

運用基準 25 既存建築物の用途変更【個別付議基準】

既存建築物を同一敷地内で用途変更、又は用途変更して既存建築物の建替を行おうとする場合は、申請の内容が次に掲げる全ての要件に該当するものであること。

- 1 申請に係る土地が、人と自然との共生ゾーンの指定等に関する条例（平成 8 年条例第 10 号）第 7 条に規定する人と自然との共生ゾーンに指定された区域であること。
- 2 申請に係る土地が、自然的社会的条件に照らして独立して一体的な日常生活圏を構成していると認められる集落であり、次のいずれかの要件を満たした区域内にあること。
 - (1) 35 以上の建築物が連たんしている区域
 - (2) 人と自然との共生ゾーンの指定等に関する条例（平成 8 年条例第 10 号。以下、「共生ゾーン条例」という。）第 8 条第 3 項に規定する集落居住区域
 - (3) (1)または(2)に準じると認められる区域
- 3 建築物が、次の全ての要件に該当すること。
 - (1) 既存建築物が建築後 10 年以上適法に使用（未使用期間を含む）された現に存在する建築物で、農業用施設（倉庫・畜舎等）を除く。なお、属人的に許可を得た建築物については、運用基準 22 使用者制限の解除の要件を満足すること。
 - (2) 既存建築物の敷地面積は、原則 500 ㎡以下であること。ただし、既存の住宅敷地内に不可分な建築物として用途変更する場合のほか特段の事情がある場合は、この限りでない。
 - (3) 用途変更後又は建替後の建築物の延床面積は、200 ㎡以下とし、2 階建て以下とする。
 - (4) 建築物の構造・設備等の適合確認や、必要な補強工事等について、申請者の責任で行うこと。
- 4 変更する用途は、次のいずれかに該当すること。
 - (1) （別表）用途分類表の①の対象施設に該当し、自己の用に供するもの。
 - (2) （別表）用途分類表の②の対象施設に該当し、非自己の用に供するもの。
 - (3) 戸建住宅（敷地を分割することも可）からの変更で、（別表）用途分類表の③の対象施設に該当し、非自己の用に供するもの。ただし、長屋住宅及び共同住宅等への用途変更とあわせての建替は出来ないものとし、運用基準 4 による建替時の従前用途は戸建住宅とする。

なお、本基準に合致しない施設であっても、その他の審査基準及び運用基準を満足する施設への用途変更は可能である。

- 5 次の全ての要件に該当している計画であることが、公的・客観的書類等により確認できること。
 - (1) 道路、上下水道の新たな整備が不要であること。（建築基準法第 42 条第 2 項道路に接する敷地の道路後退、合併浄化槽の設置、上下水道の接続工事は除く）
 - (2) 申請地周辺における交通の機能を阻害し交通の安全に支障をきたさないこと。
 - (3) 施設の規模及び内容に応じて適切な規模の駐車場を確保していること。
 - (4) 申請地周辺の生活環境に影響を及ぼさない騒音・振動等に十分配慮した施設であること。
 - (5) 申請地周辺の農村環境及び景観と調和のとれた規模、設計、構造及び外観であること。

（別紙）用途分類表

区 分	分 類	施設（例示）	運用基準25 対象施設		
			①	②	③
住宅	住宅 A	戸建住宅	○		○
	住宅 B	長屋住宅			○
	住宅 C	共同住宅、寄宿舍、寮			○
	兼用・併用住宅	戸建住宅兼店舗、戸建住宅兼事務所	○		○
公益施設	文教施設	幼稚園、小中学校、高等学校等	○		
	社会福祉施設	老人福祉センター、障害者支援施設等	○		
	医療施設 A	診療所	○		
	医療施設 B	助産所	○		
	医療施設 C	病院	○		
	公共建物 B	多数の者の利用に供する公共団体庁舎	○		
	宗教施設	神社、寺院	○		
商業施設等	物品販売店舗	飲食料品店、薬局、文房具店、雑貨店等	○	○	○
	日用品修理加工店舗	自動車・農機具修理店、かさ履物等修理店、自転車店等	○	○	○
	サービス店舗	理容・美容店、鍼灸院、公衆浴場、学習塾、農協事務所	○	○	○
	飲食店舗	食堂、レストラン、喫茶店	○	○	○
	事務所		○	○※	○※
	歓楽施設 A	マージャン屋、パチンコ店			
	歓楽施設 B	劇場、映画館			
	歓楽施設 C	料亭、酒場、ビヤホール			
	歓楽施設 D	キャバレー、ダンスホール			
	歓楽施設 E	特殊浴場、温泉、サウナ			
	宿泊施設 A	ホテル、旅館			
	宿泊施設 B	福利厚生施設（企業の保養所）、簡易宿泊所			
	倉庫	有形の物品を保存・収納する施設 （倉庫業法第2条に定めるものを含む。）	○		
	観光施設	展望台、休憩所	○		
	研究所	研究所、試験所	○		
	単独車庫				
農林漁業施設	農林漁業施設 E	農林水産物処理加工施設	○		
鉱工業施設	鉱業施設	採石場、コンクリートプラント			
	火薬類製造所				
	工場				
特殊都市施設	廃棄物処理施設 B	廃棄物処理施設、廃棄物処理業の用に供する建築物			
	廃棄物処理施設 C				

※ 単独利用の事務所のみとし、他の敷地利用と関連性のある事務所は除く
（例：近接地の資材置き場・駐車場利用に関連する事務所）