

提案基準 20 建築物の用途変更

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「線引き日」という。）前から存する建築物又は線引き日以後に都市計画法（以下「法」という。）に適合して建築され、かつ、現在も適法に利用されている建築物について用途変更を行う場合は、申請の内容が次の要件を満たすものについて認めるものとする。

（適用対象）

- 1 当該申請は、次に掲げるいずれかに該当するものであること。
 - （1）線引き日以後に建築された建築物のうち、次のいずれかに該当するものについて、一身専属性を有する当初の建築主本人が第三者へ譲渡等を行う目的で用途の変更ができるものは、基準 2 第 1 号アに規定する居住実績及び第 2 号に規定するやむを得ない理由に適合するものであること。ただし、次のウに該当し、一身専属性を有する建築主本人が 10 年以上居住したのものについては、一身専属性を問わないものとする。
 - ア 農業を営む者の住宅
 - イ 農家等の分家住宅
 - ウ 法第 3 4 条第 1 3 号に基づく届出を受けて建築された自己居住用住宅又は自己業務用建物（以下「法第 3 4 条第 1 3 号届出住宅等」という。）
 - （2）線引き日前から存する建築物について、現在居住又は利用している者が使用目的の変更を行う場合、都市計画法施行令（以下「政令」という。）第 3 6 条第 1 項第 3 号イ又はロに規定する建築物以外の用途に変更することができるものは、基準 2 第 1 号イに規定する居住又は利用実績及び基準 3 に規定する建築物の使用用途の変更の範囲に適合するものであること。
 - （3）線引き日以後に法に適合して建築された一身専属性のない建築物について、現在居住又は利用している者が使用目的の変更を行う場合、政令第 3 6 条第 1 項第 3 号イ又はロに規定する建築物以外の用途に変更することができるものは、基準 2 第 1 号イに規定する居住又は利用実績及び第 2 号（アは除く。）に規定するやむを得ない理由及び基準 3 に規定する建築物の使用用途の変更の範囲に適合するものであること。
 - （4）現在、専用住宅として使用されている建築物で現在居住している善意の第三者の財産権及び生活権保護の観点から必要と認められる場合に、従前の用途にかかわらず現在の用途に変更できるものは、基準 2 第 3 号に規定する現在の用途に変更できる要件に適合するものであること。

（適合要件）

- 2 当該基準 1 に規定する用途変更を行う場合の要件は、次に掲げるものとする。
 - （1）基準 1 第 1 号、第 2 号及び第 3 号に規定する居住又は利用実績は、次を満たすものであること。
 - ア 基準 1 第 1 号に規定する農業を営む者の住宅及び農家等の分家住宅にあっては、一身専属性を有する本人が 10 年以上の居住実績があること。
 - イ 基準 1 第 2 号及び第 3 号に規定する建築物の使用目的の変更に係るものにあつては、当該用途変更を行う者が 10 年以上の居住又は利用実績があること。
 - （2）基準 1 第 1 号及び第 3 号に規定するやむを得ない理由とは、一身専属性を有する当初の建築主本人又は使用目的の変更を行う者が次に掲げる要件のいずれかに該当するものであること。
 - ア 農業を営む者としての資格を喪失したものの。
 - イ 生計維持者の死亡、破産宣告、負債の返済等経済的理由が明確であること。

- ウ 転勤、転地療養、離婚等家庭的理由が明確であること。
- エ その他、真にやむを得ない理由が明確であること。
- (3) 基準1第4号に規定する現在居住している善意の第三者の財産権及び生活権保護の観点から現在の用途に変更できる要件は、次のいずれにも適合すること。
 - ア 建築後20年以上経過していること。
 - イ 現在の居住者が5年以上継続して当該専用住宅に居住していること。

(用途変更区分)

3 建築物の使用用途の変更の範囲は、下表の用途の系列項用途の項内の変更であること。

用 途	例
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、アトリ工兼用、工房兼用
集合住宅	長屋、共同住宅、寄宿舍、下宿
事務所	事務所、自動車販売店
倉庫	一般倉庫、農業用倉庫

留意点

- (1) 相続による一般承継は、一身専属性が継続しているものとみなす。
- (2) 基準1第1号の規定により用途の変更を申請する者は、当該建築物に対して従前都市計画法許可又は建築確認を受けた者とする。
- (3) 基準1第2号及び第3号の規定により用途の変更を申請する者は、現在居住又は利用している者とする。
- (4) 基準1第4号の規定により用途の変更を申請する者は、現在居住している善意の第三者とする。
- (5) 法第29条に規定する開発許可を受けて建築された建築物の用途変更は、法第42条第1項ただし書きに規定する許可が必要であるが、許可に当たっては本提案基準に適合するものとする。
- (6) 本基準は、都市計画法に違反している建築物については対象としない。
- (7) 本基準は、許可を申請する際に現存する建築物を対象とする。
- (8) 兼用住宅から専用住宅へ用途を変更する場合は、本基準に基づく許可は不要とする。