

地縁者住宅 及び 開発指定区域のあらまし

このパンフレットは、市街化調整区域の地縁者の住宅区域、及び開発指定区域内において、建築物の建築を行う場合の注意点、添付図書等の説明をしています。

目 次

■三木市土地利用基本計画における 集落区域まちづくり要綱・・・・・・・・・・・・・・・・	1
■地縁者の住宅区域・・・・・・・・・・・・・・・・	3
■開発指定区域・・・・・・・・・・・・・・・・	4
■地縁者住宅添付図書等チェックシート【受付用】・・・・・・・・	5
■建築許可申請書（地縁者住宅）チェックシート【審査用】・・・	6

三木市 まちづくり部 建築住宅課

平成25年3月29日作成

三木市土地利用基本計画における集落区域まちづくり要綱

(目的)

第1条 この要綱は、三木市土地利用基本計画における集落区域（以下「集落区域」という。）の良好な居住環境を形成するため、都市計画法施行条例（平成14年兵庫県条例第25号）及び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）に定めるもののほか、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、調和のとれた秩序ある計画的なまちづくりを推進することを目的とする。

(対象建築物)

第2条 この要綱は、集落区域に建築される建築物の新築及び増改築部分に適用する。ただし、廃止前の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を除く。

(敷地面積の最低限度)

第3条 建築物の1区画の敷地面積は、165㎡を最低限度とする。ただし、昭和57年9月10日（三木市小規模開発指導要綱（昭和57年三木市告示第29号）の施行の日）に登記事項証明書に登記されている面積が165㎡に満たない場合は、適用しない。

(専用通路)

第4条 住宅敷地の専用通路は、延長の限度を35mとし、専用通路の幅員は、延長が15m以下の場合は2m以上、延長が15mを超え35m以下の場合は3m以上とする。ただし、既に建築物が存する敷地であり、当該建築物の増改築により用途変更及び敷地形状の変更が伴わない場合は、適用しない。

(災害対策)

第5条 建築主は、その住宅敷地が土砂災害警戒区域（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6条第1項に規定する土砂災害警戒区域をいう。）にある場合において、当該住宅敷地において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条に規定する措置を講じるものとする。

2 建築主は、その住宅敷地が浸水想定区域（水防法（昭和24年法律第193号）第14条第1項に規定する浸水想定区域をいう。）にある場合において、当該住宅敷地において建築行為をしようとするときは、災害防止のため、災害に対する危険性を考慮した敷地の地盤嵩上げ、建築物の高床等の必要な措置を講じるものとする。

(その他)

第6条 この要綱に定めるもののほか、必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この要綱は、平成25年3月29日から施行する。

地縁者の住宅区域

■「地縁者の住宅区域」とは

兵庫県都市計画法施行条例第7条第2号に基づく特別指定区域の1つで、地縁者であれば、新たに土地を買って戸建て住宅を建てられるようになる区域のことです。三木市では、兵庫県知事から平成25年3月29日に指定を受け、運用を開始しています。

■地縁者とは

建築予定地周辺の市街化調整区域に10年以上居住したことがある方をいいます。

※建築予定地周辺…建築予定地の大字、隣接する大字、同じ小学校区としています。ただし、四合谷地区については、志染小学校区として運用します。

■その他の要件

・戸建住宅であること

申請者が居住するための戸建て住宅をいいます。従って、分譲住宅、別荘、共同住宅や賃貸住宅等は建てられません。

・住宅が必要な理由があること

申請者に戸建て住宅が必要となる理由があることが要件とされています。

・土地を所有すること

建築許可申請の際には、地縁者に該当する申請者（共同でも可）が、建築予定地の土地所有権を取得している又は取得することが確実であること（仮登記されている）が必要です。（共有名義でも可）

・規模の制限について

- ・敷地面積が165㎡以上500㎡以下であること。
- ・建物の延べ床面積が280㎡以下であること。

■申請に必要な書類

P.5、6 地縁者住宅添付図書等チェックシートをご参照ください。

■災害の発生のおそれのある地域について

建築予定地が災害の発生のおそれのある地域については、三木市洪水避難地図等で区域を確認し、対応を行ってください。

開発指定区域

■開発指定区域とは

兵庫県都市計画法施行条例第4条に基づく区域の指定を受けた区域内で、市街化調整区域における建築制限の一部を緩和する制度です。三木市では、南ヶ丘・桜ヶ丘地区において、兵庫県知事から平成25年3月29日に指定を受け、運用を開始しています。

開発指定区域内では、市街化調整区域ですが、誰でも住宅等を建築できます。

■開発指定区域内で建築できる建築物

第1種低層住居専用地域で建築することができる建築物から、「共同住宅、寄宿舍又は下宿」を除いた建築物の用途

具体的に建築できる建築物

- ① 住宅
- ② 兼用住宅
- ③ 学校、図書館その他これらに類するもの
- ④ 神社、寺院、教会その他これらに類するもの
- ⑤ 老人ホーム、保育所、身体障害福祉ホームその他これらに類するもの
- ⑥ 公衆浴場
- ⑦ 診療所
- ⑧ 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な施設
- ⑨ 前各号に付属するもの

■申請に必要な書類【正、副、正(写)の計3部】

- (1)建築許可申請書（様式例 21：『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』）
- (2)理由書
- (3)位置図（縮尺25,000分の1以上のもの）
- (4)土地登記簿謄本
- (5)地籍図
- (6)敷地求積図、敷地断面図
- (7)建築計画平面図
- (8)委任状（代理申請の場合）
- (9)その他知事が必要と認める図書

【受付用】 地縁者住宅添付図書等チェックシート 三木市

申請受付時の添付図書の確認	① 申請事由		市受付時	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
			提出者	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	② 提出書面		住宅を建築する理由が、次のいずれかに該当するか(許可基準参照のこと)	① 借家	② Uターン	③ 世帯分離	④ 被災	⑤ 立退き	⑥ 疾病又は公害	⑦ 狭小過密	⑧ 環境改善		
	市受付時	提出者											
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		住民票の写し(世帯全員)	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		現居住地の位置図	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		現住宅の平面・配置図	-	-	-	-	-	○	○	○	○
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		現居住地の土地家屋の登記事項証明書	-	-	○	○	○	-	○	○	○
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	その他	賃貸契約書の写し	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	同居人全員(別世帯も含む)の住民票	被災(罹災)証明書	立退きすることが確実であることを示す書面	医師の見取り図	同居人全員(別世帯も含む)の住民票	現居住地の面積算定表	環境改善を行う必要があることが判る写真等	図面
	③ 添付図書(共通)【正、副、正(写)の計3部】												
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	許可申請書：様式例21『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』										
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	委任状：代理申請の場合										
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	理由書：申請内容の概要が記載され、許可要件に適合することが分かるもの										
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	土地取得要件を証するもの：土地登記事項証明書、公正証書(写)等一式											
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	居住要件を証するもの：戸籍の附票証明等											
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	婚約中の申請者は、婚約証明書(相手の住民票も要)、両親の証明又は結婚式場契約書の写											
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	申請地の位置図、地積図、土地登記事項証明書											
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	申請地の敷地求積図、敷地断面図											
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	建築予定の住宅の附近見取り図、配置図(排水施設等を含む)、平面図、立面図及び求積表											
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	敷地面積が165㎡以下である場合、土地の取得に係る経過説明書											
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	敷地拡大を伴う増改築の場合、現住居が狭小である等の理由書											

チェック欄記入例：「△」…書類あり、「○」…書類なし、「×」…該当なし

【審査用】 建築許可申請書(地縁者住宅)チェックシート 三木市

申請者住所			氏名								
申請地	三木市		敷地	m ²							
申請地地目	<input type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 田畑 <input type="checkbox"/> その他 ()		延床	m ²							
				【市受付番号】第	号						
チェック項目			確認した図書等		チェック欄						
					提出者						
					市受付時						
申請地が地縁者の住宅区域内に存する			位置図		<input type="checkbox"/>						
申請地が申請者居住の開発区域周辺に存する			位置図		<input type="checkbox"/>						
申請者が、申請地周辺の市街化調整区域に通算して10年以上居住している・していた			戸籍の附票証明等		<input type="checkbox"/>						
申請地 が、次の 要件に 該当す るもの	自己所有地: 申請者が所有(持分での所有可)しているもの		土地登記事項証明書		<input type="checkbox"/>						
	将来取得地: 申請者が、直系尊属の相続等により申請者が取得することが確実なもの		①生前贈与(許可時に相続)、売買契約書(許可時に移転)又は始期付所有権移転仮登記及び公正証書(死因贈与契約) ②戸籍謄本(相続・贈与等) ③土地登記事項証明書		<input type="checkbox"/>						
住宅を建築する理由が、次のいずれかに該当するか(許可基準参照のこと)											
要件	①借家	②Uターン	③世帯分離	④被災	⑤立退き	⑥疾病又は公害	⑦狭小過密	⑧環境改善	該当番号	<input type="checkbox"/>	
	建築物の延べ面積が280m ² 以下。ただし、自動車車庫及び物置の用に供される部分の面積を除く			平面図・床面積計算表			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
	建築敷地が165m ² 以上で500m ² 以下であること			敷地求積図・求積表			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
	旗竿形式の専用通路の制限[長さ(L)・幅(W)等]			専用通路の長さ(L)は35m以下、L>15mはW=3m以上、L≤15mはW=2m以上			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
	災害発生の恐れのある区域の確認等			洪水浸水想定区域、土砂災害警戒区域等			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
	農振農用地の区域外であること			農地であれば転用許可手続きがされていること			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
	敷地拡大を伴う増改築の場合	現住居に狭小等の事情があるか		理由書・現住宅の配置図等			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
		現住居の敷地面積と合計して500m ² 以下である等、敷地拡大の規模が適当であるか		現住居の求積図・敷地求積図等			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
	備考										

チェック欄記入例 : 「△」…書類あり、「△」…書類なし、「×」…該当なし

三木市 まちづくり部 建築住宅課

〒673-0492 兵庫県三木市上の丸町 10 番 30 号

TEL:0794-82-2000(代表)

ホームページ <http://www.city.miki.lg.jp/>