

## 建築許可等を受けた既存建築物の用途変更等

### 《 解 説 》

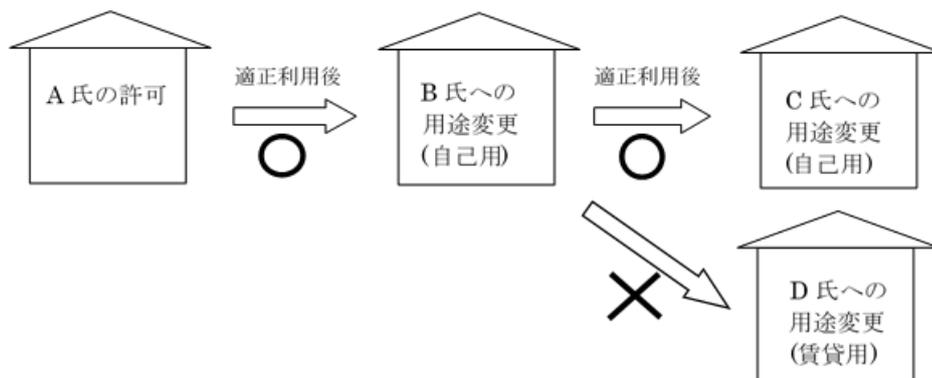
#### ■ 審査基準

#### 1 建築許可等を受けた既存建築物について

- (1) 審査基準1(6)の証明書等とは、許可書、確認済証、建築計画概要書及び台帳記載事項証明書をいう。

#### 2 対象の用途変更等について

- (1) 用途変更に係る既存建築物の基準として、適法（敷地も含む。）に利用された期間、用途変更の事情、建築物の用途、高さ、他法令（建築基準法、農地法など開発許可制度に係る法令）について、当該審査基準を満たす場合に本基準の許可を受けることができる要件を定めている。既存建築物は適法であることが前提であり、審査基準3(1)又は(2)に掲げるいずれかの要件を満たすこと、かつ、現在に至るまで適法に利用されていることにより、本基準の許可に係る一要件を受けることができる。
- (2) 審査基準2(2)の用途変更等は、当初の建築許可等において所有及び使用者の限定条件が付された許可の所有(使用)者の変更であり、用途変更後、適正利用ののちに再度所有及び使用者の変更をする場合は当該用途変更による許可を要する。もともと、賃貸による住宅は、自己用住宅ではないため、自己用住宅から非自己用住宅への用途変更は認められない。



- (3) 当初建築許可等を受けた者と生計を同一とする世帯員は、当初建築許可等を受けた者に含まれるものとして取り扱う。

#### 3 対象となる既存建築物について

- (1) 適法なものとは、既存建築物の用途が建築許可等と同一であり、自己用に限定されているものについては、所有者及び使用者が建築許可等を受けた者、相続人及びその他一般承継人であること。
- (2) 用途変更が行われる毎に、改めて本基準の要件を満たす建築物であること。
- (3) 建築後とは、以下の日付から起算する。
- ・ 建築基準法第7条に基づく完了検査済証の交付日
  - ・ 建物保存登記日
  - ・ その他の公的機関の証明書等で建築完了日が確認できる場合においては当該日  
(例：固定資産課税名寄帳など)

#### 4 予定建築物にかかる基準について

- (1) 審査基準4(2)の「自己の居住の用に供するもの」とは、申請者が居住する専用住宅であり、申請者が所有及び使用するものである。なお、申請者及び同居者が市街化区域に土地を所有していないこと、自己の持ち家がないことを要件とする。
- (2) 審査基準4(2)の「自己の業務の用に供するもの」とは、申請者が継続的に自己の業務に係る経済活動を行うために業務用として所有及び使用するものである。なお、分譲または賃貸のための住宅、従業員居住施設、貸事務所、貸店舗等は、該当しない。
- (3) 審査基準4(3)アの表左欄にある、当初許可等により現に存する建築物の用途と建築基準法上の建築物の用途（同法第三章第三節の適用における用途）が異なる建築物とは、同法の集団規定における建築用途が同一であるか否かによる判断であり、防火規定や構造規定等の適用における建築用途ではなく、また、同法による用途変更の手続きを要さない類似用途間の用途変更該当する建築物とも異なる。具体的には、許可を受けた既存建築物の用途を変更する場合に、変更後の建築用途が既存建築物の建築用途と異なるものとして同法で取り扱われる場合において、当該審査基準における用途変更を可能とする趣旨である。
- なお、建築物の建築用途は多種多様であり、個別に判断する必要があるが、参考として以下に例示する。

#### 例：異なる用途と判断する例

現用途	変更後の用途
日用品店舗	調剤薬局、コンビニ、新聞販売所など
理髪店	美容院、まつ毛エクステ専門店など
貸本屋	漫画喫茶やインターネットカフェ（いずれも飲食を主としない場合）など
建具店(近隣サービスの店舗)	服店、畳屋、自転車店、家庭電気器具店、コインランドリー（原動機が0.75kw以下のもの）など
診療所	介護老人保健施設（病床数19以下）、人工透析センター（病床数19以下）、助産所、針灸施術所、整体院、接骨院 ※あん摩マッサージ指圧師、はり師、きゅう師等に関する法律及び柔道整復師法に規定する施術所など、規定法がある場合に限る。
集会場	文化会館、葬祭場、セレモニーホールなど ※地域（町内会）の集会所は集会場とは異なる。
学習塾	武道塾、裁縫・手芸・編物教室、陶芸教室、音楽教室、料理教室など
給食センター(複数校を対象)	配送センター、食品・農産物を取り扱う生産・配送・加工工場、植物工場など ※農産物加工工場を建築基準法別表第2に掲げられた農産物以外の事業用工場にする場合は、建築用途を異にするものと判断する点に注意を要する。
パチンコ店	ゲームセンター

(参考：建築確認のための基準総則 集団規定の適用事例 編集 日本建築行政会議)

## 5. その他補足事項

市街化調整区域は建築物の建築等を原則として制限しているものであり、本基準の許可申請においては、予定建築物以外の建築物とすることについての必要性、妥当性、支障の有無について審査基準とし、理由書の提出を求めている。

なお、理由に関しては、個別の状況により異なるものであり、一律な基準の設定は馴染まないため、理由書に関する審査基準を設けていないが、市街化調整区域内で開発許可を行った分家住宅などを用途変更する場合には、申請者及び同居者が市街化区域に土地を所有していないこと、自己の持ち家がないことなどを要件としている。