

開発審査会基準第 18 号

相当期間適正に利用された業務用建築物のやむを得ない用途変更等

原則として、都市計画法に基づく許可を受けて建築、又は市街化調整区域決定前に建築された後、相当期間適正に利用された業務用建築物のやむを得ない事情による用途変更等で、申請の内容が次の各項に該当するものとする。

- 1 都市計画法に基づく許可を受けて建築された後、原則として10年以上適正に利用された業務用建築物が、社会通念上やむを得ない事情により用途変更されるものであること。
- 2 変更後の建築物の用途は、次の各号に掲げるものであること。
 - (1) 当初許可等を受けた用途と同種であり、かつ、新たに周辺の市街化を促進する恐れがなく、周辺の環境条件に悪影響を及ぼさないものであること（建築することができる工場は、建築基準法別表第2（る）項に掲げる以外の工場であること）。
 - (2) 都市計画法第34条第1号の規定に基づき建築された店舗等の併用住宅は、特段の理由がある場合に限り、原則として1戸の専用住宅へ用途変更できるものとする。
- 3 工場及び店舗の用途にあつては、許可等を受けた敷地を同一用途に限り敷地分割ができるものとする。
- 4 変更後の建築物の高さは、原則として10メートル以下であること。ただし、周辺の環境条件に悪影響を及ぼさないものについては、この限りでない。
- 5 申請者が新たな用途の建築物とすることについて、当該地で行うことを必要とする合理的理由があること。
- 6 用途変更を行うために他法令による許認可等が必要な場合は、その許認可等が受けられるものであること。

付 記

本基準に該当するもののうち、開発区域の面積又は敷地面積が1,000平方メートル以下のものは、開発審査会の議を経たものとみなす。

市長は、許可したものについて後日開発審査会に報告するものとする。

附 則

この基準は、平成15年10月1日から施行する。

附 則

この基準は、平成18年5月18日から施行する。

附 則

(施行期日)

- 1 この基準は、平成24年10月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 本基準により許可した敷地を除き、平成25年5月17日までは、改正前の基準（平成18年5月18日施行）第5項を適用する都市計画法第29条又は第43条の許可をすることができる。但し、平成26年3月31日までに工事完了できるものであること。

附 則

この基準は、平成30年4月1日から施行する。

附 則

この基準は、令和3年4月1日から施行する。

開発審査会基準第18号の運用基準

- 1 基準第1項に規定する「都市計画法に基づく許可を受けて建築された」には、次のいずれかを含める。
 - (1) 法第29条第1項の制限対象外として建築された建築物
 - (2) 改正前の法第43条第1項第6号ロの規定に基づく既存宅地の確認を受けた土地に建築された建築物
- 2 基準第1項は、次による。
 - (1) 「適正に利用された」とは、建築後に継続して当初許可の目的のとおり利用されたことをいう。
 - (2) 「業務用建築物」とは、事務所、店舗、倉庫及び工場等自己の業務用に供する建築物をいう。
 - (3) 「用途変更」とは、当初許可を受けた者以外の者が使用する場合、又は当初許可の利用目的以外に建築物の用途を変更する場合をいう。
 - (4) 「やむを得ない事情」は、次のいずれかによる。ただし、ア、イ、ウについては、基準第1項に規定する「原則として10年以上」の例外として、期間にかかわらず用途変更を認めることができる。
 - ア 当初許可を受けた者が、倒産、破産宣告等により、現在の業務用建築物を使用することが困難になった場合。
 - イ 当該業務用建築物が裁判所の競売に付された場合。
 - ウ 当初許可を受けた者の死亡、重度障害、失踪により経済的負担が生じ、現在の業務用建築物を使用することが困難になった場合。
 - エ 当初許可を受けた者の社会経済情勢の変化に伴う転廃業により、現在の業務用建築物を当初許可の利用目的どおり使用することが困難になった場合。
 - オ その他、社会通念上やむを得ない事情が認められる場合。
- 3 本基準の許可対象となる敷地は、許可等を受けた敷地と同一敷地のみを対象とする。
- 4 基準第2項第(1)号の「当初許可等を受けた用途と同種」とは、別表「建築物の用途分類」の用途区分ごとの範囲とする。ただし、営業内容については、「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」に規定する風俗営業及び性風俗関連特殊営業等への変更でないこと。
- 5 基準第3項の「許可等を受けた敷地を同一用途に限り敷地分割ができる」は、次による。
 - (1) 一画地の最低敷地面積は、1,000平方メートル以上とすること。
 - (2) 申請敷地の分割による区画数は、3区画以下とすること及び申請地の形状は、原則として整形なものとし、路地状の土地形態でないこと。
 - (3) すべての区画について本基準の許可を得ること、又は得られることが確実なもの。
- 6 市街化調整区域決定前に建築された建築物及び運用基準第1項第(2)号の業務用建築物は、「やむを得ない事情」を問わないことができる。
- 7 基準第2項第(2)号の「特段の理由がある場合に限り、原則として1戸の専用住宅へ用途変更できるものとする」は、次による。
 - (1) 「特段の理由」は、次のいずれかに該当すること。

- ア 運用基準第2項第(4)号のア、イ、ウに該当する場合。
- イ 許可を受けた者が建築後15年以上適正に利用した後廃業し、引き続き居住する場合。
- (2)「専用住宅へ用途変更できる」は、次による。
- ア 前号アにあつては、現在居住している住居について借家等の事情にある者、又は当初許可を受けた者の相続人となり得る者の自己の居住用とすること。
- イ 前号イにあつては、当初許可を受けた者又はその相続人となり得る者の自己の居住用とすること。
- 8 基準第2項第(2)号に規定する「原則として1戸の専用住宅」の例外は、『建築基準法別表第2(イ)項第二号に掲げる兼用住宅』に該当する併用住宅とする。ただし、住宅以外の部分は、居住者自らが営むものに限る。
- 9 基準第4項の「周辺の環境条件に悪影響を及ぼさないもの」とは、建築物の日影が建築基準法第56条の2の規定による市街化調整区域における日影規制を1ランク強化した規制値(敷地境界線とみなす線を5メートルラインと、5メートルラインを10メートルラインとみなして規制する。)を満たすものとする。
- 10 申請に係る建築物は、原則として自己の業務用又は自己の居住用とする。ただし、既存建築物をそのまま利用するなど、業務用建築物としての活用上やむを得ない事情が認められる場合は賃貸を認める。
- 11 許可を受けることなく既に用途変更されているもの(この基準に適合する用途区分の範囲で使用されているものは除く。)、又は業務用として営業実績が認められないものは、用途変更することができない。ただし、建築後15年以上、又法第34条第1号の規定による店舗併用住宅は建築後25年以上経過し、かつその間に都市計画法第81条の規定に基づく監督処分を受けていないものは、「やむを得ない事情」及び「特段の理由」を問わないことができる。
- 12 この基準によって用途変更された業務用建築物は、基準第1項の「許可を受けて建築された後」を「許可を受けた後」と読み替えて適用する。
- 13 基準第3項により敷地分割された工場は、開発審査会基準第7号の適用はできないものとする。

附 則

この運用基準は、平成15年10月1日から施行する。

附 則

この運用基準は、平成18年5月18日から施行する。

附 則

この運用基準は、平成24年10月1日から施行する。

附 則

この運用基準は、令和3年4月1日から施行する。

別表

建築物の用途分類

用途区分	当初許可の用途の例
共同住宅等	既存の権利及び収用移転による共同住宅、事業所の社宅及び寄宿舍
併用住宅	既存の権利及び収用移転による併用住宅、大規模既存集落における併用住宅、付近住民サービスによる併用住宅
物品販売店舗	既存の権利及び収用移転による物品販売店舗、大規模既存集落における物品販売店舗、付近住民サービスによる物品販売店舗
飲食店	既存の権利及び収用移転による飲食店、大規模既存集落における飲食店、付近住民サービスによる飲食店、ドライブイン
事務所	既存の権利及び収用移転による事務所、大規模既存集落における事務所
宿泊施設	既存の権利及び収用移転によるホテル、旅館
倉庫	既存の権利及び収用移転による倉庫、農林水産物貯蔵倉庫
工場	既存の権利及び収用移転による工場、技術先端型工場、大規模既存集落における工場、農林水産物処理加工工場、既存工場の関連工場

注1 建築物の用途変更は、原則として上記の「用途区分」ごとの範囲とする。

注2 「当初許可の用途の例」は、許可要件の参考例を示す。

注3 住宅以外の部分については、従前の用途と同種のものとする。

注4 飲食店には、歓楽施設に該当するものを含まない。

注5 上記の「用途区分」に該当しないものについては、個別に審査するものとする。