

●提案基準 13

既存建築物の用途変更を目的とする開発行為等の取扱い

(趣旨)

第 1 この基準は、「都市計画法第 34 条第 14 号及び都市計画法施行令第 36 条第 1 項第 3 号ホに関する判断基準」(以下「判断基準」という。)第 6 の規定に基づき、既存建築物の用途変更を目的とする開発行為及び建築行為の取扱いについて、必要な事項を定めるものとする。

(適用の範囲)

第 2 この基準は、次の各号のいずれかに該当する建築物(ゴルフ練習場、バッティング練習場及びこれらに準ずるものを除く。以下「既存建築物」という。)の用途変更及び建替えを行う場合に適用する。

(1) 市街化調整区域に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更してその区域が拡張された際既に存し、継続して存する建築物

(2) 市街化調整区域に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更してその区域が拡張された後、適法に建築されたもので、築後 20 年以上経過した建築物

ただし、次のいずれかに該当する建築物は除く。

ア 法第 29 条第 1 項第 2 号の規定に該当する農林漁業の用に供する倉庫

イ 特定工作物等(法第 4 条第 11 項に規定する特定工作物、都市計画法施行令第 1 条第 2 項第 1 号又は第 2 号に掲げる工作物でその規模が 1 ha 未満のもの及びそれらに準ずるものをいう。)の附属建築物として法第 29 条又は第 43 条の規定による許可を受けた建築物

(3) 都市計画法の一部を改正する法律(平成 12 年法律第 73 号)による改正前の都市計画法第 43 条第 1 項第 6 号の規定に該当するとして建築された建築物

2 開発行為に該当する場合の開発区域は、原則として当該既存建築物の敷地全体(既存建築物の敷地全体を開発区域とする場合で、良好な住宅地を形成するため既存建築物の敷地を分割して複数の敷地の設定を行う場合を含む。)とする。

3 既存建築物の敷地を拡大して行う開発行為は認めない。ただし、既存建築物の敷地が建築基準法第 43 条の規定に適合しないため必要最小限の範囲内で敷地を拡大する場合等やむを得ないと認められる場合はこの限りでない。

(予定建築物の用途)

第 3 申請に係る建築物(以下「予定建築物」という。)は、一戸建専用住宅及び第一種低層住居専用地域内に建築することができる兼用住宅(建築基準法施行令(昭和 25 年政令第 338 号)第 130 条の 3 に規定する住宅をいう。以下「一戸建専用住宅等」という。)であること。

ただし、幅員 12m 以上の道路(以下「幹線道路」という。)の沿道にあつては、小売業を営む店舗(自己用住宅が付属するものを含む。以下「小売店舗」という。)を対象に含むことができる。

(一戸建専用住宅等の規模等)

第 4 予定建築物が一戸建専用住宅等である場合は、次の各号(既存建築物の敷地の区画を変更せずに行う建築行為及び開発行為であつて、敷地面積が 150 m²未満の場合は、(3)に限る。)のいずれにも該当しなければならない。

ただし、建築基準法及び同施行令並びに和泉市建築基準法施行条例及び同施行細則の緩和規定の適用を受けることができる場合はこの限りでない。

なお、開発許可にあたっては都市計画法第 41 条の規定により、建築許可にあたっては同法第 79 条の規定により、下記の建ぺい率等の制限を定めるものとする。

- (1) 建ぺい率は、50%以下であること。
- (2) 容積率は、100%以下であること。
- (3) 高さは、10m以下であること。
- (4) 外壁の後退距離は、敷地境界線から 1m以上であること。

(一戸建専用住宅等の敷地)

第 5 予定建築物が一戸建専用住宅等の場合の敷地は、次の各号のいずれにも該当しなければならない。

- (1) 敷地面積は、150 m²以上とすること。

ただし、既存建築物の敷地の区画を変更せずに行う場合は、この限りでない。

- (2) 敷地形状は、短辺が 8m 以上の矩形を原則とし、やむを得ず不整形な敷地が生じる場合は、その敷地内に一辺が 8m の正方形を確保できること。

ただし、次のいずれかに該当する敷地については、本号の規定は適用しない。

ア 既存建築物の敷地の区画を変更せずに行う場合の当該敷地

イ 複数の敷地を設定する開発について、その内の一敷地のみが本号の基準を満たさない場合で、開発区域の形状、計画の内容等から判断してやむを得ないと認められるときの当該敷地

- (3) 幹線道路を建築基準法第 43 条第 1 項の規定による建築物の敷地が接する道路としないこと。

ただし、敷地の単体的な開発等であって、その敷地が幹線道路のみに接している場合は、この限りでない。

(一戸建専用住宅等の道路整備の制限)

第 6 予定建築物が一戸建専用住宅等の場合で、申請に係る土地が 50 以上の建築物が連たんしている地域外に存するときは、新たな道路の整備は認めない。

(小売店舗の敷地)

第 7 予定建築物が小売店舗の場合の敷地は、次の各号のいずれにも該当しなければならない。

- (1) 敷地面積は、500 m²以上 3,000 m²未満とする。ただし、既存建築物の敷地の面積が 500 m²未満で、かつ、区画を変更せずに行う場合は、この限りでない。
- (2) 敷地外周の長さの 1/10 以上が幹線道路に接すること。

(小売店舗の緑化等)

第 8 予定建築物が小売店舗の場合は、提案基準 12 第 6 及び第 7 の規定に適合すること。

ただし、同基準第 7 (1) の規定の適用にあたっては、従前の区画の変更を行わないもので申請地の面積が 500 m²未満の場合は、自己用の住宅部分の床面積を除いた延べ面積を 50 m²で除して得た数値（小数点以下切り上げ）を台数とすることができる。

(附則)

この基準は、平成 24 年 4 月 1 日から施行する。

(附則)

この基準は、平成 26 年 4 月 1 日から施行する。

(附則)

この基準は、平成 30 年 4 月 1 日から施行する。