

提案基準 27 (既存建築物の用途の変更：地域創生戦略に係る基準)

市街化調整区域内の適法に建築された建築物の用途を変更し、地域創生に資するものとする場合で、次の全ての要件に該当すること

- 1 用途を変更した建築物が次の全てに該当するものであること。
 - (1) まち・ひと・しごと創生法(平成26年法律第136号)第10条第1項に規定する市町村まち・ひと・しごと創生総合戦略に定められる同条第2項第1号に掲げる市町村の区域におけるまち・ひと・しごと創生に関する目標の達成に資する建築物へ用途を変更(増築、改築、同一敷地内における移転又は修繕若しくは模様替を伴うものを含む。以下同じ。)したものであり、これを当該市町が認めていること。
 - (2) 都市計画法施行条例第8条第1項第1号又は第2号に掲げる市町土地利用計画又はまちづくり団体土地利用計画に適合するなど、当該市町長が土地利用上支障がないと認めていること。
 - (3) 市町長と申請者との間でその周辺の地域における環境の保全に関する協定を締結されたものであること。ただし、既存の建築物の延べ面積の合計が500㎡以内の建築物であって、当該市町長がその周辺の地域における環境の保全上支障がないと認めたものについては、この限りでない。
 - (4) 次に掲げる建築物以外の建築物であること。
 - ア 建築基準法(昭和25年法律第201号)別表第2(ほ)項第2号及び第3号並びに(へ)項第3号に掲げるもの
 - イ 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和23年法律第122号)第2条第1項、第6項及び第13項に規定する営業を営むもの
 - (5) 延べ面積の合計は、既存の建築物のもの1.5倍以下であること。増築を伴う場合は、増築後の延べ面積の合計が従前の延べ面積の1.5倍以下であること。
- 2 既存の建築物は、適法に建築されたものであって、その工事の完了の日から10年以上経過したもの又はその所有者が死亡した後に使用がなされていないことが常態となっているものであること。
- 3 用途を変更した建築物の敷地は、既存の建築物の敷地の区域内にあること。

令和5年2月9日 第548回開発審査会承認済 基準適用年月日 令和5年4月1日
--

令和5年11月22日 第555回開発審査会承認済 基準適用年月日 令和6年4月1日
--

- ア 市町の区域におけるまち・ひと・しごと創生に関する目標の達成に資する建築物について
自己の居住又は自己の業務の用に供する建築物以外の建築物及び複数の用途を併せる建築物についても、当該市町長が市町の区域におけるまち・ひと・しごと創生に関する目標の達成に資する建築物であると認めたものは、1(1)の要件に該当する。

(用途を変更した後の建築物の例)

飲食料品小売店舗、コンビニエンスストア、ホームセンター、農学研究所、観光ホテル、リゾートクラブ、貸事務所、貸家、レストラン、郷土料理店、そば屋、カフェ、アイスクリーム店、学習塾

※上記の建築物は例示であり、当該市町長が市長まち・ひと・しごと創生目標の達成に資する建築物と認めたものは1(1)の要件に該当する。

- イ 市町長が市町の区域におけるまち・ひと・しごと創生に関する目標の達成に資する建築物と認めたものについて
市町長の意見書において、用途を変更した建築物及びその具体的な用途が市長の区域におけるまち・ひと・しごと創生に関する目標の達成に資すると認められた理由が記載されていること。

なお、開発行為許可申請書の開発行為の概要「4 予定建築物等の用途」欄又は建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設許可申請書の「2 建築しようとする建築物、用途の変更後の建築物又は新設しようとする第一種特定工作物の用途」欄には、市町長の意見書において記載される具体的な用途を全て記載すること。

ウ 都市計画法施行条例第8条第1項第1号又は第2号に掲げる市町土地利用計画又はまちづくり団体土地利用計画（以下「市町土地利用計画等」という。）への適合などについて

当該市町長の意見書において、用途を変更した後の建築物が、市町土地利用計画等に適合するなど、当該市町長が土地利用計画に支障がないと認められた理由が記載されていること。

エ 当該市町長と申請者との間で締結されるその周辺の地域における環境の保全に関する協定について

次の事項について、当該市町長と申請者との間で協定が締結されていること。

(ア) 周辺自治会等へ説明会を実施し、潤いのある豊かな生活を安心して営むことができる地域社会の形成を共に推進していくこと。

(イ) 周辺の住民等との間で紛争が生じた場合は、誠意をもって解決すること。

(ウ) 交通対策を講じること。

(エ) 建築物の形態（色彩、屋根、外壁、高さ、容積率、建蔽率など）を周囲の環境の保全に寄与するものとし、周囲の景観と調和したものとすること。

(オ) その他建築物の用途を変更した後の土地利用を踏まえ、当該市町長がその周辺の地域における環境の保全のために必要があると認める事項（その敷地を緑化すること、災害時には、当該建築物及びその敷地を避難所として活用することなど）

オ 用途を変更した建築物の要件に該当しないものについて

マージャン屋、風俗営業を営む店舗など（別掲参照）へ用途を変更することは、基準に適合しない。

カ 要件に該当する既存の建築物について

適法に使用された期間に関わらず、適法に建築工事が完了し、その後10年以上経過しており、申請の際、違法でない建築物とする。ただし、所有者の死亡により空家となった場合は、10年未満の経過であっても適法に建築工事が完了しており、申請の際に、違法でないものは、当該要件に該当する。

なお、本要件への該当の有無については、建築基準法の規定に基づく検査済証、建築物の登記事項証明により判断するが、これらにより判断できない場合は、建築基準法の規定に基づく確認済証、建築された頃に撮影された航空写真などにより判断する。

キ 用途を変更した建築物の敷地について

現在の建築物の敷地を分割し、その区域内において設定された敷地における既存の建築物の用途を変更する場合も3の要件に該当する。例えば、複数の建築物がある敷地を分割して、それぞれに建築物が存する敷地を設定し、既存の建築物の用途を変更する場合も同要件に該当することとなる。

ク 申請者について

申請者は、建築物の用途を変更しようとする者であり、建築物の所有者以外の者が貸店舗を他の者に使用させる場合、この貸店舗を使用させるものが申請者となる。

シ 添付図書

本基準については、許可申請書及び次に掲げる添付図書により判断する。

1 付近見取図

2 敷地現況図

3 位置図（縮尺25,000分の1以上のもの）

4 不動産登記法第14条第1項に規定する地図又は同条第4項に規定する地図に準ずる図面の写し

6 敷地求積図

7 敷地断面図

8 平面図

9 理由書

10 市町まち・ひと・しごと創生目標中の当該目標の達成に資する建築物であることを示す部分

11 市町土地利用計画等又はその他の計画中の当該計画に適合する建築物であることを示す

部分

- 12 市町まち・ひと・しごと創生目標の達成に資すると認められた建築物であること及び土地利用上支障がないと認められた建築物であることが確認できる当該市町長の意見書
- 13 当該市町長と申請者との間で締結したその周辺の地域における環境の保全に関する協定書の写し（1 (3)ただし書に該当する建築物の場合は、添えることを要しない。）
- 14 既存の建築物が適法に建築されたものであることを証する書面（建築基準法の規定に基づく検査済証など）
- 5 既存の建築物が建築工事の完了の日から10年以上経過していることを証する書面（建築基準法の規定に基づく検査済証、建築物の登記事項証明証など）又は既存の建築物の所有者の死亡を確認することができる書面
- 6 配置図及び立面図
- 7 知事が必要と認める図書