

旧佐野楽寿寮施設利活用における
都市計画法及び建築基準法上の留意点について

①都市計画法

法に基づく現況（都市計画制限）

- ・市街化区域、第一種低層住居専用地域
- ・建蔽率50%以下
- ・容積率80%以下
- ・絶対高さ制限10m

※地区計画や都市計画道路・公園の予定はなし。

②建築基準法

以下の法別表第二により第一種低層住居専用地域内の用途地域内での建築物として使用する場合の用途は限定される。

(従前の建物用途：老人ホーム、S42建築、管理棟RC造・宿泊棟WPC造、平家建て、延べ面積：996m²)

別表第二 用途地域等内の建築物の制限（第二十七条、第四十八条、第六十八条の三関係）

(い)	第一種低層住居専用地域内に建築することができる建築物	一 住宅 二 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるものうち政令で定めるもの 三 共同住宅、寄宿舎又は下宿 四 学校（大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く。）、図書館その他これらに類するもの 五 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 六 老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの 七 公衆浴場（風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和二十三年法律第百二十二号）第二条第六項第一号に該当する営業（以下この表において「個室付浴場業」という。）に係るものを除く。） 八 診療所 九 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する政令で定める公益上必要な建築物 十 前各号の建築物に附属するもの（政令で定めるものを除く。）
-----	----------------------------	--

また、老人ホームの用途を変更して他の建物用途(200m²を超える部分を法別表第一(い)欄に掲げる特殊建築物のいずれかとする場合)として使用する場合には法第87条に基づき用途変更の建築確認申請が必要。

③静岡県福祉のまちづくり条例 第15条により、新築等(用途変更や大規模修繕・模様替えを含む)により、公共的施設としようとする場合は当該新築等に係る部分を整備基準に適合させるために必要な措置を講ずるよう努めなければならない。(建築物バリアフリー法は2,000m²未満対象外)

④建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する法律

新築又はエネルギー消費性能の一層の向上のための建築物の増築、改築若しくは修繕等[建築物の修繕若しくは模様替、建築物への空気調和設備等の設置又は建築物に設けた空気調和設備等の改修をいう]と定義され、用途変更は対象外。(静岡県地球温暖化防止条例については建築物の新築、増築又は改築のみで2,000m²未満は対象外)

⑤その他

- ・消防法への適合を確認する必要がある。
- ・建設リサイクル法（建築物の新築・増築に該当しない請負代金の額が1億円以上の工事は届出が必要）
- ・景観法（延床面積1,000m²以上の新築等は景観法第16条（大規模建築物）の届出義務あり。）
- ・三島市屋外広告物条例（自家広告物…5m²超は許可申請必要、案内広告物…許可申請必要一般広告物…掲出不可）