

基準 2 9 (相当期間適正に利用された既存建築物の用途変更等)  
(建築後 2 0 年未満の既存建築物)

この基準は、「法に基づく許可等を受けて適法に建築された後、相当期間適正に利用された既存建築物」の用途変更等について、次のすべての要件に該当するものを認めるものである。

- (1) 既存建築物の用途変更等とは、次のいずれかに該当する場合で、本市の土地利用計画、環境の保全、周囲の状況等に照らし支障がないものとする。
  - ア 当該既存建築物の許可等を受けた使用者等を変更(承継)する場合。
  - イ 当該既存建築物の用途を許可等を受けた用途以外に変更する場合(増改築等を伴う場合を含む)。
- (2) 適用の範囲については、次に該当する建築物であること。  
ただし、現在、違反処理中のものは対象としない。  
区域区分日以後適法に立地し、建築後 10 年以上経過した既存建築物で、使用者(許可を受けた者)等が疾病、転勤等やむを得ない事情があるもの。
- (3) 用途変更等に伴う建築物の用途は次のとおりとする。

当初許可を受けた用途	変更後の用途
住宅(他の用途を兼ねるものを含む)	一般住宅
敷地面積が 500 m <sup>2</sup> 未満の住宅以外のもの	同一用途、一般倉庫、一般住宅
敷地面積が 500 m <sup>2</sup> 以上の住宅以外のもの	同一用途、一般倉庫

※ 上記の表中で「一般」とは、「属人性のないもの」・「者を限定しないもの」とする。

- (4) 用途変更等に係る土地は、当該既存建築物の従前敷地と同一であること。
- (5) 申請者は、譲渡人、譲受人、競売等により取得した者、又は賃貸人であること。
- (6) 新たな用途とする建築物の増改築に当たっては、従前と同一敷地内で行われること。  
また、新たな用途とする建築物が住宅においては、延べ床面積が 280 m<sup>2</sup>以下とする。  
ただし、従前の既存建築物(住宅系)の延べ床面積が 280 m<sup>2</sup>を超えるものについては、その面積以下とする。

平成 2 2 年 2 月 2 2 日 基準適用年月日	平成 2 1 年度 第 2 回開発審査会承認済 平成 2 2 年 4 月 1 日
平成 2 6 年 1 1 月 2 0 日 基準改正年月日	平成 2 6 年度 第 2 回開発審査会承認済 平成 2 6 年 1 2 月 1 日
令和 4 年 8 月 2 日 基準改正年月日	令和 4 年度 第 1 回開発審査会承認済 令和 4 年 9 月 1 日
令和 4 年 1 1 月 1 5 日 基準改正年月日	令和 4 年度 第 2 回開発審査会承認済 令和 4 年 1 2 月 1 日

ア 許可者死亡、競売物件、公売物件等本人の意志に基づかない使用者(許可を受けた者)等の変更においては建築後 10 年未満でも可とする。但し、公的な証明の提出を必要とする。

イ 変更後の用途が「同一用途」の場合、用途変更等に伴う建築物は、使用者(承継人)を限定し、

自己の居住又は業務の用に供するものとする。なお、申請者は、使用者（承継人）とする。

ウ 転売等の目的で競売等により宅地建物取引業法第2条第1項第3号に規定する宅地建物取引業者が取得した場合、宅地建物取引業者から譲り受ける者は、「競売等により取得した者」とみなすことができる。

エ 同一用途については、用途変更後の利用形態が従前のそれと同程度であり、新たに周辺の市街化を促進する恐れがないと認められること。

オ 許可を得ずに建築物の用途変更がされている場合、従前の許可を得た用途へ是正することが明らかな場合は可とする。

カ 譲受人は原則譲り受けようとする者とする。賃貸人は無償貸与する場合を含むものとする。

キ 添付図書

当該基準に該当することは、次に掲げる添付図書により判断する。

- 1 理由書
- 2 既存建築物の建築確認通知書（建築基準法）
- 3 既存建築物の建築許可通知書（都市計画法）
- 4 既存建築物が相当期間適正に利用されたことを証する図書
- 5 法人の登記簿謄本（申請者が法人の場合など）
- 6 既存建築物の敷地に係る土地登記簿謄本・公図
- 7 既存建築物の家屋登記簿謄本
- 8 位置図（縮尺 1/2500）
- 9 用途変更後の配置図（縮尺 1/100 ～ 1/500）
- 10 用途変更後の平面図（縮尺 1/100 ～ 1/200）
- 11 用途変更後の立面図（縮尺 1/100 ～ 1/200）
- 12 用途変更後の土地・建物利用計画図（縮尺 1/100 ～ 1/500）
- 13 やむを得ない事情がある場合は、これを説明するために必要な図書
- 14 売買契約書（申請者が譲受人、宅地建物取引業者から譲り受ける者の場合）
- 15 その他必要な書類