

【 改正前 】

【 改正後 】

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、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

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

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  
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。

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。

【 改正前 】

【 改正後 】

<p>審査基準</p> <p>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。</p> <p>2 相続等とは、相続、贈与、売買又は交換のことをいう。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>(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</p> <p>(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</p> <p>5 親族とは、民法第725条に規定する親族のことをいう。</p> <p>6 同居するとは、世帯構成員として同居することをいう。</p> <p>7 敷地面積が建築計画に対して過大な規模でないこと。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
---

<p>審査基準</p> <p>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。</p> <p>2 相続等とは、相続、贈与、売買又は交換のことをいう。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>(1) 転勤等に伴いUターンし、故郷に定住する場合</p> <p>(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</p> <p>(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</p> <p>(4) 疾病又は公害により転地せざるを得ない場合</p> <p>5 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。</p> <p>(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</p> <p>(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</p> <p>6 親族とは、民法第725条に規定する親族のことをいう。</p> <p>7 同居するとは、世帯構成員として同居することをいう。</p> <p>8 敷地面積が建築計画に対して過大な規模でないこと。</p> <p>9 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。</p> <p>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。</p>
--

<p>運用基準</p> <p>ア 区域区分日前所有地について</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>イ 夫婦等連名の取り扱いについて</p> <p>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。</p>
--

<p>運用基準</p> <p>ア 区域区分日前所有地について</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>イ 夫婦等連名の取り扱いについて</p> <p>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。</p>
--

## 【 改正前 】

## 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 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、子若しくは兄弟等が結婚、又は子の出産、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。

## 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加古川市外からのUターンに限る。

## ク 婚姻を契機に独立して別世帯を構成する場合について

婚約証明（仲人の証明）に次のいずれかの書類を添付するものとする。

- (ア) 結婚式場の予約書
- (イ) 結婚相手の住民票

理由書に「婚姻により独立した世帯を構成することが、この許可の条件の一つであり、許可後において条件を満たさない場合は建築できないことを理解している」旨を記入させる。

## ケ 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。

## 【 改正後 】

## 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 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。

【 改正前 】

コ 単身者用住宅の取り扱いについて

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

サ 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。

シ 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。

ス 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。

セ 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。

ソ 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。

【 改正後 】

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、次に掲げる添付図書により判断する。

- 1 理由書※自筆（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（土地登記事項証明書及び字限図等）
- 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（附近見取り図）
- 8 元世帯の住む住宅の位置図
- 9 その他、特別な事情が有る場合は、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 省略

「解説」 省略

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 省略

「解説」 省略

【 改正前 】

【 改正後 】

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で規則で定めるもの

規則  
  
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  
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 省略

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。  
(4) 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。

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 省略

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。  
(4) 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。

【 改 正 前 】

【 改 正 後 】

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、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 婚姻を契機に独立して別世帯を構成する場合について

婚約証明（仲人の証明）に次のいずれかの書類を添付するものとする。

- (ア) 結婚式場の予約書
- (イ) 結婚相手の住民票

理由書に「婚姻により独立した世帯を構成することが、この許可の条件の一つであり、許可後において条件を満たさない場合は建築できないことを理解している」旨を記入させる。

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 単身者用住宅の取り扱いについて

単身者用住宅については本基準を適用しない。

コ 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。

サ 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。

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、次に掲げる添付図書により判断する。

- 1 理由書※自筆（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（土地登記事項証明書及び字限図等）
- 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 その他、特別な事情が有る場合は、これを説明するために必要な図書

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

【 改正前 】

別紙 事由を証するために必要な書面等 省略

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で規則で定めるもの

規則

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

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

【 改正後 】

別紙 事由を証するために必要な書面等 省略

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

【 改 正 前 】

【 改 正 後 】

<p>審査基準</p> <p>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。</p> <p>2 相続等とは、相続、贈与、売買又は交換のことをいう。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>(1) 転勤等に伴いUターンし故郷に定住する場合</p> <p>(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</p> <p>(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</p> <p>(4) 疾病又は公害により転地せざるを得ない場合</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>7 敷地面積が建築計画に対して過大な規模でないこと。</p> <p>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。</p> <p>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</p>
---

<p>審査基準</p> <p>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。</p> <p>2 相続等とは、相続、贈与、売買又は交換のことをいう。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>(1) 転勤等に伴いUターンし故郷に定住する場合</p> <p>(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</p> <p>(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</p> <p>(4) 疾病又は公害により転地せざるを得ない場合</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>7 敷地面積が建築計画に対して過大な規模でないこと。</p> <p>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。</p> <p>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</p>
--

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。

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。



## 【改正前】

## 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 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 婚姻を契機に独立して別世帯を構成する場合について

婚約証明（仲人の証明）に次のいずれかの書類を添付するものとする。

- (ア) 結婚式場の予約書
- (イ) 結婚相手の住民票

理由書に「婚姻により独立した世帯を構成することが、この許可の条件の一つであり、許可後において条件を満たさない場合は建築できないことを理解している」旨を記入させる。

## 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 単身者用住宅の取り扱いについて

単身者用住宅については本基準を適用しない。

## コ 既存集落外縁部からのしみ出し許可について

既存集落の外縁部からしみ出して、新しく許可する場合、既存のしみ出し建物を含めた慎重な審査が必要。この場合、既存のしみ出し建物が、都市計画法上適法な建物であるか審査するが、現在の違反是正まで求めない。

## サ 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。

## シ 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。

## ス 市街化区域と一体となって既存集落を構成する場合の周辺土地利用との調和について

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について、都市計画課、農林水産課等へ意見照会を行う。

## 【改正後】

## 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 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 婚姻を契機に独立して別世帯を構成する場合について

婚約証明（仲人の証明）に次のいずれかの書類を添付するものとする。

- (ア) 結婚式場の予約書
- (イ) 結婚相手の住民票

理由書に「婚姻により独立した世帯を構成することが、この許可の条件の一つであり、許可後において条件を満たさない場合は建築できないことを理解している」旨を記入させる。

## 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 単身者用住宅の取り扱いについて

単身者用住宅については本基準を適用しない。

## コ 既存集落外縁部からのしみ出し許可について

既存集落の外縁部からしみ出して、新しく許可する場合、既存のしみ出し建物を含めた慎重な審査が必要。この場合、既存のしみ出し建物が、都市計画法上適法な建物であるか審査するが、現在の違反是正まで求めない。

## サ 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。

## シ 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。

【 改正前 】

【 改正後 】

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※自筆（住所、氏名）
- 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字限図
- 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、特別な事情が有る場合は、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 省略

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 省略

【 改正前 】

【 改正後 】

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 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

条例本文 省略

条例本文 省略

規則 省略

規則 省略

審査基準 省略

審査基準 省略

運用基準 省略

運用基準 省略

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※自筆（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（土地登記事項証明書及び字限図等）  
 5 戸籍謄本（相続等の場合）  
 6 配置図及び各階平面図（現況及び計画）  
 7 その他、特別な事情が有る場合は、これを説明するために必要な図書

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 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

条例本文 省略

条例本文 省略

規則 省略

規則 省略

審査基準 省略

審査基準 省略

運用基準 省略

運用基準 省略

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※自筆（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つては、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（土地登記事項証明書及び字限図等）  
 7 戸籍謄本（相続等の場合）  
 8 配置図及び各階平面図（現況及び計画）  
 9 その他、特別な事情が有る場合は、これを説明するために必要な図書

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つては、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

【 改正前 】

【 改正後 】

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 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

条例本文 省略

条例本文 省略

規則 省略

規則 省略

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34条第13号の規定により既存権利者が自己の居住の用に供する建築物に該当するものとして許可を受け建築された住宅から、既存権利者以外の住宅に用途変更をするとき。
  - (3) 法第34条第12号及び第14号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をするとき。
- 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。

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をするとき。**
- 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）

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）

【 改 正 前 】

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。

オ 正本2欄用途の変更後の建築物の用途は「専用住宅（者を限定しない一般住宅）」とする。

カ 建築許可前に売買若しくは媒介することは宅建業法上不可なので注意する。したがって、申請者は原則譲渡人となる。

キ 10年間居住しているが、適法に居住している期間が10年未満の案件は、条例別表第1の6の項のくずれではなく個別案件となる。

ク 適法に居住している期間が10年未満で、違法な居住になったやむを得ない理由が不明の場合でも、競売が行なわれた案件については可となった事例あり（加開審第8-70号（17））。

【 改 正 後 】

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、次に掲げる添付図書により判断する。

- 1 理由書※自筆（住所、氏名）
- 2 申請者の移転先を示す位置図
- (2) (1)の場合
- 3 勤め先が交付する証明書等
- 4 その他、特別な事情が有る場合は、これを証明するために必要な図書
- (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）
- (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

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

【 改正前 】

【 改正後 】

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第一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

審査基準 省略

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 旧住造法の区域内であることを示す図書  
3 その他、特別な事情が有る場合は、これを説明するために必要な図書

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 省略

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

条例本文 省略

「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 省略

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 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 土地の登記事項証明書  
7 戸籍謄本（相続等の場合）  
8 法人の登記事項証明書（申請者が法人の場合）  
9 周辺の土地利用に支障をきたさないものであることを示す図書  
10 その他、特別な事情が有る場合は、これを説明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

条例本文 省略

「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 省略

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

【 改正前 】

【 改正後 】

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 調整区域に存する事業所の改善

条例本文 省略

条例本文 省略

規則 省略

規則 省略

「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。)

「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（法人の場合にあってはその役員を含む。以下同じ。）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

- (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 省略

審査基準 省略

運用基準 省略

運用基準 省略

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 事業所と予定地の位置を示す図面
- 3 社宅、寄宿舎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 土地の登記事項証明書
- 7 戸籍謄本（相続等の場合）
- 8 法人の登記事項証明書（申請者が法人の場合）
- 9 周辺の土地利用に支障をきたさないものであることを示す図書
- 10 その他、特別な事情が有る場合は、これを説明するために必要な図書

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）

【 改正前 】

【 改正後 】

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 農林漁業又は地場産業の研究施設

条例本文 省略

条例本文 省略

規則 省略

規則 省略

審査基準 省略

審査基準 省略

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 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 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を認める市長の意見書
- 4 その他、特別な事情が有る場合は、これを説明するために必要な図書

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



【 改正前 】

【 改正後 】

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 小規模な社寺仏閣及び納骨堂

条例本文 省略
規則 省略
審査基準 省略

条例本文 省略
規則 省略
審査基準 省略

運用基準

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。

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 信者リストの原本確認について

2人以上で行う。

ウ 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。

エ 周辺の土地利用との調和について

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ことについての判断のため、都市計画課等へ合議を行い意見照会する。

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、次に掲げる添付図書により判断する。

- 1 理由書※自筆（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 宗教法人の謄本
- 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、特別な事情が有る場合は、これを説明するために必要な図書

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）

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）

【 改正前 】

【 改正後 】

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

条例本文 省略

規則 省略

審査基準 省略

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

(ウ) 管理施設である建築物の高さは15メートル以下であること。（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。

エ 周辺の土地利用との調和について

周辺の土地利用に支障をきたさないことについて、都市計画課、農林水産課等へ意見照会を行う。

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 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、特別な事情が有る場合は、これを説明するために必要な図書

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

条例本文 省略

規則 省略

審査基準 省略

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

【 改正前 】

【 改正後 】

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 災害危険区域等からの移転のための建築物

条例本文 省略

条例本文 省略

規則 省略

規則 省略

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8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 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。
- 3 敷地面積が建築計画に対して過大な規模でないこと。
- 4 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。
- 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。

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はないこと。**
- 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。

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。

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。

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。

【 改正前 】

【 改正後 】

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。

オ 周辺の土地利用との調和について

周辺の土地利用に支障をきたさないことについて、都市計画課、農林水産課等へ意見照会を行う。

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、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1に該当するものについては、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 現建築物の平面図
- 5 その他、特別な事情が有る場合は、これを説明するために必要な図書

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

条例本文 省略

規則 省略

審査基準 省略

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。

条例別表第1の14の項 収用対象事業による立退き

条例本文 省略

規則 省略

審査基準 省略

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。

## 【 改正前 】

## 【 改正後 】

## 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域が広がり、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。

## 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域が広がり、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。

【 改 正 前 】

コ 周辺の土地利用との調和について

周辺の土地利用に支障をきたさないことについて、都市計画課、農林水産課等へ意見照会を行う。

サ 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。

シ 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。

【 改 正 後 】

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

(ウ) 移転先は既存集落内である

(エ) 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

(オ) 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、次に掲げる添付図書により判断する。

- 1 理由書
- 2 収用証明書
- 3 配置図及び平面図（収用対象建築物及び予定建築物）
- 4 収用移転前後の面積表（敷地及び延べ面積）
- 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っては、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、特別な事情が有る場合は、これを説明するために必要な図書

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 配置図及び平面図（収用対象建築物及び予定建築物）
- 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っては、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

【 改 正 前 】

【 改 正 後 】

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 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

条例本文 省略

条例本文 省略

規則 省略

規則 省略

審査基準 省略

審査基準 省略

運用基準

- ア 周辺の土地利用との調和について  
周辺の土地利用に支障をきたさないことについて、都市計画課、農林水産課等へ意見照会を行う。
- イ 指定容積率が100%の地域における事業所の増改築について  
指定容積率が100%の地域における事業所の増改築については本基準を適用しない。

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 既存建築物が区域区分日前から存する場合は、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）。それ以外の場合にあつては、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（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 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（土地登記事項証明書及び字限図等）
- 5 戸籍謄本（始期付所有権移転仮登記を行う場合）
- 6 配置図及び各階平面図（現況及び計画）
- 7 その他、特別な事情が有る場合は、これを説明するために必要な図書

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

【 改正前 】

【 改正後 】

【参考】基準1（既存集落内の宅地に建築する自己用住宅）

市街化調整区域に関する都市計画の区域区分日(以下区域区分日という。)以後市街化調整区域に建築された住宅に長期居住するものが、既存集落内の宅地において、自己用住宅(単身用住宅を除く)を建築又は建替をするもので、次のすべての要件に該当するもの。

(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、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、50メートル以内の敷地面積で連たんする既存集落(市街化区域内に存する建築物を含まないもの。)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ように供される部分の面積を除く。)は280平方メートル以下、かつ、敷地面積が500平方メートル以下であり、建築計画に対して過大な規模の敷地とならないこと。

(4) 次のいずれかに該当し、建築予定地周辺の市街化調整区域と地縁性の認められる者が、市街化調整区域に関する都市計画の区域区分日以後に取得した宅地(「宅地」として登記された土地をいう)又は直系尊属から所有者の地位を承継することが確実な宅地に建築するものであること。

ア 建築予定地周辺の市街化調整区域に存する住宅に現在まで通算して20年以上(申請日基準)居住しているもの。

イ アに該当する親族(直系尊属又は2親等以内の親族に限る)と、建築予定地周辺の市街化調整区域に存する住宅に現在まで通算して10年以上(申請日基準)同居していたもの。

(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。

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の項まで及び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建築物

(1) 建築物の延べ面積が(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。



【 改 正 前 】

【 改 正 後 】

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のことをいう。
- 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。

【 改 正 前 】

【 改 正 後 】

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、土地登記簿謄本、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）
- 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

【 改正前 】

【 改正後 】

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

【 改 正 前 】

【 改 正 後 】

【参考】 試行基準2（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）

市街化調整区域に関する都市計画の区域区分日(以下「区域区分日」という。)前の住宅で、やむを得ない事由により取り壊された住宅の敷地に自己用の住宅を新築しようとする場合で、次のすべての要件に該当するもの。

- (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、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、50メートル以内の敷地間隔で連たんする既存集落(市街化区域内に存する建築物を含まないもの。)内に存すること。
- (2) 建築物の敷地の範囲及び用途、規模、構造、設備等について、取壊し前に確認されていること。
- (3) 従前の建築物の敷地の範囲と用途が、同一であること。
- (4) 取壊し後、他の用途に使用されていないこと。
- (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。

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42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

【 改正前 】

【 改正後 】

- (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) 建物の土地登記事項証明書  
※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

【 改正前 】

【参考】 試行基準7（市街化調整区域に長期に存する建築物の用途変更）

市街化調整区域において長期間経過した建築物の用途変更（増改築等を伴う場合を含む）で、その周辺の地域における環境の保全上支障がないもので、次のすべての要件に該当するもの。

- (1) 当該建築物は、許可を受けて建築された建築物または許可が不要として建築された建築物で、建築後 20 年以上経過しているものであること。
- (2) 当該建築物と同一の敷地で行う、次のいずれかに該当する建築物であること
  - ア 現存する建築物と使用の形態が同一の建築物
  - イ 用途が類似する建築物
- (3) 必要な公共施設の整備された区域にあること。
- (4) 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。

【 改正後 】

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

【 改正前 】

【参考】 試行基準10（区域区分日前から建つ2戸の住宅の区域を1戸の住宅とすること）

市街化調整区域に関する都市計画の区域区分日(以下区域区分日という。)前に建築された隣接する2戸の住宅の敷地を1戸の住宅敷地とする場合で、次のすべての要件に該当するもの。

- (1) 建築予定地は、区域区分日前に、それぞれ建築された隣接する2戸の戸建て住宅の敷地で、現在も2戸の住宅の敷地として利用されていること。
- (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) 予定建築物の用途は戸建て住宅であること。
- (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。

【 改正後 】

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しようとする土地において、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