

都市計画法に基づく許認可等審査基準（小田原市開発審査会提案基準⑳「建築物の用途変更」）の一部改正について

1 改正の背景

小田原市開発審査会提案基準⑳「建築物の用途変更」は、農業従事者などその人に与えられた権利（一身専属性）に基づき建築された住宅を第三者が利用するなどの場合の基準として、運用しています。

しかしながら、現行の基準は、平成9年の逆線引き（市街化区域から市街化調整区域に区分が変更されたこと）による都市計画法第39条第13条（旧9号）には対応していません。

そこで、既存ストック（空き家）の活用は、コンパクトなまちづくりを推進する上でも重要であることから、神奈川県、近隣他市の基準の状況を踏まえ、本市においても一身専属性の解除について、逆線引きにも対応できるよう基準を変更することにより、神奈川県の運用と同様にするものです。

2 改正内容

（1）内容

神奈川県、近隣他市の状況を踏まえ、本市開発審査会提案基準⑳における一身専属性の解除について、逆線引きにも対応できるよう基準を一部改正するとともに、所要な文言の整理を行うものです。

提案基準⑳「建築物の用途変更」 新旧対照表

新	旧
<p>提案基準⑳ 建築物の用途変更</p> <p>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。</p> <p>基準の内容</p> <p>1 削除</p> <p><u>1</u> 建築物を建築しようとする者の属性に基づ</p>	<p>提案基準⑳ 建築物の用途変更</p> <p>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。</p> <p>基準の内容</p> <p><u>1</u> 建築物の使用目的を変更する場合は、次の全てを満たすこと。</p> <p><u>(1)</u> 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。</p> <p><u>(2)</u> 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。</p> <p><u>2</u> 建築物を建築しようとする者の属性に基づ</p>

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續を要する場合は、次の

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、次のいずれかの理由に該当する者であること。

(1) 農林漁業従事者としての資格を喪失した者であること。

(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。

3 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、当該建築物が、次のいずれかに該当するものであること。

(1) 自己の居住の用に供するための住宅

(2) 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

(3) 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

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、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2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續を要する場合は、次の

すべてを満たすこと。

(1) 削除

(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) 略

(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。

①～④ 略

(3) 以下、略

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日以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) 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 <u>又は2</u> 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) 略

(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。

①～④ 略

(3) 以下、略

(2) 改正箇所

「都市計画法に基づく許認可等審査基準」

第3章 都市計画法第34条各号の審査基準 8小田原市開発審査会提案基準

3 施行年月日

令和3年4月1日