

特例措置基準12（競売等による農業者用住宅等から一般住宅への用途変更）

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、一般住宅に用途変更をしようとする場合で、次の要件に該当するもの

- (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であること。
  - ア 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。
  - 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) 対象となる住宅は、競売、差押え等が行われ、又は行われることが確実となり、当該住宅に通算して10年以上居住している、又はしていた者が、やむを得ず転居が必要となるため、他の者へ譲渡するものであること。
- (3) 申請者は、(2)により譲渡する者（以下「譲渡人」という。）、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又は競売等により建築物を取得した者であること。
- (4) 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。

令和5年2月9日 第548回開発審査会承認済  
基準適用年月日 令和5年4月1日（提案基準より移行）

ア 「通算して10年以上居住している、又はしていた者」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）
- イ やむを得ず転居が必要と認められるものについて  
やむを得ず転居が必要と認められるものについては、処分制限の登記（仮差押、差押）がなされており競売がなされたもの又は競売が取りやめにされ所有権移転が行われるもの、破産宣告前の保全処分登記がなされ、破産管財人が処分するもの等を対象とする。
- ウ 法第29条第1項の規定により許可を受け建築された建築物の用途変更について  
開発審査会に付議の上、法第42条第1項ただし書許可を行うものとする。
- エ 申請者の取扱いについて  
(3)において、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」又は「競売等により建築物を取得した者」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。

オ 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。

カ 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 競売、差押え等の状況が確認できる図書（登記事項証明書等）
- 4 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