

● 提案基準 23

既存建築物が住宅、工場及び医療施設・社会福祉施設以外である場合の用途変更及び用途変更を伴う建替えを目的とする開発行為等の取扱い

(趣 旨)

第1 この基準は、都市計画法施行令第36条第1項第3号ホの規定に関し、「都市計画法施行令第36条第1項第3号ホ（市街化調整区域内の建築物の用途変更について）に関する判断基準」（以下「判断基準」という。）に基づき、既存建築物が住宅（兼用住宅を含む。）、工場及び医療施設・社会福祉施設以外である場合の用途変更及び用途変更を伴う建替え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 この基準に係る建築物は、次の各号のいずれかに該当しなければならない。

- (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、本提案基準を適用しないものとする。

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号及び第2号に掲げる工作物でその規模が1ha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

(計画基準)

第3 この基準に係る用途変更は、次の各号のいずれにも該当しなければならない。

- (1) 既存建築物の敷地に区画の変更が生じないこと。
- (2) 既存建築物の用途が住宅、工場及び医療施設・社会福祉施設以外であって、別表(イ)欄に掲げる用途に変更がなく、かつ、新たに周辺の市街化を促進するおそれがないと認められるもの。

ただし、別表(ロ)欄に掲げる用途のうち、用途変更後の用途が次のいずれかに該当する場合は、適用しないものとする。

ア 「物品販売店舗」の区分の内大店立地法に規定する「大規模小売店舗」

イ 「歓楽施設(A)～(E)」

ウ 「火薬類製造貯蔵所」・「工場」

エ 「卸売市場」・「と畜場」・「汚物処理場」・「ごみ焼却場」・「火葬場」・「産業廃棄物処理場」

- (3) 申請に係る建築物（以下「予定建築物」という。）が提案基準10、12 又は13に該当する「小売業を営む店舗（自己用住宅が付属するものを含む。）」の場合は、大阪府開発審査会提案基準10、12 又は13に関する技術基準第1に定める基準に適合すること。

(運用原則)

第4 用途変更後の建築物は、「判断基準」に示す要件を満たすほか、周辺の土地利用の状況等を総合的に勘案の上やむを得ないと認められるものでなければならない。

(予定建築物の規模)

第5 予定建築物の延べ面積は、既存建築物の1.5倍以下でなければならない。

(事務処理)

第6 区画の変更がなく造成工事のみが生じる場合は、法第34条第14号に該当するものとして処理する。

(附 則)

この基準は、平成23年10月1日から施行する。