

金沢市開発審査会附議基準の一部改正について

1 改正の理由

既存建築物の有効活用を目的とした、地域資源を活用した飲食店への用途変更及び賃貸住宅への用途変更を可能として、「金沢市開発審査会附議基準」の一部を改正する。

また、用途変更により地域資源を活用した飲食店又は賃貸住宅として、許可を受けた建築物を一定期間継続利用した場合の建替えを可能として、「金沢市開発審査会附議基準」の一部を改正する。

2 改正内容

金沢市開発審査会附議基準に、地域資源を活用した飲食店への用途変更、賃貸住宅への用途変更及び適正に利用された建築物の建替えを追加する。

3 施行日

令和2年4月1日

新旧対照表

改正	現行
1 法第34条第14号(その他やむを得ない開発行為) 1-1～1-29 (略)	1 法第34条第14号(その他やむを得ない開発行為) 1-1～1-29 (略)
2 法第43条(建築物の許可) 2-1～2-4 (略)	2 法第43条(建築物の許可) 2-1～2-4 (略)
2-5 地域資源を活用した飲食店への用途変更 (1) 既存建築物の有効活用や適正な維持管理及び観光振興等による地域活力の維持や集落の再生に向けて、地域資源を活かした飲食店への用途変更とし、次の要件に該当すること。 ア 対象建築物等 10年以上適法に立地されている建築物及びその敷地であること。 10年以上適法に立地されている建築物は、次の①から④までのいずれかに該当すること。 ①線引き前から建っている建築物 ②線引き後に旧既存宅地制度に基づき建っている建築物 ③線引き後に許可不要で建っている建築物 ④線引き後に許可を受けて建っている建築物 また、10年未満であっても当初許可等を受けた	(新設)

者が、遠隔地への転勤、負債の返済に伴う競売等、建築物を手放すことが社会通念上やむを得ないと認められる場合はこの限りでない。

なお、許可を受けた後、例えば用途変更等により違反状態になっているものは、該当しない。

イ 対象用途

飲食店

飲食店と兼用する次の①から③までのもの

①売店(飲食店で提供されるものの販売)

②加工処理施設(飲食店に必要な下処理室等)

③飲食店に従事する者が居住する住宅(住宅の用に供する部分は延べ面積の1/2以下であること。)

ウ 用途変更に伴う改修範囲

床面積10㎡を超える増改築及び大規模の修繕・模様替のいずれにも該当しない範囲での改修とする。

エ 活用する地域資源

対象建築物が立地する周辺地域(市街化区域外に限る)で生産・採取される農林水産物を利用すること。

なお、周辺地域の範囲については、金沢市都市計画マスタープランによる田園地域・中山間地域の区分を参考とすること。(参考図参照)

(2) 次に掲げる事項に関して、当該事業計画が適正なものであること。

ア 営業に関する許可・資格等が得られていること。

イ 開業後は、継続的に営業できるものであること。

なお、上記について確認するため、計画書(様式第3号)を提出すること。

(3) 申請者は事業主とする。

2-6 賃貸住宅への用途変更

(1) 既存住宅の有効活用や適正な維持管理及び地域コミュニティの維持・再生に向けて、賃貸住宅への用途変更とし、次の要件に該当すること。

ア 対象建築物等

10年以上適法に立地されている建築物及びその敷地で、一戸建ての専用住宅又は兼用住宅であること。

(新設)

10年以上適法に立地されている建築物は、次の①から④までのいずれかに該当すること。

①線引き前から建っている建築物

②線引き後に旧既存宅地制度に基づき建っている建築物

③線引き後に許可不要で建っている建築物

④線引き後に許可を受けて建っている建築物

また、10年未満であっても当初許可等を受けた者が、遠隔地への転勤、負債の返済に伴う競売等、住宅を手放すことが社会通念上やむを得ないと認められる場合はこの限りでない。

なお、許可を受けた後、例えば用途変更等により違反状態になっているものは、該当しない。

イ 対象用途

賃貸住宅(一戸建て専用住宅に限る)

ウ 用途変更に伴う改修範囲

増改築及び大規模の修繕・模様替のいずれにも該当しない範囲での改修とする。

(2) 申請者は賃貸人とする。

2-7 適正に利用された建築物の建替え

(新設)

1 飲食店の建替え

(新設)

(1) 許可の対象となる建築物の建替えは、本基準2-5地域資源を活用した飲食店への用途変更(以下「飲食店への用途変更」という。)により許可を受けた建築物で、10年以上継続して現在に至るまで、適正に利用された建築物であること。

(2) 許可を受けようとする者は、次のいずれかに該当すること。

ア 本基準2-5飲食店への用途変更により、許可を受けた飲食店を10年以上、営む者であること。

イ 本基準2-5飲食店への用途変更により、許可を受けた飲食店に10年以上、従事している者のうち、事業主となるもの。

この場合10年以上、従事した期間が確認できる書類を提出すること。

(3) 規模、計画は次の要件に該当すること。

ア 本基準2-5飲食店への用途変更の(1)のイ、エ及び(2)の要件に該当すること。

イ 建築しようとする建築物の用途は、本基準2-5飲食店への用途変更により許可を受けた建築物と同用途のもので、基準時(用途変更時点)の規模に比較して過大でないこと。

※規模に比較して過大でない建替えは、本基準1-18 既存建築物の建替えの「改築」に準ずるものとする。

2 賃貸住宅の建替え

(新設)

- (1) 許可の対象となる建築物の建替えは、本基準2-6賃貸住宅への用途変更により許可を受けた建築物で、10年以上継続して現在に至るまで適正に利用された建築物であること。
- (2) 許可を受けようとする者は、本基準2-6賃貸住宅への用途変更により、許可を受けた住宅を10年以上、賃貸している者であること。
- (3) 規模、計画は次の要件に該当すること。
 - ア 賃貸住宅(一戸建て専用住宅に限る)
 - イ 建築しようとする建築物の規模は、基準時(用途変更時点)に比較して過大でないこと。

この場合の建替えは、本基準1-18 既存建築物の建替えの「改築」に準ずるものとする。

3 賃貸住宅から一戸建て自己専用住宅への建替え

(新設)

- (1) 許可の対象となる建築物の建替えは、本基準2-6賃貸住宅への用途変更により許可を受けた建築物で、10年以上継続して現在に至るまで適正に利用された建築物であること。
- (2) 許可を受けようとする者は、本基準2-6賃貸住宅への用途変更により、許可を受けた住宅に10年以上継続して現在に至るまで居住している者であること。

入居の届出をした日から10年以上継続して、居住していることが確認できること。
- (3) 規模、計画は次の要件に該当すること。
 - ア 一戸建て自己専用住宅であること。
 - イ 建築しようとする建築物の規模は、基準時(用途変更時点)に比較して過大でないこと。

この場合の建替えは、本基準1-18 既存建築物の建替えの「改築」に準ずるものとする。