

## 2.2 【適法に使用された建築物のやむを得ない事情による用途変更】

### 1. 要旨

市街化調整区域に関する都市計画の決定後、適法に建築された建築物が相当期間適法に使用された後、特にやむを得ない事情により用途の変更をせざるを得ないもの。

### 2. 用語説明

- (1) 「相当期間」とは、原則として10年以上とする。ただし、死亡、倒産、遠方への転居のように、自己の意思に基づかないで用途の変更をせざるを得なくなったと認められる場合にはこの限りではない。
- (2) 「特にやむを得ない事情」とは、住宅にあっては、建築主の死亡、借金の返済のための譲渡若しくは競売に付されて競落されたもの、転勤等のために県外などの遠方への転居を余儀なくされたものであり、また、住宅以外のものにおいて、経済・社会情勢の変動に伴う事業の転廃・縮小による譲渡若しくは競売に付されて競落されたものである。
- (3) 「用途変更」とは、次のような場合等をいう。

	変更前の用途	変更後の用途
住宅	農家住宅	譲受人の専用住宅
	分家住宅	譲受人の専用住宅
	収用移転住宅	譲受人の専用住宅
	法34条1号による店舗併用住宅	譲受人の専用住宅
住宅以外	収用移転工場等	譲受人の専用工場等
	農業用施設	譲受人の専用施設

### 3. 判断基準

- (1) 用途変更後の利用形態が従前のそれと同程度であり、新たに周辺の市街化を促進する恐れがないと認められること。
- (2) 新たな用途の建築物とすることについて、周辺の環境に支障がないと認められること。
- (3) 新たな用途とする建築物の増改築に当っては、従前と同一敷地内で行なわれるとともに、建築物の延べ面積が、原則として、従前の1.5倍以下であること。ただし、新たな用途とする建築物が一般住宅においては、従前の建築物が狭小な場合、280㎡以下とする。
- (4) 申請人が適法に建築した者以外の場合は、原則として、適法に建築した者及び債権回収のためやむなく当該土地・建築物を取得した者から、直接当該土地・建築物を取得しようとする者若しくはやむなく取得した者であること。
- (5) 住宅に係る許可に当っては、次に掲げる項目に照らして、必要性及び確実性を判断する。
- イ 結婚、退職等社会通念に照らし、新規に住宅を建築する合理的事情
  - ロ 自己の住宅を保有していないこと。ただし、現在の居住している住居が過密、狭小（100㎡以下の敷地）、被災、立ち退き等の特別の事情がある場合はこの限りではない
  - ハ 申請地と職場の距離関係
- (6) 市街化区域に建築に適した土地を保有していないこと。
- 「建築に適した土地を保有していない」とは、保有している敷地が、既に建築物が建築され利用されている場合、敷地が狭小（100㎡以下）な場合をいう。
- (7) 「死亡」の場合については、相続人が当該建築物を使用できない状況が明らかであること。また、「借金」、「転廃業」及び「経営の悪化」、「遠方への転居」の場合については、それを裏付けるだけの客観的事実があること。