

◎ 立地基準編第 2 章第 1 2 節 [審査基準 2] 提案基準 2 1 (P88~P90)

1 本提案基準について

(1) 本提案基準の既存建築物について

既存建築物には、第二種特定工作物（ゴルフ場を除く）の建設の用に供する目的で開発許可を受けた土地の付属建築物も対象とする。（当該付属建築物の建築確認を受けた土地の範囲に限る。）

(2) 既存建築物が既に滅失又は除却されている場合について

既存建築物がやむを得ない理由により、既に滅失又は除却されている場合、滅失又は除却後おおむね 1 年以内であれば、本提案基準を適用することができる。

なお、火災、風水害等により既存建築物が除却、滅失された場合には、当該既存建築物の再建に至る個々の事情を勘案しながら、おおむね 3 年を限度に本提案基準を適用することができる。

2 要件 1 について

「原則として 10 年以上」については、既存建築物の競売等の理由により用途変更することを余儀なくされた場合にあっては、当該建築物の建築後競売等の事実が発生するまでの期間適法に使用されていれば、当該期間が 10 年未満であっても対象とする。

3 要件 2 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」とは倒産、廃業、従前建築主の死亡又は発展的な新業種への参入等をいう。

4 要件 3 について

(1) 「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」については、地元市町村長の意見書により確認する。

(2) 要件 3 (4) ウの「地元市町村の意見を踏まえ」については、計画されている既存建築物の用途変更が地元市町村として支障ないか否かを地元市町村長の意見書により確認する。

なお、要件 3 (4) ウの「法第 9 条第 10 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。」について、申請に係る建築物の用途が、当該市町村の条例により規制されているもの又は風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第 2 条第 1 項に規定する風俗営業若しくは同法同条第 6 項に規定する店舗型性風俗特殊営業を目的としたものは本提案基準では取り扱わない。

(3) 「原則として自己の業務用」については、既存建築物を再活用するにあたり既存建築物の建替を伴うことなく再利用するものであって、当該既存建築物全体を事業主が賃借（使用賃借）し、自ら業務用の用途に再利用する場合に限り「自己の業務用」であることを問わないこととする。

なお、当該既存建築物を原則として 10 年以上継続して賃借（使用賃借）することが契約書により確認できること。

5 要件 6 について

(1) 「再活用にあたって、区画の変更を伴う場合」には、区画及び形質の変更を同時に行う場合を含むものとする。

(2) 要件6(2)について

ア 「既存建築物の敷地」には、隣接する複数の既存建築物の敷地を一つにまとめた敷地を含むものとする。

イ 「開発区域は既存建築物の敷地と同一区域であること」の運用については、本編P40提案基準6「既存宅地開発」の「2 開発区域について」を準用する。

6 留意事項アについて

「農業の用に供されている倉庫」は、耕作等を行うのに必要な農機具等を収納するための建築物であり、必ずしも都市的土地利用がなされているとは言い難い面もある。特に、その位置が集落内ではなく、農業振興地域の農用地区域内にある農地（以下「農地ゾーン」という。）に囲まれている場合は、当該倉庫及びその周辺の土地は全体として農業的土地利用がなされているとみなす必要がある。このことから、「農業の用に供されている倉庫」が農地ゾーンに囲まれているとみなされる場合は、許可の対象としないこととする。なお、立地場所が農地ゾーンに囲まれているとみなされるか否かについて図1、2、3、4に参考例を示す。

図1：農地ゾーンに囲まれているとみなされる場合の例

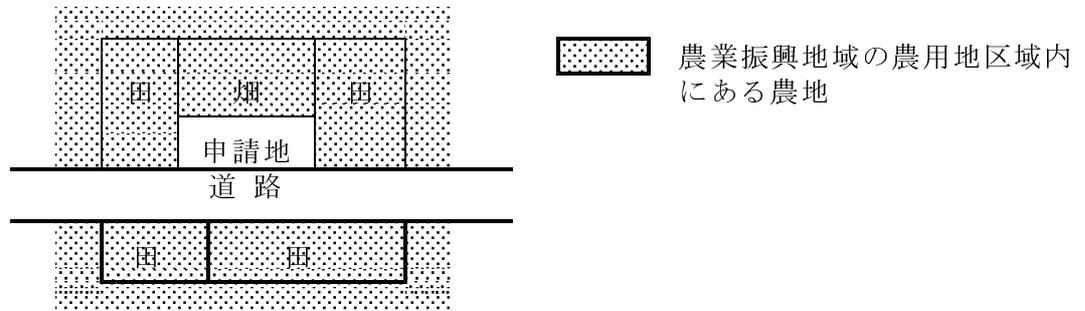


図2：農地ゾーンに囲まれていないとみなされる場合の例

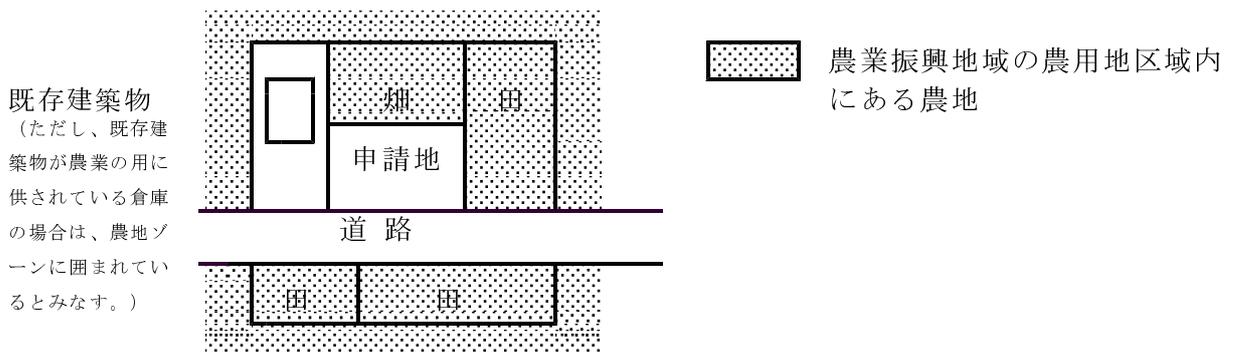


図3：農地ゾーンに囲まれていないとみなされる場合の例

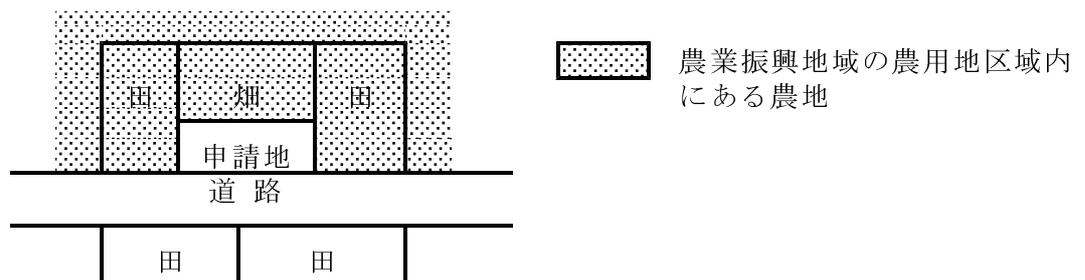
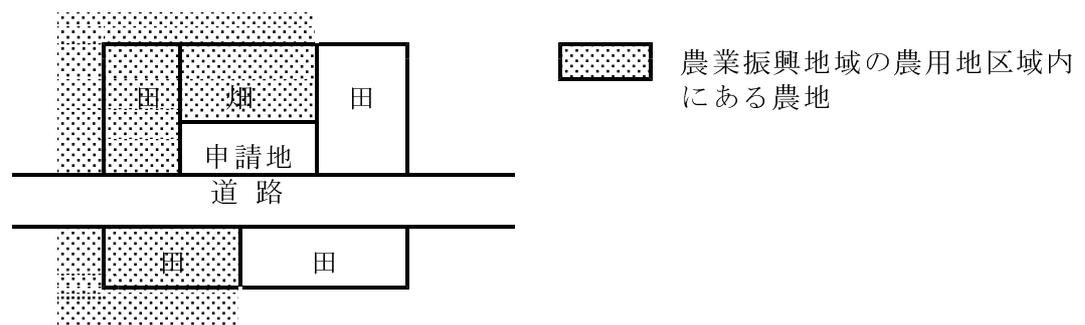


図 4 : 農地ゾーンに囲まれていないとみなされる場合の例



7 提出図書について

- (1) 要件 4 (1) (開発行為がある場合を除く。)に該当する場合は、開発(建築)行為事前協議制度で定める図書のうち、ク(建物平面図 建物立面図)を、要件 4 本文及び要件 4 (1) を満たす建築計画を行う旨の説明書にかえることができる。
- (2) 要件 6 (2) に該当する場合は、開発(建築)行為事前協議制度で定める図書のうち、ク(建物平面図 建物立面図)を、それぞれの敷地について要件 6 (2) イを満たす建築計画を行う旨の説明書にかえることができる。

提案基準 1 3 「既存工場の事業の質的改善」 提案基準 1 4 「インターチェンジ周辺等における特定流通 業務施設又は工場」 提案基準 2 1 「既存建築物の再活用」 提案基準 2 5 「工業系ゾーンに位置づけられた区域内の工 場」及び 提案基準 3 1 「工業地域等の周辺における工場建設」 における工場の定義	法 3 4 条 1 4 号 令 3 6 条 1 項 3 号ホ
--	-----------------------------------

- ◎ 立地基準編第 2 章第 1 2 節 [審査基準 2] 提案基準 1 3 (P74・P75)
 提案基準 1 4 (P76～P78)
 提案基準 2 1 (P88～P90)
 提案基準 2 5 (P96・P97)
 提案基準 3 1 (P107・P108)

提案基準 1 3、1 4、2 1、2 5 及び 3 1 にいう「工場」とは、次のいずれかに該当するものをいう。

- 1 日本標準産業分類（大分類）の製造業に分類されるものの工場施設
- 2 日本標準産業分類（大分類）のサービス業のうち、自動車整備業、機械等修理業等の工場施設
- 3 日本標準産業分類（大分類）の生活関連サービス業、娯楽業のうち、洗濯業の工場施設

(参考)

- ・ 用途変更の取扱い（本編P112・P113）の中で「工場の範囲は、日本標準産業分類（大分類）建設業の全部、製造業の全部、サービス業のうち自動車整備業、機械等修理業等の工場、生活関連サービス業、娯楽業のうち洗濯業の工場とする」とあるが、建設業については「主として注文又は自己建設によって建設工事を施工する事業所が分類される」ものであり、事業所とは「本店、支店又はその他の事務所で常時建設工事の請負契約を締結する事務所あるいは建設工場の現場を管理する事務所」と定義づけられているため、本提案基準の「工場」の概念にそぐわないことから、本提案基準では「工場」に該当しないものとする。

ただし、主な業務が建設業であっても、附属建築物として製造業にあたる建築物がある場合は、一律に「工場」に該当しないとはみなさず、個別具体的に検討する。

- ・ 産業分類（大分類）のサービス業のうち中分類「廃棄物処理業」に係る事業所はごみ焼却場、汚物処理施設等と同様、「供給処理施設」であって「工場」に該当しない。