

●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、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き、次の各号のいずれかに該当する建築物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。

イ 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

ロ 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（大阪府都市計画法施行条例第7条第3号）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

(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。）を含む。

(予定建築物の規模)

第4 予定建築物が一戸建専用住宅等である場合の規模は、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㎡未満の場合にあつては、(3)）のいずれにも該当しなければならない。

- (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。

(予定建築物の敷地規模等)

第5 予定建築物の敷地規模等は、次の各号のいずれにも該当しなければならない。

- (1) 一戸建専用住宅等の場合の敷地面積は、150㎡以上とする。

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) 小売店舗の場合の敷地面積は、500㎡以上3,000㎡未満とする。

ただし、既存建築物の敷地面積が500㎡未満で、かつ、敷地の区画を変更せずに行う場合は、この限りでない。

- (3) 小売店舗の場合は、予定建築物の敷地外周の長さの1/10以上が幹線道路に接すること。

- (4) 一戸建専用住宅等の場合は、幹線道路を建築基準法第43条第1項による接する道路としないこと。

ただし、一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。

(公共施設等の整備)

第6 公共施設等の整備については、別に定める技術基準に適合すること。

なお、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ものとする。

(附 則)

- (1) この基準は、平成23年10月1日から施行する。

- (2) 施行日前に本基準に該当するものとして事前協議を終了しているものについては、従前の基準を適用することとする。

(附 則)

この基準は、平成30年4月1日から施行する。

※本提案基準については別途取扱基準及び技術基準を定めています。