

提案基準⑩ 「建築物の用途変更」

市街化調整区域内に適法に建築された建築物について、当初の目的外の建築物への用途の変更においては、申請内容が次の各項に該当するものとする。

基準の内容

(適用対象)

- 1 市街化調整区域に関する都市計画の決定の日以前に建築基準法に適合し建築された建築物のうち、現在適法に使用されている建築物に限り「建築物の用途変更取扱基準」の用途の系列の範囲において、当初の用途から変更後の用途に用途の変更をすることができる。
- 2 市街化調整区域に関する都市計画の決定の日以後に都市計画法（以下、「法」という。）及び建築基準法に適合し建築された建築物のうち、次に掲げる建築物は一身専属性を有している。ただし、基準4以降の規定に適合する場合に限り一身専属性の解除をすることができる。
 - (1) 横須賀市開発審査会提案基準①「収用対象事業の施行により立ち退く場合において、これに代わるべきものとして建築される建築物」により建築された建築物（以下、「収用建築物」という。）
 - (2) 横須賀市開発審査会提案基準⑬「既得権を有するもの」により建築された建築物（以下、「既得権住宅」という。）
 - (3) 法第34条第13号及び横須賀市開発審査会提案基準⑭「法第34条第13号に規定する届出の有効期間の経過するもの」により建築された建築物（以下、「届出建築物」という。）
- 3 この基準において「当初申請者」とは、基準2に定める建築物を建築した者をいう。

(申請に係る基準)

- 4 当初申請者又は相続人が相続人以外の者に所有権を移転及び使用者を変更する場合、次に掲げるやむを得ない理由を有していること。ただし、当初申請者又は相続人による使用年数及び建築年数が表-1（当初申請者又は相続人による使用年数及び建築年数）に掲げる期間を満たしている建築物、平成11年4月1日以前に建築された届出建築物及び既得権住宅並びに平成31年4月1日以前に建築された収用建築物については一身専属性を問わない。
 - (1) 生計維持者の死亡、破産宣告、負債の返済等経済的理由
 - (2) その他、真にやむを得ない理由が明確であること
- 5 基準4に定める期間を経過する前に、建築物及びその敷地の所有権の移転及び使用者の変更が行われ、当初申請者又は相続人以外の者が当該建築物を取得しかつ使用している場合、申請者は次に掲げる事項全てに該当していること。
 - (1) 現在使用している者であること。
 - (2) 当該土地及び建築物を取得した時点において、取得に際し過失がなかったと認められ、現在使用している者の財産権・生活権保護の観点から救済が必要と認められること。
 - (3) 建築後20年以上経過しており、かつ、現在の使用者が10年以上使用していること。
 - (4) 建築物を建築できる土地又は家屋等の不動産を有していないこと。

表-1 当初申請者又は相続人による使用年数及び建築年数

	届出建築物	既得権住宅	収用建築物
建築年数	20年以上	20年以上	住宅は20年以上 その他の用途は10年以上
使用年数	10年以上	10年以上	住宅は20年以上 その他の用途は10年以上

審査上の解釈・運用

- (1) 届出建築物、既得権住宅及び取用建築物とは、申請者自身に与えられた権利を行使し特別に許可等を受け建築が許可されているため一身専属性が働き、一身専属性を有しない者による所有や使用は禁止されている。
- (2) 基準1の適用範囲について、建築基準法施行以前から存する建築物については、固定資産税の課税台帳証明書の建築年若しくは家屋登記簿謄本に保存登記された日付により判断し、用途についても課税種類若しくは家屋登記簿謄本における家屋の種類により判断する。
- (3) 一般承継について、一身専属性の継続性については、民法第887条から第890条までの規定による相続によって所有権を相続した者（「相続人」とする。）に限る。ただし、相続に係る所有権の移転登記が済んでいない場合は、民法第887条から第890条に規定する相続権を有する者全員の同意（同意書及び印鑑証明添付）を要する。
- (4) 基準4の建築時期については、平成31年4月1日以後に建築された建築物についても、平成31年4月1日以前に開発許可若しくは建築許可を取得し、おおむね1年以内に建築行為が完了している建築物については同様の扱いとする。
- (5) 基準4の「やむを得ない理由」の聴取に関しては、処分庁職員と申請者が面談することにより確認する。
- (6) 基準5の過失がないとは、当該建築物を取得する際にこれらの規制があることを知らなかったことを証明できる場合に限り、具体的には不動産取得時の契約書、重要事項説明書等にこれらに関する記載が無いこと等を以て判断することとする。
- (7) 過失がなかった場合においても、原則は売主や仲介業者に契約の破棄や解除等の請求をしていることとし、その経過や事情は面談等により本人が直接処分庁へ報告すること。その経過や結果により当該基準の適用となるか判断することとする。
- (8) 基準5第4号の「不動産を有していないこと」とは、申請者及びその世帯構成員全員が、市街化区域内に建築物を建築できる土地又は家屋（共同住宅の一室も含む）を有していないこととする。その際、名寄帳若しくは、固定資産（土地・家屋）評価証明書等により資産の有無を判断する。
- (9) 建築年数の算定方法については、建築基準法の検査済証を受けた日若しくは当該家屋が保存登記された日を起算日とする。
- (10) 使用年数とは、居住年数や店舗・事務所を営んでいた期間の総称をいう。
具体的には、住民票の所在地が当該建築物の住所である期間、かつ、土地（建築敷地全て）及び家屋の固定資産税及び市民税等の納付先が横須賀市である期間を指す。