提案・許可基準２１

相当期間適正に利用された住宅の用途変更

１　趣旨

市街化調整区域内に適法に建築された住宅（属人性を有する建築物を含む）について、相当期間経過後、やむを得ない理由により用途変更をするものを対象とする。

２　提案・許可基準

次のいずれかに該当するものであること。

（１）適法に建築され、10年以上の期間適正に利用された住宅（農林漁業用住宅を除く）の属人性の解除による用途変更であって、次に掲げるすべての要件に該当するものであること

ア　予定建築物の要件

予定建築物は次に掲げる事項のすべてに該当するものでなければならない。

(ｱ) 建築物は、戸建住宅（戸建賃貸住宅を含む）であること

(ｲ) 敷地は、従前の敷地と同一であること

イ　申請者の要件

申請者は次に掲げる事項に該当するものでなければならない。

本提案・許可基準に基づく都市計画法の許可を受けたことがある者ではないこと

ウ　その他の要件

次のいずれかに該当すると認められるものでなければならない。

(ｱ) 使用者が債務返済や生活困窮等の経済的事情から当該住宅を手放さざるを得ないもの

(ｲ) 使用者の相続者が既に住宅を有しており、当該住宅の使用が見込めないもの

(ｳ) 使用者の相続者が申請地よりおおむね2.0km以上離れた場所に居住している又は使用者の転勤等による転居により当該住宅の使用が見込めないもの

(ｴ) その他社会通念上相当の理由から当該住宅の使用が見込めないもの

（２）適法に建築され、20年以上の期間経過した住宅の属人性の解除による用途変更であって、次に掲げる要件に該当するものであること

ア　予定建築物の要件

予定建築物は次に掲げる事項のすべてに該当するものでなければならない。

(ｱ) 建築物は、戸建住宅（戸建賃貸住宅を含む）であること

(ｲ) 敷地は、従前の敷地と同一であること

イ　申請者の要件

申請者は次に掲げる事項に該当するものでなければならない。

本提案・許可基準に基づく都市計画法の許可を受けたことがある者ではないこと

（３）適法に建築され、20年以上の期間経過した住宅の用途変更であって、次に掲げるすべての要件に該当するものであること

ア　予定建築物の要件

予定建築物は次に掲げる事項のすべてに該当するものでなければならない。

(ｱ) 建築物は、飲食店又は小売店舗併用飲食店であること

(ｲ) 敷地は、従前の敷地と同一であること

イ　申請地の要件

申請地が次に掲げるすべてに該当すると認められるものでなければならない。

(ｱ) 従前の敷地が現況幅員4.0m以上の道路に接しており、当該道路が主要な道路に至るまで

の区間においても4.0m以上の幅員が確保されていること

(ｲ) 従前の敷地内に適切な規模の駐車場を確保していること

(ｳ) 道路や排水施設等の公共施設の整備を伴わないこと

(ｴ) 既存建築物の増改築を伴わないこと（ただし、利用上必要な施設の改築等を除く）

ウ　その他の要件（予定建築物が小売店舗併用飲食店の場合に限る）

次に掲げるすべてに該当すると認められるものでなければならない。

(ｱ) 小売店舗の用に供する部分の延べ面積は、飲食店の用に供する延べ面積の2分の1未満かつ50㎡以内であること

(ｲ) 小売店舗は日本標準産業分類/総務省が定める分類のうち、「中分類56～60」に分類される小売業であること（ただし、「中分類59機械器具小売業」に分類されるものについては、「小分類5911自動車（新車）小売業」、「小分類5912中古自動車小売業」及び「小分類5933中古電気製品小売業」を除くものであること）

3　経過措置

２提案・許可基準は、令和8年9月30日以前に除却又は滅失した住宅を再建築（除却又は滅失した住宅が建っていた土地に建築することを言う。以下同じ。）する場合で、かつ、次に掲げるすべての要件に該当する場合において準用する。この場合において、２提案・許可基準中「属人性の解除による用途変更」を「再建築」と、同基準（１）ア(ｱ)及び（２）ア(ｱ)中「戸建住宅（戸建賃貸住宅を含む）」を「戸建住宅（戸建賃貸住宅を含む）で、かつ、延べ面積が280㎡以内」と、同基準（３）イ(ｴ)中「既存建築物の増改築を伴わないこと（ただし、利用上必要な施設の改築等を除く）」を「除却又は滅失した住宅の外観を再現する等周囲の環境と調和したものであり、かつ、延べ面積170㎡以内であること」と読み替えるものとする。

（１）令和10年9月30日までに、住宅があったことを証する書類を仙台市長に提出し、確認書の交付を受けた土地であること

（２）令和12年9月30日までに、再建築に係る建築行為に着手すること

（３）再建築に伴い30cm以上の切土又は盛土が生じないこと

（４）予定建築物の戸数は同一敷地内の従前の住宅戸数と同一であること（用途上不可分の関係にある複数の建築物は一とみなす）

※ 仙台市開発審査会包括承認基準に基づき、以下に該当するものは包括的に承認を得たものとする。

２（１）に該当するもの（ウ その他の要件（ｱ）～（ｳ）に該当する場合に限る）

２（２）に該当するもの