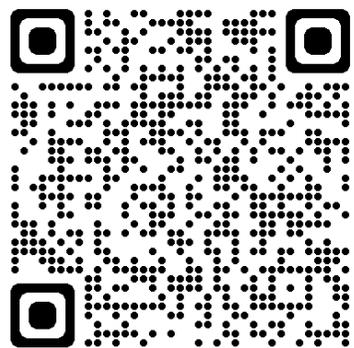


開発審査会基準第19号の概要



令和7年7月17日

豊田市役所 都市整備部 開発調整課

立地基準の
審査基準

1 基準制定の目的

市街化調整区域内の開発許可を受けて立地した事業用建築物について、線引き後約50年経過し、用途（＝使い方）変更の需要に対応するため、用途の制限を変更する許可基準を制定する。

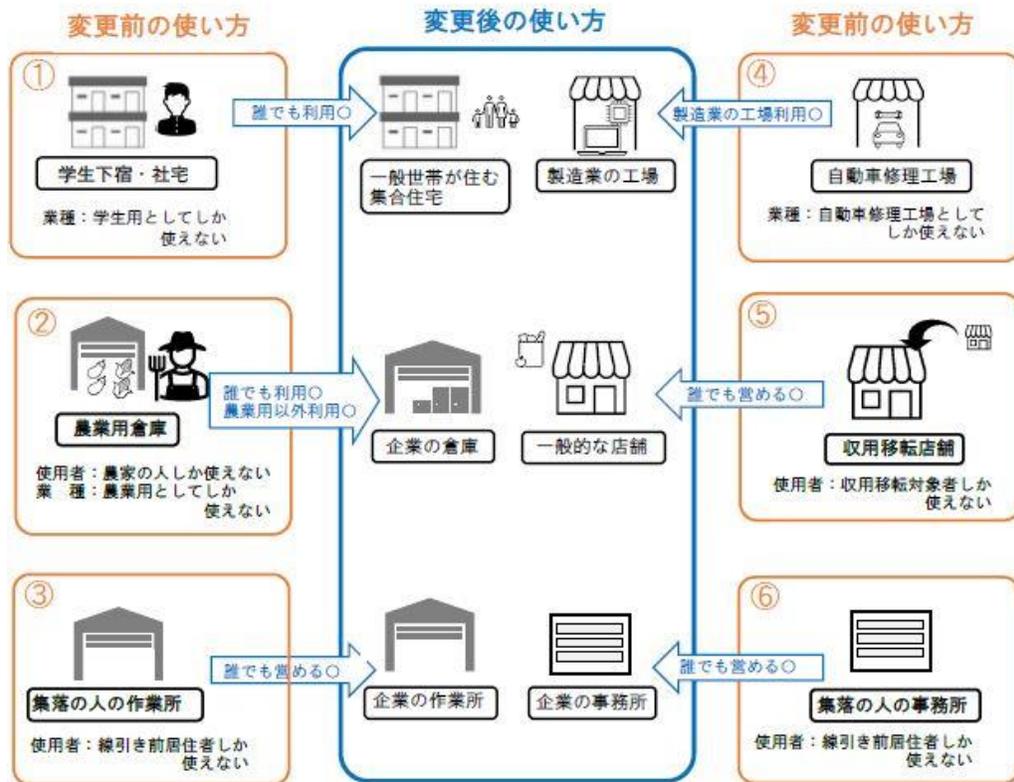
2 用途の制限とは（開発許可制度）

- ・市街化調整区域で開発許可等を受けたものは、用途の制限を受ける。
- ・この用途の制限は、「使用者」や「営む業種」がある。

制限項目	制限内容（例示）	建築物の用途（例示）
使用者	農家、線引き前居住者、収用移転対象者 等	農家住宅、作業所、事務所、収用移転店舗
営む業種	学生用、従業員用、自動車修理、農業用 等	学生下宿・社宅、自動車修理工場、農林水産物処理施設

3 新基準により認める内容（用途変更）

- ・新設基準により用途の制限を変更し、使用者や営む業種の変更を可能にする



4 用途変更を認める基準の概要

(1) 対象とする建築物の範囲

- ・10年以上適正に利用された工場、倉庫、作業所、事務所、店舗、社宅・学生下宿（6用途）
- ※記載以外の用途は個別に開発審査会に諮問
- ・物流業務施設、製造業の研究施設等を対象から除外

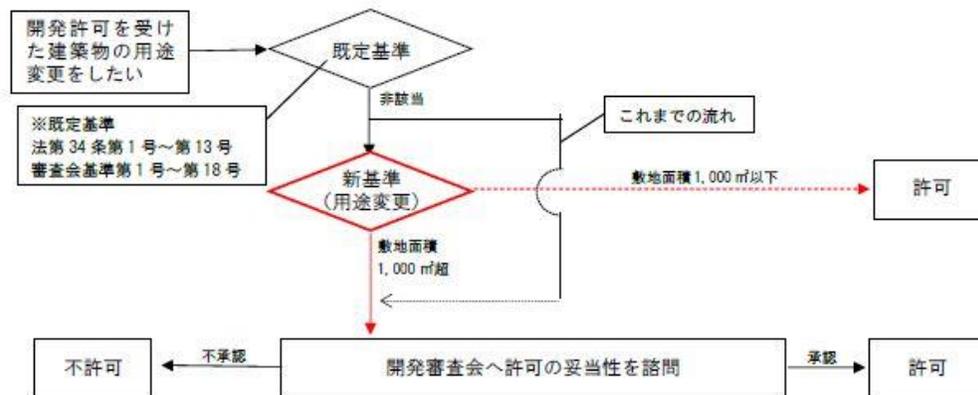
(2) 用途変更後の建築物

- ・建築物の用途は、従前と同じで、自己の業務用（集合住宅除く。）
- ・従前より環境負荷が悪化しない
- ・店舗の用途変更後の建築物の用途は、34-1（集落サービス店舗等）に限定
- ・工場・倉庫・作業所は、危険性の高くないものに限定 ※準工業地域に建築可能な範囲

5 基準では認めない、抑制すべき用途変更の例



6 新基準の事務の流れ



1 基準制定の目的

市街化調整区域内の開発許可を受けて立地した事業用建築物について、線引き後約50年経過し、用途（＝使い方）変更の需要に対応するため、用途の制限を変更する許可基準を制定する。

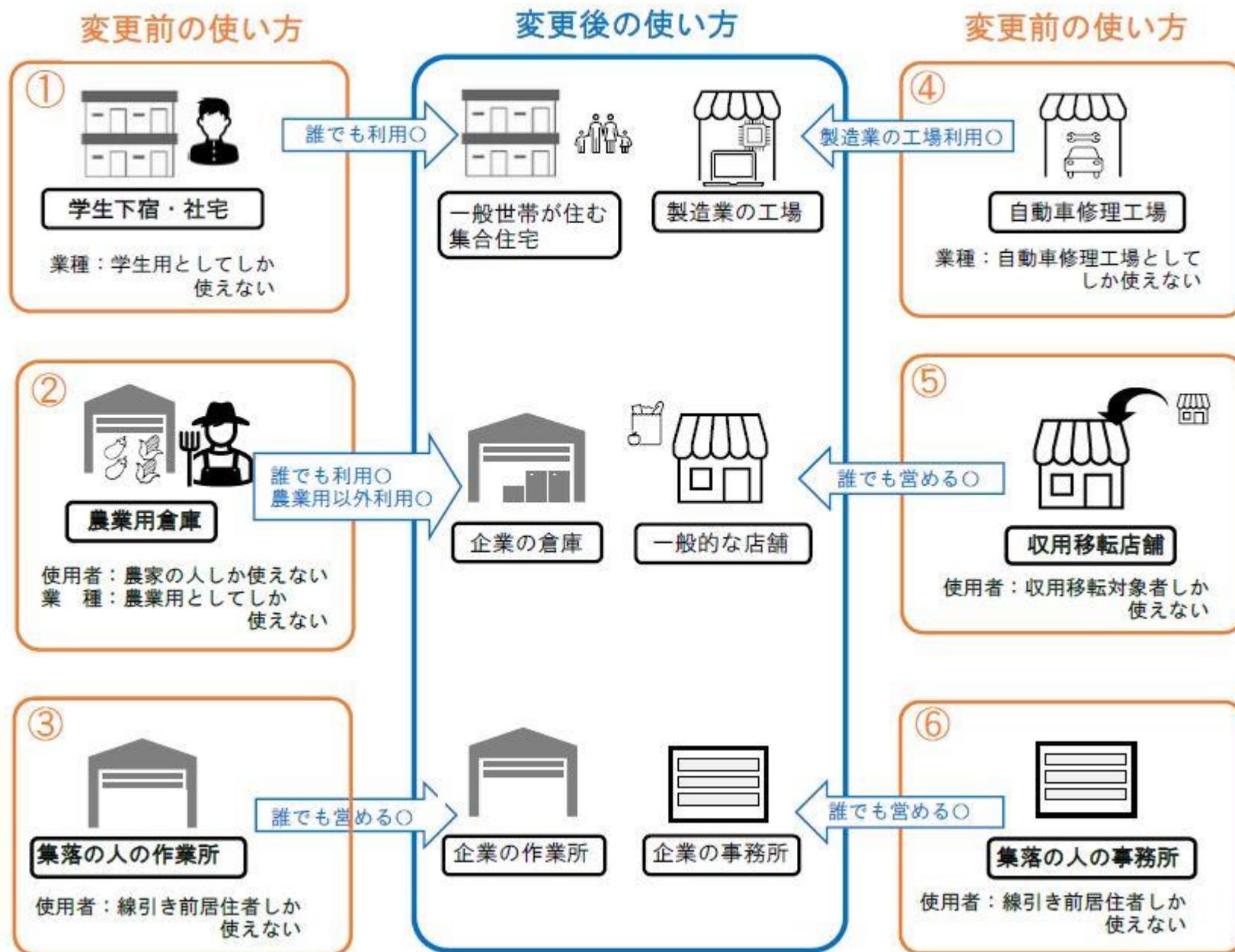
2 用途の制限とは（開発許可制度）

- ・市街化調整区域で開発許可等を受けたものは、用途の制限を受ける。
- ・この用途の制限は、「使用者」や「営む業種」がある。

制限項目	制限内容（例示）	建築物の用途（例示）
使用者	農家、線引き前居住者、収用移転対象者 等	農家住宅、作業所、事務所、収用移転店舗
営む業種	学生用、従業員用、自動車修理、農業用 等	学生下宿・社宅、自動車修理工場、農林水産物処理施設

3 新基準により認める内容（用途変更）

・新設基準により用途の制限を変更し、使用者や営む業種の変更を可能にする



4 用途変更を認める基準の概要

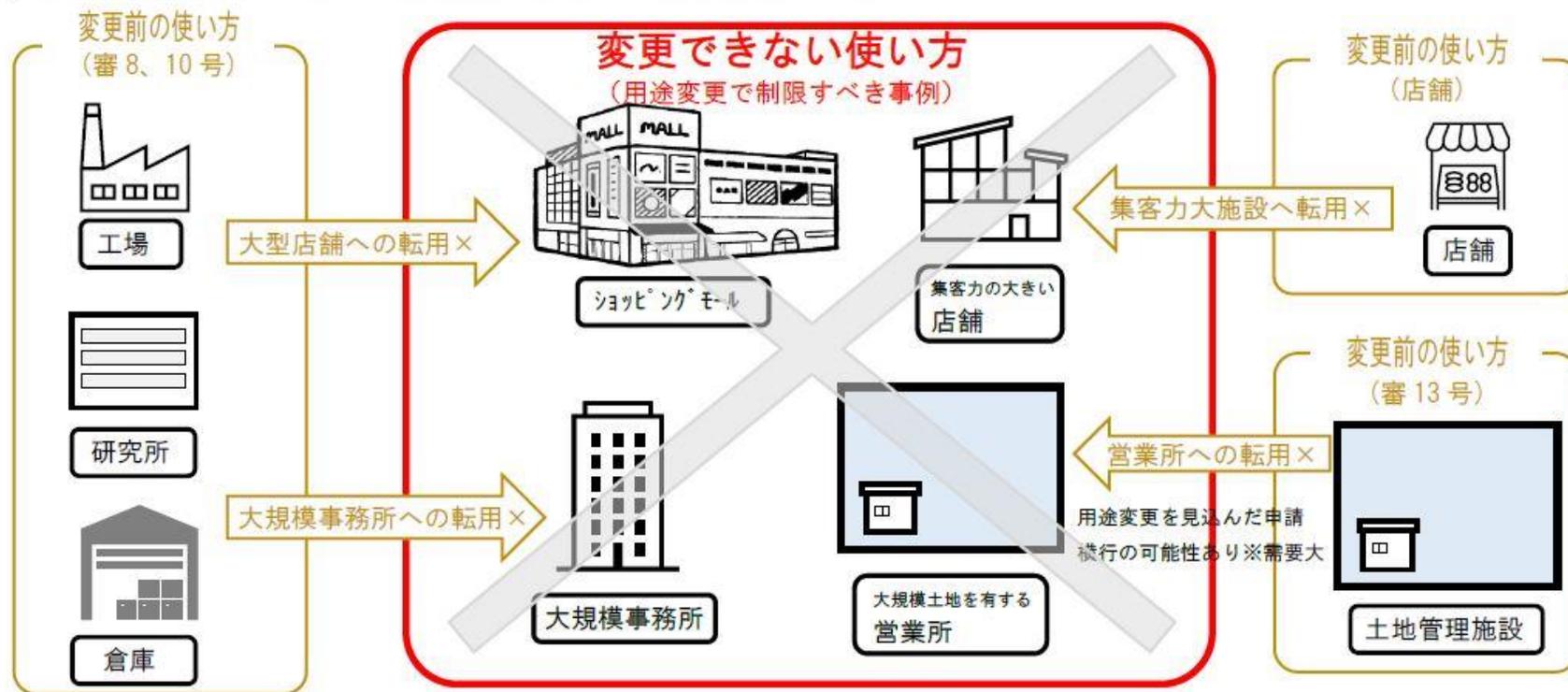
(1) 対象とする建築物の範囲

- ・ 10年以上適正に利用された工場、倉庫、作業所、事務所、店舗、社宅・学生下宿（6用途）
※記載以外の用途は個別に開発審査会に諮問
- ・ 物流業務施設、製造業の研究施設等を対象から除外

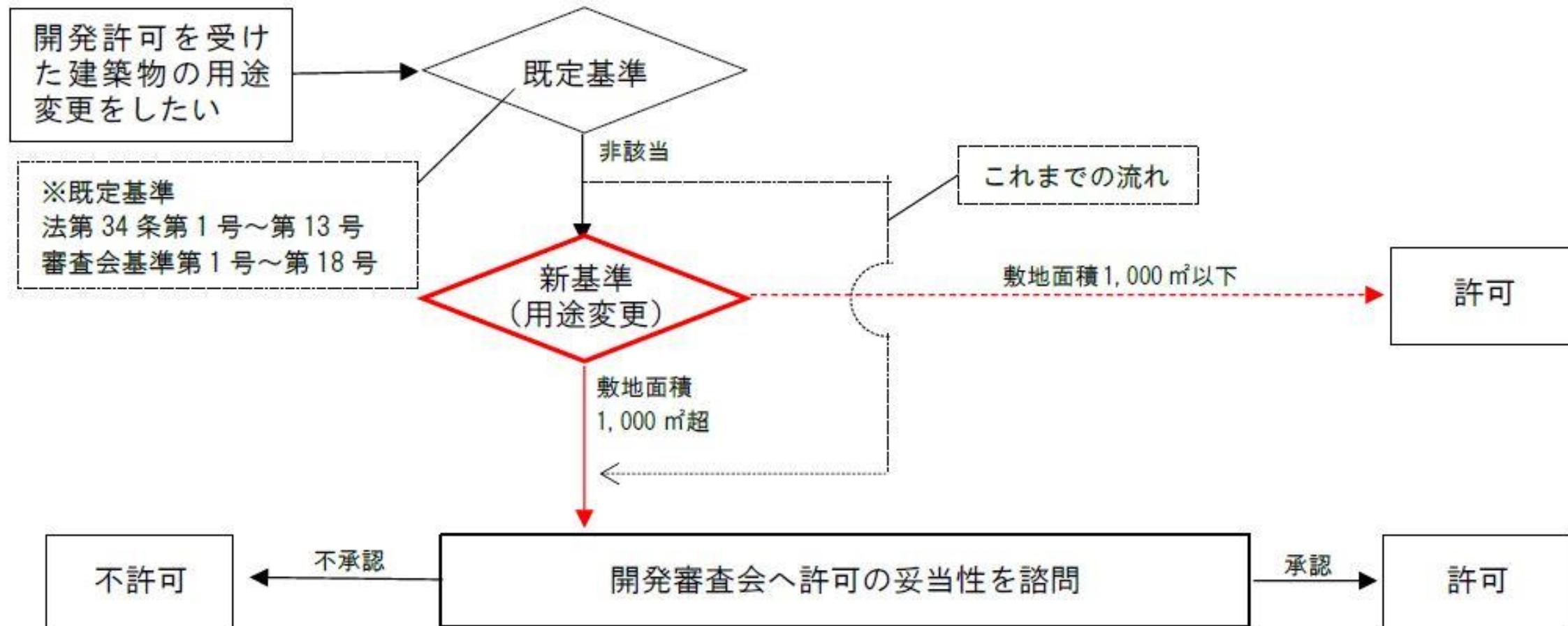
(2) 用途変更後の建築物

- ・ 建築物の用途は、従前と同じで、自己の業務用（集合住宅除く。）
- ・ 従前より環境負荷が悪化しない
- ・ 店舗の用途変更後の建築物の用途は、34-1（集落サービス店舗等）に限定
- ・ 工場・倉庫・作業所は、危険性の高くないものに限定 ※準工業地域に建築可能な範囲

5 基準では認めない、抑制すべき用途変更の例



6 新基準の事務の流れ



開発審査会基準第19号
(相当期間適正に利用された業務用建築物のやむを得ない用途変更)

本文

原則として、都市計画法に基づく許可を受けて建築された後、相当期間適正に利用された業務用建築物のやむを得ない事情による用途変更で、申請の内容が次の各号に該当するものとする。

- (1) 原則として、建築後10年以上適正に利用された業務用建築物が社会通念上やむを得ない事情により用途変更されるものであること。
- (2) 変更後の建築物の用途は、当初許可等の用途と同種であること。
- (3) 周辺の土地利用上支障がなく、かつ、周辺の環境条件に悪影響を及ぼさないものであること。
- (4) 開発又は建築を行うために他法令による許認可等が必要な場合は、その許認可等が受けられるものであること。

付 記

本基準に該当するもののうち、敷地面積が1,000平方メートル以下のものについては、開発審査会の議を経たものとみなす。この場合において、市長は、当該みなし規定により許可したものについて、直近の開発審査会に報告するものとする。

審査基準

- 1 原則として、用途変更前の建築物が、都市計画法に基づく許可を受けた業務用建築物であって、社会通念上やむを得ない事情が生じるまで、都市計画法第81条の規定による監督処分を受けていないこと。
- 2 用途変更の理由が次のいずれかに該当するやむを得ない事情に基づくものであることを、理由書その他の図書で判断できること。
 - ア 許可等を受けた者が、倒産、破産宣告等により、現在の業務用建築物を使用することが困難になったこと。
 - イ 当該業務用建築物が裁判所の競売又は官公庁の公売に付されたこと。
 - ウ 許可等を受けた者の死亡、重度障がい又は失踪により経済的負担が生じ、現在の業務用建築物を使用することが困難になったこと。
 - エ 許可等を受けた者の社会経済情勢の変化に伴う法人の転業又は廃業により、現在の業務用建築物を、許可等を受けた利用目的どおり使用することが困難になったこと。

- 3 従前の業務用建築物が次の各号に該当していることを、理由書、当該事業所の事業内容を示す添付図書等の図書で判断できること。
 - (1) 別表第1に該当する工場、倉庫、作業所、事務所、店舗、社宅、学生下宿であること。
 - (2) 豊田市開発審査会基準第8号、第10号、第13号により許可をされたものではないこと。ただし、敷地を拡張している場合は、その敷地を含む。
(物流倉庫) (工場研究所) (土地管理施設)
 - (3) 特別積合わせ貨物輸送の用に供するものではないこと。
 - (4) 遊技場及びそれに類する用途ではないこと。
※ここでいう「遊技場」は、建築基準法 法別表第1(イ)欄(4)項で定める遊技場で、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律で規定する、「射幸心をそそるおそれのある遊技」をさせるための営業施設をいう。
具体例：マージャン屋、パチンコ屋、射的場、ゲームセンター、カジノ、カラオケボックス等
- 4 用途変更後の予定建築物等が次の各号に該当していることを、理由書、建物平面図、建物立面図、求積表(建物と敷地に係るもの)、当該事業所の事業内容を示す添付図書等の図書で判断できること。
 - (1) 用途変更後の建築物の用途が、別表第1に該当する従前と同種のものであること。
 - (2) 用途変更後の建築物の用途が、工場、倉庫、作業場である場合は、建築基準法別表第2(る)項に掲げる用途に該当しないことを、当該事業所の事業内容を示す添付図書で判断できること。
 - (3) 用途変更後の建築物の用途が倉庫である場合は、流通業務施設(特別積合わせ貨物輸送含む)の用に供する施設ではないこと。
 - (4) 用途変更後の建築物の用途が店舗である場合は、法第34条第1号「第1 集落サービス店舗等の別表第1」に定める用途であること。
 - (5) 用途変更後の用途が自己の業務用であること。ただし、用途変更後の用途が集合住宅(共同住宅、長屋等)の場合を除く。
 - (6) 許可後に建築(増改築含む)する建築物は、高さが10メートル以下であること。
 - (7) 用途変更後の事業が環境法令に不適合であることが確認されないこと。また、従前の業務用建築物に比べて環境負荷が悪化しないこと。
 - (8) 用途変更後の建築物の用途が風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律に規定する風俗営業又は風俗関連営業に係るものではないこと。
- 5 開発等を行うために必要な他法令による許認可等を受けていること又は受けられる見込みがあることを、当該許可書の写し等の書類で判断できること。

別表第1

従前の建築物の用途	用途変更後の建築物の用途
工場	工場
倉庫	倉庫
作業所	作業所
事務所	事務所
店舗	店舗
社宅、学生下宿	集合住宅(共同住宅、長屋等)※社宅、下宿除く

ご清聴ありがとうございました

審査基準に関してお困りのことがあれば、
開発調整課まで御相談ください。

電話番号：0565-34-6744

メールアドレス：kaihatsu@city.toyota.aichi.jp