

開 発 審 査 会 基 準 第 19 号

相当期間適正に利用された業務用建築物のやむを得ない用途変更

都市計画法に基づく許可を受けて建築された後、相当期間適正に利用された業務用建築物を、当初許可等を受けた者以外の者が所有し、かつ、使用する場合(以下「用途変更」という。)で、申請の内容が次の各項に該当するものとする。ただし、やむを得ない事由がある場合はこの限りでない。

- 1 建築後 10 年以上適正に利用された業務用建築物(都市計画法第 29 条第 1 項第 2 号の建築物は除く。)が、やむを得ない事情により用途変更されるものであること。
- 2 変更後の建築物の用途は、当初許可の用途と同種であり、かつ、新たに周辺の市街化を促進する恐れがないもので、周辺の土地利用上支障がなく、また、周辺の環境に悪影響を及ぼさないものであること。
- 3 既存建築物を利用するための用途変更であるが、合理的理由によりやむを得ず増改築を行なう場合は、増改築後の床面積の合計が従前の建築物の 1.2 倍以下で、かつ、建築物の高さは 10 メートル以下であること。
- 4 用途変更を行なうために他の法令による許認可等が必要な場合は、その許認可等が受けられるものであること。

付 記

本基準に該当するもののうち、開発区域の面積又は敷地面積が 3,000 平方メートル以下のものは、開発審査会の議を経たものとみなす。

市長は、許可したものについて後日開発審査会に報告するものとする

附 則

この基準は、令和 6 年 4 月 1 日から施行する。

開発審査会基準第 19 号の運用基準

- 1 「都市計画法に基づく許可を受けて建築された」には、同法第 29 条第 1 項の制限対象外として建築された建築物を含む。
- 2 基準第 1 項は、次による。
 - (1) 「適正に利用された」とは、建築後に継続して当初許可の目的のとおり利用されたことをいう。
 - (2) 「業務用建築物」とは、事務所、店舗、倉庫及び工場等業務の用に供する建築物をいう。
 - (3) 「やむを得ない事情」とは、次のいずれかによる。ただしア、イ、ウに該当する用途変更については、適正に利用された期間を問わないことができる。
 - ア 当初許可を受けた者が、倒産、破産宣告等により、現在の業務用建築物を使用することが困難になった場合。
 - イ 当該業務用建築物が競売又は公売に付された場合。
 - ウ 当初許可を受けた者の死亡、重度障害、失踪により経済的負担が生じ、現在の業務用建築物を使用することが困難になった場合。
 - エ 当初許可を受けた者の社会経済情勢の変化に伴う転廃業により、現在の業務用建築物を当初許可の利用目的どおり使用することが困難になった場合。
 - オ 当初許可を受けた工場が事業活動の効率化又は質的改善を図るため敷地拡張をする際、隣接地に拡張敷地がなく、やむを得ず移転しなければならない場合。
 - カ その他、社会通念上やむを得ない事情が認められる場合。
- 3 基準第 2 項の「当初許可の用途と同種」とは、既存の権利、収用移転等の工場から一般工場、自己の業務用店舗から一般店舗等への変更をいい、別表「建築物の用途分類」の用途区分ごとの範囲とする。ただし、営業内容については、「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」に規定する風俗営業及び性風俗関連特殊営業等への変更でないこと。
- 4 基準第 3 項の「合理的理由により」とは、既存建築物が昭和 56 年以前に建築され、耐震性に問題があり改築が必要な場合や、既存建築物を有効利用する上で、やむを得ず増築が必要な場合等をいう。
- 5 許可を受けることなく既に用途変更されているもの、建築物の用途が変更されているもの（この方針に適合する建築物の用途区分の範囲で使用されているものは除く。）又は業務用として営業実績が認められないものは、用途変更することができない。
- 6 この基準によって用途変更された業務用建築物は、基準第 1 項の「建築後 10 年以上適正に利用された」を「許可後 10 年以上適正に利用された」と読み替えて適用する。

附 則

この運用基準は、令和 6 年 4 月 1 日から施行する。

別 表

建築物の用途分類

用途区分	当初許可の用途の例	当初許可時の関係法令
共同住宅等	既存の権利及び収用移転による共同住宅、事業所の社宅及び寄宿舍	都市計画法第 34 条第 13 号 都市計画法第 34 条第 14 号 (開発審査会基準第 2, 3 号)
併用住宅	既存の権利及び収用移転による併用住宅、大規模既存集落における併用住宅	都市計画法第 34 条第 13 号 都市計画法第 34 条第 14 号 (開発審査会基準第 2, 10 号)
物品販売店舗	既存の権利及び収用移転による物品販売店舗、大規模既存集落における物品販売店舗	都市計画法第 34 条第 13 号 都市計画法第 34 条第 14 号 (開発審査会基準第 2, 10 号)
飲食店	既存の権利及び収用移転による飲食店、大規模既存集落における飲食店、ドライブイン	都市計画法第 34 条第 9 号 都市計画法第 34 条第 13 号 都市計画法第 34 条第 14 号 (開発審査会基準第 2, 10 号)
事務所	既存の権利及び収用移転による事務所、大規模既存集落における事務所	都市計画法第 34 条第 13 号 都市計画法第 34 条第 14 号 (開発審査会基準第 2, 10 号)
宿泊施設	既存の権利及び収用移転によるホテル、旅館	都市計画法第 34 条第 13 号 都市計画法第 34 条第 14 号 (開発審査会基準第 2 号)
倉庫	既存の権利及び収用移転による倉庫、農林水産物貯蔵倉庫	都市計画法第 34 条第 4 号 都市計画法第 34 条第 13 号 都市計画法第 34 条第 14 号 (開発審査会基準第 2 号)
工場	既存の権利及び収用移転による工場、技術先端型業種の工場、大規模既存集落における工場、農林水産物処理加工工場、既存工場の密接関連工場	都市計画法第 34 条第 4 号 都市計画法第 34 条第 7 号 都市計画法第 34 条第 13 号 都市計画法第 34 条第 14 号 (開発審査会基準第 2, 9, 10 号)

注 1 建築物の用途の変更は、原則として上記の「用途区分」ごとの範囲とする。

注 2 「当初許可の用途の例」は、許可要件の参考例を示す。

注 3 飲食店には、歓楽施設に該当するものを含まない。

注 4 上記の「用途区分」に該当しないものについては、個別に審査するものとする。

注 5 工場にあっては、用途変更に際して、一宮市企業立地奨励措置が受けられるものであること。