

提案基準 19 「属人性に係る用途変更」

建築主が適格性を有するとして許可等を受けて建築された建築物等（以下「属人性を有する従前適格建築物等」という。）が、当該建築主から適格性を有しない者に譲渡又は相続されることによる用途変更（以下「属人性に係る用途変更」という。）で、次に掲げるすべての要件に該当し、やむを得ないと認められるものについては、法第34条第14号又は第36条第1項第3号ホの規定により開発審査会に付議することとする。

- 1 「属人性を有する従前適格建築物等」は、次に掲げる各号のいずれかに該当すること。
 - (1) 法第29条第1項第2号に該当する農家住宅として農家判定を受けたもの。
 - (2) 法第34条第13号又は令第36条第1項第3号ニに該当する既存権利者の自己用建築物等として許可を受けたもの。
 - (3) 法第34条第14号又は令第36条第1項第3号ホに該当する農家の分家住宅、収用対象事業等の施行による代替建築物等又は世帯分離のための住宅として許可を受けたもの。

- 2 「属人性に係る用途変更」の理由は、下表（い）欄各号に掲げるいずれかに該当し、また、「属人性を有する従前適格建築物等」が都市計画法上適正に使用されている期間は、同表（ろ）欄の当該各号に該当すること。

	(い)	(ろ)
	「属人性に係る用途変更」の理由	都市計画法上適正に使用されている期間
(1)	「属人性を有する従前適格建築物等」の建築主（以下、「従前建築主」という。）の死亡	建築後、本号（い）欄に掲げる事実が発生するまでの期間
(2)	従前建築主の負債の返済に伴う競売	建築後、本号（い）欄に掲げる事実が発生するまでの期間
(3)	従前建築主の生活の再建又は転勤等の社会通念上のやむを得ない事情	建築後、本号（い）欄に掲げる事情が発生するまでの期間 ただし、原則として建築後10年以上都市計画法上適正に使用されているものに限る。

- 3 「属人性に係る用途変更」後の建築物等は、自己用とすること。
ただし、要件1（3）のうち、収用対象事業等の施行による代替建築物等が従前から貸与による利用形態であった場合は、当該用途変更後においても貸与による利用形態とすることを妨げない。

<留意事項>

- ア 建築物の用途そのものの変更（例えば住宅から店舗への用途の変更）は本提案基準の対象としない。
- イ 本提案基準に併せて建替等の建築行為を行う場合の当該建替等の規模は、原則として法第43条第1項の許可不要の範囲内であること（提案基準9「既存建築物の建替等」参照）。
- ウ 要件1（1）の「農家判定を受けたもの」とは、昭和55年7月1日以降に農家判定を受けたもの、又は昭和55年6月30日以前の農業委員会発行の農家証明書を添付して建築確認を受けたものをいう。
- エ 本提案基準の施行日の前に善意の第三者が許可を受けずに行った「属人性に係る用途変更」についても、本提案基準により審査することとする。ただし、「属人性を有する従前適格建築物等」を譲受した者が、譲受後相当期間経過していること等により、要件2下表（い）欄各号の「属人性に係る用途変更の理由」のいずれかに該当するかを明らかにできず、そのため同表（い）欄各号に掲げる事実等が発生した時期を確定できないことから結果的に当該建築物等が同表（ろ）欄各号の「都市計画法上適正に使用されている期間」に適合していることを立証できない場合であっても、当該建築物等が建築後一定期間都市計画法上適正に使用されたことが確認され、かつ、当該建築物等を譲受した経緯や当該建築物等の実状等を総合的に勘案して、当該用途変更について個別具体的に検討のうえ、真にやむを得ないと認められる場合は、開発審査会で個別に審議することとする。なお、上記ただし書は、本提案基準の施行日以降に許可を受けずに行った「属人性に係る用途変更」については、適用しない。
- オ 「属人性に係る用途変更」の許可申請は、「属人性を有する従前適格建築物等」を譲渡又は相続する者が行うこととし、当該譲渡者は、各要件に該当することを証する資料等を当該許可申請書に添付すること。なお、当該資料のうち、要件2下表（ろ）欄の「都市計画法上適正に使用されている期間」及び留意事項エただし書でいう「建築後一定期間都市計画法上適正に使用されたこと」を証する資料は、建築物の登記事項証明書等の公的資料によるものとする。
- カ 要件1により建築後、要件2下表の（い）欄に掲げる事情が発生するまでの期間が、10年未満であっても建築後20年以上その土地において利用されていた建築物であれば、本提案基準の対象とみなす。