福井市開発審査会附議基準等改正概要書

令和５年１月 31 日

1．附議基準９「既存建築物の用途変更について」の改正

（１）改正理由

①１の建築物を複数の者が使用する場合への対応

・既存建築物の用途変更については、開発行為に倣い、１の建築物を複数の者が使用することを認めていない。

・しかし、既存建築物については、複数の者による利用が必ずしも市街化を促進するとはいえず、また所有者の財産権や既存ストックの有効活用の観点から改善すべきと考えられるため、複数の者が使用することについても可能となるよう基準に明記する。

・また、既存建築物の使用状況によっては周辺環境が悪化する可能性があるため、使用する者のそれぞれの土地利用計画について、周辺地域における環境を保全する上で支障がないと認められる必要があることを解説に明記する。

②従前建築主の使用状況に係る整理

・従前建築主の使用状況の取扱いについては、これまで建物が新築されてから開発審査会に附議するまでの間に都市計画法に違反することなく使用されていた期間が 10 年以上あればよいという運用を行ってきた。

・しかし、現行の基準では求める従前建築主の使用状況等が不明確であったことから、現在の運用に合わせ従前建築主の使用状況の取扱いを明記する。

（２）改正概要

①１の建築物を複数の者が使用する場合への対応

改正対象		改正内容
前文		・１の建築物に対する複数の者の使用が可能となるよう前文に追記 ・一部文言を修正 （内容：新旧対照表参照）
第１　申請者	本文	・許可対象を明確にするため「第１　申請者」を要件として追加 ⇒第１　申請者 申請者は、建築物を使用する者（自己用住宅等を賃貸住宅に用途変更する場合は所有する者）とする。
解説	適用の範囲	・属人性に係る変更について、使用者が適格要件を有する場合には適用の範囲外であることを解説に明記 ⇒ただし、使用者が適格要件を有する者の場合は除く。
	第１	・複数の者が使用する場合はそれぞれ許可が必要であることを解説に明記 ⇒・１の建築物を複数の者が使用する場合は、使用する者のそれぞれについて許可を要する。ただし、複数の者が同一の用途で使用する場合はこの限りでない。

	第３	・周辺地域における環境を保全する上で支障がないと認められる必要があることを解説に明記 ⇒・１の建築物を複数の者が使用する場合は、使用する者のそれぞれの土地利用計画が周囲の土地利用の状況に照らして支障がないものであり、かつ、周辺における環境を保全する上で支障がないと認められるものでなければならない。

②従前建築主の使用状況の整理

改正対象		改正内容
第４　用途変更を行う場合の事情	(3) 及び (4)	・文言の修正 「１０年間適正に使用」⇒「１０年以上適正に使用」
解説	旧第１	・文言の削除 ⇒~~・申請する建築物及びその敷地は、適正に利用されているものでなければならない。したがって、無許可で建てられた違反建築物は、用途変更の対象にならない。~~
	第４	・「１０年以上適正に使用」の説明を記載 ⇒・「既存建築物が１０年以上適正に使用された」とは、既存建築物が新築されてから開発審査会へ附議するに至るまでの間に、少なくとも１０年以上都市計画法に違反することなく使用されていたことをいう。

③その他軽微な修正

改正対象		改正内容
第１～第３		・第１を追加したことによる項番の修正 「第１　申請建築物及び申請地」　⇒「第２　申請建築物及び申請地」 「第２　用途変更の内容」　⇒「第３　用途変更の内容」 「第３　用途変更を行う場合の事情」⇒「第４　用途変更を行う場合の事情」
第３　用途変更の内容	(6)	・文言の修正 「既存建築物」⇒「自己用住宅等」
第４　用途変更を行う場合の事情	(3)	
	(4)	・文言の修正 ⇒「従前建築主により自己用住宅等が 10 年以上適正に使用された後、賃貸住宅に用途変更するもの。」

2. 附議基準12「工場等の取扱いについて」の改正

(１)改正理由

①スプロール対策上特段の支障がない地域の取扱い

・市街化区域に隣接又は近接する幹線沿いの一部の地域においては、市街化区域と一体的な土地利用が認められる地域があり、そのような地域では、周辺が建物に囲まれ、効率的な農地利用が困難な状況の土地が散見される。

・このような周辺状況の土地の開発については、スプロール対策上特段の支障がないと考えられるため、農地関連法令による土地利用の調整が可能な場合には、工場等の立地が可能となるよう基準に明記する。

②従前建築主の使用状況に係る整理

・附議基準９の改正に併せ、附議基準１２についても、現在の運用に合わせ従前建築主の使用状況の取扱いを整理する。

（２）改正概要

①スプロール対策上特段の支障がない地域の取扱い

改正対象		改正内容
第 4 形態別分類	本文	・形態別分類に「(4) 市街化区域と一体的な土地利用が認められる地域に立地する工場等」を新設 ＜内容＞ (4)　市街化区域と一体的な土地利用が認められる地域に立地する工場等 申請地が次のアからエまでのすべてに該当すること。 ア　市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ、自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な土地利用が認められる地域内の土地。 イ　建築物が集積している地域内の土地であって、周辺が既に開発されていることから新たな公共施設等の整備を必要としない土地。 ウ　幅員9.0m以上の国道、県道又は都市計画道路に直接面した土地。ただし、旗竿のような敷地形状での開発は除く。 エ　農地法及び農業振興地域の整備に関する法律に基づく土地利用の調整が可能な土地。
解説	第４	・市街化区域に隣接又は近接する地域の説明を解説に明記 ⇒・「市街化区域に隣接」する地域とは、市街化区域に隣り合って接している地域をいう。 ・「市街化区域に近接」する地域とは、市街化区域との境界線からの距離が数百m程度の範囲内の地域をいう。
		・自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な土地利用が認められる地域の説明を解説に明記 ⇒・「自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な土地利用が認められる地域」とは、地形、地勢、地物等の状況及び公益、交通施設等の利用状況等から市街化区域と一体的な関係があると認められる地域をいう。

②従前建築主の使用状況の整理

改正対象		改正内容
解説	第４	・「１０年以上適正に使用」の説明を記載 ⇒・「１０年以上適正に使用された」とは、既存建築物が新築されてから開発審査会へ附議するに至るまでの間に、少なくとも１０年以上都市計画法に違反することなく使用されていたことをいう。

3. 附議基準21「既存工場等の用途変更について」の改正

（１）改正理由

①１の建築物を複数の者が使用する場合への対応

・附議基準９の改正に併せ、附議基準２１についても、1 の建築物を複数の者が使用することが可能となるよう明記する。

②対象となる用途等の明記

・現行基準では、対象となる用途として「準工業地域において建築することができる工場等」を挙げている。

・この「工場等」については、「附議基準１２第１に該当する建築物をいう。」と解説に記載しているが、申請者にとって分かりづらく、また、準工業地域で建築できるものであれば何でも認められるという誤解を与えかねない。

・そのため、対象となる用途を本文内に明記し、基準の明確化を図る。

③従前建築主の使用状況に係る整理

・附議基準９の改正に併せ、附議基準２１についても、現在の運用に合わせ従前建築主の使用状況の取扱いを整理する。

④建築主が自ら用途変更する場合の特例の追加

・線引き後に建築された工場等を用途変更するには、競売や破産等の特別な事情がある場合を除き、新築後 10 年以上経過していなければならない。

・しかし、都市計画法の許可を受けて工場等を建築した者が、10 年以内に新たな事業を追加したい場合等に対応ができないことから、建築主が自ら用途変更する場合は新築後 10 年未満であっても本基準の適用を認めることとし、その旨を解説に記載する。

・なお、特別積合せ貨物運送事業施設など、都市計画法に基づく許可が不要な建築物については、建築後に用途を変更することで、立地当初から許可を受けていれば適用されたはずの基準を回避されるおそれがあるため、「都市計画法に基づく許可を受けて」建てられた工場等のみ本特例の対象とする。

（２）改正概要

①１の建築物を複数の者が使用する場合への対応

改正対象		改正内容
前文		・1 の建築物に対する複数の者の使用が可能となるよう前文に追記 ⇒（１の建築物を複数の者が使用する場合を含む。）
第１　申請者	本文	・許可対象を明確にするため「第１　申請者」を要件として追加 ⇒第１　申請者 申請者は、市街化調整区域内の建築物を使用する者とする。
解説	第 1	・複数の者が使用する場合はそれぞれ許可が必要であることを解説に明記 ⇒・１の建築物を複数の者が使用する場合は、使用する者のそれぞれについて許可を要する。ただし、複数の者が同一の用途で使用する場合はこの限りでない。
解説	第２	・周辺地域における環境を保全する上で支障がないと認められる必要があることを解説に明記 ⇒・１の建築物を複数の者が使用する場合は、使用する者のそれぞれの土地利用計画が周囲の土地利用の状況に照らして支障がないものであり、かつ、周辺における環境を保全する上で支障がないと認められるものでなければならない。

②対象となる用途等の明記

改正対象		改正内容
第２　用途	本文	・対象となる用途を明記（現行基準で対象としている「倉庫」を、「倉庫業の用に供する倉庫」と区別するため、「倉庫業以外の用に供する倉庫」に修正） ・業種以外に満たすべき要件を箇条書きで記載 (1)　自己の業務の用に供するものであること。 (2)　準工業地域において建築することができるものであること。 (3)　物資の搬出入に係る自動車の発着及び通行又は当該施設の稼動により、周辺地域における交通の安全及び機能並びに居住環境等に支障を及ぼさないものであること。 (4)　（略）
解説	適用の範囲	・文言の削除 ⇒~~・「工場等」とは附議基準１２第１に該当する建築物をいう。~~
	第２	・対象となる用途が附議基準１２第１に掲げる用途と同一のものであることを明記 ⇒(4)アからサまでの用途は、附議基準１２第１(1)から(11)までの用途と同一のものである。
		・文言の修正 「倉庫」⇒「倉庫業以外の用に供する倉庫」

③従前建築主の使用状況に係る整理

改正対象		改正内容
解説	第３	・実際の運用と異なる文言の削除 ・一部文言の修正 ＜内容＞ 「１０年以上適正に使用された工場」とは、開発審査会へ附議するに至るまでの少なくとも１０年以上~~の間、~~都市計画法に違反することなく使用されていたことが確認できる工場をいう。~~したがって、附議するまでの１０年間に違反していることが確認された場合は、対象としない。~~ ⇒「１０年以上適正に使用された工場等」とは、新築されてから開発審査会へ附議するに至るまでの間に、少なくとも１０年以上都市計画法に違反することなく使用されていたことが確認できる工場等をいう。

④建築主が自ら用途変更する場合の特例の追加

改正対象		改正内容
解説	第３	・文言の追加 ⇒都市計画法に基づく許可を受けて建築された工場等を建築主が自ら用途変更する場合は、新築後１０年未満であっても本基準の対象として差し支えない。

⑤その他軽微な修正

改正対象		改正内容
第１及び第２		・第１を追加したことによる項番の修正 ・項名の修正 「第１　用途」　⇒「第２　用途」 「第２　申請地」⇒「第３　申請建築物及び申請地」
解説	第１	・「適用の範囲」にあった文言を移記 ⇒・申請者は、福井市内で現に操業している者に限らず、新規に操業する者や福井市以外の事業者も対象となる。なお、既存建築物が存しており、それを使用する場合は当該建築物の所有については問わない。
付記	本文	・文言の修正 「日本標準産業分類」⇒「産業分類」

4. その他（軽微な修正）

(1)改正概要

〇文言等の修正等

・取扱基準1「都市計画法第34条第1号の判断基準」第2　日常生活のために必要な建築物

改正対象		改正内容
取扱1 第2	4　その他 本文	・運用していない文言を削除 ⇒~~隣接地との境界部には、フェンスの設置等により隣接地と一体的な土地利用ができない状態にすること。~~