

### 特例措置基準9（農業者用住宅等から自己が引き続き居住する住宅への用途変更）

市街化調整区域に都市計画法に適合して建築された住宅を、引き続き住み続ける自己の居住の用に供する住宅に用途変更をしようとする場合で、次の全ての要件に該当するもの

- (1) 次のいずれかに該当する用途変更であること。
- ア 法第29条第1項第2号の規定により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。
  - イ 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兼用住宅から、専用住宅に用途変更をするとき。
  - ウ 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者の居住の用に供する住宅に用途変更をするとき。
- (2) 用途変更をしようとする住宅は、10年以上適法に使用しているか、又は次のいずれかである場合
- ア 許可等を受けた者の死亡又は離婚により、建築時の条件を満たさなくなった場合
  - イ 許可等を受けた者の身体障害、加齢等やむを得ない事情により、建築時の条件を満たすことができないと認められる場合
- (3) 用途変更と併せて住宅の増改築をする場合は、増改築後の延べ面積（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㎡以下であること。ただし、既存建築物の住宅部分の延べ面積が280㎡を超えるものについては、その面積以下とする。

平成18年3月14日 第386回開発審査会承認済 基準適用年月日 平成18年5月1日
平成25年4月9日 第457回開発審査会承認済 基準改正年月日 平成25年5月1日

- ア 「引き続き住み続ける」とは、次のいずれかの場合のことをいう。
- (ア) 許可等を受けた者が、引き続き住み続ける場合
  - (イ) 許可等を受けた住宅に許可等を受けた者と同居し、又は同居していた者が、引き続き住み続ける場合
- イ 「10年以上適法に使用している」ことの確認方法等は、次のとおりとする。
- 用途変更をしようとする建築物に、10年以上居住しているか、又は居住していたことが住民票等で確認できるものであること。
- なお、その確認方法は、戸籍謄本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）
- また、農業等の業務を営む者の居住の用に供する建築物に居住していた場合には、農業者証明書や納税証明等により10年以上農業等を営んでいたことが判断できるものであること。

なお、農業等の業務を営む者の居住の用に供する建築物を建築した者の相続人が、引き継いで農業等の業務を営んだ場合など、相続人が建築時の条件を引き継いだ場合はその期間も合算できるものとする。

ウ 申請者の取扱いについて

申請者になり得る者は、次のいずれかに該当する者とする。

なお、増改築する住宅に同居することとなる夫婦又は親子は、連名で申請者になることができる。

(ア) 許可等を受けた者又はその直系卑属若しくは2親等以内の親族

(イ) 許可等を受けた者の配偶者又は配偶者であった者

エ 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。

[一般承継の取扱い]

法第29条第1項又は第43条第1項の規定による許可を受けた住宅の一般承継人は、法第44条の規定により「被承継人が有していた当該許可に基づく地位を承継する。」ことから、この基準による許可を受けることなく当該住宅に引き続き住み続けることができる。

[「用途変更をしようとする場合」の例示]

- 1 農業等の業務を営む者の居住の用に供する建築物を建築した者等が、農業等の廃業によりそれ以外の者の居住の用に供する建築物に変更しようとする場合
- 2 許可等を受けた者が有していた地位を承継する前に、許可を受けた者以外の者の居住の用に供する建築物に変更しようとする場合
- 3 許可を受けた者の離婚により、許可時の土地所有要件等の基準を満たさなくなった場合