

(30) 既存建築物（住宅、工場以外）の敷地増を伴う質的改善

提案基準30 「既存建築物（住宅、工場以外）の敷地増を伴う質的改善」

市街化調整区域内において、区域区分に関する都市計画が決定された際現に存し、又は決定後知事の許可を得て建築（許可後相当期間を経過していること）した建築物（住宅、工場を除く。以下同じ）の事業等の質的改善のための施設で、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 申請に係る建築物は、原則として第1種住居地域で立地可能な用途のものであること（自己用に限る）。
- 2 既存建築物の敷地が著しく過小である場合等格段の事情がある場合で、当該計画が次の各号のすべてに該当すること。
 - (1) 当該市町村の土地利用計画、環境の保全、周辺の状況等に照らし支障がないものであること。
 - (2) 当該周辺地域における道路等公共公益施設の現況及び計画に支障を及ぼすものでないこと。
 - (3) 既存建築物の敷地増を図るものであること。
 - (4) 申請に係る土地は、次に掲げるすべてに該当すること。
 - ア 農業振興地域の農用地区域内の土地等でないこと。
 - イ 車両の通行上支障がない道路に接すること。
 - ウ 敷地増の規模は、原則として既存建築物の敷地規模以下又は1000平方メートル以下であること。
- 3 敷地計画については、適切な駐車スペースが確保され、かつ敷地の外周部が適切に緑化されている等周辺の環境に配慮された良好なものであること。
- 4 建築計画については、次の各号のすべてに該当すること。
 - (1) 当該質的改善の内容に照らして適切なものであること。
 - (2) 建ぺい率は60パーセント以下、容積率は200パーセント以下、高さは原則として15メートル以下であること。
 - (3) 延べ面積は原則として従前の2倍以下であること。
 - (4) 騒音、振動等による環境悪化の防止策が講じられていること。
 - (5) 周辺地域の景観と調和していると認められるものであること。

<留意事項>

ア 要件1の「原則として第1種住居地域で立地可能な用途のもの」とは、次のいずれかに該当するものをいう。

- (ア) 第1種住居地域で立地可能な用途であること（ホテル・旅館、倉庫を除く）。
- (イ) ホテル・旅館で宿泊観光の推進上必要と認められるもの（県観光部局の意見書によ

り確認する)。

(ウ) 倉庫（発送等のための仕分け、こん包等の軽作業を伴う倉庫を含む）。

イ 事業の質的改善に併せて量的拡大を行う場合も本提案基準の対象とする。

ウ 要件4（2）の建ぺい率、容積率及び高さについては、開発許可の場合には法第41条第1項の規定による制限として、法第42条第1項ただし書許可又は法第43条第1項の許可の場合には法第79条の規定による許可条件として付加する。

【解説P82参照】