

24建指第462号

平成24年11月9日

(社) 愛知県建設業協会 殿

建設部建築担当局長

(公印省略)

愛知県開発審査会基準第16号の改正および第19号の制定について (依頼)

本県の開発許可行政の推進につきましては、日ごろからご理解とご協力をいただき厚くお礼申し上げます。

さてこの度、別紙のとおり愛知県開発審査会基準第16号の改正および第19号の制定を行い、平成24年11月9日から施行されることになりました。

つきましては、貴団体会員の皆様に周知していただきますようお願いいたします。

なお、愛知県開発審査会基準第16号および第19号の許可基準については、愛知県ホームページ（ネットあいち）にも掲載しますのでよろしく申し上げます。

担 当 建築指導課 開発グループ

電 話 052-954-6588 (ダイヤルイン)

FAX 052-951-0840

e-mail 宛は [kenchikushido@pref.aichi.lg.jp](mailto:kenchikushido@pref.aichi.lg.jp)



## 開発審査会基準第16号

### 相当期間適正に利用された住宅及び学生下宿のやむを得ない用途変更

相当期間適正に利用された住宅及び学生下宿のやむを得ない事情による用途変更で、申請の内容が次の1項又は2項に該当し、かつ3項に該当するものとする。

- 1 原則として都市計画法に基づく許可を受けて建築された後、10年以上適正に利用された1戸の専用住宅等で次の各号に該当するものであること。
  - (1) 社会通念上やむを得ない事情があること。
  - (2) 用途変更後の建築物は、原則として1戸の専用住宅とし、自己の居住用として使用すること。
  - (3) 専用住宅等を譲渡する場合にあっては、譲り受ける者の現在居住している住居について過密、狭小、被災、立ち退き、借家等の事情があること。
- 2 都市計画法に基づく許可を受けて建築された後、相当期間適正に利用された大学等の学生下宿で次の各号に該当するものであること。
  - (1) 大学等の廃校、移転又は学部的大幅な縮小により、当該大学等と運営方法についての契約を結ぶことが困難であること。
  - (2) 用途変更後の建築物は、共同住宅又は寄宿舎の用に供するものであること。
- 3 他法令による許認可等が必要な場合は、その許認可等が受けられるものであること。

### 開発審査会基準第16号の運用基準

- 1 基準第1項に規定する「原則として都市計画法に基づく許可を受けて建築された」の例外は、都市計画法第29条第1項第2号に掲げる農林漁業を営む者の居住の用に供する建築物とする。
- 2 基準第1項及び第2項に規定する「適正に利用された」とは、許可を受けた者が建築後に継続して許可を受けた建築物（前項を含む。）の用途のとおり利用し、その間に都市計画法第81条の規定に基づく監督処分を受けていないことをいう。
- 3 基準第1項の「専用住宅等」（以下、「住宅」という。）とは、専用住宅又は併用住宅とする。
- 4 基準第1項第1号に規定する「やむを得ない事情」とは、次に掲げるものとする。
  - (1) 主たる収入者が、破産法（平成16年法律第75号）に基づく破産手続開始の決定又は民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく再生手続開始の決定により、現在の住宅に居住していることが困難になった場合。
  - (2) 当該住宅が裁判所の競売又は官公庁の公売に付された場合。
  - (3) 主たる収入者の死亡、重度障害、失踪により、経済的負担が生じ、現在の住宅に居住していることが困難になった場合。
  - (4) 主たる収入者の転勤、転職又は定年により、現在の住宅に居住していることが困難になった場合。
  - (5) 家族の健康上の事情、家族構成の変更に伴い現在の住宅に居住していることが困難になった場合。
  - (6) 社会情勢による経営の悪化等の理由により現在の事業を行うことが困難になった場合。
- 5 上記4の「やむを得ない事情」のうち、(1)、(2)、(3)については、適正に利用された相当

期間にかかわらず用途変更を認めることができる。

6 基準第2項に規定する「相当期間」とは、建設された後から大学等の廃校、移転又は学部の大幅な縮小に至るまでの期間をいう。

改正後	改正前
<p style="text-align: center;"><b>開発審査会基準第16号</b></p> <p>相当期間適正に利用された住宅及び学生下宿のやむを得ない用途変更 相当期間適正に利用された住宅及び学生下宿のやむを得ない事情による用途変更で、申請の内容が次の1項又は2項に該当し、かつ3項に該当するものとする。</p> <p>1 原則として都市計画法に基づく許可を受けて建築された後、10年以上適正に利用された1戸の専用住宅等で次の各号に該当するものであること。</p> <p>(1) 社会通念上やむを得ない事情があること。</p> <p>(2) 用途変更後の建築物は、原則として1戸の専用住宅とし、自己の居住用として使用すること。</p> <p>(3) 専用住宅等を譲渡する場合にあっては、譲り受ける者の現在居住している住居について過密、狭小、被災、立ち退き、借家等の事情があること。</p> <p>2 都市計画法に基づく許可を受けて建築された後、相当期間適正に利用された大学等の学生下宿で次の各号に該当するものであること。</p> <p>(1) 大学等の廃校、移転又は学部的大幅な縮小により、当該大学等と運営方法についての契約を結ぶことが困難であること。</p> <p>(2) 用途変更後の建築物は、共同住宅又は寄宿舎の用に供するものであること。</p> <p>3 他法令による許認可等が必要な場合は、その許認可等が受けられるものであること。</p> <p><b>開発審査会基準第16号の運用基準</b></p> <p>1 基準第1項に規定する「原則として都市計画法に基づく許可を受けて建築された」の例外は、都市計画法第29条第1項第2号に掲げる農林漁業を営む者の居住の用に供する建築物とする。</p> <p>2 基準第1項及び第2項に規定する「適正に利用された」とは、許可を受けた者が建築後に継続して許可を受けた建築物（前項を含む。）の用途のとおり利用し、その間に都市計画法第81条の規定に基づく監督処分を受けていないことをいう。</p> <p>3 基準第1項の「専用住宅等」（以下、「住宅」という。）とは、専用住宅又は併用住宅とする。</p> <p>4 基準第1項第1号に規定する「やむを得ない事情」とは、次に掲げるものとする。</p> <p>(1) 主たる収入者が、破産法（平成16年法律第75号）に基づく破産手続開始の決定又は民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく再生手続開始の決定により、現在の住宅に居住していることが困難になった場合。</p> <p>(2) 当該住宅が裁判所の競売又は官公庁の公売に付された場合。</p>	<p style="text-align: center;"><b>開発審査会基準第16号</b></p> <p>相当期間適正に利用された住宅のやむを得ない用途変更 原則として、都市計画法に基づく許可を受けて建築された後、相当期間適正に利用された住宅のやむを得ない事情による用途変更で、申請の内容が次の各項に該当するものとする。</p> <p>1 原則として、建築後10年以上適正に利用された1戸の専用住宅が、社会通念上やむを得ない事情により譲渡され、それを譲り受ける者が、自己の居住用として使用すること。</p> <p>2 住宅を譲り受ける者の現在居住している住居について過密、狭小、被災、立ち退き、借家等の事情があること。</p> <p>3 用途変更後の住宅は、原則として1戸の専用住宅であること。</p>

<p>(3) 主たる収入者の死亡、重度障害、失踪により、経済的負担が生じ、現在の住宅に居住していることが困難になった場合。</p> <p>(4) 主たる収入者の転勤、転職又は定年により、現在の住宅に居住していることが困難になった場合。</p> <p>(5) 家族の健康上の事情、家族構成の変更に伴い現在の住宅に居住していることが困難になった場合。</p> <p>(6) 社会情勢による経営の悪化等の理由により現在の事業を行うことが困難になった場合。</p> <p>5 上記4の「やむを得ない事情」のうち、(1)、(2)、(3)については、適正に利用された相当期間にかかわらず用途変更を認めることができる。</p> <p>6 基準第2項に規定する「相当期間」とは、建設された後から大学等の廃校、移転又は学部的大幅な縮小に至るまでの期間をいう。</p>	
--	--

## 開発審査会基準第19号

### 相当期間適正に利用された工場のやむを得ない用途変更

相当期間適正に利用された工場のやむを得ない事情による用途変更で、申請の内容が次の各項に該当するものとする。

- 1 都市計画法に基づく許可を受けて建築された後、原則として10年以上適正に利用された工場で次の各号に該当するものであること。
  - (1) 社会通念上やむを得ない事情により譲渡され、それを譲り受ける者が自己の業務用として使用すること。
  - (2) 用途変更後の工場は、建築基準法別表第2（ぬ）項第1号に掲げる工場の用途に供しないものであること。
  - (3) 用途変更後の工場は周辺の土地利用上支障がなく、従前の工場より環境負荷が悪化せず、所在市町村長の支障がない旨の副申書が添付されているものであること。
- 2 他法令による許認可等が必要な場合は、その許認可等が受けられるものであること。

### 開発審査会基準第19号の運用基準

- 1 基準第1項に規定する「適正に利用された」とは、許可を受けた者が建築後に継続して許可を受けた建築物の用途のとおり利用し、その間に都市計画法第81条の規定に基づく監督処分を受けていないことをいう。
- 2 基準第1項第1号に規定する「やむを得ない事情」とは、次に掲げるものとする。
  - (1) 許可を受けた者が、破産法（平成16年法律第75号）に基づく破産手続開始の決定、会社法（平成17年法律第86号）に基づく特別清算開始の命令、民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく再生手続開始の決定又は会社更生法（平成14年法律第154号）に基づく更正手続開始の決定のいずれかにより、現在の工場で事業を行うことが困難になった場合。
  - (2) 当該工場が裁判所の競売又は官公庁の公売に付された場合。
  - (3) 個人事業主の死亡、重度障害、失踪により、経済的負担が生じ、現在の工場で事業を行うことが困難になった場合。
  - (4) 許可を受けた者が、社会情勢による経営の悪化等の理由により現在の工場で事業を行うことが困難になった場合。
- 3 上記2のやむを得ない事情のうち、(1)、(2)、(3)については、基準第1項に規定する「原則として10年以上」の例外として、期間にかかわらず用途変更を認めることができる。