

別表第2の3の項 既存集落における住宅（旧特例措置基準1-3・旧提案基準7-2）

（県条例別表第2の3の項）

50以上の建築物（市街化区域内に存するものを含む。）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。

「区域区分日前所有地」とは、次のいずれかに該当する土地のことをいう（条例別表第2の1の項及び規則第6条の7を参照のこと。）。

- (1) 建築予定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建築予定者が、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

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 「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（市街化区域内に存するものを含む。）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 市街化区域と一体となって既存集落を構成する場合（市街化区域と市街化調整区域の境界部分に緑地を配置するなど、市街化調整区域の市街化を防止している地域を除く。）は、建築予定地周辺の土地利用と整合が図られるとともに営農環境を阻害することがないものであること。
- 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、当該交換分合等あるい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

(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、これを指導の目安とする。

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（同一又は隣接大字）に居住していた者が、現在、市街化区域又は建築予定地が存する市町の区域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 穴抜き市街化調整区域の取扱い

周辺を市街化区域に囲まれ、かつ、これと一体となって既存集落を構成する市街化調整区域（高砂市及び播磨町に存するものに限る。）に建築する場合は、以下の全てに該当する場合には限り本基準を適用する。

(ア) 建築予定地が農振農用地の区域に含まれていないこと。

(イ) 建築予定地が緑地等を保全する区域として市街化調整区域に指定された区域に含まれていないこと。

(ウ) 建築予定地が土地区画整理事業、ほ場整備事業等の面的整備事業の予定地に含まれていないこと。

(エ) 上記(イ)及び(ウ)について、建築予定地が存する市町の長が、その旨書面を交付すること。

（都市計画及び営農上支障がない旨を示す同意書、意見書又は副申書にあわせて記載する。）

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。

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5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
- 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 予定地周辺の土地利用と整合が図られるとともに営農環境を阻害することがないものであることを認める市町長の意見書
- 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

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を示す図書