

(21) 既存建築物の再活用

提案基準21「既存建築物の再活用」

既存建築物の再活用(当該既存建築物の増改築を伴う場合を含む。)で、次に掲げる要件に該当し、やむを得ないと認められるものについては、法第34条第14号又は令第36条第1項第3号ホの規定により開発審査会に附議することとする。

- 1 都市計画法上適法に建築され、かつ、原則として10年以上適法に使用された建築物について、社会経済状況の変化等によるやむを得ない事情に伴って再活用を行うものであること。
- 2 既存建築物の用途変更による再活用の内容は、次の各号のいずれかに該当し、かつ、当該市町村の土地利用計画、環境の保全、周囲の状況等に照らし支障がないものであること。
 - (1) 既存建築物を一戸建専用住宅にする場合
 - (2) 既存工場を異なる業種の工場(法第9条第11項に規定する準工業地域において立地可能な工場)、又は倉庫(倉庫業法第2条第2項に規定する倉庫業の用に供する同法第2条第1項に規定する倉庫を除く。)にする場合
 - (3) 既存店舗を異なる業種の店舗(日常生活に必要な店舗又は飲食店であり、かつ原則として自己の業務用であること。)にする場合
 - (4) 上記(1)～(3)以外の用途変更で、次のすべてに該当する場合
 - ア 申請地の活用を図るために有効かつ適切である等の相当の合理的な理由が存在すること。
 - イ 周辺地域住民との合意形成が十分に図られていること。
 - ウ 既存建築物を法第9条第5項に規定する第1種住居地域において立地可能であり、かつ原則として自己の業務用である建築物にするものであること。

ただし、既存建築物が倉庫で、当該既存倉庫を工場(法第9条第11項に規定する準工業地域において立地可能な工場)にする場合、周辺の土地利用状況に照らし、環境の保全等に支障がないと考えられる位置において、既存建築物を工場(法第9条第11項に規定する準工業地域において立地可能な工場)にする場合又は周辺の土地利用状況及び地元市町村の意見を踏まえ、支障がないと認められるもの(法第9条第11項に規定する準工業地域において立地可能であり、かつ原則として自己の業務用である建築物に限る。)にする場合は、この限りでない。
 - エ 計画内容については、公害防止策が講じられていること、適切な駐車場計画がなされていること及び緑地が確保されていること等、周辺の環境に与える影響に配慮された良好なものであること。
- 3 既存建築物の用途変更による再活用で増改築を伴う場合、予定建築物の規模は次の各号のいずれかに該当し、かつ、建蔽率が60パーセント以下、容積率が200パーセント以下、高さが原則として15メートル以下であること。

(1) 一戸建専用住宅にする場合は、次のア及びイに該当すること。

ア 床面積の合計は、既存建築物の200パーセント以下又は280平方メートル以下であること。

イ 階数は、既存建築物以下又は2以下であること。

(2) 一戸建専用住宅以外のものにする場合は、次のア及びイに該当すること。

ア 床面積の合計は、原則として既存建築物の200パーセント以下であること。

イ 階数は、既存建築物又は2以下であること。

4 既存建築物の再活用にあたって形質の変更を伴う場合は、敷地の現況を著しく変更することなく土地利用が行われるものであること。

5 既存建築物の再活用にあたって、区画の変更を伴う場合は、次の各号のいずれかに該当するものであること。

(1) 複数の既存建築物の敷地を一つの敷地にまとめて再活用する場合の内容及び規模は、要件3及び要件4に該当すること。

(2) 区画の分割を伴う場合は、予定建築物の用途が一戸建専用住宅であって、かつ、次に掲げる内容に該当すること。

ア 開発区域は既存建築物の敷地と同一区域であること。ただし、当該既存建築物の敷地が大規模な場合には、その一部を開発区域とすることができる。この場合、存置される既存建築物は開発区域内に建築される一戸建専用住宅と不調和でないこと。

イ 建築物の敷地、構造及び設備に関する制限は建築基準法第3章の規定を準用し、法第9条第1項に規定する第一種低層住居専用地域に準じ適合するよう計画されていること。このうち建蔽率、容積率、外壁の後退距離の限度及び高さの限度は、次に掲げるものとする。

(ア) 建蔽率は、40パーセント以下であること。

(イ) 容積率は、60パーセント以下であること。

(ウ) 建築物の外壁の後退距離の限度は、1.5メートルとする。

(エ) 建築物の高さの限度は、10メートルとする。

ウ 予定建築物の敷地の面積は、165平方メートル以上であること。

<留意事項>

ア 既存建築物が、農業の用に供されている倉庫で、その立地場所が農業振興地域の農用地区域内にある農地(いわゆる農地ゾーン)に囲まれているとみなされる場合は、要件3(1)の対象としない。

イ 要件3(3)かつこ書の「日常生活に必要な店舗」とは法第34条第1号に係る審査基準の要件1に規定する店舗の業種(自動車修理工場等店舗に該当しないものは除く)をいい、「飲食店」とは法第34条第9号に係る審査基準の要件2(2)に規定する日本標準産業分類による中分類76の「飲食店」をいう。(小分類760「管理、補助的経済活動を行う事業所」、765「酒場、ビヤホール」及び766「バー、キャバレー、ナイトクラブ」並びに細分類7622「料亭」を除く。)

ウ 要件３（４）ウただし書の「周辺の土地利用状況に照らし、環境の保全等に支障がないと考えられる位置」とは、周辺に工場等が集積している地区又は国道、主要県道等の沿道地区等で、周辺地域における居住環境等に支障がないと認められる位置をいう。

エ 要件６（２）アの「敷地が大規模」とは、敷地の面積が１０００平方メートル以上をいい、「一部」とは５００平方メートル以上をいう。

また、「存置される既存建築物は開発区域内に建築される一戸建専用住宅と不調和でないこと」とは、存置される既存建築物が、法第９条第５項に規定する第１種住居地域において立地可能なもの又は計画地の住環境に支障を及ぼさないと認められるもので、かつ、存置部分の土地利用にゆとりがあり、周辺地域と調和していると認められる場合をいう。

オ 既存建築物の用途変更による再活用で増改築を伴う場合、要件４のうち建蔽率、容積率及び高さについて、法第４２条第１項ただし書又は法第４３条第１項により許可するときは法第７９条の規定による許可条件として付加し、当該建替等に併せて形質の変更による開発行為を行うとき又は要件６（１）によるときは法第４１条第１項の規定による制限として付加する。

カ 区画の分割を伴う開発行為を行う場合、要件６（２）イ及びウで定める事項について、法第４１条第１項の規定による制限として付加する。

【解説P54, P69～P71参照】