

## 空き家バンク登録の要件

## 市街化調整区域における建築物の用途変更（使用者の変更）

◆建築物を用途変更する場合は、  
原則、適法に建築及び使用された建築物が「やむを得ない理由」により用途変更するものであること。

①「適法に建築及び使用された建築物」とは、建築確認を受けて建築された建築物で、都市計画法などに違反せず使用されていた建築物であること。（建替え増改築を伴う場合は原則延床面積 280㎡以内）

- ・農家住宅：都市計画法に基づき許可不要の取扱いで新築された建築物で、その後建替え増改築がされている場合は、適切な手続きをしていること。
- ・分家住宅等：都市計画法に基づく許可を受けて新築された建築物で、その後建替え増改築がされている場合は、適切な手続きをしていること。
- ・線引き前住宅：線引き前(昭和45年10月15日以前)に新築された建築物で、その後建替え増改築や用途変更がされている場合は、適切な手続きをしていること。

※ 線引き前住宅以外の既存住宅については、不動産会社が販売目的で一時的に取得した場合は、都市計画法違反となり、適法に使用された建築物とはならないため、その後の用途変更はできなくなります。

②「やむを得ない理由」とは、

建築主又は生計維持者の病気・死亡、通勤不可能な遠隔地への転勤、裁判所による競売に付され競落されたもの等によるものであること。

- ・農家住宅：世帯内の農業従事者の死亡等、農業を廃業するにやむを得ない理由があること。
- ・分家住宅等：所有者の死亡、破産、抵当権の実行、遠方への転居等社会通念上、当該建築物を従前の用途に供しないことにやむを得ない理由があること。

※単に経済的な理由から住宅を売却する際の買受人が非農家であるような場合は、該当しない。

- ・線引き前住宅：属人性が無い場合、制限はなし

◆都市計画法上の手続き

- ・農家住宅：許可必要（用途変更手続き必要）  
ただし、新たな所有者が引き続き農家住宅として使用する場合は、許可不要
- ・分家住宅等：許可必要（用途変更手続き必要）
- ・線引き前住宅：許可不要

○ 上記以外の既存住宅であって、無許可で建築されたり、違法・違反状態で増築等されている場合は、用途変更(使用者の変更)はできません。