

開発審査会基準第16号

相当期間適正に利用された住宅等の用途変更

相当期間適正に利用された住宅等の用途変更で、申請の内容が次の1項から3項までのいずれかに該当し、かつ4項に該当するものとする。

- 1 原則として都市計画法に基づく許可を受けて建築された後、10年以上適正に利用された1戸の専用住宅等で次の各号に該当するものであること。
 - (1) 社会通念上やむを得ない事情があること。
 - (2) 用途変更後の建築物は、原則として1戸の専用住宅とし、自己の居住用として使用すること。
 - (3) 専用住宅等を譲渡する場合にあっては、譲り受ける者の現在居住している住居について過密、狭小、被災、立ち退き、借家等の事情があること。
- 2 都市計画法に基づく許可を受けて建築された後、相当期間適正に利用された大学等の学生下宿で次の各号に該当するものであること。
 - (1) 大学等の廃校、移転又は学部的大幅な縮小により、当該大学等と運営方法についての契約を結ぶことが困難であること。
 - (2) 用途変更後の建築物は、共同住宅又は寄宿舎の用に供するものであること。
- 3 原則として都市計画法に基づく許可を受けて建築された後、10年以上適正に利用された建築物で次の各号に該当するものであること。
 - (1) 空家等対策の推進に関する特別措置法に基づき公表された、市町村の空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域内の空家等に該当する建築物であり、空家等活用促進指針に基づく誘導用途に用途変更するものであること。
 - (2) 社会通念上やむを得ない事情により、空家等に該当する建築物となったものであること。
 - (3) 所在市町村長の支障がない旨の副申書が添付されているものであること。
- 4 他法令による許認可等が必要な場合は、その許認可等が受けられるものであること。

付 記

本基準に該当するもののうち、本基準に該当するもののうち、敷地面積が1項については500平方メートル以下（路地状部分を除く。）、2項については1,000平方メートル以下、3項のうち、用途変更後の建築物を専用住宅又は併用住宅とするものについては500平方メートル以下（路地状部分を除く。）、その他の用途とするものについては1,000平方メートル以下のものは、開発審査会の議を経たものとみなす。

知事は、許可したものについて後日開発審査会に報告するものとする。

附 則

この基準は、平成24年11月9日から施行する。

附 則

この基準は、令和6年4月1日から施行する。

附 則

この基準は、令和8年3月25日から施行する。

開発審査会基準第16号の運用基準

- 1 基準第1項に規定する「原則として都市計画法に基づく許可を受けて建築された」の例外は、都市計画法第29条第1項第2号に掲げる農林漁業を営む者の居住の用に供する建築物及び、平成18年以前の旧都市計画法第29条第1項第3号において許可不要として建設された併用住宅とする。
- 2 基準第1項、第2項及び第3項に規定する「適正に利用された」とは、許可を受けた者が建築後に継続して許可を受けた建築物（前項を含む。）の用途のとおり利用し、その間に都市計画法第81条の規定に基づく監督処分を受けていないことをいう。
- 3 基準第1項の「専用住宅等」（以下、「住宅」という。）とは、専用住宅又は併用住宅とする。
- 4 基準第1項第1号に規定する「やむを得ない事情」とは、次に掲げるものとする。
 - (1) 主たる収入者が、破産法（平成16年法律第75号）に基づく破産手続開始の決定又は民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく再生手続開始の決定により、現在の住宅に居住していることが困難になった場合。
 - (2) 当該住宅が裁判所の競売又は官公庁の公売に付された場合。
 - (3) 主たる収入者の死亡、重度障害、失踪により、経済的負担が生じ、現在の住宅に居住していることが困難になった場合。
 - (4) 主たる収入者の転勤、転職又は定年により、現在の住宅に居住していることが困難になった場合。
 - (5) 家族の健康上の事情、家族構成の変更に伴い現在の住宅に居住していることが困難になった場合。
 - (6) 社会情勢による経営の悪化等の理由により現在の事業を行うことが困難になった場合。
- 5 基準第3項第2号に規定する「やむを得ない事情」とは、次に掲げるものとする。
 - (1) 主たる収入者が、破産法（平成16年法律第75号）に基づく破産手続開始の決定又は民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく再生手続開始の決定により、当該建築物を居住又は業務の用に供することが困難になった場合。
 - (2) 当該建築物が裁判所の競売又は官公庁の公売に付された場合。
 - (3) 主たる収入者の死亡、重度障害、失踪により、経済的負担が生じ、当該建築物を居住又は業務の用に供することが困難になった場合。
 - (4) 主たる収入者の転勤、転職又は定年により、当該建築物を居住又は業務の用に供することが困難になった場合。
 - (5) 家族の健康上の事情、家族構成の変更に伴い当該建築物を居住又は業務の用に供することが困難になった場合。
 - (6) 社会情勢による経営の悪化等の理由により事業を行うことが困難になった場合。
- 6 前2項の「やむを得ない事情」のうち、(1)、(2)、(3)については、適正に利用された相当期間にかかわらず用途変更を認めることができる。
- 7 基準第1項第2号に規定する「原則として1戸の専用住宅」の例外は、『建築基準法別表第2（い）項第二号に掲げる兼用住宅』に該当する併用住宅とする。ただし、住宅以外の部分は、居住者自らが営むものに限る。
- 8 基準第2項に規定する「相当期間」とは、建設された後から大学等の廃校、移転又は学部の大幅な縮小に至るまでの期間をいう。
- 9 基準第3項に規定する「原則として都市計画法に基づく許可を受けて建築された」の例外は、市街化調整区域に関する都市計画が決定され又は当該都市計画を変更してその区域が拡張された際すでにあった建築物、または、都市計画法において許可不要として建設された建築物とする。
- 10 基準第3項第3号の市町村からの副申書において、都市計画法第18条の2第1項の規定に基づく「市町村の都市計画に関する基本的な方針」における土地利用との整合が図られているものであることを確認する。

附 則

この基準は、平成24年11月9日から施行する。

附 則

この基準は、令和6年4月1日から施行する。