

基準 4-1 建物の用途変更 I

開発許可を受けた者がその建物を^{※1}住宅系用途の建物に変更する場合、又は開発許可を受けた者からその建物を譲り受けた者が同一用途又は住宅系用途の建物を建築する場合の基準は、申請の内容が次の各号のいずれにも該当するものとする。

なお、住宅系用途への変更については、開発許可を必要としない農家住宅や、従前、開発許可を必要としなかった病院などの開発行為も同様な取り扱いとする。

- (1) 適法に建築及び使用された建物を用途変更する場合は、次に掲げる要件のいずれかに該当すること。
 - ア 当該土地及び建物が、裁判所による競売に付された場合
 - イ 開発許可を受けて建築した者が、当該建物を15年以上使用した場合
- (2) 住宅系用途の敷地規模、建物規模については、次に掲げる要件のいずれにも該当すること。
 - ア 開発許可を受けた敷地を分割する場合の一区画の面積は、300㎡以上であること。
 - イ 建物の高さは、10m以下であること。
- (3) 住宅系以外の用途に供するものは、次に掲げる要件のいずれにも該当すること。
 - ア 用途変更後の事業活動による周辺への影響等が従前と同程度であり、新たに周辺の市街化を促進するおそれがないこと
 - イ 用途変更するにあたっては、従前の許可該当条項に照応する、現行の法第34条各号の基準に準ずるものであること
 - ウ 予定建築物の規模は、原則として、容積率100%以下及び高さ10m以下とし、従前がこれを超えている場合は従前と同程度とする

参考：建物の用途変更 I の例

- | | |
|------------------------------------|----------------------------|
| ・ 属人的理由で許可になった住宅
（分家住宅、店舗併用住宅等） | } → ^{※1} 住宅系用途の建物 |
| ・ 線引き（昭和46年3月31日）以降の農家住宅 | |
| ・ 属人的理由で許可になった工場・事務所 | → 一般工場・事務所 |

※1 住宅系用途の建物とは下記によるものとする。

- ・ 一戸建ての住宅
- ・ 長屋
- ・ 共同住宅

◎ 上記基準に該当しないことが特にやむを得ないと市長が認める場合は、審査会に提案することができる。

[例] 開発許可を受けた建物が専用住宅であり、かつ、開発許可を受けた者又は生計維持者が、重病若しくは死亡又は通勤不可能な遠隔地へ転勤となった場合

[例] 土地の形状等により、第2号アに規定する数値に該当しない場合

◎ 申請地に道路や上下水道、ゴミ集積所など公共、公益施設を整備する場合は、前橋市宅地開発指導要綱に基づき関係各課と事前協議を行うこと。

本基準は、平成19年11月30日から施行する。