

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42条及び第43条の規定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 建築物を建築しようとする者の属性に基づき、法第29条、第42条及び第43条の許可が不要とされ、又は許可を得て、建築した自己居住用住宅等について、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) 申請者は当該建築物に現在居住又は利用している者であること。
 - (2) 申請者は当該建築物に10年以上の居住又は利用実績があること。
 - (3) 申請者は以下のアからエまでのいずれかの理由に該当すること。
 - ア 農林漁業従事者としての資格を喪失した者であること。
 - 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。
- 2 市街化調整区域に関する都市計画の決定の日以前から存する建築物の使用目的の変更を行う場合、次のすべてを満たすこと。
 - (1) 申請者は当該建築物に現在居住、利用、又は所有している者であること。
 - (2) 建築物の使用目的の変更は以下のアからウまでのいずれかに該当すること。
 - ア 自己の居住の用に供するための住宅
 - イ 建築基準法に規定する第二種低層住居専用地域内に建築することができる建築物
 - ウ その他、周辺の環境を著しく悪化させるおそれがないと認められる建築物
- 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、第42条及び第43条の許可が不要とされ、又は許可を得て、建築した自己居住用住宅等について、基準1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に用途変更の手続を要する場合は、次のすべてを満たすこと。
 - (1) 申請する建築物は建築後20年以上経過していること。
 - (2) 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。
 - (3) 現在居住している者の財産権・生活権の保護の観点から必要と認められること。

包括承認基準（平成26年5月9日第63回小田原市開発審査会承認）

1	当初の建築主本人が他人への譲渡等を行う場合の建築物の用途変更	提案基準⑩の基準の内容1に該当するもののうち、次に該当するものであること。 建築物の用途が専用住宅で、当初の建築主本人が10年以上の居住又は利用実績があるもの。
---	--------------------------------	---

審査上の留意点

- (1) 本基準は、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。
- (2) 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を建築しようとする者の属性に基づき、法第29条、第42条及び第43条の許可が不要とされ、又は許可を得て、建築した自己居住用住宅等は、次のいずれかに該当するものをいう。ただし、④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提案基準③に基づく農家等の親族の自己居住用住宅
 - ③都市計画法に基づく市街化調整区域における開発許可等の基準に関する条例第6条第1号及び第2号に基づく自己居住用の専用住宅
 - ④法第34条第13号に基づく届出及びその経過措置・特例措置としての提案基準⑧、同⑬、同⑰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。）
- (3) 提案基準⑧とは「法第34条第13号届出のできなかったものに係る開発行為」（神奈川県開発審査会提案基準・昭和46年12月9日廃止）、提案基準⑬とは「既得権を有するもの」、提案基準⑰とは「法第34条第13号に規定する届出の有効期間を経過するもの」をいう。
- (4) 相続による一般承継は、属性が継続しているとみなす。
- (5) 用途変更にあたり、当初法第29条に基づく開発許可を受けて建築された建築物にあつては、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。