

地縁者の住宅区域

地縁者の住宅区域とは、兵庫県が都市計画法第34条第12号に基づいて規定している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つです。特別指定区域制度とは、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。小野市は、兵庫県知事から、地縁者の住宅区域の指定を平成17年11月4日に受けています。

1 「地縁者の住宅区域」とは

「地縁者の住宅区域」という名称のとおり、地縁者であれば、戸建て住宅を建てられる区域のことです。

● 地縁者とは

建築予定地の存する自治会周辺に10年以上居住したことがある人のことをいいます。

● 自治会周辺とは

建築予定地の存する自治会、建築予定地の存する自治会に隣接する自治会及び建築予定地の存する自治会が属する小学校区のうち市街化調整区域内のことをいいます。

● 10年以上居住するとは

自治会周辺に住民票を置いている又は置いて居住していた期間によって判断されます。

● 戸建て住宅とは

申請者が居住するための戸建ての住宅をいいます。従って、分譲住宅、別荘、共同住宅や賃貸住宅等が建てられるようになるものではありません。

● 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。例えば、婚姻や子どもの出生等によって別世帯を構成する等の理由があることが必要です。

● 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

建築できる戸建て住宅には、規模の制限があります。

- ・ 敷地面積が200平方メートル以上、500平方メートル以下であること。
- ・ 建物の延べ床面積が280平方メートル以下であること。

<分家住宅等を売買する際の留意事項>

建築許可を受けて建築されている分家住宅等を売買しようとする場合には、事前に、用途変更許可申請が必要ですので、ご注意ください。

2 戸建て住宅を建てる際には

戸建て住宅を建てる際には、次の事柄に注意してください。

- ・ 建築予定地が、災害の発生のおそれのある区域内に存している又は近接している場合には、建物の防災性を高めるための対応を行うことをお勧めします。特に、大雨による浸水や土砂災害、山崎断層の活動による地震の発生が予想されていますので、洪水ハザードマップ等で災害の発生のおそれのある区域を確認してください。
- ・ 良好な住環境が保全できるよう、現状の樹林等の保護や敷地の緑化に努めてください。
- ・ 建築予定地が農地に接している場合は、営農環境を保全するよう、日影、排水及び農耕用機械の進入路の確保に努めてください。
- ・ 建築物の高さが 10 メートル以下になるよう、努めてください。
- ・ 建築物の基調となる色は、周辺の景観と調和するよう努めてください。

3 建築許可の手続きについて

地縁者の住宅区域制度を利用して戸建て住宅を建てようとする場合は、建築許可申請（都市計画法 43 条に基づく申請）が必要です。その他、他法令に基づく建築確認申請や、必要に応じて農振除外申請、農地転用許可申請等の諸手続きを行う必要があります。

4 申請に必要な書類

	名 称	備 考
申請書	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築許可申請書	部 数；3部（正、副、正の写し） 理由例；法第 34 条第 12 号 都市計画法施行条例別表第 3 の 3 の項 地縁者の住宅区域における戸建ての住宅
添付書類	理由書	
	戸籍附票等	居住要件を証すること
	住宅を必要とする事由を示す図書	世帯全員の住民票など
	位置図	縮尺 25,000 分の 1 以上
	付近見取図	方位、敷地の位置、周辺の公共施設
	地籍図	
	土地の登記事項証明書	申請者の所有を証すること
	敷地現況図	敷地の境界、建築物の位置等
	土地利用計画図	擁壁の位置、排水施設の位置、放流先等
	敷地求積図、敷地断面図	
	建築計画平面図、立面図	
その他知事が必要と認める図書	委任状など	

5 問合せ先

小野市地域振興部まちづくり課都市整備係 Tel 0794-63-1884（直通）
北播磨県民局加東土木事務所まちづくり建築課 Tel 0795-42-5111（代表）