

お知らせ

福島県開発審査会審査基準を下記のとおり一部改正しました。

なお、本基準は令和8年7月30日より施行します。

1 改正の内容

開発審査会基準第17号中、用途変更の許可を受けずに自己の居住の用に供する建築物として使用されている建築物について、一般専用住宅又は賃貸住宅として用途変更を行う場合の要件を追加する。

【新旧対照表】

(新)	(旧)
開発審査会基準第1号～第16号 (略)	開発審査会基準第1号～第16号 (略)
開発審査会基準第17号	開発審査会基準第17号
【既存建築物の用途変更】 都市計画法(以下「法」という。)の規定により適法に整備された建築物等について、法第42条第1項並びに法第43条第1項の規定による建築物の用途変更は次のいずれかに該当すること。	【既存建築物の用途変更】 都市計画法(以下「法」という。)の規定により適法に整備された建築物等について、法第42条第1項並びに法第43条第1項の規定による建築物の用途変更は次のいずれかに該当すること。
1 居住の用に供する建築物については、農家住宅や分家住宅などから一般専用住宅又は賃貸住宅に用途変更する場合に、次の(1)又は(2)及び(3)の事由が認められること。 なお、 <u>別記1に適合</u> すること。 (1)～(3) (略)	1 居住の用に供する建築物については、農家住宅や分家住宅などから一般専用住宅又は賃貸住宅に用途変更する場合に、次の(1)又は(2)及び(3)の事由が認められること。 なお、 <u>運用にあたっては別記1に留意</u> すること。 (1)～(3) (略)
2 現在、用途変更の許可を受けずに自己の居住の用に供する建築物として使用されている建築物について、 <u>引き続き自己の居住の用に供するため、別記2により用途変更を行う場合。(建て替え又は増改築を伴う場合の建築物の床面積については、上記1(3)に準ずる。)</u> ただし、平成30年10月1日以降に許可を受けずに用途変更を行った建築物については、本号は適用しない。	2 現在、用途変更の許可を受けずに自己の居住の用に供する建築物として使用されている建築物について、 <u>別記2により用途変更を行う場合。(建て替え又は増改築を伴う場合の建築物の床面積については、上記1(3)に準ずる。)</u> ただし、平成30年10月1日以降に許可を受けずに用途変更を行った建築物については、本号は適用しない。
<u>3 現在、用途変更の許可を受けずに自己の居住の用に供する建築物として使用されている建築物について、一般専用住宅又は賃貸住宅の用に供するため、別記3により用途変更を行う場合。(建て替え又は増改築を伴う場合の建築物の床面積については、上記1(3)に準ずる。)</u> <u>ただし、平成30年10月1日以降に許可を受けずに用途変更を行った建築物については、本号は適用しない。</u>	
<u>4</u> (略)	<u>3</u> (略)
<包括承認審査基準> 上記開発審査会基準1～ <u>4</u> のいずれかの要件に該当するものは、開発審査会の議を経て承認されたものとみなして、法第42条第1項又は法第43条第1項の規定に基づき許可できるものとし、許可後は	<包括承認審査基準> 上記開発審査会基準1～ <u>3</u> のいずれかの要件に該当するものは、開発審査会の議を経て承認されたものとみなして、法第42条第1項又は法第43条第1項の規定に基づき許可できるものとし、許可後は

(新)	(旧)
直近の開発審査会に報告する。ただし、次の場合は開発審査会の議を経なければならない。 Ⅰ 上記開発審査会基準 1 による用途変更のうち、(3)について、建て替え又は増改築を伴う場合で、建築物の従前の床面積が 280㎡を超え、かつ変更後の床面積が従前の床面積を超える場合 <u>(上記開発審査会基準 2 又は 3 において準用する場合を含む)</u> 。 Ⅱ 上記開発審査会基準 <u>4</u> による用途変更にあたり、既存建築物が著しく老朽化しており、用途変更後の使用に耐えない等の理由により、改築等を行うことがやむを得ないと判断される場合。 Ⅲ この他、上記開発審査会基準の適否に疑義が生じた場合。	直近の開発審査会に報告する。ただし、次の場合は開発審査会の議を経なければならない。 Ⅰ 上記開発審査会基準 1 による用途変更のうち、(3)について、建て替え又は増改築を伴う場合で、建築物の従前の床面積が 280㎡を超え、かつ変更後の床面積が従前の床面積を超える場合 _____。 Ⅱ 上記開発審査会基準 <u>3</u> による用途変更にあたり、既存建築物が著しく老朽化しており、用途変更後の使用に耐えない等の理由により、改築等を行うことがやむを得ないと判断される場合。 Ⅲ この他、上記開発審査会基準の適否に疑義が生じた場合。
別記 1 ～別記 2 (略)	別記 1 ～別記 2 (略)
<u>別記 3</u> <u>開発審査会基準第 17 号の 3 の用途変更にあたっては、次のすべての要件を満たすこと。</u> <u>1 当該建築物が建築基準法別表第 2 (い) 項第一号に規定する住宅又は同項第二号に規定する兼用住宅として建築されたものであること。</u> <u>2 当該用途に供されるに至った時点から現在まで 20 年以上経過していること。</u> <u>3 当該建築物の所有者の死亡、破産、抵当権の実行、遠方への転居等社会通念上当該建築物を自己の居住の用に供しないことにやむを得ない事情が認められること。</u> <u>4 別記 1 に適合すること。</u>	_____ _____ _____ _____ _____ _____ _____ _____ _____ _____
開発審査会基準第 18 号～第 20 号 (略)	開発審査会基準第 18 号～第 20 号 (略)
附 則 <u>この基準は、令和 8 年 7 月 30 日から施行する。</u>	附 則 _____