

○提案基準21「既存建築物の再活用」の改正（案）

1. 方針

既存建築物の用途変更等による再活用をはかる場合、貸店舗や貸事務所のような賃貸用の建築物への再活用（建築）は市街化調整区域においては好ましくないと考えられること、また、借主の変更等により許可した用途が容易に変更されるおそれがあると考えられることなどから、用途変更後の用途が住宅、工場又は倉庫である場合を除き、「自己の業務用（※1）」であることを要件としているところです。

（※1）自己の業務用・・・当該建築物内において、継続的に自己の業務に係る経済活動が行われるものをいい、当該建築物は自己の所有であること。

しかしながら、近年、既存建築物を賃借し、既存建築物をそのまま利用して従前と異なる用途に使用できないかとの相談事例が多くあり、既存のストックのより一層の有効活用の観点から一定の要件のもと「自己の業務用」であることを求めなくても支障ないと考えます。

そこで、「自己の業務用」を「原則として自己の業務用」に改正し、既存建築物を建て替えることなくそのまま再利用するような場合であって、当該既存建築物全体を事業主が賃借（使用貸借）し、自ら業務用に再利用する場合に限り、「自己の業務用」であることを問わないこととします。（相談事例：戸建て住宅を賃借し、看護師のための保育施設として利用、郵便局舎を賃借し、飲食店として利用など）

2. 提案基準の改正骨子

現行の提案基準の要件3について、次の下線部を追加する。

- 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10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、かつ原則として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であり、かつ原則として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10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10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であり、かつ原則として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。

3. 解説の改正骨子

現行の解説 4 要件3について、次の下線部を追加する。

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「地元市町村長の意見を踏まえ」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であり、かつ原則として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。

- (3) 「原則として自己の業務用」については、既存建築物を再活用するにあたり既存建築物の建替を伴うことなく再利用するものであって、当該既存建築物全体を事業主が賃借（使用貸借）し、自ら業務用の用途に再利用する場合に限り「自己の業務用」であることを問わないこととする。

なお、当該既存建築物を原則として10年以上継続して賃借（使用貸借）することが契約書により確認できること。