

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、都市計画法（以下「法」という）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付議することとする。

- 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。ただし、その建築物の建築主が死亡した場合又はその建築物が競売等の場合に限り、1 0 年未満であってもその期間は問わない。

競売等とは

- ① 裁判所が行う強制競売により建築物を取得した場合
- ② 裁判所が破産手続、民事再生手続又は会社更生手続開始決定後、管財人から売買により建築物を取得した場合
- ③ 国に物納された建築物を入札により取得した場合
- ④ 国、県、市が行う強制換価手続による建築物を取得した場合

- 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、本市の土地利用計画及び環境の保全等に支障がないと認められるものであること。

- (1) 既存建築物を一戸建て住宅（兼用住宅を含む。）にする場合。
- (2) 既存工場を異なる業種の工場（建築基準法第 4 8 条第 1 0 項（ただし書きを除く。）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) 既存建築物（居住の用に供する建築物を除く。）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 既存建築物（居住の用に供する建築物を除く。）を店舗、飲食店、事務所、医療施設又は通所系施設である社会福祉施設にする場合であり、かつ、自己の業務であること。

ウ 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) 空家等対策の推進に関する特別措置法第 2 条第 1 項該当する空家等の利活で、奈良市が行う空家対策総合支援事業等に公募し採択された事業である建築物にする場合。
- (5) 上記（1）から（4）以外の用途変更であっても、個別具体的に検討し、周辺地域における居住環境に支障を及ぼすものでなく、社会通念上真にやむを得ないと認められる場合。

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) 一戸建て住宅（兼用住宅を含む。）にする場合は、次のア及びイに該当すること。
 - ア 延べ面積は、既存建築物の1.5倍以下又は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) 一戸建て住宅（兼用住宅を含む。）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 延べ面積は、原則として既存建築物の1.5倍以下であること。
 - イ 階数は、既存建築物以下又は2以下であること。

5 既存建築物の再活用に伴い開発行為を行ってはならない。ただし、次のいずれかに該当する場合はこの限りでない。

- (1) 形質の変更のみによる開発行為。
- (2) 区画の変更を伴う開発行為（開発区域は既存建築物の敷地と同一区域に限る。）で要件3（1）に該当し、かつ、次のア及びイに該当するもの。なお、この場合要件4は適用しない。

ア 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、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。

イ 予定建築物の敷地の面積は、200平方メートル以上であること。ただし、既存建築物の敷地を複数に区画する場合において、やむを得ないと判断出来る場合に限り、1区画だけを180平方メートル以上とすることが出来る。

ウ 上記ただし書きの規定は、一次開発の敷地を基準とする。

<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の対象としない。

イ 要件3（3）の「店舗」及び「飲食店」とは、建築基準法施行令第130条の5の3に規定する第一種中高層住居専用地域において立地可能な店舗及び飲食店の業種をいう。ただし、小分類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。また、「事務所」とは、兼用住宅の事務所の業種をいい、「医療施設」とは、医療法第1条の5第2項に規定する診療所又は同法第2条第1号に規定する助産所を言い、「社会福祉施設」とは、社会福祉法第2条第1項に規定

する社会福祉事業の用に供する施設を言う。

ウ 要件3（3）の医療施設、社会福祉施設については、所管する部署の意見書により確認する。

エ 要件3（4）については、空家対策総合支援事業等の担当部署が発行する採択通知書等により確認する。

オ 要件3（5）の「周辺地域における居住環境等に支障を及ぼすものでなく、社会通念上真にやむを得ないと認められる場合」の判断にあたっては、次のすべてに該当するものであること。

（ア） 用途変更後の用途は、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） 用途変更後の用途が、周辺地域に新たな社会的環境悪化を引きおこすものでないこと。

（エ） 計画内容については、公害防止策が講じられているとともに、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。

カ 要件3（5）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又は同法同条第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への用途変更は本提案基準の対象としない。

キ 既存建築物の用途変更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のみによる開発行為を行うときは、法第41条第1項の規定による制限として付加する。

ク 区画の変更を伴う開発行為を行う場合、要件5（2）ア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。

ケ 都市計画法上適法に建築された後、20年以上その土地において利用されていた建築物であれば、本提案基準の対象とする。ただし、当初許可から規模、利用形態等が著しく異なる場合はこの限りでない。