

条例・規則・審査基準・運用基準

条例別表第1の1の項 区域区分日前から所有する土地に建つ住宅

条例

別表第1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、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又は第1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（18の項を除き、以下「戸建ての兼用住宅」という。）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

規則

第22条 条例別表第1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1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1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

第22条第2項 条例別表第1の1の項に規定する規則で定める住宅又は戸建ての兼用住宅、同表2の項に規定する規則で定める住宅又は戸建ての兼用住宅、同表3の項に規定する規則で定める住宅又は戸建ての兼用住宅は、別表第1の1の項建築物の欄に掲げる住宅又は戸建ての兼用住宅とする。

別表第1の1の項 条例別表第1の1の項から3の項までに規定する規則で定める住宅又は戸建ての兼用住宅及び同表16の項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又は戸建ての兼用住宅

- (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、始期付所有権移転仮登記がなされ、直系尊属又は2親等以内の親族から相続することが確実なもののことをいう。
- 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 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。
- 9 当該建築物を建築しようとする土地が、条例に基づく市長の認定を受けた地区まちづくり計画の区域内の土地である場合、申請者は当該計画に係るまちづくり協議会と協議し、協議経過書をする事。

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無かったものと見なして、区域区分日前所有地に該当するかどうかを判断する。
- (イ) 申請地の専用通路部分を区域区分日以後に新たに取得する場合、又は所有（登記済）している者から、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ることが確実な場合で、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 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（以下、「建築予定者」という。）になることができる。親子連名の場合、親子の続柄のわかるもの（戸籍謄本等）及び理由書添付。

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（幅員3m程度）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。また、最大3m×6mの駐車スペース2台分の面積を建築面積に加え、建ぺい率27%以上とすることも可とする。ただし、3台以上の駐車スペースを認めるには車検証の写しが必要。

オ 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見なす。

カ Uターンについて

Uターンは、市街化区域又は加古川市外からのUターンに限る。

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る。

ク 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ついて

(ア) 世帯分離することによって現住宅の居住者が父又は母等の単身となる場合も可能とする。

(イ) 2以上の世帯が同居する現住宅が申請者所有の場合、現住宅の所有権移転、死因贈与契約の公正証書及び始期付所有権移転仮登記は求めない。

ケ 区域区分日以後に生まれた者の取り扱いについて

「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 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ついて

適法に存し使用されている住宅とする。

サ 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。

シ 敷地増を伴う増築について

既存の建物が適法に存し使用されているもので、今回の計画が基準に合うなら敷地増を伴う増築の許可をすることも可能とする。

ス 後追い許可について

現建物を後追い許可する場合、申請者に建物所有権の移転登記必要。

添付図書

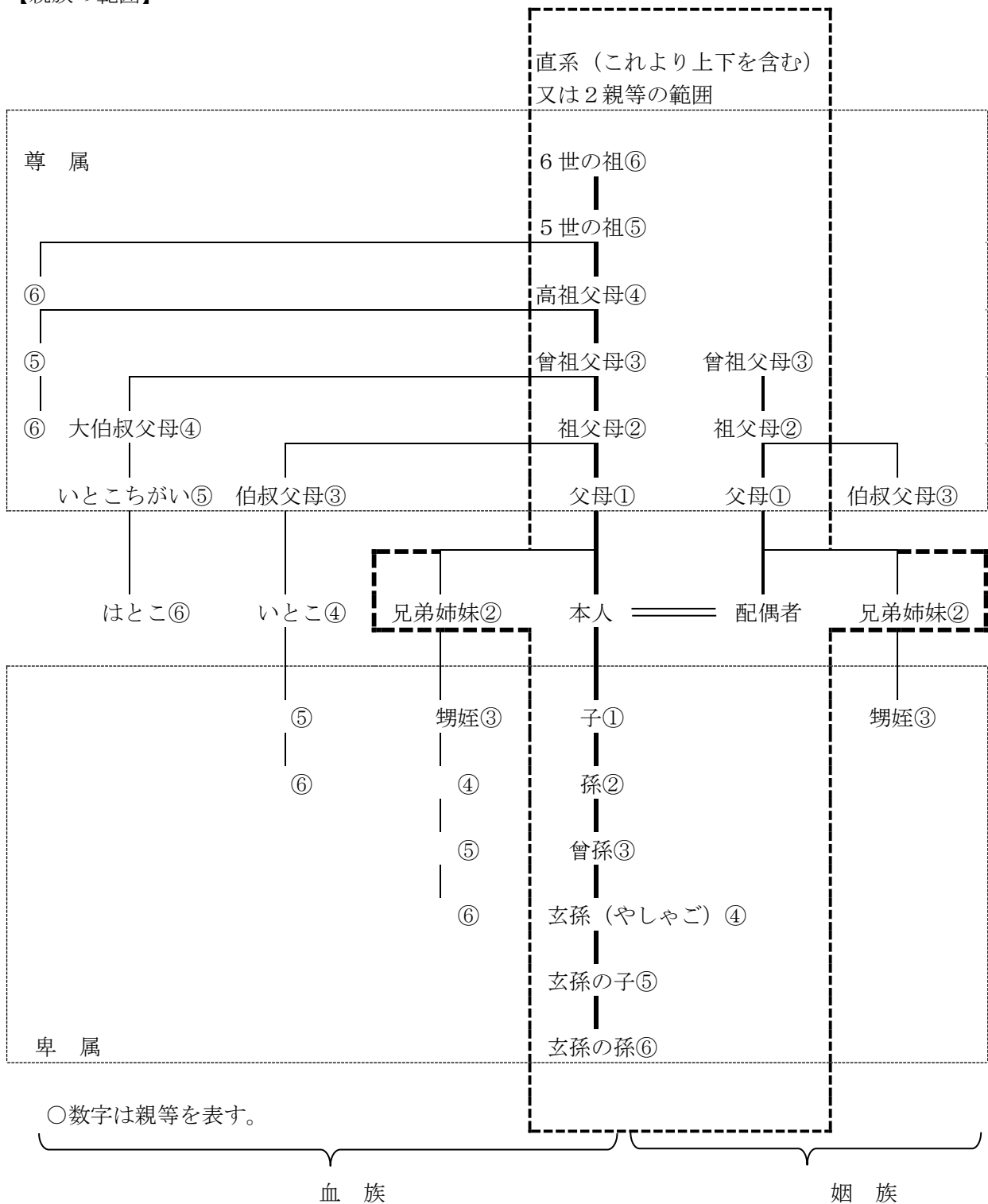
当基準該当については、許可申請に係る共通の添付図書に加え、次に掲げる添付図書により判断する。

- 1 理由書 自署（住所、氏名）
- 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（戸籍謄本、土地登記事項証明書及び国土調査図等）
- 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 元世帯の住む住宅の位置図
- 6 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）
- 7 その他、特別な事情がある場合は、これを証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
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
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	○	○	—	○※1	※1 契約書の写しを添付する 場合は不要
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
世帯分離	○	○	○	○	
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

【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。）

公証役場の所在地・電話番号

名 称	所 在 地	電 話 番 号
加古川公証役場	加古川市加古川町北在家2006番地 永田ビル2階	079-421-5282

条例別表第1の2の項 調整区域に住む者の住宅

条例

別表第1の2の項 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又は戸建ての兼用住宅で規則で定めるもの

規則

第22条第2項 条例別表第1の1の項に規定する規則で定める住宅又は戸建ての兼用住宅、同表2の項に規定する規則で定める住宅又は戸建ての兼用住宅、同表3の項に規定する規則で定める住宅又は戸建ての兼用住宅は、別表第1の1の項建築物の欄に掲げる住宅又は戸建ての兼用住宅とする。

別表第1の1の項 条例別表第1の1の項から3の項までに規定する規則で定める住宅又は戸建ての兼用住宅及び同表16の項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又は戸建ての兼用住宅

- (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1の1の項及び規則第22条を参照のこと。）

- (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、始期付所有権移転仮登記がなされ、直系尊属又は2親等以内の親族から相続することが確実なもののことをいう。
- 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。
- 7 当該建築物を建築しようとする土地が、条例に基づく市長の認定を受けた地区まちづくり計画の区域内の土地である場合、申請者は当該計画に係るまちづくり協議会と協議し、協議経過書を添付すること。

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無かったものと見なして、区域区分日前所有地に該当するかどうかを判断する。

(イ) 申請地の専用通路部分を区域区分日以後に新たに取得する場合、又は所有（登記済）している者から、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ることが確実な場合で、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 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、連名で建築予定者になることができる。親子連名の場合、親子の続柄のわかるもの（戸籍謄本等）及び理由書添付。

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（幅員3m程度）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。また、最大3m×6mの駐車スペース2台分の面積を建築面積に加え、建ぺい率27%以上とすることも可とする。ただし、3台以上の駐車スペースを認めるには車検証の写しが必要。

オ Uターンについて

Uターンは、現在、市街化区域又は加古川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る。

キ 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ついて

(ア) 世帯分離することによって現住宅の居住者が父又は母等の単身となる場合も可能とする。

(イ) 2以上の世帯が同居する現住宅が申請者所有の場合、現住宅の所有権移転、死因贈与契約の公正証書及び始期付所有権移転仮登記は求めない。

ク 敷地増を伴う増築について

既存の建物が適法に存し使用されているもので、今回の計画が基準に合うなら敷地増を伴う増築の許可をすることも可能とする。

ケ 後追い許可について

現建物を後追い許可する場合、申請者に建物所有権の移転登記必要。

添付図書

当基準該当については、許可申請に係る共通の添付図書に加え、次に掲げる添付図書により判断する。

- 1 理由書 自署（住所、氏名）
- 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 土地取得要件を証する図書（戸籍謄本、土地登記事項証明書及び国土調査図等）
- 4 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）
- 5 その他、特別な事情がある場合は、これを証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
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
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	○	○	—	○※1	※1 契約書の写しを添付する 場合は不要
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
世帯分離	○	○	○	○	
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

条例別表第1の3の項 既存集落における住宅

条例

別表第1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又は戸建ての兼用住宅で規則で定めるもの

規則

第22条第2項 条例別表第1の1の項に規定する規則で定める住宅又は戸建ての兼用住宅、同表2の項に規定する規則で定める住宅又は戸建ての兼用住宅、同表3の項に規定する規則で定める住宅又は戸建ての兼用住宅は、別表第1の1の項建築物の欄に掲げる住宅又は戸建ての兼用住宅とする。

別表第1の1の項 条例別表第1の1の項から3の項までに規定する規則で定める住宅又は戸建ての兼用住宅及び同表16の項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又は戸建ての兼用住宅

- (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1の1の項及び規則第22条を参照のこと。）

- (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、始期付所有権移転仮登記がなされ、直系尊属又は2親等以内の親族から相続することが確実なもののことをいう。
- 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50m以内で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」はすべての内角が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等、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。
- 9 当該建築物を建築しようとする土地が、条例に基づく市長の認定を受けた地区まちづくり計画の区域内の土地である場合、申請者は当該計画に係るまちづくり協議会と協議し、協議経過書を添付すること。

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無かったものと見なして、区域区分日前所有地に該当するかどうかを判断する。
- (イ) 申請地の専用通路部分を区域区分日以後に新たに取得する場合、又は所有（登記済）している者から、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ることが確実な場合で、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 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、連名で建築予定者になることができる。親子連名の場合、親子の続柄のわかるもの（戸籍謄本等）及び理由書添付。

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

(7) 専用通路部分で規模等が適当（幅員 3 m 程度）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。また、最大 3 m × 6 m の駐車スペース 2 台分の面積を建築面積に加え、建ぺい率 27% 以上とすることも可とする。ただし、3 台以上の駐車スペースを認めるには車検証の写しが必要。

オ Uターンについて

Uターンは、現在、市街化区域又は加古川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る。

キ 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ついて

(7) 世帯分離することによって現住宅の居住者が父又は母等の単身となる場合も可能とする。

(イ) 2 以上の世帯が同居する現住宅が申請者所有の場合、現住宅の所有権移転、死因贈与契約の公正証書及び始期付所有権移転仮登記は求めない。

ク 敷地増を伴う増築について

既存の建物が適法に存し使用されているもので、今回の計画が基準に合うなら敷地増を伴う増築の許可をすることも可能とする。

ケ 後追い許可について

現建物を後追い許可する場合、申請者に建物所有権の移転登記必要。

添付図書

当基準該当については、許可申請に係る共通の添付図書に加え、次に掲げる添付図書により判断する。

- 1 理由書 自署（住所、氏名）
- 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 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）
- 4 土地取得要件を証する図書（戸籍謄本、土地登記事項証明書及び国土調査図等）
- 5 その他、特別な事情がある場合は、これを証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
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
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	○	○	—	○※1	※1 契約書の写しを添付する 場合は不要
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
世帯分離	○	○	○	○	
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

条例別表第1の4の項 区域区分日前から存する住宅の居住環境向上のための敷地拡大

条例

別表第1の4の項 現に建築物が建築されている敷地（以下「現敷地」という。）に区域区分日前から居住している者が、区域区分日前所有地である現敷地にその隣接地を加えた土地（その者が所有し、又は規則で定める者から所有者の地位を承継することが確実な土地に限る。）において、居住水準の向上のため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

規則

第22条第3項 条例別表第1の4の項に規定する規則で定める者は、同項に掲げる住宅を建築しようとする者の直系尊属又は2親等以内の親族とする。

別表第1の2の項 条例別表第1の4の項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か、又は建て替え前の建築物の延べ面積を超えないこと。
- (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1の1の項及び規則第22条を参照のこと。）

- (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、始期付所有権移転仮登記がなされ、直系尊属又は2親等以内の親族から相続することが確実なもののことをいう。
- 4 区域区分日前所有地である現敷地にその隣接地を加えた土地において、居住水準の向上のために必要とするとは、高齢化への対応、2世帯の同居等を目的として居住水準の向上を図るために敷地を拡大することが必要と認められることをいう。
- 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 増改築しようとする既存住宅は、適法に存し使用されているものであること。
- 7 当該建築物を建築しようとする土地が、条例に基づく市長の認定を受けた地区まちづくり計画の区域内の土地である場合、申請者は当該計画に係るまちづくり協議会と協議し、協議経過書を添付すること。

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、当該交換分合等あるいは換地が無かったものと見なして、区域区分日前所有地に該当するかどうかを判断する。

(イ) 申請地の専用通路部分を区域区分日以後に新たに取得する場合、又は所有（登記済）している者から、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ることが確実な場合で、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 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、連名で建築予定者になることができる。親子連名の場合、親子の続柄のわかるもの（戸籍謄本等）及び理由書添付。

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（幅員3m程度）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。また、最大3m×6mの駐車スペース2台分の面積を建築面積に加え、建ぺい率27%以上とすることも可とする。ただし、3台以上の駐車スペースを認めるには車検証の写しが必要。

オ 敷地拡大の必要性について

日照・通風を確保するため、居住環境の改善を図る場合等、建築計画をする上で敷地を拡大することが必要と認められる場合とする。

カ 増改築の必要性について

居住水準の向上のために必要な増改築であり、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。

添付図書

当基準該当については、許可申請に係る共通の添付図書に加え、次に掲げる添付図書により判断する。

- 1 理由書 自署（住所、氏名）
- 2 区域区分日前から住宅が存していたことを示す図書（建物登記事項証明書等）
- 3 区域区分日前から当該住宅に継続して居住していることを示す図書（住民票又は戸籍謄本）
- 4 現敷地及び拡大敷地の土地取得要件を証する図書（戸籍謄本、土地登記事項証明書及び国土調査図等）
- 5 配置図及び各階平面図（現況及び計画）
- 6 その他、特別な事情がある場合は、これを証するために必要な図書

条例別表第1の5の項

収用対象事業により敷地の一部を収用された住宅の居住環境向上のための敷地拡大

条例

別表第1の5の項 現敷地でその一部が収用されたものに居住している者が、現敷地にその隣接地を加えた土地（その者が所有し、又は規則で定める者から所有者の地位を承継することが確実な土地に限る。）において、居住水準の向上のため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

規則

第22条第5項 条例別表第1の5の項に規定する規則で定める者は、同項に掲げる住宅を建築しようとする者の直系尊属又は2親等以内の親族とする。

別表第1の3の項 条例別表第1の5の項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か、又は建て替え前の建築物の延べ面積を超えないこと。
- (2) 現敷地に加えた土地の面積が収用された土地の面積の1.5倍を超えないこと。

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 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、直系尊属又は2親等以内の親族から相続することが確実なもののことをいう。
- 3 現敷地にその隣接地を加えた土地において、居住水準の向上のために必要とするとは、高齢化への対応、2世帯の同居等を目的として居住水準の向上を図るために敷地を拡大することが必要と認められることをいう。
- 4 収用されたものとは、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。）の施行により収用されたものをいう。
- 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 増改築しようとする既存住宅は、適法に存し使用されているものであること。
- 7 当該建築物を建築しようとする土地が、条例に基づく市長の認定を受けた地区まちづくり計画の区域内の土地である場合、申請者は当該計画に係るまちづくり協議会と協議し、協議経過書を添付すること。

運用基準

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、連名で建築予定者になることができる。親子連名の場合、親子の続柄のわかるもの（戸籍謄本等）及び理由書添付。

イ 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。

ウ 敷地面積について

(ア) 専用通路部分で規模等が適当（幅員3m程度）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（収用された土地の面積の1.5倍の枠内）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。また、最大3m×6mの駐車スペース2台分の面積を建築面積に加え、建ぺい率27%以上とすることも可とする。ただし、3台以上の駐車スペースを認めるには車検証の写しが必要。

エ 敷地拡大の必要性について

建ぺい率及び容積率の制限に適合させるため、日照・通風等の環境改善のため、又は建築物の配置上敷地を拡大することが必要と認められる場合を含む。

オ 増改築の必要性について

居住水準の向上のために必要な増改築であり、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。

カ 収用対象事業について

登記事項証明書又は収用証明書等により収用された土地の区域が明確であるものを本基準の対象とする。

添付図書

当基準該当については、許可申請に係る共通の添付図書に加え、次に掲げる添付図書により判断する。

- 1 理由書 自署（住所、氏名）
- 2 既存住宅が決定日前から存する場合は、決定日前から住宅が存していたことを示す図書（建物登記事項証明書等）。それ以外の場合にあっては、現住宅が適法に存し使用されてきたことを示す図書（建築基準法に基づく検査済証、確認通知書又は許可通知書等）
- 3 収用前から住宅が存していたことを示す図書（建物登記事項証明書）
- 4 収用前から当該住宅に継続して居住していることを示す図書（住民票又は戸籍謄本）
- 5 収用された土地の区域を示す図書（土地登記事項証明書及び字限図、これにより収用されたことが明らかでない場合は、さらに収用証明書）
- 6 現敷地及び拡大敷地の土地取得要件を証する図書（戸籍謄本、土地登記事項証明書及び国土調査図等）
- 7 配置図及び各階平面図（現況及び計画）
- 8 その他、特別な事情がある場合は、これを証するために必要な図書

条例別表第1の6の項

居住者を限定した農業者用住宅等から居住者を限定しない一般住宅への用途変更

条例

別表第1の6の項 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もの

規則

別表第1の4の項 条例別表第1の6の項に規定する規則で定める住宅

建築物の増築又は建て替えを併せて行う場合にあつては、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か、又は建て替え前の建築物の延べ面積を超えない住宅

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29条第1項及び第43条第1項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えないため、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) 競売・差し押さえ等が行なわれ又は行なわれることが確実である場合
 - (4) 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か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、若しくは競売等により取得した者であること。
- 4 当該建築物を建築しようとする土地が、条例に基づく市長の認定を受けた地区まちづくり計画の区域内の土地である場合、申請者は当該計画に係るまちづくり協議会と協議し、協議経過書を添付すること。

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年以上居住している者について

用途変更をしようとする建築物に居住しているか、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

ウ 競売・差し押さえ等が行なわれ又は行なわれることが確実である場合について

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なわれるもの。破産宣告前の保全

処分登記がなされ、破産管財人が処分するもの等（破産手続き開始決定後に破産管財人が処分する場合を含む）を対象とする。（競売予定、差し押さえ予定は不可）

エ 申請者の取り扱いについて

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」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。

添付図書

当基準該当については、許可申請に係る共通の添付図書に加え、次に掲げる添付図書により判断する。

1 理由書 自署（住所、氏名）

2 申請者の移転先を示す位置図

（審査基準 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、これを証するために必要な図書

（審査基準 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）

（審査基準 2（3）の場合）

7 競売・差し押さえ等の状況が確認できる図書（土地登記事項証明書等）

（破産手続き開始決定後に破産管理人が処分する場合）

8 破産手続き開始決定通知文

9 裁判所に提出された破産者の財産目録

（審査基準 2（4）の場合）

10 世帯構成員の死亡が確認できる図書

条例別表第1の7の項 旧住造法団地内の再開発による住宅

条例

別表第1の7の項 都市計画法施行法（昭和43年法律第101号）第7条第1項の規定によりなお従前の例によることとされる旧住宅地造成事業に関する法律（昭和39年法律第160号）第12条第3項の規定による工事の完了公告があった地区内における戸建ての住宅又は戸建ての兼用住宅

審査基準

- 1 申請住宅は、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。
- 2 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、原則として市に管理、帰属することが確実であること。
- 3 当該建築物を建築しようとする土地が、条例に基づく市長の認定を受けた地区まちづくり計画の区域内の土地である場合、申請者は当該計画に係るまちづくり協議会と協議し、協議経過書を添付すること。

添付図書

当基準該当については、許可申請に係る共通の添付図書に加え、次に掲げる添付図書により判断する。

- 1 理由書 自署（住所、氏名）
- 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、これを証するために必要な図書

条例別表第1の8の項 調整区域に存する事業所の社宅及び寄宿舍

条例

別表第1の8の項 区域区分日前から市街化調整区域において営まれている事業所の業務に従事する者のために新たに必要とする事業者（法人の場合にあってはその役員を含む。以下同じ。）の区域区分日前所有地における住宅又は寄宿舍

「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1の1の項及び規則第22条を参照のこと。）

- (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、始期付所有権移転仮登記がなされ、直系尊属又は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。
- 4 事業所の業務に従事する者のために新たに必要とするとは、次のいずれにも該当する場合のことをいう。
 - (1) 事業所が市街化区域から相当の距離にあるため、通勤、勤務の状況等から建築予定地を市街化調整区域内の土地とすることがやむを得ないと認められること。
 - (2) 建築予定地が事業所の敷地に隣接又は近接していること。
 - (3) 予定建築物の居室及び食事室等の所要室の計画並びに各室の規模が、従業員の通勤の状況等から想定される入居者数に対して適切であると認められるものであること。
- 5 周辺の土地利用に支障をきたさないものであること。
- 6 当該建築物を建築しようとする土地が、条例に基づく市長の認定を受けた地区まちづくり計画の区域内の土地である場合、申請者は当該計画に係るまちづくり協議会と協議し、協議経過書を添付すること。

添付図書

当基準該当については、許可申請に係る共通の添付図書に加え、次に掲げる添付図書により判断する。

- 1 理由書 自署（住所、氏名）
- 2 事業所と予定地の位置を示す図面
- 3 社宅、寄宿舍への入居予定従業員リスト（現居住地等）
- 4 事業の概要を示す図書
- 5 配置図及び各階平面図
- 6 土地取得要件を証する図書（戸籍謄本、土地登記事項証明書及び国土調査図等）
- 7 法人の登記事項証明書（申請者が法人の場合）
- 8 所有者の同意（土地所有が法人役員の場合）
- 9 その他、特別な事情がある場合は、これを証するために必要な図書

条例別表第1の9の項 調整区域に存する事業所の改善

条例

別表第1の9の項 区域区分日前から市街化調整区域において営まれている事業所の事業環境の改善のために事業者の区域区分日前所有地において規則で定める規模で行う当該事業所の建て替えに係る建築物のうち、その周辺の地域における環境の保全上支障がないもの

規則

第22条8項 条例別表第1の9の項に規定する規則で定める規模は、建築物の延べ面積（当該事業所の業務に従事する者のための福利厚生施設の用に供される部分の面積を除く。）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倍を超えないこととする。

「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1の1の項及び規則第22条を参照のこと。）

- (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、始期付所有権移転仮登記がなされ、直系尊属又は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。
- 4 本基準は、現事業所の敷地内での改善が困難であり、かつ、当該市街化調整区域で継続して事業を行うことが経済取引及び従業員の勤務の状況からみて必要な場合に適用する。
- 5 事業環境の改善のためとは、事業の質的改善を目的としたものであり、事業規模の拡張を目的とするものではない。
- 6 福利厚生施設とは、更衣室、浴室、食堂、休憩室等のことをいう。
- 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 当該建築物を建築しようとする土地が、条例に基づく市長の認定を受けた地区まちづくり計画の区域内の土地である場合、申請者は当該計画に係るまちづくり協議会と協議し、協議経過書を添付すること。

運用基準

ア 建て替えについて

建て替えとは、一般に従前の建築物を除却して新たに従前と同規模・同用途の建築物を建築することをいうが、現事業所の敷地内での改善が困難であり、かつ、当該市街化調整区域で継続して事業を行うことが経済取引及び従業員の勤務の状況からみて必要な場合に適用されるという本基準の趣旨から、敷地拡張だけでなく他所への移転についても本基準の枠内として考えるものとする。

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。

添付図書

当基準該当については、許可申請に係る共通の添付図書に加え、次に掲げる添付図書により判断する。

- 1 理由書（事業の質的改善が具体的にわかるもの） 自署（住所、氏名）
- 2 配置図及び平面図（現事業所及び予定建築物）
- 3 現事業所及び申請事業所の面積比較表（敷地面積、施設別延べ面積）
- 4 土地取得要件を証する図書（戸籍謄本、土地登記事項証明書及び国土調査図等）
- 5 現事業所跡地の土地利用計画を示す図書（事業所を移転する場合）
- 6 法人の登記事項証明書（申請者が法人の場合）
- 7 所有者の同意（土地所有が法人役員の場合）
- 8 その他、特別な事情がある場合は、これを証するために必要な図書（取引先、従業員の勤務状況がわかるもの）

条例別表第1の10の項 農林漁業又は地場産業の研究施設

条例

別表第1の10の項 研究対象が開発区域周辺の市街化調整区域に存在する等のために、当該区域に立地する必要のある研究施設で規則で定めるもののうち、その周辺の地域における環境の保全上支障がないもの

規則

別表第1の5の項 条例別表第1の10の項に規定する規則で定める研究施設
農林漁業若しくはこれに関連する事業又は地場産業の振興に資する事業に係る研究を行う研究施設

審査基準

- 1 研究対象が開発区域周辺の市街化調整区域に存在する等とは、研究対象が自然的又は環境上特別の条件を必要とし、予定地が当該特別の要件を満たしている場合を含む。
- 2 開発区域周辺とは、加古川市及び隣接市町内の市街化調整区域のことをいう。
- 3 建築予定地の周辺における生活環境の保全について、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。
- 4 当該建築物を建築しようとする土地が、条例に基づく市長の認定を受けた地区まちづくり計画の区域内の土地である場合、申請者は当該計画に係るまちづくり協議会と協議し、協議経過書を添付すること。

添付図書

当基準該当については、許可申請に係る共通の添付図書に加え、次に掲げる添付図書により判断する。

- 1 理由書 自署（住所、氏名）
- 2 研究対象の所在地を示す図書又は自然的若しくは環境上特別の条件が必要であることを示す文献等
- 3 その他、特別な事情がある場合は、これを証するために必要な図書

条例別表第1の11の項 小規模な社寺仏閣及び納骨堂

条例

別表第1の11の項 開発区域周辺の市街化調整区域に居住する者のために宗教法人が建築する神社、寺院、教会等又は納骨堂で規則で定めるもの

規則

別表第1の6の項 条例別表第1の11の項に規定する規則で定める神社、寺院、教会等又は納骨堂
次のいずれにも該当する神社、寺院、教会等又は納骨堂

- (1) 建築物の延べ面積が500平方メートル以下であること。
- (2) 建築物の敷地面積が2,000平方メートル以下であること。
- (3) 神社、寺院、教会等にあつては、参拝者のための宿泊施設等の開発区域周辺の市街化調整区域に居住する者の宗教活動のための施設以外の施設を併設しないものであること。
- (4) 納骨堂にあつては、神社、寺院、教会等と同一の敷地内に併設するもので、墓地、埋葬等に関する法律（昭和23年法律第48号）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。

審査基準

- 1 宗教法人とは、宗教法人法第14条の規定に基づき認証を受けた宗教法人のことをいう。
- 2 当該建築物は、本殿、拝殿、本堂、会堂及び庫裡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。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 建築予定地の周辺における生活環境の保全について、十分配慮された計画であるとともに土地利用上支障がないものであること。
- 4 当該建築物を建築しようとする土地が、条例に基づく市長の認定を受けた地区まちづくり計画の区域内の土地である場合、申請者は当該計画に係るまちづくり協議会と協議し、協議経過書を添付すること。

運用基準

ア 信者の分布について

開発区域周辺とは、原則として計画建物が立地する町とその隣接町とし、立地する町が他市町に接する場合は、その隣接大字までをいい、市街化調整区域に居住する者のためとは、市街化調整区域に居住する信者が過半を占めることをいう。

イ 予定建築物の規模について

予定建築物は、対象とする信者数と宗教活動の実態、運営計画から見て適切な規模のものであること。

ア 添付図書

当基準該当については、許可申請に係る共通の添付図書に加え、次に掲げる添付図書により判断する。

- 1 理由書 自署（住所、氏名）
- 2 地域、地区単位の信者の分布状況図及び信者数集計表
- 3 法人の登記事項証明書
- 4 建築予定地の地元町内会に対して行った建築説明会の報告書（新しく立地する場合）
- 5 墓地、埋葬等に関する法律第10条第1項の許可書写し
- 6 その他、特別な事情がある場合は、これを証するために必要な図書

イ 確認事項

当基準該当については、次に掲げる事項により判断する。

- 1 信者リスト等の閲覧
- 2 既存施設等の現地調査
- 3 建築予定地の地元町内会に対して行った建築説明会の報告書（新しく立地する場合）

条例別表第1の12の項 運動・レジャー施設及び墓園の管理施設

条例

別表第1の12の項 スポーツ施設、レジャー施設又は墓園である工作物の管理上又は利用上必要な建築物で規則で定めるもののうち、その周辺の地域における環境の保全上支障がないもの

規則

別表第1の7の項 条例別表第1の12の項に規定する規則で定める建築物

次のいずれかに該当する建築物

- (1) 管理事務所
- (2) 倉庫
- (3) キャンプ場のバンガローその他の工作物の利用の目的を達成するために当該工作物に附帯する建築物
- (4) 当該工作物を利用する者のための食堂、売店、便所又は休憩所

審査基準

- 1 スポーツ施設、レジャー施設とは、開放性が高く、かつ、相当規模の空地を必要とする施設で、次に掲げるもののことをいう。
 - (1) 第二種特定工作物相当の施設で、規模が1ha未満のもの
 - (2) 第二種特定工作物に該当しない施設で、次に掲げるもの
 - ア キャンプ場、スキー場又はマリーナ等
 - イ ゴルフ打放し練習場
- 2 予定建築物は、1に該当する工作物に併設される建築物で、当該施設の管理上又は利用上必要不可欠のものであること。
- 3 建築予定地の周辺における生活環境の保全について、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。
- 4 当該建築物を建築しようとする土地が、条例に基づく市長の認定を受けた地区まちづくり計画の区域内の土地である場合、申請者は当該計画に係るまちづくり協議会と協議し、協議経過書を添付すること。

運用基準

ア ゴルフ打ち放し練習場について

打席が建築物であるゴルフ打放し練習場は、建築物を目的としたものであり、第二種特定工作物には該当しないため、本基準が適用される。

打席が建築物でないものは、第二種特定工作物となり、法第34条は適用されない。

イ 許可をする区域について

許可をする区域は、一体的に造成される土地を含むものとする。

ウ マリーナ等の附属建築物について

マリーナ等の海洋型スポーツ・レジャー施設において附属の管理施設（管理事務所、施設利用者のための休憩所、艇庫、修理施設等をいう。（宿泊施設は該当しない。））を建築する場合は、当該建築物を含めたスポーツ・レジャー施設の計画が次の全ての要件に該当すること。

- (ア) 申請者がヨット、モーターボート、ジェットスキー等を所有していること。

〔確認資料〕 船舶検査証書等

- (イ) 申請者が4級小型船舶操縦士以上の資格を有しているか、資格を有する従業員等を雇用していること。

〔確認資料〕 免許書の写し

- (ウ) 管理施設である建築物の高さは15m以下であること。（高さは建築基準法施行令第2条第1項第6号の規定による。）
- (エ) 管理施設が立地する敷地が海域に接していること。
- (オ) スポーツ・レジャー施設の計画について、海岸法、港湾法、自然公園法等関連する他法令による許認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。
- (カ) 地元の漁業組合等と事前に協議がなされ、おおむねの了解が得られていること。

添付図書

当基準該当については、許可申請に係る共通の添付図書に加え、次に掲げる添付図書により判断する。

- 1 理由書 自署（住所、氏名）
- 2 第二種特定工作物に類する運動・レジャー施設又は墓園であることを証する図書
- 3 その他、特別な事情がある場合は、これを証するために必要な図書

条例別表第1の13の項 災害危険区域等からの移転のための建築物

条例

別表第1の13の項 市街化区域又は市街化調整区域内の災害のおそれのある区域からの移転のために、従前の土地の周辺の地域において、従前と同一の用途及び規則で定める規模で行う建て替えに係る建築物（法第34条第8号の2に規定する建築物を除く。）のうち、その周辺の地域における環境の保全上支障がないもの

規則

第22条第12項 条例別表第1の13の項に規定する規則で定める規模及び同表14の項に規定する規則で定める規模は、次の各号に掲げる建築物の区分に応じ、当該各号に掲げるものとする。

(1) 条例別表第1の13の項及び14の項に掲げる建築物のうち住宅であるもの

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平方メートル以下であるか、又は建て替え前の建築物の延べ面積の1.1倍を超えず、かつ、敷地面積が500平方メートル以下であるか、又は建て替え前の敷地面積の1.1倍を超えないこと。

(2) 条例別表第1の13の項及び14の項に掲げる建築物のうち住宅以外の建築物であるもの

建築物の延べ面積（事業所の場合にあっては、当該事業所の業務に従事する者のための福利厚生施設の用に供される部分の面積を除く。）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。

審査基準

- 1 災害のおそれのある区域からの移転とは、次に掲げる区域内において、現居住地での改善が困難なためやむを得ず移転することをいう。
 - (1) 当該建築物が建築基準法第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
 - (2) がけ崩れ等による災害を防止する目的で法律の定めるところにより勧告、命令を受けた区域
- 2 移転後の建築物は、前各号に該当する区域に建築するものでないこと。
- 3 福利厚生施設とは、更衣室、浴室、食堂、休憩室等のことをいう。
- 4 敷地面積が建築計画に対して過大な規模でないこと。
- 5 建築予定地の周辺における生活環境の保全について、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。
- 6 移転前の建築物は、引き続き使用されることがないよう、確実に除去されること。
- 7 当該建築物を建築しようとする土地が、条例に基づく市長の認定を受けた地区まちづくり計画の区域内の土地である場合、申請者は当該計画に係るまちづくり協議会と協議し、協議経過書を添付すること。

運用基準

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、連名で建築予定者になることができる。親子連名の場合、親子の続柄のわかるもの（戸籍謄本等）及び理由書添付。

イ 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。

なお、延べ床面積は、原則として 280 m²以下とするが、従前の延べ床面積の 1.1 倍が 280 m²を超えるものについては、その規模までは認めるものとする。

ウ 住宅の敷地面積について

(ア) 専用通路部分で規模等が適当（幅員 3 m 程度）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。また、最大 3 m×6 m の駐車スペース 2 台分の面積を建築面積に加え、建ぺい率 27% 以上とすることも可とする。ただし、3 台以上の駐車スペースを認めるには車検証の写しが必要。

なお、敷地面積は、原則として 500 m²以下とするが、従前の敷地面積の 1.1 倍が 500 m²を超えるものについては、その規模までは認めるものとする。

エ 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。

添付図書

当基準該当については、許可申請に係る共通の添付図書に加え、次に掲げる添付図書により判断する。

- 1 理由書 自署（住所、氏名）
- 2 位置図（各規制区域と現住宅の位置関係を示すこと。）
- 3 審査基準 1 の(2)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 配置図及び各階平面図（現況及び計画）
- 5 その他、特別な事情がある場合は、これを証するために必要な図書

条例別表第1の14の項 収用対象事業による立退き

条例

別表第1の14の項 市街化区域又は市街化調整区域内の土地及び建築物が収用されたことに伴う移転のために、従前の土地の周辺の地域において、従前と同一の用途及び規則で定める規模で行う建て替えに係る建築物のうち、その周辺の地域における環境の保全上支障がないもの（市街化区域内の土地及び建築物が収用される場合にあつては、市街化区域内の土地に建て替えることにより、経済活動又は社会生活における利益及び利便を著しく損なうことになると認められるとして規則で定めるときに限る。）

規則

第22条第12項 条例別表第1の13の項に規定する規則で定める規模及び同表14の項に規定する規則で定める規模は、次の各号に掲げる建築物の区分に応じ、当該各号に掲げるものとする。

- (1) 条例別表第1の13の項及び14の項に掲げる建築物のうち住宅であるもの
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平方メートル以下であるか、又は建て替え前の建築物の延べ面積の1.1倍を超えず、かつ、敷地面積が500平方メートル以下であるか、又は建て替え前の敷地面積の1.1倍を超えないこと。
- (2) 条例別表第1の13の項及び14の項に掲げる建築物のうち住宅以外の建築物であるもの
建築物の延べ面積（事業所の場合にあつては、当該事業所の業務に従事する者のための福利厚生施設の用に供される部分の面積を除く。）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。

第22条第13項 条例別表第1の14の項に規定する規則で定めるときは、建て替えを行うことのできる市街化区域内の土地の位置、交通上の利便等からみて、当該土地に移転することにより現に営む事業の利益を著しく損なうことが見込まれるとき、又は当該土地から通勤し、通学し、若しくは通院することにより社会生活上の利便を著しく損なうことが見込まれるときとする。

審査基準

- 1 収用とは、土地収用法（昭和二十六年法律第二百十九号）その他の法令により土地を収用することができる事業（以下「収用対象事業」という。）の施行によるものをいう。
- 2 本基準は、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、起業地周辺に、自ら代替建築物を建築する場合に適用する。
- 3 収用される建築物は、次のイ又はロに該当するものであること。
イ 収用対象事業の計画が決定された日の前日に存するもの。
ロ 計画決定日以後に許可を受けて、あるいは許可が不要として適法に建築されたものをいう。
- 4 建築予定地は、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。
- 5 福利厚生施設とは、更衣室、浴室、食堂、休憩室等のことをいう。
- 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 住宅以外の建築物において、敷地の一部が収用され、かつ、利用可能な土地が残る場合は、残地部分を含んで敷地規模の判断を行なうこと。
- 8 建築予定地の周辺の地域における生活環境の保全について、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、次のイ及びロのいずれにも該当する区域であること。
イ 農業振興地域の整備に関する法律（昭和四十四年八月一日法律第五十八号 以下「農振法」という。）に基づく農用地区域（当該許可を目的として除外する区域を含む）以外の区域。
ロ 本条例第11条に基づく土地利用計画が定められた区域にあつては保全区域以外の区域。
- 9 当該建築物を建築しようとする土地が、条例に基づく市長の認定を受けた地区まちづくり計画の区域内の土地である場合、申請者は当該計画に係るまちづくり協議会と協議し、協議経過書を添付すること。

運用基準

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なわれるよう、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

本基準は、建築物及び土地が収用されるあるいは収用されたことが明確であり、申請書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に適用する。

ウ 収用対象事業の計画が決定された日とは、収用対象事業の区域を決定して公開した日とする。都市計画事業にあつては、当該事業に関する都市計画決定の告示があつた日とする。

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、連名で建築しようとする者になることができる。親子連名の場合、親子の続柄のわかるもの（戸籍謄本等）及び理由書添付。

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。

なお、延べ床面積は、原則として280㎡以下とするが、従前の延べ床面積の1.1倍が280㎡を超えるものについては、その規模までは認めるものとする。

カ 住宅の敷地面積について

(ア) 専用通路部分で規模等が適当（幅員3m程度）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。また、最大3m×6mの駐車スペース2台分の面積を建築面積に加え、建ぺい率27%以上とすることも可とする。ただし、3台以上の駐車スペースを認めるには車検証の写しが必要。

なお、敷地面積は、原則として500㎡以下とするが、従前の敷地面積の1.1倍が500㎡を超えるものについては、その規模までは認めるものとする。

キ 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。

ク 移転先の土地について

収用対象事業による移転先の土地を起業地の周辺に見出せず、かつ、移転先の土地が次のいずれかに該当する場合は、本市内の区域への移転も本基準に該当するものとして取り扱う。

(ア) 道路及び交通手段の発達等により生活圏が広がり、本市内の区域に在る移転先の土地について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

(イ) 次に例示する合理的な事情がある土地

(例示)

- a 地縁性がある区域にある土地
- b 関連工場の近くにある土地
- c 当該工場の原材料産地の近くにある土地

ケ 借地・借家の収用移転について

下表に該当する場合は、借地・借家が収用される場合も本基準に該当するものとして取り扱う。（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なわないこと。）

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	申請者又は2親等以内の親族
	法人	法人の役員	申請者又は法人の役員

上記の表の場合にあっても、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を原則とするが、従前と同様の借地・借家関係を継続する場合も本基準に該当するものとして取り扱う。

コ 審査基準8のイ括弧書きの「当該許可を目的として除外する区域」とは、移転の許可を得ることを目的とした農振法に基づく農用地の除外の申請がなされるものをいう。

サ 予定建築物が農振法第3条第3項（土地改良施設用地）及び第4項（農業用施設用地）に定める施設等に該当する場合、審査基準8のイを適用しない。

シ 市街化区域から市街化調整区域に移転する場合について

市街化区域から市街化調整区域への移転については、起業地に隣接する市街化調整区域の収用移転前からの自己所有地を基本とするが、以下のいずれにも該当し、相当の理由があると総合的に判断した場合には許可を認める

(ア) 起業地周辺が密集した市街地であり、従前と同程度の規模の移転先が市街化区域内に見いだせない

(イ) 同町内会、隣接町内会への移転である

(ロ) 移転先は既存集落内である

(ハ) 移転先が「宅地」以外の場合は、既存集落内の主要な道路に面していること

(ニ) 周辺環境に大きな影響を与えない用途であること

添付図書

当基準該当については、許可申請に係る共通の添付図書に加え、次に掲げる添付図書により判断する。

- 1 理由書 自署（住所、氏名）
- 2 収用証明書
- 3 配置図及び各階平面図（現況及び計画）
- 4 収用移転前後の面積比較表（敷地面積及び延べ面積）
- 5 収用される土地及び申請地の登記事項証明書
- 6 起業者が土地をあっせんする場合は、土地のあっせん契約書の写し
- 7 市街化区域から市街化調整区域に移転する場合にあつては、建て替え可能な市街化区域内の土地に移転することにより現に営む事業の利益を著しく損なうことが見込まれること、又は当該土地から通勤し、通学し、若しくは通院することにより社会生活上の利便を著しく損なうことを証する図書
- 8 その他、特別な事情がある場合は、これを証するために必要な図書

条例別表第1の15の項

形態制限の施行により既存不適格等となった建築物の改築等のための敷地拡大

条例

別表第1の15の項 現敷地にその隣接地を加えた土地（当該加えた土地にあつては、建築物の所有者が所有し、又は規則で定める者から所有者の地位を承継することが確実な土地に限る。）において、建築基準法第52条第1項第8号に規定する建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度の制限により同一の規模で建て替えると不適合となる建築物を当該制限に適合するよう従前と同一の用途及び同一の規模以下で行う建て替えに係る建築物で規則で定めるもの

規則

第22条第15項 条例別表第1の15の項に規定する規則で定める者は、同項に掲げる建築物を建築しようとする者の直系尊属又は2親等以内の親族とする。

別表第1の8の項 条例別表第1の15の項に規定する規則で定める建築物

次のいずれにも該当する建築物

- (1) 長屋又は共同住宅にあつては、戸数が建て替え前の戸数を超えないこと。
- (2) 建築物の敷地面積が容積率の制限に適合する最小限の面積の1.1倍を超えないこと。

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 建築予定者が法人の場合は、建築物の所有者には当該法人の役員が含まれる。
- 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、直系尊属又は2親等以内の親族から相続することが確実なもののことをいう。
- 4 改築しようとする既存建築物は、適法に存し使用されているもので、かつ、建築基準法第52条第1項第8号に規定する建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度の制限（以下「形態制限」という。）により既存不適格となった建築物であること。
- 5 敷地は、現在敷地として使用している土地を全て含めたものであること。
- 6 周辺の土地利用に支障をきたさないものであること。
- 7 当該建築物を建築しようとする土地が、条例に基づく市長の認定を受けた地区まちづくり計画の区域内の土地である場合、申請者は当該計画に係るまちづくり協議会と協議し、協議経過書を添付すること。

添付図書

当基準該当については、許可申請に係る共通の添付図書に加え、次に掲げる添付図書により判断する。

- 1 理由書 自署（住所、氏名）
- 2 区域区分日前から既存建築物が適法に存し、使用されてきたことを示す図書
- 3 形態制限の施行前から建築物が存していたことを示す図書（建物登記事項証明書）
- 4 拡大敷地の土地取得要件を証する図書（戸籍謄本、土地登記事項証明書及び国土調査図等）
- 5 配置図及び各階平面図（現況及び計画）
- 6 その他、特別な事情がある場合は、これを証するために必要な図書

条例別表第1の16の項

既存集落内の宅地に建築する自己用住宅

条例

別表第1の16の項 次のいずれかに該当する者が、50以上の建築物（市街化区域内に存するものを除く。）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規則で定める土地（その者が所有し、又は規則で定める者から所有者の地位を承継することが確実な土地に限る。）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

- (1) 開発区域周辺の市街化調整区域に通算して20年以上居住し、又は居住していた者
- (2) (1)に掲げる者である親族と開発区域周辺の市街化調整区域に通算して10年以上同居し、又は同居していた者

規則

第22条第16項 条例別表第1の16の項に規定する規則で定める土地は、宅地として登記された日から10年を経過した土地とする。

第22条第17項 条例別表第1の16の項に規定する規則で定める者は、同項に掲げる住宅を建築しようとする者の直系尊属とする。

第22条第18項 条例別表第1の16の項に規定する規則で定める住宅は、別表第1の1の項建築物の欄に掲げる住宅とする

別表第1の1の項 条例別表第1の1の項から3の項までに規定する規則で定める住宅又は戸建ての兼用住宅及び同表16の項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又は戸建ての兼用住宅

- (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 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をいう。
- 3 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
- 4 50以上の建築物(市街化区域内に存するものを含まない。)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50m以内で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」はすべての内角が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。
- 5 建築予定地周辺とは、建築しようとする土地が含まれる中学校の校区をいう。
- 6 親族とは、民法第725条に規定する親族のことをいう。
- 7 同居するとは、世帯構成員として同居することをいう。
- 8 敷地面積が建築計画に対して過大な規模でないこと。
- 9 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。
- 10 当該建築物を建築しようとする土地が、条例に基づく市長の認定を受けた地区まちづくり計画の区域内の土地である場合、申請者は当該計画に係るまちづくり協議会と協議し、協議経過書を添付すること。

運用基準

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、連名で建築予定者になることができる。親子連名の場合、親子の続柄のわかるもの(戸籍謄本等)及び理由書添付。

イ 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。

ウ 敷地面積について

(ア) 専用通路部分で規模等が適当(幅員3m程度)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。また、最大3m×6mの駐車スペース2台分の面積を建築面積に加え、建ぺい率27%以上とすることも可とする。ただし、3台以上の駐車スペースを認めるには車検証の写しが必要。

エ Uターンについて

Uターンは、現在、市街化区域又は加古川市外に居住している場合に限る。

オ 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る。

カ 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ついて

(ア) 世帯分離することによって現住宅の居住者が父又は母等の単身となる場合も可能とする。

(イ) 2以上の世帯が同居する現住宅が申請者所有の場合、現住宅の所有権移転、死因贈与契約の公正証書及び始期付所有権移転仮登記は求めない。

キ 敷地増を伴う増築について

既存の建物が適法に存し使用されているもので、今回の計画が基準に合うなら敷地増を伴う増築の許可をすることも可能とする。

ク 後追い許可について

現建物を後追い許可する場合、申請者に建物所有権の移転登記必要。

ケ 宅地として登記され10年以上経過した土地について

「宅地」は宅地として登記されてから10年以上経過しているもの、または宅地として登記されて10年未満のもので、公的書類で総合的に判断して、宅地となり10年以上経過していることが認められるものであること。

「公的書類」とは、土地登記事項証明書、課税証明書、納税証明書をいう。

添付図書

当基準該当については、許可申請に係る共通の添付図書に加え、次に掲げる添付図書により判断する。

- 1 理由書 自署（住所、氏名）
- 2 審査基準3を示す図書
- 3 審査基準4を示す図書（建築物の連たん、敷地間隔等記入のこと）
- 4 建築予定地および建築予定地周辺の居住歴を満たす住宅の位置図
- 5 申請日を基準として当該地域に20年以上居住し地縁性のあることを証する図書（戸籍謄本、住民票等）
- 6 建築予定地が宅地として登記されてから10年以上経過することを証する図書（土地登記事項証明書）
- 7 土地取得要件を証する図書（戸籍謄本、土地登記事項証明書等及び国土調査図等）
- 8 その他、特別な事情がある場合は、これを証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
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
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	○	○	—	○※1	※1 契約書の写しを添付する 場合は不要
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
世帯分離	○	○	○	○	
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

条例別表第1の17の項

区域区分日前の住宅でやむを得ない事由により事前に取り壊された住宅の新築

条例

別表第1の17の項 次のいずれにも該当することを市長が確認した土地において、(1)に掲げる住宅を取り壊し、これに代わるものとし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

- (1) 区域区分日前から戸建ての住宅が存すること。
- (2) 50以上の建築物（市街化区域内に存するものを除く。）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こと。
- (3) 当該土地において通行の支障が無いこと。

審査基準

- 1 既存建築物取壊し申請され、市長の確認を受けた敷地であること。
- 2 既存建築物取壊し申請され、市長の確認を受けた敷地と同一の敷地で行う、専用住宅の新築であること。
- 3 既存建築物取壊し申請受領書の日から10年以内の申請であること。
- 4 取り壊し後、敷地が他の用途に使用されていないこと。
- 5 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。
- 6 当該建築物を建築しようとする土地が、条例に基づく市長の認定を受けた地区まちづくり計画の区域内の土地である場合、申請者は当該計画に係るまちづくり協議会と協議し、協議経過書を添付すること。

運用基準

ア 既存建築物取壊し申請について

居住する者がいなくなった建物で、通行の安全確保や周辺環境の維持等、管理上既存建築物を取り壊さなければならないと認められるもので、次の要件に該当するとして取壊し前に申請書が提出され、市長が確認したもの。

(要件)

- (ア) 申請建物は、区域区分日前住宅であること。
- (イ) 申請地は、建築物の敷地相互間の距離が50m以内で、5ha以内の区域内に50以上、3ha以内の区域内に45以上、2ha以内の区域内に35以上の建築物が連たんしている既存集落（市街化区域内に存する建築物を含まない）内にあること。
- (ウ) 申請地は、建築基準法上の道路に接道していること。
又は建築基準法第43条第2項第2号許可 包括同意基準に該当すること。

(申請書)

- (ア) 既存建築物取壊し申請書（正・正の写し）
- (イ) 委任状
- (ウ) 理由書 自署（住所、氏名）
- (エ) 付近見取り図（1/2500 白図）
- (オ) 土地の登記事項証明書
- (カ) 建物の登記事項証明書
※区域区分日前から「居宅」として建築され、使用されていることを示す図書
- (キ) 公図（国土調査図等）
- (ク) 配置図
- (ケ) 各階平面図

添付図書

当基準該当については、許可申請に係る共通の添付図書に加え、次に掲げる添付図書により判断する。

- 1 理由書 自署（住所、氏名）
- 2 既存建築物取壊し申請受領書の写し
- 3 50戸連たん図（敷地間隔等記入のこと）
- 4 その他、特別な事情がある場合は、これを証するために必要な図書

条例別表第1の18の項

市街化調整区域に長期に存する住宅の用途変更

条例

別表第1の18の項 20年以上前に建築基準法第6条第1項の規定による確認を受けた使用者を限定した戸建ての住宅又は戸建ての兼用住宅が現に存する土地において、新たに必要とする使用者を限定しない戸建ての住宅

審査基準

- 1 許可を受け又は許可不要として建築された使用者を限定した住宅（兼用住宅を含む）から使用者を限定しない戸建ての専用住宅への用途変更であること。
- 2 建築後20年以上経過し、建築確認申請を受けた用途と同一の用途で現に存するものであること。
- 3 同一の敷地で行う用途変更であること。
- 4 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。
- 5 当該建築物を建築しようとする土地が、条例に基づく市長の認定を受けた地区まちづくり計画の区域内の土地である場合、申請者は当該計画に係るまちづくり協議会と協議し、協議経過書を添付すること。

添付図書

当基準該当については、許可申請に係る共通の添付図書に加え、次に掲げる添付図書により判断する。

- 1 理由書 自署（住所、氏名）
- 2 現存建築物の建築計画概要書
- 3 その他、特別な事情がある場合は、これを証するために必要な図書

条例別表第1の19の項

区域区分日前から建つ隣接する複数の住宅を一戸の住宅とするもの

条例

別表第1の19の項 区域区分日前から戸建ての住宅が存する複数の敷地を一の敷地として使用する土地において、これらの住宅を取り壊し、これに代わるものとし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

審査基準

- 1 現に存する複数の区域区分日前住宅の敷地を一の戸建て専用住宅敷地とするものであること。
- 2 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。
- 3 当該建築物を建築しようとする土地が、条例に基づく市長の認定を受けた地区まちづくり計画の区域内の土地である場合、申請者は当該計画に係るまちづくり協議会と協議し、協議経過書を添付すること。

添付図書

当基準該当については、許可申請に係る共通の添付図書に加え、次に掲げる添付図書により判断する。

- 1 理由書 自署（住所、氏名）
- 2 区域区分日前から建築物が存していたことを示す図書（建物登記事項証明書等）
- 3 現存建築物の建築計画概要書
- 4 配置図及び各階平面図（現況及び計画）※現況図面については各敷地毎
- 5 その他、特別な事情がある場合は、これを証するために必要な図書