

提案基準 27（地域創生のための既存建築物の用途変更）

市街化調整区域で適法に建築された既存建築物を用途変更する場合で、地域創生に資するものとして、次の全ての要件に該当するもの

- (1) まち・ひと・しごと創生法（平成 26 年法律第 136 号）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た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（第 10 条第 2 項第 1 号）の達成に資するものであると当該市町が認めたものであること。
- (2) 都市計画法施行条例第 8 条第 3 項第 3 号に規定す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。）に適合するなど当該建築物の立地について土地利用上支障がないと市町長が認めたものであること。
- (3) 既存建築物が次のいずれにも該当すること。
 - ア 適法に建築され建築後 10 年以上経過した建築物であること。ただし、所有者の死亡により当該建築物が使用されなくなった場合は、この限りでない。
 - イ 建築物の従前の延べ面積の合計が 200 ㎡以下であること。
- (4) 変更後の用途は、次のいずれにも該当しないもので、市町長が地域創生に資すると認めたものであること。
 - 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 号及び第 5 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 項又は第 13 項に該当する営業に係るもの
- (5) 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。

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

ア 市町のまち・ひと・しごと創生に関する目標との整合について

まち・ひと・しごと創生法（平成 26 年法律第 136 号）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た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（以下単に「まち・ひと・しごと創生に関する目標」という。）において、変更後の用途が当該目標達成に資することが読み取れること。

イ 市町土地利用計画等との整合について

用途変更しようとする建築物の用途が市町土地利用計画等と整合が図られるものとして市町長が認めたものであること。

ウ 対象となる既存建築物について

適法に使用された期間に関わらず、適法に建築された後 10 年以上経過し、申請時において違法でない建築物とする。ただし、所有者の死亡により当該建築物が使用されなくなった場合は、10 年未満であっても当該基準の対象となる。

なお、本要件については、建築基準法に基づく検査済証、建築物の登記事項証明等により判断することとするが、これらにより判断できない場合は、建築基準法に基づく確認済証（又は建築基準法令の規定による処分に係る建築物の台帳記載事項の証明書等）及び建築時期付近に撮影された航空写真により判断するものとする。

エ (3) イ、(5)における従前の延べ面積について

本基準を適用する際に現に敷地内に建築されている建築物の延べ面積とする。ただし、別棟の自動車庫、物置等については(3)イの延べ面積から除くことができる。

なお、本基準により許可された建築物を再度当該基準により用途変更する場合、従前の建築物の延べ面積は、当初の当該基準の許可の際に(3)イにおいて確認された延べ面積とする。

オ 地域創生に資する建築物の用途

変更可能な用途は(4)ア及びイに規定する用途以外で、市町長が地域創生に資すると認めたものとし、自己用以外の用途及び複合用途も認める。

(変更後の用途例)

- 【店舗等】 カフェ、直売所、サービス店舗、福祉サービス施設、集会所 等
【事務所】 コワーキングスペース、起業者用の事務所 等
【宿泊施設】 ワークेशन施設、宿泊体験施設 等

※上記の用途はあくまで例示であり市町長が地域創生に資すると認めたものは本基準の対象となる。

カ 市町長が地域創生に資すると認めたものについて

市町長の意見書において、用途変更しようとする用途及び当該用途が地域創生に資すると認められる理由が記載されたものであること。

なお、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第2欄には市町長の意見書において記載される用途を記載すること。

キ 申請者について

申請者は用途変更しようとする者とする。

例) 建物所有者以外の者が用途変更し貸事務所を運営しようとする場合は、当該運営をしようとする者が申請者となる。

ク 建替えについて

許可後 10 年間は許可を受けた建築物の建替えを行ってはならない。ただし、災害等により建て替えることがやむを得ない場合についてはこの限りでない。建替え後の延べ面積の合計は従前の延べ面積の 1.5 倍以下とする。

ケ 増築を伴う場合の延べ面積について

別棟の自動車庫、物置等については(5)の延べ面積から除くことができる。なお、敷地の拡張については認めない。(クの建替えについても同様とする。)

コ 周辺環境への配慮について

地元住民等の意向を考慮しつつ、周辺の居住環境を悪化させるおそれのないものであること。

サ 開発行為の除外

法第4条第12号に規定する開発行為が生じるものについては本基準の対象とならない。

シ 添付図書

本基準該当については、次に掲げる添付図書により判断する。

- 1 理由書
- 2 まち・ひと・しごと創生に関する目標の該当部の抜粋
- 3 市町土地利用計画等(未作成の場合は計画の案)の該当部の抜粋
- 4 当該用途変更が地域創生に資すると判断したことが確認できる市町長の意見書
- 5 当該既存建築物が建築されて10年以上経過していることを証する図書(建築基準法に基づく検査済証、建築物登記事項証明など)
- 6 配置図及び平面図
- 7 前各号に掲げるもののほか、知事が必要と認める図書