

(電子メール施行)  
建指 第 3844 号-3  
令和 8 年 3 月 31 日

一般社団法人  
兵庫県宅地建物取引業協会会長 様

兵庫県まちづくり部建築指導課長

### 兵庫県開発許可制度の手引等の改定について (通知)

都市計画法 (昭和 43 年法律第 100 号) 第 34 条第 14 号に係る基準の改定及びこれに伴う兵庫県開発許可制度の手引等の改定を下記のとおり実施することとしましたので、参考までに通知します。

#### 記

#### 1 改定の概要

##### (1) 都市計画法第 34 条第 14 号に係る基準

- ア 使用する者を限定しない専用住宅への用途の変更を可能とする既存の基準を統合し、新たに特例措置基準 14 (一般住宅への用途の変更) を制定 (別添)参照
- イ アの基準制定に伴う関連する他の基準の所要の改正

##### (2) 兵庫県開発許可制度の手引

- ア 加西市域における区域区分廃止等に伴う都市計画に関する情報の修正、兵庫県開発審査会運営規程の改正
- イ その他、上記(1)に伴う所要の改正

#### 2 運用開始日

令和 8 年 4 月 1 日

当県ホームページ ([https://web.pref.hyogo.lg.jp/ks29/wd24\\_000000054.html](https://web.pref.hyogo.lg.jp/ks29/wd24_000000054.html)) に同日付け掲載予定

#### 3 その他補足事項

特例措置基準 14 の制定は、市街化調整区域内での一般住宅 (使用する者を限定しない専用住宅) への用途の変更について、許可基準の簡素化と手続の迅速化に寄与するものですので、今後の事務の参考としてください。

また、都市計画法第 34 条第 14 号に係る基準の改定に伴い、「都市計画法第 34 条第 12 号に係る許可基準」についても今後改定を行い、令和 8 年 4 月中旬頃に当県ホームページに掲載する予定です。

#### 【担 当】

まちづくり部建築指導課 開発指導班 出口  
TEL :078-341-7711 (内線 75601)  
Mail: Mami\_Deguchi@pref.hyogo.lg.jp

## 〔「都市計画法第 34 条第 14 号に係る基準（兵庫県版） 新基準（令和 8 年 4 月）〕

## 特例措置基準 14（一般住宅への用途の変更）

市街化調整区域で適法に建築された住宅の用途を変更して一般住宅にしようとする場合で、次の全ての要件に該当するもの

- (1) 用途を変更しようとする住宅が、次のいずれかに該当するものであること。
  - ア 法第 29 条第 1 項第 2 号に規定する農業等の業務を営む者の居住の用に供する建築物に該当するものとして建築された住宅
  - イ 法第 29 条第 1 項又は第 43 条第 1 項の規定により許可を受け建築された住宅
- (2) 当該用途の変更が、県条例第 8 条第 3 項第 3 号の市町土地利用計画又はまちづくり団体土地利用計画に整合するなど、土地利用上支障がないと市町長が認めたものであること。
- (3) 用途を変更しようとする住宅が、適法に建築され建築後 10 年以上経過したものであるか、又は次のいずれかに該当する事由により、やむを得ず用途を変更するものであること。
 

なお、エの場合における許可の申請者は、当該住宅を譲渡する者（以下「譲渡人」という。）又は譲渡人から当該住宅を譲り受けようとする者若しくは競売等により当該住宅を取得した者であること。

  - ア 許可等を受けた者の死亡又は離婚により、建築時の条件を満たさなくなった場合
  - イ 許可等を受けた者の身体障害、加齢等やむを得ない事情により、建築時の条件を満たすことができないと認められる場合
  - ウ 許可等を受けた者の世帯構成員の死亡、身体障害、加齢、転勤、転職、離職等により、他所に転居せざるを得ないため、現住宅で世帯を維持することが困難であると認められる場合
  - エ 当該住宅について、競売、差押え等が行われ、又は行われることが確実となり、同住宅に居住している、又は居住していた者が、他所に転居せざるを得ないため、同住宅を他の者に譲渡する場合
- (4) 用途を変更した後の住宅は、一戸建専用住宅であること。また、増改築を伴う場合は、増改築後の延べ面積を280㎡以下とするか、又は従前の延べ面積を超えないものとする。

令和 8 年 2 月 19 日 第 573 回 開発審査会 承認済  
基準適用年月日 令和 8 年 4 月 1 日（提案基準より移行）

## ア 一般住宅について

使用主体の属性、個別・具体の事情等に基づき、適法に建築された住宅（法第 29 条第 1 項第 2 号の農業を営む者の居住の用に供する建築物（以下「農業者用住宅」という。）、法第 43 条第 1 項の許可を受けた世帯分離のための住宅（分家住宅）等）以外の住宅のこと。すなわち、一般住宅とは、使用主体の属性等を問わない（使用者を限定しない）住宅のことをいうため、区域区分日前からの既存建築物と同様に、その使用態様（使用目的）を変更しない限りにおいて用途の変更に該当しない。

## イ 用途を変更しようとする住宅について

法第 29 条第 1 項又は第 43 条第 1 項の規定により許可を受け建築された住宅とは、自己の居住の用に供する一戸建専用住宅、長屋建専用住宅、共同住宅及び兼用住宅とする。

## ウ 法第 29 条第 1 項の開発許可を受けて建築された住宅について

開発許可を受けて建築された住宅の用途を変更して一般住宅にしようとする場合は、法第 42 条第 1 項ただし書許可を申請するものとする。

## エ 市町土地利用計画等との整合について

用途を変更しようとする住宅は、次の(ア)又は(イ)の土地の区域に立地し、当該用途の変更が土地利用上支障がないと市町長が認めたものであること。

(ア) 県条例第 8 条第 3 項第 3 号の市町土地利用計画又はまちづくり団体土地利用計画（以下「市町土地利用計画等」という。）において、集落区域に指定された区域又はその区域内の住宅敷地から 100m 以内の土地の区域

(イ) 次の①から③までのいずれかの集落の区域内又は当該区域内の住宅敷地から 100m 以内の土地の区域

① 市街化調整区域内で内角 180 度以内の多角形の区域であって、その面積が 5 ha 以内で、かつ、建築物の敷地が 50m 以内の間隔で連たんし、50 戸以上の住宅の敷地が存する集落の区域

- ② 市街化調整区域内で内角 180 度以内の多角形の区域であって、その面積が 4 ha 以内で、かつ、建築物の敷地が 50m 以内の間隔で連たんし、45 戸以上の住宅の敷地が存する集落の区域
- ③ 市街化調整区域内で内角 180 度以内の多角形の区域であって、その面積が 2.5ha 以内で、かつ、建築物の敷地が 50m 以内の間隔で連たんし、35 戸以上の住宅の敷地が存する集落の区域

オ 適法に建築され建築後 10 年以上経過した住宅について

適法に使用された期間にかかわらず、適法に建築された後 10 年以上経過し、申請時において違法でない住宅とする。

なお、本要件については、建築基準法に基づく検査済証、建物の登記事項証明書等により判断することとするが、これらにより判断できない場合は、建築基準法に基づく確認済証（又は建築基準法令の規定による処分に係る建築物の台帳記載事項の証明書等）及び建築時期付近に撮影された航空写真により判断するものとする。

カ やむを得ず転居が必要と認められるものについて

（3）エの場合において、やむを得ず転居が必要と認められるものについては、処分制限の登記（仮差押、差押）がなされており競売がなされたもの又は競売が取りやめにされ所有権移転が行われるもの、破産手続開始の決定前（破産宣告前）の保全処分の登記がなされ、破産管財人が処分するもの等を対象とする。

キ 申請者の取扱いについて

（3）エの場合において、申請者になり得る者として、「譲渡人」と「譲渡人から用途変更しようとする建築物を譲り受けようとする者」又は「競売等により建築物を取得した者」が併記されているが、申請書を構成する図書は、譲渡人及びその近親者（以下「譲渡人等」という。）の個人情報となっている場合が多いため、許可の申請者は原則、譲渡人等とする。

ク 住宅の増改築を伴う場合の延べ面積について

自動車庫、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については、住宅の延べ面積から除くことができる。なお、敷地の拡張については認めない。

ケ 相続人が自己の居住の用に供する住宅とする場合の取扱い

法第 44 条の規定により、一般承継人は、被承継人が有していた当該許可に基づく地位を承継するため、法第 29 条第 1 項又は第 43 条第 1 項の許可を受け建築された住宅を相続した者については、本基準による許可を受けることなく自己の居住の用に供する住宅とすることができる。

また、農業者用住宅などの適法に建築された住宅や、法第 29 条第 1 項又は第 43 条第 1 項の許可を受け建築された住宅のうち一戸建専用住宅以外のものを相続した者が、自己の居住の用に供する一戸建専用住宅とする場合についても同様とする。

●民法（明治 29 年法律第 89 号）  
（相続の一般的効力）

第 896 条 相続人は、相続開始の時から、被相続人の財産に属した一切の権利義務を承継する。ただし、被相続人の一身に専属したものは、この限りでない。

コ 知事が必要と認める図書

（ア）理由書

（イ）市町土地利用計画等（未作成の場合はこれに類する計画）の該当部の抜粋又はイ（イ）の集落の区域内の住宅の連たん状況と申請敷地との位置関係が確認できる図書

（ロ）当該住宅が建築されて 10 年以上経過していることを証する図書（建築基準法に基づく検査済証、建物の登記事項証明書等）

（エ）譲渡人の転居先を示す位置図

（オ）（3）アからエまでのいずれかに該当する場合は、世帯構成等の状況が確認できる図書

① 住民票

② 戸籍全部事項証明書、除籍全部事項証明書等（ア又はウに該当する場合）

③ 医師の診断書、行政機関の証明書、勤務先が交付する証明書等（イ又はウに該当する場合）

④ 建物の登記事項証明書等（エに該当する場合）

（カ）配置図

（キ）立面図

（ク）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

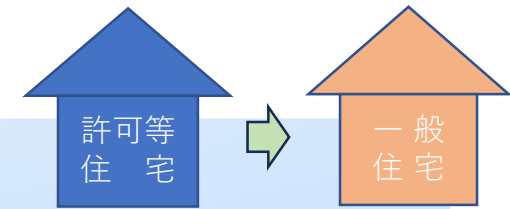
[「用途の変更後の建築物の用途」欄の記載内容について]

本基準は、「使用者を限定しない住宅」への用途の変更を目的としていることから、許可申請書の「用途の変更後の建築物の用途」欄については、「専用住宅（使用者を限定しない住宅）」と記述すること。

# 都市計画法第34条第14号に係る基準改正について

兵庫県まちづくり部建築指導課

# 提案基準25の概要と基準改正の視点



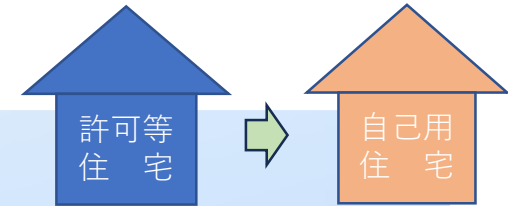
## 1 概要

- ☑ 市街化調整区域において、適法に建築された住宅で原則10年を経過したものについて、自己の居住用の住宅等から一般住宅への用途変更を可能とする基準
- ☑ 一般住宅への用途変更については、市町土地利用計画等との整合が要件  
⇒ 「適法に一定期間使用したこと」に代えて、都市計画上の整合性を要件化

## 2 改正の視点

- ☑ **提案25の特例基準化**
  - ・ 基準制定以来、許可実績が蓄積し、当審査会においても審議上の課題なし  
⇒ 手続の簡素化を進めるべき（他の住宅の基準との統合を合わせて実施）
- ☑ **新設する特例基準のベースとして提案25を利用**
  - ・ 提案25は、今回統合を予定する他の基準（特例9、特例12及び提案11）と比較して、最も対象が広く、汎用性が高い基準
  - ・ ただし、提案25は、市町土地利用計画等との整合を唯一要件化  
⇒ 他の基準からは強化となるが、新基準においても要件化すべきと判断

# 特例措置基準 9 の概要と基準改正の視点



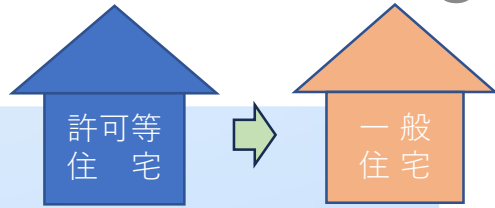
## 1 概要

- ☑ 市街化調整区域において、適法に建築された住宅で原則10年を経過したものについて、自己が引き続き居住する住宅への用途変更を可能とする基準  
(農家であったものが農家でなくなった、建築時の許可要件を欠く状況になった等)
- ☑ 建築後10年間適法に使用されていたことも要件 (許可等を受けた者の身体障害・加齢等やむを得ない事情による場合を除く。)

## 2 改正の視点

- ☑ **使用者を限定しない、一般住宅への用途変更の基準とすることの妥当性**
  - ・ 現行の特例 9 は、使用者を限定した許可であるものの、農家であることなど、使用者の属性等を要件とするものではなく、事実上一般住宅としての許可
  - ・ 住宅としての継続使用であれば、市街化を促進せず周辺への影響も軽微
  - ※許可を受けるべき対象に、相続人を含めていることについて必要性を改めて検討
- ☑ **「建築後10年間適法に使用されていたこと」を要件としないことの妥当性**
  - ・ 提案25に合わせ、市町土地利用計画等との整合が要件となるため支障なし
  - ・ また、建築後10年経過していない場合でも、許可等を受けた者の身体障害、加齢等やむを得ない事情があるものは許可の対象

# 提案基準11・特例措置基準12の概要と基準改正の視点



## 1 概要

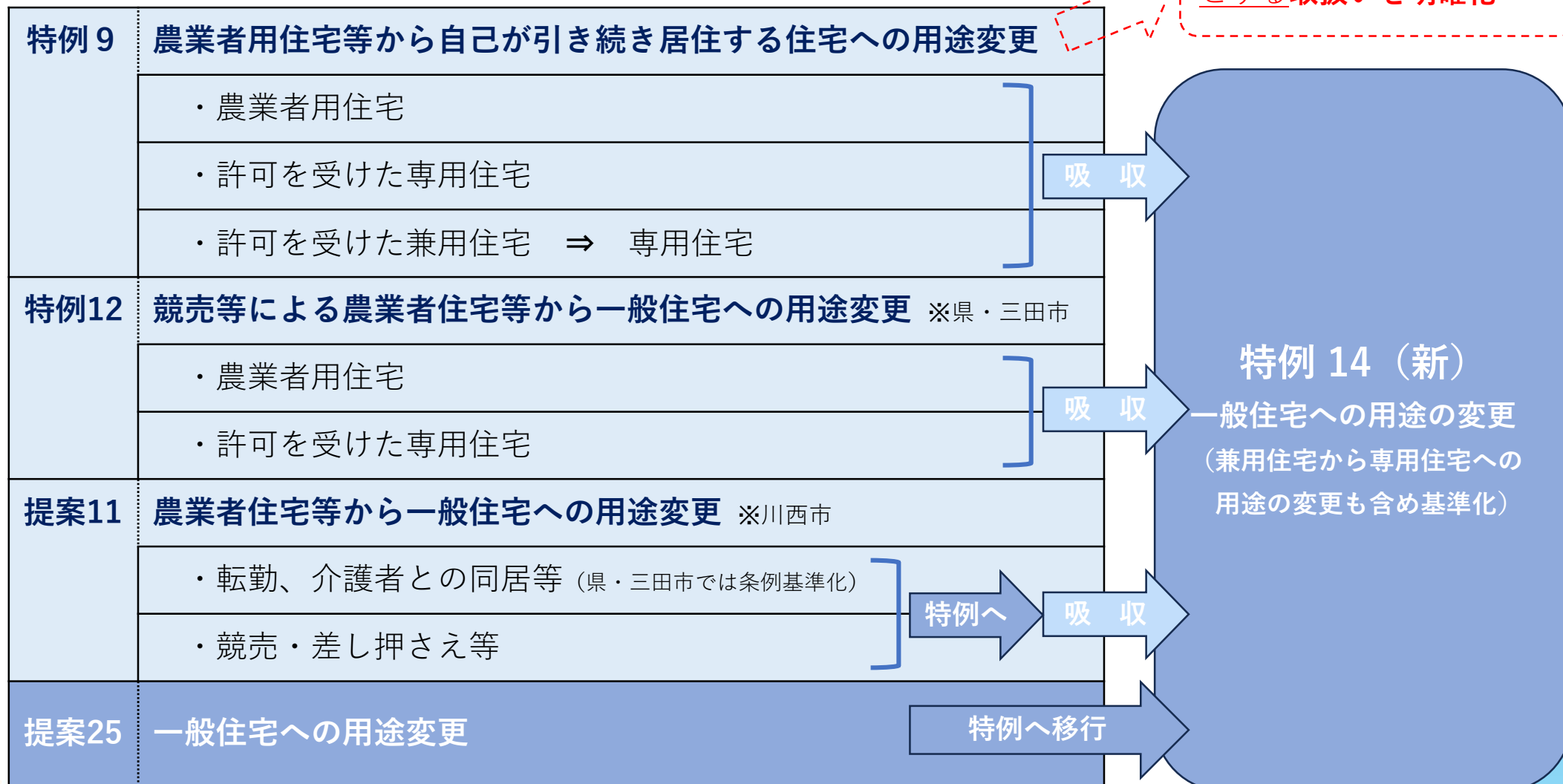
- ☑ 市街化調整区域において、適法に建築された住宅で原則10年を経過したものについて、自己の居住用の住宅等から一般住宅への用途変更を可能とする基準
- ☑ 建築後10年間適法に使用されていたことに加えて、世帯構成員の身体障害・加齢等や、住宅の競売等により、現住宅での世帯維持が困難であることが要件
- ☑ 県及び三田市は、提案11の一部を条例基準化（川西市は全て運用）  
※県及び三田市は、住宅の競売等に係る場合についてのみ特例12として運用

## 2 改正の視点

- ☑ 「建築後10年間適法に使用されていたこと」を要件としない妥当性
  - ・提案25に合わせ、市町土地利用計画等との整合が要件となるため支障なし
- ☑ 建築後10年経過していない場合の要件の追加
  - ・建築後10年経過していない場合の許可の要件については、「現住宅での世帯維持が困難であること」を追加することを検討（特例9の(2)ア、イも合わせて要件化）  
⇒ 市街化の促進に影響するものでないため、世帯維持の困難性のみの個別審議は省略可
- ☑ 提案11の特例基準化の妥当性
  - ・県及び三田市では既に条例基準化、特例基準化している基準であり、川西市についても特例基準として運用することに特段支障なし（行政間での取扱いの差異を解消）

# 基準統合イメージ（まとめ）

住宅を相続した者が自己用住宅とする場合、許可不要とする取扱いを明確化



## 用途の変更後の建築物の用途

### 1 兵庫県開発許可制度の運用基準における「住宅」の分類

#### (1) 使用目的・態様による分類

- |   |         |                             |      |
|---|---------|-----------------------------|------|
| ア | 一戸建専用住宅 | オ                           | 兼用住宅 |
| イ | 長屋建専用住宅 | (アからエまでのいずれかの住宅と他の用途を兼ねるもの) |      |
| ウ | 共同住宅    |                             |      |
| エ | 寄宿舎・寮   |                             |      |

#### (2) 使用主体の属性等（使用者の限定の有無）による分類

- |   |                 |   |                   |
|---|-----------------|---|-------------------|
| ア | 属性に基づくもの        | : | 農業者用住宅 等          |
| イ | 個別・具体の事情等に基づくもの | : | 分家住宅、地縁者の住宅 等     |
| ウ | ア又はイ以外のもの       | : | 一般住宅（使用者を限定しない住宅） |

### 2 都市計画法上の「用途の変更」

- ・ 「使用目的・態様」又は「使用主体の属性等」のいずれかの変更を行う場合、「用途の変更」に該当し、原則許可が必要
- ・ これまでは、使用主体の属性等を問わない(使用者を限定しない)住宅を「一般住宅」と表現

⇒ 今回の基準改正に当たり、「一般住宅」の用語の定義を明確にし、住宅用途について表現を見直し

## その他所要の改正

### 各基準の審査要件で相違する表現方法の点検・見直し

- ☑ 特例14（一般住宅への用途の変更）制定 ⇒ 特例9、特例12、提案11及び提案25を廃止  
⇒ 一戸建専用住宅の新築を可能とする基準についても記載内容を見直し（特例2、特例5ほか）
- ☑ 市町土地利用計画等との整合を要件とする上記基準以外の基準（特例11、特例13、提案24、提案26及び提案27）について、今回の改正にあわせて見直し

基準	基準間で表現に違いがあるため、点検が必要な主な箇所
特例11	条例第8条第3項第3号に規定する市町土地利用計画における次の(ア)又は(イ)の区域
特例13   提案26	条例第8条第3項第3号に規定する市町土地利用計画に適合
提案24	市町マスタープランに示す市街化調整区域の土地利用方針等及び土地利用計画に整合
提案27	条例第8条第1項第1号又は第2号に掲げる市町土地利用計画に適合
特例13   提案26	適合するなど当該建築物の立地について土地利用上支障がないと市町長…
提案24	周辺環境への配慮、地区の意向等を踏まえて、当該市町が認めた…
提案27	適合するなど、当該市町長が土地利用上支障がない…

- ☑ 運用上の配慮事項（審査基準の欄外）を含めた記載内容の見直し



兵庫県