

平成26年11月14日

まちづくり委員会資料

所管事務報告

市街化調整区域における建築物の所有権移転（用途変更）に係る
許可基準の改正（案）について

<添付資料>

- 資料1 市街化調整区域における建築物の所有権移転（用途変更）に係る許
可基準の改正（案）について（概要）
- 資料2 所有権移転（用途変更）に係る許可基準（案）
- 資料3 他都市の状況及び今後のスケジュール
- 資料4 パブリックコメント実施の案内

まちづくり局

1 背景・経緯

(1) 本市の市街化調整区域について

- 高度経済成長による大都市への産業・人口の集中により、農地や山林の宅地化による無秩序に市街地が拡散していた状況に対処するため、昭和45年に神奈川県が計画的に市街化を進める市街化区域と、市街化を抑制する市街化調整区域を分ける区域区分に関する都市計画を決定した。
- 本市の市街化調整区域は北部を中心に複数の区域で点在しており、市域のうち88.2%が市街化区域、11.8%が市街化調整区域となっている。
- 本市では区域区分の決定以前から宅地化が進んでいたことなどから、他都市と比べると市域面積に占める割合が小さい（政令市平均34.5%）。
- 市街化調整区域は、市街化を抑制する区域であるため、その区域内において建築物の新築、改築、用途変更する場合には、厳しく制限を受けることから、許可基準を設け適切に市街化調整区域の維持・保全を図ってきた。



【市北部における市街化調整区域の分布状況】
 □ : 市街化区域
 ■ : 市街化調整区域

(2) 市街化調整区域の許可制度

- 市街化調整区域内において、開発行為や建築行為をする場合には、都市計画法34条・同施行令36条に適合する場合に限り特例的に許可をすることができ、本市では法の趣旨をとらえ農家世帯の分家住宅や区域区分以前から立地する既存建築物の建替え等について許可基準を定め、適切に運用を図ってきた。
- 市街化調整区域に存する農家世帯から分家すること等の特定の理由により建築許可を取得して建てられた建築物等は、その所有権を移転することは厳しく制限されている。

許可することができる場合【法34条・施行令36条の趣旨】

- 無秩序な市街地拡散上支障がない開発行為、建築行為
- 無秩序な市街地拡散上支障はあるものの、容認すべき必要性が認められる開発行為、建築行為

[許可基準]

・農家世帯の分家住宅の基準

・区域区分以前から立地する既存建築物の建替えの基準

・未完了の開発行為に関する基準

・区域区分以前から宅地性のある土地における開発・建築行為の基準

・海外転勤等のやむを得ない理由により手続きができない場合の経過措置の基準

・既存建築物が収用事業により移転する場合の基準

・運動場、墓園等の管理施設の基準

・区域区分を跨ぐ開発行為に関する基準

[今回改正予定]

・所有権移転（用途変更）に係る許可基準

2 課題

- 当初の区域区分の決定から40年以上が経過し、当初に建築許可を受けた建築物の老朽化や所有者の死去等の理由により財産処分の時期を迎えている中、その所有権が移転できず空き家化するケースが散見されてきた。



3 許可基準の改正について

- 既存建築物の維持・保全の確保、違反物件の防止及び既存権利者の財産等の保護を図るため、一定の条件を勘案し、所有権移転（用途変更）を認める許可基準の改正を行う。

4 所有権移転（用途変更）に係る許可基準（案）

(1) 対象とする建築物

- 農業等に従事している者の住宅であることを理由に建築された建築物
 - 農家世帯から分家することを理由に建築許可を取得した建築物 等
- ⇒合計約160件を対象とする。

(2) 既存建築物に係る基準

① 相当期間適正に利用された建築物の場合

- 建築物が20年以上立地していること*
 - 10年以上利用実績があること
- (※) 経済的、家庭的事情がある場合には「建築物が10年以上立地していること」で許可対象とする。

② 既に所有権移転（用途変更）が行われている建築物の場合

[考え方]既に所有権移転が行われている建築物で、制限を知らずに譲受している場合などを対象に、相当期間の利用実績があるものについては建替えのみを可能とする救済措置を行う。

- 建築物が20年以上立地していること
 - 現所有者により10年以上利用実績があること
- ⇒ 建替えのみ可能

(3) 建替え予定建築物に係る基準

- 使用用途：自己用であること
- 敷地及び戸数：従前と同一であること
- 延床面積及び建築面積：従前と同規模であること
- その他周辺の用途地域に準ずること など

所有権移転（用途変更）に係る許可基準（案）

（平成〇〇年〇〇月〇〇日制定）

（趣旨）

- 1 この基準は、建築主が特定の属性を有することを理由として都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）の規定による許可等（法の規定により許可を要さないとした判断を含む。以下同じ。）を受け市街化調整区域内の土地に建築された建築物について、当該建築主以外の者（相続人を除く。）に所有権が移転すること等に伴う用途変更を行う場合の都市計画法施行令（昭和44年政令第158号。以下「令」という。）第36条第1項第3号ホの規定による許可基準を定めるものとする。なお、建築物自体の用途変更については、本許可基準の対象とはならない。

（定義）

- 2 この基準において対象とする建築物は、次の各号のいずれかに該当するものとする。
- (1) 法第29条第1項第2号に該当する農家住宅として建築された建築物
 - (2) 法第34条第13号に規定する者が同号に規定する土地において同号に規定する目的で建築した建築物
 - (3) 農家世帯等の分家に伴う住宅であって法第34条第14号又は令第36条第1項第3号ホに該当するものとして建築された建築物
 - (4) 収用対象事業の施行による移転又は除却に伴う代替建築物であって法第34条第14号又は令第36条第1項第3号ホに該当するものとして建築された建築物
 - (5) 本審査基準による許可を受けて建築された建築物

（用途変更の申請に係る基準）

- 3 この基準による建築物の用途変更の申請は、次の各号のいずれかに該当していること。
- (1) 第2項に規定する建築物について、その建築から20年以上が経過し、かつ、建築確認を受けた者が10年以上居住又は利用したという実績があること。ただし、住宅を手放す理由が次のいずれかによる場合は、本文中「20年」とあるのは、「10年」と読み替えるものとする。
 - ア 転勤、転地療養を要する疾病、離婚等家庭的事情
 - イ 生計維持者等の死亡、破産宣告、競売、負債の返済等経済的事情
 - (2) 第2項に規定する建築物について、その建築から20年以上が経過し、かつ、現に所有権等を有している者が10年以上居住又は利用しているものであること。

（予定建築物に係る基準）

- 4 この基準による申請に伴って、第3項第2号による建替を行う場合の予定建築物の用途等は次に掲げる基準に適合していること。
- (1) 建築物の用途は、自己用であること。
 - (2) 建築物の敷地は、従前の敷地（法の規定に基づく許可等を受けたものに限る。）と同一であること。

- (3) 建築物の戸数は、従前の戸数（法の規定に基づく許可等を受けたものに限る。）と同一であること。
- (4) 建築物の延べ床面積は、市街化調整区域における容積率等の指定（平成15年12月26日川崎市告示第579号）において定められた内容に適合し、かつ、従前の建築物（法の規定に基づく許可等を受けたものに限る。）と同規模であること。ただし、従前の建築物の規模が特に過小な場合であって、市長が周辺の地域における環境保全上支障がないと認めるときは、この限りでない。
- (5) 建築物の建築面積は、建築基準法に基づく市街化調整区域における容積率等の指定（平成15年12月26日川崎市告示第579号）において定められた数値に適合していること。
- (6) 建築物の高さは、建築基準法に基づく市街化調整区域における容積率等の指定（平成15年12月26日川崎市告示第579号）において定められた容積率の数値に応じて、当該数値が50パーセント又は80パーセントの地域は、川崎市都市計画高度地区（昭和48年12月26日川崎市告示第579号）第1種高度地区の規制内容に、当該数値が200パーセントの地域のうち麻生区上麻生3丁目の一部は第2種高度地区の規制内容に、その他の地域は第3種高度地区の規制内容に適合していること。ただし、従前の建築物が、建築基準法の規定に適合している場合においては、現に存する建築物（法の規定に基づく許可等を受けたものに限る。）の高さを限度とすることができる。
- (7) 建築物の外壁後退距離は、当該土地に隣接し、又は近接する市街化区域の用途地域における規制に適合していること。ただし、従前の建築物（法の規定に基づく許可等を受けたものに限る。）が、建築基準法の規定に適合している場合は、この限りでない。

（申請者の要件）

- 5 申請者が次のいずれにも該当しないこと。
- (1) 申請建築物に居住せず、かつ当該建築物を利用しない者。
 - (2) 申請しようとする土地以外に土地又は建築物を所有している者。ただし、申請に伴いやむを得ない理由がある場合であって、他の自己所有の土地又は建物を処分するときについては、この限りではない。
 - (3) 従前の建築物について、現に居住せずかつ利用していない者。（第3項第2号に基づいて申請する場合であって、従前建築物について建築確認を受けた者以外の者が居住又は利用しているときに限る。）

附 則

（施行期日）

この基準は、平成〇〇年〇〇月〇〇日から施行する。

(1) 他都市の状況

＜神奈川県下の他都市における所有権移転に関する許可基準の制定状況＞

都市名	市域に占める市街化調整区域割合	制定状況	都市名	市域に占める市街化調整区域割合	制定状況
川崎市	11.8%	×	茅ヶ崎市	38.1%	○
神奈川県	—	○	厚木市	66.9%	○
横浜市	24.1%	○	大和市	25.8%	○
相模原市	12.9%	○	鎌倉市	34.9%	○
横須賀市	34.3%	○	藤沢市	32.6%	○
平塚市	54.6%	○	秦野市	76.5%	○
小田原市	75.5%	○			

※開発、建築許可（市街化調整区域）の許可権限を有している自治体に限る

※平成24年度 土地統計資料集（神奈川県土地水資源対策課）より集計

(2) 今後のスケジュール

- ・平成26年11月25日（火）から12月25日（木）まで：パブリックコメント実施
- ・平成27年2月：パブリックコメントの結果公表
- ・平成27年4月：「所有権移転（用途変更）に係る許可基準」の運用開始

市街化調整区域における建築物の所有権移転(用途変更)に係る 許可基準の改正について ～市民の皆様のご意見を募集します～

市街化調整区域は市街化を抑制すべき区域であることから、その区域内において建築物の新築、改築、用途変更する場合には厳しく制限が課せられており、本市では許可基準を設け適切に市街化調整区域の維持・保全を図ってきております。

こうした中、市街化調整区域の決定から40年以上が経過し、当初に許可を受けた建築物が所有者の死去や老朽化等の理由により財産処分の時期を迎えております。そこで、市街化調整区域内における既存建築物の維持・保全、違反物件の防止及び既存権利者の財産等の保護を図るため、所有権の移転に関する許可基準の改正を行う予定です。

つきましては、この許可基準案について市民の皆様からご意見を募集します。

1 意見募集期間

平成26年11月25日(火) から 平成26年12月25日(木) まで

2 閲覧場所

まちづくり局指導部宅地企画指導課、宅地審査課、各区役所、かわさき情報プラザ、市ホームページ

3 意見提出方法

郵送(平成26年12月25日(木)消印有効)、FAX、電子メール、持参、
(電話による意見等は受け付けておりませんのでご了承ください)

メールアドレス 50takuki@city.kawasaki.jp

郵送先 〒210-8577 川崎市川崎区宮本町1番地

川崎市まちづくり局 指導部 宅地企画指導課 宅地企画担当

※ 意見書の書式は自由です。必ず「題名」、「氏名(法人又は団体の場合は、名称及び代表者名の氏名)」及び「連絡先(電話番号、FAX番号、メールアドレス又は住所)」を明記してください。

※ 電話や来庁による口頭でのご意見はお受けできませんのでご了承ください。

4 その他

お寄せいただいたご意見は、個人情報を除き、類似の内容を整理又は要約した上で、ご意見とそれに対する本市の考えを取りまとめてホームページ等で公表する予定です。

5 問い合わせ先

川崎市まちづくり局 指導部 宅地企画指導課 宅地企画担当

電話 044-200-3087

FAX 044-200-3089

6 今後のスケジュールについて

- ・平成27年 2月 パブリックコメントの結果公表
- ・平成27年 4月 許可基準の運用開始