

5-7 相当期間適正に利用された建築物等の やむを得ない事情による用途の変更

<提案基準>

市街化調整区域における建築物の用途変更は、法第42条又は法第43条に基づき制限されている。このうち、分家住宅や農林漁業用住宅は、その属人性に着目して市街化調整区域への立地が許容されているため、それらの属人性を有しない者への転売等は用途変更該当し、法第42条第1項又は法第43条第1項に基づき制限される。また、法第34条各号に該当するとして許可された予定建築物に附属する住宅部分は当該予定建築物が存在することを要件として成立した住宅なので、専用住宅への用途変更は制限される。

これらの住宅の用途変更に関し、次のように扱うものとする。

なお、用途変更の段階で許可を受ける必要があったにもかかわらず許可を受けずに用途変更が実施され、後日の建替の段階で許可が申請されたものについては、用途変更の時点での事情に関し、下記に準じて扱うものとする。

1 日常生活店舗併用住宅等

法第34条各号に該当するとして許可された予定建築物に附属する併用住宅が該当する。

- (1) 当該建築物の店舗等の営業を中止することは、許可要件であった店舗等が失われて専用住宅に用途が変更されることになるので、法第42条第1項又は法第43条第1項の許可が必要となる。この場合、既存建築物において店舗等の営業が適正になされた事実があり、かつ、営業を中止することについて、次の事情が認められる場合は、開発審査会に付議する。
 - ① 許可を受けた者及び家族の死亡又は病気により、営業を中止する場合
 - ② 経営の不振による場合
 - ③ 破産宣告されたもの
 - ④ 抵当権が実行され、裁判所の競売開始決定がなされているもの
 - ⑤ その他やむを得ない事情が認められる場合
- (2) 当該建築物を相続し、又は他者に譲渡することは、日常生活店舗併用住宅等の用途を変更することにはならないので、許可不要である。

2 分家住宅等

提案基準「1-1」「1-2」「1-3」「1-4」「1-9」又は「1-10」に該当するとして許可された住宅が該当する。また、「5-他」に該当するとして許可された住宅のうち属人性のある住宅もこれに該当する。

- (1) 当該住宅の許可申請者の死亡によりその親族が相続し居住することは、提案基準に照らし、それぞれ分家住宅等の要件を逸脱しないので、許可不要である。その相続人からさらにその親族が相続する場合も同様である。
- (2) (1)以外の譲渡、賃貸借等（以下「譲渡等」という。）により「1-1」～「1-4」「1-9」「1-10」又は「5-他」の提案基準に適合しないこととなる場合は、法第42条第1項又は法第43条第1項の許可が必要となる。この場合、次のいずれかに該当するものについて開発審査会に付議する。
 - ① 当該住宅が建築後10年以上にわたって都市計画法上適正に使用され、かつ、譲渡等の理由について次のいずれかの理由が認められること。
 - イ 許可を受けた者及びその相続人の死亡又は病気のため、第三者に譲渡する場合
 - ロ その他やむを得ない事情が認められる場合
 - ② 都市計画法上適切に使用され、譲渡等の理由について次のいずれかの理由が認められること。
 - イ 破産宣告されたもの
 - ロ 抵当権が実行され、裁判所の競売開始決定がなされているもの

3 農林漁業用住宅

法第29条第1項第2号に規定する住宅に該当するとして建築基準法の確認済証の交付を受けて建築されたものが該当する。

- (1) 当該住宅の世帯構成員である農林漁業従事者の死亡により法第29条第1項第2号の基準に適合しないこととなる場合は、法第43条第1項の許可が必要となる。
- (2) 当該住宅の世帯構成員である農林漁業従事者の離職により法第29条第1項第2号の基準に適合しないこととなる場合は、法第43条第1項の許可が必要となる。この場合、離職することについて、次の事情が認められ、かつ、当該農林漁業従事者であった者の親族が引き続き居住することとなるものは、開発審査会に付議する。
 - ① 当該住宅の世帯構成員である農林漁業従事者が病気又は加齢等により農作業が不能となった場合
 - ② その他やむを得ない事情が認められる場合
- (3) (1)(2)以外の譲渡等により法第29条第1項第2号の基準に適合しないこととなる場合は、法第43条第1項の許可が必要となる。この場合、次のいずれかに該当するものについて開発審査会に付議する。
 - ① 当該住宅が建築後10年以上にわたって都市計画法上適正に使用され、かつ、譲渡等の理由について次のいずれかの理由が認められるもの
 - イ 当該住宅の世帯構成員である農林漁業従事者の死亡又は病気のため、第三者に譲渡する場合
 - ロ その他やむを得ない事情が認められる場合
 - ② 都市計画法上適切に使用され、譲渡等の理由について次のいずれかの理由が認められること。
 - イ 破産宣告されたもの
 - ロ 抵当権が実行され、裁判所の競売開始決定がなされているもの

4 観光のために必要な宿泊施設、飲食店又は小売店舗に用途変更する建築物

都市計画法上相当期間適正に使用された既存建築物が該当する。

以下のすべての要件に該当するものを開発審査会に附議する。

- (1) 用途を変更しようとする既存建築物が、建築後10年以上にわたって都市計画法上適正に使用され、かつ、用途変更の理由について、当該建築物の所有者の死亡、破産、遠方への転居など、社会通念上当該建築物を従前の用途に供しないことにやむを得ない事情があること。
- (2) 市街化調整区域に現に存在する建築後50年以上経過した建築物やその周辺の自然環境・農林漁業の営みを地域資源として観光振興のために活用するものであり、都市計画区域マスタープラン及び市町村マスタープラン並びに地域振興、観光振興等に関する方針、計画等と整合し、都市計画の観点から支障がないと市町村長が認めたものであること。
- (3) 予定建築物の用途は、宿泊施設、飲食店又は小売店舗で、その用途に供する床面積は、500㎡以内であること。
- (4) 敷地面積が1,000㎡以内であること。
- (5) 周辺の土地利用に支障を及ぼさないこと。

(注) 建築後50年以上経過した建築物を地域資源として活用する場合の許可にあたっては、都市計画法第79条に基づく許可条件として、以下の制限を課すものとする。

許可後10年間は、許可を受けた建築物の建替えを行ってはならない。

5 既存集落の維持のために必要な賃貸住宅に用途変更する建築物

都市計画法上相当期間適正に使用された既存建築物が該当する。

以下のすべての要件に該当するものを開発審査会に附議する。

- (1) 用途を変更しようとする既存建築物が、建築後10年以上にわたって都市計画法上適正に使用され、かつ、用途変更の理由について、当該建築物の所有者の死亡、破産、遠方への転居など、社会通念上当該建築物を従前の用途に供しないことにやむを得ない事情があること。
- (2) 敷地から半径500m以内の市街化調整区域内に50戸以上の住宅が存すること。
- (3) 当該既存建築物の在する地域の再生に資するものであり、都市計画区域マスタープラン及び市町村マスタープラン並びに地域振興、地方創生等に関する方針、計画等と整合し、都市計画の観点から支障がないと市町村長が認めたものであること。
- (4) 予定建築物の用途は、既存コミュニティの維持を目的として、移住の促進を図るための一戸建ての賃貸住宅であること。
- (5) 周辺の土地利用に支障を及ぼさないこと。

<報告基準>

1 日常生活店舗併用住宅等

法第34条各号に該当するとして許可された予定建築物に附属する併用住宅について、許可要件であった店舗等が失われて専用住宅に用途が変更される場合で、既存建築物について、店舗等の営業が適正になされた事実があり、かつ、営業を中止することについて、次の事情が認められる場合は、法第42条第1項又は法第43条1項に基づいて許可し、直近の開発審査会に報告する。

- ① 許可を受けた者及び家族の死亡又は病気により、営業を中止する場合
- ② 経営の不振による場合
- ③ 破産宣告されたもの
- ④ 抵当権が実行され、裁判所の競売開始決定がなされているもの

2 分家住宅等

譲渡、賃貸借等（以下「譲渡等」という。）により「1-1」「1-2」「1-3」「1-4」「1-9」「1-10」又は「5-他」の提案基準に適合しないこととなる場合で、次のいずれかに該当するものについては、法第42条第1項又は法第43条1項に基づいて許可し、直近の開発審査会に報告する。

- (1) 当該住宅が建築後10年以上にわたって都市計画法上適正に使用され、許可を受けた者及びその相続人の死亡又は病気のため、第三者に譲渡する場合
- (2) 譲渡等の理由について次のいずれかの理由が認められること。
 - ① 破産宣告されたもの
 - ② 抵当権が実行され、裁判所の競売開始決定がなされているもの

3 農林漁業用住宅

法第29条第1項第2号に規定する住宅に該当するとして建築基準法の確認済証の交付を受けて建築されたもので、次のいずれかに該当するものについては、法第43条第1項に基づいて許可し、直近の開発審査会に報告する。

- (1) 当該住宅の世帯構成員である農林漁業従事者の死亡により法第29条第1項第2号の基準に適合しないこととなる場合で、当該農林漁業従事者であった者の親族が引き続き居住することとなる場合。
- (2) 当該住宅の世帯構成員である農林漁業従事者の離職により法第29条第1項第2号の基準に適合しないこととなる場合で、離農の理由が当該住宅の世帯構成員である農林漁業従事者が病気又は加齢等により農作業等が不能となった場合で、当該農林漁業従事者であった者の親族が引き続き居住することとなる場合。
- (3) (1)(2)以外の譲渡等により法第29条第1項第2号の基準に適合しないこととなる場合で、次のいずれかに該当する場合。
 - ① 当該住宅が建築後10年以上にわたって都市計画法上適正に使用され、当該住宅の世帯構成員である農林漁業従事者の死亡又は病気のため、第三者に譲渡する場合
 - ② 都市計画法上適切に使用され、譲渡等の理由について次のいずれかの理由が認められること。
 - イ 破産宣告されたもの
 - ロ 抵当権が実行され、裁判所の競売開始決定がなされているもの

(開発審査会)	平成11年	3月10日	第270回	(参考) 指針I-7-1-(20)-③
	平成12年	2月9日	第276回	
	平成12年	5月17日	第278回	
	平成13年	3月21日	第284回	
	平成24年	5月16日	第347回	
	平成24年	7月18日	第348回	
	平成30年	5月23日	第380回	(平成30年6月18日施行) (参考) 指針I-15
	令和2年	3月18日	第390回	(令和2年5月15日施行)