

市街化調整区域における 自己用住宅の建設手続き



市街化調整区域の空き地等に自分の住宅を建てるためには、人(分家又は地縁の要件を持つ人等)と土地(線引き前から所有又は相続等)の要件を満足する必要があります。

自己用住宅を建設するために必要な、都市計画法上の要件及び基準をまとめておりますので参考にしてください。

この他にも建設可能な場合もありますので、詳しくは北播磨県民局加東土木事務所まちづくり建築第二課(TEL 0795-42-9408)へお問い合わせください。

加西市 都市開発部 都市計画課

目 次

市街化調整区域の建築について	1
市街化調整区域における住宅建設計画の判断フロー	2
【兵庫県基準】	
世帯分離のための住宅《分家住宅》	3
調整区域に住む者の住宅	5
既存集落における住宅	7
地縁者の住宅区域に建築できる建築物《地縁者住宅》	9
新規居住者の住宅区域に建築できる建築物《新規居住者住宅》	11
農家住宅及び自己用の農業用倉庫	12
【加西市独自基準】	
加西市集落区域まちづくり要綱	14
【資料】	
建設並びに雨水排水放流同意書	17
注 意 事 項	18
都市計画法第 43 条第 1 項 建築許可申請書（様式）	19
都市計画法施行規則第 60 条 開発許可等不要証明申請書（様式）	
【正本 1 部、副本 1 部、正本写し 1 部の計 3 部を市担当課へ提出】	
加西市W e b ページ案内	27



市街化調整区域の建築について

○市街化区域及び市街化調整区域の区域区分

都市計画法で一体の都市として総合的に整備し、開発し、及び保全する必要がある区域を都市計画区域として指定するものとされており、加西市の都市計画区域は、明石市、加古川市、高砂市、三木市、小野市、播磨町、稲美町、加東市とともに東播都市計画区域に含まれています。

更に都市計画区域において、無秩序な市街地の拡大による環境悪化の防止、計画的な公共施設整備による良好な市街地の形成、都市近郊の優良な農地と健全な調和等を図るため、必要があるときは市街化区域及び市街化調整区域の区域区分を定めることができるとされています。

区域区分は、すでに市街化を形成している区域及びおおむね 10 年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域である市街化区域と市街化を抑制すべき市街化調整区域に区分することをいいます。

○市街化調整区域の許可基準

市街化調整区域における開発行為（建築行為）は、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る行為として、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定めたものに限り、認められています。（都市計画法第 34 条第 12 号）

なお、市街化調整区域において、建物を建築しようとする者は、都市計画法第 43 条に基づく建築許可等の申請が必要です。

●兵庫県条例「都市計画法施行条例」第 7 条に規定

許可基準 《例》

- ・別表第 2 の 1 の項 世帯分離のための住宅（分家住宅）
- ・別表第 2 の 2 の項 調整区域に住む者の住宅
- ・別表第 2 の 3 の項 既存集落における住宅
- ・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（地縁者住宅）
- ・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（新規居住者住宅）

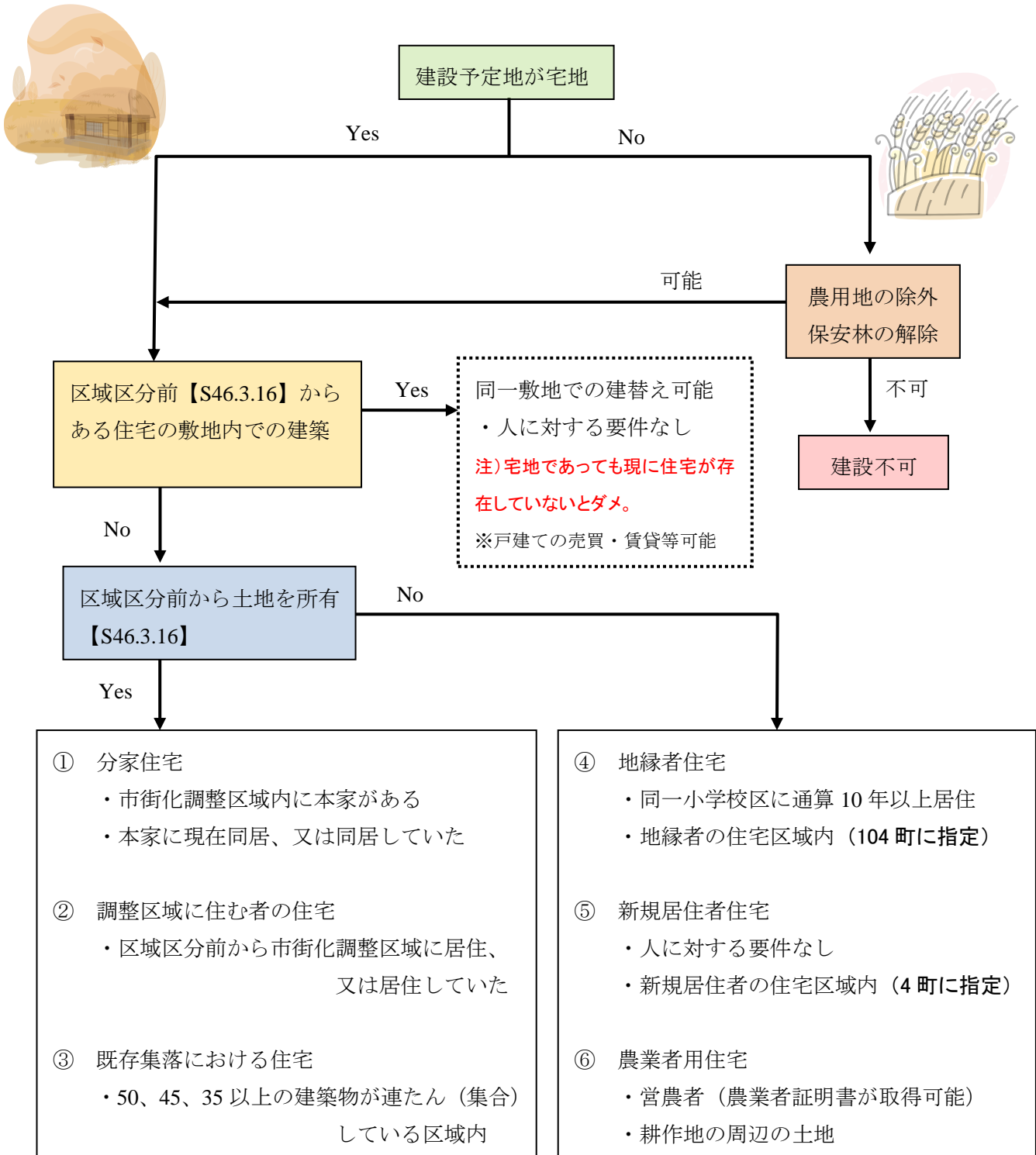
上記以外にも許可基準がありますので、詳しくは、北播磨県民局加東土木事務所 まちづくり建築第二課（TEL 0795-42-9408）へお問い合わせください。

○建築基準法による手続き

建築基準法は国民の生命、健康及び財産の保護を図り、公共の福祉の増進に資するため、建築物の敷地、構造、設備及び用途に関する最低限の基準を定めた法律です。このため、建築主は、**建物を建築するとき、建築確認等の申請が必要です。**

建築確認等の申請は、北播磨県民局のまちづくり建築第二課のほかに、国、県の指定を受けた民間の確認検査機関に申請することができます。

市街化調整区域における住宅建設計画の判断フロー



備考

1. 加西市土地利用計画で計画されている集落区域内での住宅建設については、市独自基準である「加西市集落区域まちづくり要綱(平成19年4月3日施行)」に適合していること。
2. 「地縁者の住宅区域」及び「新規居住者の住宅区域」は集落区域内に設定されています。
※各区域については加西市 Web ページ 又は都市計画課(市役所 5F) で確認してください。
3. 農用地の除外、保安林の解除については、農政課(市役所 4F) で確認してください。
4. 農業者証明書、農地転用、及び農地の売買については、加西市農業委員会(市役所 4F)で確認してください。
5. 建物を建築するときは、工事着手前に都市計画法及び建築基準法の手続きが必要です。

建築基準

別表第2の1の項 世帯分離のための住宅 <分家住宅>

【兵庫県基準】

都市計画法施行条例

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

都市計画に関する手続等を定める規則

第6条の6 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

別表第1の1の項 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、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。
- 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 親族とは、民法第725条に規定する親族のことをいう。
- 6 同居するとは、世帯構成員として同居することをいう。
- 7 敷地面積が建築計画に対して過大な規模でないこと。
- 8 建築物を建築しようとする土地（以下「建築予定地」という。）が既存の集落内又はその近接地にあり、かつ、必要な公共施設が整備された区域にあること。

添付図書

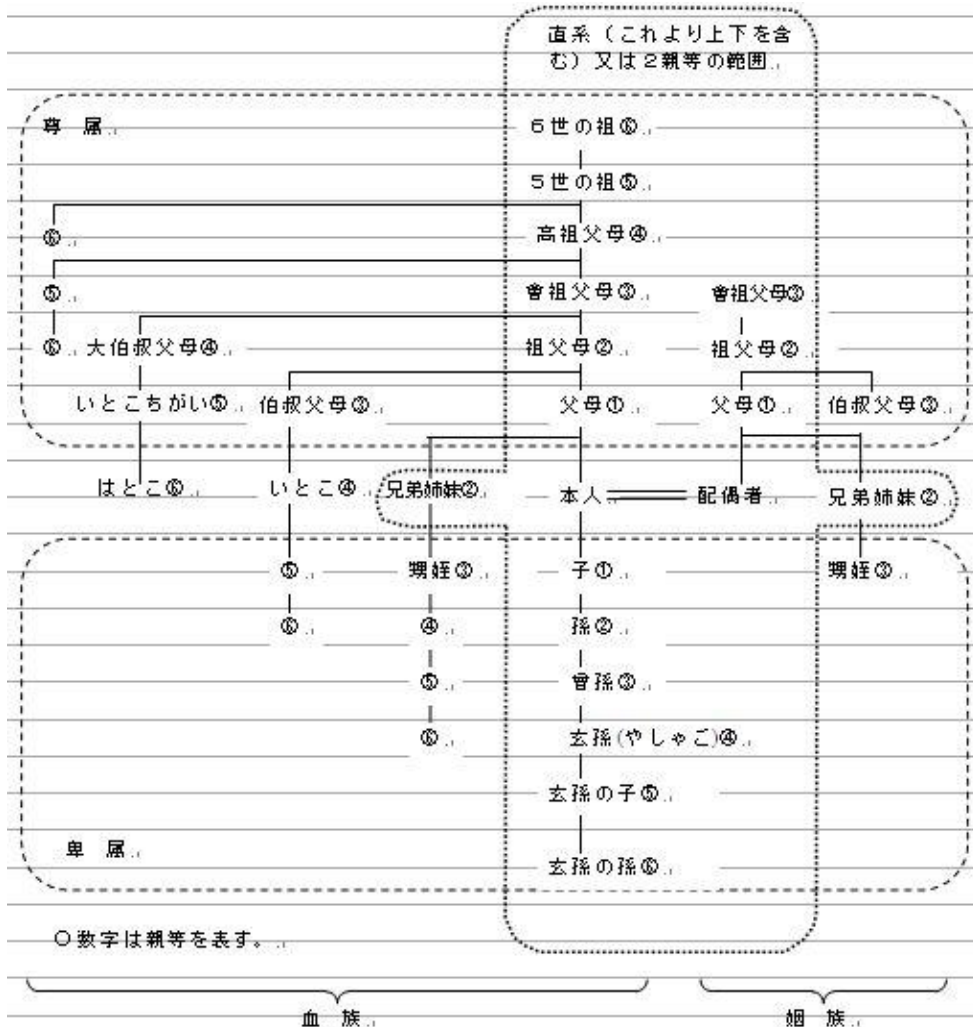
当基準該当については、次に掲げる添付図書により判断する。

- 1 理由書
- 2 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（土地登記簿謄本及び字限図等）
- 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

「区域区分日前所有地」とは、

- ① 申請者が区域区分前に所有し、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）から相続等をする事が確実な土地
- 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）から相続等する事が確実な土地

※ 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



都市計画法施行条例

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

都市計画に関する手続等を定める規則

別表第1の1の項 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6を参照のこと。）

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

審査基準

- 1 土地又は建築物を所有しているとは、当該土地又は建築物に係る所有権を登記していることをいう。
- 2 相続等とは、相続、贈与、売買又は交換のことをいう。
- 3 承継することが確実なものとは、死因贈与契約の公正証書が作成されており、始期付所有権移転仮登記がなされ、直系尊属から相続することが確実なもののことをいう。
- 4 転勤等による転入、借家からの転居、婚姻等による別世帯の構成等に伴い、新たに必要とするとは、次のいずれかの場合に該当し、新たに住宅を建築することがやむを得ないことをいう。
 - (1) 転勤等に伴いUターンし故郷に定住する場合
 - (2) 現住居に狭小過密、老朽化、借家、立退き又は被災の事情があり転居する場合
 - (3) 婚姻を契機に独立して別世帯を構成する場合、又は2以上の世帯が同居する住宅から分離して別世帯を構成する場合
 - (4) 疾病又は公害により転地せざるを得ない場合
- 5 敷地面積が建築計画に対して過大な規模でないこと。
- 6 建築予定地が既存の集落内又はその近接地にあり、かつ、必要な公共施設が整備された区域にあること。

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 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（土地登記簿謄本及び字限図等）
- 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

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 土地登記簿 謄本又は家 屋登記簿謄 本	そ の 他
世帯分離	○	○	○	○	
狭小過密	○	○	○	○	現居住地の面積算定表
老朽化	○	○	—	○	謄本は家屋登記簿謄本とする
借 家	○	○	—	○	契約書の写し
立退き	○	○	—	○	立ち退きすることが確実であることを示す書面
被 災	○	○	○	○	被災（罹災）証明書及び跡地の利用計画
疾病、公害	○	○	—	—	現居住地の付近見取図及び医師の診断書又は行政機関の証明書
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示す図書

都市計画法施行条例

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

都市計画に関する手続等を定める規則

別表第1の1の項 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6を参照のこと。）

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

審査基準

- 1 土地又は建築物を所有しているとは、当該土地又は建築物に係る所有権を登記していることをいう。
- 2 相続等とは、相続、贈与、売買又は交換のことをいう。
- 3 承継することが確実なものとは、死因贈与契約の公正証書が作成されており、始期付所有権移転仮登記がなされ、直系尊属から相続することが確実なもののことをいう。
- 4 転勤等による転入、借家からの転居、婚姻等による別世帯の構成等に伴い、新たに必要とするとは、次のいずれかの場合に該当し、新たに住宅を建築することがやむを得ないことをいう。
 - (1) 転勤等に伴いUターンし故郷に定住する場合
 - (2) 現住居に狭小過密、老朽化、借家、立退き又は被災の事情があり転居する場合
 - (3) 婚姻を契機に独立して別世帯を構成する場合、又は2以上の世帯が同居する住宅から分離して別世帯を構成する場合
 - (4) 疾病又は公害により転地せざるを得ない場合
- 5 50以上の建築物（市街化区域内に存するものを含む。）が連たんしている土地の区域その他これに準ずる土地の区域とは、建築物の敷地相互間の距離が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」はすべての内角が180度以下の外周線によって囲まれているものとし、「建築物」は敷地単位で一つの建築物として算入すること。
- 6 市街化区域と一体となって既存集落を構成する場合（市街化区域と市街化調整区域の境界部分に緑地を配置するなど、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 敷地面積が建築計画に対して過大な規模でないこと。
- 8 建築予定地が既存の集落内又はその近接地にあり、かつ、必要な公共施設が整備された区域にあること。

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 5 を示す図書（建築物の連たん、敷地間隔等記入のこと）
- 3 土地の登記簿謄本及び字限図
- 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

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 土地登記簿 謄本又は家 屋登記簿謄 本	そ の 他
世帯分離	○	○	○	○	
狭小過密	○	○	○	○	現居住地の面積算定表
老朽化	○	○	—	○	謄本は家屋登記簿謄本とする
借 家	○	○	—	○	契約書の写し
立退き	○	○	—	○	立ち退きすることが確実であることを示す書面
被 災	○	○	○	○	被災（罹災）証明書及び跡地の利用計画
疾病、公害	○	○	—	—	現居住地の付近見取図及び医師の診断書又は行政機関の証明書
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示す図書

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き等を定める規則

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もののことをいう。
- 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、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移転する場合は、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、借家、立退き又は被災の事情があり転居する場合
 - (3) 婚姻を契機に独立して別世帯を構成する場合、又は2以上の世帯が同居する住宅から分離して別世帯を構成する場合
 - (4) 疾病又は公害により転地せざるを得ない場合
 - (5) 日照・通風を確保する為など居住環境の改善を図る場合
- 6 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。
- 7 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
- 8 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。
- 9 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

当基準に該当することは、次に掲げる添付図書により判断する。

- 1 理由書（移転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（戸籍謄本附票等）
- 3 土地の所有を証する図書（土地登記簿謄本及び不動産登記法第14条地図等）
- 4 戸籍謄本（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 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

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 土地又は家屋の 登記簿謄本	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 とが判る写真等図書

（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 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、当敷地から市街化調整区域への移転は当基準に該当しない。この場合、過去に市街化調整区域であった期間は当基準における居住期間に含める事はできない。
- 4 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、当基準該当として取り扱うことができる。

- 5 市街化調整区域内の自己所有住宅について、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、当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宅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変更の手続き等を行う場合は、現住宅の除却を行わなくとも許可出来る。

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 ≪新規居住者住宅≫ 【兵庫県基準】

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。

添付図書

当基準に該当することは、次に掲げる添付図書により判断する。

- 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 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

【都市計画法施行規則第60条】

建築基準法（昭和25年法律第201号）第6条第1項又は第6条の2第1項（同法第88条第1項又は第2項において準用する場合を含む）の規定による確認済証の交付を受けようとする者は、その計画が法第29条第1項若しくは第2項、第35条の2第1項、第41条第2項、第42条、第43条第1項又は第53条第1項の規定に適合していることを証する書面の交付を都道府県知事に求めることができる。

【県規則第17条】

省令第60条の規定による証明書の交付を受けようとする者は、開発許可不要証明申請書に、当該申請に係る次に掲げる図書を添えて、これを知事に提出しなければならない。

- (1) 位置図（縮尺25,000分の1以上のもの）
- (2) 付近見取図（縮尺3,000分の1以上のもの）
- (3) 地籍図
- (4) 敷地求積図
- (5) 土地利用計画図
- (6) 敷地断面図
- (7) 建築計画平面図
- (8) 全各号に掲げるもののほか、知事が必要と認める図書

1 適用について

農地法第2条第4項に規定する「自作農」又は「小作農」者の住宅（以下「農業者用住宅」という。）及び農業用倉庫を建築する場合で、建築主からの願出に基づき、その計画が都市計画法第29条第1項第2号及び第2項第1号の規定に該当していると認められる場合、都市計画法施行規則第60条の規定による証明書（以下「60条証明書」という。）が交付される。

2 農業用倉庫の計画（規模、構造及び位置）が、次の基準に適合する場合は、証明書が交付される。

- 1) 耕作面積50アール以下については、延べ面積100㎡以下とする。50アールを超えた場合は、超えた面積10アールにつき20㎡を加えた面積以下とする。ただし、収納する生産資材等の提出を求め、その規模が適当と認められる場合は、上記面積を超えることができる。

なお、大規模なものは法第34条第4号に該当すれば、法第29条又は法第43条に基づき許可される。

- 2) 木造及び鉄骨造の2階までとし、最高の高さは7m以下とする。ただし、収納する生産資材及び農機具等の資料の提出を求め適当と認められる場合は、それによることができる。
- 3) 住宅の敷地内、住宅の隣接地又は耕作地の周辺とする。

3 **農業者用住宅の計画が、次の基準第1、第2に適合する場合は、証明書が交付される。**

・基準第1（現在住宅を有する場合）

現在住宅を有する農業を営む者（農地耕作を行っている世帯員を含む。以下「営農者」という。）が、新たに農業者用住宅を建築することは、原則として認められない。また、現在住宅を有する営農者が、現住宅敷地以外の土地で建て替えることは、原則として認められない。

ただし、次の事情による場合は、認められる。

- 1) 世帯主以外の世帯員で、使用収益権に基づき農業を営む者が、新たな世帯を形成するために、農業者用住宅を耕作地周辺に建築する場合。

2) 現敷地以外の土地で建て替える場合で、現住宅が農業者用住宅として建築されたものでなく、かつ次のいずれかに該当する合理的な理由がある場合

ただし、移転地は現在居住している周辺とし、従前の住宅は除却する場合に限る。

ア 住環境が改善される次のいずれかの場合

- a 住宅規模を改善するうえで、現敷地が狭隘な場合
- b 安全性が高くなる場合
- c 日照・通風等衛生上改善される場合
- d 接道条件が改善される場合

イ 移転することにより、農作業の効率が改善される場合

3) その他の場合で、本庁都市計画課開発調整室（以下「開発調整室」という。）と協議の上、新たに農業者用住宅の建築が必要と認められる場合

・基準第2（現在住宅を有しない場合）

自己所有でない住宅に居住する営農者が、次の農業者用住宅を建築することは認められる。

- 1) 耕作地から15キロメートル以上離れた現借家等の住宅から移転し、耕作地から15キロメートル以内の合理的な土地（原則として同一市町内）に、農業者用住宅を建築する場合
- 2) 世帯分離等により借家に居住する営農者が、耕作地周辺に農業者用住宅を建築する場合
- 3) その他の場合で、開発調整室と協議の上、新たに農業者用住宅の建築が必要と認められる場合

4 証明申請書の審査について

開発許可等不要証明書（60条証明書）は、申請書及び次の添付図書、設計図書による審査の他、必要な場合は、現地調査による確認を受けた後、交付される。

交付された開発許可等不要証明は、原本を建築確認申請書の正本に添付する。

添付図書（県規則第17条第8号 知事が必要と認める図書）

(1) 農業用倉庫の申請の場合

- ・農業用倉庫を必要とする理由書
- ・農業委員会の発行する農業者証明書
- ・農業者証明書に記載された耕作地等を示す地図
- ・建築しようとする土地の登記簿謄本
- ・建築しようとする倉庫の付近見取り図、配置図、平面図及び立面図
- ・既に所有している倉庫の位置図及び位置図及びその規模がわかる資料
- ・その他、証明者が証明書を交付するために必要とする資料（例）字限図、住民票等

(2) **農業者用住宅の申請の場合**

- ・新たに住宅を必要とする（別の土地に建替る）理由書
- ・農業委員会の発行する農業者証明書
- ・申請者の同一世帯全員の住民票
- ・建築しようとする農業者用住宅の入居予定者及び建築主との続柄を示す書類
- ・建築しようとする者の現住宅の付近見取り図及び間取り図
- ・建築しようとする住宅の付近見取り図及び平面図
- ・建築しようとする土地の登記簿謄本
- ・農業者証明書に記載された耕作地等を示す地図
- ・その他、証明者が証明書を交付するために必要とする資料（例）字限図、計画地の配置図等

(目的)

第1条 この要綱は、加西市土地利用計画作成要綱（平成17年加西市訓令第17号）に基づく加西市土地利用計画（平成19年加西市告示第31号）による、集落区域内の良好な居住環境を形成するため、建築主に必要な協力を要請するための基準を定めることにより、調和のとれた計画的で秩序あるまちづくりを推進することを目的とする。

(適用区域)

第2条 この要綱は、加西市土地利用計画の集落区域内に適用する。ただし、[旧]住宅地造成事業に関する法律（昭和39年法律第160号）に基づく認可を受けた住宅地及び都市計画法（昭和43年法律第100号）に基づく開発許可を受けた住宅地は除くものとする。

(対象建築物)

第3条 この要綱は、前条の適用区域内で建築される新築戸建住宅及び増・改築部分に適用する。

(敷地面積の最低限度)

第4条 戸建住宅における一戸当りの敷地面積にあつては、別表1に定めるとおり最低限度を200㎡（市街化区域に隣接する地区は150㎡）とする。

(専用通路)

第5条 住宅敷地の専用通路は、長さの限度を35mとし、専用通路の幅員は、専用通路の長さが15m以下の場合幅員2.0m以上、専用通路の長さが15mを超え35m以下の場合幅員4.0m以上とする。なお、専用通路部分で規模、形状等が適当であるものについては、その通路面積を敷地面積から除くことができる。ただし、既に4.0m以上の専用通路の住宅敷地があり、その専用通路に隣接するように専用通路を配置して2軒目を建設する場合は、2軒目の専用通路の幅員を2.0m以上とし、合計幅員を6.0m以上とすることができる。また、2軒同時に建設する場合の専用通路の幅員は各3.0m以上とし、合計幅員を6.0m以上とすることができる。

(壁面後退)

第6条 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線（道路境界線を含む）までの距離を1.0m以上とする。なお、敷地に接している既設道路が建築基準法（昭和25年法律第201号）第42条第2項道路等の幅員4m未満である敷地については、みなし道路境界線（道路中心線から2m後退した境界線）より1.0mの壁面後退をおこなうものとする。

(適用除外)

第7条 すでに建物が建っていた敷地であり、用途変更及び敷地形状の変更が伴わない敷地については、前3条の規定は適用しない。

(災害対策)

第8条 建築主は、その住宅敷地が別表2に示す地区の急傾斜被害想定区域内である場合、建築行為をしようとするときは、災害防止のため、兵庫県建築基準条例（昭和46年兵庫県条例第32号）第2条（がけ地の安全措置）等に基づき、必要な対策を講じること。また、その住宅敷地が別表3に示す地区の山崎断層帯（琵琶甲断層、三木断層）及びその推定部に位置する、又は隣接する地区内である場合は、地震災害防止のため、建築物の耐震化、耐火化等に努めること。

(その他)

第9条 この要綱に定めるものの他、必要な事項は市長が定める。

附 則

この要綱は、平成19年4月3日から施行する。

※この要綱は集落区域内に建築する住宅(分家住宅、地縁者住宅又は農家住宅等)の建築行為に適用されます。

別表1 (第4条関係)

敷地面積の最低限度は、市街化区域に隣接する地区は150㎡、それ以外は200㎡とする。

【敷地面積の最低限度】

地区名	最低限度(㎡)	地区名	最低限度(㎡)	地区名	最低限度(㎡)
甲和泉町地区	200㎡	鶉野上町地区	200㎡	中西北町地区	200㎡
乙和泉町地区	200㎡	鶉野南町地区	200㎡	琵琶甲町地区	200㎡
野上町地区	200㎡	都染町地区	200㎡	新生町地区	200㎡
池上町地区	200㎡	別府西町地区	200㎡	野条町地区	200㎡
山田町地区	200㎡	別府中町地区	200㎡	牛居町地区	200㎡
満久町地区	200㎡	別府東町地区	200㎡	上野田町地区	200㎡
島町地区	200㎡	常吉町地区	200㎡	東野田町地区	200㎡
西野々町地区	200㎡	朝妻町地区	200㎡	東笠原町地区	200㎡
馬渡谷町地区	200㎡	豊倉町地区	200㎡	西笠原町地区	200㎡
大工町地区	200㎡	玉野町地区	200㎡	三口町地区	200㎡
鍛冶屋町地区	200㎡	山枝町地区	200㎡	坂本町地区	200㎡
油谷町地区	200㎡	玉丘町地区	200㎡	倉谷町地区	200㎡
田谷町地区	200㎡	青野原町地区	200㎡	千ノ沢町地区	200㎡
国正町地区	200㎡	福住東町地区	200㎡	北条町小谷地区	150㎡
小印南町地区	200㎡	福住西町地区	200㎡	北条町栗田地区	150㎡
青野町地区	200㎡	山下西町地区	200㎡	北条町東高室地区	150㎡
殿原町地区	200㎡	山下中町地区	200㎡	北条町西高室地区	150㎡
鴨谷町地区	200㎡	山下東町地区	200㎡	北条町東南地区	150㎡
笹倉町地区	200㎡	西横田町地区	200㎡	北条町西南地区	150㎡
中富町地区	200㎡	東横田町地区	200㎡	北条町黒駒地区	150㎡
越水町地区	200㎡	鎮岩町地区	200㎡	女鹿山自治区地区	150㎡
北町地区	200㎡	岸呂町地区	200㎡	谷町地区	150㎡
別所町地区	200㎡	東長町地区	200㎡	西谷東町地区	200㎡
上野町地区	200㎡	西長町地区	200㎡	西谷西町地区	200㎡
田原町地区	200㎡	東剣坂町地区	200㎡	畑町地区	200㎡
網引町地区	200㎡	西剣坂町地区	200㎡	芝自治区地区	200㎡
南網引町地区	200㎡	中山町地区	200㎡	窪田町地区	200㎡
栄町地区	200㎡	大柳町地区	200㎡	吸谷町地区	200㎡
桑原田町地区	200㎡	王子町地区	200㎡	西上野町地区	200㎡
繁陽町地区	200㎡	戸田井町地区	200㎡	市村町地区	200㎡
繁昌町地区	200㎡	両月町地区	200㎡	坂元町地区	200㎡
繁昌団地自治会地区	200㎡	大村町地区	200㎡	福居町地区	200㎡
上宮木町地区	200㎡	尾崎町地区	200㎡	谷口町地区	200㎡
下宮木村町地区	200㎡	段下町地区	200㎡	吉野町地区	200㎡
下宮木町地区	200㎡	中西南町地区	200㎡		

但し、土地利用計画策定日(以下「基準日」という。)において、宅地の面積が基準面積以下の宅地であって、基準日の宅地面積以上のものについてはこの限りでない。

注) 土地利用計画策定日 平成19年2月8日

《加西市土地利用計画抜粋》

建設並びに雨水排水放流同意書

この度、下記の建築物を建設するにあたり、建設並びに雨水排水放流の同意をお願いします。

建築主住所・氏名	
敷地の位置	
建物の用途	
規 模	造 階建
面 積 等	敷地面積 m ² 建築面積 m ² 延べ床面積 m ²

平成 年 月 日

願出人 住所

氏名

⑩

上記、願出に同意する。

平成 年 月 日

区 長 住所

氏名

⑩

平成 年 月 日

農会長

(水利権者) 住所

氏名

⑩

※新規に住宅等を建設される場合（住宅以外からの用途変更含む）は、許可申請書に添付をお願いします。

- ・正本 1 部、副本 1 部、正本の写し 1 部の計 3 部を加西市都市計画課へ提出して下さい。
- ・市で事務処理後(約一週間)、北播磨県民局での審査となります。
- ・添付書類については、各申請項目の添付図書を参考にしてください。
詳しくは、北播磨県民局まちづくり建築第二課へ確認をお願いします。
- ・申請地が農地である場合は、加西市農政課(市役所 4F)、加西市農業委員会(市役所 4F)へ法令手続きの確認をお願いします。

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許可申請書

正

都市計画法第43条第1項の規定により、 建築物 の 新築 の用途の変更又は 改築 の新設の許可を申請します。 平成 年 月 日 兵庫県知事 様 住 所 (法人の場合は所在地) 申請者 氏 名 (法人の場合は名称及び代表者の氏名) 電話 局 番		※手数料欄
1 建築物を建築しようとする土地、用途の変更をしようとする建築物の存する土地又は第一種特定工作物を新設しようとする土地の所在、地番、地目及び面積		地目 面積 m ²
2 建築しようとする建築物、用途の変更後の建築物又は新設しようとする第一種特定工作物の用途		
3 改築又は用途の変更をしようとする場合は、既存の建築物の用途		
4 建築しようとする建築物、用途の変更後の建築物又は新設しようとする第一種特定工作物が法第34条第1号から第10号まで又は令第36条第1項第3号ロからホまでのいずれの建築物又は第一種特定工作物に該当するかの記事及びその理由		
5 その他必要な事項		
※ 受 付 番 号	平成 年 月 日 第 号	
※ 許 可 に 付 し た 条 件		
※ 許 可 番 号	平成 年 月 日 第 号 ()	

※上記申請について審査の結果適合しているのので、条件を付して許可し、あわせてこの旨を申請者あて通知してよろしいか。						
※ 決 裁 欄				※ 合 議 欄		担当者
						印
		課 員				TEL
※押印審査	※地方機関名					課 員

注 1. ※は、記入しないでください。
 2. 「その他必要な事項」の欄には、建築物の新築、改築又は用途の変更をすることについて他の法令による許可、認可等を要する場合には、その手続きの状況を記載すること。

県収入証紙貼付欄

敷地の面積	手数料の額
0.1ha未満	6,900円
0.1ha以上0.3ha未満	18,000円
0.3ha以上0.6ha未満	39,000円
0.6ha以上1ha未満	69,000円
1ha以上	97,000円

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許可通知書

副

<p style="text-align: center;">※ 都市計画法第43条第1項の規定により、〔 建 築 物 〕の〔 新 築 改 築 用途の変更 新 設 〕について、</p> <p style="text-align: center;">下記の条件を附して許可したので通知します。</p> <p style="text-align: center;">第 一 号 ()</p> <p style="text-align: center;">平成 年 月 日</p> <p style="text-align: right;">㊟</p>			
1 許 可 申 請 者 住 所 氏 名			
2 建築物を建築しようとする土地、用途の変更をしようとする建築物の存する土地又は第一種特定工作物を新設しようとする土地の所在、地番、地目及び面積		地 目	
		面 積	m ²
3 建築しようとする建築物、用途の変更後の建築物又は新設しようとする第一種特定工作物の用途			
4 改築又は用途の変更をしようとする場合は、既存の建築物の用途			
5 建築しようとする建築物、用途の変更後の建築物又は新設しようとする第一種特定工作物が法第34条第1号から第10号まで又は令第36条第1項第3号ロからホまでのいずれの建築物又は第一種特定工作物に該当するかの記載及びその理由			
6 そ の 他 必 要 な 事 項			
※ 許可に附した条件			

備考 1 ※印のある欄は記載しないこと。
 2 「その他必要な事項」の欄には、建築物の新築、改築又は用途の変更をすることについて他の法令による許可、認可等を要する場合には、その手続の状況を記載すること。

都市計画法第43条 建築許可申請書記入例

1. 申請地の地番については、基本的にすべて欄内に列記して下さい。
2. 建築しようとする用途については、「専用住宅」又は「一戸建専用住宅」と明記する。
3. 申請に対する適用法令については、
 - 一段目に「都市計画法 令第36条第1項第3号（ハ）」と明記し、
 - 二段目に下記許可基準項目を明記する。
 - ・別表第2の1の項 「世帯分離のための住宅」又は「分家住宅」
 - ・別表第2の2の項 「調整区域に住む者の住宅」
 - ・別表第2の3の項 「既存集落における住宅」
 - ・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」又は「地縁者住宅」
 - ・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」
又は「新規居住者住宅」
 - 三段目に「理由は別紙のとおり」と明記する。

記入例

<p>建築しようとする建築物、用途の変更後の建築物又は新設しようとする第一種特定工作物が法第34条第1号から第10号まで又は令第36条第1項第3号ロからホまでのいずれの建築物又は第一種特定工作物に該当するかの記載及びその理由</p>	<p>都市計画法 令第36条第1項第3号（ハ） 別表第3の1の項 地縁者住宅 理由は別紙のとおり</p>
--	--

開発許可等不要証明申請書

<p>都市計画法施行規則第60条の規定により、開発許可等を要しない旨の証明書の交付を申請します。</p> <p style="text-align: right;">年 月 日</p> <p>兵庫県知事 様</p> <p style="text-align: center;">申請者 住所（法人にあつては、主たる事務所の所在地）</p> <p style="text-align: center;">氏名（法人にあつては、名称及び代表者の氏名）</p> <p style="text-align: right;">電話（ ） ー 番 ⑩</p>		<p>※手数料欄</p>	
1	建築しようとする者の住所及び氏名		
2	建築地の所在、地番、地目及び面積	地 目	
		面 積	平方メートル
3	区 域 区 分	<input type="checkbox"/> 市街化区域 <input type="checkbox"/> 市街化調整区域 <input type="checkbox"/> その他の区域	
4	建築物等の用途		
5	建築物等の構造及び規模	構 造	造 建
		面 積	高 さ
		平方メートル	メートル
6	その他必要な事項		
※受付欄	※証明年月日及び番号		
	年 月 日		第 号
※備 考			

注 ※印は、記入しないでください。

開発許可等不要証明書

都市計画法施行規則第60条の規定により、開発許可等を要しないことを証明します。 <div style="text-align: center; margin-bottom: 10px;"> 年 月 日 第 号 </div> 申請者 様 <div style="text-align: right; margin-top: 20px;"> </div>			
1	建築しようとする者の住所及び氏名		
2	建築地の所在、地番、地目及び面積	地 目	
		面 積	平方メートル
3	区 域 区 分	<input type="checkbox"/> 市街化区域 <input type="checkbox"/> 市街化調整区域 <input type="checkbox"/> その他の区域	
4	建築物等の用途		
5	建築物等の構造及び規模	構 造	造 建
		面 積	高 さ
		平方メートル	メートル
6	その他必要な事項		
7	備 考		

注 ※印は、記入しないでください。

都市計画法第43条 建築許可申請書記入例

1. 申請地の地番については、基本的にすべて欄内に列記して下さい。
2. 建築物等の用途については、
 - ・住宅の場合、「専用住宅」又は「一戸建専用住宅」の後ろに（農業者用住宅）を明記して下さい。
3. 建築物等の構造及び規模については、
 - ・住宅及び倉庫を同時に申請される場合は、個別に明記して下さい。

記入例

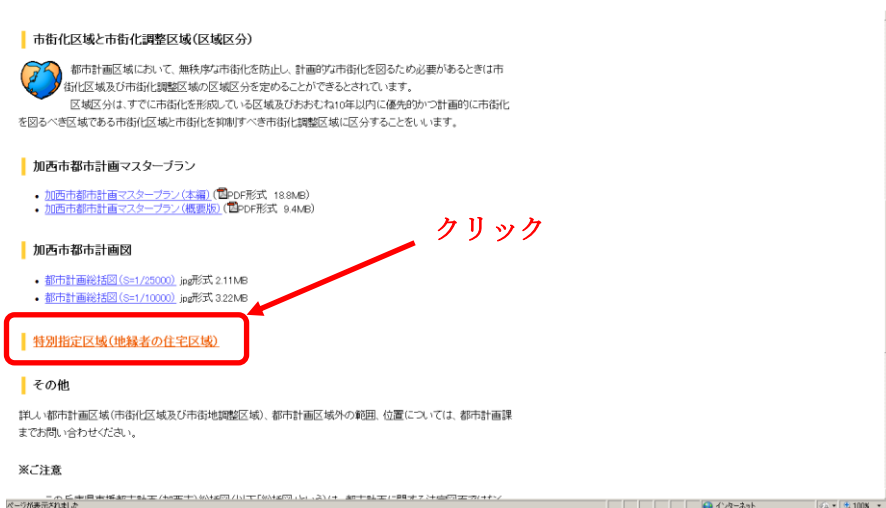
4	建築物等の用途	一戸建専用住宅（農業者用住宅） 農業用倉庫			
5	建築物等の構造及び規模	構造	住宅 倉庫	木造 鉄骨造	2階建 平屋建
		面積	住宅 倉庫	高さ	住宅 倉庫
			175.50 65.50 平方メートル		7.50 3.50 メートル

「地縁者の住宅区域」、「新規居住者の住宅区域」の指定図については、下記加西市WEBページに掲載しています。

参考としてご利用ください。【正式なものは市役所5階 都市計画課で閲覧しております。】

「地縁者の住宅区域」検索

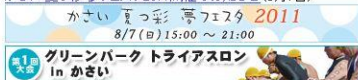
トップページ 上部



「新規居住者の住宅区域」検索

トップページ 下部

- かさい夏っ彩 夢フェスタ2011開催のお知らせ(8月7日)



クリック

◆ 今月の情報

- **宇仁地区に新規居住者の住宅区域が指定されました**
[\(公共料金の改定について\(答申\)\)](#)
- 「広報かさい」6月号「掲載しました」
- 平成23年度 有喜島駅前除雪事業に伴う事故防止について(6月4日～30日)
- 男女共同参画週間(6/23～29)「チャンスをかち、未来を拓こう」(7月3日)
- 5歳児こどもの相談日(6月8日から)
- 市県民税の年金からの天引き(特別徴収)について
- 子ども手当は引き続き支給されます
- 7月から新しい福祉医療費受給者証にかわります
- 国民年金のお知らせ
- 「加西市史」第二巻を販売します(6月6日)
- 平成23年度 加西市奨学金受給希望者の受付をしています(6月6日～30日)
- 農用地区域の除外申請を受け(6月3日～17日)
- 平成23年度 第1回インターネット公売について
- 病気の予防相談コーナー(無料)が開設
- 65歳以上の方の介護保険料について
- (特別児童扶養手当の額が変更(4月分から))
- 平成23年7月から福祉医療制度の経過措置がなくなります
- 地上デジタル放送視聴のための低所得世帯への支援について(7月24日まで)
- 子宮頸がん予防ワクチン接種事業について
- 小児用肺炎球菌ワクチン及びヒブワクチンの接種の再開について
- 「オークタウンかさい」夏季は全日オープンします
- 保育所であそぼう参加者募集(6月14日)



加西市 KASAI CITY

市政 暮らし 観光 仕事

Google 検索 サイト内 WEB全体

TOP | サイトマップ | サイトポリシー | プライバシーポリシー | 文字・画像のサイズや色の変更 |

TOP > 市政 > 暮らし > 宇仁地区に新規居住者の住宅区域が指定されました

● 宇仁地区に新規居住者の住宅区域が指定されました

宇仁地区は、人口減少の歯止めと地域の活性化を目的に、宇仁御まちづくり協議会が中心となって、地域主体の取り組みをしています。

この度、「宇仁地区土地利用計画」の認定と、特別指定区域制度を活用した「新規居住者の住宅区域」の指定を県から受けました。

これにより、指定された新規居住者の住宅区域内では、宇仁地区以外の誰でもが住宅建設が可能となり、地域の活性化が期待されます。

指定告示日

平成23年5月31日

区域界説定図

- 龜治屋町 (PDF形式 1,120KB)
- 田谷町 (PDF形式 1,035KB)
- 国正町 (PDF形式 1,997KB)
- 香野町 (PDF形式 961KB)

資料閲覧

都市計画課(市役所5階 ※土・日・祝日除く)

加西市役所 都市開発部 都市計画課

〒675-2395 兵庫県加西市北条町横尾 1000 番地

☎ 0790-42-1110 (代)

<http://www.city.kasai.hyogo.jp/>