

提案基準◎ 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前から存する建築物又は市街化調整区域に関する都市計画の決定の日以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43条に基づき用途変更を行う場合の提案基準は、申請の内容が次の各項に該当するものとする。

基準の内容

1. 市街化調整区域に関する都市計画の決定の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他人への譲渡等を行うことができるのは、基準5（1）の居住又は利用実績及び基準6のやむを得ない理由に適合することであること。ただし、（3）に該当するもののうち、建築後10年以上経過したものは、一身専属性を問わないものとする。
 - （1）農林漁業者用住宅
 - （2）農家等分家住宅
 - （3）法第34条第13号（改正前の同条第9号の規定に基づくものを含む。）に基づく届出及びその経過措置・特例措置としての神奈川県開発審査会提案基準⑧・⑬・⑰及び提案基準①・④に基づき許可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34条第13号届出住宅等」という。）
2. 市街化調整区域に関する都市計画の決定の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、施行令第36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することができるのは、基準5（2）の居住又は利用実績および基準7の変更の範囲に適合することであること。
3. 市街化調整区域に関する都市計画の決定の日以後に都市計画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、施行令第36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することができるのは、基準5（2）の居住又は利用実績、基準6のやむを得ない理由及び基準7の変更の範囲に適合することであること。
4. 現在、専用住宅として使用されている建築物のうち次のいずれにも該当し、かつ現在居住している者の財産権・生活権保護の観点から必要と認められる場合には、従前の用途にかかわらず現在の用途に変更することができる。
 - （1）平成11年4月1日以前に建築されていること。
 - （2）建築後20年以上経過していること。
 - （3）現在の居住者が5年以上継続して当該住宅に居住していること。
5. 居住又は利用実績は、次を満たすものであること。
 - （1）農林漁業者用住宅、農家等分家住宅又は法第34条第13号（改正前の同条第9号の規定に基づくものを含む。）届出住宅等にあつては、一身専属性を有する本人が相当期間の居住又は利用実績があること。
 - （2）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。
6. やむを得ない理由とは、一身専属性を有する本人又は当該用途変更を行う者が次のいずれかの要件を満たすものであること。
 - （1）農林漁業従事者としての資格を喪失した者。
 - （2）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。
 - （3）転勤、転地療養、離婚等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。
7. 建築物の使用用途の変更の範囲は、（別添1）「開発行為の許可等における用語の取扱いに関する基準」中、3（1）欄の住宅系及び商業系の内、当初用途の存する（い）各欄の範囲内で行われる建築物であること。

審査上の留意点

- (1) 基準1にいう、提案基準⑧とは「法第34条第9号届出のできなかったものに係る開発行為」（昭和46年12月9日廃止）、提案基準⑬・①とは「既得権を有するもの」、提案基準⑰・⑱とは「法第34条第13号に規定する届出の有効期間の経過するもの」（改正前の同条第9号の規定に基づくものを含む。）をいう。
- (2) 相続による一般承継は、一身専属性が継続しているとみなす。
- (3) 用途変更に当たり、当初法第29条第1項に基づく開発許可を受けて建築された建築物にあっては、法第42条第1項ただし書の許可を受けなければならない。なお、許可に当たっては、本提案基準に適合するものであること。
- (4) 基準4の主旨は、基準1に掲げた住宅などの住宅系の用途からのやむを得ない用途変更について、基準1では救済できない場合の措置として定められたものである。したがって、住宅としての利用を目的としないで許可等を受けて建築された店舗、診療所、農業用倉庫、付属建築物等からの用途変更については、基準4には該当しない。

※＜参考＞

神奈川県開発審査会提案基準

- ⑧ 法第34条第9号届出のできなかったものに係る開発行為
(S46. 4. 30 施行・S45. 12. 9 廃止)
- ⑬ 既得権を有するもの (S47. 6. 9 施行)
- ⑰ 法第34条第13号に規定する届出の有効期間の経過するもの (S50. 4. 15 施行)

※＜参考＞

「開発行為の許可等における用語の取扱いに関する基準」中、3（1）欄の住宅系及び商業系

(あ)	(い)	(う)
住宅系	兼用住宅	(A) 事務所兼用、店舗兼用、塾兼用、教室兼用（動力を用いないもの）
		(B) 作業所兼用、アトリエ兼用、工房兼用（動力を用いるもの）
	集合住宅	(A) 長屋、共同住宅
		(B) 寄宿舍（寮）、下宿
商業系	事務所	事務所、自動車販売店
	倉庫	(A) 農林漁業用倉庫
		(B) 一般倉庫