

既存建築物の用途変更等

都市計画法（以下「法」という。）施行令第36条第1項第3号ホに基づき許可する、市街化調整区域内における既存建築物の用途変更等で、下記のすべてに該当するものは、開発審査会に付議することができるものとする。

記

1 用途変更等について

用途変更等とは、次のいずれかに該当するもので、従前と同一の敷地において行うものをいう。

- (1) 建築物を新築すること
- (2) 建築物の用途を変えること
- (3) 使用者を限定して許可された建築物の使用者を変更すること

2 申請地

法第29条第1項第2号及び第3号に規定する建築物又は平成18年法改正前の法第29条第1項第3号及び第4号に規定されていた建築物が建築された土地でないこと。ただし、以下の4(1)イの「許可等を受けて現に存する建築物」の欄に掲げる建築物に対応する「用途が類似する建築物」の欄に掲げる建築物の場合はこの限りでない。

3 対象となる既存建築物

対象となる既存建築物とは、法に基づく許可等（建築基準法第6条第1項の規定による確認を含む。）（以下「許可等」という。）を受け建築された後5年を経過し、やむを得ない事由により用途変更等をする次のいずれかに該当するもので、許可等を受けた敷地と同一の敷地内に存する建築物であること。

- (1) 破産手続き開始の決定がされた場合
- (2) 事業経営者の死亡、失踪、心身障害により、事業の継続が困難であることが明らかである場合
- (3) 主たる生計維持者の死亡、失踪、心身障害により、将来にわたる経済的破綻が明らかである場合
- (4) 主たる生計維持者の長期の転勤若しくは転職により、家族全員の転居が余儀なくされた場合
- (5) 生計を一にする家族の一員が、長期にわたる転地療養を必要とし、家族全員の転居を余儀なくされた場合
- (6) 生活の困窮、事業経営の悪化によりやむを得ないと認められる場合

4 予定建築物

- (1) 用途は、次のいずれかに該当するものであること。

ア 許可等を受けて現に存する建築物と同一用途の建築物

イ 次の表の「許可等を受けて現に存する建築物」の欄に掲げる建築物に対応する「用途が類似する建築物」の欄に掲げる建築物であること。ただし、当該欄に掲げる倉庫については、流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律に基づく倉庫を除く。

許可等を受けて現に存する建築物	用途が類似する建築物
特別積合せ貨物運送の用に供する建築物	倉庫
平成18年法改正前の法第29条第1項第3号の適用を受けて建築された社会福祉施設又は医療施設	有料老人ホーム（老人福祉法第29条第1項に規定するものであり、かつ、さいたま市の福祉部局と調整が整ったもの。）
法第29条第1項第2号に規定する建築物	許可等を受けて現に存する建築物と建築基準法上の概念でいう建築物の用途が異なる建築物（外形上の用途は従前と同一であるが、その使用目的を異にするもの。）
法第43条第1項の許可を受けて建築された建築物	

ウ 建築基準法別表第2(ろ)項に掲げる建築物（第二種低層住居専用地域内に建築できる建築物）であること。ただし、別に定める区域（別表による。）については、建築基準法別表第2(ぬ)項に掲げる建築物以外の建築物（準工業地域内に建築できる建築物）とすることができる。

- (2) 規模は、高さ10メートル以下で、かつ、建築基準法に適合するものであること。ただし、現に存する建築物の高さが10メートルを超える場合は、その高さを限度とすることができる。
- (3) 上記表中の「許可等を受けて現に存する建築物」の欄に掲げる建築物が、法第29条第1項第2号及び第3号に規定する建築物又は平成18年法改正前の法第29条第1項第3号に規定されていた建築物である場合は、用途変更等にあたり、法第33条第1項第2号、第3号及び第4号に規定する基準を満たしたものであること。
- なお、当該建築物が、過去に「さいたま市開発行為等指導要綱」又はさいたま市合併前の旧浦和市、旧大宮市、旧与野市及び旧岩槻市における開発行為等に係る「指導要綱」などの公共施設の整備基準に関する協議を行ったものは、法第33条第1項第2号、第3号及び第4号に規定する基準を満たしたものとみなす。
- (4) 上記表中の「用途が類似する建築物」の欄に掲げる有料老人ホームへ用途変更等する場合は、開発審査会個別付議基準「市街化調整区域に立地する公共公益施設」3土地等の規定（3（1）ア及びウ並びに（2）に規定する高さに関する要件を除く。）を満たしたものであること。

5 その他

他の法令による許認可等が必要な場合は、その許認可等（見沼田圃土地利用承認を含む。）が受けられるものであること。

附 則

この基準は、平成21年7月1日から施行する。（平成21年3月31日 都市局長決裁）

附 則

この基準は、平成27年4月1日から施行する。（平成27年3月4日 都市局長決裁）

附 則

（施行期日）

- 1 この基準は、平成28年6月1日から施行する。

（経過措置）

- 2 この基準の施行の日（以下「施行日」という。）の前日までに、都市計画法第43条の規定による許可の申請に係る開発審査会の議を経たものとして取り扱う基準については、なお従前の例による。（平成28年3月29日 都市局長決裁）

附 則

この基準は、令和3年4月1日から施行する。（令和3年3月18日 都市局長決裁）

別表

区域図番号	主な地番
1	北 区 吉野町2丁目1241番
2	西 区 宮前町1番1