排出によって当該敷地及びその周辺の地域に出水等による被害が生じないような構造及び能力で適当に配置されていること。

- (1) 当該地域における降水量
- (2) 当該敷地の規模、形状及び地盤の性質
- (3) 敷地の周辺の状況及び放流先の状況
- (4) 当該建築物又は第一種特定工作物の用途

ロ 地盤の沈下、崖（がけ）崩れ、出水その他による災害を防止するため、当該土地について、地盤の改良、擁壁又は排水施設の設置その他安全上必要な措置が講ぜられていること。

二 地区計画又は集落地区計画の区域（地区整備計画又は集落地区整備計画が定められている区域に限る。）内においては、当該許可の申請に係る建築物又は第一種特定工作物の用途が当該地区計画又は集落地区計画に定められた内容に適合していること。

三 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。

イからニまで （略）

ホ 当該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建築し、又は建設することが困難又は著しく不相当と認められる建築物又は第一種特定工作物で、都道府県知事があらかじめ開発審査会の議を経たもの

本市では、都市計画法（以下「法」という。）第34条第14号の規定に基づき、同条第1号から第13号までのいずれの規定にも該当しない開発行為について、地域の特性、社会経済の発展状況の変化、市街化区域を含めた市街化の状況、区域区分の態様等の事情を総合的に勘案し、当該開発行為の予定建築物等の用途、目的、位置、規模等を個別具体的に検討して、周辺の市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内で行うことが困難又は著しく不相当と認められる場合は、開発審査会の議を経て許可し得ることとしており、その許可基準を「法第34条14号許可に係る審査基準」（以下「提案基準」という。）として定めている。

また、提案基準に該当しない場合でも、真にやむを得ない事情が認められ、周辺の市街化を促進するおそれがないと認められるものは個別案件として取り扱うこととしている。

(1) 提案基準

本基準に該当するものは、法第34条第14号に該当する案件として、開発審査会に付議できる基準である。

本基準に該当する計画について、開発審査会に事前協議を行い、承認を得たものについて許可申請の提出を受け、開発審査会に付議し、その同意を得た上で許可する。ただし専用住宅については、事前協議を省略できるものとする。本基準は、一部を「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」（以下「条例基準」という。）に移行したため、提案基準は欠番とする。

- .....
- .....
- ..... (提案基準1、2は、条例基準に移行したため欠番)
- ..... 提案基準3 農業者用住宅等から一般住宅への用途変更
- ..... 提案基準4 旧住造法団地の開発行為
- ..... 提案基準5 収用対象事業による立退き
- ..... 提案基準6 災害危険区域等からの移転のための建築物
- ..... 提案基準7 社寺仏閣及び納骨堂
- ..... 提案基準8 北部地域振興に係る店舗等
- ..... 提案基準9 コンビニエンスストア
- .....
- .....
- .....

(2) 旧提案基準

本基準は、一部を条例基準に移行したため、旧提案基準として位置付ける。

条例基準に該当しないものであっても、旧提案基準の趣旨に該当するものは、法第34条第14号の案件として、開発審査会に付議できる基準である。本基準の趣旨に該当する計画については、開発審査会に事前協議を行い、承認を得たものについて許可申請の提出を受け、開発審査会に付議し、その同意を得た上で許可する。

- .....
- .....
- ..... 旧提案基準1 区域区分日前から所有する土地に建つ住宅
- ..... 旧提案基準2 区域区分日以後建築された住宅からの世帯分離のための住宅
- ..... 旧提案基準3 農業者用住宅等から一般住宅への用途変更
- .....
- .....
- .....

(3) 個別案件

付議できる基準に該当しないものでも、本号の趣旨に該当するものについては個別案件として開発審査会に付議できる。知事は、開発審査会に事前協議を行い、承認を得たものについて許可申請の提出を受け、開発審査会に付議し、その同意を得た上で許可する。

なお、審査会への付議方法等については、別編の「開発許可制度の手引き」第8章3を参照すること。

## 2 開発(建築等)許可申請

市街化調整区域内において、開発(建築等)許可を受けようとする場合は、市街化区域内とは異なり、法第33条に規定する技術基準に加えて、法第34条に規定する立地基準を満足しなければならない。

### (1) 技術基準

当該許可申請が、法第29条(第34条)に規定する開発許可申請である場合においては、市街化区域内での開発許可と同じく法第33条の技術基準が適用されることとなるが、当該許可申請が、法第43条に規定する建築等許可申請である場合においては、都市計画法施行令(以下「令」という。)第36条第1項第1号及び第2号が適用される。

第1号は、法第33条第1項第3号(排水施設に関する基準)及び第7号(軟弱地盤等の基準)に対応するものである。これは、法第43条の建築等の許可の対象となるものは、ほとんどの場合、自己の居住又は業務用のもので、その規模も一敷地程度と考えられることから、法第33条第1項各号に掲げる項目(同条第5号に掲げるものを除く。)のうち災害等の当該敷地の周辺部に与える影響を考慮すれば足りるとして、許可基準が限定されているものである(なお、市街化調整区域における建築許可の申請をしようとする土地は、許可を受けた後、建築物を建築することが目的の土地であるから、建築基準法第42条及び同法第43条の趣旨からして、現況で道路に接道していない土地は建築許可ができない。)

第2号は、地区計画の区域(地区整備計画が定められている区域に限る。)又は集落地域整備法に基づく集落地区計画の区域(集落地区整備計画が定められている区域に限る。)において、地区計画又は集落地区計画に定められた内容に適合する用途の建築物等について許可し得ることとしている。これは、都市郊外部における良好な居住環境の提供が求められていること、地区計画又は集落地区計画に定められた内容に適合した建築物等の建築が行われるのであれば、無秩序・無計画な土地利用が進展するおそれがないことから、許可できることとされたものである。

### (2) 立地基準

提案基準は法第34条第14号に基づき設定されているため、当該許可申請が開発許可申請である場合においては法第34条第14号が適用されるが、法第43条に規定する建築等許可申請である場合においては同条に対応する令第36条第1項第3号ホが適用される。

開発(建築)許可申請に当たっては、当該申請に対する許可が、原則禁止である制限行為の解除であるという観点から、適用しようとする提案基準の内容に適合することはもちろん、周辺の市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内で行うことが困難又は著しく不相当と認められるものであり、さらに当該建築物等の市街化調整区域内での立地が真にやむを得ない事情が認められる場合に限り許可され得るということに留意し、適正な予定地の選定等について指導しなければならない。

## 3 添付図書

開発許可申請の場合は、申請者に適用しようとする審査会基準に掲げる添付図書のほか、都市計画法施行規則第16条に掲げる図書及び都市計画に関する手続等を定める規則第4条に掲げる申請書に添付する。(詳細は、「開発許可制度の手引き」による。)

ただし、建築等許可申請の場合は、都市計画法施行規則第34条及び都市計画に関する手続等を定める規則第8条の2に掲げる図書に加え、適用しようとする提案基準にそれぞれ掲げる図書を添付する。

## 2 提案基準

### 提案基準3（農業者用住宅等から一般住宅への用途変更）

市街化調整区域に都市計画法に適合して建築された住宅を一般住宅に用途変更をしようとする場合で、次の全ての要件に該当するもの。

- (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であること。
  - ア 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の用途変更をするとき。
  - イ 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。
  - ウ 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をするとき。
- (2) 当該住宅に継続して10年以上居住した者（以下、「譲渡人」という。）が、次に該当する事由によりやむを得ず転居が必要となり、譲渡するものであること。
  - ア 競売・差し押さえ等が行われ又は行われることが確実である場合
- (3) 申請者は、譲渡人、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、又は競売等により取得した者であること。
- (4) 用途変更とあわせて住宅の増改築を伴う場合は、増改築後の延べ面積（自動車車庫及び物置の用に供される部分の面積を除く。）が280㎡以下であること。ただし、既存建築物の延べ面積が280㎡を超えるものについては、その面積以下とする。

平成15年6月20日 第3回開発審査会承認済 基準日適用年月日 平成15年6月20日
---

平成30年 6月19日 第56回開発審査会承認済 基準日適用年月日 平成30年10月 1日
--

#### ア 継続して10年以上居住した者について

用途変更しようとする建築物を建築し、かつ、居住していたことが住民票等で確認できるものであること。

#### イ やむを得ず転居が必要と認められるものについて

(2)の競売・差し押さえ等による場合については、処分制限の登記（仮差押、差押）がなされており競売がなされたもの、若しくは、競売が取りやめにされ所有権移転が行われるもの。破産宣告前の保全処分登記がなされ、破産管財人が処分されるもの等を対象とする。

#### ウ 法第29条第1項の許可を受けた土地に建築された建築物の用途変更について

開発審査会に報告の上、了解を得て、法第42条ただし書き許可を行うものとする。

#### エ 申請者に取り扱いについて

(3)において、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」又は「競売等により取得した者」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。

#### オ 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。

カ 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)ウの場合を除く）

((2)アの場合)

3 世帯構成員の年齢が確認できる図書（住民票）

4 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）

((2)イの場合)

5 勤め先が交付する証明書等

((2)の場合)

6 競売・差し押さえ等の状況が確認できる図書（登記事項証明書等）

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

提案基準4（旧住造法団地の開発行為）

市街化調整区域に存する旧住宅地造成事業に関する法律（以下「旧住造法」という。）第4条の規定により認可を得た住宅団地において、同法第12条第3項の規定による完了公告のあった後、開発を行う場合で、次のすべての要件に該当するもの。

- (1) 予定建築物の用途は、戸建ての住宅又は第一種低層住居専用地域で建築することができる戸建ての兼用住宅であること。
- (2) 当該開発行為により、旧住造法第4条の認可に係る事業計画に著しい支障をきたさないものであること。
- (3) 開発行為により設置される公共施設及び公共施設の用に供する土地は、原則として本市の公共施設管理者に管理、帰属することが確実であること。

平成15年6月20日 第3回開発審査会承認済  
基準日適用年月日 平成15年6月20日

ア 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 旧住造法の区域内であることを示す図書
- 3 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



提案基準5（収用対象事業による立退き）

土地収用法第3条各号の一に規定する事業（以下「収用対象事業」という。）の施行により、土地及び建築物が収用され、建築物を移転又は除去しなければならない場合において、次のすべての要件に該当するもの

- (1) 収用される土地（以下「起業地」という。）及び建築物を所有する者が、起業地周辺等に、自ら代替建築物を建築するものであること。
- (2) 当該建築物を建築しようとする土地は、申請者の所有している土地又は代替地として取得する土地であること。
- (3) 起業地は、原則として市街化調整区域内の土地であること。ただし、次のア又はイのいずれかに該当する場合に限り、起業地が市街化区域内の土地である場合も適用する。

ア 事前に申請者と開発（建築）許可権者の協議がなされ、市街化区域内に土地を見つけることができない理由について確認がなされる場合であって、申請者が従前から市街化調整区域に次のいずれにも該当する適切な土地を保有しており、あえて市街化区域内に土地を求めさせる合理的事情に乏しい場合

- ① 優良な農地に囲まれた土地でないこと
- ② 災害の恐れのないこと

イ 事前に起業者と開発（建築）許可権者の協議がなされ、かつ、市街化区域に土地を見つけることができない理由について確認がなされる場合であって、起業者において、次のいずれにも該当する適切な土地のあっせんがなされる場合

- ① 優良な農地に囲まれた土地でないこと
- ② 災害の恐れのないこと

- (4) 環境保全について十分配慮された計画であるとともに周辺の土地利用に支障をきたさないものであること。
- (5) 予定建築物は従前とほぼ同一の用途及び同程度の規模であり、その敷地も同程度の規模であること。

ア 住宅について

住宅の延べ面積（自動車車庫及び物置の用に供される部分の面積を除く。）が280㎡以下、又は建て替え前の延べ面積の1.1倍を超えず、かつ、敷地面積が500㎡以下、又は建て替え前の敷地面積の1.1倍を超えないこと。

また、敷地面積が建築計画に対して過大な規模とならないこと。

イ 住宅以外について

建築物の延べ面積及び敷地面積が建て替え前の建築物の延べ面積及び敷地面積のそれぞれ1.5倍を超えないこと。

また、敷地面積が建築計画に対して過大な規模とならないこと。

なお、敷地の一部が収用される場合で利用可能な土地が残る場合は、その規模要件については、残地部分を含んで判断を行うものとする。

予定建築物が事業所の場合は、労働環境の改善・整備を図るための福利厚生施設（更衣室、浴室、食堂、休憩室等）の延べ面積を1.5倍の枠外とすることができる。

ただし、福利厚生施設について全面的に1.5倍の枠外とするものではなく、特段の事情がある場合に例外的措置として取り扱うものである。

平成15年11月21日 第6回開発審査会承認済  
基準日適用年月日 平成15年11月21日

ア 起業者と開発（建築）許可権者の事務連携について

起業者と開発（建築）許可権者との事前協議が円滑に行われるよう、年度当初等に事前協議を要することを相互に確認するよう努めるものとする。

イ 収用対象事業について

建築物及び土地が収用されることが明確であり、申請者に収用証明書が添付されるとともに、当該収用の内容（収用する土地、補償する建物、補償工法）について、起業者が開発（建築）許可権者に文書で報告するものを対象とする。

ウ 収用移転先地について

収用対象事業により立退き移転する者の移転先を現居住地等の周辺等に確保できない場合で、移転先地が次に該当する場合、隣接市町からの移転も本基準の範囲として取り扱う。

- ① 同一生活圏の範囲にある場合
- ② その他合理的事情がある場合
  - 1) 道路及び交通手段の発達等により生活圏域が広がり、隣接市町からの移転についても申請者の居住地等とほぼ同一の生活圏であるとみなすことができる場合があるからである。
  - 2) 合理的事情の例示
    - (1) 地縁性がある場合
    - (2) 同一都市計画区域内の市町で、申請者にとって同一生活圏とみなされる市町から移転する場合
    - (3) 移転先地に関連工場がある場合
    - (4) 移転先地が当該工場の原材料産地である場合

エ 借地・借家の収用移転について

借地・借家が収用される場合で下表に該当するものも本基準の範囲として取り扱う。（ただし借地の場合は土地の所有者が、借家の場合は建築物及び土地の所有者が収用移転を行わないこと。）

申請者		当該建築物の所有者	当該土地の所有者
借地人	個人	申請者	2親等以内の親族
	法人		法人の役員
借家人	個人	2親等以内の親族	申請者または2親等以内の親族
	法人	法人の役員	申請者または法人の役員

上表の場合でも、申請者が所有する土地に申請者が自ら建築物を建築することとするが、従前と同様の借地・借家関係を継続する場合も本基準の範囲として取り扱う。

オ 夫婦等連名の取り扱いについて

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。

カ 福利厚生施設について

当該事業所の業務に従事する者の労働環境の改善・整備を図ることを目的とするものであり、他の用途等に使用されないことが確認できるものであること。

キ 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 収用証明書
- 3 配置図及び平面図（収用対象建築物及び予定建築物）
- 4 収用移転前後の面積表（敷地及び延べ面積）
- 5 収用される土地及び申請地の登記事項証明書
- 6 起業者が土地あっせんする場合は、土地のあっせん契約書の写し
- 7 その他、特別な事情が有る場合は、これを説明するために必要な図書

提案基準6（災害危険区域等からの移転のための建築物）

市街化区域又は市街化調整区域内に現に存する建築物を、現敷地内での改善が困難なため移転しようとする場合で、次のすべての要件に該当するもの。

(1) 現建築物が次の区域内に存するものであること。

ア 建築基準法第39条第1項の災害危険区域、地すべり等防止法第3条第1項の地すべり防止区域、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第9条第1項の土砂災害特別警戒区域又は急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項の急傾斜地崩壊危険区域

イ がけ崩れ等による災害を防止する目的で法律等の定めるところにより勧告、命令を受けた区域

(2) 環境保全について十分配慮された計画であるとともに周辺の土地利用に支障をきたさないものであること。

(3) 予定建築物は従前とほぼ同一の用途及び同程度の規模であり、その敷地も同程度の規模であること。

ア 住宅について

住宅の延べ面積（自動車車庫及び物置の用に供される部分の面積を除く。）が280㎡以下、又は建て替え前の延べ面積の1.1倍を超えず、かつ、敷地面積が500㎡以下、又は建て替え前の敷地面積の1.1倍を超えないこと。

また、敷地面積が建築計画に対して過大な規模とならないこと。

イ 住宅以外について

建築物の延べ面積及び敷地面積が建て替え前の建築物の延べ面積及び敷地面積のそれぞれ1.5倍を超えないこと。

また、敷地面積が建築計画に対して過大な規模とならないこと。

予定建築物が事業所の場合は、労働環境の改善・整備を図るための福利厚生施設（更衣室、浴室、食堂、休憩室等）の延べ面積を1.5倍の枠外とすることができる。

ただし、福利厚生施設について全面的に1.5倍の枠外とするものではなく、特段の事情がある場合に例外的措置として取り扱うものである。

平成15年11月21日 第6回開発審査会承認済  
基準日適用年月日 平成15年11月21日

ア 夫婦等連名の取り扱いについて

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。

イ 福利厚生施設について

当該事業所の業務に従事する者の労働環境の改善・整備を図るために必要なものであり、他の目的（用途等）に使用されないことが確認できるものであること。

ウ 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 (1)のアに該当するものについては、位置図（各規制区域と現建築物の位置関係を示すこと。）

3 (1)のイに該当するものについては、勧告若しくは命令書の写し

4 現建築物の平面図

5 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

#### 提案基準7（社寺仏閣及び納骨堂）

市街化調整区域内の計画予定地周辺に居住する信者のための社寺仏閣又は納骨堂を建築しようとする場合、次のすべての要件に該当するもの

- (1) 建築しようとする者は、宗教法人第14条の規定に基づき認証を受けた宗教法人であること。
- (2) 当該建築物は、本殿、拝殿、本堂、会堂及び庫裏等宗教の教義をひろめ、儀式行事を行い、及び当該開発区域の周辺の地域に居住している信者を教化育成することを目的とするものであること。なお、納骨堂については、社寺仏閣と同一の敷地に併設するもので、墓地、埋葬等に関する法律第10条第1項の許可を受けることが確実であると見込まれるものであること。ただし、宗教法人が行う公益事業その他の事業の用に供する建築物及び参拝者のための宿泊施設は含まない。
- (3) 予定建築物の規模は、敷地面積が5,000㎡以下で、かつ、延べ面積が2,000㎡以下であること。
- (4) 環境保全について十分配慮された計画であるとともに周辺の土地利用に支障をきたさないものであること。

平成15年11月21日 第6回開発審査会承認済  
基準日適用年月日 平成15年11月21日

#### ア 信者の分布について

基準前文中の「市街化調整区域内に居住する信者」は、原則として宝塚市内及び隣接市町内を範囲とし、市街化調整区域内に居住する信者が過半であること。

#### イ 予定建築物の規模について

予定建築物の規模は、市街化調整区域内に居住する信者数に応じ、宗教活動の実態、運営計画を考慮した計画であること。

#### ウ 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 市街化調整区域内に過半の信者が存することを示す図書（分布図、地区ごとの分布表等）
- 3 宗教法人の謄本
- 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

## 提案基準8（北部地域振興に係る店舗等）

たからづか北部地域土地利用計画の方針である地域資源を生かした魅力的なまちづくりの推進のため、市長が農業や観光など北部地域の振興の観点から必要であり、周辺地域住民等による合意形成がなされていると認める建築物で、北部地域の豊かな自然環境及び田園環境を適切に保全するために、次のすべての要件に該当するもの。

### 共通事項

- (1) 建築予定地は、必要な公共施設が整備された区域にあること。ただし予定建築物の立地が地域振興に特に寄与するため、公共施設の整備が必要であると、市長が認めるときはこの限りではない。
- (2) 用途変更に伴う浄化槽の変更等は基準に応じて整備すること。
- (3) 予定建築物の規模は、敷地面積が300㎡以上500㎡未満で、かつ、延べ面積が200㎡以下であること。
- (4) 既存の建築物を用途変更する場合、上記(3)は、敷地面積は既存建築物の範囲内とし、店舗等の用に供する面積が200㎡以下であること。
- (5) 予定建築物の規模について、地域振興に特に寄与するため、当該事業を実施する上で必要な規模である場合であると、市長が認めるときはこの限りではない。
- (6) 前面道路は幅員が4m以上あり、予定される交通が幹線道路まで支障なく通行できること。
- (7) 環境保全について十分配慮された計画であるとともに周辺の土地利用に支障をきたさないものであること。
- (8) 当該許可の事業者の変更や事業用途の変更が生じた場合は、必要な建築許可等の手続きを行うこと。なお当該変更により空き店舗となる場合、立地基準に適合する用途変更の建築許可等が必要となる旨を所有者並びに次の事業者確実に伝達すること。

### 個別事項

- 1 農家レストラン
  - (1) 申請者が農業従事者等であり、かつ自ら営む店舗であること。
  - (2) 予定建築物の敷地の位置は、原則として北部地域土地利用計画において集落区域に区分されるもの及び農業区域（農業振興地域農用地区域を除く）の区域内とする。
- 2 地産地消レストラン
  - (1) 申請者が自ら営む店舗であること。
  - (2) 予定建築物の敷地の位置は、原則として北部地域土地利用計画において集落区域に区分されるものの区域内とする。
  - (3) 予定建築物の土地は、申請者が所有している又は所有することが確実なものであること。ただし、既存建築物の用途変更の場合はこの限りではない。
- 3 地域産物品等の販売店舗（地域産物品：北部地域や市の特産品、名産品及び農産品）
  - (1) 申請者が自ら営む店舗であること。
  - (2) 予定建築物の敷地の位置は、原則として北部地域土地利用計画において集落区域に区分されるものの区域内とする。
  - (3) 予定建築物の土地は、申請者が所有している又は所有することが確実なものであること。ただし、既存建築物の用途変更の場合はこの限りではない。
  - (4) 業種は「日常生活に必要な物品の販売店等」に該当するものとし、地域産物品以外の物品は、周辺住民の日常生活のために必要なものとする。
- 4 体験型農業施設
  - (1) 申請者が農業従事者等であり、かつ自ら営む店舗・施設であること。
  - (2) 予定建築物の敷地の位置は、原則として北部地域土地利用計画において集落区域に区分されるもの及び農業区域（農業振興地域農用地区域を除く）の区域内とする。
- 5 古民家等を活用した簡易宿所
  - (1) 申請者が自ら営む店舗であること
  - (2) 予定建築物の敷地の位置は、原則として北部地域土地利用計画において集落区域に区分されるものの区域内とする。
  - (3) 原則として既存の建築物を用途変更するものとする。また増築を行う場合は、必要最小限とする。
- 6 レンタサイクル店舗（自転車のみの貸し出し）
  - (1) 申請者が自ら営む店舗であること、
  - (2) 予定建築物の敷地の位置は、原則として北部地域土地利用計画において集落区域に区分されるものの区域内とする。
  - (3) 予定建築物の土地は、申請者が所有している又は所有することが確実なものであること。ただし、既存

建築物の用途変更の場合はこの限りではない。

平成30年 6月19日 第56回開発審査会承認済  
基準日適用年月日 平成30年10月 1日

ア 市の認定について

市長が農業や観光など北部地域の振興の観点から必要であり、周辺地域住民等による合意形成がなされていると認める建築物であるとして、宝塚市北部地域振興に資する施設の建築等に関する要綱に沿って、北部地域振興に資する施設の建築等に関する副申書の交付を受けたもの。

イ 予定建築物の規模について

予定建築物の規模は、敷地面積が300㎡以上500㎡未満で、かつ、延べ面積が200㎡以下であること。ただし予定建築物の規模について、地域振興に特に寄与するため、当該事業を実施する上で必要な規模である場合であると、市長が認めるときはこの限りではない。

ウ 既存建築物の用途変更について

既存の建築物を用途変更する場合、上記(3)は、敷地面積は既存建築物の範囲内とし、店舗等の用に供する面積が200㎡以下であること。

古民家等を活用した簡易宿所については、原則として既存の建築物を用途変更するものとする。また増築を行う場合は、必要最小限とする。この場合増築部分は、既存の床面積の合計の1.5倍を上限する。

エ 環境保全の配慮について

北部地域の豊かな自然環境や田園環境を適切に保全するため、建築物等については、宝塚市景観計画の北部田園・集落地域の景観形成方針・指針について配慮し、景観形成基準を遵守すること。

オ 店舗に住宅を併設する場合の取扱い

店舗は、単独の店舗を指すが、店舗等の経営者は、店舗に住宅を併設して生計を営んでいる場合も考えられることから、住居部分を完全に排除することはできないので、店舗を建設する際に住居部分を併設しようとするときは、次の要件を満足するものとする。

- 1 区域区分日前から当該開発区域周辺の市街化調整区域に継続して居住している者が、現居住地において店舗に住宅を併設するものであること。
- 2 特別指定区域が指定されている区域は、その基準に適合していること。

カ 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 北部地域土地利用に関する副申書
- 2 たからづか北部地域土地利用計画において集落区域に区分されるもの及び農業区域の区域内であることが確認できる図書、また、農業区域の場合は、農業振興地域農用地区域でないことがわかる図書
- 3 土地利用計画図（縮尺1/100～1/200）
- 4 各階平面図（縮尺1/50～1/100）
- 5 2面以上の立面図（縮尺1/50～1/100）
- 6 販売等の業務の内容がわかる図書
- 7 予定される交通が、幹線道路まで支障なく通行できることがわかる図書
- 8 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

(参考)

宝塚市北部地域振興に資する施設の建築等に関する要綱 抜粋

(施設の建築等に関する申請)

第3条 北部地域振興に資する施設を建築等しようとする者は、市長に対し、当該施設建築等に係る副申を得るため、様式1に定める書類に係る書類を添えて申請をすることができるものとする。

2 前項の規定による申請にあたっては、その建築等しようとする施設の目的が、宝塚市北部地域まちづくり基本構想及びたからづか北部地域土地利用計画の趣旨に合致し、かつ、次の各号の複数以上に該当するものでなければならない。

- (1) 農業の担い手の確保及び定着につながるもの。
- (2) 北部地域や市の特産品、加工品等（以下、「地域産物品」という。）の活用が見込まれるもの。
- (3) 観光資源の発掘や魅力発信につながるもの。
- (4) 市民交流の促進につながるもの。
- (5) 空き家等既存施設の活用につながるもの。
- (6) 地域住民の雇用促進につながるもの。

3 第1項の規定による申請ができる施設、施設所管課及び副申発行の要件は、別表1の定めによる。

別表1

業種	要件	施設所管課
共通事項	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 施設の規模に応じた駐車場を備えること。</li> <li>2 建築等しようとする土地が属する自治会及び近隣住民の同意を得ることに加え、近隣トラブルには十分に配慮すること。</li> <li>3 自然豊かな北部地域の環境に沿う外観を備えること。</li> <li>4 運営に当たり、営業時間をはじめ、駐車場利用時間、営業準備時間等につき、周辺の住環境に十分に配慮すること。</li> </ol>	—
農家レストラン	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 北部地域で農業に従事している者が経営すること。</li> <li>2 提供する食材について、北部地域産のものが量的又は金額的に5割以上使用されていること。</li> <li>3 当該施設の店舗部分の床面積合計が200㎡以下であること。</li> </ol>	農政課
地産地消レストラン	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 提供する食材について、北部地域産のものが量的又は金額的に5割以上使用されていること。</li> <li>2 当該施設の店舗部分の床面積合計が200㎡以下であること。</li> </ol>	商工勤労課
地域産品等の販売店舗	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 主として北部地域をはじめ、宝塚市内の地域産物品を取り扱うこと。また、その他の店内商品について、地域住民が日常生活に使用するため購入できるものであること。</li> <li>2 当該施設の店舗部分の床面積合計が200㎡以下であること。</li> </ol>	商工勤労課
体験型農業施設	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 北部地域の資源を活用したものであること。</li> </ol>	観光企画課
古民家等を活用した簡易宿所	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 農業または自然体験など、宿泊者が北部地域ならではの体験型宿泊を経験できること。</li> <li>2 古民家等の既存施設の改修を基本とし、増築する場合も必要最小限とすること。</li> <li>3 旅館業法における簡易宿所営業許可の取得を前提とする。ただし、いわゆる類似ラブホテルのような施設利用や風俗店及びそれに類似する営業形態は認めない。</li> </ol>	観光企画課
レンタサイクル店舗	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 当該施設の店舗部分の床面積合計が200㎡以下であること。</li> </ol>	観光企画課

※上記は、農用地区域外における取扱い。

※農用地区域内における農家レストランの設置については、国家戦略特別区域法における取扱いを準用する。

## 提案基準9（コンビニエンスストア）

市街化調整区域の幹線道路沿いに立地するコンビニエンスストアを建築する場合で、次の要件に該当するもの

### （1）建築物の目的

次の目的の用に供する店舗であること。

ア 北部地域に居住している者に、日常生活のために必要な物品販売、サービス等の提供を行う店舗

イ 周辺の通行車両の運転手や同乗者に、休憩に必要な食品等の販売及び飲食スペース、便所の提供を行う店舗

### （2）建築予定地の位置

当該建築物の建築をしようとする土地（以下「建築予定地」という。）は、次に該当する区域内にあること。

ア 北部地域土地利用計画において集落区域に区分されるものの区域又は集落区域に区分されるものとの境界から100m以内の土地の区域で、市が支障がないと認め、かつ周辺地域住民等の同意が得られるもの

イ 必要な公共施設が整備された区域にあること。ただし地域振興に特に寄与するため、公共施設の整備が必要であると、市長が認めるときはこの限りではない。

### （3）建築予定地の規模及び接道条件

次の基準に該当すること。

ア 敷地規模は、2,000㎡以下であること。

イ 次のいずれかの2車線以上の道路（幅員6.5m以上でセンターラインが引かれた道路）に、敷地外周長の4分の1以上が接すること。

（ア）主要地方道である県道

（イ）その他上記道路と同等と認められる市道

### （4）店舗の規模、構造、景観及び付帯施設に関する条件

店舗は、次の基準に該当すること。

ア 延べ面積の合計は250㎡以下とすること。

イ 平家建て、高さ10m以下を原則とすること

ウ 建築物は、周辺の建築物と調和した形状及び色彩であること。

エ 車いす使用者等が利用可能な洗面所及び便所を福祉のまちづくり条例に規定する施設整備の基準により設置し、その他についても当該基準に準拠した施設整備に努めること。

### （5）緑化、出入口、囲障及び設備等敷地に関する条件

敷地は、次の基準により整備し、かつ、適正に管理するものであること。

ア 沿道及び敷地内について、開発ガイドラインや景観計画の基準による緑化を行い、修景を図ること。

イ 隣接地との境界は、植樹帯、塀やフェンス等により明確にすること。

ウ 自動車等の敷地への出入り口は必要最小限とすること。

エ サインポール等を設ける場合は、周囲環境の保全について十分配慮し、兵庫県屋外広告物条例の基準によること。

オ 用途変更に伴う浄化槽の変更等は基準に応じて整備すること。

### （6）建築予定地周辺の生活環境の保全対策

店舗の営業に伴う騒音、照明、自動車交通等による周辺生活環境の保全について、必要な対策を講ずること。

### （7）当該許可の事業者の変更や事業用途の変更が生じた場合は、必要な建築許可等の手続きを行うこと。なお当該変更により空き店舗となる場合、立地基準に適合する用途変更の建築許可等が必要となる旨を所有者並びに次の事業者確実に伝達することとし、また長期にわたることが想定される

場合は、違法な用途にならないように建物を撤去し更地とすること。



ア コンビニエンスストアとは

主として飲食料品を中心とした各種最寄り品をセルフサービス方式で小売する事業所で、店舗規模が小さく、終日又は長時間営業を行う事業所をいう。

日本標準産業分類（平成25年10月改定）大分類 I 卸売業、小売業

中分類58 飲食料品小売業

5891 コンビニエンスストア（飲食料品を中心としたものに限る）

イ 建築予定地について

建築予定地とは、来店者が利用する駐車場等を含めた一団の土地である。なお、許可後に、許可を受けた土地以外の土地（隣接地等）を駐車場等として利用することにより敷地規模が当号許可基準を超える場合は、別途許可が必要である。

集落区域に区分されるものの区域内に適切な土地の確保が困難な場合、当該区域界から100m以内の土地であって、市が土地利用上支障がないと認め、かつ、周辺地域住民等の同意が得られるもの限り建築予定地として取り扱うことを認めるものとする。

ウ 緑化について

修景や交通安全等に配慮した配置及び維持計画とすること。なお、緑化の計画及び維持については、良好な環境を保持すること。

エ サインポール等の設置について

サインポール等の工作物は、敷地内に適切に設置し、敷地外への設置はしないこと。また、照明器具の配置については周囲環境の保全について十分配慮すること。

オ 環境保全の配慮について

北部地域の豊かな自然環境や田園環境を適切に保全するため、建築物等については、宝塚市景観計画の北部田園・集落地域の景観形成方針・指針について配慮し、景観形成基準を遵守すること。また、景観審議会の審査手続きについて協議すること。

カ 添付図書

当該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 申請地と集落区域の関係を示す図書（1/2,500程度）
- 3 土地利用計画図（出入口、駐車スペース、サインポール、植栽の位置等を明示すること。）
- 4 立面図（形状及び色彩が分かるもの）
- 5 複数の出入口を設ける場合は道路管理者との協議経過書
- 6 周辺地域住民等の同意を得たことを確認するために必要な図書
- 7 その他特別な事情がある場合はそれを証明するために必要な図書

### 3 旧提案基準

旧提案基準1（区域区分日前から所有する土地に建つ住宅）

当該市街化調整区域に、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。）前日から所有する土地に、自己の居住の用に供する戸建ての住宅（単身者用住宅を除く）を建築するもので、次の〔Ⅰ 共通要件〕のすべての要件及び〔Ⅱ 区分要件〕1～3のいずれかの区分に応じそのすべての要件に該当するもの。

〔Ⅰ 共通要件〕

- (1) 当該建築物を建築しようとする土地（以下「建築予定地」という。）は、次のいずれかに該当する方法で、申請者が所有している又は所有することが確実なものであること。
  - ア 区域区分日前から所有（登記済）しているもの
  - イ 区域区分日の前日において所有（登記済）していた者から、その直系卑属又は2親等以内の親族である者に相続等により承継されたもの
  - ウ イにより建築予定地を所有（登記済）していた者から、その直系卑属又は2親等以内の親族である者に相続等（複数回も可）により承継されたもの
  - エ ア、イ又はウにより建築予定地を所有（登記済）している者から、直系卑属である者に相続等により承継されることが確実なもの
- (2) 建築予定地は、必要な公共施設の整備された区域にあること。
- (3) 予定建築地の延べ面積（自動車車庫及び物置の用に供される部分の面積を除く。）は280㎡以下、かつ、敷地面積が500㎡以下であり、建築計画に対して過大な規模の敷地とならないこと。

〔Ⅱ 区分要件〕

1. 世帯分離のための住宅（分家住宅）

- (1) 区域区分日前から市街化調整区域に存する元世帯（以下「本家」という。）に、その世帯構成員として同居しているか又は同居していた者（民法第725条に規定する親族に該当する者に限る）が、婚姻等により世帯分離（以下「分家」という）をする場合であること。
- (2) 建築予定地は、既存の集落内又は近接地にあること。

2. 調整区域に住む者の住宅

- (1) 申請者は、区域区分日前から市街化調整区域に継続して居住しているか又は居住していた者であること。
- (2) 建築予定地は、既存の集落内又は近接地にあること。
- (3) 申請者又は申請者の現住居が次のいずれかに該当し、生活環境を改善するために新規に建築することがやむを得ないと認められるもの。
  - ア 婚姻により独立した世帯を構成するとき、又は2以上の世帯が同居する住宅から世帯分離をするとき
  - イ 現に居住している住居について狭小過密（最低居住水準未満）、老朽化、借家、立退き又は被災の事情があるとき
  - ウ 疾病、公害により転地がやむを得ないとき
  - エ Uターンにより故郷に定住するとき

3. 既存集落における住宅

- (1) 建築予定地は、市街化調整区域において、5ha以内の区域内に50以上、3ha以内の区域内に45以上、又は2ha以内の区域内に35以上の建築物が50m以内の敷地間隔で連たんする既存集落内に存すること。
- (2) 申請者及び申請者の現住居が、Ⅱ2（3）アからエのいずれかに該当し、生活環境を改善するために新規に建築することがやむを得ないと認められるもの。

平成15年4月18日 第1回開発審査会承認済  
基準日適用年月日 平成15年4月18日

[共通事項]

ア 土地の取得（相続等）について

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、当該交換分合等あるいは換地がなかったものと見なし、土地取得要件を判断する。

また、申請地の専用通路部分を区域区分日後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と判断し得るものについても、土地取得要件に適合するものとする。

イ 相続等により承継されたものについて

相続、贈与、売買又は交換により取得（登記済）されたことをいう

ウ 相続等により承継されることが確実なものについて

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たものであること

エ 夫婦等連名の取り扱いについて

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。

[世帯分離のための住宅（分家住宅）]

ア 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、子若しくは兄弟等が結婚、又は子の出産により世帯分離する場合必要となる住宅をいう。したがって、単に本家の子であることだけでは、一般的に分家住宅に必要性は認められないため、本基準には該当しない。

なお、子が分家することにより、本家に居住する子が全くいなくなる場合でも、本基準は適用可能とする。

イ 分家住宅対象世帯について

本基準に該当する世帯は、従来より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、必ずしも農家に限られない。

ウ 区域区分日以後に生まれた者の取り扱いについて

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同居しているか又は同居していた者とみなす。

エ 婚姻等による世帯分離について

「婚姻等により世帯分離をする」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 婚姻を契機に独立して別所帯を構成する場合、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 既に別所帯を構成している世帯が、Uターンし故郷に定住する場合

オ 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。

カ 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 分家する者と本家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字限図等）

4 本家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 分家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築しても支障がないことを示す図書（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（附近見取り図）

8 本家の位置図

9 その他、特別な事情が有る場合は、これを説明するために必要な図書

[市街化調整区域に住む者の住宅]

ア 老朽化について

老朽化した現居住を改築するにあたり、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り適用する。

イ Uターンについて

II 2 (3) エのUターンは、区域区分日前から建築予定地周辺(同一又は隣接大字)に居住していた者が、現在、市街化区域又は市外で居住している場合に限り適用する。

ウ 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 市街化調整区域に居住していたことを示す図書(住民票等)
- 3 土地所得要件を証する図書(土地の登記事項証明書及び字限図等)
- 4 戸籍謄本(相続等の場合)
- 5 II 2 (3)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、特別な事情が有る場合は、これを説明するために必要な図書

[既存集落における住宅]

ア 既存集落について

- 1 II 3 (1)の「区域」は、それぞれの内角が180度以下の外周線によって囲まれているものであること。
- 2 II 3 (1)の「建築物」は、敷地単位で一つの建築物として算入すること。

イ 老朽化について

老朽化した現住居を改築するにあたり、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り適用する。

ウ Uターンについて

II 3 (2) エのUターンは、区域区分日前から建築予定地周辺(同一又は隣接大字)に居住していた者が、現在、市街化区域又は市外で居住している場合に限り適用する。

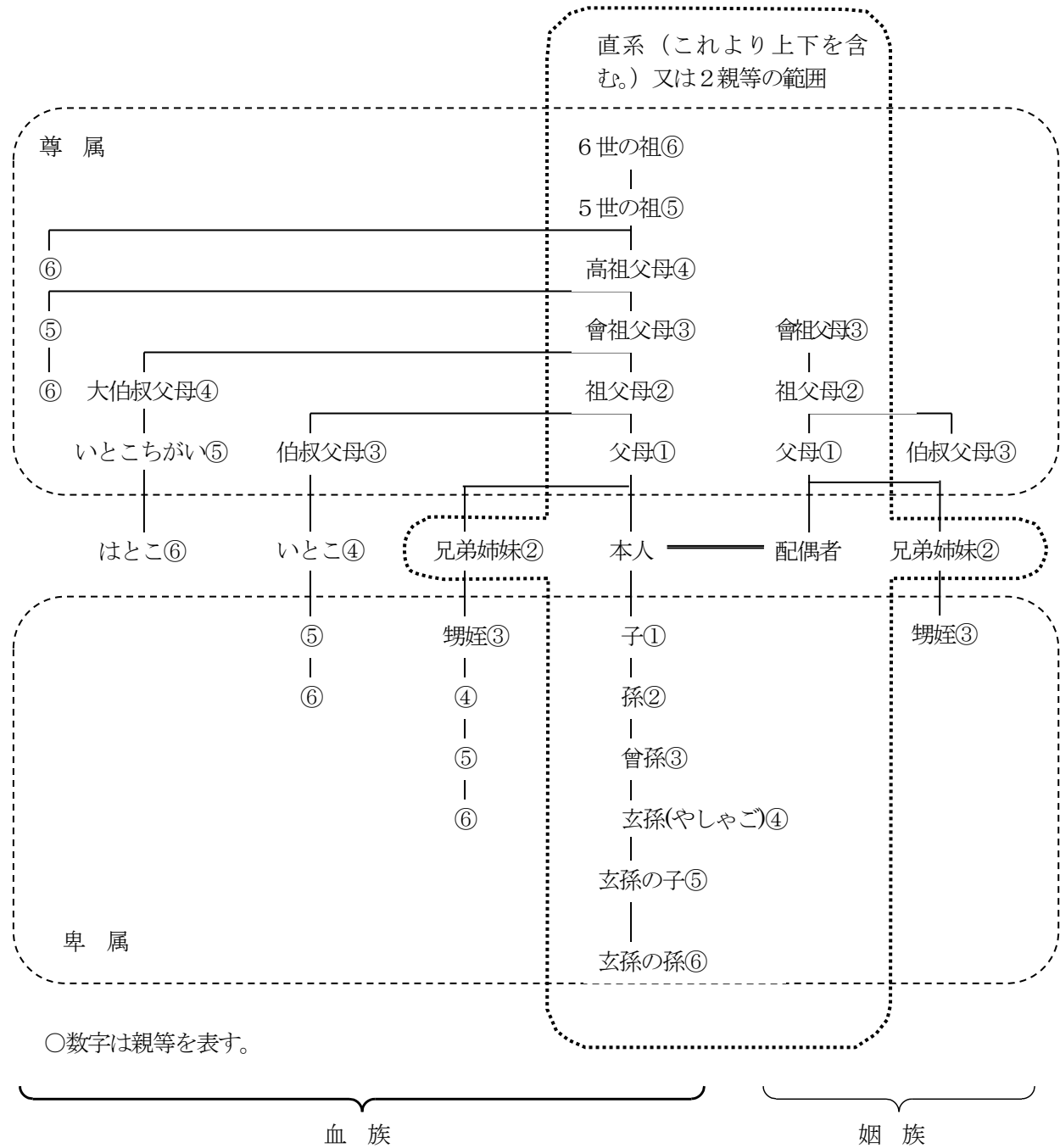
エ 添付図書

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 既存集落内であることを示す図書(建築物の連たん、敷地間隔等記入のこと)
- 3 土地所得要件を証する図書(土地の登記事項証明書及び字限図等)
- 4 戸籍謄本(相続等の場合)
- 5 II 3 (2)で準用するII 2 (3)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、特別な事情が有る場合は、これを説明するために必要な図書

(参考)

【親族の範囲】



【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。）

( 別 紙 ) 事由を証するために必要な書面等

書面等 区分	世帯全体の 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 の登記事項証明 書又は家屋登記 事項証明書	その他
世帯分離	○	○	○	○	
狭小過密	○	○	○	○	現居住地の面積算定表
老 朽 化	○	○	—	○	謄本は家屋の登記事項証明 書とする
借 家	○	○	○	○	契約書の写し
立 退 き	○	○	—	○	立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 いことを示す図書

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

公正証書作成の手続き

1回目

公証役場に贈与者又は受贈者が以下の必要書類等を用意して、出向く。

- ア 贈与者の印鑑証明
- イ 受贈者の印鑑証明
- ウ 土地の登記事項証明書
- エ 固定資産評価証明書
- オ 贈与者、受贈者の職業のメモ（無の場合その旨を記載）

2回目

贈与者、受贈者双方が以下の必要書類等を用意して、出向く。

- 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）

この日に、公正証書の正本及び謄本が受け取ることができる。

- ① 添付している次項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。

平成〇〇年第〇〇号

死因贈与契約公正証書

本職は、当事者の囑託により、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。

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。

第二条 右贈与は贈与者・甲の死亡によつて効力を生じる。

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。

※第四条 甲は、本契約の執行者として、次の者を指定する。

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）  
「受贈者 乙山弘己（昭和〇〇年一月三〇日生）」

贈与物件目録

鎌倉市〇〇通り一番 宅地 二〇〇平方メートル  
本旨外要件

鎌倉市〇〇町一丁目五番地 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、列席者に関覧させたところ、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  
乙山弘己 印  
丁藤太郎 印

嘱託人乙山弘己の請求により、前同日正本一通を交付した。

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



別表 狭小過密基準

狭小過密基準は、標準世帯の場合、世帯人員に応じて次のとおりとする。

世帯人員	室構成	居住室面積	住戸専用面積	(参考) 住宅総面積 (共用部分等を含む)
1人	1K	7.5㎡ (4.5畳) 未満	18㎡	(21㎡)
2人	1DK	17.5㎡ (10.5畳) 未満	29㎡	(36㎡)
3人	2DK	25.0㎡ (15.0畳) 未満	39㎡	(47㎡)
4人	3DK	32.5㎡ (19.5畳) 未満	50㎡	(59㎡)
5人	3DK	37.5㎡ (22.5畳) 未満	56㎡	(65㎡)
6人	4DK	45.0㎡ (27.0畳) 未満	66㎡	(76㎡)
7人	5DK	52.5㎡ (31.5畳) 未満	76㎡	(87㎡)

- 注1) 標準世帯とは、この場合、夫婦と分離就寝すべき子どもにより構成される世帯をいう。ただし、5人以上の世帯の子どもについては、そのうち2人は同室に就寝するものとしている。
- 2) 居住面積には、寝室及び食事室兼台所のみを含む。
- 3) 住居専用面積には、寝室、食事室兼台所、便所、浴室、収納室等を含むが、共同住宅の共有部分及びバルコニーを含まない。
- 4) 室構成の記号は、数字は寝室数、Kは台所、DKは食事室兼台所である。
- 5) 住宅総面積は、階段室型中層共同住宅の場合で、共用部分及びバルコニーを含む。(ただし、バルコニーについては、面積の1/2を算入している。)

標準世帯以外の場合は、居住室面積は下記による。

- 1 寝室は、次の条件を満たすものとする。
- ア 夫婦の独立の寝室を確保すること。但し、満5歳以下の子ども(就学前児童)1人までは同室とする。
- イ 満6歳以上17歳以下の子ども(小学生から高校生まで)については、夫婦と別の寝室を確保すること。ただし、1室2人までとし、満12歳以上の子ども(中学生以上)については、性別就寝とする。
- ウ 成人については、個室を確保すること。
- エ 寝室の規模は、主寝室10㎡(6畳)、副寝室7.5㎡(4.5畳)とすること。2食事室は、次の条件を満たすものとする。
- オ 食事のための場所を、食事室兼台所として確保すること。ただし、単身世帯については、台所のみとする。
- カ 食事室の規模は、世帯人員に応じ、7.5㎡(4.5畳)又は10㎡(6畳)とすること。

旧提案基準2（区域区分日以後建築された住宅からの世帯分離のための住宅）

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。）以後市街化調整区域に建築された住宅から世帯分離（以下「分家」という。）するために、自己の居住の用に供する戸建ての住宅（単身者用住宅を除く。）を建築しようとする場合で、次のすべての要件に該当するもの。

- (1) 区域区分日以後市街化調整区域に適法に存し使用されている住宅（以下、「区域区分日後住宅」という。）の世帯構成員として、区域区分日後住宅に通算して10年以上居住し又は居住していた者（民法第725条に規定する親族に該当する者に限る。）が、婚姻等により分家する場合であること。
- (2) 当該建築物を建築しようとする土地（以下「建築予定地」という。）は、次のいずれかに該当する方法で、申請者が所有している又は所有することが確実なものであること。
  - ア 区域区分日前から所有（登記済）しているもの
  - イ 区域区分日の前日において所有（登記済）していた者から、その直系卑属又は2親等以内の親族である者に相続等により承継されたもの
  - ウ イにより建築予定地を所有（登記済）していた者から、その直系卑属又は2親等以内の親族である者に相続等（複数回も可）により承継されたもの
  - エ ア、イ又はウにより建築予定地を所有（登記済）している者から、直系卑属である者に相続等により承継されることが確実なもの
- (3) 建築予定地は既存の集落内又は近接地にあり、かつ、必要な公共施設の整備された区域にあること。
- (4) 予定建築物の延べ面積（自動車車庫及び物置の用に供される部分の面積を除く。）は280㎡以下、かつ、敷地面積が500㎡以下であり、建築計画に対して過大な規模の敷地とならないこと。

平成15年5月16日 第2回開発審査会承認済  
基準日適用年月日 平成15年5月16日

ア 区域区分日後住宅での居住期間について

就職、進学及び婚姻等の事由によりやむを得ないと認められる場合には、その期間を通算居住期間に含めることができる。

イ 分家住宅の意味、対象世帯

提案基準1（区域区分日前から所有する土地に建つ住宅）の枠外解説〔世帯分離のための住宅（分家住宅）ア及びイと同じ。〕

ただし、本家を「区域区分日後住宅」と読み替える。

ウ 土地の取得（相続等）について

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、当該交換分合等あるいは換地がなかったものと見なし、土地取得要件を判断する。

また、申請地の専用通路部分を区域区分日以後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と判断し得るものについても、土地取得要件に適合するものとする。

エ 相続等により承継されたものについて

相続、贈与、売買又は交換により取得（登記済）されたことをいう

オ 相続等により承継されることが確実なものについて

死因贈与と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たものであること。

カ 婚姻等による世帯分離について

「婚姻等により世帯分離をする」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 婚姻を契機に独立して別所帯を構成する場合、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 既に別所帯を構成している世帯が、Uターンし故郷に定住する場合

キ Uターンについて

Uターンについては、市街化区域又は市外からのUターンに限る。

ク 夫婦等連名の取り扱いについて

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。

ケ 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 分家する者と区域区分日後住宅居住者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字限図等）
- 4 区域区分日後住宅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 分家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を示す図書（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（附近見取り図）
- 8 区域区分日後住宅の位置図
- 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

旧提案基準3（農業者用住宅等から一般住宅への用途変更）

市街化調整区域に都市計画法に適合して建築された住宅を一般住宅に用途変更をしようとする場合で、次の全ての要件に該当するもの。

- (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であること。
  - ア 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の用途変更をするとき。
  - イ 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。
  - ウ 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をするとき。
- (2) 当該住宅に継続して10年以上居住した者（以下、「譲渡人」という。）が、次のいずれかに該当する事由によりやむを得ず転居が必要となり、譲渡するものであること。
  - ア 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
  - イ 世帯構成員が転勤、転職、又は離婚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
  - ウ 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
  - エ 競売・差し押さえ等が行われ又は行われることが確実である場合
- (3) 申請者は、譲渡人、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、又は競売等により取得した者であること。
- (4) 用途変更とあわせて住宅の増改築を伴う場合は、増改築後の延べ面積（自動車車庫及び物置の用に供される部分の面積を除く。）が280㎡以下であること。ただし、既存建築物の延べ面積が280㎡を超えるものについては、その面積以下とする。

平成15年6月20日 第3回開発審査会承認済  
基準日適用年月日 平成15年6月20日

ア 継続して10年以上居住した者について

用途変更しようとする建築物を建築し、かつ、居住していたことが住民票等で確認できるものであること。

イ やむを得ず転居が必要と認められるものについて

(2) エの競売・差し押さえ等による場合については、処分制限の登記（仮差押、差押）がなされており競売がなされたもの、若しくは、競売が取りやめにされ所有権移転が行われるもの。破産宣告前の保全処分登記がなされ、破産管財人が処分されるもの等を対象とする。

ウ 法第29条第1項の許可を受けた土地に建築された建築物の用途変更について

開発審査会に報告の上、了解を得て、法第42条ただし書き許可を行うものとする。

エ 申請者に取り扱いについて

(3) において、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」又は「競売等により取得した者」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。

オ 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。

カ 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)ウの場合を除く）

((2)アの場合)

3 世帯構成員の年齢が確認できる図書（住民票）

4 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）

((2)イの場合)

5 勤め先が交付する証明書等

((2)エの場合)

6 競売・差し押さえ等の状況が確認できる図書（登記事項証明書等）

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