

提案基準7（既存集落における自己用住宅）

市街化調整区域の既存集落内において、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、次の全ての要件及び〔Ⅱ区分要件〕1の全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、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以内の敷地面積で連たんする既存集落内に存すること。
- (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㎡以下で、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。
- (4) 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の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（最低居住面積水準未滿）、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

〔Ⅱ区分要件〕

1 既存集落内の宅地に建築する住宅

- (1) Ⅰ（1）で連たん戸数に算定する建築物は、全て市街化調整区域に存するものであること。
- (2) 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。）前から建築予定地周辺の市街化調整区域に居住し、現在も建築予定地周辺の市街化調整区域に居住しており、当該地域と地縁性の認められる者が、区域区分日以後に取得（登記済）した「宅地」として登記された土地に建築するものであること。

平成12年 3月28日 第321回開発審査会承認済 基準適用年月日 平成12年 4月 1日
--

平成14年 7月 9日 第347回開発審査会承認済 基準改正年月日 平成14年 8月 1日
--

〔共通事項〕

ア 既存集落について

Ⅰ（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。

Ⅰ（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 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

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。

また、「建築計画に対して過大な規模の敷地とならないこと。」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、これを指導の目安とする。

オ 狭小過密について

狭小過密とは、住生活基本法（平成18年法律第61号）第17条第1項に基づく兵庫県住生活基本計画に定められた最低居住面積水準未満であることをいう。（参考1）

カ 老朽化について

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り適用する。

キ 区域区分日前から建築予定地周辺の市街化調整区域に居住し、現在も建築予定地周辺の市街化調整区域に居住しており、当該地域と地縁性が認められる者について

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おり、Uターンにより故郷に定住する場合も含まれる。

なお、区域区分日前から建築予定地周辺の市街化調整区域に居住していたことの確認は、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、居住要件の判断について、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、居住要件の適合性を客観的に証明できる書類）

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、拡大後の敷地について当基準を満たせば、許可することができる。

[既存集落内の宅地に建築する住宅]

ア 建築予定地周辺について

建築予定地周辺とは、建築予定地と同一又は隣接大字とする。

イ 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 当該地域と地縁性のあることを示す図書（戸籍謄本、予定地及び予定地周辺の居住地の位置図）
- 4 建築予定地が宅地であることを証する図書（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）
- 5 I（4）を示す図書（参考2 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

(参考1) 狭小過密基準

○兵庫県住生活基本計画（平成29年3月）における最低居住面積水準

最低居住面積水準は、世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準である。

その面積（住戸専用面積・壁芯）は、別紙1の住宅性能水準（※）の基本的機能を満たすことを前提に、以下のとおりとする。

- (1) 単身者 25 m²
- (2) 2人以上の世帯 10 m²×世帯人数+10 m²

注1 上記の式における世帯人数は、3歳未満の者は0.25人、3歳以上6歳未満の者は0.5人、6歳以上10歳未満の者は0.75人として算定する。ただし、これらにより算定された世帯人数が2人に満たない場合は2人とする。

- 2 世帯人数（注1の適用がある場合には適用後の世帯人数）が4人を超える場合は、上記の面積から5%を控除する。
- 3 次の場合には、上記の面積によらないことができる。
 - (1) 単身の学生、単身赴任者等であって比較的短期間の居住を前提とした面積が確保されている場合
 - (2) 適切な規模の共用の台所及び浴室があり、各個室に専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所が確保され、上記の面積から共用化した機能・設備に相当する面積を減じた面積が個室部分で確保されている場合

※別紙1 住宅性能水準（抜粋）

住宅性能水準は、居住者ニーズ及び社会的要請に応える機能・性能を有する良好な住宅ストックを形成するための指針となるものであり、その内容は以下のとおりとする。

1 基本的機能

(1) 居住室の構成等

ア 各居住室の構成及び規模は、個人のプライバシー、家庭の団らん、接客、余暇活動等に配慮して、適正な水準を確保する。ただし、都市部における共同住宅等において都市における利便性を考慮する場合は、個人のプライバシー、家庭の団らん等に配慮して、適正な水準を確保する。

イ 専用の台所その他の家事スペース、便所（原則として水洗便所）、洗面所及び浴室を確保する。ただし、適切な規模の共用の台所及び浴室を備えた場合は、各個室には専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所を確保すれば足りる。

ウ 世帯構成に対応した適正な規模の収納スペースを確保する。

(2) 共同住宅における共同施設

ア 中高層住宅については、原則としてエレベーターを設置する。

イ バルコニー、玄関まわり、共用廊下等の適正な広さを確保する。

ウ 集会所、子供の遊び場等の設置及び駐車場の確保に努める。

エ 自転車置場、ゴミ収集スペース等を確保する。

2 居住性能

(以下略)

(参考2) 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