

別表第2の6の項 他人への譲渡のために用途を変更する住宅（旧提案基準11）

（県条例別表第2の6の項）

自己の居住の用に供する戸建ての住宅に通算して10年以上居住している者が、転勤、介護者との同居等による転居が必要となるため他の者へ譲渡しようとする当該住宅で規則で定めるもの

（県規則別表の4の項）

区分	建築物
4 条例別表第2の6の項に規定する規則で定める住宅	建築物の増築又は建て替えを併せて行う場合にあつては、建築物の延べ面積（自動車車庫及び物置の用に供される部分の面積を除く。）が280平方メートル以下であるか、又は建て替え前の建築物の延べ面積を超えない住宅

審査基準

- 1 適法に存し使用している住宅からの用途変更で、次のいずれかに該当するものを対象とする。
 - (1) 法第29条第1項第2号に規定する農業等の業務を営む者の居住の用に供する建築物に該当するものとして建築された住宅から、それ以外の住宅に用途変更をするとき。
 - (2) 法第29条第1項又は第43条第1項の規定により許可を受け建築された自己の居住の用に供する住宅から、許可を受けた者以外の住宅に用途変更するとき。
- 2 「転勤、介護者との同居等」とは、次のいずれかの場合のことをいう。
 - (1) 世帯構成員が転勤、転職、離職等により他所に移転せざるを得ないため、現住宅で世帯を維持することが困難であると認められる場合
 - (2) 世帯構成員が高齢、身体障害等により他所に移転せざるを得ないため、現住宅で世帯を維持することが困難であると認められる場合
 - (3) 世帯構成員の死亡により、現住宅で世帯を維持することが困難であると認められる場合
- 3 申請者は、通算して10年以上居住している、若しくはしていた住宅を譲渡しようとする者（以下「譲渡人」という。）又は譲渡人から用途変更しようとする建築物を譲り受けようとする者であること。

運用基準

ア 住宅の延べ面積について

住宅の延べ面積から除くことができる「自動車車庫及び物置の用に供される部分」とは、自動車車庫、地下室（居住室、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のことをいう。

イ 「通算して10年以上居住している者」の確認方法について

10年以上の居住要件の適合性については、戸籍の附票等により判断することとしているが、住民の転居等により消除された住民票・戸籍又は住民基本台帳の電算化等に伴い改製した場合における改製前の住民票・戸籍は、5年間保存するものとされており、全ての住所地の履歴が保存されているとは限らず、住民票・戸籍により判断できないケースが生じる。このため、10年以上の居住の判断について、次のとおり取り扱うこととする。

原則として、市町長が交付する住民票の写し、住民票記載事項証明書又は戸籍の附票の写しにより判断する。ただし、住民票・戸籍の消除や改製により、10年以上の居住について判断できない場合は、以下の書類により判断することができることとし、この場合、原則として複数の書類により判断するものとする。

- ① 在学時の学校関係書類で、当時の住所地を記した書類（卒業アルバムの住所録、在学証明書、学校保存書類）
- ② 在職時の職場関係書類で、当時の住所地を記した書類（当時の在職証明、職員証（在職証明も必要））

- ③ 各種案内通知書において、当時の住所地を記した資料（納税通知書、生命・学資保険証、合格・採用通知書、DM(年賀状含む)、公共料金通知書)
 - ④ 第三者の証明（地元自治会長からの証明、在職時の職場からの証明（住所地の履歴の証明））
 - ⑤ その他（①～④以外で、10年以上の居住を客観的に証明できる書類）
- ウ 申請者の取扱いについて
- 申請者になり得る者として、「譲渡人」と「譲渡人から用途変更しようとする建築物を譲り受けようとする者」が併記されているが、申請書を構成する図書は、譲渡人及びその近親者（以下「譲渡人等」という。）の個人情報となっている場合が多いため、当該申請の申請者は原則、譲渡人等とすること。

添付図書

当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 譲渡人の転居先を示す位置図
- 3 世帯構成が確認できる図書（住民票）
- 4 転勤、介護者等との同居等を示す図書
(審査基準2 (1)に該当する場合)
 - ・勤務先が交付する証明書等
(審査基準2 (2) に該当する場合)
 - ・身体障害等においては、その状況が確認できる図書（医師の診断書、行政機関の証明）
(審査基準2 (3) に該当する場合)
 - ・世帯構成員の死亡が確認できる図書（除籍謄本等）
- 5 その他特別な事情がある場合は、これを説明するために必要な図書