

建築許可等を受けた既存の建築物の用途変更等

市街化調整区域内において建築許可等を受けた既存建築物の用途変更等について、下記のすべての要件に該当するものは、都市計画法施行令第36条第1項第3号ホに基づき、開発審査会の議を経たものとして取り扱うものとする。

なお、都市計画法（以下「法」という。）第34条第14号に基づく開発審査会に個別に付議されたものについては、本取り扱いは適用しない。

記

1 建築許可等を受けた既存建築物

建築許可等を受けた既存建築物とは、次のいずれかに該当するものをいう。

- (1) 法第43条第1項の許可に基づく建築物
- (2) 法第29条第1項第2号の規定に基づく建築物
- (3) 法第29条第1項第3号の規定に基づく建築物
- (4) 都市の秩序ある整備を図るための都市計画法等の一部を改正する法律（平成18年法律第46号）の施行日（平成19年11月30日）前に法の許可を要さないものとして建築された社会福祉施設、医療施設及び学校教育法による学校
- (5) 都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律（平成12年法律第73号）による改正前の法第43条第1項第6号の確認（既存宅地確認）の規定により建築された建築物
- (6) その他適法に建築されたことを行政機関が発行する証明書等で確認できる建築物

2 対象の用途変更等

本基準の対象とする用途変更等とは、次のいずれかに該当するものをいう。

- (1) 許可等を受けた建築物の用途を変更すること。
- (2) 許可等を受けた者が限定された建築物について、許可等を受けた者以外の者が所有（使用を含む。）すること。
- (3) 許可等を受けた予定建築物以外の建築物を新築又は改築すること。

3 対象となる既存建築物

本基準の対象となる既存建築物は、次のいずれかに該当するものであること。

- (1) 建築後20年以上経過した建築物（適法なものに限る。）であること。
- (2) 建築後5年以上経過した建築物（適法なものに限る。）で、当該許可等を受けた者に、次のいずれかの事情が存するものであることについて、当該許可等を受けた者から確認できること。
 - ア 破産又は破産手続開始の決定
 - イ 生活の困窮その他の生活環境の著しい変化のため、その住居の移転を余儀なくされたこと。
 - ウ 事業経営の状況が悪化したことにより、当該事業を継続することが困難となったこと。

4 予定建築物に係る基準

次に掲げるすべての要件に該当すること。

(1) 用途変更等に係る敷地

用途変更等に係る敷地は、当初許可等を受けた敷地と同一であること。

(2) 予定建築物の用途

用途変更等に係る建築物は、自己の居住又は自己の業務の用に供するもので、次のいずれかに該当するものであること。

ア 次の表の左欄に掲げる建築物について、当該左欄に対応する右欄の建築物

当初許可等により現に存する建築物	用途が類似する建築物(用途変更後の建築物)
工場	倉庫
住宅(他の用途を兼ねるもの)	住宅(他の用途を兼ねないもの)
法第29条第1項第2号に規定する建築物	当初許可等により現に存する建築物の用途と建築基準法上の建築物の用途(同法第三章第三節の適用における用途)が異なる建築物
法第29条第1項第3号に規定する建築物	
法第43条第1項の許可を受けて建築された建築物	

イ 当初許可等による予定建築物の用途と建築基準法上の建築物の用途(同法第三章第三節の適用における用途)が異なる建築物

ウ 現に存する建築物と用途が同一の建築物

(3) 予定建築物の高さ

予定建築物の高さは、10メートル以下であること。ただし、現に存する建築物の高さを限度とすることができる。

5 他法令との関係

他の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。

附 則

この基準は、平成19年11月30日から施行する。(平成19年11月1日第4回議決)

附 則

この基準は、令和7年8月1日から施行する。(令和7年2月5日第31回議決)