

川崎市開発審査会提案基準第9号

(平成27年 4月 1日制定)

所有権移転（用途変更）に係る特例措置

（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（法の規定に基づく許可等を受けたものに限る。以下同じ。）について、当該建築主の相続人以外の者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号ホの規定による用途変更を行うための必要な事項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、本基準の対象とはならない。

（対象建築物）

- 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）本基準による許可を受けて建築された建築物

（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）前項に規定する対象建築物について、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、建築物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) 前項に規定する対象建築物について、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の事項に適合していること。
- (1) 建築物は、自己の使用に限られたものであること。
- (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敷地に限る。）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戸数に限る。）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 以下「市街化調整区域における容積率等の指定」という。）において定められた内容に適合し、かつ、従前の建築物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において定められた数値に適合するとともに、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25日川崎市告示第141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、そ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 申請者は次の各号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築物を処分する場合については、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、従前の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場合に限る。)

附 則

(施行期日)

この基準は、平成27年4月1日から施行する。

提案基準第9号 補足事項

第3項

「建築から20年以上」

本項において、「建築」とは新築、改築のことをいう。なお、証する書類としては、建物登記簿謄本等の公的資料によるものとする。

「建築確認を受けた者」

既存建築物の確認の申請者をいう。なお、相続人を含むものとする。

「10年以上居住又は利用したという実績」

証する書類としては、住民票、土地・建物登記簿謄本等の公的資料によるものとする。

一定期間居住又は利用された後に、転出等で不在となる期間も含めるものとする。なお、賃貸利用は含まないものとする。

「生計維持者」

既存建築物の確認の申請者又は、主としてその者の収入により世帯の生計を支えている者をいう。

「現に所有権を有している者」

既存建築物の確認の申請者から所有権を取得している者をいう。

「10年以上居住又は利用しているもの」

証する書類としては、住民票、土地・建物登記簿謄本等の公的資料によるものとする。なお、賃貸利用は含まないものとする。

第4項

「建替」

本項において、「建替」とは新築、改築、増築のことをいう。

「自己の使用」

自己の居住又は利用を対象とする。なお、賃貸利用は含まないものとする。

第5項

「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」

証する書類としては、土地・家屋総合名寄帳登録事項証明書等の公的資料によるものとする。

「他の自己所有の土地又は建築物を処分する場合」

証する書類としては、土地建物売買契約書の写し等の公的資料によるものとする。

「建築確認を受けた者」

既存建築物の確認の申請者をいう。なお、相続人を含むものとする。