

### 市街化調整区域内の二世帯住宅の一部を賃貸住宅に用途変更したい

相談 内容	<p>市街化調整区域内に二世帯住宅を所有しているが、一世帯部分が利用しなくなったため、その部分のみ賃貸住宅に用途を変更したい。調整区域の用途変更は手続きが必要と聞き、手続きを行う機関に届出をしたが、建築士等に具体的な手続きをしてもらうよう進言があった。</p> <p>どの建築士が手続きできるかがわからないため、紹介していただけないか。なお、現在の住宅は、「既存宅地制度」によって建築されたと聞いている。</p>
回答 内容	<p>市街化調整区域内においては、住宅を他人に売る場合や賃貸住宅に変更する場合は、同じ「住宅」であっても、「用途変更」となり、原則的に許可を受けなければ変更（転売や賃貸住宅への変更）はできません。市街化調整区域内では、市街化を抑制するために厳しい制限が課せられており、建築できる住宅も所有者の属人性（農業経営者やその親族などの限定）が条件となっています。従いまして、建築時の属人性を条件に建築した住宅が自由に転売できるとすれば、市街化調整区域内における建築制限制度そのものが形骸化してしまうことから、こうした相談のような行為に関しても制限を課しています。</p> <p>なお、相談の住宅は「既存宅地制度」により建築されたものであり、市街化区域・市街化調整区域の都市計画が決定される以前から宅地であった場合は、既得権として一定の期間内に一定の建築物であれば建築できました。この制度の趣旨からは、その後の住宅の転売などについては一定の条件のもとに用途変更は可能な場合があります。</p> <p>市街化調整区域内の行為に関しては、制度が複雑で手続きも難しい場合が多くあります。こうした手続きは、建築士や司法書士、土地家屋調査士あるいは行政書士などが行っていますが、よりスムーズに手続きを進めるには、経験のある資格者に依頼することが好ましいと考えられます。ただし、相談いただいた当機関では個別の資格者や業者紹介は行っておりません。ただし、資格者で構成している各団体では会員名簿を公表している団体がありますので、お問い合わせ下さい。</p>