

2 運用基準

(1) 条例別表第2

別表第2の1の項 世帯分離のための住宅（旧特例措置基準1-1・旧提案基準6）

(県条例別表第2の1の項)

次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もの

- (1) 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、居住している住宅に、同居し、又は同居していた者
- (2) 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

(県規則第6条の7)

条例別表第2の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2の1の項(1)又は(2)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2の1の項(1)又は(2)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

(県規則別表の1の項)

区分	建築物
1 条例別表第2の1の項から3の項までに規定する規則で定める住宅	次のいずれにも該当する住宅 (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。）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。

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、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 「婚姻等による別世帯の構成に伴い、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) 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ターンし故郷に定住する場合
- 5 「親族」とは、民法第725条に規定する親族のことをいう。
- 6 「同居する」とは、世帯構成員として同居することをいう。
- 7 敷地面積が建築計画に対して過大な規模でないこと。
- 8 建築物を建築しようとする土地（以下「建築予定地」という。）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 ㎡）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 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、市街化区域又は建築予定地が存する市町の区域外からのUターンに限る。

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、戸籍謄本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）

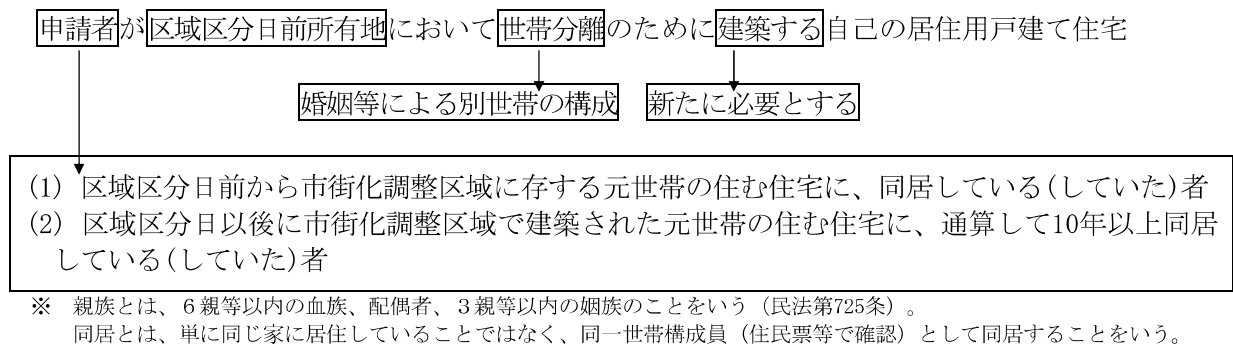
サ 既存住宅の敷地拡大について

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。

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



「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すること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すること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親等以内の親族 } である相続人
- } の { 直系卑属 / 2親等以内の親族 } である申請者が相続等した土地
- (直系尊属から相続等すること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】

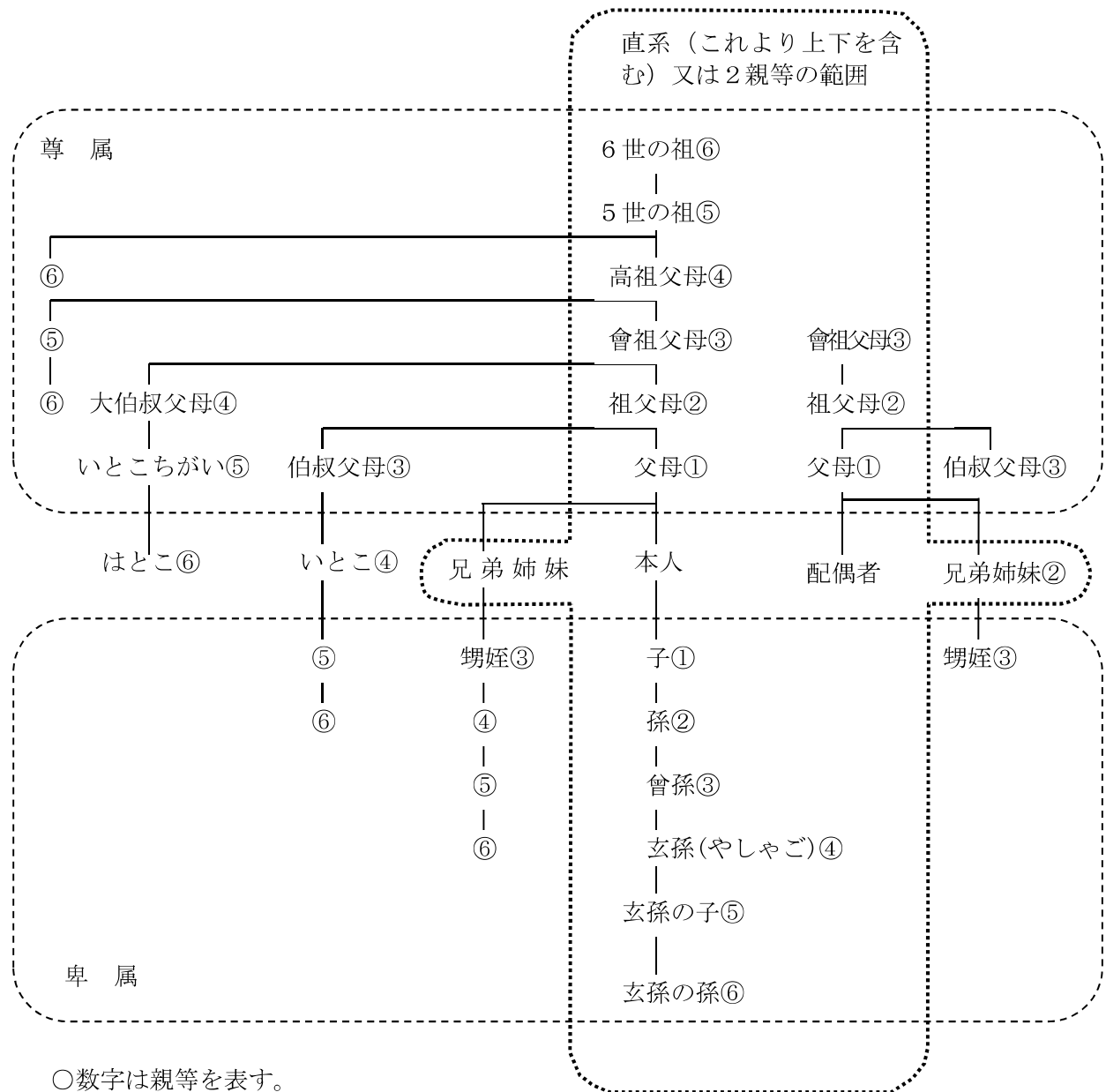
「区域区分日前所有地」とは、

- 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。)から相続等することが確実な土地
- 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(申請者の直系卑属か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。)から相続等することが確実な土地

※ 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
- ・親族：6親等以内の血族、配偶者及び3親等内の姻族

<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

- 1 回目 必要書類を用意し、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。
 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

兵庫県内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
姫路東	姫路市北条宮の町 385 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
阪神	尼崎市南塚口町 2 丁目 1 番 2 塚口さんさんタウン 2 番館 2 階	06-4961-6671
明石	明石市本町 1-1-32 明石商工会館ビル 3 階	078-912-1499
伊丹	伊丹市伊丹 1-6-2 丹兵ビル 2 階	072-772-4646
加古川	加古川市加古川町北在家 2006 永田ビル 2 階	079-421-5282
龍野	たつの市龍野町富永 300-13 中岡ビル 2 階	079-162-1393
洲本	洲本市本町 2-3-13 富本ビル 3 階	079-924-3454
豊岡	豊岡市寿町 2-20 寿センタービル 203	079-622-0796

※ 添付している下記の公正証書の例文では、第3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
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。	
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	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（昭和〇〇年一〇月三〇日生）」
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（昭和〇〇年一〇月三〇日生）
	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	甲村 真 印
東京法務局所属公証人	乙山弘己 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。	丁藤太郎 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	