

別表第3の2の項 宅地化された土地に建築できる自己用住宅

(市条例別表第3の2の項)

次の各号のいずれかに該当する者が、市街化調整区域内の土地で規則で定めるものにおいて、新たに必要とする自己の居住の用に供する戸建ての住宅で規則で定めるもの

- (1) 本市外から転入する者で、移住・定住の促進に資するものとして、市長が認める者
- (2) 開発区域周辺の市街化調整区域内に通算して10年以上居住する者で、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をする者

(市規則第7条第5項)

条例別表第3の2の項に規定する規則で定める土地は、次の各号の全てに該当する土地とする。

- (1) 区域区分日前に既に宅地化された市街化調整区域内の土地で、市長に確認を受けた土地
- (2) 条例別表第3の2の項第1号又は第2号に掲げる者が所有している土地
- (3) 令第29条の9第1号から第6号までに掲げる区域を含まない土地、又は、次に掲げる区域内の土地
 - ア 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、当該区域の指定の解除が見込まれる区域
 - イ 令第29条の9第4号(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除く。以下同じ。)に掲げる区域のうち、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た土地の区域
 - ウ 令第29条の9第6号に掲げる土地の区域のうち、洪水又は雨水出水(水防法(昭和24年法律第193号)第2条第1項に規定する雨水出水をいう。)が発生した場合において、住民その他の者が避難場所に確実に避難することが可能な土地の区域
 - エ 令第29条の9第4号又は第6号に掲げる区域のうち、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して、建築物の敷地、構造若しくは建築設備に係る安全上の対策又は地区居住者等に係る避難上の対策の実施を求める土地の区域
 - オ アからエに掲げる区域と同等以上の安全性又は避難上の対策が実施されていると市長が認める土地の区域

(市規則第7条第6項)

市規則第7条第5項第1号に定める土地の確認を市長に受けようとする場合は、土地所有者が次の各号に掲げる書類を添え、区域区分日前宅地に係る確認申請書を市長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2,500分の1以上のもの)
- (3) 確認の対象となる敷地(以下「確認対象敷地」という。)内に存するすべての土地の登記事項証明書
- (4) 確認対象敷地内に存するすべての土地の不動産登記法第14条第1項の規定に基づく地図又は同地図に準ずる図面の写し
- (5) 確認対象敷地求積図
- (6) 確認対象敷地現況図
- (7) 確認対象敷地が区域区分日前に宅地化されたことが分かる資料
- (8) 確認対象敷地周辺の令第29条の9第1号から第6号までに掲げる区域の有無が分かる資料
- (9) 前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認める資料

(市規則第7条第7項)

市規則第7条第6項の確認申請があり、市長がその内容を確認することができた場合は、その旨を当該申請を行った者に通知するものとする。

(市規則別表 2 の 1 の項)

区分	建築物
1 条例別表第 3 の 2 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 200 平方メートル以上(条例が公布され、その旨を告示した際、現に存する所有権その他の権利に基づいて住宅の敷地として使用するならば 200 平方メートル未満となる土地について、その全部を一の敷地として使用することとなる住宅を建築する場合であって、その敷地面積が 200 平方メートル未満となることが周辺環境の状況等によりやむを得ないものとして市長が特に認める場合を除く。)かつ 500 平方メートル未満であること。

審査基準

- 1 本市外から転入する者で、移住・定住の促進に資するものとは、次の全てに該当する場合をいう。
 - (1) 転入する世帯構成員のうち、申請時に 1 名以上が本市以外に継続して 1 年以上居住している者であること。
 - (2) 人口減少が進展する区域内への移住・定住であること。
- 2 開発区域周辺とは、原則次のいずれかに該当する大字の区域のことをいう。
 - (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
- 3 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。
- 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をするとは、次のいずれかに該当する場合をいう。なお、自己所有住宅から移転する場合は、現住宅を売却又は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) 現居住に狭小過密(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
- 5 既に宅地化された土地とは、次の全てに該当する土地をいう。
 - (1) 水道は、水道事業の給水施設等が現に整備されている施設に接続できること。
 - (2) 雨水排水は、適切な放流先が確保された水路に接続できること。
 - (3) 汚水排水は、公共下水道、農業集落排水又はコミュニティプラント排水に接続できること、又は適切な放流先が確保された合併処理浄化槽を設置すること。
 - (4) 当基準が成立した日(令和 5 年 7 月 1 日)前から更地で、樹木等の伐木が必要でないこと。この場合において、宅地内の整地、宅地内の一部での擁壁設置及び経年により宅地に繁茂した雑草等の除去は、造成及び伐木に含めない。
- 6 所有している敷地とは、当該敷地に係る所有権を登記していることをいう。
- 7 令第 29 条の 9 第 4 号(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除く。以下同じ。)に掲げる区域のうち、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た土地の区域とは、土砂災害警戒区域(土砂災害特別警戒区域を除く。)において、災害を防止・軽減する堰堤等の防災対策が実施された区域とする。
- 8 令第 29 条の 9 第 6 号に掲げる土地の区域のうち、洪水又は雨水出水(水防法(昭和 24 年法律第 193 号)第 2 条第 1 項に規定する雨水出水をいう。)が発生した場合において、住民その他の者が避難場所に確実に避難することが可能な土地の区域とは、浸水想定区域において、容易に移動可能な距離(概ね 500m 程度)に避難場所(市が避難場所に相当すると認める場所を含

む。)がある区域とする。

- 9 令第29条の9第4号又は同条第6号に掲げる区域のうち、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して、建築物の敷地、構造若しくは建築設備に係る安全上の対策又は地区居住者等に係る避難上の対策の実施を求める土地の区域とは、安全上・避難上の対策に係る基準への適合を許可条件とする区域とする。
- 10 市規則第7条第3項第1号アからエに掲げる区域と同等以上の安全性又は避難上の対策が実施されていると市長が認める土地の区域とは、その土地を含む地域において防災上の措置が講じられている土地の区域とする。
- 11 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。
- 12 敷地面積が建築計画に対して過大な規模でないこと。

運用基準

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

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。

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。

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4の(1)から(3)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。

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

狭小過密は、法第34条第14号許可に係る運用基準による。

オ Uターンについて

Uターンは、市街化区域又は三田市外からのUターンに限る。

カ 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。

キ 敷地面積について

① 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。

② 「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。

ク 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、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、10年以上の居住について判

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、10年以上の居住を客観的に証明できる書類）

ケ 既に宅地化された土地については、以下のものを原則とする。

- ① 「三田市開発行為に伴う関連公共施設等の整備に関する指導要綱」第5条の規定により協議をし、協定を締結した住宅団地内の既に宅地化された土地。
- ② 建築基準法（昭和25年法律第201号）第42条第1項第5号の規定により位置の指定を受けた道路に沿った区域内で、既に宅地化された土地。
- ③ 宅地造成等規制法（昭和36年法律第191号）第8条第1項の規定により許可を受け、同法第13条第2項の規定により検査済証の交付を受けた区域内で、既に宅地化された土地。
- ④ 市街化調整区域内で内角30度以上180度以内の多角形の区域であって、その面積が0.5ヘクタール、かつ、住宅の敷地が100m以内の間隔で連たんし、5戸以上の住宅敷地が存する区域内の既に宅地化された土地。

コ 人口減少が進展する区域とは、大字の範囲で、申請時から過去5年間において人口減少が進んでいる区域とする。

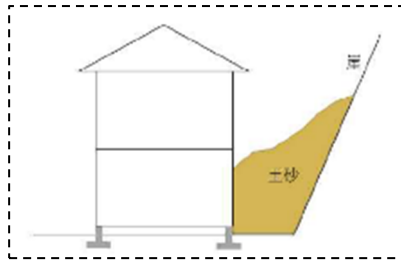
サ 所有権を登記していることとは、申請時に既に土地の所有権を登記していること、または、停止条件付土地売買契約を締結し、それを登記原因とした所有権移転仮登記をしていることをいう。

シ 審査基準9の安全上・避難上の対策に係る基準については次のとおりとし、全てに該当する場合とする。

(1) 建物の安全対策

○土砂災害警戒区域（土砂災害特別警戒区域を除く。）の場合

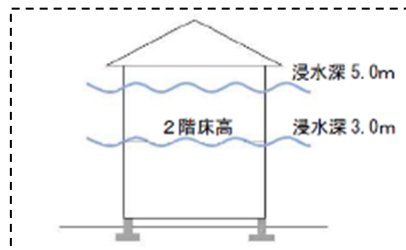
- ・建物2階以上とする。



○浸水想定区域の場合

- ・浸水想定深3～5mの区域では建物2階建以上とする。
- ・浸水想定深5m以上の区域では建物3階建以上とする。

※屋上等避難可能な床が設けられている場合も認める。



(2) 早期避難体制の整備

- ・早期避難（避難指示（要援護者においては高齢者等避難）が発出された場合に即座に避難を開始すること。）の実施が可能と市長が認めた避難計画が作成されていること

ス その土地を含む地域において防災上の措置が講じられている土地の区域とは、地域版防災マップの作成や地域による防災訓練が実施されているなどの土地の区域とする。

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。

■市条例別表第3の2の項第1号、第2号 共通

- 1 理由書
- 2 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)
- 3 新たに住宅を必要とする事由を示す図書(下表参照)
- 4 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)
- 5 市規則第7条第4項第各号に掲げる土地であることが分かる資料
- 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

■市条例別表第3の2の項第2号

- 7 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)
- 8 元世帯の住む住宅の位置図

事由を証するために必要な書面等(市条例別表第3の2の項第1号)

	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事項証明書	その他
移住・定住	○	○	—	—	勤め先の所在図又は退職証明書等移住・定住の必要性等を示す図書

事由を証するために必要な書面等(市条例別表第3の2の項第2号)

	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
Uターン	○	○	—	—	勤め先の所在図又は退職証明書等Uターンの必要性等を示す図書

(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の大字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。
- 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変更の手続き等を行う場合に限り、現住宅の除却を行わなくとも許可出来る。

- 6 不動産登記法第14条は以下のとおりである。なお、俗に言う字限図や公図は同条第4項にいう地図に準ずる図面である。

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 第一項の建物所在図は、一戸又は二戸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 第一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 第一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。