

## 特例措置基準 2 (大規模既存集落における住宅)

市街化調整区域において独立して一体的な日常生活圏を構成している大規模既存集落において自己の居住の用に供する戸建ての住宅(単身者用住宅を除く。)を建築する場合で、次の〔I 共通要件〕の全ての要件及び〔II 区分要件〕1又は2のいずれかの区分に応じその全ての要件に該当するもの

### 〔I 共通要件〕

- (1) 当該建築物を建築しようとする土地(以下「建築予定地」という。)は、知事(開発許可権を移譲された市においては市長。以下「知事等」という。)が開発審査会の意見を聴いて指定した大規模既存集落(以下「指定集落」という。)内にあること。
- (2) 建築予定地は、5ha以内の区域内に50以上、3ha以内の区域内に45以上、又は2ha以内の区域内に35以上の建築物が50m以内の敷地間隔で連たんしている範囲にあること。
- (3) 建築予定地は、必要な公共施設の整備された区域にあること。
- (4) 予定建築物の延べ面積(自動車車庫及び物置の用に供される部分の面積を除く。)は280㎡以下、かつ、敷地面積が500㎡以下であり、建築計画に対して過大な規模の敷地とならないこと。

### 〔II 区分要件〕

#### 1 指定集落内に住む者の住宅

- (1) 申請者は、原則として、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(土地収用法第3条各号の一に規定する収用対象事業に係る者にあつては当該収用により移転をした日)から当該指定集落に継続して居住している者(以下「指定集落居住者」という。)であること。
- (2) 申請者又は申請者の現住居が次のいずれかに該当し、生活環境を改善するために新規に建築することがやむを得ないと認められるもの
  - ア 婚姻により独立した世帯を構成するとき、又は2以上の世帯が同居する住宅からの世帯分離をするとき。
  - イ 現に居住している住居について狭小過密(最低居住面積水準未滿)、老朽化、借家、立退き、被災の事情があるとき。
  - ウ 疾病、公害により転地がやむを得ないとき。
- (3) 建築予定地は、申請者が所有(登記済)している、又は相続等により承継することが確実なものであること。

#### 2 指定集落内の世帯分離のための住宅(分家住宅)

- (1) 申請者は、原則として区域区分日前(土地収用法第3条各号の一に規定する収用対象事業に係る者にあつては当該収用により移転をした日)から当該指定集落に継続して存する世帯(以下「指定集落居住世帯」という。)の世帯構成員(民法第725条に規定する親族に該当する者に限る。)として同居している者、又は同居していた者(現在も当該指定集落又はその周辺に居住している者に限る)であること。
- (2) 建築予定地は、当該指定集落居住世帯の世帯構成員から、その直系卑属又は2親等以内の親族である者に相続等により承継された、又は相続等により承継されることが確実なものであるもの

昭和62年11月10日 第181回開発審査会承認済 基準適用年月日 昭和62年12月1日
平成2年3月13日 第208回開発審査会承認済 基準改正年月日 平成2年4月1日(提案基準より移行)
平成12年3月31日 第321回開発審査会承認済 基準改正年月日 平成12年4月1日
平成13年9月11日 第338回開発審査会承認済 基準適用年月日 平成13年9月11日

[共通事項]

ア 指定集落内について

指定集落内か否かについては、県民局等又は開発許可権を移譲された市保管の「指定集落図」で判断する。この場合申請地が指定集落区域界の外にある場合にあっても、区域界内の建築物を含んでⅠ（２）の要件を満足すれば指定集落内にあるものとみなす。

イ 連たんについて

1 Ⅰ（２）の「区域」は、それぞれの内角が180度以下の外周線によって囲まれているものであること。

2 Ⅰ（２）の「建築物」は、敷地単位で一の建築物として算入すること。

ウ 収用対象事業について

Ⅱ 1（１）及びⅡ 2（１）の「土地収用法第3条各号の一に規定する収用対象事業に係る者」には地域改善事業あるいは収用対象事業に準ずる事業により大規模既存集落に既に居住している者も含む。

エ 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。

オ 敷地面積について

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。

また、「建築計画に対して過大な規模の敷地とならないこと。」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 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。

キ 居住要件について

指定集落居住者及び指定集落居住世帯には、指定集落内に限らず指定集落が存する小学校区の市街化調整区域内に存するものを含む。

Ⅱ 2（１）の「その周辺」とは、当該指定集落の存する小学校区の市街化調整区域内をいう。

なお、その確認方法は、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、居住要件の判断について、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（①～④以外で、居住要件の適合性を客観的に証明できる書類）

- ク 相続等により承継されたものについて  
相続、贈与、売買又は交換により取得（登記済）したことをいう。
- ケ 相続等により承継されることが確実なものについて  
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るものであること。
- コ 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、拡大後の敷地について当基準を満たせば、許可することができる。

#### [指定集落内に住む者の住宅]

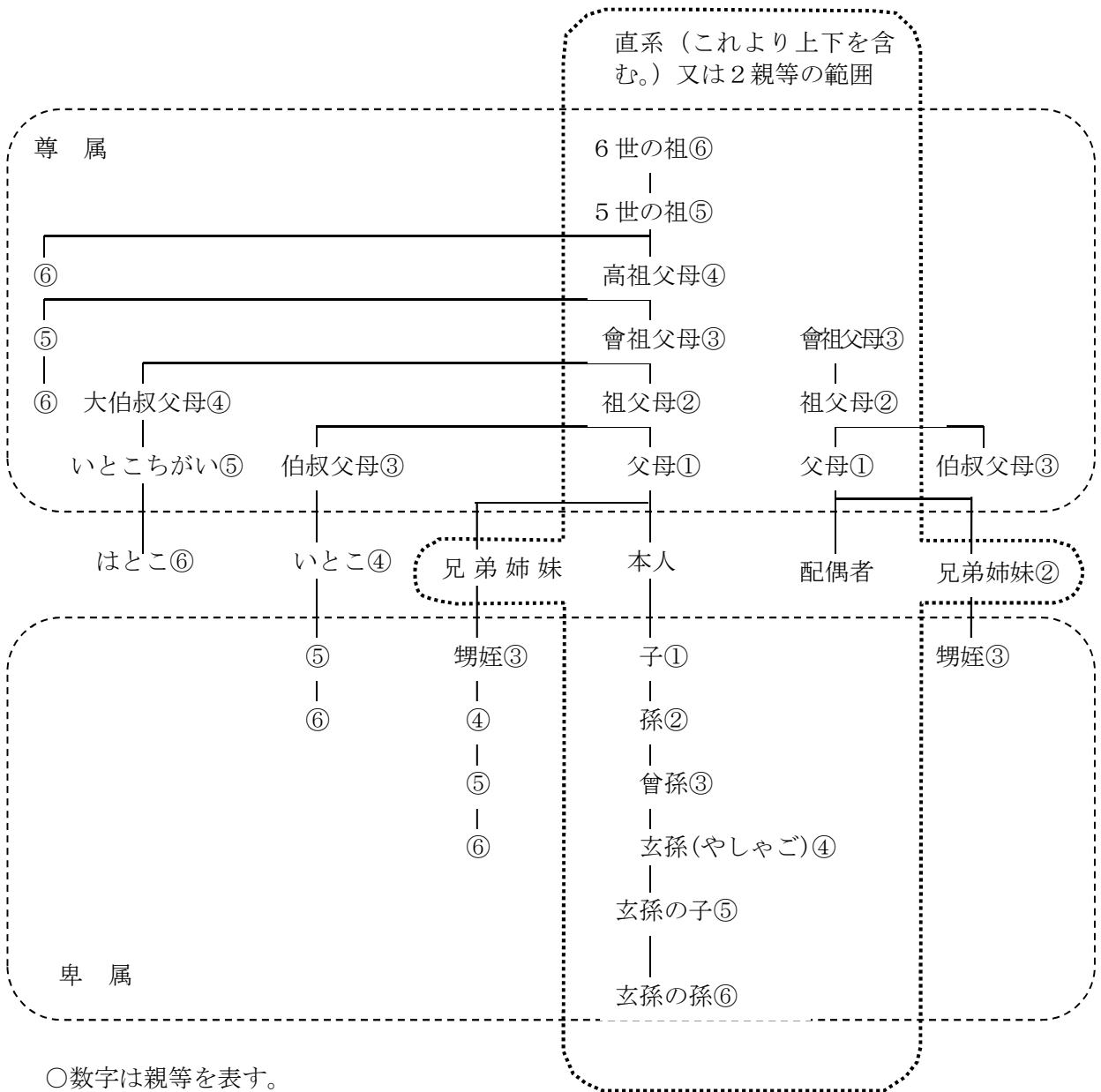
- ア 継続居住について  
Ⅱ 1（1）の「継続して居住している者」は、学業期間のみ大規模既存集落外に居住していた者も含む。
- イ 狭小過密について  
狭小過密とは、住生活基本法（平成18年法律第61号）第17条第1項に基づく兵庫県住生活基本計画に定められた最低居住面積水準未満であることをいう。（参考4）
- ウ 老朽化について  
老朽化した現住居を改築するに当たり、当該建築物の存する敷地が建築基準法第43条に規定する接道要件を満足しない場合等、当該敷地における改築等が困難な場合に限り適用する。
- エ 添付図書  
当基準該当については、次に掲げる添付図書により判断する。
  - 1 理由書
  - 2 大規模既存集落内であることを示す図書
  - 3 連たんを示す図書（建築物の連たん、敷地間隔等記入のこと。）
  - 4 土地取得要件を証する図書（土地登記事項証明書及び不動産登記法第14条第1項の地図等）
  - 5 戸籍謄本（相続又は贈与等の場合）
  - 6 指定集落居住者であることを証する図書（住民票等）
  - 7 現住宅の改善理由（別紙「事由を証するために必要な書面等」参照）
  - 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

#### [指定集落内の世帯分離のための住宅(分家住宅)]

- ア 分家住宅の意味について  
分家住宅とは、その世帯の通常分化発展の過程で必要となる住宅であり、通常、子若しくは兄弟等が結婚又は子の出産により世帯分離する場合に必要となる住宅をいう。したがって、単に本家の子であることだけでは、一般的に分家住宅に必要性は認められないため、本基準には該当しない。  
なお、子が分家することにより、本家に居住する子が全くいなくなる場合でも、本基準は適用可能とする。
- イ 分家住宅対象世帯について  
本基準に該当する世帯は、従来から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、必ずしも農家に限らない。
- ウ 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 大規模既存集落内であることを示す図書
  - 3 連たんを示す図書（建築物の連たん、敷地間隔等記入のこと。）
  - 4 世帯分離（分家）する者と元世帯（本家）との関係を示す図書（戸籍謄本）
  - 5 指定集落居住世帯の構成員として同居していたことを証する図書（住民票）
  - 6 土地取得要件を証する図書（土地の登記事項証明書及び不動産登記法第14条第1項の地図等）
  - 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

(参考1)

【親族の範囲】



○数字は親等を表す。

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

<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が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）

(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	11,000円
500万円を超え1,000万円以下	17,000円
1,000万円を超え3,000万円以下	23,000円
3,000万円を超え5,000万円以下	29,000円
5,000万円を超え1億円以下	43,000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 永井ビル3階	079-223-0526
姫路西	姫路市北条口2-18 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	明石市本町1-1-32 明石商工会館ビル3階	078-912-1499
伊丹	伊丹市伊丹1-6-2 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2-3-13 富本ビル3階	079-924-3454
豊岡	豊岡市寿町2-20 寿センタービル203	079-622-0796

※ 添付している下記の公正証書の例文では、第4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

平成〇〇年第九〇〇号	死因贈与契約公正証書
本職は、当事者の囑託により、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・甲の死亡によつて効力を生じる。	
第三条 当事者は、本不動産について、受贈者・乙のために、始期付所有権移転の仮登記をするものとする。贈与者・甲は、受贈者・乙が右仮登記手続を申請することを承諾した。	
※第四条 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）
鎌倉市〇〇町一〇〇番地	「受贈者 乙山弘己（昭和〇〇年一〇月三〇日生）」
贈与物件目録	
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
東京都千代田区〇〇町二丁目一番地	丁藤太郎 印
東京法務局所属公証人	
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。	
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	

(参考3) 大規模既存集落（指定集落）一覧

市町名	集落名	大規模既存集落に存する集落
三木市	東這田	東這田、西這田、花尻、石野
小野市	下来住	下来住
	栗 生	栗生
加西市	中野町	中野町、下宮木町、下宮木村町
	西野々町	西野々町、満久町、島町、池上町、野上町、甲・乙和泉町
西脇市	比延町	比延町、鹿野町
加東市	河 高	河高
たつの市	中垣内	揖西町中垣内、清水新
	横 内	神岡町横内、上横内、西鳥井
たつの市 御津町	室 津	室津
たつの市 揖保川町	新在家	新在家、正條
たつの市 新宮町	越 部	井野原、段之上、中野庄、仙正、下野田、船渡、佐野、鶯崎
相生市	八 洞	若狭野町八洞、上松、野々、福井、若狭野

#### (参考4) 狭小過密基準

##### ○兵庫県住生活基本計画（平成29年3月）における最低居住面積水準

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（※）の基本的機能を満たすことを前提に、以下のとおりとする。

- (1) 単身者 25 m<sup>2</sup>
- (2) 2人以上の世帯 10 m<sup>2</sup>×世帯人数+10 m<sup>2</sup>

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、単身赴任者等であって比較的短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

##### ※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

ア 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。

イ 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。

ウ 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

ア 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。

イ 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。

ウ 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。

エ 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)