

都市計画法第42条第1項ただし書の規定による許可基準

この基準は、法第42条第1項ただし書の規定による許可の基準について定めるものとする。

1 用語の定義

この基準において「用途変更」とは、次のいずれかに該当するものをいう。

- (1) 従前と同一敷地において、建築物を新築し、若しくは改築し、又は特定工作物を新設し、開発許可（都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第29条に規定する許可をいう。以下同じ。）に係る予定建築物以外の建築物又は特定工作物とすること。
- (2) 従前と同一敷地において、建築物の用途を変更し、開発許可に係る予定建築物以外の建築物とすること。
- (3) 従前と同一敷地において、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とする。
- (4) 使用者を限定して開発許可された建築物又は特定工作物の使用者を変更すること。

2 許可基準

市長は、次のいずれかに該当する場合であつて、「3 技術基準上の制限」に適合すると認めるときは、許可をするものとする。

- (1) 許可申請に係る建築物が法第29条第1項第2号又は第3号に規定する建築物である場合
- (2) 許可申請が法第43条第1項第1号から第3号まで又は第5号の規定に該当する場合
- (3) 許可申請に係る建築物又は特定工作物が法第34条第1号から第12号までに規定する建築物又は特定工作物である場合
- (4) 次のいずれにも該当している場合
 - ア 用途変更後の建築物又は特定工作物が次のいずれかに該当していること。
 - (ア) 法に基づく許可（法第29条又は法第42条第1項ただし書の規定による許可をいう。以下「許可」という。）を受けて現に存する建築物又は特定工作物と外形上の用途及びその使用目的が同一の建築物又は特定工作物
 - (イ) 倉庫（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。）
なお、用途変更前の建築物は、工場（自動車修理工場を除く。）として許可を受けて、現に存する場合に限る。
 - (ウ) 建築基準法（昭和25年法律第201号）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）ただし、次の表に定める区域については、

同表（る）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。

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

イ 用途変更前の建築物又は特定工作物が次のいずれかに該当していること。

- (ア) 都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律（平成12年法律第73号）による改正前の法第43条第1項第6号の確認（既存宅地確認）を受けた土地で、その後開発許可を受け建築された建築物
- (イ) 次のいずれかのさいたま市開発審査会基準 一括議決基準に適合し、開発許可を受け建築された建築物
 - a 市街化調整区域に関する都市計画決定の日以前から宅地性を証することができる土地における開発行為等（線引き前宅地）（平成18年5月17日廃止）
 - b 長期にわたり建築物の敷地として利用されている土地における用途変更等（平成21年7月1日廃止）
 - c 長期にわたり建築物の敷地として利用されている土地における開発行為（平成28年3月18日第6回議決）
- (ウ) 許可を受け建築又は建設後20年を経過した建築物又は特定工作物
- (エ) 許可を受け建築又は建設後5年を経過し、使用者が次のいずれかに該当する建築物又は特定工作物で、市長が開発審査会との協議を経たもの
 - a 破産手続き開始の決定を受けた者
 - b 事業経営者の死亡、失踪又は心身障害により、事業の継続が困難であることが明らかである者
 - c 主たる生計維持者の死亡、失踪又は心身障害により、将来にわたる経済的破綻が明らかである者

3 技術基準上の制限

- (1) 法第33条第1項第2号から第5号までに規定する基準を準用し、当該基準に適合すること。
- (2) 用途変更後の建築物の規模は、高さ10メートル以下で、かつ、建築基準法に適合すること。ただし、許可を受けて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。

附 則

（施行期日）

1 この基準は、平成21年8月1日から施行する。

(経過措置)

2 この基準の施行の日の前日までに、法第42条の規定によりされた許可の申請については、なお従前の例による。

附 則

(施行期日)

1 この基準は、平成30年12月21日から施行する。

(経過措置)

2 この基準の施行の日の前日までに、法第42条の規定によりされた許可の申請については、なお従前の例による。