

(19) 属人性に係る用途変更

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されること等による用途変更(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号又は令第36条第1項第3号ホの規定により開発審査会に附議することとする。

1 「属人性を有する建築物等」とは、次に掲げるものをいう。

- (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県南部地域における分家住宅として許可を受けたもの
- (4) 上記以外で属人性を有するもの

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

	ア	イ
	「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、本号ア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、本号ア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、本号ア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、住宅から店舗等への用途の変更)は本提案基準の対象としない。

イ 本提案基準に規定する「属人性に係る用途変更」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項の適用が除外される範囲内であること。

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「開発許可制度等に関する審査基準集(適用除外編)」P98、P99の農家判定(第1号様式)による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、相当期間経過していること等により、要件2下表ア欄各号の「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ない場合は、当該建築物の建築後、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等を個別に審査して真にやむを得ないと認められる場合に限り、要件2に該当するものとみなすこととする。

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、「属人性を有する建築物等」を譲受する者等が行うこととし、当該譲受者等は、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下表イ欄の「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、住民票、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(4)の「属人性を有するもの」かどうかは、原則として開発(建築)行為事前協議書において審査することとする。

附則

本提案基準は、平成12年4月1日から施行する。

(平成18年4月25日一部改正)

(平成21年4月10日一部改正)

【解説P66, P67, P109参照】