

提案基準20 建築物の用途変更に係る特例措置

市街化調整区域において、市街化調整区域に関する都市計画の決定の日（以下「線引きの日」という。）前から存する建築物又は線引きの日後に都市計画法に適合して建築された建築物について法第42条及び法第43条に係る用途の変更が伴う場合の提案基準は、申請の内容が次の各項のいずれかに該当するものとする。

基準の内容

- 1 既存建築物の使用目的を変更する場合は次のすべてを満たすこと。
 - (1) 表-1の使用用途の範囲であること。
 - (2) 申請者は、土地又は建築物の権利を有し、当該建築物に現在居住又は利用している者で当該建築物に10年以上の居住実績又は利用実績があること。
 - (3) 線引きの日後に都市計画法に適合して建築された建築物にあっては、申請者が表-2の2から4までのいずれかの理由に該当するものであること。
- 2 申請者は、土地及び建築物の権利を有し、既存建築物に居住又は利用している者で、専用住宅等以外の既存建築物を専用住宅等に用途変更する場合は、次のすべてを満たすこと。
 - (1) 申請する建築物は、建築後10年以上経過していること。
 - (2) 既存建築物は、線引きの前日から建築されていた建築物又は線引きの日後、既得権又は既存宅地（平成21年3月31日廃止）の要件により許可等を受けた建築物であること。
 - (3) 線引きの日後に許可等を受けた建築物にあっては、申請者の用途変更する相当な理由が表-2の2から4までのいずれかに該当するものであること。
- 3 建築物を建築しようとする者の属性に基づき、法第29条、法第42条及び法第43条の許可不要とされ、又は許可を得て建築した自己居住用の住宅等について、その者（相続人を含む）が、民法第887条から第890条までの規定による相続人以外の者に所有権を「譲渡」する場合は、次のすべてを満たすこと。
 - (1) 申請者は、開発行為等の許可等を受けた者（相続により当該建築物を取得した者も含む）で当該建築物に10年以上居住している者であること。
 - (2) 申請者は、表2の1から4までのいずれかの理由に該当する者であること。
- 4 建築物を建築しようとする者の属性に基づき、法第29条、法第42条及び法第43条の許可不要とされ、又は許可を得て建築した自己居住用の住宅等について、基準3以外の者で現在居住している者が、当該建築物の建替え等を行うための用途変更の手続きを要する場合は、次のすべてを満たすこと。
 - (1) 申請する建築物は、平成11年4月1日前に建築されていること。
 - (2) 申請する建築物は、建築後20年以上経過していること。
 - (3) 申請者は、当該建築物に5年前から現在に至るまで居住している者であること。
 - (4) 申請者は用途変更する相当な理由が表-2のいずれかに該当する者であること。
- 5 既存建築物の既存用途の業種を変更できるものは、既存建築物が建築後5年以上経過し、次のすべてを満たすこと。
 - (1) 法第34条第1号に該当する既存建築物の場合は、既存業種の大分類の内、中分類間の業種の変更であり、かつ、（別表第1）における対象顧客数が確保されていること。
 - (2) 法第34条第9号に該当する既存建築物の場合は、変更後の建築物が運用基準に適合していること。
 - (3) 前各号については、以下の基準にも適合していること。

- ア 申請者は土地を所有している者又は建築物を所有している者であること。
 イ 線引きの日後に都市計画法に適合して建築された建築物にあっては、変更するやむを得ない理由が明確であること。

表 - 1

用途の系列	使用用途(項)	例
住居系	集合住宅	長屋、共同住宅、寄宿舍(寮)、下宿
	兼用住宅	事務所兼用、店舗兼用、塾兼用、教室兼用、作業所兼用、アトリエ兼用、工房兼用
商業系	事務所	事務所、自動車販売店

表 - 2

1	農林漁業従事者としての資格を喪失した者であること。
2	生計維持者の死亡、破産宣告、負債の返済、その他の経済的理由が明確であること。
3	転勤、転地療養、離婚、その他の家庭的理由が明確であること。
4	その他、真にやむを得ない理由が明確であること。

審査上の留意点

- (1) 基準 1 (2)の「10年以上の居住実績又は利用実績」の居住実績は、市発行の住民票、戸籍謄本全部事項証明書、土地・建物登記簿全部事項証明書等により判断し、利用実績とは、法人登記簿、商業登記簿及び各種許可等の書類により判断すること。
- (2) 基準 2 における専用住宅等とは専用住宅及び兼用住宅であり、既存敷地の分割は不可。用途変更後の戸数は1戸とする。
- (3) 基準 2 (1)の「建築後10年以上」とは、建築確認若しくは法務局発行の土地登記簿謄本、市発行の土地課税台帳により判断すること。
- (4) 基準 3 (1)の「10年以上」とは、市発行の住民票、戸籍謄本全部事項証明書、土地・建物登記簿全部事項証明書等により判断すること。
- (5) 基準 5 (1)の「(別表第1)における対象顧客数」とは、「都市計画法第34条第1号」の店舗に係る運用基準の別表第1の対象顧客数の欄の戸数をいう。
- (6) 基準 5 (2)の「変更後の建築物が運用基準に適合している」とは、「都市計画法第34条第9号(休憩所)」の運用基準をいう。
- (7) 基準 5 (3)イの「やむを得ない理由」とは、経済的理由により業種の継続が経営上難しい場合若しくは建築物等の所有権の移転により経営者が変更された場合をいう。
- (8) 本提案基準は、都市計画法に違反して建築された建築物は、対象としない。