

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の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。

記

1 定義

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の変更を行う場合。
- (2) 許可等を受けた者が使用する場合に限定して許可されている建築物を、許可を受けた者以外の者が使用する場合。
- (3) 許可等を受けた予定建築物以外の建築物を新築又改築する場合。

2 対象となる建築物

対象となる建築物は、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であること。
- (2) 建築後5年以上経過した建築物で、使用していた者が次のいずれかの事情が存するものであること。
 - 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。

3 許可基準

次に掲げるすべての要件に該当すること。

- (1) 用途変更等に係る土地
用途変更等に係る土地は、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対応する右欄に掲げる建築物

当初許可等を受けた予定建築物	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	当初許可等を受けた予定建築物と建築基準法上の概念でいう建築物の用途が異なる建築物(外形上の用途は従前と同一であるが、その使用目的を異にするもの)
法第43条第1項の許可を受けて建築された建築物	

イ 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。

4 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。

5 その他

- (1) 予定建築物は、周辺の土地利用及び地域の環境に配慮したものであること。
- (2) 開発区域及び近隣の潤いある環境を確保するため、積極的な緑化を図ること。
- (3) 雨水は、雨水貯留浸透施設を設置し、地下水のかん養に努めること。

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)