

基準3 2（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20年以上経過した既存建築物）

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、次のいずれかに該当する建築物であること。
  - ア 区域区分日前から当該市街化調整区域内に存する既存建築物。
  - イ 区域区分日以後適法に立地し、建築後20年以上経過した既存建築物。
- (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㎡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㎡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㎡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㎡を超えるものについては、その面積以下とする。

平成22年 2月 22日 基準適用年月日	平成21年度 第2回開発審査会承認済 平成22年 4月 1日
平成26年11月 20日 基準改正年月日	平成26年度 第2回開発審査会承認済 平成26年12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11月 15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12月 1日

- ア 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。
- イ 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。

ウ 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。

エ 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。

オ 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。

カ 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