

包括承認基準4 一身専属的許可を受けて建築した住宅の譲渡及び増改築等の取扱いについて

(目的)

第1 この基準は、分家住宅、既存集落内の自己用住宅、又は既存権利に基づく自己用住宅等の一身専属的許可（以下「一身専属的許可」という。）を受けて建築した住宅を第三者に譲渡する場合、又は譲渡後の増改築等に係る場合の都市計画法上の許可について基準を定め、取扱いの統一を図ることを目的とする。

(適用の範囲)

第2 次の各号のいずれかに該当すること。

- (1) 許可を受けた者が当該住宅に相当期間（5年以上）居住し、かつ家庭の事情等により転居せざるを得ないと認められること。
- (2) 許可を受けた者が当該住宅に居住し、かつ生計維持者の死亡若しくは長期療養を要する疾病等あるいは多額の負債の返済等の経済的事情のため生計の維持が困難である、又は許可後通勤が不可能な勤務地への転勤を余儀なくされる等、相当の事情があること。
- (3) 生計維持者の破産等による競売によるもの。
- (4) 当該住宅は平成2年9月30日以前に許可を受けた住宅であり、建築後15年以上経過しており、譲渡を受けた者が現在まで引き続き相当期間（5年以上）居住しているもので、その者が維持管理する上で安全上又は衛生上支障があると認められること。

(必要性)

第3 申請者（譲渡を受けようとする者又は譲渡を受けた者）に住宅を必要とする合理的な理由があること、かつ相当期間にわたり生活の本拠地として利用すると認められること。

(申請地)

第4 申請地は、原則として一身専属的許可を受けた土地（敷地）と同一であること。ただし、予定建築物の改築又は増築をしようとする場合（当該改築又は増築が当該予定建築物の敷地の拡張を伴う場合に限る。）、茨城県都市計画法の規定による開発行為の許可等の基準に関する条例第6条第1項第6号の規定を満たす敷地においては、この限りではない。

(予定建築物の規模)

第5 予定建築物は、原則として自己の居住のための一戸建専用住宅であり、次の各号に該当すること。

- (1) 建築物の延べ面積は、概ね50平方メートル以上200平方メートル以下であること。ただし、適法に立地している建築物については、この限りではない。
- (2) 建築物の高さは、10メートル以下であること。ただし、適法に立地している建築物については、この限りではない。

付 則

- 1 この基準は、平成26年4月1日から施行する。
- 2 法29条第1項第2号に規定する農林漁業を営む者の居住の用に供する建築物については、上記第2から第5を準用するものとする。

付 則

- 1 この基準は、令和2年4月1日から施行する。

包括承認基準4の解説

(適用の範囲)

第2(3)

「生計維持者の破産等による競売によるもの」とは

「競売」には「公売」を含むものとする。

申請者が直接落札したもの。ただし、落札後に転売されたものであって、申請者以外の居住実績がないものを含む。

(申請地)

第4

「原則として一身専属的許可を受けた土地(敷地)と同一である」とは

測量誤差、公共事業による買収等により、敷地が増減しているものも含む。

包括承認基準 16 既存建築物の「者の変更」の取扱いについて

(適用の範囲)

第1 この基準は、一身専属的許可を受けて10年以上適法に使用され、現に建築物が存する敷地において、既存建築物の「者の変更」のみを行う場合に適用する。

ただし、「地域資源を活用した農林漁業者等による新事業の創出等及び地域の農林水産物の利用促進に関する法律」(平成22年法律第67号)第5条第8項の規定による都市計画法の特例に基づき許可を受けた建築物の「者の変更」には適用しない。

(「者の変更」の必要性)

第2 「者の変更」をしようとする理由は次のいずれかに該当するものであること。

- (1) 従前の事業者が倒産等により事業の継続が不可能となり、当該建築物を取得する者が事業を継続する場合。
- (2) その他、真にやむを得ないと認められる事情がある場合。

(対象)

第3 この基準の対象となるのは、既存の敷地の形状を変えずに行うものであり、別表に掲げる用途において、属人的な立地基準に基づき許可を受けた開発行為等の「者の変更」のみを行うものとする。

(立地)

第4 申請に係る土地は、0.1ヘクタールを超え5ヘクタール未満の面積であって、次に掲げる要件を満たすこと。

- (1) 「者の変更」を行う用途の建築物の敷地としての利用が、土地が存する市町村の土地利用計画及び周辺の土地利用状況と整合すること。特に、物販店、セレモニーホール、ぱちんこ屋の用途の建築物の敷地として利用する土地にあつては、その旨の当該市町村長の意見書が付されること。
- (2) セレモニーホール又は別表C欄に掲げる用途(マージャン屋を除く。)の建築物の敷地として利用する土地にあつては、周辺居住者から同意を得ていること。
- (3) セレモニーホールの敷地として利用する土地にあつては、周辺環境に配慮した土地利用が行われること。
- (4) 飲食店、物販店、結婚式場、自動車販売店、セレモニーホール、ぱちんこ屋、流通業務施設または倉庫の敷地として利用する土地にあつては、建築物の延べ床面積が1,000平方メートル以上の場合には道路幅員12メートル以上の、延べ床面積が1,000平方メートル未満の場合には道路幅員6メートル以上の国道、県道または市町村道に面するとともに、円滑な交通の確保に支障を生じないこと。また、その他の建築物の敷地として利用する土地にあつては、建築基準法第42条第1項に規定する道路に面すること。

(申請に係る建築物の規模等)

第5 申請に係る建築物については、次の要件のいずれにも該当すること。

- (1) 別表のB、C、Dの各欄内に掲げる建築物の「者の変更」後の建築物は、申請者が自己の業

務の用に供するものであること。

(2) 増改築を伴う「者の変更」にあつては、増改築後の建築物の規模及び高さは次のとおりであること。

ア 建ぺい率 50 パーセント以下かつ容積率 100 パーセント以下、または既存の建築物の延べ床面積の 50 パーセント増のいずれかを限度とする。ただし、別表 B 欄または C 欄に掲げる建築物へ「者の変更」にあつては、延べ床面積 3,000 平方メートルを超えてはならない。

イ 増改築後の建築物の高さは、10 メートル以下であること。ただし、施設の性質上やむを得ない場合で、周辺の土地利用状況を考慮して、周辺環境に対する影響が著しく少ないと認められる場合はこの限りでない。

(3) 申請地には、施設内容に応じて適切な規模の駐車スペースが確保されること。

別表

欄	建築物の用途	備考
A	共同住宅、寄宿舎	
B	飲食店（風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和 23 年法律第 122 号）第 2 条の風俗営業に係るものを除く。）、物販店、結婚式場、自動車販売店*、セレモニーホール、事務所	※自動車販売店に附属する自動車修理場を設ける場合は、作業場の床面積の上限は 150 平方メートルとする。 <u>ただし、適法に立地している既存建築物の作業場の床面積が 150 平方メートルを超えている場合は、その面積を上限とする。</u>
C	ぱちんこ屋、劇場、ダンスホール、ゲームセンター、カラオケボックス、ボーリング場、マージャン屋	
D	工場、流通業務施設、倉庫（農業用倉庫を含む。）、研究所、事務所	

付 則

1 この基準は、平成 29 年 4 月 1 日から施行する。

付 則

1 この基準は、令和 2 年 4 月 1 日から施行する。

包括承認基準 16 の解説

(適用の範囲)

第 1

10 年以上適法に使用された

線引日以後に都市計画法に基づく一身専属的な許可を受け、適法に立地し、かつ 10 年以上の期間、適法に使用されてきた建築物の敷地であることをいう。

本基準では敷地の増加や「者の変更」以外の用途の変更が伴う場合は対象としない。

(「者の変更」の必要性)

第 2

「者の変更」をしようとする理由

事業経歴書、申立書等の添付が必要である。

(対 象)

第 3

別表に掲げる用途において

・既存建築物が別表に記載された用途以外の建築物である場合は、この基準の対象としない。
また、別表に掲げる各欄内であっても「者の変更」以外の用途変更となる場合は、この基準の対象としない。

なお、A 欄に掲げる共同住宅の用途には長屋を含むものとする。

・建築物の用途が事務所である場合は、B、D 欄のいずれも対象とする。

(立 地)

第 4

(1) 土地が存する市町村の土地利用計画及び周辺の土地利用状況と整合すること

申請地が存する市町村における総合計画、市街地整備基本計画、都市計画マスタープラン等における土地利用計画と齟齬を生じないこと。

(2) 周辺居住者から同意を得る範囲について

申請に係る敷地の外周部から 100 メートル以内に位置する全ての自己所有住宅（分譲マンションを含む。）に居住する世帯の代表者から同意を得ていること。

(3) 周辺環境に配慮した土地利用

敷地外周部に植栽帯（最低幅 2 メートル以上、中木を基準として植栽すること）を配置すること。

(申請に係る建築物の規模等)

第 5

(1) 「自己の業務の用に供するもの」とは

申請者が自ら所有し、申請者が自ら当該施設を利用して業務を行うものをいう。

(2) イ「周辺環境に対する影響が著しく少ないと認められる場合はこの限りではない」とは

幅員 12 メートル以上の幹線道路に面している区域については、建築基準法別表第 4 第二項

(は) 欄の4メートル及び(に) 欄(二)号を満たす場合、それ以外の区域については建築基準法別表第4第一項(は)及び(に) 欄(一)号の日影規制を満たす場合に限り、建築物の高さを20メートル以下とすることができる。

(3) 施設内容に応じて適切な規模の駐車スペースが確保されること

施設の規模・内容に応じて下記により適切な駐車スペースを確保すること。

(4) 「者の変更」後の建築物の延べ床面積が1,000平方メートル以上の場合の道路幅員について

周辺地域において交通の安全上支障がなく、交通機能を阻害せず、かつ、居住環境を悪化させない場合には、道路幅員12メートル未満とすることができる。

なお、道路幅員12メートル未満となる場合は、提案基準12により取り扱うものとする。

・ A欄の建築物において「者の変更」をする場合の駐車スペースの規模の考え方

共同住宅の平面計画がワンルーム形式であれば、戸数と同数の台数の駐車スペースを申請地内に確保すること。ワンルーム形式以外については、事業計画上で想定する世帯構成を考慮し適正な駐車台数(1住戸2台程度の駐車台数)を確保すること。

また、寄宿舎の場合は、居住する人数に相当する台数の駐車スペースを申請地内に確保すること。

・ B, C, D欄の建築物の「者の変更」をする場合の駐車スペースの規模の考え方

事業計画、平面計画をもとに来客車用の駐車場、従業員駐車場、荷下ろし車両待機スペースなどを適切に配置すること。