

提案基準第 31 号

収用対象建築物に代わる建築物の用途の変更又は用途の変更を伴う建て替え等に係る特例措置

提案基準第 5 号の「収用対象建築物に代わる建築物」の要件を具備しているため、許可を受けた建築物を当初の用途以外の建築物とする用途の変更において、申請内容が次の各項に該当するものであること。

(適用対象)

- 申請者は、次の各号のいずれかに該当する者であること。
 - 当該建築物に対して提案基準第 5 号「収用対象建築物に代わる建築物」による許可を受けた者で、当該建築物を当初の用途のために使用しており、かつ、当該者が用途の変更又は用途の変更を伴う建て替えをする事業上やむを得ない理由があること。(注 1 参照)
 - 当該建築物に対して提案基準第 5 号「収用対象建築物に代わる建築物」による許可を受けた者から売買等により当該建築物を取得した者で、当該建築物を当初の用途のために引き続き使用しており、かつ、当該者が用途の変更又は用途の変更を伴う建て替えをする事業上やむを得ない理由があること。(注 1 参照)
 - 当該建築物に対して提案基準第 5 号「収用対象建築物に代わる建築物」による許可を受けた者から売買等により当該建築物を取得した者で、当初の用途のために使用することなく、用途の変更又は用途の変更を伴う建て替えをする場合は、当該建築物の建築後、当初の用途のために相当期間適正に使用されたものであること。(注 2 参照)
- 申請に係る建築物については、提案基準第 5 号「収用対象建築物に代わる建築物」による許可を受けて建築された建築物（適法に新築、増築、建て替え又は本基準に基づき許可を受けて用途変更を行ったもの）であること。
- 用途変更の内容は次の各号に適合していること。
 - 次のアからウに掲げる当初の用途の区分に応じて、変更後の用途が当該区分に掲げる用途であること。なお、いずれの場合にあっても、当初の用途が立地可能な用途地域において建築可能である用途に限る。

当初の用途の区分	変更後の用途
ア 事務所、物品販売を営む店舗、飲食店、サービス業を営む店舗	事務所、物品販売を営む店舗、飲食店、サービス業を営む店舗
イ 倉庫	事務所、物品販売を営む店舗、飲食店、サービス業を営む店舗、倉庫
ウ 工場	事務所、物品販売を営む店舗、飲食店、サービス業を営む店舗、倉庫、工場

- 用途変更による、騒音、振動、交通、火災等の影響が、周辺の環境、土地利用及び都市施設の整備状況等から判断して支障ないものであること。

(施設基準)

- 建築物の形態は「建築物の形態に関する共通基準」に適合するものであること。

(施行期日)

- この基準は、令和 4 年 4 月 1 日から施行する。

注

- 本提案基準第 1 項第 1 号及び第 2 号の「事業上やむを得ない理由」とは、事業の不振、後継者不在、その他これらに類する事情をいう。
- 本提案基準第 1 項第 3 号の「当該建築物の建築後、相当期間適正に使用されたもの」とは、提案基準第 5 号「収用対象建築物に代わる建築物」による許可を受けて建築物が建築され、築後から適法な

状態で10年以上にわたり使用した状態をいう。

【解説】

- 1 本提案基準第1項第1号及び第2号における「許可を受けた者が当該建築物を当初の用途のために使用している」について
 - (1) 許可以降現在まで、許可された用途が適切に維持されていることをいいます。
 - (2) 途中で所有者が変更されている場合には、変更後の所有者により許可された用途が適切に維持されていることが必要です。
- 2 本提案基準第1項第3号の場合であっても、許可以降現在まで、許可された用途が適切に維持されていることが必要です。
- 3 本提案基準第3項第1号における「当初の用途が立地可能な用途地域」について
当初の用途とは、規模(原動機の出力も含む。)も含めて判断することとし、その用途が立地し得る最も厳しい用途地域を「当初の用途が立地可能な用途地域」とします。
- 4 本提案基準第3項第2号における「用途の変更による、騒音、振動、交通、火災等の影響が、周辺の環境、土地利用及び都市施設の整備状況等から判断して支障ないものである」について
提案基準5号により許可された敷地の立地が様々であることを踏まえ、用途の変更の可否は提案基準26号第3項第1号ただし書による用途緩和と同様の考え方とし、周辺の環境、土地利用及び都市施設の整備状況等から総合的に判断し用途の変更の妥当性を検討することとします。