

## 【既存建築物の用途変更】

都市計画法(以下「法」という。)の規定により適法に整備された建築物等について、法第42条第1項並びに法第43条第1項の規定による建築物の用途変更は次のいずれかに該当すること。

- 1 居住の用に供する建築物については、農家住宅や分家住宅などから一般専用住宅又は賃貸住宅に用途変更する場合に、次の(1)又は(2)及び(3)の事由が認められること。

なお、運用にあたっては別記1に留意すること。

- (1) 相当期間(以下「相当期間」とは原則10年間とする)適法に使用された後、やむを得ない理由により、用途変更を行う場合。
- (2) 相当期間経過していない場合にあっては、建築物の所有者の死亡、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事情が認められ、用途変更を行う場合。
- (3) 用途変更にあたって、建て替え又は増改築を伴う場合の建築物の床面積は、下表の規模以内であること。

従前	280㎡以内	280㎡超
変更後	※280㎡	従前と同程度

※ 車庫については45㎡以内を基準とし、主たる建築物とのバランスにより個別に判断すること。その他の付属建築物については一の用途につき30㎡以内であること。

- 2 現在、用途変更の許可を受けずに自己の居住の用に供する建築物として使用されている建築物について、別記2により用途変更を行う場合。(建て替え又は増改築を伴う場合の建築物の床面積については、上記1(3)に準ずる。)

ただし、平成30年10月1日以降に許可を受けずに用途変更を行った建築物については、本号は適用しない。

- 3 居住の用に供する建築物以外の建築物については、工場や店舗等で他の業種に変更するなどの用途変更する場合に、次のいずれかの事由が認められること。

- (1) 相当期間適法に使用された後、やむを得ない理由により用途変更を行う場合で、周辺の環境に悪影響を及ぼさないもの。
- (2) 相当期間経過していない場合にあっては、倒産等特にやむを得ない理由により用途変更を行う場合で、周辺の環境に悪影響を及ぼさないもの。

なお、上記の用途変更にあたっては原則として改築等をせず、現在の形態のまま建築物を利用する場合に限る。

< 包括承認審査基準 > \_\_\_\_\_

上記開発審査会基準 1～3 のいずれかの要件に該当するものは、開発審査会の議を経て承認されたものとみなして、法第 4 2 条第 1 項又は法第 4 3 条第 1 項の規定に基づき許可できるものとし、許可後は直近の開発審査会に報告する。ただし、次の場合は開発審査会の議を経なければならない。

- I 上記開発審査会基準 1 による用途変更のうち、(3)について、建て替え又は増改築を伴う場合で、建築物の従前の床面積が 280 m<sup>2</sup>を超え、かつ変更後の床面積が従前の床面積を超える場合。
- II 上記開発審査会基準 3 による用途変更にあたり、既存建築物が著しく老朽化しており、用途変更後の使用に耐えない等の理由により、改築等を行うことがやむを得ないと判断される場合。
- III この他、上記開発審査会基準の適否に疑義が生じた場合。

## 別記 1

- 1 居住の用に供する建築物を一般専用住宅に用途変更するにあたり、使用主体を変更する場合（相続によるものを除く）、譲受人が住宅又は住宅を建築可能な土地を有していない等譲り受けるに相当な理由を有すること。ただし、県外からの二地域居住の場合はこの限りでない。  
なお賃貸住宅への用途変更の場合、使用主体（建築物の所有者）の変更は相続によるものを除き、原則認めない。
- 2 居住の用に供する建築物を賃貸住宅に用途変更する場合、次の各号に該当すること。
  - (1) 用途変更した賃貸住宅は、当該住宅が存する地域への定住・二地域居住を目的とした者（転勤等による短期の移住者は除く）の居住の用に供されるものであること。
  - (2) 当該建築物を賃貸住宅に用途変更することについて、都市計画区域マスタープラン及び市町村マスタープラン並びに地域振興に関する市町村の方針・計画等と整合していること。
- 3 一般専用住宅から賃貸住宅に用途変更する場合又は賃貸住宅から一般専用住宅に用途変更する場合は、改めて開発審査会の議を経る必要があること。

## 別記 2

開発審査会基準第 17 号の 2 の用途変更にあたっては、次のすべての要件を満たすこと。

- 1 当該建築物が建築基準法別表第 2（い）項第一号に規定する住宅又は同項第二号に規定する兼用住宅として建築されたものであること。
- 2 現在の居住者が当該建築物を取得した経過等を個別に審査し、やむを得ないものと認められる場合で、かつ、現在まで 20 年以上継続して居住していること。
- 3 現在の居住者が当該建築物以外に住宅又は住宅を建築可能な土地を有していないこと。
- 4 用途変更後も引き続き、自己の居住の用に供する建築物として使用すること。