

12-6 用途変更 [15年適法建物] (条例第3条第6号)

(改正施行日 令和4年4月1日)

(法第34条第12号の規定により条例で定める開発行為)

条例第3条

(6) 市街化調整区域において、当該市街化調整区域に係る線引きの日以後に建築基準法第6条第1項又は第6条の2第1項に規定する確認を受けて建築された建築物で、建築後引き続き15年間に以上法に違反せず使用されていたものについて、用途の変更を行うことによる周辺への影響等が従前と同程度であり、新たに周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、当該土地において用途の変更を行うことがやむを得ないと認められる場合に、当該建築物の用途の変更(規則で定める高さを超えないものに限る。)を目的として行う開発行為

(条例第3条各号の規則で定める高さ)

市規則第7条 条例第3条各号(第3号を除く。)の規則で定める高さは10メートルとする。ただし、同条第4号において従前の建築物等が10メートルを超えている場合は、従前の高さまでとする。

(条例第3条第6号のやむを得ないと認められる場合)

市規則第16条 条例第3条第6号のやむを得ないと認められる場合は、次に掲げる場合とする。

- (1) 都市計画法(昭和43年法律第100号。以下「法」という。)第29条第1項、第42条第1項ただし書又は第43条第1項の規定による許可を受けるに当たり、特定の個人又は法人に属する要件を満たすことが必要とされるもので当該許可を受けて建築又は用途を変更した建築物から他人が使用する同一用途又は条例第2条第4号に規定する一般住宅(以下「一般住宅」という。)への用途の変更である場合
- (2) 法第29条第1項、第42条第1項ただし書又は第43条第1項の規定による許可を受けた店舗併用住宅から一般住宅への用途の変更である場合
- (3) 当該市街化調整区域に係る線引きの日後に新たに建築された法第29条第1項第2号の規定により開発行為を行った者の居住の用に供する住宅から一般住宅への用途の変更である場合
- (4) 前3号に準ずる変更である場合

●用途変更 [15年適法建物] (条例第3条第6号) 許可基準概要

以下の1から4のすべてに該当するものであること

- 1 用途変更対象建築物 次のすべてに該当[条例第3条第6号]
 - (1) 線引き後に建築確認を受けている建築物
 - (2) 適法に15年間使用された建築物
- 2 予定建築物の高さ・・・高さ10m以内 [市規則第6条]
- 3 やむを得ない場合及び用途変更のできる用途の例[市規則第16条]

用途の変更を行うことによる周辺への影響等が従前と同程度であり、新たに周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、当該土地において用途の変更を行うことがやむを得ないと認められる場合で、以下の例による

	用途変更前	用途変更後
(1)	第29条第1項等の許可を受けるに当たり、特定の個人又は法人に属する要件を満たすことが必要とされるもので当該許可を受けて建築又は用途を変更した建築物	他人が使用する同一用途 又は 一般住宅

(2)	法第29条第1項等の許可を受けた店舗併用住宅	一般住宅
(3)	線引き後に新築された農家住宅	一般住宅
(4)	前三号に準ずる変更	

4 用語の定義

一般住宅・・・台所、風呂及び便所を有する居住以外の用に供する部分がない一戸建ての住宅であつて、使用者を特定しないものをいう [条例第2条第4号]