

建 第 2 5 3 号
平成25年 7月31日

関係各団体長 殿

奈良県県土マネジメント部
まちづくり推進局建築課長



市街化調整区域における開発許可の審査基準の見直しについて

このことについて、別添の通り、市街化調整区域における開発許可の審査基準の見直しを行い、平成25年8月16日をもって施行するのでお知らせします。

なお、本審査基準は貴団体の会員等に周知を図っていただきますようお願いいたします。

(明細書)



開発許可制度等に関する審査基準の見直しについて

■開発審査会提案基準（法第34条第14号）

・提案基準21「既存建築物の再活用」の改正

従来、社会経済情勢等の変化に伴う既存建築物の用途変更等による再活用については、開発審査会提案基準21「既存建築物の再活用」に基づき許可の対象としてきたところです。

許可対象とする用途変更等による再活用については要件3(1)～(4)(※1)に限定列記していますが、これらに該当しない場合であっても、周辺の土地利用状況及び地元市町村の意見を踏まえ、特に支障がないと認められるもの（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な自己の業務用である建築物に限る。）への用途変更については、既存ストックのより一層の有効活用の観点からも許可対象に追加しても支障ないと考えます。

- | | | | |
|-------------|-------|---|--|
| (※1) 要件3(1) | 既存建築物 | → | 戸建住宅 |
| (2) | 既存工場 | → | 異なる業種の工場（準工業地域において立地可能な工場） |
| (3) | 既存店舗 | → | 異なる業種の店舗（日常生活に必要な店舗等） |
| (4) | 既存建築物 | → | 第1種住居地域において立地可能な建築物（ただし、既存倉庫→工場又は、環境の保全等に支障ない位置での既存建築物→工場にする場合は許可対象） |

そこで、要件3(4)について、現行の第一種住居地域で立地可能な建築物（一定の要件のもと工場にする場合も許可対象）への用途変更の他に、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10項に規定する準工業地域において立地可能な自己の業務用である建築物に限る。）への用途変更については、周辺住民との十分な合意形成などの条件のもとで、許可対象とするよう改正し、平成25年8月16日付けをもって施行します。

なお、当該審査基準は開発審査会提案基準であるので、改正にあたり平成25年7月16日に開催された第239回奈良県開発審査会において了承を得ました。

(2 1) 既存建築物の再活用

提案基準 2 1 「既存建築物の再活用」

既存建築物の再活用（当該既存建築物の建替等を伴う場合を含む。）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 3 4 条第 1 4 号又は令第 3 6 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 申請地は、都市計画法上適法に建築され、かつ、原則として 1 0 年以上適法に使用されている又は使用されていた建築物が存する土地であること。

2 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。

3 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 1 0 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な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 1 0 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 1 0 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 10 項に規定する準工業地域において立地可能な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。

4 既存建築物の用途変更による再活用で建替等を伴う場合、予定建築物の規模は次の各号のいずれかに該当し、かつ、建ぺい率が 6 0 パーセント以下、容積率が 2 0 0 パーセント以下、高さが原則として 1 5 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。

5 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。

6 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。このうち建ぺい率、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) 建ぺい率は、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）かっこ書の「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建替等を伴う場合、要件4のうち建ぺい率、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P52, P68, P69参照】

提案基準 2 1 「既存建築物の再活用」	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 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な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。

5 要件 6 について

(1) 「再活用にあって、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 P38 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

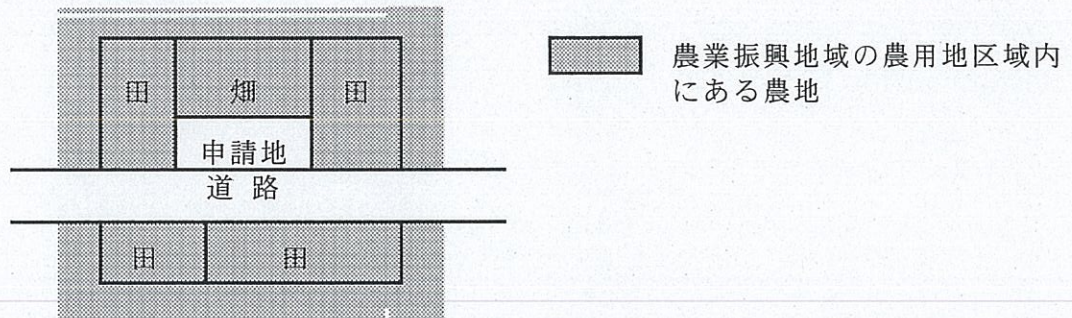


図2：農地ゾーンに囲まれていないとみなされる場合の例

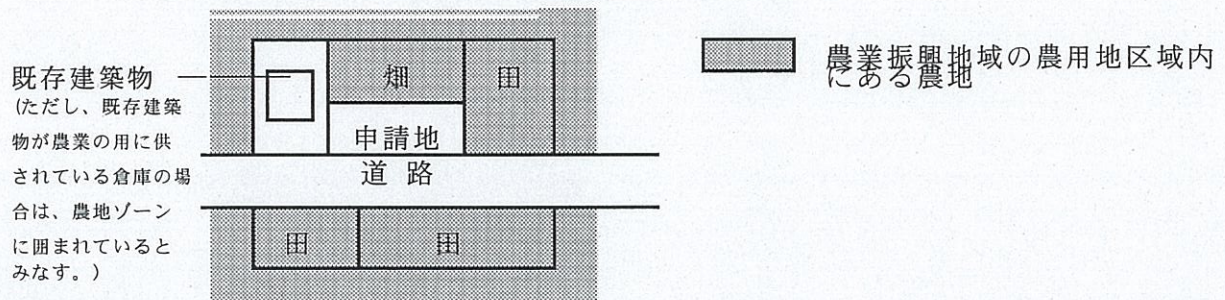


図3：農地ゾーンに囲まれていないとみなされる場合の例

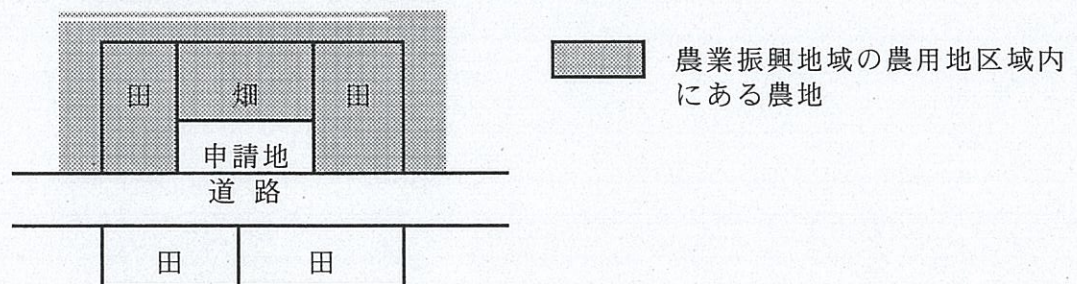
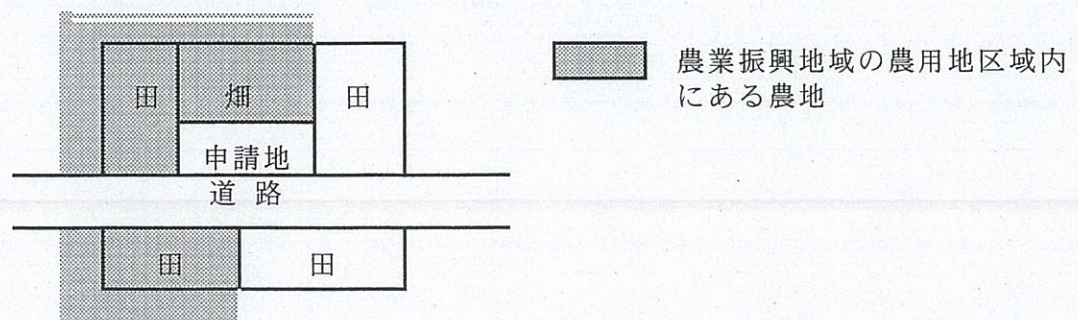


図4：農地ゾーンに囲まれていないとみなされる場合の例



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P97・P98）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事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。