

提案基準 9 既存建築物の用途変更の取扱いについて

(適用の範囲)

第1 この基準は、10年以上適法に使用され、現に建築物が存する敷地において、既存建築物の用途の変更をしようとする場合に適用する。ただし、次に掲げる建築物の用途変更には適用しない。

- (1) 「都市計画法第34条第1号許可基準」(土木部長決裁)中〔Ⅱ〕6の特例を適用して許可を受けた建築物
- (2) 「地域資源を活用した農林漁業者等による新事業の創出等及び地域の農林水産物の利用促進に関する法律」(平成22年法律第67号)第5条第8項の規定による都市計画法の特例に基づき許可を受けた建築物

(用途変更の必要性)

第2 用途を変更しようとする理由は次のいずれかに該当するものであること。

- (1) 従前の事業者が倒産等により事業の継続が不可能となり、当該建築物を取得する者が新たな事業を行うため用途を変更しようとする場合。
- (2) 現に事業を営む者が、経営状況の悪化により当該事業の継続が困難となったため用途を変更しようとする場合。
- (3) その他、真にやむを得ないと認められる事情がある場合。

(対象)

第3 この基準の対象となる用途変更は、既存の敷地の形状を変えずに行う、次のいずれかに該当する用途変更とする。ただし、属人的な立地基準に基づき許可を受けた開発行為等の「者の変更」のみを行うものを除く。

- (1) 別表の各欄内に掲げる用途相互間で行うもの。
- (2) 別表のC欄内の用途からB欄内の用途へ変更するもの。

(立地)

第4 申請に係る土地は、0.1ヘクタールを超え5ヘクタール未満の面積であって、次に掲げる要件を満たすこと。

- (1) 変更後の用途の建築物の敷地としての利用が、土地が存する市町村の土地利用計画及び周辺の土地利用状況と整合すること。特に、物販店、セレモニーホール、ぱちんこ屋の用途の建築物の敷地として利用しようとする土地にあつては、その旨の当該市町村長の意見書が付されること。
- (2) セレモニーホール又は別表C欄に掲げる用途(マージャン屋を除く。)の建築物の敷地として利用しようとする土地にあつては、周辺居住者から同意を得ていること。
- (3) セレモニーホールの敷地として利用しようとする土地にあつては、周辺環境に配慮した土地利用が行われること。
- (4) 飲食店、物販店、結婚式場、自動車販売店、セレモニーホール、ぱちんこ屋、流通業務施設または倉庫の敷地として利用しようとする土地にあつては、用途変更後の建築物の延べ床面積が1,000平方メートル以上の場合は道路幅員12メートル以上の、延べ床面積が1,000平方メートル未満の場合は道路幅員6メートル以上の国道、県道または市町村道に面するとともに、円滑な交通の確保に支障を生じないこと。また、その他の建築物の敷地として利用しようとする土地にあつては、建築基準法第42条第1項に規定する道路に面すること。

(申請に係る建築物の規模等)

第5 申請に係る建築物については、次の要件のいずれにも該当すること。

- (1) 別表のB, C, Dの各欄内に掲げる建築物の用途への変更にあつては、変更後の建築物は、申請者が自己の業務の用に供するものであること。
- (2) 増改築を伴う用途変更にあつては、増改築後の建築物の規模及び高さは次のとおりであること。
 - ア 建ぺい率 50 パーセント以下かつ容積率 100 パーセント以下、または既存の建築物の延べ床面積の 50 パーセント増のいずれかを限度とする。ただし、別表B欄またはC欄に掲げる建築物への用途変更にあつては、延べ床面積 3,000 平方メートルを超えてはならない。
 - イ 増改築後の建築物の高さは、10 メートル以下であること。ただし、施設の性質上やむを得ない場合で、周辺の土地利用状況を考慮して、周辺環境に対する影響が著しく少ないと認められる場合はこの限りでない。
- (3) 申請地には、用途変更後の施設内容に応じて適切な規模の駐車スペースが確保されること。

(用途変更等の特例)

第6 次の各号のいずれにも該当する場合には、第3の規定に係わらず、10年以上適法に使用された非自己用の戸建て専用住宅（以下「貸家」という。）の複数の敷地を統合して共同住宅（この規定において長屋を含む。以下、同じ。）の敷地へ変更することをこの基準の対象とする。ただし、用途変更後の共同住宅を分譲とするものは対象としない。

- (1) 統合後の敷地面積は、0.1ヘクタールを超え5ヘクタール未満であること。
- (2) 予定建築物である共同住宅の規模は、次の要件のいずれにも該当すること。
 - ア 共同住宅の戸数は、原則として、現存する貸家の戸数の合計値の1.5倍以内とする。
 - イ 規模は、建ぺい率 40 パーセント以下かつ容積率 80 パーセント以下であること。
 - ウ 高さは 10 メートル以下、階数は 2 階以下であること。
- (3) 敷地には、平面計画（事業計画）に応じ適切な規模の駐車スペースが設けられること。
- (4) 敷地は、建築基準法第 42 条第 1 項に規定する道路に面すること。

別表

欄	建築物の用途	備考
A	共同住宅 ^{※1} 、寄宿舎	※1 用途変更後の共同住宅を分譲とするものは対象としない。
B	飲食店（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 条の風俗営業に係るものを除く。）、物販店、結婚式場、自動車販売店 ^{※2} 、セレモニーホール、事務所	※2 自動車販売店に附属する自動車修理場を設ける場合は、作業場の床面積の上限は 150 平方メートルとする。
C	ぱちんこ屋、劇場、ダンスホール、ゲームセンター、カラオケボックス、ボーリング場、マージャン屋	
D	工場、流通業務施設、倉庫（農業用倉庫を含む。）、研究所、事務所	

付 則

- 1 この基準は、平成 29 年 4 月 1 日から施行する。

提案基準9の解説

(適用の範囲)

第1

10年以上適法に使用された

線引日前に存していた、若しくは線引日以後に都市計画法に基づく許可若しくは既存宅地の確認を受け、又は適用除外により都市計画法上適法に立地し、かつ10年以上の期間、適法に使用されてきた建築物の敷地であることをいう。

本基準では、既存建築物の用途を変更して、新たな用途として利用することから、許可後の建築物が建築基準法に抵触しないことを予め計画地を管轄する特定行政庁との協議によって確認することが必要である。

なお、当該建築物の登記事項証明書や開発許可書、建築確認通知書等により立地、用途、規模等について確認できることが必要である。

また、敷地の増加が伴う場合は対象としない。

(用途変更の必要性)

第2

用途を変更しようとする理由

事業経歴書、申立書等の添付が必要である。

(対象)

第3

(1)別表の各欄内に掲げる用途相互間

用途を変更しようとする既存建築物が別表に記載された用途以外の建築物である場合はこの基準の対象としない。また、別表の用途を複合させようとする場合は、対象とならない。

別表に掲げる用途について

・A欄に掲げる共同住宅の用途には長屋を含むものとする。また、寮などは寄宿舎の類似施設として本基準により取り扱って支障がないものとする。

なお、共同住宅と長屋は、建築基準法の用途は、別なものである。

・既存建築物がガソリンスタンド又はドライブインの用途の建築物である場合はB欄の対象とする。

ただし、B欄に掲げる用途の既存建築物からガソリンスタンド又はドライブインの用途に変更する場合は、法第34条第9号の基準により取り扱うものとする。

・建築物の用途が事務所である場合は、B、D欄のいずれも対象とする。

(立地)

第4

(1)土地が存する市町村の土地利用計画及び周辺の土地利用状況と整合すること

申請地が存する市町村における総合計画、市街地整備基本計画、都市計画マスタープラン等における土地利用計画と齟齬を生じないこと。

(2)周辺居住者から同意を得る範囲について

申請に係る敷地の外周部から100メートル以内に位置する全ての自己所有住宅（分譲マンションを含む。）に居住する世帯の代表者から同意を得ていること。

(3)周辺環境に配慮した土地利用とは

敷地外周部に植栽帯（最低幅2メートル以上、中木を基準として植栽すること）を配置すること。

(4)用途変更後の建築物の延べ床面積が1,000平方メートル以上の場合の道路幅員について

周辺地域において交通の安全上支障がなく、交通機能を阻害せず、かつ、居住環境を悪化さ

せない場合には、道路幅員 12 メートル未満とすることができる。

なお、道路幅員 12 メートル未満となる場合は、提案基準 12 により取り扱うものとする。

(申請に係る建築物の規模等)

第 5

(1) 「自己の業務の用に供するもの」とは

申請者が自ら建築（又は用途変更）を行い、申請者が自ら当該施設を利用して業務を行うものをいう。

(2) イ「周辺環境に対する影響が著しく少ないと認められる場合はこの限りではない」とは

幅員 12 メートル以上の幹線道路に面している区域については、建築基準法別表第 4 第二項（は）欄の 4 メートル及び（に）欄（二）号を満たす場合、それ以外の区域については建築基準法別表第 4 第一項（は）及び（に）欄（一）号の日影規制を満たす場合に限り、建築物の高さを 20 メートル以下とすることができる。

(3) 施設内容に応じて適切な規模の駐車スペースが確保されること

施設の規模・内容に応じて下記により適切な駐車スペースを確保すること。

・ A 欄の建築物へ変更をする場合の駐車スペースの規模の考え方

共同住宅の平面計画がワンルーム形式であれば、戸数と同数の台数の駐車スペースを申請地内に確保すること。ワンルーム形式以外については、事業計画上で想定する世帯構成を考慮し適正な駐車台数（1 住戸 2 台程度の駐車台数）を確保すること。

なお、申請地内に 1 住戸 2 台が確保できない場合は、申請地内に少なくとも戸数と同数の駐車台数を確保し、残りの台数については近隣に駐車スペースを確保すること。

また、寄宿舍へ変更する場合は、居住する人数に相当する台数の駐車スペースを申請地内に確保すること。

・ B, C, D 欄の建築物へ変更する場合の駐車スペースの規模の考え方

事業計画、平面計画をもとに来客車用の駐車場、従業員駐車場、荷下ろし車両待機スペースなどを適切に配置すること。

(用途変更等の特例)

第 6

この規定は、線引日前に適法に立地して、または線引日以後に都市計画法の許可若しくは既存宅地確認により立地して 10 年以上適法に使用されてきた複数の貸家を改築しようとする際に、複数の貸家の敷地を統合して新たに共同住宅（長屋を含む。）の敷地として使用することが、当該敷地周辺の土地利用や公共施設整備状況に照らして支障が無いと認められる場合に、第 3 の規定に係わらず、敷地形状の変更を認める特例規定である。

ただし、この規定による特例は敷地の統合を認めるものであるもので、道路の付け替え等を伴う形状変更を認める趣旨ではない。

なお、従前の貸家が貸借関係のもとで使用されてきたことに鑑み、分譲方式の共同住宅は認めない。

(1) 統合後の敷地規模について

相当数の貸家の敷地が存する場合、全体を一の敷地とせずに数区画ごとに統合しても支障無いが、統合後の各敷地は規模要件に適合することが必要である。

(2) ア 共同住宅の戸数について

原則として、現存する貸家の戸数を 1.5 倍した戸数を上限とする。ただし、1.5 倍した数値に小数点以下の端数が発生した場合、端数を切り上げて整数の戸数とすることを認めるものとする。

※「原則として、現存する貸家」としているが、既に除却してある貸家についても、都市計画法上適法に立地していたこと等が明確に判断できる場合は、除却した貸家も戸数及び敷地に含めることができる。

なお、都市計画法に違反せず立地していたこと等を判断する資料は、公的機関で発行した書類（登記事項証明書、建築物の固定資産評価証明書、建築基準法の検査済証等）に限る。

例) 従前の戸数が5戸の場合

$5 \text{戸} \times 1.5 = 7.5 \text{戸} \rightarrow 8 \text{戸}$ とすることができる。

イ 特例の場合の建ぺい率、容積率について

特例として、複数の貸家から共同住宅への変更を認めるにあたり、従前に比べて著しく規模が大きい共同住宅とならないよう、建ぺい率、容積率の限度を第5の基準よりも低減させて取り扱うようにしている。

(3) 適切な規模の駐車スペースについて

第5の定めと同じである。