

■特別指定区域の区域及び予定建築物等の用途（令和5年4月条例改正）

特別指定区域の区域	予定建築物等の用途	
<p>地縁者等の住宅区域</p>	<p>条例 別表第2の1の項 開発区域周辺に通算して10年以上居住する者（以下「地縁者」という。）及び地縁者の親族として規則で定める者、転入者等として規則で定める者並びに子育て世帯として規則で定める世帯に属する者が所有し、又はこれらの者が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と市長が認めるもの</p>	<p>規則 第4条 条例第5条第2項の定める敷地面積の最低限度を適用しないものとして規則で定める場合は、建築物の所在地を活動区域とする地縁による団体が第7条の規定によりまちづくり協議会として認定された際又は市が第20条第1項に規定する市土地利用基本計画を作成した場合において、特別指定区域を指定し、その旨を告示した際、次に掲げる土地について、その全部を一の敷地として使用することとなる住宅を建築する場合とする。 （1）現に建築物の敷地として使用されている土地のうち敷地面積が200平方メートル未満のもの （2）現に存する所有権その他の権利に基づいて住宅の敷地として使用するならば200平方メートル未満となる土地 （3）前2号に掲げるもののほか、敷地面積が200平方メートル未満となることが周辺環境の状況等によりやむを得ないものとして特に市長が認める土地</p> <p>第23条 条例別表第2の1の項に規定する地縁者の親族として規則で定める者は、地縁者の2親等以内の親族とする。 2 条例別表第2の1の項に規定する転入者等として規則で定める者は、次に掲げる者とする。 （1）転入者のうち、当該転入日前10年以内に住民基本台帳法（昭和42年法律第81号）に基づき、本市の住民基本台帳に記録されていた期間が5年未満であり、かつ、開発区域周辺において空家（建築物であつて居住その他の使用がなされていないことが常態であるものをいう。）を活用することにより定住しようとする者 （2）開発区域周辺において、定住し、かつ、事業を営もうとする者 （3）開発区域周辺において、定住し、かつ、農業を営もうとする者 3 条例別表第2の1の項に規定する子育て世帯として規則で定める世帯は、申請時において18歳に達する日以後の最初の3月31日までの間にある子を扶養しかつ、当該者と同居する世帯とする。 4 条例別表第2の1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。 5 条例別表第2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は、別表第2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。</p> <p>別表第2（第23条関係） 1 条例別表第2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 次の各号に掲げる区分に応じ、当該各号に定める住宅又は戸建ての兼用住宅 （1）次号に該当しない場合 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。以下この項及び2の項において同じ。）が280平方メートル以下である住宅又は建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第130条の3に規定する兼用住宅 （2）第23条第2項第3号に該当する者が建築しようとする場合 建築物の延べ面積が280平方メートル以下である住宅又は兼用住宅（農業に関連する用途を兼ねるものであり、かつ、延べ面積の2分の1以上を居住の用に供するものに限る。</p>

運用基準

市土地利用基本計画(地区別)の区域内の許可

市が市土地利用基本計画を作成した場合において、特別指定区域を指定した区域では、以下の使用者による建築を可能とする。建築可能となる建築物は規則別表第2の1の項に示す通り。

(ア) 条例別表第2の1の項、規則第23条第1項

① 北部4町に通算して10年以上居住する者(地縁者)、地縁者の2親等以内の親族

(イ) 規則第23条第2項第1号

① 加古川市外に直近10年間のうち通算5年以上居住している者、かつ空き家を活用する者

(ウ) 規則第23条第2項第3号

① 田園まちづくり区域内にある農地を取得する者

特別指定区域 の区域	予定建築物等の用途	
<p>新規居住者の住宅区域</p>	<p>条例 別表第2の2の項 居住者の減少に対処する必要のある集落又はその近接地における転入者のための住宅等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と市長が認めるもの</p>	<p>規則 第4条 条例第5条第2項の定める敷地面積の最低限度を適用しないものとして規則で定める場合は、建築物の所在地を活動区域とする地縁による団体が第7条の規定によりまちづくり協議会として認定された際又は市が第20条第1項に規定する市土地利用基本計画を作成した場合において、特別指定区域を指定し、その旨を告示した際、次に掲げる土地について、その全部を一の敷地として使用することとなる住宅を建築する場合とする。 (1) 現に建築物の敷地として使用されている土地のうち敷地面積が200平方メートル未満のもの (2) 現に存する所有権その他の権利に基づいて住宅の敷地として使用するならば200平方メートル未満となる土地 (3) 前2号に掲げるもののほか、敷地面積が200平方メートル未満となることが周辺環境の状況等によりやむを得ないものとして特に市長が認める土地</p> <p>第23条第6項 条例別表第2の2の項に規定する規則で定める住宅等は、別表第2の2の項に規定する建築物の欄に掲げる住宅等とする。</p> <p>別表第2（第23条関係） 2 条例別表第2の2の項に規定する規則で定める住宅等 次の各号のいずれかに該当する建築物 (1) 1の項建築物の欄第1号に定める住宅 (2) 建築基準法施行令第130条の3各号のいずれかに掲げる用途を兼ねる兼用住宅（延べ面積が280平方メートル以下であるものに限る。）のうち次に掲げる区分に応じ、それぞれ次に定める要件を満たすもの ア 同条第1号に掲げる用途を兼ねるもの 延べ面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ、同号に掲げる用途に供する部分の床面積の合計が50平方メートル以下のもの イ 同条第2号から第7号までに掲げる用途を兼ねるもの 延べ面積の2分の1以上を居住の用に供するもの (3) 次のいずれにも該当する共同住宅（次号に規定する共同住宅を除く。） ア まちづくり協議会により立地が認められた地区に建築されるもの イ 専ら居住の用に供するもの ウ いずれの住戸も複数の居室を有し、かつ、1棟あたりの住戸の数が8戸以下のもの (4) 事業所の業務に従事する者が居住するための共同住宅又は寄宿舎のうち、まちづくり協議会により立地が認められた地区に建築されるもの</p>

運用基準

市土地利用基本計画(地区別)の区域内の許可

市が市土地利用基本計画を作成した場合において、特別指定区域を指定した区域では、以下の建築を可能とする。

・ 建築可能となる建築物

(ア)規則別表第2の2の項第1号

(イ)規則別表第2の2の項第2号

・ 指定基準(補足)

市土地利用基本計画の区域内の「新規居住者の住宅区域」は区域区分日前(昭和46年3月16日以前)に建築された住宅跡地に指定することができる。