

「川崎市開発審査会提案基準第9号」 所有権移転（用途変更）に関する特例措置 を制定します

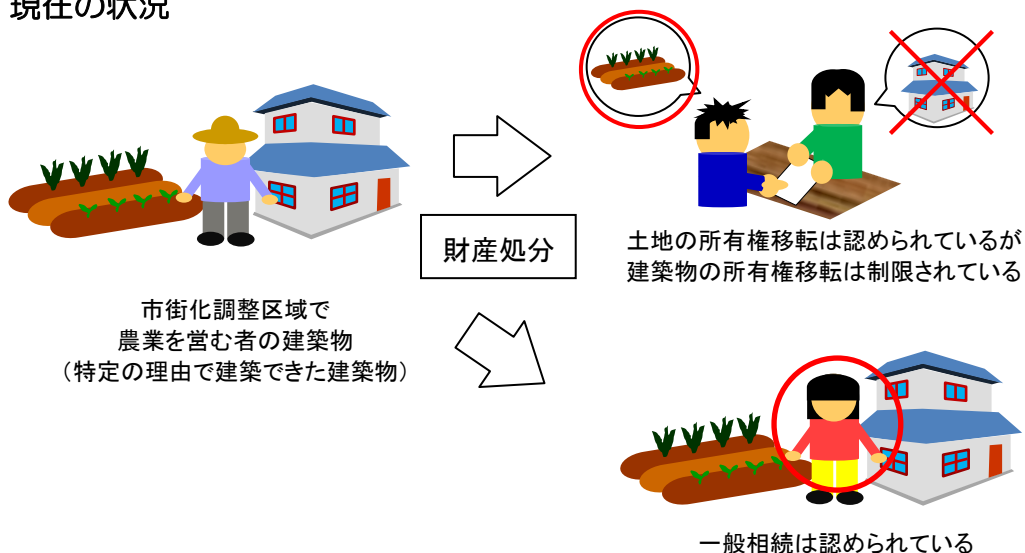
本市では、都市計画法に基づく市街化調整区域における建築許可について、法令の規定に基づき、適切な運用を図っておりますが、新たに所有権移転（用途変更）に関する基準（川崎市開発審査会提案基準）を制定します。

■ 制定の背景

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、用途変更を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。その中では、特定の理由により建築された建築物の所有権を第三者に譲渡する行為も用途変更に該当することとされております。

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、新たに基準を制定することとしました。

■ 現在の状況



■ 基準の概要

(1) 対象とする建築物

特定の理由で建築された建築物は、以下に示すものに限られます。

- ・ 農家用住宅
- ・ 届出を行った者が自己居住等の目的で建築した建築物
- ・ 農家世帯等の分家に伴う住宅
- ・ 収用対象事業により建築された建築物
- ・ 本基準で建築された建築物

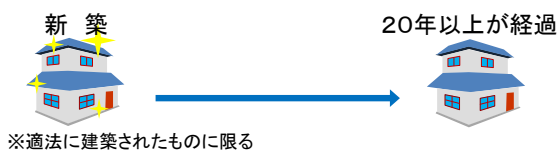
(例)

農家用住宅



(2) 申請に係る基準

申請には、適法に建築された建築物であるとともに、築年数と適正に利用した実績が必要になります。以下に一例を示します。



※適法に建築されたものに限る



対象となる建築物について、その建築から**20年**以上が経過



※適法に建築されたものに限る



対象となる建築物について、その建築から**20年**以上が経過



建築確認を受けた者が**10年**以上居住又は利用した実績がある



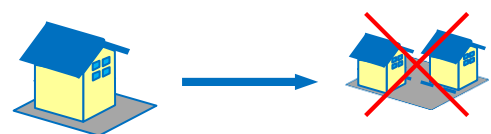
現に所有権等を有している者が**10年**以上居住又は利用した実績がある

(3) 建替えを行う予定建築物に係る基準

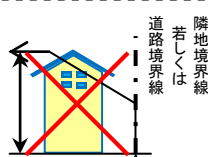
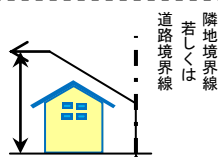
建築物の建替えには、様々な規制があります。以下の規制は、一部になります。



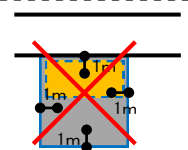
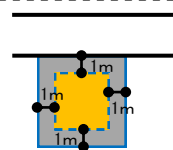
建築物の用途は、自己の使用に限られたものになります



建築物の戸数は、従前の戸数と同一になります



定められた各高度地区の規制に適合することになります



建築物の外壁後退距離は、近接する市街化区域の用途地域における規制に適合することになります

(4) 申請者に係る基準

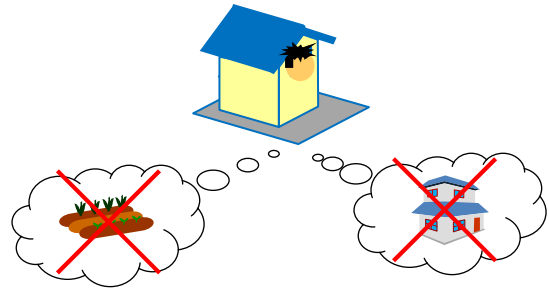
所有権移転を行う場合

市街化区域内に生活拠点等を設けることが困難であるとともに、他に自己の土地又は建築物を所有していない者に制限します。



既に所有権移転が行われている場合

左記の条件に加え、現に居住又は利用している者に制限します。



■ 適用などについて

本基準の適用は、平成27年4月1日を施行日とします。

■ お問い合わせ

本基準の内容について

・・・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 044-200-3087

建築許可の許可申請等について

・・・川崎市まちづくり局指導部宅地審査課

許可第1担当(川崎・幸・中原・高津区・宮前区) 044-200-2727

許可第2担当(多摩区・麻生区) 044-200-2728