

## 提案基準 25 (一般住宅への用途変更)

市街化調整区域で適法に建築された住宅を一般住宅に用途変更する場合で、次の全ての要件に該当するもの

- (1) 都市計画法施行条例第8条第3項第3号に規定する市町土地利用計画又はまちづくり団体土地利用計画（以下「市町土地利用計画等」という。）に適合するなど当該建築物の立地について土地利用上支障がないと市町長が認めたものであること。
- (2) 適法に建築され建築後10年以上経過した建築物であること。ただし、所有者の死亡により当該建築物が使用されなくなった場合は、この限りでない。
- (3) 住宅の増改築を伴う場合は建築物の延べ面積が280㎡以下又は従前の延べ面積を超えないこと。

平成28年3月8日 第485回開発審査会承認済 基準適用年月日 平成28年4月1日
令和2年2月14日 第521回開発審査会承認済 基準改正年月日 令和2年4月1日
令和5年2月9日 第548回開発審査会承認済 基準改正年月日 令和5年4月1日

### ア 市町土地利用計画等との整合について

用途変更しようとする建築物の用途が市町土地利用計画等と整合が図られるものとして市町長が認めたものであること。

### イ 対象となる住宅について

適法に使用された期間に関わらず適法に建築された後10年以上経過し、申請時において違法でない戸建ての専用住宅とする。ただし、所有者の死亡により当該住宅が使用されなくなった場合は、10年未満であっても当該基準の対象となる。

なお、本要件については、建築基準法に基づく検査済証、建築物の登記事項証明等により判断することとするが、これらにより判断できない場合は、建築基準法に基づく確認済証（又は建築基準法令の規定による処分に係る建築物の台帳記載事項の証明書等）及び建築時期付近に撮影された航空写真により判断するものとする。

### ウ 住宅の増改築を伴う場合の延べ面積について

自動車車庫、地下室（居室、炊事室、便所、浴室等を除く。）、未造作の小屋裏（建築基準法上、床面積に算入されるものを含む。）、別棟の物置、バルコニー等居住部分とは明確に分離された部分で、かつ、居住の用に供されない部分については、住宅の延べ面積から除くことができる。なお、敷地の拡張については認めない。

### エ 添付図書

本基準該当については、次に掲げる添付図書により判断する。

- 1 理由書
- 2 市町土地利用計画等（未作成の場合は計画の案）の該当部の抜粋
- 3 当該住宅が建築されて10年以上経過していることを証する図書（建築基準法に基づく検査済証、建築物登記事項証明など）
- 4 配置図及び平面図
- 5 前各号に掲げるもののほか、知事が必要と認める図書