

都市計画法第34条第12号に係る許可基準

<都市計画法施行条例関係>

令和8年4月

兵庫県まちづくり部建築指導課

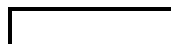
目 次

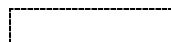
1	運用方針	1
2	運用基準	11
(1)	条例別表第2	11
	別表第2の1の項 世帯分離のための住宅	11
	別表第2の2の項 調整区域に住む者の住宅	18
	別表第2の3の項 既存集落における住宅	22
	別表第2の4の項 居住水準向上のために敷地を拡大する住宅	25
	別表第2の5の項 土地の部分収用により敷地を拡大する住宅	27
	別表第2の6の項 他人への譲渡のために用途を変更する住宅	29
	別表第2の7の項 旧住造法団地内の住宅	31
	別表第2の8の項 建て替えのための市町公営住宅等	32
	別表第2の9の項 調整区域に存する事業所の社宅及び寄宿舎	33
	別表第2の10の項 環境改善のために建て替える事業所	34
	別表第2の11の項 農林漁業又は地場産業の研究施設	36
	別表第2の12の項 介護老人保健施設	37
	別表第2の13の項 小規模な社寺仏閣及び納骨堂	39
	別表第2の14の項 スポーツ・レジャー施設及び墓園の管理施設	40
	別表第2の15の項 災害危険区域等からの移転のための建築物	42
	別表第2の16の項 収用による移転のための建築物	44
	別表第2の17の項 容積率に適合するために建て替える建築物	47
(2)	条例別表第3	49
(3)	旧条例別表第3	50
	旧条例により指定された特別指定区域内における許可の取扱い	50
	旧条例別表第3許可基準	52
	旧条例別表第3の1の項 (地縁者の住宅区域に建築できる建築物)	53
	旧条例別表第3の2の項 (新規居住者の住宅区域に建築できる建築物)	57
	旧条例別表第3の3の項 (市町公営住宅区域に建築できる建築物)	58
	旧条例別表第3の4の項 (地縁者の小規模事業所区域に建築できる建築物)	59
	旧条例別表第3の5の項 (既存事業所の拡張区域に建築できる建築物)	62
	旧条例別表第3の6の項 (地域振興のための工場区域に建築できる建築物)	63
	旧条例別表第3の7の項 (既存工場の用途変更区域に建築できる建築物)	64
	旧条例別表第3の8の項 (流通業務施設区域に建築できる建築物)	66
	旧条例別表第3の9の項 (資材置き場等の区域に建築できる建築物)	67


本紙において特に記載のない限り以下のとおりとする。

[凡 例]

- 法 : 都市計画法 (昭和 43 年法律第 100 号)
令 : 都市計画法施行令 (昭和 43 年政令第 158 号)
規則 : 都市計画法施行規則 (昭和 43 年建設省令第 43 号)
県条例 : 都市計画法施行条例 (平成 14 年兵庫県条例第 25 号)
県規則 : 都市計画に関する手続等を定める規則 (昭和 45 年兵庫県規則第 42 号)

 : 法、令、規則、県条例、県規則

 : 上記都市計画法関係法令以外の法令

 : 許可基準、重要事項等

1 運用方針

(法第 34 条)

前条の規定にかかわらず、市街化調整区域に係る開発行為（主として第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く。）については、当該申請に係る開発行為及びその申請の手続が同条に定める要件に該当するほか、当該申請に係る開発行為が次の各号のいずれかに該当すると認める場合でなければ、都道府県知事は、開発許可をしてはならない。

十二 開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる開発行為として、災害の防止その他の事情を考慮して政令で定める基準に従い、都道府県の条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定められたもの

(令第 8 条第 1 項第 2 号ロからニまで)

区域区分に関し必要な技術的基準は、次に掲げるものとする。

- 二 おおむね 10 年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域として市街化区域に定める土地の区域は、原則として、次に掲げる土地の区域を含まないものとする。こと。
 - ロ 洪水、湛水、津波、高潮等による災害の発生のおそれのある土地の区域
 - ハ 優良な集団農地その他長期にわたり農用地として保存すべき土地の区域
 - ニ 優れた自然の風景を維持し、都市の環境を保持し、水源を涵養し、土砂の流出を防備する等のため保存すべき土地の区域

(令第 29 条の 9)

法第 34 条第 11 号（法第 35 条の 2 第 4 項において準用する場合を含む。）の政令で定める基準は、同号の条例で指定する土地の区域に、原則として、次に掲げる区域を含まないこととする。

- 一 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 39 条第 1 項の災害危険区域
- 二 地すべり等防止法（昭和 33 年法律第 30 号）第 3 条第 1 項の地すべり防止区域
- 三 急傾斜地崩壊危険区域
- 四 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（平成 12 年法律第 57 号）第 7 条第 1 項の土砂災害警戒区域
- 五 特定都市河川浸水被害対策法（平成 15 年法律第 77 号）第 56 条第 1 項の浸水被害防止区域
- 六 水防法（昭和 24 年法律第 193 号）第 15 条第 1 項第 4 号の浸水想定区域のうち、土地利用の動向、浸水した場合に想定される水深その他の国土交通省令で定める事項を勘案して、洪水、雨水出水（同法第 2 条第 1 項の雨水出水をいう。）又は浸水し、住民その他の者の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域
- 七 前各号に掲げる区域のほか、第 8 条第 1 項第 2 号ロからニまでに掲げる土地の区域

(令第 29 条の 10)

法第 34 条第 12 号（法第 35 条の 2 第 4 項において準用する場合を含む。）の政令で定める基準は、同号の条例で定める区域に、原則として、前条各号に掲げる区域を含まないこととする。

(令第 36 条第 1 項)

都道府県知事（指定都市等の区域内にあつては、当該指定都市等の長。以下この項において同じ。）は、次の各号に該当すると認めるときでなければ、法第 43 条第 1 項の許可をしてはならない。

- 三 当該許可の申請に係る建築物又は第一種特定工作物が次のいずれかに該当すること。
 - ハ 建築物又は第一種特定工作物の周辺における市街化を促進するおそれがないと認め

られ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設として、都道府県の条例で区域、目的又は用途を限り定められたもの。この場合において、当該条例で定める区域には、原則として、第 29 条の 9 各号に掲げる区域を含まないものとする。

(県条例第 7 条)

法第 34 条第 12 号に規定する条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定める開発行為は、別に定めるもののほか、次の各号に掲げる開発行為の区分に応じ、当該各号に定める区域を含まない土地の区域における次の各号に掲げる開発行為とする。

- (1) 別表第 2 に掲げる建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為 政令第 29 条の 9 第 1 号から第 5 号まで及び第 7 号に掲げる区域（同条第 4 号に掲げる区域にあつては、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（平成 12 年法律第 57 号）第 9 条第 1 項に規定する土砂災害特別警戒区域に限る。以下同じ。）（規則で定める災害による被害の軽減を図るための安全上の対策が実施されていると認められる土地の区域を除く。以下同じ。）
- (2) 当該区域内において行う特定の開発行為が、開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと知事が認めて指定する区域（以下「特別指定区域」という。）内の別表第 3 の左欄に掲げる土地の区域内において、同表の右欄に掲げる建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為 政令第 29 条の 9 各号に掲げる区域*

(県条例第 9 条)

政令第 36 条第 1 項第 3 号ハに規定する条例で区域、目的又は用途を限り定める建築物の新築、改築若しくは用途の変更（以下「新築等」という。）又は第 1 種特定工作物の新設は、別に条例で定めるもののほか、次の各号に掲げる建築物の新築等の区分に応じ、当該各号に定める区域を含まない土地の区域における建築物の新築等とする。

- (1) 別表第 2 に掲げる建築物（同表第 7 項に掲げるものを除く。）の新築等 政令第 29 条の 9 第 1 号から第 5 号まで及び第 7 号に掲げる区域
- (2) 第 8 条第 1 項第 1 号の場合における申出に基づき指定された特別指定区域における別表第 3 の左欄に掲げる土地の区分に応じ、同表の右欄に掲げる建築物の新築等 政令第 29 条の 9 各号に掲げる区域*
- (3) 第 8 条第 1 項第 2 号の場合における申出に基づき指定された特別指定区域における別表第 3 の 3 の項若しくは 5 の項に掲げる土地の区域又は 9 の項に掲げる土地の区域（同表 3 の項及び 5 の項に掲げる地域のみ該当する土地の区域に限る。）の区分に応じ、同表の右欄に掲げる建築物の新築等 政令第 29 条の 9 各号に掲げる区域*

※県条例第 7 条第 1 号後段括弧書の規定により、規則で定める災害による被害の軽減を図るための安全上又は避難上の対策が実施されていると認められる土地の区域を除く。

(県条例別表第 2)

1 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

- 2 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
- 3 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
- 4 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
- 5 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
- 6 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
- 7 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
- 8 現に市町が所有し、及び管理している市街化調整区域にある賃貸住宅の現敷地又はその近接地における建て替えに係る建築物で規則で定めるもの
- 9 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
- 10 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
- 11 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
- 12 介護保険法（平成9年法律第123号）第8条第28項に規定する介護老人保健施設で規則で定めるもの
- 13 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
- 14 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
- 15 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
- 16 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っては、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。）
- 17 現敷地にその隣接地を加えた土地（当該加えた土地にあっては、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

(県条例別表第3)

土地の区域	建築物
1 駅、バスターミナル等の周辺の地域として知事が指定する土地の区域	駅、バスターミナル等の利用者の利便性の向上に資するものとして知事が指定する用途に供される建築物
2 工場、店舗等の周辺の地域であって、既に公共施設が整備されているものとして知事が指定する土地の区域	既存の公共施設を有効に活用し、産業の集約化に資するものとして知事が指定する用途に供される建築物
3 集落又はその周辺の地域であって、地域の活力が低下し、又はそのおそれのあるものとして知事が指定する土地の区域	当該区域における居住者の定着又は生活の安定に資するものとして知事が指定する用途に供される建築物
4 公的賃貸住宅、老人ホーム等の供給が不足している地域として知事が指定する土地の区域	低額所得者、高齢者等の生活の安定に資するものとして知事が指定する用途に供される建築物
5 工場の撤退等により、雇用若しくは就業の機会が不足し、又はそのおそれのある地域として知事が指定する土地の区域	製造業等に係る雇用又は就業の機会の創出に資するものとして知事が指定する用途に供される建築物
6 幹線道路の沿道又は自動車専用道路のインターチェンジの周辺の地域として知事が指定する土地の区域	幹線道路又は自動車専用道路の利用者の利便性の向上に資するものとして知事が指定する用途に供される建築物
7 駐車場、資材置き場等に利用され、又はその見込みのある地域として知事が指定する土地の区域	駐車場、資材置き場等の適切な管理に資するものとして知事が指定する用途に供される建築物
8 地域資源が有効に利用されていない地域として知事が指定する土地の区域	地域資源の有効な利用に資するものとして知事が指定する用途に供される建築物
9 1の項から8の項までに掲げる地域の2以上に該当するものとして知事が指定する土地の区域	当該該当する地域に係る項に規定する建築物

(県条例の一部を改正する条例(令和4年県条例第25号)附則)

- 3 改正後の条例第7条(第2号に係る部分に限る。)の規定は、施行日以後に改正後の条例第8条第3項(同条第7項において準用する場合を含む。以下同じ。)の規定に基づき新たに特別指定区域に指定される土地の区域及び新たに特別指定区域に含まれることとなる土地の区域内における開発行為について適用し、施行日前から引き続き特別指定区域に指定されている土地の区域内における開発行為については、なお従前の例による。
- 4 改正後の条例第8条第3項の規定は、施行日以後に同項の規定に基づき新たに特別指定区域に指定される土地の区域及び新たに特別指定区域に含まれることとなる土地の区域について適用し、施行日前から引き続き特別指定区域に指定されている土地の区域については、なお従前の例による。
- 5 改正後の条例第9条(第2号及び第3号に係る部分に限る。)の規定は、施行日以後に改正後の条例第8条第3項の規定に基づき新たに特別指定区域に指定される土地の区域及び新たに特別指定区域に含まれることとなる土地の区域内における建築物の新築等について適用し、施行日前から引き続き特別指定区域に指定されている土地の区域内における建築物の新築等については、なお従前の例による。

(県規則第6条の2)

- 4 条例第4条第4号に規定する規則で定める災害による被害の軽減を図るための安全上又は避難上の対策が実施されていると認められる土地の区域は、次に掲げる土地の区域とする。
 - (1) 政令第29条の9第1号から第6号までに掲げる区域のうち、これらの区域(同条第6号に掲げる区域にあっては、水防法(昭和24年法律第193号)第15条第1項第4号に規定

する浸水想定区域)の指定の解除が見込まれる土地の区域

- (2) 政令第29条の9第4号に掲げる区域(土砂災害特別警戒区域(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(平成12年法律第57号)第9条第1項に規定する土砂災害特別警戒区域をいう。以下同じ。)を除く。)のうち、土砂災害を防止し、又は軽減するための施設の整備等の防災対策が実施されていると認められる土地の区域
- (3) 政令第29条の9第6号に掲げる区域のうち、洪水、雨水出水(水防法第2条第1項に規定する雨水出水をいう。)又は高潮が発生した場合において、住民その他の者が避難場所に避難することができるものと認められる土地の区域
- (4) 政令第29条の9第4号又は同条第6号に掲げる区域(同条第4号に掲げる区域にあつては、土砂災害特別警戒区域を除く。)のうち、法第41条第1項の規定に基づき安全上の対策の実施に係る制限を定め、又は法第79条の規定に基づき安全上の対策の実施若しくは避難上の対策の実施に係る条件を付する土地の区域
- (5) 前各号に掲げる土地の区域のほか、安全上又は避難上の対策の実施によりこれらの土地の区域と同等以上の安全性が確保されていると認められる土地の区域

(県規則第6条の4)

条例第7条第1号に規定する規則で定める災害による被害の軽減を図るための安全上の対策が実施されていると認められる土地の区域は、政令第29条の9第1号から第5号までに掲げる区域(同条第4号に掲げる区域にあつては、土砂災害特別警戒区域に限る。)のうちこれらの区域の指定の解除が見込まれる土地の区域又は安全上の対策の実施により当該区域と同等以上の安全性が確保されていると認められる土地の区域とする。

運用方針

1 スプロールの防止と土地利用の整序

市街化調整区域は市街化を抑制すべき区域であり、公共施設の積極的な整備が行われない区域である。この考え方にに基づき、市街化調整区域の開発及び建築行為については、以前から区域、目的及び建築物の用途を限定して個別に立地を認めてきたところである。

本県では、法第34条第12号に基づき、都市計画法施行条例(以下「条例」という。)第7条において、従来法第34条第14号で許可しているもののうち、実務の積み重ねにより開発審査会で実質的な審議を経なくとも定型的な処理が可能なものを条例別表第2に定めている。

これに加えて、市街化調整区域における多様な課題に柔軟に対応することができるよう、市町又は地域のまちづくりを行っている団体が作成する土地利用計画(以下「市町土地利用計画等」という。)に基づき、別表第3に掲げる地域課題を有する土地の区域と当該区域の課題解決のために必要な建築物の用途を知事が指定し、当該建築物の立地を認める特別指定区域制度を設けている。

この基本的な考え方にに基づき、市街化調整区域の開発及び建築行為については、次に掲げる事項に留意して行うものとする。

(1) スプロールの防止

ア 開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められるものに限ること。

イ 開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障がないと認められるものに限ること。

ウ 市街化調整区域は公共施設の積極的な整備が行われない区域であるため、建築予定地は、原則として、周辺の地域に新たな公共施設の整備を伴う区域でないこと。

エ 建築予定地は、原則として、開発・整備を行うことが不適当な区域である農用地、保安林等の保全すべき区域及び災害のおそれがある区域でないこと。

(2) 土地利用の整序(条例別表第2関係)

条例別表第2に係る市街化調整区域の開発及び建築行為において、特別指定区域内にあつてはもちろんのこと、当該区域の周辺においても、市町土地利用計画等との整合に配慮すること。

2 災害の防止その他の事情を考慮して政令で定める基準

令第29条の10において、条例で定める区域には、原則として、令第29条の9各号に掲げる区域を含まないこととされている。このため、条例別表第2の許可に係る区域及び特別指定区域には、原則として、災害危険区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害特別警戒区域及び浸水被害防止区域（以下「災害レッドゾーン」という。）並びに土砂災害警戒区域（土砂災害特別警戒区域を除く。）及び浸水想定区域のうち、洪水、雨水出水、高潮が発生した場合には建築物が損壊し、又は浸水し、住民その他の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる区域（以下「災害イエローゾーン」という。）のほか、溢水、湛水、高潮等による災害の発生のおそれのある土地の区域、優良な集団農地その他長期にわたり農用地として保存すべき土地の区域、優れた自然の風景を維持し、都市の環境を保持し、水源を涵養し、土砂の流出を防備する等のため保全すべき土地の区域（以下「農用地区域等」という。）を含むことができない。ただし、条例第7条第1号後段括弧書の規定により、災害レッドゾーンのうち災害による被害の軽減を図るための安全上の対策が実施されていると認められる土地の区域及び災害イエローゾーンの土地の区域は、条例別表第2の許可に係る区域に含むことができる。また、同規定が県条例第7条第2項にも適用されることから、災害による被害の軽減を図るための安全上又は避難上の対策が実施されていると認められる土地の区域については、災害レッドゾーン又は災害イエローゾーンであっても特別指定区域に含むことができる。

さらに、県条例の一部を改正する条例（令和4年条例第25号）附則第4項により、令和4年4月1日時点で指定済みの特別指定区域については、安全上又は避難上の対策の有無に関わらず、引き続き災害レッドゾーン又は災害イエローゾーンを含むことができる。

浸水想定区域のうち、洪水、雨水出水、高潮が発生した場合には建築物が損壊し、又は浸水し、住民その他の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる区域とは、一般的な家屋の2階の床面に浸水するおそれがある想定水深（原則として想定最大規模降雨に基づくもの）3.0m以上の区域（以下「3.0m以上浸水想定区域」という。）が該当する。

(1) 条例別表第2の許可に係る区域における災害レッドゾーン等の取扱い

県規則第6条の4により、災害レッドゾーンのうち、指定の解除が見込まれる土地の区域は、安全上の対策が実施されているものとして、条例別表第2の許可に係る区域に含むことができる。指定の解除が見込まれるとは、指定が解除されることが決定している場合又は該当法所管部局との調整により指定の解除が見込まれるとされた場合が該当する。

災害イエローゾーンについては、条例で安全上又は避難上の対策が求められていないが、許可申請に当たっては、申請者が適切な避難等について理解した上で早期避難に関する誓約書（様式例27）を添付することが望ましい。

条例別表第2の許可に係る区域と災害レッドゾーン、災害イエローゾーン並びに農用地区域等との関係及び許可申請における早期避難に関する誓約書添付の要否を整理すると次の表のとおりとなる。

原則として、条例別表第2の許可に係る区域に含まない区域		県規則第6条の4で定める安全上又は避難上の対策が実施されていると認められる土地の区域		許可申請への早期避難に関する誓約書添付の要否	
ゾ ー ン レ ッ ド	災害危険区域	第1号 指定解除見込み等（指定が解除されることが決定している場合又は該当法所管部局との調整により指定の解除が見込まれるとされた場合） 第5号 安全対策により第1号と同等	— (制限なし)	— (制限なし)	不要
	地すべり防止区域				
	急傾斜地崩壊危険区域				
	土砂災害特別警戒区域				
	浸水被害防止区域				
ゾ ー ン イ エ ロ	土砂災害警戒区域（土砂災害特別警戒区域を除く。）	— (制限なし)	— (制限なし)	要	
	3.0m以上浸水想定区域	— (制限なし)	— (制限なし)	要	
農用地区域等		—	—	—	

(2) 特別指定区域における災害レッドゾーン等の取扱い

県規則第6条の2第4項第1号により、災害レッドゾーン又は災害イエローゾーンのうち、指定の解除が見込まれる土地の区域は、安全上の対策が実施されているものとして、特別指定区域に含むことができる。指定解除が見込まれるとは、指定が解除されることが決定している場合又は該当法所管部局との調整により指定の解除が見込まれるとされた場合が該当する。

災害イエローゾーンのうち、土砂災害警戒区域（土砂災害特別警戒区域を除く。）については、県規則第6条の2第4項第2号により、土砂災害を防止し、又は軽減するための施設の整備等の防災対策が実施されていると認められる土地の区域は、安全上の対策が実施されているものとして、特別指定区域に含むことができる。公共工事等により砂防堰堤等の防災設備が整備されている区域が該当する。

災害イエローゾーンのうち、3.0m以上浸水想定区域については、県規則第6条の2第4項第3号により、住民その他の者が避難場所に避難することができると認められる土地の区域は、避難上の対策が実施されているものとして、特別指定区域に含むことができる。市町防災計画に定められた避難場所など、生命又は身体を保護するために市町長が適切と判断した避難場所からおおむね500m圏域の土地の区域（原則として、河川に近接した場所など、溢水、越水等の発生後、短時間で浸水深の上昇が予想される土地の区域を除く。）等が該当する。

県規則第6条の2第4項第4号により、災害イエローゾーンについては、法第41条第1項の規定に基づき安全上の対策の実施に係る制限を定め、又は法第79条の規定に基づき安全上の対策の実施若しくは避難上の対策の実施に係る条件を付する土地の区域は、特別指定区域に含むことができる。法第41条第1項の規定に基づく制限又は法第79条の規定に基づく条件とは、土砂災害警戒区域にあっては、建築物の地階を除く階数を2以上とすること、3.0m以上浸水想定区域にあっては、建築物の地階を除く階数を2以上（想定水深5.0m以上の区域にあっては、建築物の地階を除く階数を3以上）とすること、又は想定浸水深以上の高さに屋上等避難可能な床を設置することが考えられる。

県規則第6条の2第4項第5号により、前各号と同等以上の安全性が確保されている土地の区域についても、特別指定区域に含むことができる。事業所において、災害が予見される場合に施設を閉鎖する旨を明確にした計画等を策定することを、法第79条の規定に基づく条件として求めることなどが考えられる。

県規則第6条の2第4項第4号又は第5号に該当するものとして指定された特別指定区域内の災害レッドゾーン又は災害イエローゾーンにおける許可申請に当たっては、当該区域の指定条件への適合を示す添付図書（第4号にあっては、各階平面図、避難可能な床高を記した立面図、地域で整備された避難計画等、第5号にあっては、災害が予見される場合の対応計画等）を許可申請に添付する必要がある。

災害のおそれがある土地においては、安全上又は避難上の対策が実施されていると認められる場合であっても、地方自治体等から避難指示が出された場合には、早期避難を実施することが望ましい。このため、本号による許可申請において、申請地に災害イエローゾーンが含まれる場合は、令和4年4月1日時点で指定済みの特別指定区域も含め、早期避難に関する誓約書（様式例27）の添付を求めている。

本号による特別指定区域の指定に係る災害レッドゾーン、災害イエローゾーン、農用地区域等の取扱い及び許可申請における早期避難に関する誓約書添付の要否を整理すると次の表となる。

原則として、特別指定区域に含まない区域		特別指定区域に含むことができる安全上又は避難上の対策が実施されていると認められる土地の区域		許可申請への早期避難に関する誓約書添付の要否
		県規則第6条の2該当号	内容	
ゾーンレッド 災害危険区域	災害危険区域	第1号及び第5号	第1号 指定解除見込み等（指定が解除されることが決定している場合又は該当法所管部局との調整により指定の解除が見込まれるとされた場合） 第5号 安全対策により第1号と同等	不要
	地すべり防止区域			
	急傾斜地崩壊危険区域			
	土砂災害特別警戒区域			
	浸水被害防止区域			
ゾーンイエロー 土砂災害警戒区域（土砂災害特別警戒区域を除く。）	土砂災害警戒区域（土砂災害特別警戒区域を除く。）	第1号	指定解除見込み等（指定が解除されることが決定している場合又は該当法所管部局との調整により指定の解除が見込まれるとされた場合）	不要
		第2号	土砂災害を防止し、又は軽減するための施設（砂防堰堤等）の整備等	要
		第4号	法第41条に基づく制限又は法第79条に基づく条件（建築物の地階を除く階数2以上等）	要
		第5号	第1号と同等以上の安全性確保	不要
			第2号又は第4号と同等以上の安全性確保	要
	3.0m以上浸水想定区域	第1号	指定解除見込み等（指定が解除されることが決定している場合又は該当法所管部局との調整により指定の解除が見込まれるとされた場合）	不要
		第3号	避難場所確保（市町防災計画に定められた避難場所など）	要
		第4号	法第41条に基づく制限又は法第79条に基づく条件（建築物の地階を除く階数2以上（想定水深5.0m以上の区域にあつては、3以上）又は想定浸水深以上の高さに屋上等避難可能な床を設置）等	要
		第5号	第1号と同等以上の安全性確保	不要
			第3号又は第4号と同等以上の安全性確保	要
農用地区域等	—	—	—	

3 その他

条例別表第2の基準を適用する既存建築物

条例別表第2のうち既存建築物の増改築に係るものにあつては、当該既存建築物が適法な手続を経て建築され、建築された後も適法に使用されている場合に限り運用すること。

また、用途の変更に係るものにあつては、法第33条第1項第7号に相当する令第36条第1項第1号口の適用が除外されているが、これは単なる建築物の用途の変更では土地の造成行為等が想定されないとの考えに基づくものである。したがって、用途の変更に伴い新たな造成行為が発生するなど、その前提に変更が生じる場合は、宅地の安全性の確保について一定の配慮が求められることになるため注意すること。

兵庫県知事 様

早期避難に関する誓約書

土砂災害警戒区域等の区域内において、開発許可等の申請を行うに当たり、以下の事項を誓約します。

記

- 1 開発行為等を行う場所やその周辺で起こり得る災害について承知しています。

申請地に指定されている災害ハザードの種類

土砂災害警戒区域 (土砂災害特別警戒区域を除く。)	洪水浸水想定区域*	高潮浸水想定区域
<input type="checkbox"/> 土石流 <input type="checkbox"/> 地すべり <input type="checkbox"/> 急傾斜地の崩壊	<input checked="" type="checkbox"/> 3.0～5.0m未満の区域 <input type="checkbox"/> 5.0m以上の区域 <input type="checkbox"/> その他 () <input type="checkbox"/> 計画降雨 <input type="checkbox"/> 想定最大規模降雨	<input type="checkbox"/> 3.0～5.0m未満の区域 <input type="checkbox"/> 5.0m以上の区域

- 2 避難場所や避難経路について別図のとおり理解しています。

避難場所の種別	避難場所の名称
<input checked="" type="checkbox"/> 指定避難所 <input checked="" type="checkbox"/> 指定緊急避難場所 <input type="checkbox"/> その他	〇〇小学校

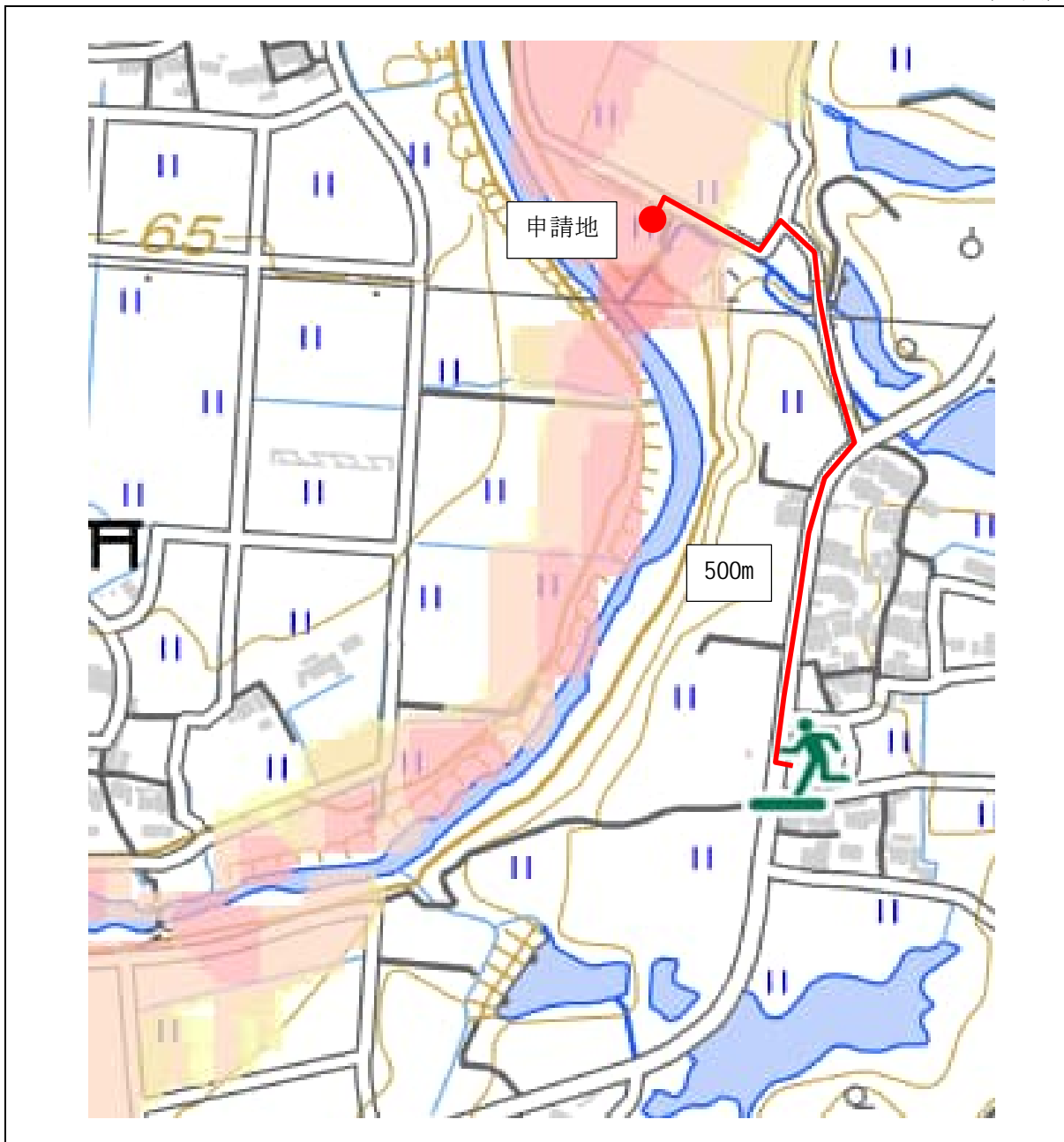
- 3 避難指示（要配慮者がいる場合は高齢者等避難）に従い、迅速かつ適切に避難を行います。生命又は身体の安全が危険にさらされるおそれがあり、屋外への避難が困難な場合は建物内の上階に避難するなど、生命又は身体の保護に努めます。


- 4 本申請により建築される建築物に誓約者（申請者）以外の使用者がいる場合は、当該使用者に対し、災害ハザードの指定状況や避難場所、避難経路等、適切な避難行動に関して周知徹底を行います。

以上

(誓約日) 年 月 日
(誓約者(申請者)) 住所
氏名

※洪水浸水想定区域は原則、想定最大規模降雨に基づく想定浸水深とする。ただし、計画降雨に基づく想定浸水深を勘案して指定された特別指定区域にあっては、計画降雨に基づく想定浸水深とする。



凡例			
(浸水想定区域)	想定最大規模降雨/計画降雨	—	避難経路
	5.0m以上の区域		避難場所
	3.0m～5.0m未満の区域		
	0.5m～3.0m未満の区域		
	0m～0.5m未満の区域		

- ※ 土砂災害警戒区域等の区域が記された図に、申請地、避難場所、避難経路及び避難場所までの距離を記載すること。
- ※ 避難場所が指定避難所又は指定緊急避難場所である場合は、市町が作成した防災マップ等の申請地及び当該避難場所の周辺箇所の写しを添付すること。避難場所がその他である場合は、当該避難場所の安全性が確認できる図書を添付すること。

2 運用基準

(1) 条例別表第2

別表第2の1の項 世帯分離のための住宅（旧特例措置基準1-1・旧提案基準6）

(県条例別表第2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

(県規則第6条の7)

条例別表第2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2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2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

(県規則別表の1の項)

区分	建築物
1 条例別表第2の1の項から3の項までに規定する規則で定める住宅	次のいずれにも該当する住宅 (1) 建築物の延べ面積（自動車車庫及び物置の用に供される部分の面積を除く。）が280平方メートル以下であること。 (2) 建築物の敷地面積が500平方メートル以下であること。

審査基準

- 1 土地又は建築物を「所有」しているとは、当該土地又は建築物に係る所有権を登記していることをいう。
- 2 「相続等」とは、相続、贈与、売買又は交換のことをいう。
- 3 「承継することが確実なもの」とは、死因贈与契約の公正証書が作成されており、直系尊属から相続等することが確実なもののことをいう。
- 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。
 - (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
 - (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
- 5 「戸建ての住宅」とは、一戸建専用住宅のことをいう。
- 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。

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、当該交換分合等又は換地がなかったものとみなして、区域区分日前所有地に該当するかどうかを判断する。

(イ) 専用通路部分を区域区分日以後に新たに取得する場合で、当該専用通路部分の規模等が適当であるときは、当該専用通路部分を除いた部分について区域区分日前所有地に該当するかどうかを判断する。

イ 夫婦等連名の取扱いについて

新たに建築する住宅に同居することとなる夫婦又は親子は、連名で建築物を建築しようとする者になることができる。

ウ 住宅の延べ面積について

住宅の延べ面積から除くことができる「自動車車庫及び物置の用に供される部分」とは、自動車車庫、地下室（居住室、炊事室、便所、浴室等を除く。）、未造作の小屋裏（建築基準法上、床面積に算入されるものを含む。）、別棟の物置、バルコニー等居住部分とは明確に分離された部分で、かつ、居住の用に供されない部分のことをいう。

エ 敷地面積について

(ア) 専用通路部分で規模等が適当であるものについては、当該専用通路部分の面積を審査対象の敷地面積（上限 500 ㎡）から除くことができる。

(イ) 「敷地面積が建築計画に対して過大な規模でないこと」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、これを判断の目安とする。

オ 世帯分離のための住宅（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、兄弟等が結婚、出産又は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みなす。

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市町の区域外からのUターンに限る。

ク 単身者用住宅の取扱いについて

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

ケ 区域区分日以後に生まれた者の取扱いについて

「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 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。

その確認方法は、戸籍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、10年以上の居住の判断について、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、居住要件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（住所の履歴の証明））
- ⑤ その他（上記①から④まで以外で、10年以上の居住を客観的に証明できる書類）

サ 既存住宅の敷地拡大について

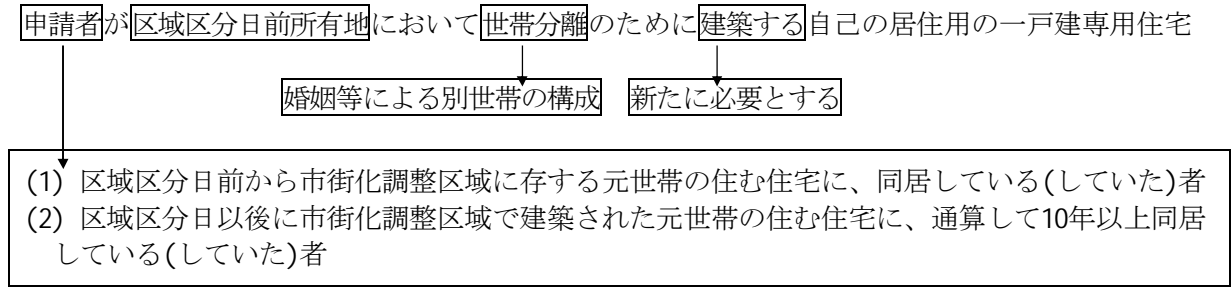
都市計画法に基づく許可を受けた住宅に居住する者が、居住環境の改善等を図るために敷地を拡大する場合も「新たに住宅を建築する」ことに該当するものとして許可することができる。

添付図書

規則及び県規則に定める図書のほか、次に掲げる図書

- 1 理由書
- 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（戸籍全部事項証明書）
- 3 土地所有要件を証する図書（土地の登記事項証明書、不動産登記法第14条第1項に規定する地図等から確認できない場合）
- 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（勤め先の所在地等が分かる資料）
- 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（付近見取図等に必要な情報を記入しても可）
- 8 元世帯の住む住宅の位置図
- 9 配置図
- 10 立面図
- 11 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

《 解 説 》



※ 親族とは、6親等以内の血族、配偶者、3親等以内の姻族のことをいう（民法第725条）。
 同居とは、単に同じ家に居住していることではなく、同一世帯構成員（住民票等で確認）として同居することをいう。

「区域区分日前所有地」の解説

- ① 区域区分日前から所有している土地
 - ② 区域区分日前日の所有者から相続等した土地
（直系尊属から相続等することが確実なものを含む。）
 - ③ 区域区分日前日の所有者から相続等(複数回も可)により土地を取得した者から相続等した土地
（直系尊属から相続等することが確実なものを含む。）
- } で、規則で定める土地

※ 取得したとは、所有権を登記したことをいう。
 相続等を複数回重ねても対象となるが、それぞれの相続等は、直系尊属又は2親等以内の親族間に限る。

「規則で定める土地」とは

- (1) 申請者が区域区分日前から所有している土地
 - (2) ① 区域区分日前所有者
 - ② ①の
{
 直系卑属
 2親等以内
 の親族

 である相続人
 - } の
{
 直系卑属
 2親等以内
 の親族

 である申請者が相続等した土地
- （直系尊属から相続等することが確実なものを含む。）

相続人等＝相続等によりその土地を取得した者（複数回の相続等による取得も可）
（地位を承継）

※ 相続等を複数回重ねても対象となるが、それぞれの相続等は、直系尊属又は2親等以内の親族間に限る。

【結論】

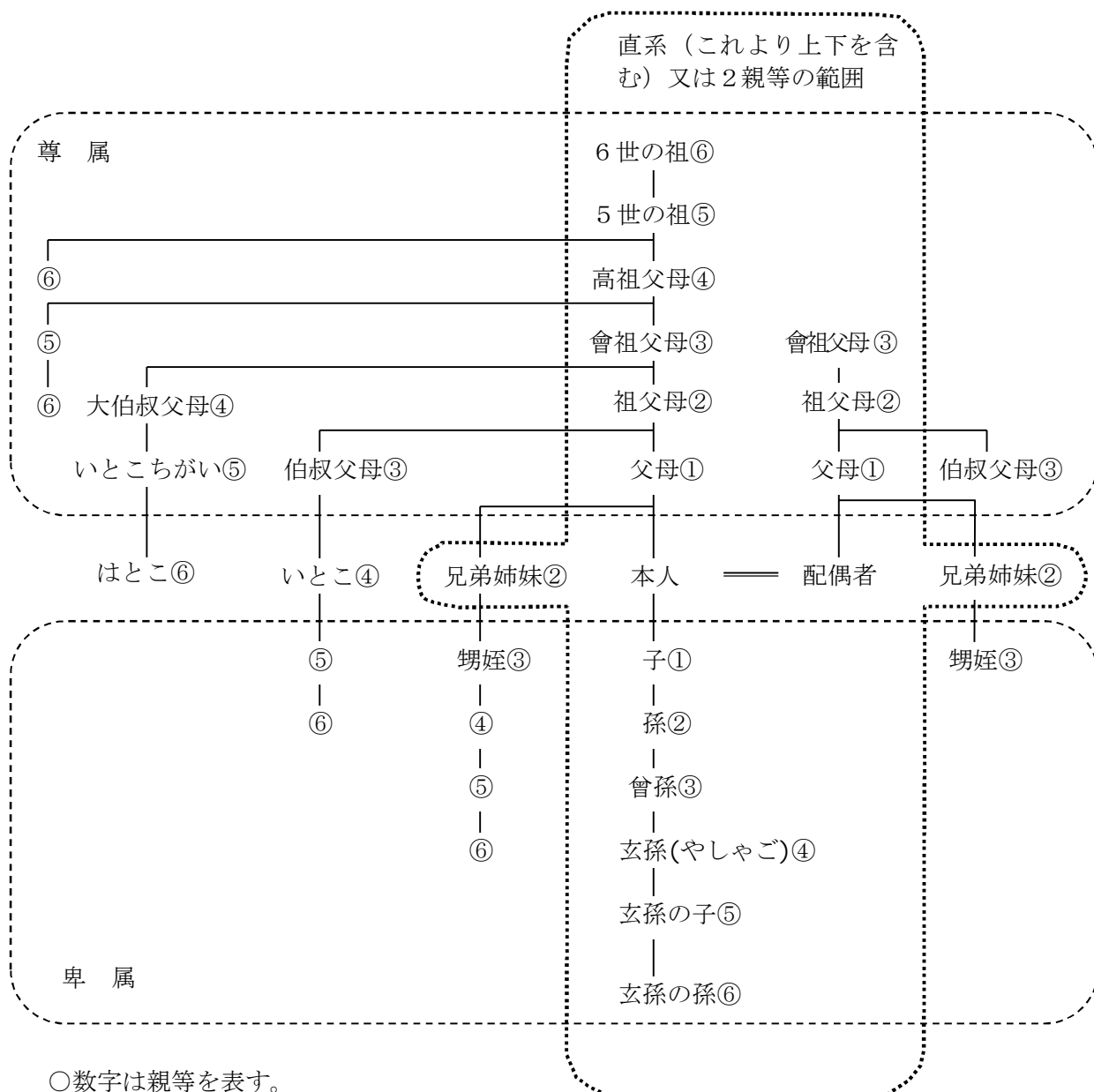
「区域区分日前所有地」とは、

- ① 申請者が区域区分日前に所有し、現在も所有している土地
- ② 区域区分日前の所有者(申請者の直系尊属か2親等以内の親族に限る。)から相続等をした土地
- ③ 区域区分日前の所有者(申請者の直系尊属に限る。2親等以内の親族は含まない。)から相続等をするこ
 が確実な土地
- ④ 区域区分日前の所有者(相続等した者の直系尊属か2親等以内の親族に限る。)から相続等(複数回も可)し
 た者(申請者の直系尊属か2親等以内の親族に限る)から相続等した土地
- ⑤ 区域区分日前の所有者(相続等した者の直系尊属か2親等以内の親族に限る。)から相続等(複数回も可)し
 た者(申請者の直系尊属に限る。2親等以内の親族は含まない。)から相続等することが確実な土地

※ 相続等を複数回重ねても対象となるが、それぞれの相続等は、直系尊属又は2親等以内の親族間に限る。

(参考1)

【親族の範囲】



血族

姻族

【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
- ・親族：6親等以内の血族、配偶者及び3親等以内の姻族

<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、縁組み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。）

(参考2) 公正証書作成の手続

- 1回目 必要書類を用意し、公証役場に出向く。
 主な必要書類（詳細については公証役場に問い合わせる。）
 ア 贈与者と受贈者との続柄が分かる戸籍謄本
 イ 贈与者の印鑑登録証明書
 ウ 受贈者の印鑑登録証明書
 エ 土地の登記事項証明書
 オ 固定資産評価証明書
 カ 贈与者、受贈者の職業のメモ（無しの場合その旨を記載）
- 2回目 贈与者、受贈者双方が必要書類等を用意して公証役場に出向き、公正証書の正本及び謄本を受け取ることができる。
 主な必要書類（詳細については公証役場に問い合わせる。）
 ア 贈与者の実印
 イ 受贈者の実印
 ウ 手数料及び用紙代（2,000円程度）
 手数料（1億円以下の場合） ※50万円以下 3,000円

（目的の価額）	（手数料）
100万円以下	5,000円
100万円を超え200万円以下	7,000円
200万円を超え500万円以下	13,000円
500万円を超え1,000万円以下	20,000円
1,000万円を超え3,000万円以下	26,000円
3,000万円を超え5,000万円以下	33,000円
5,000万円を超え1億円以下	49,000円

兵庫県内の公証役場の所在地・電話番号一覧表

公証役場	所在地	電話番号
神戸	神戸市中央区明石町44番地 神戸御幸ビル5階	078-391-1180
姫路東	姫路市北条宮の町385番地 永井ビル3階	079-223-0526
姫路西	姫路市北条口2丁目18番地 宮本ビル2階	079-222-1054
阪神	尼崎市南塚口町2丁目1番2 塚口さんさんタウン2番館2階	06-4961-6671
明石	明石市大明石町1丁目7番4号 白菊グランドビル3階	078-912-1499
伊丹	伊丹市伊丹1丁目6番2号 丹兵ビル2階	072-772-4646
加古川	加古川市加古川町北在家2006 永田ビル2階	079-421-5282
龍野	たつの市龍野町富永300-13 中岡ビル2階	079-162-1393
洲本	洲本市本町2丁目3番13号 富本ビル3階	0799-24-3454
豊岡	豊岡市寿町2-20 寿センタービル203号	0796-22-0796

※ 添付している下記の公正証書の例文では、第3条に執行者として弁護士を指定するとされているが、執行者を受贈者とする公正証書が通常である。

◎ 死因贈与契約 例示

令和〇〇年第〇〇号	死因贈与契約公正証書
本職は、当事者の嘱託により、左の法律行為に関する陳述の趣旨を録取し、この証書を作成する。	
第一条	甲村真（以下、甲という。）は、その所有にかかる後記不動産を乙山弘己（以下、乙という。）に贈与することを約し、乙は、これを受諾した。
第二条	右贈与は贈与者・甲の死亡によって効力を生じる。
※第三条	甲は、本契約の執行者として、次の者を指定する。
鎌倉市〇〇町一〇〇番地一号	弁護士 丙川三郎（昭和〇〇年一月二日生）
贈与物件目録	「受贈者 乙山弘己（昭和〇〇年一〇月三〇日生）」
鎌倉市〇〇通り一番	宅地 二〇〇平方メートル
本旨外要件	
鎌倉市〇〇町一丁目五番地	贈与者 会社役員 甲村 真（昭和〇〇年六月一五日生）
右は、印鑑証明書の提出により人違いのないことを証明させた。	
横浜市〇〇町三丁目五八番地	受贈者 会社員 乙山弘己（昭和〇〇年一〇月三〇日生）
右は、印鑑証明書の提出により人違いのないことを証明させた。	
この証書は、平成〇〇年三月二五日本職役場において法律の規定に従い作成し、列席者に閲覧させたところ、各自これを承認し本職と共に左に署名押印する。	
東京都千代田区〇〇町二丁目一番地	甲村 真 印
東京法務局所属公証人	乙山弘己 印
嘱託人乙山弘己の請求により、前同日正本一通を交付した。	丁藤太郎 印
東京都千代田区〇〇町二丁目一番地	
東京法務局所属公証人	

別表第2の2の項 調整区域に住む者の住宅（旧特例措置基準1-2）

（県条例別表第2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

（県規則別表の1の項）

区分	建築物
1 条例別表第2の1の項から3の項までに規定する規則で定める住宅	次のいずれにも該当する住宅 (1) 建築物の延べ面積（自動車車庫及び物置の用に供される部分の面積を除く。）が280平方メートル以下であること。 (2) 建築物の敷地面積が500平方メートル以下であること。

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

- (1) 建築予定者が区域区分日前から所有しているもの
- (2) 区域区分日の前日における所有者又は相続等によりその地位を承継した当該所有者の直系卑属若しくは2親等以内の親族から当該者の直系卑属又は2親等以内の親族である建築予定者が、区域区分日以後に相続等により承継し、又は承継することが確実なもの

審査基準

- 1 土地又は建築物を「所有」しているとは、当該土地又は建築物に係る所有権を登記していることをいう。
- 2 「相続等」とは、相続、贈与、売買又は交換のことをいう。
- 3 「承継することが確実なもの」とは、死因贈与契約の公正証書が作成されており、直系尊属から相続等することが確実なものであることをいう。
- 4 「転勤等による転入、借家からの転居、婚姻等による別世帯の構成等に伴い、新たに必要とする」とは、次のいずれかの場合に該当し、新たに住宅を建築することがやむを得ないことをいう。
 - (1) 転勤等に伴いUターンし故郷に定住する場合
 - (2) 現住居に狭小過密、老朽化、借家、立退き又は被災の事情があり転居する場合
 - (3) 婚姻を契機に独立して別世帯を構成する場合、又は2以上の世帯が同居する住宅から分離して別世帯を構成する場合
 - (4) 疾病又は公害により他所への転居がやむを得ない場合
- 5 「戸建ての住宅」とは、一戸建専用住宅のことをいう。
- 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 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。

ア 区域区分日前所有地について

- (ア) 区域区分日以後に農業振興地域の整備に関する法律による農業振興地域内にある土地の交換分合等により取得した場合、又は土地改良法に基づく換地により取得した場合は、当該交換分合等あるいは換地がなかったものとみなして、区域区分日前所有地に該当するかどうかを判断する
- (イ) 専用通路部分を区域区分日以後に新たに取得する場合で、当該専用通路部分の規模等が適当であるときは、当該専用通路部分を除いた部分について区域区分日前所有地に該当するかどうかを判断する。

イ 夫婦等連名の取扱いについて

新たに建築する住宅に同居することとなる夫婦又は親子は、連名で建築物を建築しようとする

る者になることができる。

ウ 住宅の延べ面積について

住宅の延べ面積から除くことができる「自動車車庫及び物置の用に供される部分」とは、自動車車庫、地下室（居住室、炊事室、便所、浴室等を除く。）、未造作の小屋裏（建築基準法上、床面積に算入されるものを含む。）、別棟の物置、バルコニー等居住部分とは明確に分離された部分で、かつ、居住の用に供されない部分のことをいう。

エ 敷地面積について

(ア) 専用通路部分で規模等が適当であるものについては、当該専用通路部分の面積を審査対象の敷地面積（上限500㎡）から除くことができる。

(イ) 「敷地面積が建築計画に対して過大な規模でないこと。」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 「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」の確認方法

居住要件の適合性については、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、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」であることの判断について、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、居住要件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（上記①から④まで以外で、居住要件を客観的に証明できる書類）

カ 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。

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当たり、当該建築物の存する敷地が建築基準法第43条に規定する接道要件を満足しない場合等、当該敷地における改築等が困難な場合に限る。

ク 単身者用住宅の取扱いについて

単身者用住宅については本基準を適用しない。

ケ 既存住宅の敷地拡大について

都市計画法に基づく許可を受けた住宅に居住する者が、居住環境の改善等を図るために敷地を拡大する場合も「新たに住宅を建築する」ことに該当するものとして許可することができる。

添付図書

規則及び県規則に定める図書のほか、次に掲げる図書

- 1 理由書
- 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 土地所有要件を証する図書（土地の登記事項証明書、不動産登記法第14条第1項に規定する地図等から確認できない場合）
- 4 戸籍全部事項証明書、除籍全部事項証明書等（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 配置図
- 7 立面図
- 8 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（令和4年3月）〔住生活基本計画（全国計画）（令和3年3月）〕における最低居住面積水準

別紙4 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充たすことを前提に、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、被災者、失業等により収入が著しく減少した者等であって一定の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
- ③ 既存住宅を活用する場合などで、地域における住宅事情を勘案して地方公共団体が住生活基本計画等に定める面積が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

- ① 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。
- ② 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。
- ③ 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

- ① 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。
- ② 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。
- ③ 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。
- ④ 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	現居住地の土地又は建物(家屋)の登記事項証明書	その他
世帯分離	○	○	—	○	
狭小過密	○	○	○	○	現居住地の面積算定表
老朽化	○	○	—	○	登記事項証明書は、建物(家屋)のもの
借家	○	○	—	—	契約書の写し
立退き	○	○	—	○	立退きすることが確実にあることを示す書面
被災	○	○	—	○	被災(罹災)証明書及び跡地の利用計画
疾病、公害	○	○	—	—	現居住地の付近見取図及び医師の診断書又は行政機関の証明書
Uターン	○	○	—	—	勤め先の所在図又は退職証明等当該市街化調整区域に住宅を建設しても支障がないことを示す図書

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

（県条例別表第2の3の項）

50以上の建築物（市街化区域内に存するものを含む。）が連たんしている土地の区域その他これに準ずる土地の区域内にある区域区分日前所有地において、転勤等による転入、借家からの転居、婚姻等による別世帯の構成等に伴い、新たに必要とする自己の居住の用に供する戸建ての住宅で規則で定めるもの

（県規則別表の1の項）

区分	建築物
1 条例別表第2の1の項から3の項までに規定する規則で定める住宅	次のいずれにも該当する住宅 (1) 建築物の延べ面積（自動車車庫及び物置の用に供される部分の面積を除く。）が280平方メートル以下であること。 (2) 建築物の敷地面積が500平方メートル以下であること。

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

- (1) 建築予定者が区域区分日前から所有しているもの
- (2) 区域区分日の前日における所有者又は相続等によりその地位を承継した当該所有者の直系卑属若しくは2親等以内の親族から当該者の直系卑属又は2親等以内の親族である建築予定者が、区域区分日以後に相続等により承継し、又は承継することが確実なもの

審査基準

- 1 土地又は建築物を「所有」しているとは、当該土地又は建築物に係る所有権を登記していることをいう。
- 2 「相続等」とは、相続、贈与、売買又は交換のことをいう。
- 3 「承継することが確実なもの」とは、死因贈与契約の公正証書が作成されており、直系尊属から相続等することが確実なものであることをいう。
- 4 「転勤等による転入、借家からの転居、婚姻等による別世帯の構成等に伴い、新たに必要とする」とは、次のいずれかの場合に該当し、新たに住宅を建築することがやむを得ないことをいう。
 - (1) 転勤等に伴いUターンし故郷に定住する場合
 - (2) 現住居に狭小過密、老朽化、借家、立退き又は被災の事情があり転居する場合
 - (3) 婚姻を契機に独立して別世帯を構成する場合、又は2以上の世帯が同居する住宅から分離して別世帯を構成する場合
 - (4) 疾病又は公害により他所への転居がやむを得ない場合
- 5 「50以上の建築物（市街化区域内に存するものを含む。）が連たんしている土地の区域その他これに準ずる土地の区域」とは、建築物の敷地相互間の距離が50メートル以内で5ヘクタール以内の区域内に50以上、3ヘクタール以内の区域内に45以上又は2ヘクタール以内の区域内に35以上の建築物が連たんしている土地の区域のことをいう。
この場合、「区域」は全ての内角が180度以下の外周線によって囲まれているものとし、「建築物」は敷地単位で一つの建築物として算入すること。
- 6 市街化区域と一体となって既存集落を構成する場合（市街化区域と市街化調整区域の境界部分に緑地を配置するなど、市街化調整区域の市街化を防止している地域を除く。）は、建築予定地周辺の土地利用と整合が図られるとともに、営農環境を阻害することがないものであること。
- 7 「戸建ての住宅」とは、一戸建専用住宅のことをいう。
- 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。

ア 区域区分日前所有地について

(ア) 区域区分日以後に農業振興地域の整備に関する法律による農業振興地域内にある土地の交換分合等により取得した場合、又は土地改良法に基づく換地により取得した場合は、当該交換分合等あるいは換地がなかったものとみなして、区域区分日前所有地に該当するかどうかを判断する。

(イ) 専用通路部分を区域区分日以後に新たに取得する場合で、当該専用通路部分の規模等が適当であるときは、当該専用通路部分を除いた部分について区域区分日前所有地に該当するかどうかを判断する。

イ 夫婦等連名の取扱いについて

新たに建築する住宅に同居することとなる夫婦又は親子は、連名で建築物を建築しようとする者になることができる。

ウ 住宅の延べ面積について

住宅の延べ面積から除くことができる「自動車車庫及び物置の用に供される部分」とは、自動車車庫、地下室（居住室、炊事室、便所、浴室等を除く。）、未造作の小屋裏（建築基準法上、床面積に算入されるものを含む。）、別棟の物置、バルコニー等居住部分とは明確に分離された部分で、かつ、居住の用に供されない部分のことをいう。

エ 敷地面積について

(ア) 専用通路部分で規模等が適当であるものについては、当該専用通路部分の面積を審査対象の敷地面積（上限500㎡）から除くことができる。

(イ) 敷地面積が建築計画に対して過大な規模でないとは、敷地面積が建築面積を0.3で除した面積以下であることとし、これを指導の目安とする。

オ Uターンについて

Uターンは、区域区分日前から建築予定地周辺（同一又は隣接大字）に居住していた者が、現在、市街化区域又は建築予定地が存する市町の区域外に居住している場合に限る。

カ 老朽化等について

老朽化は、老朽化した現住居を改築するに当たり、当該建築物の存する敷地が建築基準法第43条に規定する接道要件を満足しない場合等、当該敷地における改築等が困難な場合に限る。狭小過密基準等については、別表第2の2の項の（参考1）及び（参考2）による。

キ 単身者用住宅の取扱いについて

単身者用住宅については本基準を適用しない。

ク 穴抜き市街化調整区域の取扱い

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

(ア) 建築予定地が農振農用地の区域に含まれていないこと。

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

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

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

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

ケ 既存住宅の敷地拡大について

都市計画法に基づく許可を受けた住宅に居住する者が、居住環境の改善等を図るために敷地を拡大する場合も「新たに住宅を建築する」ことに該当するものとして許可することができる。

添付図書

規則及び県規則に定める図書のほか、次に掲げる図書

- 1 理由書
- 2 戸籍全部事項証明書、除籍全部事項証明書等（相続等の場合）
- 3 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）
- 4 審査基準5を示す図書（建築物の連たん状況、敷地間隔等）
- 5 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
- 6 配置図
- 7 立面図
- 8 その他特別な事情がある場合は、これを説明するために必要な図書

別表第2の4の項 居住水準向上のために敷地を拡大する住宅（旧提案基準8-1）

（県条例別表第2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

（県規則第6条の7第3項）

条例別表第2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とする。

（県規則別表の2の項）

区分	建築物
2 条例別表第2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2の1の項及び規則第6条の7を参照のこと。）。

- (1) 建築予定者が区域区分日前から所有しているもの
- (2) 区域区分日の前日における所有者又は相続等によりその地位を承継した当該所有者の直系卑属若しくは2親等以内の親族から当該者の直系卑属又は2親等以内の親族である建築予定者が、区域区分日以後に相続等により承継し、又は承継することが確実なもの

審査基準

- 1 土地又は建築物を「所有」しているとは、当該土地又は建築物に係る所有権を登記していることをいう。
- 2 「相続等」とは、相続、贈与、売買又は交換のことをいう。
- 3 「承継することが確実なもの」とは、死因贈与契約の公正証書が作成されており、直系尊属から相続等することが確実なものであることをいう。
- 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 「戸建ての住宅」とは、一戸建専用住宅のことをいう。
- 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 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。

ア 区域区分日前所有地について

- (ア) 区域区分日以後に農業振興地域の整備に関する法律による農業振興地域内にある土地の交換分合等により取得した場合、又は土地改良法に基づく換地により取得した場合は、当該交換分合等あるいは換地がなかったものとみなして、区域区分日前所有地に該当するかどうかを判断する。
- (イ) 専用通路部分を区域区分日以後に新たに取得する場合で、当該専用通路部分の規模等が適当であるときは、当該専用通路部分を除いた部分について区域区分日前所有地に該当するかどうかを判断する。

イ 「現敷地に区域区分日前から居住している者」の確認方法

居住要件の適合性については、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、「現敷地に区域区分日前から居住している者」であることの判断について、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、居住要件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（上記①から④まで以外で、居住要件を客観的に証明できる書類）

ウ 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。

エ 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。

オ 敷地面積について

- (ア) 専用通路部分で規模等が適当であるものについては、当該専用通路部分の面積を審査対象の敷地面積（上限500㎡）から除くことができる。
- (イ) 「敷地面積が建築計画に対して過大な規模でないこと。」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。

カ 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。

キ 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

規則及び県規則に定める図書のほか、次に掲げる図書

- 1 理由書
- 2 区域区分日前から住宅が存していたことを示す図書（建物の登記事項証明書等）
- 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（住民票又は戸籍全部事項証明書）
- 4 現敷地及び拡大敷地の土地所有要件を証する図書（土地の登記事項証明書、不動産登記法第14条第1項に規定する地図等から確認できない場合）
- 5 戸籍全部事項証明書、除籍全部事項証明書等（相続等の場合）
- 6 配置図（現況及び計画）
- 7 立面図
- 8 その他特別な事情がある場合は、これを説明するために必要な図書

別表第2の5の項 土地の部分収用により敷地を拡大する住宅（旧提案基準8-2）

（県条例別表第2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

（県規則第6条の7第5項）

条例別表第2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とする。

（県規則別表の3の項）

区分	建築物
3 条例別表第2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、直系尊属から相続等することが確実なものをいう。
- 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 「戸建ての住宅」とは、一戸建専用住宅のことをいう。
- 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 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。

ア 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。

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。

ウ 敷地面積について

(ア) 専用通路部分で規模等が適当であるものについては、当該専用通路部分の面積を審査対象の敷地面積（収用された土地の面積の1.5倍以内の制限）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、これを判断の目安とする。

エ 敷地拡大の必要性について

建蔽率若しくは容積率の制限に適合させるため、日照・通風等の環境を改善するため、又は建築物の配置上やむを得ないため、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、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

規則及び県規則に定める図書のほか、次に掲げる図書

- 1 理由書
- 2 既存住宅が区域区分日前から存する場合は、区域区分日前から住宅が存していたことを示す図書（建物の登記事項証明書等）。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、確認済証、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（建物の登記事項証明書）
- 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（住民票又は戸籍全部事項証明書）
- 5 収用された土地の区域を示す図書（土地の登記事項証明書、不動産登記法第14条第1項に規定する地図等から収用されたことが明らかでない場合は、収用証明書）
- 6 現敷地及び拡大敷地の土地所有要件を証する図書（土地の登記事項証明書、不動産登記法第14条第1項に規定する地図等から確認できない場合）
- 7 戸籍全部事項証明書、除籍全部事項証明書等（相続等の場合）
- 8 配置図（現況及び計画）
- 9 立面図
- 10 その他特別な事情がある場合は、これを説明するために必要な図書

別表第2の6の項 他人への譲渡のために用途を変更する住宅（旧提案基準11）

（県条例別表第2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

（県規則別表の4の項）

区分	建築物
4 条例別表第2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の変更で、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号に規定する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、それ以外の住宅に用途を変更するとき。
 - (2) 法第29条第1項又は第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を変更するとき。
- 2 「戸建ての住宅」とは、一戸建専用住宅のことをいう。
- 3 「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、離職等により他所に転居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
 - (2) 世帯構成員が高齢、身体障害等により他所に転居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) 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
- 4 申請者は、通算して10年以上居住している、若しくは居住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を変更しようとする住宅を譲り受けようとする者であること。

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」の確認方法について

10年以上の居住要件の適合性については、戸籍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、10年以上の居住の判断について、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、居住要件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（上記①から④まで以外で、10年以上の居住を客観的に証明できる書類）

ウ 申請者の取扱いについて

申請者になり得る者として、「譲渡人」と「譲渡人から用途を変更しようとする住宅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「譲渡人等」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。

エ 相続人が自己の居住の用に供する住宅とする場合の取扱い

法第44条の規定により、一般承継人は、被承継人が有していた当該許可に基づく地位を承継するため、法第29条第1項又は第43条第1項の許可を受け建築された住宅を相続した者については、本基準による許可を受けることなく自己の居住の用に供する住宅とすることができる。

また、法第29条第1項第2号の農業を営む者の居住の用に供する建築物などの適法に建築された住宅や、法第29条第1項又は第43条第1項の許可を受け建築された住宅を相続した者が、自己の居住の用に供する住宅とする場合についても同様とする。

●民法（明治29年法律第89号）

（相続の一般的効力）

第896条 相続人は、相続開始の時から、被相続人の財産に属した一切の権利義務を承継する。ただし、被相続人の一身に専属したものは、この限りでない。

添付図書

規則及び県規則に定める図書のほか、次に掲げる図書

- 1 理由書
- 2 譲渡人の転居先を示す位置図
- 3 世帯構成が確認できる図書（住民票）
- 4 転勤、介護者等との同居等を示す図書
（審査基準2（1）に該当する場合）
 - ・勤務先が交付する証明書等（審査基準2（2）に該当する場合）
 - ・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）に該当する場合）
 - ・世帯構成員の死亡が確認できる図書（除籍全部事項証明書等）
- 5 配置図
- 6 立面図
- 7 その他特別な事情がある場合は、これを説明するために必要な図書

「用途の変更後の建築物の用途」欄の記載内容について

本基準は、「使用者を限定しない住宅」への用途の変更を目的としていることから、許可申請書の「用途の変更後の建築物の用途」欄については、「専用住宅（使用者を限定しない住宅）」と記述すること。

別表第2の7の項 旧住造法団地内の住宅（旧特例措置基準4）

（県条例別表第2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

- 1 申請に係る開発行為は、旧住宅地造成事業に関する法律（以下「旧住造法」という。）第4条の認可に係る事業計画に著しい支障を来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、原則としてその公共施設の存する市町が管理し、当該市町に帰属することが確実であること。
- 3 「戸建ての住宅」とは、一戸建専用住宅のことをいう。
- 4 「戸建ての兼用住宅」とは、住宅以外の他の用途を兼ねる一戸建ての住宅のことをいう。

添付図書

規則及び県規則に定める図書のほか、次に掲げる図書

- 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ある場合は、これを説明するために必要な図書

<参考>

旧住造法第4条の認可を受けて行った開発行為の区域内において行う建築物の新築、改築又は用途の変更については、法第43条第1項第4号及び令第34条第2号により、法第43条の適用除外とされているため、この項に係る建築物の新築等（開発行為に該当しないもの）は、本項による許可の対象からは除かれている。

別表第2の9の項 調整区域に存する事業所の社宅及び寄宿舍（旧提案基準1）

（県条例別表第2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2の1の項及び規則第6条の7を参照のこと。）。

- (1) 建築予定者（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

審査基準

- 1 土地又は建築物を「所有」しているとは、当該土地又は建築物に係る所有権を登記していることをいう。
- 2 「相続等」とは、相続、贈与、売買又は交換のことをいう。
- 3 「承継することが確実なもの」とは、死因贈与契約の公正証書が作成されており、直系尊属から相続等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し、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来さないものであること。

ア 既存の社宅等の敷地拡大について

都市計画法に基づく許可を受けた社宅等の居住環境の改善等を図るために敷地を拡大する場合も「新たに必要とする」ことに該当するものとして許可することができる。

イ 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来さないとして、市町長がその旨認めたものであること。

添付図書

規則及び県規則に定める図書のほか、次に掲げる図書

- 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 土地の登記事項証明書
- 6 戸籍全部事項証明書、除籍全部事項証明書等（相続等の場合）
- 7 会社・法人の登記事項証明書（申請者が法人の場合）
- 8 周辺の土地利用に支障を来さないものであることを示す図書
- 9 配置図
- 10 立面図
- 11 その他特別な事情がある場合は、これを説明するために必要な図書

別表第2の10の項 環境改善のために建て替える事業所（旧提案基準2）

（県条例別表第2の10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

（県規則第6条の7第9項）

条例別表第2の10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2の1の項及び規則第6条の7を参照のこと。）。

- (1) 建築予定者が区域区分日前から所有しているもの
- (2) 区域区分日の前日における所有者又は相続等によりその地位を承継した当該所有者の直系卑属若しくは2親等以内の親族から当該者の直系卑属又は2親等以内の親族である建築予定者が、区域区分日以後に相続等により承継し、又は承継することが確実なもの

審査基準

- 1 土地又は建築物を「所有」しているとは、当該土地又は建築物に係る所有権を登記していることをいう。
- 2 「相続等」とは、相続、贈与、売買又は交換のことをいう。
- 3 「承継することが確実なもの」とは、死因贈与契約の公正証書が作成されており、直系尊属から相続等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来さないものであること。

ア 建替えについて

建替えとは、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。

ウ 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来さないとして、市町長がその旨認めたものであること。

添付図書

規則及び県規則に定める図書のほか、次に掲げる図書

- 1 理由書
- 2 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）
- 3 土地の登記事項証明書
- 4 戸籍全部事項証明書、除籍全部事項証明書等（相続等の場合）
- 5 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来さないものであることを認める市町長の意見書
- 6 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）
- 7 会社・法人の登記事項証明書（申請者が法人の場合）
- 8 所有者の同意書（土地所有者が法人役員の場合）
- 9 配置図（現事業所及び予定建築物）
- 10 平面図（現事業所）
- 11 立面図
- 12 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

別表第2の11の項 農林漁業又は地場産業の研究施設（旧提案基準4）

（県条例別表第2の11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

（県規則別表の6の項）

区分	建築物
6 条例別表第2の11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、当該区域が存する市町の区域及び隣接市町内の市街化調整区域のことをいう。
- 3 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来さないものであること。

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来さないとして、市町長がその旨認めたものであること。

添付図書

規則及び県規則に定める図書のほか、次に掲げる図書

- 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来さないものであることを認める市町長の意見書
- 4 配置図
- 5 立面図
- 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

別表第2の12の項 介護老人保健施設（旧提案基準13）

県条例（別表第2の12の項）

介護保険法（平成9年法律第123号）第8条第28項に規定する介護老人保健施設で規則で定めるもの

（県規則別表の7の項）

区分	建築物
7 条例別表第2の12の項に規定する規則で定める介護老人保健施設	<p>入所定員が次のいずれにも該当する介護老人保健施設</p> <p>(1) 100名以下（介護老人保健施設を建築しようとする土地が存する市町が、福祉に関する施策に基づき、介護老人保健施設の入所定員の上限を100名を超えない範囲で定めたときは、当該上限以下）であること。</p> <p>(2) 介護保険法（平成9年法律第123号）第118条第1項に規定する兵庫県介護保険事業支援計画において定める同条第2項第1号に規定する必要入所定員総数以下であること。</p>

審査基準

- 1 兵庫県介護保険事業支援計画において定める必要入所定員総数以下とは、支援計画の対象となる市町介護保険事業計画に基づく当該市町の必要入所定員総数以下であることをいう。
- 2 介護保険法第8条第28項に規定する介護老人保健施設として、介護老人保健施設整備計画書を福祉部高齢政策課に提出され受付済みであることが確認できるものであること。
- 3 建築予定地の存する市町の福祉に関する施策及び周辺の土地利用に支障を来さないものであり、市町がその旨認めたものであること。

ア 兵庫県介護保険事業支援計画において定める必要入所定員総数とは、介護保険法第117条第1項に規定する市町介護保険事業計画に基づく各市町の必要入所定員総数を積み上げたものである。したがって入所定員は、市町介護保険事業計画に基づく当該市町の必要入所定員総数以下であることをいう。

イ 福祉に関する施策に支障を来さないとは、当該施設の配置及び計画入所定員等が適正なものをいう。

添付図書

規則及び県規則に定める図書のほか、次に掲げる図書

- 1 理由書
- 2 市町の福祉に関する施策及び周辺の土地利用に支障を来さないものであることを認める市町長の意見書
- 3 配置図
- 4 立面図
- 5 その他特別な事情がある場合は、これを説明するために必要な図書

(別記様式1)

文 書 番 号
平成 年 月 日

福祉部高齢政策課長 様

開発許可権者

介護保険法に係る介護老人保健施設の用に供する建築物の立地について (照会)

下記の施設について、都市計画法上の取扱いを判断する必要があるので、介護老人保健施設整備計画書が提出されているか否かの確認をお願いします。

記

- 1 事業者 住所
氏名
- 2 施設名称
- 3 建築場所
- 4 入所定員
通所定員
- 5 工事種別
- 6 建築面積 (延べ面積)
- 7 工事概要

(別記様式2)

文 書 番 号
平成 年 月 日

許可権者 様

福祉部高齢政策課長

介護保険法に係る介護老人保健施設の用に供する建築物の立地について (回答)

平成 年 月 日付け 第 号で照会のありました下記の施設については、介護保険法第8条第28項に規定する介護老人保健施設として、介護老人保健施設整備計画書が提出されていることを確認した旨回答します。

記

- 1 事業者 住所
氏名
- 2 施設名称
- 3 建築場所
- 4 入所定員
通所定員
- 5 工事種別
- 6 建築面積 (延べ面積)
- 7 工事概要

別表第2の13の項 小規模な社寺仏閣及び納骨堂（旧特例措置基準7）

（県条例別表第2の13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

（県規則別表の8の項）

区分	建築物
8 条例別表第2の13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条の規定に基づき規則の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 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。

ア 信者の分布について

開発区域周辺とは、原則として申請地の存する市町及び隣接市町内をいい、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。

ウ 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来さないとして、市町長がその旨認めたものであること。

添付図書

規則及び県規則に定める図書のほか、次に掲げる図書

- 1 理由書
- 2 市街化調整区域に過半の信者が存することを示す図書（分布図、地区ごとの分布表等）
- 3 宗教法人の登記事項証明書
- 4 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を認める市町長の意見書
- 5 配置図
- 6 立面図
- 7 その他特別な事情がある場合は、これを説明するために必要な図書

別表第2の14の項 スポーツ・レジャー施設及び墓園の管理施設（旧特例措置基準6）

（県条例別表第2の14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

（県規則別表の9の項）

区分	建築物
9 条例別表第2の14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) 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、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 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来さないものであること。

ア ゴルフ打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2級小型船舶操縦士以上の資格若しくは特殊小型船舶操縦士免許を有している、又は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) スポーツ施設・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来さないとして、市町長がその旨認めたものであること。

添付図書

規則及び県規則に定める図書のほか、次に掲げる図書

- 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 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来さないものであることを認める市町長の意見書
- 5 配置図
- 6 立面図
- 7 その他特別な事情がある場合は、これを説明するために必要な図書

別表第2の15の項 災害危険区域等からの移転のための建築物（旧特例措置基準3）

（県条例別表第2の15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

（県規則第6条の7第14項）

条例別表第2の15の項に規定する規則で定める規模及び同表16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2の15の項及び16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2の15の項及び16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。（市街化調整区域からの移転については、法第34条第8号の2の規定によるものを除く。）
 - (1) 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、特定都市河川浸水被害対策法第56条第1項の浸水被害防止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) 崖崩れ等による災害を防止する目的で法律等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 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来さないものであること。
- 6 移転前の建築物は、引き続き使用されないことがないよう、確実に除却されること。

ア 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。

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、延べ面積は、原則として280㎡以下とするが、従前の延べ面積の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、これを判断の目安とする。

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。

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来さないとして、市町長がその旨認めたものであること。

カ 移転前の建築物について

移転前の建築物については、これに代わるべきものとして移転後の建築物の開発をするものであるから、申請者又は他者が引き続き使用されないことがないよう、確実に除却されること。

また、申請者と移転前の建築物の所有者が異なる場合、移転前の建築物の所有者の意思に反して移転及び除却が行われることがないよう、両者の間で適切に調整が図られているものであること。

キ 移転後の建築物の使用者について

移転前の建築物に代わるべきものであることから、移転後の建築物の使用者についても留意すること。

添付図書

規則及び県規則に定める図書のほか、次に掲げる図書

- 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、勧告又は命令書の写し
- 4 移転前の建築物の平面図、敷地現況図及び敷地求積図
- 5 計画建築物の位置が審査基準1の各号に掲げる区域外であることを示す図書
- 6 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来さないものであることを認める市町長の意見書
- 7 移転計画書
- 8 移転前の建築物の所有者の移転に関する同意書（申請者と移転前の建築物の所有者が異なる場合）
- 9 移転前後の建築物の使用者についての説明書（移転前後で使用者が異なる場合）
- 10 配置図
- 11 立面図
- 12 その他特別な事情がある場合は、これを説明するために必要な図書

別表第2の16の項 収用による移転のための建築物（旧特例措置基準5）

（県条例別表第2の16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。）

（県規則第6条の7第14項）

条例別表第2の15の項に規定する規則で定める規模及び同表16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2の15の項及び16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2の15の項及び16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。

（県規則第6条の7第15項）

条例別表第2の16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 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。
- 2 「収用」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。）の施行によるものをいう。
- 3 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ことが確実な土地であること。
- 4 「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。
- 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 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。
- 7 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来さないものであること。

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 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。

エ 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、延べ面積は、原則として280㎡以下とするが、従前の延べ面積の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。

オ 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。

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。

カ 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。

キ 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、他所（隣接市町の区域を含む。）への移転も本基準に該当するものとして取り扱う。

(ア) 現居住地と同一生活圏の範囲にある場合

※ 同一生活圏：申請者の現住居を中心とした生活圏で、通学圏域、商業圏域等から一体とみなされる圏域

(イ) その他合理的事情がある場合

道路及び交通手段の発達等により生活圏域が広がり、同一市町又は隣接市町の区域への移転についても居住地等とほぼ同一の圏域とみなすことができる場合があること等から、次の①から④までのいずれかに該当する場合などの合理的な事情を有するもの

① 移転先の土地に地縁性がある場合

② 申請者にとって同一生活圏とみなされる同じ都市計画区域内の市町への移転の場合

③ 移転先の土地に現在の工場の関連工場がある場合

④ 移転先の土地が現在の工場で使用する原材料の産地である場合

ク 借地上の建築物・借家の収用移転について

本基準は、原則、申請者自らが収用される土地及び建築物を所有している場合に限定されているが、借地上の建築物・借家が収用されたことに伴う移転のために、その建築物を使用している者が申請を行う場合で、次の要件を満たすものは本基準の範囲として取り扱う。

(ア) 現に建築物を使用している者が申請者となり、建築物を使用していない土地所有者及び建築物所有者が収用移転を行わないこと。

(イ) 収用される建築物及び土地の所有者の要件が下表のいずれかを満たすもの。

申請者の属性		収用される建築物の所有者の要件	収用される土地の所有者の要件
借地上の建築物の所有者	個人	(申請者)	申請者の2親等以内の親族
	法人	(申請者)	申請者である法人の役員
借家人	個人	申請者の2親等以内の親族	申請者又は申請者の2親等以内の親族
	法人	申請者である法人の役員	申請者である法人又は同法人の役員

(ウ) 申請者の所有している土地又は代替地として取得することが確実な土地に、申請者自らが建築物を建築すること。ただし、従前と同様の借地・借家関係を継続する場合も本基準の範囲として取り扱う。

ケ 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来さないとして、市町長がその旨認めたものであること。

添付図書

規則及び県規則に定める図書のほか、次に掲げる図書

- 1 理由書
- 2 収用証明書
- 3 配置図（収用対象建築物及び予定建築物）
- 4 平面図（収容対象建築物）
- 5 立面図
- 6 収用移転前後の面積表（敷地及び延べ面積）
- 7 収用される土地及び申請地の登記事項証明書
- 8 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来さないものであることを認める市町長の意見書
- 9 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
- 10 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
- 11 その他特別な事情がある場合は、これを説明するために必要な図書

別表第2の17の項 容積率に適合するために建て替える建築物（提案基準9-1）

（県条例別表第2の17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っては、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

（県規則第6条の7第16項）

条例別表第2の17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とする。

（県規則別表の10の項）

区分	建築物
10 条例別表第2の17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っては、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、直系尊属から相続等することが確実なものであることをいう。
- 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来さないものであること。

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来さないとして、市町長がその旨認めたものであること。

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

規則及び県規則に定める図書のほか、次に掲げる図書

- 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（建物の登記事項証明書等）。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、確認済証又は許可通知書等）
- 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（建物の登記事項証明書）
- 4 拡大敷地の土地所有要件を証する図書（土地の登記事項証明書、不動産登記法第14条第1項に規定する地図等から確認できない場合）
- 5 配置図及び各階平面図（現況及び計画）
- 6 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来さないものであることを認める市町長の意見書
- 7 配置図
- 8 立面図
- 9 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

(2) 条例別表第3

(県条例別表第3)

土地の区域	建築物
1 駅、バスターミナル等の周辺の地域として知事が指定する土地の区域	駅、バスターミナル等の利用者の利便性の向上に資するものとして知事が指定する用途に供される建築物
2 工場、店舗等の周辺の地域であって、既に公共施設が整備されているものとして知事が指定する土地の区域	既存の公共施設を有効に活用し、産業の集約化に資するものとして知事が指定する用途に供される建築物
3 集落又はその周辺の地域であって、地域の活力が低下し、又はそのおそれのあるものとして知事が指定する土地の区域	当該区域における居住者の定着又は生活の安定に資するものとして知事が指定する用途に供される建築物
4 公的賃貸住宅、老人ホーム等の供給が不足している地域として知事が指定する土地の区域	低額所得者、高齢者等の生活の安定に資するものとして知事が指定する用途に供される建築物
5 工場の撤退等により、雇用若しくは就業の機会が不足し、又はそのおそれのある地域として知事が指定する土地の区域	製造業等に係る雇用又は就業の機会の創出に資するものとして知事が指定する用途に供される建築物
6 幹線道路の沿道又は自動車専用道路のインターチェンジの周辺の地域として知事が指定する土地の区域	幹線道路又は自動車専用道路の利用者の利便性の向上に資するものとして知事が指定する用途に供される建築物
7 駐車場、資材置き場等に利用され、又はその見込みのある地域として知事が指定する土地の区域	駐車場、資材置き場等の適切な管理に資するものとして知事が指定する用途に供される建築物
8 地域資源が有効に利用されていない地域として知事が指定する土地の区域	地域資源の有効な利用に資するものとして知事が指定する用途に供される建築物
9 1の項から8の項までに掲げる地域の2以上に該当するものとして知事が指定する土地の区域	当該該当する地域に係る項に規定する建築物

審査基準

- 1 別表第3の各項の規定に基づき知事が指定した用途の建築物に該当するものであること。
- 2 市町又はまちづくり団体が定めた土地利用計画に整合するものとして市町長が認めたものであること。

(3) 旧条例別表第3

旧条例により指定された特別指定区域内における許可の取扱い

平成14年の特別指定区域制度の創設からの運用の中で、市街化調整区域における多様な集落特性や、六次産業など地域資源を活用した産業の創出や沿道の保全と利活用による地域の活性化などの特色あるまちづくりの取組に的確に対応することが困難であるなどの課題が明らかとなってきたことから、平成27年に条例を改正（同年4月1日施行）し、多様な地域課題等にきめ細かく対応できるよう、9種類の用途型特別指定区域制度と4種類の目的型特別指定区域制度を9種類の目的型特別指定区域制度に統合・再編するなどの見直しを行った。

この条例改正においては、改正前の条例に基づき指定された特別指定区域は、改正後の条例において相当する区分の特別指定区域に指定されたものとみなすなどの経過措置を規定しており、改正前後で許可可能な建築物の用途の変更はない。

例えば、改正前の条例に基づき「地縁者の住宅区域」に指定された区域は、改正後の条例に基づき「地域活力再生等区域」に指定され、及び当該区域における許可可能な建築物の用途として「周辺の市街化調整区域に通算10年以上居住する者のための戸建て住宅（延べ面積280㎡以下、敷地面積500㎡以下）」が指定されたものとみなすこととしている。

(旧県条例別表第3)

- 1 開発区域周辺の市街化調整区域に通算して10年以上居住する者が所有し、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
- 2 居住者の減少に対処する必要がある集落又はその近接地における転入者のための戸建ての住宅
- 3 市町が所有し、及び管理する賃貸住宅で規則で定めるもの
- 4 開発区域周辺の市街化調整区域に通算して10年以上居住する者が、生計を維持するために新たに必要とする自己又は自己が役員となっている法人の業務の用に供する事業所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知事が認めるもの
- 5 市街化調整区域に建築されてから通算して10年以上営まれている事業所の事業環境の改善のために行う当該事業所の建て替えに係る建築物で規則で定めるもの
- 6 産業が停滞し、及び人口が減少していると認められる地域における雇用及び就業の機会の創出に資する工場又は研究所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知事が認めるもの
- 7 廃業等により業種又は事業者が変更され、現敷地において引き続き営まれる工場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知事が認めるもの
- 8 幹線道路の沿道又は自動車専用道路のインターチェンジ周辺における流通業務の用に供する施設で規則で定めるもの
- 9 駐車場、資材置き場等に利用する土地の適切な管理を行うために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と知事が認めるもの

特別指定区域制度の見直しに係る経過措置（みなし規定）の概要

改正前に指定された区域		改正後指定されたものとみなす区域
【目的型】 1 駅、バスターミナル等周辺区域（駅、バスターミナル等の周辺区域）	→	【目的型】 1 駅、バスターミナル等周辺区域（駅、バスターミナル等の周辺の区域）
2 工場、店舗等周辺区域（工場、店舗等の周辺地域であって、都市の基盤が整備されながらその利用が図られていない区域）	→	2 工場、店舗等周辺区域（工場、店舗等の周辺の地域であって、既に公共施設が整備されている区域）
3 人口減少集落区域（人口が減少している集落の区域）		3 地域活力再生等区域（集落又はその周辺の地域であって、地域の活力が低下し、又はそのおそれのある区域）
4 公共施設疎雑等区域（公共施設の疎雑その他の理由により地域の活力が失われた区域）		
【用途型】 1 地縁者の住宅区域（集落に10年以上居住している者の住宅が建築できる区域）	→	
2 新規居住者の住宅区域（人口減少に対処する必要がある集落における新規居住者の住宅が建築できる区域）		
4 地縁者の小規模事業所区域（集落に10年以上居住している者が経営する小規模事業所が建築できる区域）		
3 市町公営住宅区域（市町公営住宅が建築できる区域）	→	4 公的賃貸住宅等供給区域（公的賃貸住宅、老人ホーム等の供給が不足している区域）
5 既存事業所の拡張区域（建築後10年以上営んでいる事業所が敷地を拡大して建て替えることができる区域）		5 工場等誘導区域（工場の搬送等により、雇用若しくは就業の機会が不足し、又はそのおそれのある区域）
6 地域振興のための工場区域（産業が停滞し、人口が減少している地域における地域振興に資する工場又は研究所が建築できる区域）	→	
7 既存工場の用途変更区域（廃業等のため使用されなくなった工場が他の業種へ用途変更できる区域）		
8 流通業務施設区域（幹線道路沿道又はインターチェンジ周辺における流通業務施設が建築できる区域）	→	6 沿道施設集約誘導等区域（幹線道路の沿道又は自動車専用道路のインターチェンジの周辺の区域）
9 資材置き場等の区域（駐車場や資材置き場などの管理事務所が建築できる区域）	→	7 空地等適正管理区域（駐車場、資材置き場等が利用され、又はその見込みのある区域）
		8 地域資源活用区域（地域資源が有効に利用されていない区域）
		9 複合型区域（1から8までの2以上に該当する区域）

※改正前の条例に基づき許可可能であった建築物の用途は、改正後の条例に基づき許可可能な建築物の用途として指定されたものとみなす。

旧条例別表第3許可基準

本県では、市街化調整区域の土地利用の整序を目的として、土地利用計画に基づく特別指定区域制度を平成14年4月1日に施行した。

当制度は、条例第8条第1項により、市町又はまちづくり団体が市街化調整区域の土地利用計画を作成し特別指定区域の指定を申し出る制度であり、区域指定した場合、区域内での条例別表第3に定める用途の建築物の建築を認めるものである。

1 留意事項

特別指定区域の指定を受けた区域内においては、条例第8条第1項に基づき作成された土地利用計画の実現を図るため、立地について、あらかじめ土地利用計画に基づき市町長と協議し、これを了されたものであることが必要である。

2 共通取扱事項

条例別表第3（特別指定区域）の許可にあつては、特記なき限り以下のとおり扱う。

ア 開発区域周辺の市街化調整区域について

地域特性を考慮した結果、適切であると判断され土地利用計画において定めてある場合に限り、小学校の校区を開発区域周辺として取り扱うことができる。

イ 通算して10年以上居住する者について

市街化調整区域に指定される前後を問わず、当該開発区域周辺の現在市街化調整区域内の土地において居住した期間が、通算して10年以上ある者のことをいう。

ウ 夫婦等連名の取扱いについて

許可の要件を満たす者と、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。

エ 戸建ての住宅について

戸建ての住宅とは、一戸建専用住宅のことをいう。

オ 狭小過密について

狭小過密基準については、別表第2の2の項の（参考1）による。

カ 居住環境の改善について

当該建築物の存する敷地が、山裾であるために日照時間が少ない場合、風通しが悪い場合、低地の為に多湿である場合、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など劣悪な居住環境である場合に、これを改善するために行うものをいう。

なお、居住環境の改善を図るために、敷地を拡大することも可とする。

キ 通算して10年以上営まれている事業所について

市街化調整区域に指定される前後を問わず、当該開発区域周辺の現在市街化調整区域内の土地において、同一事業者（一般承継人を含む。）が同一業種の事業所を営んだ期間が、通算して10年以上ある事業所をいう。

なお、都市計画法に基づく許可を受けた事業所については、許可後10年以上適法に使用し、当該基準に基づき敷地拡大が必要な場合は、基準該当として取り扱うことができる。

ク 地域の経済基盤を活かした事業について

経済基盤を活かした事業とは、以下のいずれかの場合をいう。

(ア) 雇用者の過半数が当該市町内に居住する場合

(イ) 自己の原材料、部品等の過半を当該市町内に存する事業所から購入している場合

(ウ) 自己の生産物の過半を原料又は部品として当該市町内に存する事業所に納入している場合

旧条例別表第3の1の項（地縁者の住宅区域に建築できる建築物）

都市計画法施行条例

別表第3の1の項 開発区域周辺の市街化調整区域に通算して10年以上居住する者が所有し、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

都市計画に関する手続等を定める規則

第6条の7 条例別表第3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。

別表第2の1の項 条例別表第3の1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 開発区域周辺とは、原則次のいずれかに該当する大字（町を含む。以下同じ。）の区域のことをいう。ただし、一の大字の区域の面積が小さい市町（又はその一部の地域）にあっては、これに加える大字の区域を別に土地利用計画に定めることができる。
 - (1) 開発区域のある大字の区域
 - (2) (1)に掲げる大字の区域に隣接する大字の区域
- 2 通算して10年以上居住する者とは、居住しているか又は居住していたことが戸籍謄本附票等で確認できる者のことをいう。
- 3 土地を所有しているとは、当該土地に係る所有権を登記していることをいう。
- 4 承継することが確実なものとは、死因贈与契約の公正証書が作成されており、直系尊属から相続することが確実なものであることをいう。
- 5 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、新たに住宅を必要とすることがやむを得ないことをいう。なお、市街化調整区域内の自己所有住宅から転居する場合は、現住宅を除却することを原則とする。
 - (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（最低居住面積水準）、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他所への転居がやむを得ない場合
 - (5) 日照・通風を確保するためなど居住環境の改善を図る場合
- 6 「戸建ての住宅」とは、一戸建専用住宅のことをいう。
- 7 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。
- 8 敷地面積が500平方メートル以下とは、次の部分を除いた敷地の面積が500平方メートル以下であることをいう。
 - (1) 専用通路部分で規模、形状等が適当であるもの
- 9 都市計画法第33条第4項の規定に基づく基準として敷地面積の最低限度が市町の条例に定められている場合は、当該制限に適合していること。
- 10 立地について、あらかじめ土地利用計画に基づき市町長と協議し、これを了したものであること。

ア 通算して10年以上居住する者について

市街化調整区域に指定される前後を問わず、当該開発区域周辺の現在市街化調整区域内の土地において居住した期間が、通算して10年以上ある者のことをいう。

イ 夫婦等連名の取扱いについて

許可の要件を満たす者及び新たに建築する住宅に同居することとなるその配偶者、子又は父母は、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。

なお、建築しようとする土地は、許可の要件を満たす者が全部を所有等^{*}することを基本とするが、連名で建築物を建築しようとする者がその土地を共有する場合も、これと同等であると認める。

※ 所有等には、所有者の地位を承継することが確実な土地とする場合も含む。

ウ 市街化調整区域内の自己所有住宅について

市街化調整区域内に存する自己が所有する住宅は、審査基準5の(1)から(5)のいずれかに該当し、当地において建て替えることができず、現住宅を除却し新たな土地において建築することがやむを得ない場合、本基準該当として取り扱うことができる。

なお、当該許可と同時に、現住宅を農業用倉庫等適法なものに用途の変更の手続等を行う場合又は世帯分離により引き続き居住する世帯がいる場合等はこの限りでない。

エ 狭小過密について

狭小過密基準については、別表第2の2の項の(参考1)による。

オ 居住環境の改善について

当該建築物の存する敷地が、山裾であるために日照時間が少ない場合、風通しが悪い場合、低地のために多湿である場合又は建築基準法第43条に規定する接道要件を満足しない場合など劣悪な居住環境である場合に、これを改善するために行うものをいう。

カ 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（農業従事者のための住宅や区域区分日前から存する住宅を含む。）に居住する者が、居住環境の改善等を図るために敷地を拡大する場合も“新たに住宅を必要とする”ことに該当するものとして許可することができる。

キ 既存建築物の用途の変更について

既存建築物を本基準該当の建築物に用途を変更しようとする場合にあっては、既存建築物が適法に存しているものであること。また、用途の変更と併せて増改築を行うことも可とする。

ク 敷地面積について

住宅に附属する菜園や屋外駐車場等の部分で集落のゆとりある環境の保全及び形成に資するものについては、原則建築敷地から除くものとし、土地の形状等により、建築敷地に含めなければならない場合に限り、認めるものとする。

ケ 単身者用住宅の取扱いについて

単身者用住宅については本基準を適用しない。

添付図書

規則及び県規則に定める図書のほか、次に掲げる図書

- 1 理由書（転居する場合は跡地の利用計画を含む。）
- 2 市街化調整区域に居住していたことを示す図書（戸籍の附票等）
- 3 土地の所有を証する図書（土地登記事項証明書、不動産登記法第14条地図等から確認できない場合）
- 4 戸籍全部事項証明書、除籍全部事項証明書等（相続等の場合）
- 5 新たに住宅を必要とする事由を示す図書（下表参照）
- 6 立地についての市町長の意見書及び事前協議の内容を記載した図書
- 7 配置図
- 8 立面図
- 9 その他特別な事情がある場合は、これを説明するために必要な図書

別紙 事由を証するために必要な書面等

書面等 区分	世帯全員の 住民票の写し	現居住地を 明示した位 置図	現住宅の配 置図及び平 面図	現居住地の 土地又は建 物(家屋)の 登記事項証 明書	そ の 他
世帯分離	○	○	—	○	同居人全員(別世帯も 含む。)の住民票
狭小過密	○	○	○	○	現居住地の面積算定 表 同居人全員(別世帯も 含む。)の住民票
借家	○	○	—	—	契約書の写し
立退き	○	○	—	○	立退きすることが確 実であることを示す 書面
被災	○	○	—	○	被災(罹災)証明書
疾病、公害	○	○	—	—	現居住地の付近見取 図及び医師の診断書 又は行政機関の証明 書
Uターン	○	○	—	—	勤め先の所在図又は 退職証明等Uターンの 必要性を示す図書
環境改善	○	○	○	○	環境改善を行う必要 があることが分かる 写真等図書

(解 説)

- 1 市街化調整区域内に〇〇町又は〇〇町〇〇丁目として区分されている土地の区域がある場合は、これらを一の大字として取り扱う。
- 2 地域特性を考慮した結果、適切であると判断され土地利用計画において定めてある場合に限り、小学校の校区を開発区域周辺とすることができる。
- 3 市街化調整区域に編入される前に同地において居住していた場合、この期間も居住期間に加えることができる。
- 4 過去に市街化調整区域であった敷地が、区域区分の変更により現在市街化調整区域以外の場合、当該敷地から市街化調整区域への転居は本基準に該当しない。この場合、過去に市街化調整区域であった期間は本基準における居住期間に含めることはできない。
- 5 市街化調整区域内に現在住宅を有する者が、新たな住宅を建築する場合、現住宅を除却せずに転売することは、市街化調整区域の住宅を増やし市街化を促進するおそれがあり都市計画法の趣旨に反するため、本基準で許可することはできない。
ただし、本許可と同時に現住居を農業用倉庫や他者が購入し農業者住宅又は分家住宅等の適法な建築物に用途の変更の手続等を行う場合に限り、現住宅の除却を行わなくとも許可できる。
- 6 添付図書3の「不動産登記法第14条地図等」とは、同条第1項にいう地図及び第4項にいう地図に準ずる図面であり、俗にいう字限図や公図はこれに当たる。

●不動産登記法（平成16年法律第123号）
（地図等）

第14条 登記所には、地図及び建物所在図を備え付けるものとする。

- 2 前項の地図は、一筆又は二筆以上の土地ごとに作成し、各土地の区画を明確にし、地番を表示するものとする。
- 3 第1項の建物所在図は、一個又は二個以上の建物ごとに作成し、各建物の位置及び家屋番号を表示するものとする。
- 4 第1項の規定にかかわらず、登記所には、同項の規定により地図が備え付けられるまでの間、これに代えて、地図に準ずる図面を備え付けることができる。
- 5 前項の地図に準ずる図面は、一筆又は二筆以上の土地ごとに土地の位置、形状及び地番を表示するものとする。
- 6 第1項の地図及び建物所在図並びに第四項の地図に準ずる図面は、電磁的記録に記録することができる。

7 菜園等を敷地面積に含める場合について

やむを得ず、菜園や駐車場等を建築敷地に含める場合については、敷地面積の内訳（建築敷地面積及び菜園等の土地の面積）を許可書に明記する。

8 10年以上の居住要件を有する基準の運用

10年以上の居住要件の適合性については、戸籍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、10年以上の居住の判断について、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、居住要件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（上記①から④まで以外で、10年以上の居住を客観的に証明できる書類）

旧条例別表第3の2の項（新規居住者の住宅区域に建築できる建築物）

都市計画法施行条例

別表第3の2の項 居住者の減少に対処する必要がある集落又はその近接地における転入者のための戸建ての住宅

審査基準

- 1 都市計画法第33条第4項の規定に基づく基準として敷地面積の最低限度が市町の条例に定められている場合は、当該制限に適合していること。
- 2 立地について、あらかじめ土地利用計画に基づき市町長と協議し、これを了したものであること。
- 3 「戸建ての住宅」とは、一戸建専用住宅のことをいう。

添付図書

規則及び県規則に定める図書のほか、次に掲げる図書

- 1 理由書
- 2 立地についての市町長の意見書及び事前協議の内容を記載した図書
- 3 配置図
- 4 立面図
- 5 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

(解説)

市町が事業者となり地域活性化のための住宅を建設するときなど、住宅及びその敷地が、借家又は借地である場合がある。

旧条例別表第3の3の項（市町公営住宅区域に建築できる建築物）

都市計画法施行条例

別表第3の3の項 市町が所有し、及び管理する賃貸住宅で規則で定めるもの

都市計画に関する手続等を定める規則

別表第2の2の項 条例別表第3の3の項に規定する規則で定める賃貸住宅

次のいずれにも該当する賃貸住宅

- (1) 市町が条例により設置し、及び管理するものであること。
- (2) 建築物の建ぺい率が10分の5以下であること。
- (3) 建築物の高さが12メートル以下であること。ただし、周辺の土地利用の状況を勘案して環境上及び景観上の対策を講じることにより周辺の環境と調和すると認められる場合は、この限りでない。

審査基準

- 1 条例により設置・管理する住宅とは、公営住宅法第2条第2号に規定する公営住宅、特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律第18条第2項の規定による賃貸住宅その他市町が独自に条例に基づき設置し、管理する賃貸住宅のことをいう。
- 2 建設戸数が開発区域周辺の入居対象者を勘案して適切なものであり、県及び市町が定める住宅マスタープラン、公営住宅の建設・建替計画と整合していること。
- 3 移転して建て替える場合は、既設の公営住宅の用途廃止の承認を受けることが確実であると見込まれるもので、跡地利用計画についてあらかじめ開発許可担当部局と協議されたものであること。
- 4 環境上及び景観上周辺の地域との調和が図られ、公共施設等（公園、駐車場等）が適正に配置されていること。

添付図書

規則及び県規則に定める図書のほか、次に掲げる図書

- 1 理由書
- 2 県及び市町が定める住宅マスタープラン、公営住宅の建設・建替計画に位置付けられていることを示す図書
- 3 立地についての市町長の意見書及び事前協議の内容を記載した図書
- 4 配置図
- 5 立面図
- 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

旧条例別表第3の4の項（地縁者の小規模事業所区域に建築できる建築物）

都市計画法施行条例

別表第3の4の項 開発区域周辺の市街化調整区域に通算して10年以上居住する者が、生計を維持するために新たに必要とする自己又は自己が役員となっている法人の業務の用に供する事業所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知事が認めるもの

都市計画に関する手続等を定める規則

別表第2の3の項 条例別表第3の4の項に規定する規則で定める事業所

敷地面積が1,000平方メートル以下の敷地に建築される次に掲げる事業所以外の事業所

- (1) 建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2（ほ）項第2号及び第3号、（へ）項第3号及び第5号並びに（を）項第5号に掲げるもの
- (2) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項、第6項又は第11項に該当する営業に係るもの

審査基準

- 1 開発区域周辺とは、次のいずれかに該当する大字（町を含む。以下同じ。）の区域のことをいう。ただし、一の大字の区域の面積が小さい市町又はその一部の地域にあつては、これに加える大字の区域を別に土地利用計画において定めることができる。
 - (1) 開発区域のある大字の区域
 - (2) (1)に掲げる大字の区域に隣接する大字の区域
- 2 通算して10年以上居住する者とは、現に居住しているか、又は居住していたことが戸籍の附票等で確認できる者のことをいう。
- 3 敷地は、必要な都市基盤施設が整備された区域にあること。
- 4 周辺の地域における環境の保全を目的として、条例別表第3に定める建築物をより限定した建築物の用途が土地利用計画に定められており、知事がそれを適当であると認めて用途を限定して地縁者の小規模事業所区域に関する特別指定区域を指定した場合は、当該制限に適合していること。
- 5 立地について、あらかじめ土地利用計画に基づき市町長と協議し、これを了したものであること。

ア 通算して10年以上居住する者について

市街化調整区域に指定される前後を問わず、当該開発区域周辺の現在市街化調整区域内の土地において居住した期間が通算して10年以上ある者のことをいう。

イ 既存事業所の敷地拡大について

都市計画法に基づく許可を受けた事業所については、10年以上適法に使用すれば、拡大後の敷地について本基準を満たす場合、既存の事業所の敷地拡大も、本基準により許可することができる。

添付図書

規則及び県規則に定める図書のほか、次に掲げる図書

- 1 理由書
- 2 市街化調整区域に居住していたことを示す図書（戸籍の附票等）
- 3 当該事業所の事業内容を示す図書（会社・法人の登記事項証明書、定款等）
- 4 建物の所有を証する図書（建物の登記事項証明書等）
- 5 立地についての市町長の意見書及び事前協議の内容を記載した図書
- 6 配置図
- 7 立面図
- 8 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

(解説)

- 1 地域特性を考慮した結果、適切であると判断され土地利用計画において定めてある場合に限り、小学校の校区を開発区域周辺とすることができる。
- 2 市街化調整区域に編入される前に同地において居住していた場合、この期間も居住期間に加えることができる。
- 3 過去に市街化調整区域であった敷地が、区域区分の変更により現在市街化調整区域以外の場合、当該敷地から市街化調整区域への移転は本基準に該当しない。この場合、過去に市街化調整区域であった期間は本基準における居住期間に含めることはできない。
- 4 10年以上の居住要件の判断については、旧条例別表第3の1の項の解説「8 10年以上の居住要件を有する基準の運用」を参照のこと。
- 5 「建築基準法別表第2（以下「別表第2」という。）(ほ) 項第2号及び第3号、(へ) 項第3号及び第5号並びに(を) 項第5号に掲げるもの」とは次に掲げるものである。
 - (1) 別表第2 (ほ) 項第2号（マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの）
 - (2) 別表第2 (ほ) 項第3号（カラオケボックスその他これに類するもの）
 - (3) 別表第2 (へ) 項第3号（劇場、映画館、演芸場又は観覧場）
 - (4) 別表第2 (へ) 項第5号（倉庫業を営む倉庫）
 - (5) 別表第2 (を) 項第5号は、現行の建築基準法別表第2 (わ) 項第5号（物品販売業を営む店舗又は飲食店）
注）物品販売店舗又は飲食店については、法第34条第1号許可により対応するという趣旨である。
- 6 風俗営業等の規制及び業務の適性化等に関する法律（以下「風営法」という。）第2条第1項、第6項又は第11項に該当する営業に係るものとは、次に掲げるものである。
 - (1) 風営法第2条第1項
この法律において「風俗営業」とは、次の各号のいずれかに該当する営業をいう。
 - 一 キヤバレーその他設備を設けて客にダンスをさせ、かつ、客の接待をして客に飲食をさせる営業
 - 二 待合、料理店、カフェその他設備を設けて客の接待をして客に遊興又は飲食をさせる営業（前号に該当する営業を除く。）
 - 三 ナイトクラブその他設備を設けて客にダンスをさせ、かつ、客に飲食をさせる営業（第1号に該当する営業を除く。）
 - 四 ダンスホールその他設備を設けて客にダンスをさせる営業（第1号若しくは前号に該当する営業又は客にダンスを教授するための営業のうちダンスを教授する者（政令で定めるダンスの教授に関する講習を受けその課程を修了した者その他ダンスを正規に教授する能力を有する者として政令で定める者に限る。）が客にダンスを教授する場合にのみ客にダンスをさせる営業を除く。）
 - 五 喫茶店、バーその他設備を設けて客に飲食をさせる営業で、国家公安委員会規則で定めるところにより計った客席における照度を10lx以下として営むもの（第1号から第3号までに掲げる営業として営むものを除く。）
 - 六 喫茶店、バーその他設備を設けて客に飲食をさせる営業で、他から見通すことが困難であり、かつ、その広さが5㎡以下である客席を設けて営むもの
 - 七 まあじやん屋、ぱちんこ屋その他設備を設けて客に射幸心をそそるおそれのある遊技をさせる営業
 - 八 スロットマシン、テレビゲーム機その他の遊技設備で本来の用途以外の用途として射幸心をそそるおそれのある遊技に用いることができるもの（国家公安委員会規則で定めるものに限る。）を備える店舗その他これに類する区画された施設（旅館業その他の営業の用に供し、又はこれに随伴する施設で政令で定めるものを除く。）において当該遊技設備により客に遊技をさせる営業（前号に該当する営業を除く。）
 - (2) 風営法第2条第6項
この法律において「店舗型性風俗特殊営業」とは、次の各号のいずれかに該当する営業をいう。
 - 一 浴場業（公衆浴場法（昭和23年法律第139号）第1条第1項に規定する公衆浴場を業として経営することをいう。）の施設として個室を設け、当該個室において異性の客に接触する役務を提供する営業
 - 二 個室を設け、当該個室において異性の客の性的好奇心に応じてその客に接触する役務を提供する営業（前号に該当する営業を除く。）
 - 三 専ら、性的好奇心をそそるため衣服を脱いだ人の姿態を見せる興行その他の善良の風俗又は少年の健全な育成に与える影響が著しい興行の用に供する興行場（興行場法（昭和23年法律第137号）第1条第1項に規定するものをいう。）として政令で定めるものを経営する営業
 - 四 専ら異性を同伴する客の宿泊（休憩を含む。以下この条において同じ。）の用に供する政令で定める施設（政令で定める構造又は設備を有する個室を設けるものに限る。）を設け、当該施設を当該宿泊に利用させる営業

五 店舗を設けて、専ら、性的好奇心をそそる写真、ビデオテープその他の物品で政令で定めるものを販売し、又は貸し付ける営業

六 前各号に掲げるもののほか、店舗を設けて営む性風俗に関する営業で、善良の風俗、清浄な風俗環境又は少年の健全な育成に与える影響が著しい営業として政令で定めるもの

(3) 風営法第2条第11項

この法律において「接客業務受託営業」とは、専ら、次に掲げる営業を営む者から委託を受けて当該営業の営業所において客に接する業務の一部を行うこと（当該業務の一部に従事する者が委託を受けた者及び当該営業を営む者の指揮命令を受ける場合を含む。）を内容とする営業をいう。

一 接待飲食等営業

二 店舗型性風俗特殊営業

三 飲食店営業（設備を設けて客に飲食をさせる営業で食品衛生法（昭和22年法律第233号）第52条第1項の許可を受けて営むものをいい、接待飲食等営業又は店舗型性風俗特殊営業に該当するものを除く。以下同じ。）のうち、バー、酒場その他客に酒類を提供して営む営業（営業の常態として、通常主食と認められる食事を提供して営むものを除く。以下「酒類提供飲食店営業」という。）で、日出時から午後10時までの時間においてのみ営むもの以外のもの

注）本条第9項に規定する店舗型電話異性照会営業（いわゆるテレクラ）は、県内全域において営業が禁止されている。（風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律施行条例第11条）

7 その他事業所から除外するものとして検討すべき施設

このほか、小規模な事業所を認めることにより、その周辺の大規模な区域を物資の置き場等に利用されるおそれのあるもの（産業廃棄物の処理事業の用に供する施設等）があるので、土地利用計画を定めるに当たっては、集落環境の保全の観点から、これらの施設を事業所から除外することについて十分検討する必要がある。

旧条例別表第3の5の項（既存事業所の拡張区域に建築できる建築物）

都市計画法施行条例

別表第3の5の項 市街化調整区域に建築されてから通算して10年以上営まれている事業所の事業環境の改善のために行う当該事業所の建て替えに係る建築物で規則で定めるもの

都市計画に関する手続等を定める規則

別表第2の4の項 条例別表第3の5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) 3の項建築物の欄(1)及び(2)に掲げる事業所以外の事業所の建て替えに係るものであること。
- (2) 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。）が建て替え前の建築物の延べ面積の1.5倍を超えないこと。
- (3) 建築物の敷地面積が1,000平方メートル以下であるか、又は建て替え前の建築物の敷地面積の1.5倍を超えないこと。

審査基準

- 1 事業所の現敷地内での改善が困難であり、かつ、敷地を拡大して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ことが確認できること。
- 2 建替えとは、一般に現敷地（敷地を拡張する場合は当該拡張部分を含む。）において建て替えることをいうが、事業所の現敷地内での改善が困難であるということから他所へ移転して建て替えることも含まれる。
- 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 立地について、あらかじめ土地利用計画に基づき市町長と協議し、これを了したものであること。

通算して10年以上営まれている事業所について

市街化調整区域に指定される前後を問わず、当該開発区域周辺の現在市街化調整区域内の土地において、同一事業者（一般承継人を含む。）が同一業種の事業所を営んだ期間が、通算して10年以上ある事業所をいう。なお、都市計画法に基づく許可を受けた事業所については、許可後10年以上適法に使用し、当該基準に基づき敷地拡大が必要な場合は、本基準該当として取り扱うことができる。

添付図書

規則及び県規則に定める図書のほか、次に掲げる図書

- 1 理由書
- 2 既存事業所が適法に存し使用されていたことを証する図書（建築基準法に基づく検査済証、確認済証又は都市計画法に基づく許可通知書等）
- 3 既存事業所の現況図面（配置図、平面図等）
- 4 建物の所有関係を証する図書（建物の登記事項証明書等）
- 5 立地についての市町長の意見書及び事前協議の内容を記載した図書
- 6 配置図
- 7 立面図
- 8 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

（解説）

- 1 当該基準該当として許可を受けた事業所が、許可後10年未満に、再度敷地拡大をすることも認める。その際の敷地面積の上限は、1,000㎡以下又は特別指定区域指定時の敷地面積の1.5倍以下の範囲とする。
また、許可から10年以上経過した後に改めて敷地拡大をする際の敷地面積の上限は、1,000㎡以下又は特別指定区域指定後の許可から10年以上経過した時点の敷地面積の1.5倍以下の範囲とする（建築物の延べ面積の考え方についても同様とする。）。

旧条例別表第3の6の項（地域振興のための工場区域に建築できる建築物）

都市計画法施行条例

別表第3の6の項 産業が停滞し、及び人口が減少していると認められる地域における雇用及び就業の機会の創出に資する工場又は研究所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知事が認めるもの

都市計画に関する手続等を定める規則

別表第2の5の項 条例別表第3の6の項に規定する規則で定める工場又は研究所
先端的な科学技術に関する事業又は地場産業の振興に資する事業に係る工場又は研究所

審査基準

- 1 工場又は研究所とは、敷地内にある建築物の棟別の用途を踏まえた上で、敷地全体で判断される用途のことをいう。
- 2 先端的な科学技術に関する事業とは、先端的な科学技術を研究するための事業又は先端的な科学技術を応用した事業のことをいう。
- 3 地場産業の振興に資する事業とは、地域の経済基盤を活かした事業のことをいう。
- 4 周辺の地域における環境の保全を目的として、条例別表第3に定める建築物をより限定した建築物の用途が土地利用計画に定められており、知事がそれを適当であると認めて用途を限定し、区域を指定した場合は、当該制限に適合していること。
- 5 立地について、あらかじめ土地利用計画に基づき市町長と協議し、これを了したものであること。

ア 先端的な科学技術に関する事業について

以下のいずれかの業種に関する事業であること。

医薬品製造業、通信機械器具・同関連機械器具製造業、電子計算機・同附属装置製造業、電子計測機製造業、電子応用装置製造業、電子機器用・通信機器用部分品製造業、医療用機械器具・医療用品製造業、光学機械器具・レンズ製造業及び類似業種（新素材産業、バイオテクノロジー関係産業、宇宙産業）

イ 地域の経済基盤を活かした事業について

経済基盤を活かした事業とは、以下のいずれかの場合をいう。

(ア) 雇用者の過半数が当該市町内に居住する場合

(イ) 自己の原材料、部品等の過半を当該市町内に存する事業所から購入している場合

(ウ) 自己の生産物の過半を原料又は部品として当該市町内に存する事業所に納入している場合

添付図書

規則及び県規則に定める図書のほか、次に掲げる図書

- 1 理由書
- 2 業種、生産品目及び製造工程等をまとめた調書
- 3 地域の経済基盤を活かした事業であることを証する図書（雇用者の居住地リスト、主要取引先リスト等）
- 4 立地についての市町長の意見書及び事前協議の内容を記載した図書
- 5 配置図
- 6 立面図
- 7 その他特別な事情がある場合は、これを説明するために必要な図書

旧条例別表第3の7の項（既存工場の用途変更区域に建築できる建築物）

都市計画法施行条例

別表第3の7の項 廃業等により業種又は事業者が変更され、現敷地において引き続き営まれる工場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知事が認めるもの

都市計画に関する手続等を定める規則

別表第2の6の項 条例別表第3の7の項に規定する規則で定める工場

地場産業の振興に資する事業に係る工場（建築物の増築又は建て替えを併せて行う場合にあっては、建築物の延べ面積（当該工場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。）が増築又は建て替え前の延べ面積の1.5倍を超えないものに限る。）

審査基準

- 1 適法に存し使用している工場からの用途の変更で、次のいずれかに該当する場合であること。
 - (1) 特別指定区域の指定前に、法第34条各号の規定により自己の業務の用に供する建築物として許可を受け建築された工場から、許可を受けたもの以外の業種又は事業者の工場に用途を変更しようとするもの
 - (2) 特別指定区域の指定以後に、法第34条各号の規定により自己の業務の用に供する建築物として許可を受け建築し10年以上使用している工場から、許可を受けたもの以外の業種又は事業者の工場に用途を変更しようとするもの
- 2 地場産業の振興に資する事業とは、地域の経済基盤を活かした事業のことをいう。
- 3 廃業等により業種又は事業者が変更されるとは、次のいずれかの場合に該当し業種又は事業者を変更せざるを得ないことをいう。
 - (1) 倒産・廃業した又はすることが確実である場合
 - (2) 競売・差し押さえ等が行われている又は行われることが確実である場合
 - (3) 経済社会動向等に伴い業種の転換が必要である場合
 - (4) 死亡、身体障害、高齢等により事業者が事業を継続できない場合
- 4 許可申請者は、当該工場を譲渡しようとする者、当該譲渡人から当該工場を譲り受けようとする者、又は競売等により取得しようとする者であること。
- 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 周辺の地域における環境の保全を目的として、条例別表第3に定める建築物をより限定した建築物の用途が土地利用計画に定められており、知事がそれを適当であると認めて用途を限定し、区域を指定した場合は、当該制限に適合していること。
- 7 立地について、あらかじめ土地利用計画に基づき市町長と協議し、これを了したものであること。

経済基盤を活かした事業とは、以下のいずれかの場合をいう。

(ア) 雇用者の過半数が当該市町内に居住する場合

地域の経済基盤を活かした事業について

(イ) 自己の原材料、部品等の過半を当該市町内に存する事業所から購入している場合

(ウ) 自己の生産物の過半を原料又は部品として当該市町内に存する事業所に納入している場合

添付図書

規則及び県規則に定める図書のほか、次に掲げる図書

- 1 理由書
- 2 地域の経済基盤を活かした事業であることを証する図書（雇用者の居住地リスト、主要取引先リスト等）
- 3 既存工場が適法に存し使用されていたことを証する図書（建築基準法に基づく検査済証、確認済証又は許可通知書等）
- 4 既存工場の現況図面（配置図、平面図等）
- 5 業種又は事業者を変更せざるを得ない事由を示す図書
- 6 立地についての市町長の意見書及び事前協議の内容を記載した図書
- 7 配置図
- 8 立面図
- 9 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

旧条例別表第3の8の項（流通業務施設区域に建築できる建築物）

都市計画法施行条例

別表第3の8の項 幹線道路の沿道又は自動車専用道路のインターチェンジ周辺における流通業務の用に供する施設で規則で定めるもの

都市計画に関する手続等を定める規則

別表第2の7の項 条例別表第3の8の項に規定する規則で定める施設

次のいずれかに該当する施設

- (1) 貨物自動車運送事業法（平成元年法律第83号）第2条第2項に規定する一般貨物自動車運送事業（同条第6項に規定する特別積合せ貨物運送に係るものを除く。）の用に供するもの
- (2) 倉庫業法（昭和31年法律第121号）第2条第2項に規定する倉庫業の用に供するもの

審査基準

- 1 周辺の地域における環境の保全上必要がある場合は、緩衝帯等が適切に配置されていること。
- 2 周辺の道路交通に支障を来すおそれのある場合は、右折レーンの設置、進入道路の設置等による対策がなされていること。
- 3 立地について、あらかじめ土地利用計画に基づき市町長と協議し、これを了したものであること。

緩衝帯等について

緩衝帯の基準は、敷地が1ha未満の場合は、幅員2m以上確保すること。なお、1ha以上の場合、法第33条第1項第10号の基準による。

添付図書

規則及び県規則に定める図書のほか、次に掲げる図書

- 1 理由書
- 2 一般貨物自動車運送事業又は倉庫業の用に供することを示す図書
- 3 立地についての市町長の意見書及び事前協議の内容を記載した図書
- 4 配置図
- 5 立面図
- 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

（解 説）

1 一般貨物自動車運送事業

（貨物自動車運送事業法第2条第2項）

この法律において「一般貨物自動車運送事業」とは、他人の需要に応じ、有償で自動車（三輪以上の軽自動車及び二輪の自動車を除く。）を使用して貨物を運送する事業であって、特定貨物自動車運送事業以外のものをいう。

2 特別積合せ貨物運送事業

（同法同条第6項）

この法律において「特別積合せ貨物運送」とは、一般貨物自動車運送事業として行う運送のうち、営業所その他の事業場において集貨された貨物の仕分を行い、集貨された貨物を積み合わせて他の事業場に運送し、当該他の事業場において運送された貨物の配達に必要な仕分を行うものであって、これらの事業場の間における当該積合せ貨物の運送を定期的に行うものをいう。

注）貨物自動車運送事業法第2条第6項に規定する「特別積合せ貨物運送事業」の用に供する施設は、法第29条第1項第3号の公益施設に該当し許可不要である。

3 倉庫業

（倉庫業法第2条）

この法律で「倉庫」とは、物品の滅失若しくは損傷を防止するための工作物又は物品の滅失若しくは損傷を防止するための工作を施した土地若しくは水面であって、物品の保管の用に供するものをいう。

（同法同条第2項）

この法律で「倉庫業」とは、寄託を受けた物品の倉庫における保管（保護預かり、一時預かりその他政令で定めるものを除く。）を行う営業をいう。

旧条例別表第3の9の項（資材置き場等の区域に建築できる建築物）

都市計画法施行条例

別表第3の9の項 駐車場、資材置き場等に利用する土地の適切な管理を行うために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と知事が認めるもの

都市計画に関する手続等を定める規則

別表第2の8の項 条例別表第3の9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管理事務所

- (1) 建築物の延べ面積が15平方メートル以下であること。
- (2) 平屋建てであること。
- (3) 彩度の高い色の外装材を使用しない等周辺の景観に配慮するものであること。

審査基準

- 1 駐車場、資材置き場等に利用する土地とは、露天の状態での駐車場、建設資材・重機等の置き場その他これらに類するものに利用するものをいう。
- 2 管理事務所とは、管理上不可欠な所要室（管理事務所のほか、必要に応じて作業員控室、トイレ、シャワー室、更衣室、湯沸室、洗面所等（宿泊室は除く。））を備え、かつ、露天の状態での利用する土地の区域内に設置するものであること。
- 3 周辺の地域における環境の保全上必要がある場合は、露天の状態での利用する土地は、次の措置がとられていること。
 - (1) 適正な高さの塀や樹木などにより周辺を囲う措置
 - (2) 不浸透性の材料による舗装、排水溝の設置など土地の区域内の雨水及び汚水を適切に排水するための措置
- 4 周辺の地域における環境の保全を目的として、条例別表第3に定める建築物をより限定した建築物の用途が土地利用計画に定められており、知事がそれを適当であると認めて用途を限定し、区域を指定した場合は、当該制限に適合していること。
- 5 立地について、あらかじめ土地利用計画に基づき市町長と協議し、これを了したものであること。

添付図書

規則及び県規則に定める図書のほか、次に掲げる図書

- 1 理由書
- 2 周辺の地域における環境の保全上必要な措置を示した図書
- 3 予定建築物等の色彩等を示した図書
- 4 立地についての市町長の意見書及び事前協議の内容を記載した図書
- 5 配置図
- 6 立面図
- 7 その他特別な事情がある場合は、これを説明するために必要な図書

(解説)

産業廃棄物等の不適正な処理の防止に関する条例における届出又は許可が必要な場合があるので、許可に当たっては、あらかじめ関係部局（県民局環境課）と連絡調整を行うこととする。

なお、この条例による規制の対象物は、次に掲げるものである。

- 1 産業廃棄物の保管 保管する土地の面積が100㎡以上
- 2 特定物の保管 保管する土地の面積が100㎡以上かつ又は
使用済自動車の場合20台以上
使用済タイヤの場合100本以上
使用済特定家庭用機器（冷蔵庫、テレビ、エアコン、洗濯機）の場合100台以上
- 3 土砂 区域の面積が1,000㎡以上かつ高さが1 m以上

