

(提案基準第21号)

地域振興や移住・定住促進を目的とした、空家住宅の利活用に係る  
用途変更（増改築を伴う場合を含む）に関する基準

この基準は、市街化調整区域内において、「地域振興」や「移住・定住促進」に活用することを目的として、空家住宅となった既存建築物の用途変更を、次の要件の全てに該当すれば、やむを得ないものとして容認するものである。

なお、この基準で対象とする空家住宅とは、『空家等対策の推進に関する特別措置法』第2条に掲げる「空家等」に該当するもののうち、一戸建住宅（併用住宅を含む）とする。

また、この基準でいう用途変更とは、空家になる前の建築物の用途を変更するもので、自己の居住用の住宅が賃貸住宅になる場合を含むものとする。

- 1 申請地は提案基準第18号に該当しない土地であること。
- 2 用途変更をする前の建築物は、次のいずれかに該当するものであること。
  - (1) 線引き前に適法に建築された後、やむを得ない事情により空家住宅となった、一戸建住宅。（併用住宅を含む）
  - (2) 線引き後に適法に建築され、相当期間適法に利用された後、やむを得ない事情により空家住宅となった、自己の居住用の一戸建住宅。（併用住宅を含む）
- 3 2に規定する、空家住宅となったやむを得ない事情とは、次のいずれかに該当するもので、当該建築物を継続して使用できなくなった場合をいう。
  - (1) 従前の建物使用者の死亡
  - (2) 従前の建物使用者の離婚
  - (3) 従前の建物使用者の転勤若しくは離職
  - (4) 従前の建物使用者の破産
  - (5) 従前の建物使用者（法人）の倒産
  - (6) 従前の建物使用者の負債処理
  - (7) 従前の建物の裁判所による競売
- 4 用途変更後の建築物は、次の各号のいずれかに該当するものであること。
  - (1) 一戸建専用住宅（賃貸住宅を含む）
  - (2) 住宅であって、住宅に居住する者が事務所を兼用又は併用するもののうち、事務所の用に供する部分の床面積が50㎡以内で、かつ、延べ面積の1/2以上を居住の用に供するもの。
  - (3) 住宅であって、住宅に居住する者が建築基準法別表第2（ろ）項第2号に規定する店舗、飲食店その他これらに類する用途を兼用または併用するもののうち、延べ面積の1/2以上を居住の用に供するもの。
- 5 用途変更後の建築物等の規模は次の各号のいずれにも該当すること。
  - (1) 従前の床面積の1.5倍以内であること。
  - (2) 敷地拡大を行わないものであること。
- 6 建築物の増築等を伴う場合、建築物の建築完了予定日は、許可の日から起算して3年以内であること。
- 7 用途変更後の建築物は、既存集落の維持のために必要な建築物であること。

- 8 申請地は、次のいずれにも該当するものであること。
- (1) 政令第29条の9各号に掲げる区域でないこと。ただし、土砂災害警戒区域のうち土砂災害特別警戒区域を除く区域においては、必要な安全対策が講じられた区域はこの限りではない。
  - (2) 新たな公共施設の整備を要しないものであること。
- 9 申請地は、次のいずれかの道路に接していること。
- (1) 一戸建専用住宅
    - ア 建築基準法第42条第1項及び第2項に規定する道路
    - イ 建築基準法施行規則（昭和25年建設省令第40号）第10条の3第4項第2号に規定する道
  - (2) 一戸建専用住宅以外のもの
    - ア 法第33条第1項第2号に規定する道路
- 10 申請者は、原則として用途変更を行う建築物の所有者又は使用者であること。
- 11 用途変更する建築物は、建築基準法に適合したものであること。

東広島市広島県開発審査会提案基準  
(令和5年2月1日から施行)