

福井市開発審査会附議基準

令和6年4月

福井市都市戦略部都市計画課

福井市開発審査会附議基準

都市計画法第34条第14号又は都市計画法施行令第36条第1項第3号ホに基づき、市長が開発審査会に附議するものは、開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる開発行為等で、原則として次に掲げるものとする。

- (1) 附議基準1 世帯の分化の過程で必要とする住宅の取扱いについて……………附－1
- (2) 附議基準2 既存の事業所等において業務に従事する者の住宅、寮で……………附－5
当該地域に建築することがやむを得ないと認められる
ものの取扱いについて
- (3) 附議基準3 土地区画整理事業の施行された土地の区域内における建築物……附－7
について
- (4) 附議基準4 危険物の貯蔵又は処理のための建築物又は第一種特定工作物……附－8
でやむを得ないものの取扱いについて
- (5) 附議基準5 収用対象事業の施行により移転するものの取扱いについて……………附－11
- (6) 附議基準6 造成中の宅地の取扱いについて……………附－13
- (7) 附議基準7 都市計画法第34条第13号に該当する権利の届出をなし……………附－14
得なかった者の取扱いについて
- (8) 附議基準8 市街化調整区域に存する大学又は高等専門学校に通学する……………附－16
学生を対象とした学生寮の取扱いについて
- (9) 附議基準9 既存建築物の用途変更について……………附－17
- (10) 附議基準10 開発行為を伴う既存宅地の取扱いについて……………附－21
＜改正都市計画法（平成13年5月18日施行）により削除＞
- (11) 附議基準11 既存の集落における自己用住宅の取扱いについて……………附－22
- (12) 附議基準12 事業所等の取扱いについて……………附－25
- (13) 附議基準13 運動施設の取扱いについて……………附－29

- (14) 附議基準 1 4 開発行為及び建築物等の建築許可の取扱いについて……………附－ 3 1
(包括議決)
- (15) 附議基準 1 5 大規模開発行為の取扱いについて……………附－ 3 3
＜改正都市計画法（平成 1 9 年 1 1 月 3 0 日施行）により削除＞
- (16) 附議基準 1 6 専修学校の取扱いについて……………附－ 3 4
＜附議基準 2 0 の制定により削除＞
- (17) 附議基準 1 7 既存の住宅の増築等に伴う敷地拡大の取扱いについて……………附－ 3 5
- (18) 附議基準 1 8 社会福祉施設（都市計画法第 3 4 条第 1 号に該当しない……………附－ 3 7
もの）の取扱いについて
- (19) 附議基準 1 9 医療施設（都市計画法第 3 4 条第 1 号に該当しないもの）……………附－ 4 1
の取扱いについて
- (20) 附議基準 2 0 学校施設（都市計画法第 3 4 条第 1 号に該当しないもの）……………附－ 4 3
の取扱いについて
- (21) 附議基準 2 1 既存事業所等の用途変更について……………附－ 4 5
- (22) 附議基準 2 2 既存建築物の同用途での建替え及び増築について……………附－ 4 8
- (23) 附議基準 2 3 社寺仏閣について……………附－ 5 0
- (24) 附議基準 2 4 線引き前宅地における自己用住宅について……………附－ 5 2
- (25) 附議基準 2 5 住宅団地における住宅について……………附－ 5 3
- (26) 附議基準 2 6 農業の六次産業化のための施設の取扱いについて……………附－ 6 5
- (27) 附議基準 2 7 大規模な事業所等の取扱いについて……………附－ 6 7
- (28) 附議基準 2 8 既存集落における小規模な事業所等の取扱いについて……………附－ 6 9
- (29) 附議基準 2 9 地域経済牽引事業の用に供する施設の取扱いについて……………附－ 7 1
- (30) 附議基準 3 0 地区集会所等の取扱いについて……………附－ 7 2

附議基準 1

世帯の分化の過程で必要とする住宅の取扱いについて

この基準は、市街化調整区域内の既存の集落等に生活の本拠を有する世帯(以下、「本家」という。)から、新たに世帯が分化する過程で必要とする住宅を建築する場合に適用する。

次に掲げる要件のすべてに該当しているとき、開発審査会に附議できるものとする。

第1 申請者

申請者は、本家に現に同居している親族若しくは過去に同居していた事実のある親族又はその者と婚姻を予定する者とする。

なお、本家は、次のいずれかに該当する世帯でなければならない。

- (1) 農家の世帯。
- (2) 市街化区域調整区域に関する都市計画の決定(以下「線引き」という。)前から当該集落等に生活の本拠を有する非農家の世帯。
- (3) 線引き後に都市計画法に基づく手続きを経て当該集落に居住を開始し、10年以上引き続き生活の本拠を有する世帯。

第2 用途

申請に係る建築物(以下「予定建築物」という。)は、自己の居住のための一戸建専用住宅(以下「自己用住宅」という。)であること。

第3 必要性

申請者は、次の各号のいずれかの理由に該当していなければならない。

- (1) 婚姻等により独立して世帯を構成するとき。
- (2) 退職、転勤等により現住宅を立ち退かなければならないとき。
- (3) 現に居住している住宅が狭小過密であるとき。
- (4) 疾病等の理由により転地のやむを得ないとき。
- (5) Uターン等により故郷に定住するとき。
- (6) その他前5号に準ずるもので、市長が適当と認めたとき。

第4 立地場所

分家住宅を建築しようとする土地(以下「予定地」という。)は、次の各号のすべてに該当しなければならない。

- (1) 本家が存在する集落又はその周辺に存すること。
- (2) 他法令に係る規制区域のほか、都市施設で計画決定された区域を含まない土地であること。

第5 予定地

予定地は、次のいずれかの土地であること。

- (1) 本家の敷地内の土地。
- (2) 土地の登記事項証明書上、本家が10年以上所有している土地。
- (3) 本家が所有している土地に適地がない場合で、土地の登記事項証明書上、所有権を取得し10年以上経過している者から売買等により取得又は取得予定の土地。

第6 予定建築物の敷地面積

予定建築物の敷地面積は、概ね500㎡以下とすること。

付 記

上記要件のすべてに該当するものについては、附議基準14第1に基づき包括議決とする。

附 則

この基準は、平成12年11月24日から施行する。(平成12年11月24日承認)

附 則

この基準は、平成13年10月10日から施行する。(平成13年10月10日承認)

附 則

この基準は、平成17年6月30日から施行する。(平成17年6月30日承認)

附 則

この基準は、平成18年10月30日から施行する。(平成18年10月30日承認)

附 則

この基準は、平成19年11月30日から施行する。(平成19年10月31日承認)

附 則

この基準は、平成22年1月26日から施行する。(平成22年1月26日承認)

附 則

この基準は、平成22年4月27日から施行する。(平成22年4月27日承認)

附 則

この基準は、平成22年7月30日から施行する。(平成22年7月30日承認)

附 則

この基準は、平成27年4月16日から施行する。(平成27年4月16日承認)

附 則

この基準は、平成28年4月22日から施行する。(平成28年4月22日承認)

附 則

この基準は、平成29年2月6日から施行する。(平成29年2月6日承認)

附 則

この基準は、平成31年4月25日から施行する。(平成31年4月25日承認)

附 則

この基準は、令和2年6月2日から施行する。(令和2年6月2日承認)

附 則

この基準は、令和3年4月28日から施行する。(令和3年4月28日承認)

<解 説>

○適用の範囲

- ・この基準における「既存の集落」とは、線引きされた際すでに市街化調整区域内に存在していた集落をいう。ただし、附議基準25に定める住宅団地は除く。

○第1 申請者

- ・「過去に同居していた事実のある親族」とは、住民票もしくは戸籍の附票などにより、当該世帯に同居していたことが確認できる親族をいう。
- ・「親族」とは民法(明治31年法律第9号)第725条に定める範囲の6親等内をいう。

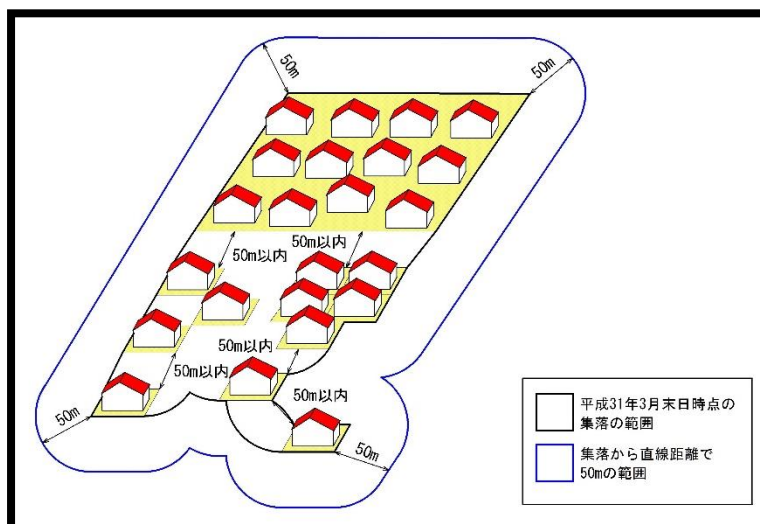
○第2 用途

- ・「自己用住宅」とは、申請者の世帯自らが居住するために必要とする専用住宅とし、賃貸住宅や店舗併用住宅等は含まない。なお、店舗併用住宅とする場合は、附議基準28又は取扱基準1(都市計画法第34条第1号)に基づき手続きを経なければならない。

○第4 立地場所

- ・「本家が存在する集落又はその周辺に存する」とは、本家が存在する集落内のほか、その集落の縁辺部から直線距離で概ね50mの範囲内であることをいう。なお、次のいずれかに該当する場合には、距離制限を問わないものとする。
 - (1) 集落から離れた場所に適法に建築された本家があり、その敷地内又はその敷地の隣接地に建築する場合。
 - (2) 既に一定の住宅が建築され周辺の土地利用を勘案して住宅の建築がやむを得ないと判断される場合。
- ・上記集落の範囲については、平成31年3月末日時点を基準として判断するものとする。

イメージ図



○第5 予定地

- ・本家の敷地内の土地以外の土地を予定地に選定できるのは、原則として市街化区域内に建築可能な土地を所有していない場合に限る。
- ・「本家が10年以上所有している土地」とは申請時点において申請者本人が所有権を有している必要はなく、父や祖父等が所有する等の未相続の状態のものも含む。その場合は地権者同意をもって申請に足りる。

○第6 予定建築物の敷地面積

- ・次のような場合は500㎡を超えることはやむを得ない。
 - (1) 敷地が不整形で効率的な土地利用ができない場合。
 - (2) 建築基準法の接道要件をみたす必要がある場合。
 - (3) 既存建築物の敷地を利用する場合。

附議基準 2

既存の事業所等において業務に従事する者の住宅、寮で当該地域に建築することがやむを得ないと認められるものの取扱いについて

この基準は、市街化調整区域内の既存の事業所等において、業務に従事する者の住宅、寮で当該地域に建築することがやむを得ないと認められる場合に適用する。

次に掲げる要件のすべてに該当しているとき、開発審査会に附議できるものとする。

第1 申請者

申請者は、線引き前から操業している者若しくは都市計画法に基づく手続きを経て操業している者とする。

第2 必要性

社宅、寮及び法令に基づく事業所の管理者等の住宅を必要とするやむをえない理由があること。

第3 立地場所

当該社宅等の敷地は、事業所の敷地内又は隣接若しくは近接した土地であること。

第4 規模

社宅等の規模がその事業所の実情により必要と認められる限度内であること。

附 則

この基準は、平成12年11月24日から施行する。(平成12年11月24日承認)

附 則

この基準は、平成18年10月30日から施行する。(平成18年10月30日承認)

附 則

この基準は、平成19年11月30日から施行する。(平成19年10月31日承認)

附 則

この基準は、平成22年1月26日から施行する。(平成22年1月26日承認)

附 則

この基準は、平成22年7月30日から施行する。(平成22年7月30日承認)

附 則

この基準は、平成31年4月25日から施行する。(平成31年4月25日承認)

附 則

この基準は、令和3年4月28日から施行する。(令和3年4月28日承認)

<解 説>

○第2 必要性

- ・「やむをえない理由」とは法令で事業所に常時管理者を置くように定められている場合や、交通不便地で通勤が困難にもかかわらず公共交通機関が整備されていない場合をいう。

○第3 立地場所

- ・「事業所の敷地に隣接又は近接した土地」とあるが、市街化区域で操業する事業所の寮を市街化調整区域に立地することはできない。また「近接」とは当該事業所からの距離が50m以内であることをいう。

附議基準 3

土地区画整理事業の施行された土地の区域内における建築物について

この基準は、土地区画整理事業の施行された土地の区域内において形質の変更を伴い建築物を新築、増改築する場合に適用する。

次に掲げる要件のすべてに該当しているとき、開発審査会に附議できるものとする。

第1 用途

申請に係る建築物の用途は次の各号のいずれかに該当すること。

- (1) 住宅地として施行された区域にあっては、低層住宅地と認められる場合は第一種低層住居専用地域、中高層住宅地と認められる場合は第一種中高層住居専用地域と相当の建築制限に適合して行うものであること。
- (2) 住宅地以外の目的で施行された区域については、想定する用途地域に相応する建築制限に適合する建築物とするものであること。

第2 立地場所

予定される建築物の申請敷地は従前行われた土地区画整理事業の区域内であること。

付 記

上記要件のうち第1(1)に該当するものについては、附議基準14第2に基づき包括議決とする。

附 則

この基準は、平成12年11月24日から施行する。(平成12年11月24日承認)

附 則

この基準は、平成19年11月30日から施行する。(平成19年10月31日承認)

附 則

この基準は、平成22年1月26日から施行する。(平成22年1月26日承認)

附 則

この基準は、平成22年4月27日から施行する。(平成22年4月27日承認)

附 則

この基準は、平成22年7月30日から施行する。(平成22年7月30日承認)

<解 説>

○適用の範囲

- ・本附議基準は、すでに行われた区画整理施行区域内で、新たに形質の変更を伴うような追加的な開発行為を行って建築物を新築、増改築する場合に適用される。

○第1 用途

- ・「想定する用途地域」とは、周辺の建築物の用途のほか、定められた地区計画、建築協定等をいう。

危険物の貯蔵又は処理のための建築物又は第一種特定工作物で
やむを得ないものの取扱いについて

この基準は、危険物の貯蔵又は処理のための建築物又は第一種特定工作物でやむを得ないもの（都市計画法第34条第8号又は第9号に該当しないもの）について適用する。

次に掲げる要件のすべてに該当しているとき、開発審査会に附議できるものとする。

第1 用途

申請に係る建築物等は、消防法（昭和23年法律第186号）第11条に規定する製造所、貯蔵所又は取扱所を新增設しようとするものであること。

第2 立地場所

建築しようとする土地は、本市の土地利用計画から判断して支障がなく、かつ、他の法令に係る規制区域のほか都市施設で計画決定された区域を含んでいない土地であること。

第3 規模

開発区域の算定は、開発面積の算出根拠が明確かつ、適正な規模で必要最小限であること。

第4 その他

他の法令等による許可等を必要とする場合は、その許可が得られるものであること。

附 則

この基準は、平成12年11月24日から施行する。（平成12年11月24日承認）

附 則

この基準は、平成19年11月30日から施行する。（平成19年10月31日承認）

附 則

この基準は、平成22年1月26日から施行する。（平成22年1月26日承認）

附 則

この基準は、平成22年7月30日から施行する。（平成22年7月30日承認）

<解 説>

○適用の範囲

- ・この基準における都市計画法第34条第8号に該当するものとは、火薬類取締法第12条第1項で規定される火薬庫である。
- ・この基準における都市計画法第34条第9号に該当するものとは、火薬類取締法第2条第1項で規定される火薬類の製造所である。

○第1 用途

- ・「消防法第11条に規定する製造所、貯蔵所又は取扱所」とは、消防法別表第一に規定する危険物を製造、貯蔵又は取扱するものである。

別表第一

類別	性質	品名
第一類	酸化性固体	一 塩素酸塩類 二 過塩素酸塩類 三 無機過酸化物 四 亜塩素酸塩類 五 臭素酸塩類 六 硝酸塩類 七 よう素酸塩類 八 過マンガン酸塩類 九 重クロム酸塩類 十 その他のもので政令で定めるもの 十一 前各号に掲げるもののいずれかを含有するもの
第二類	可燃性固体	一 硫化りん 二 赤りん 三 硫黄 四 鉄粉 五 金属粉 六 マグネシウム 七 その他のもので政令で定めるもの 八 前各号に掲げるもののいずれかを含有するもの 九 引火性固体
第三類	自然発火性物質及び禁水性物質	一 カリウム 二 ナトリウム 三 アルキルアルミニウム 四 アルキルリチウム 五 黄りん 六 アルカリ金属(カリウム及びナトリウムを除く。)及びアルカリ土類金属 七 有機金属化合物(アルキルアルミニウム及びアルキルリチウムを除く。) 八 金属の水素化物 九 金属のりん化物 十 カルシウム又はアルミニウムの炭化物 十一 その他のもので政令で定めるもの 十二 前各号に掲げるもののいずれかを含有するもの
第四類	引火性液体	一 特殊引火物 二 第一石油類 三 アルコール類 四 第二石油類 五 第三石油類 六 第四石油類 七 動植物油類

第五類	自己反応性物質	- 一 有機過酸化物 - 二 硝酸エステル類 - 三 ニトロ化合物 - 四 ニトロソ化合物 - 五 アゾ化合物 - 六 ジアゾ化合物 - 七 ヒドラジンの誘導体 - 八 ヒドロキシルアミン - 九 ヒドロキシルアミン塩類 - 十 その他のもので政令で定めるもの - 十一 前各号に掲げるもののいずれかを含有するもの
第六類	酸化性液体	- 一 過塩素酸 - 二 過酸化水素 - 三 硝酸 - 四 その他のもので政令で定めるもの - 五 前各号に掲げるもののいずれかを含有するもの

附議基準 5

収用対象事業の施行により移転するものの取扱いについて

この基準は、収用対象事業の施行により除却し、移転しなければならない住宅又は小規模事業所その他これに準ずる建築物で、市街化調整区域に立地することが必要かつやむを得ないものと認められる場合に適用する。

次に掲げる要件のすべてに該当しているとき、開発審査会に附議できるものとする。

第1 用語の定義

収用対象事業とは、土地収用法(昭和26年法律第219号)第3条各号のいずれかに該当する事業で、同法第20条の規定により事業の認定を受けた事業又は同法以外の法令の規定により、同法第20条の規定による認定に代えるものとして認可又は認定を受けた事業及びこれに準ずるものとする。

第2 用途

移転後の用途は、従前のものと変わってはならず、かつ、予定地周辺において、人の健康又は生活環境に係る被害を及ぼすおそれのないものでなければならない。

第3 移転の必要性

市街化調整区域内への移転は、次の各号のいずれかに該当すると認められる場合であること。

- (1) 日常生活の状況、経済取引の態様等から判断し、現在地と同一地区とみなされる地域に立地せざるを得ない積極的事由があり、かつ、市街化区域内に土地を取得することが極めて困難であること。
- (2) 線引き前から土地を所有しており、新たに市街化区域内に土地を取得することが経済的に著しく困難であること。
- (3) 起業者が斡旋した土地であって、市長がやむを得ないと認める土地であること。

第4 立地場所

建築しようとする土地は、その区域の周辺において新たに公共施設の整備を必要とせず、本市の土地利用計画から判断して支障がなく、かつ、他の法令に係る規制区域のほか都市施設で計画決定された区域を含んでいない土地であること。

第5 規模

予定建築物及び敷地面積は、従前に比し、著しく増加を伴うものであってはならない。

付 記

上記要件のすべてに該当するものであって、従前地が市街化調整区域内にあるものについては附議基準14第3に基づき包括議決とする。

附 則

この基準は、平成12年11月24日から施行する。(平成12年11月24日承認)

附 則

この基準は、平成13年10月10日から施行する。(平成13年10月10日承認)

附 則

この基準は、平成19年11月30日から施行する。(平成19年10月31日承認)

附 則

この基準は、平成22年1月26日から施行する。(平成22年1月26日承認)

附 則

この基準は、平成22年7月30日から施行する。(平成22年7月30日承認)

附 則

この基準は、平成31年4月25日から施行する。(平成31年4月25日承認)

<解 説>

○第2 用途

- ・従前の「用途」とは、当該申請があった時又は収用対象事業が開始された時期を基準として判断する。
その判断には、その内容を裏付ける客観的な資料を要する。

○第5 規模

- ・「従前に比し、著しく増加を伴うものであってはならない」とは、建築物の延床面積は従前建築物の1.5倍以内とし、敷地面積は従前地とほぼ同一規模までとする。ただし申請者が線引き前から所有している土地若しくは起業者が斡旋した土地がすでに従前地以上である場合、効率的な土地利用ができない場合又は建築基準法の接道要件等をみたす必要がある場合はこの限りでない。

附議基準 6

造成中の宅地の取扱いについて

この基準は、線引きが決定した時点において宅地造成工事に着手しており、区域決定後6ヵ月以内に工事が完了する見込みのもので、自己の居住又は業務の用に供する建築物を建築する場合に適用する。
次に掲げる要件のすべてに該当しているとき、開発審査会に附議できるものとする。

第1 立地場所

必要な公共施設が開発行為の技術基準と同程度に設備された良好な宅地であること。

第2 予定地の所有

原則として開発者が都市計画法施行以前から所有していた土地であること。

第3 その他

建築行為が、線引きの日から起算し、5年以内に完了されること。

附 則

この基準は、平成12年11月24日から施行する。(平成12年11月24日承認)

附 則

この基準は、平成13年10月10日から施行する。(平成13年10月10日承認)

附 則

この基準は、平成19年11月30日から施行する。(平成19年10月31日承認)

附 則

この基準は、平成22年1月26日から施行する。(平成22年1月26日承認)

附 則

この基準は、平成22年7月30日から施行する。(平成22年7月30日承認)

附 則

この基準は、平成31年4月25日から施行する。(平成31年4月25日承認)

<解 説>

○適用の範囲

- ・区域区分線の見直しにより新たに市街化調整区域となった区域において、その区域に造成中の団地があり、区域区分決定後6ヵ月以内に工事が完了する見込みのものが対象となる。
- ・開発行為に当たり他法令に基づく許可を受けなければならない場合、線引きする時点において当該許可を得ておく必要がある。

○第1 立地場所

- ・「公共施設が開発行為の技術基準と同程度に設備された良好な宅地」とは都市計画法第33条に規定する基準に合致するもので、かつ、都市計画法第32条に規定する公共施設管理者の同意が得られるものであること。

附議基準 7

都市計画法第34条第13号に該当する権利の届出をなし得なかった者の取扱いについて

この基準は、市街化調整区域において都市計画法第34条第13号の規定に基づいて届出の権利を有し、都市計画の区域告示の日から6ヵ月以内に当該権利の届出をなし得なかった者で、自己用住宅を建築する場合に適用する。

次に掲げる要件のすべてに該当しているとき、開発審査会に附議できるものとする。

第1 用途

申請に係る建築物は、自己用住宅であること。

第2 必要性

立退き、過密狭小、疾病等の理由から現在居住している住宅を退去しなければならないもので、市街化区域内で代替地を得ることが困難と認められるもの。

(例)イ 現在借地又は借家に居住しており居住について支障があるもの。

ロ 公害等による疾病療養のため転居を必要と認められるもの。

ハ 過密狭小の家屋に居住し改善が必要と認められるもの。

ニ 2以上の世帯が同居し世帯分離を必要とする事情のあるもの。

ホ 勤務の変更等により通勤に支障があるもの。(通勤時間 1.5時間以上を要するもの。)

第3 予定地の所有等

法人以外の者が線引き前に土地を所有し、又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有しており、線引き前に登記済であるか公正証書により契約を締結していること。

第4 用途の判断資料

開発行為又は建築行為が線引きの日から起算し、5年以内に完了されること。

附 則

この基準は、平成12年11月24日から施行する。(平成12年11月24日承認)

附 則

この基準は、平成13年10月10日から施行する。(平成13年10月10日承認)

附 則

この基準は、平成19年11月30日から施行する。(平成19年10月31日承認)

附 則

この基準は、平成22年1月26日から施行する。(平成22年1月26日承認)

附 則

この基準は、平成22年7月30日から施行する。(平成22年7月30日承認)

附 則

この基準は、平成31年4月25日から施行する。(平成31年4月25日承認)

附 則

この基準は、令和4年4月22日から施行する。(令和4年4月22日承認)

<解 説>

○適用の範囲

- ・本附議基準は都市計画法第34条第13号の届出の権利を有するにもかかわらず、区域告示の6ヵ月以内に権利の届出をしなかった者が自己用住宅を建築する場合に適用する。

○第1 用途

- ・「自己用住宅」とは、申請者の世帯自らが居住するために必要とする専用住宅とし、賃貸住宅や店舗併用住宅等は含まない。なお、店舗併用住宅とする場合は、附議基準28又は取扱基準1(都市計画法第34条第1号)に基づき手続きを経なければならない。

附議基準 8

市街化調整区域に存する大学又は高等専門学校に通学する学生を
対象とした学生寮の取扱いについて

この基準は、市街化調整区域に存する大学又は高等専門学校に通学する学生を対象とした下宿及び学生寮を建築する場合に適用する。

次に掲げる要件のすべてに該当しているとき、開発審査会に附議できるものとする。

第1 立地場所

下宿及び学生寮を建築しようとする土地は、次の各号のすべてに該当しなければならない。

- (1) 学校から原則として 1.5km以内の位置であること。
- (2) 既存の集落地内と認められる区域内で、市街化区域より1.0km以上の距離がある位置であること。

第2 規模

開発区域の算定は、開発面積の算出根拠が明確かつ、適正な規模で必要最小限であること。

第3 その他

申請者と学校との間において運営方法について契約書等があること。

附 則

この基準は、平成12年11月24日から施行する。(平成12年11月24日承認)

附 則

この基準は、平成13年10月10日から施行する。(平成13年10月10日承認)

附 則

この基準は、平成19年11月30日から施行する。(平成19年10月31日承認)

附 則

この基準は、平成22年1月26日から施行する。(平成22年1月26日承認)

附 則

この基準は、平成22年7月30日から施行する。(平成22年7月30日承認)

<解 説>

○第2 規模

・計画する学生寮の規模は、学校との契約書等で事業規模を確認し、必要と認められる限度内でなければならない。

○第3 その他

・当該学校の学生のみを対象とした学生寮であることを担保するために、学校との間に運営方法について契約書等を交わしている必要がある。また許可後においても一般の賃貸住宅に用途変更することはできない。

附議基準 9

既存建築物の用途変更について

この基準は、市街化調整区域における既存建築物の用途を変更する場合、又は既存建築物（従前建築主が適格要件を有していたことにより適法に建築されたものに限る。）の譲渡等に伴い使用者を変更（以下「属人性に係る用途変更」という。）する場合に適用する（1の建築物を複数の者が使用する場合を含む。）。

次に掲げる要件のすべてに該当しているとき、開発審査会に附議できるものとする。

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。

第2 申請建築物及び申請地

申請に係る建築物及び敷地は、次の各号のいずれかに該当しなければならない。

- （1）線引き前から存する建築物及びその敷地。
- （2）線引き後に都市計画法に基づく手続きを経て建築され適正に使用された建築物及びその敷地。
- （3）前2号の建築物の全部又は一部を除却した土地。

第3 用途変更の内容

用途変更の内容は、従前の建築敷地に比較して区画の変更が生じず、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ものであって、次の各号のいずれかに該当しなければならない。

- （1）属人性に係る用途変更のみの場合。
- （2）自己用住宅とする場合。
- （3）都市計画法第34条第1号から第10号のいずれかに該当する建築物とする場合。
- （4）福井市開発審査会附議基準において、新規に建築することができるもので次の各号のいずれかに該当する場合。
 - ア 附議基準1に適合する分家住宅。
 - イ 附議基準2に適合する社宅、寮。
 - ウ 附議基準5に適合する収用対象事業の施行により移転するもの。
 - エ 附議基準8に適合する学生寮。
 - オ 附議基準11に適合する自己用住宅。
 - カ 附議基準13に適合する運動施設。
 - キ 附議基準18に適合する社会福祉施設。
 - ク 附議基準19に適合する医療施設。
 - ケ 附議基準20に適合する学校施設。
 - コ 附議基準23に適合する社寺仏閣。
 - サ 附議基準26に適合する農業の六次産業化のための施設。

シ 附議基準28に適合する小規模な事業所等。

ス 附議基準30に適合する地区集会所等。

- (5) 農山漁村滞在型余暇活動のための基盤整備の促進に関する法律(平成6年法律第46号)第2条第5項に規定する農林漁業体験民宿業を行う施設とする場合。
- (6) ふるさと茶屋(福井市が所管する里地・里山活性化事業補助金の交付を受けるもの又は受けることが確実であるもの)とする場合。
- (7) 自己用住宅等を賃貸住宅とする場合。ただし、集落内に存するものに限る。

第4 用途変更を行う場合の事情

次の各号のいずれかに該当する用途変更を行うやむを得ない事情があること。ただし、建築主が自ら使用する場合はこの限りでない。

- (1) 従前建築主の負債の返済に伴う競売、破産管財人による売却及び会社更生法(平成14年法律第154号)の適用等これらに類する手続きを経て取得した者(ただし、宅地建物取引業を営む者が取得した場合は実際に使用する者)が行うもの。
- (2) 従前建築主の死亡等、社会通念上やむを得ない事情がある場合に、従前建築主(相続人等を含む。)から譲渡により取得又は賃借した者が行うもの。
- (3) 従前建築主により既存建築物が10年以上適正に使用された後、従前建築主から譲渡により取得又は賃借した者が行うもの。ただし、自己用住宅等を賃貸住宅とする場合を除く。
- (4) 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。

付 記

上記附議基準のうち、第3(1)、(2)、(4)(日本産業分類の中分類の範囲内で用途変更するものに限る。)又は(6)に該当するものについては附議基準14第4に基づき包括議決とする。

附 則

この基準は、平成12年11月24日から施行する。(平成12年11月24日承認)

附 則

この基準は、平成13年10月10日から施行する。(平成13年10月10日承認)

附 則

この基準は、平成19年11月30日から施行する。(平成19年10月31日承認)

附 則

この基準は、平成20年7月31日から施行する。(平成20年7月31日承認)

附 則

この基準は、平成21年10月30日から施行する。(平成21年10月30日承認)

附 則

この基準は、平成22年1月26日から施行する。(平成22年1月26日承認)

附 則

この基準は、平成22年4月27日から施行する。(平成22年4月27日承認)

附 則

この基準は、平成22年7月30日から施行する。(平成22年7月30日承認)

附 則

この基準は、平成23年8月5日から施行する。(平成23年8月5日承認)

附 則

この基準は、平成25年4月24日から施行する。(平成25年4月24日承認)

附 則

この基準は、平成27年4月16日から施行する。(平成27年4月16日承認)

附 則

この基準は、平成31年4月25日から施行する。(平成31年4月25日承認)

附 則

この基準は、令和2年6月2日から施行する。(令和2年6月2日承認)

附 則

この基準は、令和3年4月28日から施行する。(令和3年4月28日承認)

附 則

この基準は、令和4年4月22日から施行する。(令和4年4月22日承認)

附 則

この基準は、令和5年1月31日から施行する。(令和5年1月31日承認)

附 則

この基準は、令和6年4月24日から施行する。(令和6年4月24日承認)

<解 説>

○適用の範囲

- ・「属人性に係る用途変更」とは、たとえば既存建築物が線引き前から存する建築物、農家住宅や分家住宅、収用対象事業による代替建築物、開発審査会の議を経て許可された建築物などの特定の者に対し使用を認められるものを、それ以外の者が使用する場合に該当する。その際、改めて都市計画法第34条若しくは都市計画法施行令第36条第1項第3号のいずれかに該当するか否かの判断が必要であるため、許可を要する。ただし、使用者が適格要件を有する者の場合は除く。

○第1 申請者

- ・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 用途変更の内容

- ・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。

○第4 用途変更を行う場合の事情

- ・「建築主」とは建築主と現に同居している親族又は過去に同居していた事実のある親族を含む。

- ・「負債の返済に伴う競売」は登記簿謄本により、裁判所が競売手続きに入ったことの確認を要する。
- ・「破産管財人による売却」は、破産手続開始決定の確認を要する。
- ・「これらに類する手続き」とは財務省、県、市等による公売を含む。
- ・「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。

○留意事項

- ・既存建築物とは、都市計画法第29条第1項第2号に該当する農家住宅、都市計画法第34条第13号又は都市計画法施行令第36条第1項第3号ニに該当する既存権利者の自己用建築物及び都市計画法第34条第14号又は都市計画法施行令第36条第1項第3号ホに該当する分家住宅若しくは収用対象事業による代替建築物などである。
- ・用途変更後の建築物が次の各号のいずれかに該当する場合には、開発審査会の議を経なくてもよい。
 - (1) 都市計画法第34条第1号から第10号に該当する建築物とする場合。
 - (2) 福井市開発審査会附議基準の附議基準25の住宅団地における住宅について、使用者の変更のみが行われた場合。
- ・賃貸住宅として用途変更を許可した建物における同用途での建替え及び増築は、原則として認めない。

平成12年11月24日承認
平成13年 5月30日承認
平成15年10月29日承認
平成17年10月27日承認
平成19年10月31日削除
平成22年 1月26日一部修正
平成22年10月18日一部修正

附議基準 10（削除）

改正都市計画法(平成13年5月18日施行)により削除
ただし、都市計画法第41条第2項ただし書きの許可の取扱いについては福井市開発行為指導基準に記載

附議基準 11

既存の集落における自己用住宅の取扱いについて

この基準は、自治会活動などの地域活動が一体的に行われている集落において自己用住宅を建築する場合に適用する。

次に掲げる要件のすべてに該当しているとき、開発審査会に附議できるものとする。

第1 用途

申請に係る建築物(以下「予定建築物」という。)は、自己用住宅であること。

第2 必要性

申請者は、次の各号のいずれかの理由に該当していなければならない。

- (1) 婚姻等により独立して世帯を構成するとき。
- (2) 退職、転勤等により現住宅を立ち退かなければならないとき。
- (3) 現に居住している住宅が狭小過密であるとき。
- (4) 疾病等の理由により転地のやむを得ないとき。
- (5) Uターン等により故郷に定住するとき。
- (6) その他前各号に準ずるもので、市長が適当と認めたとき。

第3 立地場所

申請に係る土地(以下「予定地」という。)は、集落内又はその周辺に存すること。

第4 予定地の所有

予定地は、次の各号のいずれかに該当していなければならない。

- (1) 土地の登記事項証明書上、申請者が線引き前から所有していること。
- (2) 土地の登記事項証明書上、申請者が地縁等により所有権を取得し10年以上経過していること。
- (3) 土地の登記事項証明書上、所有権を取得し10年以上経過している者から申請者が地縁等により所有権を取得又は取得予定であること。

第5 予定建築物の敷地面積

予定建築物の敷地面積は、概ね500㎡以下とすること。

留意事項

・第4の(2)及び(3)の「地縁等により所有権を取得又は取得予定」とは、次の各号のいずれかに該当していなければならない。

- (1) 申請者の所有する土地の隣接地を取得する場合。

- (2) 申請者が線引き前から耕作権及び借地権等により予定地を使用し、この縁により所有権を取得する場合。
- (3) 線引き前から申請者の所有する土地が、優良農地又は集落から離れた場所にあることにより、必ずしも宅地化するのが望ましくない場合、同集落内又はその周辺で交換等により取得する場合。
- (4) 申請者が、線引き前から当該集落等に生活の本拠を有する世帯の者、線引き後適法に居住を開始しその後10年以上引き続き生活の本拠を有する世帯の者又はこれらの世帯に過去に属していた者であって、地域社会との係わりの深まり、当該集落への定着意識の高揚等、申請者の個別具体的な事情から相当と認められ、かつ、その縁により所有権を取得する場合。
- (5) 線引き前に10年以上当該集落に居住する申請者が、地域社会との係わりの深まり、当該集落への定着意識の高揚等、申請者の個別具体的な事情から相当と認められ、かつ、その縁により所有権を取得する場合。

附 則

この基準は、平成12年11月24日から施行する。(平成12年11月24日承認)

附 則

この基準は、平成13年10月10日から施行する。(平成13年10月10日承認)

附 則

この基準は、平成14年10月30日から施行する。(平成14年10月30日承認)

附 則

この基準は、平成17年6月30日から施行する。(平成17年6月30日承認)

附 則

この基準は、平成18年1月23日から施行する。(平成18年1月23日承認)

附 則

この基準は、平成19年11月30日から施行する。(平成19年10月31日承認)

附 則

この基準は、平成20年4月30日から施行する。(平成20年4月30日承認)

附 則

この基準は、平成22年1月26日から施行する。(平成22年1月26日承認)

附 則

この基準は、平成22年4月27日から施行する。(平成22年4月27日承認)

附 則

この基準は、平成22年7月30日から施行する。(平成22年7月30日承認)

附 則

この基準は、平成27年4月16日から施行する。(平成27年4月16日承認)

附 則

この基準は、平成31年4月25日から施行する。(平成31年4月25日承認)

附 則

この基準は、令和2年6月2日から施行する。(令和2年6月2日承認)

附 則

この基準は、令和3年4月28日から施行する。(令和3年4月28日承認)

附 則

この基準は、令和4年4月22日から施行する。(令和4年4月22日承認)

<解 説>

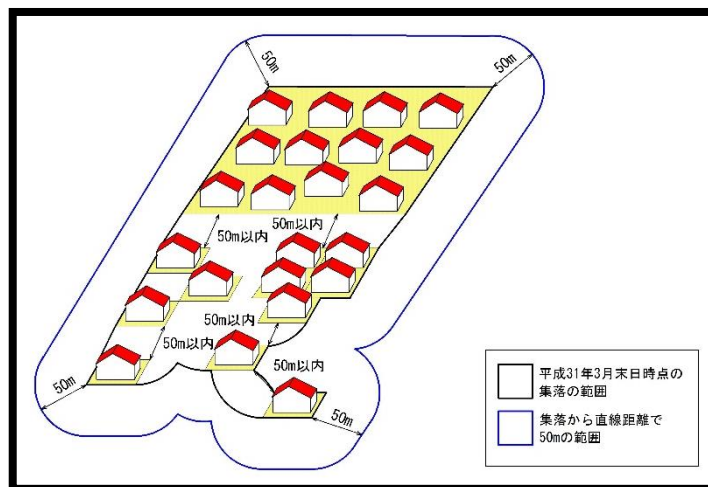
○第1 用途

・「自己用住宅」とは、申請者の世帯自らが居住するために必要とする専用住宅とし、賃貸住宅や店舗併用住宅等は含まない。なお、店舗併用住宅とする場合は、附議基準28又は取扱基準1(都市計画法第34条第1号)に基づき手続きを経なければならない。

○第3 立地場所

・「集落内又はその周辺に存する」とは、既存の集落内のほか、その集落の縁辺部から直線距離で概ね50mの範囲内であることをいう。なお、集落の範囲については、平成31年3月末日時点を基準として判断するものとする。

イメージ図



○第4 予定地の所有

・「所有権を取得し10年以上経過している者」とあるのは、登記簿上相続を除き前所有者が10年所有していることをいうが、当該地が未登記である等のやむを得ない場合はこの限りでない。

○第5 予定建築物の敷地面積

・次のような場合は500㎡を超えることはやむを得ない。

- (1) 敷地が不整形で効率的な土地利用ができない場合。
- (2) 建築基準法の接道要件をみたす必要がある場合。
- (3) 既存建築物の敷地を利用する場合。

附議基準 12

事業所等の取扱いについて

この基準は、本市の実情、特性を踏まえ、経営の効率化による規模拡大等を行うための事業所等を建築する場合に適用する。

次に掲げる要件のすべてに該当しているとき、開発審査会に附議できるものとする。

第1 用途

予定建築物の用途は次の各号のいずれかに該当し、かつ、自己の業務の用に供するものであって、周辺地域に対して著しい環境悪化等を及ぼさないものであること。なお、(1)から(4)まで及び(7)から(11)までのいずれかに該当する場合は、事務所のみでないもの又は販売店舗を含まないものであること。(ただし、(7)に該当する場合で、都市計画法に基づく手続きを経て立地した事業所等が(5)に該当するものについてはこの限りでない。)

- (1) 日本標準産業分類(以下「産業分類」という。)の大分類のうち「E 製造業」の用に供する事業所。
- (2) 製造品の品質の向上に資する研究の用に供する施設。
- (3) 貨物自動車運送事業法(平成元年法律第83号)第2条第2項に規定する一般貨物自動車運送事業の用に供する施設(同条第6項に規定する特別積合せ貨物運送に係るものを除く)又は同条第3項に規定する特定貨物自動車運送事業の用に供する施設。
- (4) 倉庫業法(昭和31年法律第121号)第2条第2項に規定する倉庫業の用に供する同条第2条第1項に規定する倉庫。
- (5) 自動車修理事業所を伴う車両の販売所若しくは、自動車又は重機械の整備及び検査の用に供する施設。
- (6) 市街化調整区域内において、線引き以前から操業している事業所等と同一用途の施設。
- (7) 市街化調整区域内において、都市計画法に基づく手続きを経て立地した事業所等と同一用途の施設。
- (8) 産業分類の大分類のうち「D 建設業」の用に供する施設。
- (9) 道路運送事業法(昭和26年法律第183号)第3条第1号イに規定する一般乗合旅客自動車運送事業の用に供する施設又は同号ロに規定する一般貸切旅客自動車運送事業の用に供する施設。
- (10) 産業分類の大分類「I 卸売業、小売業」のうち卸売業の用に供する施設。
- (11) 産業分類の大分類「K 不動産業、物品賃貸業」のうち産業用機械器具賃貸業の用に供する施設。

第2 立地場所

建築しようとする土地は、本市の土地利用計画から判断して支障がなく、かつ、他の法令に係る規制区域のほか都市施設で計画決定された区域を含んでいない土地であること。

第3 開発規模

開発区域の算定にあたっては、開発面積の算出根拠が明確であり、かつ、適正な規模で必要最小限とすること。

第4 形態別分類

申請にかかる事業所等は次の各号のいずれかに該当するものであること。

- (1) 市内の事業所等の隣地への規模拡大

次のア及びイに該当し、かつ隣地に規模拡大する場合で、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と認められるものとする。

ア 申請者

次の(ア)から(ウ)までのすべてに該当すること。

(ア) 本市市街化調整区域内で現に操業している事業所等であること。ただし、都市計画法に基づく手続きを経て立地した事業所等で手続き後5年未満のもの及び法令違反状態の事業所等は該当しない。

(イ) 単に事業の量的拡大を図るだけでなく、効率化又は質的改善を伴うものであると認められること。

(ウ) 現在地での再構築又は規模拡大が困難であると認められること。

イ 規模

原則として規模拡大後の総敷地面積は、現在地の敷地面積の概ね1.5倍までとする。

(2) 市内の事業所等の移転による規模拡大

次のアからエまでのすべてに該当するものとする。なお、事業所等の全部を移転するもののほか、一部を移転するものも含むものとする。

ア 申請者

次の(ア)から(ウ)までのすべてに該当すること。

(ア) 本市市街化調整区域内で現に操業している事業所等であること。ただし、都市計画法に基づく手続きを経て立地した事業所等で手続き後5年未満のもの及び法令違反状態の事業所等は該当しない。

(イ) 単に事業の量的拡大を図るだけでなく、効率化又は質的改善を伴うものであると認められること。

(ウ) 現在地での再構築又は規模拡大が困難であると認められること。

イ 用途

予定建築物の用途は、第1(1)から(7)までのいずれかに該当するものであること。ただし、(7)に該当する場合で、都市計画法に基づく手続きを経て立地した事業所等が(8)から(11)までのいずれかに該当する場合を除く。

ウ 規模

原則として規模拡大後の総敷地面積は、現在地の敷地面積の概ね1.5倍までとする。

エ 位置

申請地の位置は、次の(ア)又は(イ)のいずれかとする。ただし、旗竿のような敷地形状での開発は除く。

(ア) 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であること。

(イ) インターチェンジの出入口から、概ね半径500mの円内に位置し、原則として申請地からインターチェンジの出入口に至るまでの道路の幅員が9.0m以上確保されていること。

(3) 既開発区域に立地する事業所等

次のア及びイに該当するものとする。

ア 申請建築物及び申請地

申請に係る建築物及び敷地は、次の(ア)から(ウ)までのいずれかに該当することが確認できるものとし、その区域内でなければならない。

(ア) 線引き前に建築された建築物及びこれを増改築した建築物並びにその敷地。

(イ) 線引き後に都市計画法に基づく手続きを経て建築され10年以上適正に使用された建築物及びその敷地。

(ウ) 線引き後に都市計画法に基づく手続きを経て建築されたもので、従前建築主の負債の返済に

伴う競売、破産管財人による売却又は会社更生法(平成14年法律第154号)の適用等これらに類する手続きを経て取得された建築物及びその敷地。

(エ) 前3号の既存建築物の全部又は一部を除却した土地。

(オ) 他の法令に基づき適正に造成され10年以上経過した土地。ただし、新たな公共施設等の整備を必要としない場所に限る。

イ 位置

申請地の位置は、敷地面積に応じて、次の(ア)又は(イ)のいずれかとする。

(ア) 敷地面積が 1,000㎡未満の場合は、幅員 6.0m以上の道路に直接面した土地であること。

(イ) 敷地面積が 1,000㎡以上の場合は、幅員 9.0m以上の道路に直接面した土地であること。

(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事業所等

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。

付 記

上記要件のうち、第4(1)に該当するものであって、規模拡大後の総敷地面積が1ha未満であるものは、附議基準14第5に基づき包括議決とする。ただし、令和6年4月21日までは、面積を問わず包括議決とする。

附 則

この基準は、平成12年11月24日から施行する。(平成12年11月24日承認)

附 則

この基準は、平成13年10月10日から施行する。(平成13年10月10日承認)

附 則

この基準は、平成19年11月30日から施行する。(平成19年10月31日承認)

附 則

この基準は、平成21年10月30日から施行する。(平成21年10月30日承認)

附 則

この基準は、平成22年1月26日から施行する。(平成22年1月26日承認)

附 則

この基準は、平成22年4月27日から施行する。(平成22年4月27日承認)

附 則

この基準は、平成22年7月30日から施行する。(平成22年7月30日承認)

附 則

この基準は、平成25年4月24日から施行する。(平成25年4月24日承認)

附 則

この基準は、平成27年4月16日から施行する。ただし、第4(1)「市内の事業所等の規模拡大等」に関する部分の改正については平成27年11月2日から施行する。(平成27年4月16日承認)

附 則

この基準は、平成29年2月6日から施行する。(平成29年2月6日承認)

附 則

この基準は、平成30年10月30日から施行する。(平成30年10月30日承認)

附 則

この基準は、平成31年4月25日から施行する。(平成31年4月25日承認)

附 則

この基準は、令和4年4月22日から施行する。(令和4年4月22日承認)

附 則

この基準は、令和5年1月31日から施行する。(令和5年1月31日承認)

附 則

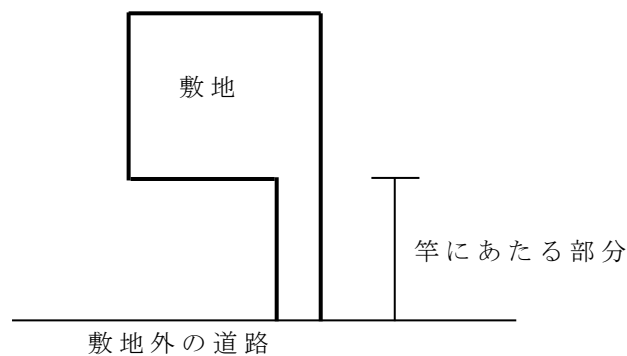
この基準は、令和6年4月24日から施行する。(令和6年4月24日承認)

<解 説>

○第4 形態別分類

- ・「隣地」とは、既存施設の敷地と直接接している土地をいう。ただし、「隣地」に立地することができない場合は、道路等の公共施設を挟んだ土地であっても自由な往来が可能であれば隣地として扱う。
- ・「手続き後5年未満のもの」については、次のように扱う。
 - (1) 属人性の変更に関わる許可や従前の建築敷地内で行う既存建築物の建替に関わる許可はこれに含まない。
 - (2) 申請に係る建築物及び敷地が「(3)既開発区域に立地する事業所等 ア 申請建築物及び申請地」に該当する場合は、この限りでない。ただし、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と認められる場合に限る。
- ・「法令違反状態の事業所等」には都市計画法の違反をしている事業者も含まれる。
- ・「(1)市内の事業所等の隣地への規模拡大 イ 規模」及び「(2)市内の事業所等の移転による規模拡大 ウ 規模」について、次のような場合は1.5倍を超えることはやむを得ない。
 - (1) 敷地が不整形で効率的な土地利用ができない場合
 - (2) 土地の形状により分割して利用するのが不適当な場合
- ・「インターチェンジの出入口」には、現に供用されているインターチェンジの出入口のほか、平成27年3月1日以前の福井北インターチェンジの出入口を含むものとする。
- ・「旗竿のような敷地形状」とは、次の図のように竿にあたる部分が開発区域外の道路に接続するような敷地形状で、竿にあたる部分の幅が9m未満の場合をいう。

図



- ・「道路」とは、道路法(昭和27年法律第180号)の規定による道路及び広域農道をいう。
- ・「(3)既開発区域に立地する事業所等 ア 申請建築物及び申請地」について、従前建築物が自己の業務の用に供する建築物であり、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。
- ・「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。
- ・「負債の返済に伴う競売」は、登記簿謄本により、裁判所が競売手続きに入ったことの確認を要する。
- ・「破産管財人による売却」は、破産手続開始決定の確認を要する。
- ・「これらに類する手続き」とは、財務省、県、市等による公売を含む。
- ・「(3)既開発区域に立地する事業所等 イ 位置(イ)」について、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と認められる場合は、「(3)既開発区域に立地する事業所等 イ 位置 (ア)」の規定を準用する。
- ・「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」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。

運動施設の取扱いについて

この基準は、市街化調整区域における運動施設を建築する場合に適用する。
次に掲げる要件のすべてに該当しなければならない。

第1 用途

申請に係る建築物等は、健康の増進を図る必要があるものとして社会通念上認められた健全なスポーツのための施設を新增設しようとするものであること。

第2 立地場所

建築しようとする土地は、本市の土地利用計画から判断して支障がなく、かつ、他の法令に係る規制区域のほか都市施設で計画決定された区域を含んでいない土地であること。

第3 規模

開発区域の算定は、開発面積の算出根拠が明確かつ、適正な規模で必要最小限であること。

第4 施設内の用途

運動施設について、必要やむを得ない用途以外を包含してはいけない。

附 則

この基準は、平成12年11月24日から施行する。(平成12年11月24日承認)

附 則

この基準は、平成13年10月10日から施行する。(平成13年10月10日承認)

附 則

この基準は、平成19年11月30日から施行する。(平成19年10月31日承認)

附 則

この基準は、平成22年1月26日から施行する。(平成22年1月26日承認)

附 則

この基準は、平成22年7月30日から施行する。(平成22年7月30日承認)

附 則

この基準は、平成23年10月31日から施行する。(平成23年10月31日承認)

<解 説>

○第1 用途

・「社会通念上認められた健全なスポーツ」とは、健康の増進、体育の向上を主たる目的とし、かつ、オリンピック、国民体育大会等の競技種目となっている等、社会一般的にスポーツとして認められているものをいう。

○第4 施設内の用途

・「必要やむを得ない用途」とは事務室(カウンターを含む。)、ロッカー室、シャワー室、休憩室、喫茶室、作業室、宿直室、管理人室、倉庫、飲料の用に供する(アルコール類は除く。)自動販売機、当該スポーツ種目の運動具売店、会議室等の各施設をいう。

附議基準 14

開発行為及び建築物等の建築許可の取扱いについて(包括議決)

次に掲げるものについては、あらかじめ開発審査会の議を経たものとして許可をし、後日の開発審査会に報告するものとする。

第1「世帯の分化の過程で必要とする住宅の取扱いについて(附議基準1)」に該当するもの。

第2「土地区画整理事業の施行された土地の区域内における建築物について(附議基準3)」に該当するもの。ただし、建築基準法(昭和25年法律第201号)で定める第一種低層住居専用地域及び第一種中高層住居専用地域内に建築できるものに限る。

第3「収用対象事業の施行により移転するものの取扱いについて(附議基準5)」に該当するもののうち、従前地が市街化調整区域内にあるもの。

第4「既存建築物の用途変更について(附議基準9)」第3(1)、(2)、(4)(日本標準産業分類の中分類の範囲内で用途変更するものに限る。)又は(7)に該当するもの。

第5「事業所等の取扱いについて(附議基準12)」第4(1)に該当するものであって、規模拡大後の総敷地面積が1ha未満であるもの。

第6「既存住宅の増築等に伴う敷地拡大の取扱いについて(附議基準17)」第3(1)に該当するもの。

第7「社会福祉施設(都市計画法第34条第1号に該当しないもの)の取扱いについて(附議基準18)」第3(2)アに該当するもの。

第8「医療施設(都市計画法第34条第1号に該当しないもの)の取扱いについて(附議基準19)」により隣地へ規模拡大するもののうち、規模拡大後の総敷地面積が現在地の敷地面積の概ね1.5倍までのもの。

第9「既存事業所等の用途変更について(附議基準21)」に該当するもののうち、日本標準産業分類の中分類の範囲内で用途変更するもの。

第10「既存建築物と同用途での建替えについて(附議基準22)」に該当するもの。

第11「社寺仏閣について(附議基準23)」に該当するもの。

第12「線引き前宅地における自己用住宅について(附議基準24)」に該当するもの。

第13「住宅団地における住宅について(附議基準25)」に該当するもの。

第14「地域経済牽引事業の用に供する施設の取扱いについて(附議基準29)」に該当するもの。

附 則

この基準は、平成12年11月24日から施行する。(平成12年11月24日承認)

附 則

この基準は、平成13年10月10日から施行する。(平成13年10月10日承認)

附 則

この基準は、平成19年11月30日から施行する。(平成19年10月31日承認)

附 則

この基準は、平成21年4月23日から施行する。(平成21年4月23日承認)

附 則

この基準は、平成21年10月30日から施行する。(平成21年10月30日承認)

附 則

この基準は、平成22年1月26日から施行する。(平成22年1月26日承認)

附 則

この基準は、平成22年4月27日から施行する。(平成22年4月27日承認)

附 則

この基準は、平成24年4月26日から施行する。(平成24年4月26日承認)

附 則

この基準は、平成29年2月6日から施行する。(平成29年2月6日承認)

附 則

この基準は、平成30年2月1日から施行する。(平成30年1月30日承認)

附 則

この基準は、平成31年4月25日から施行する。(平成31年4月25日承認)

附 則

この基準は、令和2年6月2日から施行する。(令和2年6月2日承認)

附 則

この基準は、令和4年4月22日から施行する。(令和4年4月22日承認)

附 則

この基準は、令和6年4月24日から施行する。(令和6年4月24日承認)

平成12年11月24日承認
平成15年10月29日承認
平成19年10月31日削除

附議基準 15(削除)

改正都市計画法(平成19年11月30日施行)により削除

平成12年11月24日承認
平成13年10月10日承認
平成15年10月29日承認
平成19年10月31日削除

附議基準 16(削除)

附議基準20の制定により削除

附議基準 17

既存住宅の増築等に伴う敷地拡大の取扱いについて

この基準は、市街化調整区域において既存住宅と同一棟となる建築物を増築する際又は既存住宅を建替える際にやむを得ず敷地拡大する場合に適用する。

次に掲げる要件のすべてに該当しているとき、開発審査会に附議できるものとする。

第1 申請者

申請者は、次の各号のいずれかに該当する者であること。

- (1) 線引き前から既存住宅に居住している者又はその親族であって当該建築物に居住することとなる者。
- (2) 線引き後に既存住宅を建築した、若しくは取得した後10年間適正に利用した者又はその親族であって当該建築物に居住することとなる者。

第2 用途

申請に係る建築物(以下「予定建築物」という。)の用途は、自己用住宅又は店舗併用住宅で、かつ、従前と同一用途であること。ただし、農家住宅又は店舗併用住宅などから自己用住宅へ用途変更する場合で、「既存建築物の用途変更について(附議基準9)」に該当するものについてはこの限りではない。

第3 必要性

申請に係る理由は、次の各号のいずれかに該当する場合であって、敷地を拡大することが社会通念上やむを得ないと認められるものであること。

- (1) 家族構成等から判断して既存住宅が狭小過密である場合。
- (2) 既存住宅の敷地が不整形であるなど、土地利用上著しく支障をきたしている場合。
- (3) その他前2号に準ずるもので、市長が特に認めた場合。

第4 申請地

敷地拡大に係る土地は、現在地と一体であると認められる適正な形状であり、かつ、有効な土地利用が図られるものであること。敷地拡大に係る面積は、原則として予定建築物が建築基準法(昭和25年法律第201号)をはじめとする関係法令に適合するために必要と認められる最小限の規模までとする。

付 記

上記要件のうち、第3(1)に該当するものについては附議基準14第6に基づき包括議決とする。

附 則

この基準は、平成12年11月24日から施行する。(平成12年11月24日承認)

附 則

この基準は、平成13年10月10日から施行する。(平成13年10月10日承認)

附 則

この基準は、平成19年11月30日から施行する。(平成19年10月31日承認)

附 則

この基準は、平成21年10月30日から施行する。(平成21年10月30日承認)

附 則

この基準は、平成22年1月26日から施行する。(平成22年1月26日承認)

附 則

この基準は、平成22年7月30日から施行する。(平成22年7月30日承認)

附 則

この基準は、平成31年4月25日から施行する。(平成31年4月25日承認)

附 則

この基準は、令和2年6月2日から施行する。(令和2年6月2日承認)

<解 説>

○適用の範囲

・「増築」とは建築物に繋がる増築のほか、附属建築物の新築を含む。

○第1 申請者

・「親族」とは民法(明治31年法律第9号)第725条に定める範囲の6親等内をいう。

○第2 用途

・「自己用住宅」とは、申請者の世帯自らが居住するために必要とする専用住宅とし、賃貸住宅は含まない。

附議基準 18

社会福祉施設(都市計画法第34条第1号に該当しないもの)の取扱いについて

この基準は、市街化調整区域において社会福祉施設(都市計画法第34条第1号に該当しないもの)を建築する場合に適用する。

次に掲げる要件のすべてに該当しているとき、開発審査会に附議できるものとする。

第1 用途

申請に係る建築物は、別表1に掲げる社会福祉法(昭和26年法律第45号)第2条に規定する社会福祉事業の用に供する施設又は更生保護事業法(平成7年法律第86号)第2条第1項に規定する更生保護事業の用に供する施設であって、設置及び運営が国の定める基準等に適合しているものであること。

第2 立地場所

建築しようとする土地は、本市の土地利用計画から判断して支障がなく、かつ他の法令に係る規制区域のほか都市施設で計画決定された区域を含んでいない土地であること。

第3 形態別分類について

申請にかかる建築物は、次の各号のいずれかに該当すること。

(1) 新規に立地する社会福祉施設

次のアからウまでのすべてに該当すること。

ア 立地場所

適法に宅地若しくは雑種地とされてから10年以上経ていることを確認した土地であること。

イ 用途

次の(ア)又は(イ)のいずれかに該当すること。

(ア) 地域密着型サービスの施設と同時に立地する必要がある場合で、かつ、別表1に掲げる(1)から(10)までに該当するサービスを行うための施設

(イ) サービスの特性から当該開発区域周辺の自然環境が必要であると認められるもので、かつ、別表1に掲げる(1)から(4)まで、(11)から(19)まで及び(23)から(25)までに該当するサービスを行うための施設

ウ 規模

開発区域の算定は、開発面積の算出根拠が明確かつ適正な規模で必要最小限であること。

(2) 既存施設の規模拡大

開業してから3年以上経過した適法な医療施設、社会福祉施設等が存在し、これらの施設がもつ機能と密接に連携するため、当該敷地内又は隣地に立地する必要があること。また、施設の機能及び運営上の観点から市街化区域に立地することが困難又は不適當であり、次のア又はイのいずれかに該当すること。

ア 既存事業による規模拡大

次の(ア)及び(イ)に該当すること。

(ア) 立地場所

当該敷地内又は隣地であること。

(イ) 規模

規模拡大後の敷地面積は、現在地の敷地面積の概ね1.5倍までとする。

イ 新規事業による規模拡大

次の(ア)から(ウ)までのすべてに該当すること。

(ア) 用途

次のa又はbのいずれかに該当すること。

a 別表1に掲げる(1)から(4)まで、(11)から(19)まで及び(23)から(25)までに該当するサービスを行うための施設

b 医療施設、社会福祉施設に附属する別表1に掲げる(9)、(10)、(20)から(22)まで及び(26)に該当するサービスを行うための施設

(イ) 立地場所

当該敷地内又は隣地であること。

(ウ) 規模

規模拡大後の敷地面積は、現在地の敷地面積の概ね1.5倍までとする。

(3) 既存建築物の再活用

次のアからウまでのすべてに該当すること。

ア 申請建築物及び申請地

附議基準9第2(1)又は(2)に該当すること。

イ 用途

次の(ア)又は(イ)のいずれかに該当すること。

(ア) 別表1に掲げる(1)から(4)まで、(11)から(19)まで及び(23)から(25)までに該当するサービスを行うための施設

(イ) 医療施設、社会福祉施設に附属する別表1に掲げる(9)、(10)、(20)から(22)まで及び(26)に該当するサービスを行うための施設

ウ 用途変更を行う場合の事情

附議基準9第4に該当すること。

第4 関係部局との調整

福祉施策の観点から支障がないことについて、関係部局との調整が図られていること。

別表1

介護保険法	通所系	(1) 通所介護
		(2) 通所リハビリテーション
	短期入所系	(3) 短期入所生活介護
		(4) 短期入所療養介護
	訪問系	(5) 訪問介護

		(6)	訪問看護
		(7)	訪問入浴介護
		(8)	訪問リハビリテーション
	相談マネジメント系	(9)	居宅療養管理指導
		(10)	居宅介護支援
障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律	入所系 (期間あり)	(11)	共同生活援助
		(12)	宿泊型自立訓練
	通所系	(13)	自立訓練
		(14)	就労移行支援
		(15)	就労継続支援
		(16)	生活介護
	短期入所系	(17)	短期入所
	通所系	(18)	日中一時支援
		(19)	地域活動支援センター
	相談マネジメント系	(20)	地域移行支援
		(21)	地域定着支援
		(22)	指定特定計画相談支援
児童福祉法	通所系	(23)	医療型児童発達支援
		(24)	児童発達支援
		(25)	放課後等デイサービス
	訪問系	(26)	保育所等訪問支援

付 記

上記要件のうち、第3(2)アに該当するものについては、附議基準14第7に基づき包括議決とする。

附 則

この基準は、平成19年11月30日から施行する。(平成19年10月31日承認)

附 則

この基準は、平成21年4月23日から施行する。(平成21年4月23日承認)

附 則

この基準は、平成22年1月26日から施行する。(平成22年1月26日承認)

附 則

この基準は、平成22年7月30日から施行する。(平成22年7月30日承認)

附 則

この基準は、平成23年1月28日から施行する。(平成23年1月28日承認)

附 則

この基準は、平成24年4月26日から施行する。(平成24年4月26日承認)

附 則

この基準は、平成24年11月1日から施行する。(平成24年11月1日承認)

附 則

この基準は、平成25年4月24日から施行する。(平成25年4月24日承認)

附 則

この基準は、平成25年11月11日から施行する。(平成25年4月24日承認)

附 則

この基準は、平成25年11月11日から施行する。(平成25年7月25日承認)

附 則

この基準は、平成29年2月6日から施行する。(平成29年2月6日承認)

附 則

この基準は、平成31年4月25日から施行する。(平成31年4月25日承認)

附 則

この基準は、令和2年6月2日から施行する。(令和2年6月2日承認)

附 則

この基準は、令和3年4月28日から施行する。(令和3年4月28日承認)

附 則

この基準は、令和4年4月22日から施行する。(令和4年4月22日承認)

<解 説>

○第3 形態別分類について

- ・「施設がもつ機能と密接に連携」とは、既存施設の持つ機能を申請建築物と共用して使用する必要があるといったような運営者や施設利用者等が相互に行き来する必要性がある場合をいい、既存施設と同一敷地内に建築する場合や、既存施設と同一棟となるような増築をする場合をいう。ただし、真に既存施設と密接に連携しながらもやむを得ず既存敷地から離れた別敷地に棟別の施設を新設しなければならない特段の事情がある場合はこの限りでない。
- ・「隣地」とは、既存施設の敷地と直接接している土地をいう。ただし、「隣地」に立地することができない場合は、道路等の公共施設を挟んだ土地であっても自由な往来が可能であれば隣地として扱う。
- ・地域密着型サービスの施設とは、開発行為等の取扱基準1の表-1に掲げる施設をいう。
- ・「新規に立地する社会福祉施設」における、別表1に掲げる(1)から(4)まで、(11)から(19)まで及び(23)から(25)までについては、明確に自然環境が必要な理由があること、また、その事業が主たる事業となっていること。
- ・「(2)既存施設の規模拡大」における規模について、次のような場合は1.5倍を超えることはやむを得ない。
 - (1)敷地が不整形で効率的な土地利用ができない場合
 - (2)土地の形状により分割して利用するのが不適当な場合

○第4 関係部局との調整

- ・「福祉施策の観点から支障がない」とは社会福祉施設を所管する関係部局に対して事前に施設の規模、内容等について協議がなされており、調整が図れていることをいう。

附議基準 19

医療施設(都市計画法第34条第1号に該当しないもの)の取扱いについて

この基準は、市街化調整区域において医療施設(都市計画法第34条第1号に該当しないもの)の建築等をする場合に適用する。

次に掲げる要件のすべてに該当しているとき、開発審査会に附議できるものとする。

第1 用途

申請に係る建築物は、医療法(昭和23年法律第205号)第1条の5第1項に規定する病院、同条第2項に規定する診療所又は同法第2条第1項に規定する助産所であって、設置及び運営が国の定める基準に適合しているものであること。

第2 医療施設の必要性

医療施設を立地する理由が、次の各号のいずれかに該当するものであること。

- (1) 救急医療の充実が求められる地域において、患者等の搬送手段の確保のため、当該開発区域周辺の交通基盤等の活用が必要と認められる場合。
- (2) 当該医療施設の入院患者等にとって、開発区域周辺の優れた自然環境その他の療養環境が必要と認められる場合。
- (3) 病床過剰地域に設置された病院又は診療所が、病床不足地域に移転する場合。

第3 立地場所

建築しようとする土地は、本市の土地利用計画から判断して支障がなく、かつ、他の法令に係る規制区域のほか都市施設で計画決定された区域を含んでいない土地であること。

第4 規模

開発区域の算定は、開発面積の算出根拠が明確かつ、適正な規模で必要最小限であること。

第5 関係部局との調整

医療施策の観点から支障がないことについて、関係部局との調整が図られていること。

第6 開設の見込み

当該施設の開設が確実に見込まれるものであること。

付 記

上記要件のすべてに該当し隣地へ規模拡大するもののうち、規模拡大後の総敷地面積が現在地の敷地面積の概ね1.5倍までのものについては、附議基準14第8に基づき包括議決とする。

附 則

この基準は、平成19年11月30日から施行する。(平成19年10月31日承認)

附 則

この基準は、平成22年1月26日から施行する。(平成22年1月26日承認)

附 則

この基準は、平成22年7月30日から施行する。(平成22年7月30日承認)

附 則

この基準は、平成29年2月6日から施行する。(平成29年2月6日承認)

附 則

この基準は、平成29年7月31日から施行する。(平成29年7月31日承認)

附 則

この基準は、令和2年6月2日から施行する。(令和2年6月2日承認)

<解 説>

○適用の範囲

- ・この基準における都市計画法第34条第1号に該当するものとは、医療法(昭和23年法律第205号)第1条の5第2項に規定する診療所又は同法第2条第1項に規定する助産所である。
- ・「建築等」とは、建築基準法(昭和25年法律第201号)第2条第13号に規定する建築物を新築、増築、改築又は移転することのほか、事業のために敷地を拡大することをいう。
- ・第2、第5及び第6については、新規に医療施設が立地する場合に適用する。

○第5 関係部局との調整

- ・「医療施策の観点から支障がない」とは医療施設を所管する関係部局に対して事前に施設の規模、内容等について協議がなされており、調整が図れていることをいう。

附議基準 20

学校施設(都市計画法第34条第1号に該当しないもの)の取扱いについて

この基準は、市街化調整区域において学校施設(都市計画法第34条第1号に該当しないもの)を建築する場合に適用する。

次に掲げる要件のすべてに該当しているとき、開発審査会に附議できるものとする。

第1 用途

申請に係る建築物は、学校教育法(昭和22年法律第26号)第1条に規定する学校、同法第124条に規定する専修学校又は同法第134条第1項に規定する各種学校(以下「学校」という。)であって、その設置目的から、主として開発区域周辺の居住者以外の利用を想定している学校のうち、教育環境の確保のため、当該開発区域の周辺の資源、環境等が必要であることから、市街化調整区域に立地させることがやむを得ないと認められるものであること。

第2 立地場所

建築しようとする土地は、本市の土地利用計画から判断して支障がなく、かつ、他の法令に係る規制区域のほか都市施設で計画決定された区域を含んでいない土地であること。

第3 規模

開発区域の算定は、開発面積の算出根拠が明確かつ、適正な規模で必要最小限であること。

第4 関係部局との調整

文教施策の観点から支障がないことについて、関係部局との調整が図られていること。

第5 開設の見込み

当該施設の開設が確実に見込まれるものであること。

附 則

この基準は、平成19年11月30日から施行する。(平成19年10月31日承認)

附 則

この基準は、平成20年1月31日から施行する。(平成20年1月31日承認)

附 則

この基準は、平成22年1月26日から施行する。(平成22年1月26日承認)

附 則

この基準は、平成22年7月30日から施行する。(平成22年7月30日承認)

<解 説>

○適用の範囲

・この基準における都市計画法第34条第1号に該当するものとは、学校教育法(昭和22年法律第26号)第1条に規定する学校のうち小学校、中学校又は幼稚園である。

○関係部局との調整

- ・「文教施策の観点から支障がない」とは学校施設を所管する関係部局に対して事前に施設の規模、内容等について協議がなされており、調整が図れていることをいう。

附議基準21

既存事業所等の用途変更について

この基準は、線引きされた際、既に建築されていた事業所等若しくは線引き後都市計画法に基づく手続きを経て建築された事業所等(以下、「既存事業所等」という。)又は既存事業所等の跡地を異なる用途に変更して使用する場合に適用する(1の建築物を複数の者が使用する場合を含む。).

次に掲げる要件のすべてに該当しているとき、開発審査会に附議できるものとする。

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。

第2 用途

変更後の建築物の用途は、次の(1)から(4)までのすべてに該当すること。

- (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) 次の各号のいずれかに該当すること。なお、アからエまで及びキからシまでのいずれかに該当する場合は、事務所のみでないもの又は販売店舗を含まないものであること。(ただし、キに該当する場合で、都市計画法に基づく手続きを経て立地した事業所等がオに該当するものについてはこの限りでない。)

ア 日本標準産業分類(以下「産業分類」という。)の大分類のうち「E 製造業」の用に供する工場。

イ 製造品の品質の向上に資する研究の用に供する施設。

ウ 貨物自動車運送事業法(平成元年法律第83号)第2条第2項に規定する一般貨物自動車運送事業の用に供する施設(同条第6項に規定する特別積合せ貨物運送に係るものを除く)又は同条第3項に規定する特定貨物自動車運送事業の用に供する施設。

エ 倉庫業法(昭和31年法律第121号)第2条第2項に規定する倉庫業の用に供する同条第2条第1項に規定する倉庫。

オ 自動車修理工場を伴う車両の販売所若しくは、自動車又は重機械の整備及び検査の用に供する施設。

カ 市街化調整区域内において、線引き以前から操業している事業所等と同一用途の施設。

キ 市街化調整区域内において、都市計画法に基づく手続きを経て立地した事業所等と同一用途の施設。

ク 産業分類の大分類のうち「D 建設業」の用に供する施設。

ケ 道路運送事業法(昭和26年法律第183号)第3条第1号イに規定する一般乗合旅客自動車運送事業の用に供する施設又は同号ロに規定する一般貸切旅客自動車運送事業の用に供する施設。

コ 産業分類の大分類「I 卸売業、小売業」のうち卸売業の用に供する施設。

サ 産業分類の大分類「K 不動産業、物品賃貸業」のうち産業用機械器具賃貸業の用に供する施設。

シ 倉庫業以外の用に供する倉庫。

第3 申請建築物及び申請地

申請に係る建築物及び敷地は、次の(1)から(4)のいずれかに該当することが確認できるものとし、その区域内でなければならない。

- (1) 線引き前に建築された事業所等及びこれを増改築した事業所等並びにその敷地。
- (2) 線引き後に都市計画法に基づく手続きを経て建築され10年以上適正に使用された事業所等及びその敷地。
- (3) 線引き後に都市計画法に基づく手続きを経て建築されたもので、従前建築主の負債の返済に伴う競売、破産管財人の売却又は会社更生法(平成14年法律第154号)の適用等これらの類する手続きを経て取得された事業所等及びその敷地。
- (4) 前3号の既存事業所等の全部又は一部を除却した土地。

付 記

上記附議基準のうち、産業分類の中分類の範囲内で用途変更するものについては、附議基準14第9に基づき包括議決とする。

附 則

この基準は、平成22年4月27日から施行する。(平成22年4月27日承認)

附 則

この基準は、平成22年7月30日から施行する。(平成22年7月30日承認)

附 則

この基準は、平成25年4月24日から施行する。(平成25年4月24日承認)

附 則

この基準は、平成25年7月25日から施行する。(平成25年7月25日承認)

附 則

この基準は、平成27年4月16日から施行する。(平成27年4月16日承認)

附 則

この基準は、平成29年2月6日から施行する。(平成29年2月6日承認)

附 則

この基準は、平成31年4月25日から施行する。(平成31年4月25日承認)

附 則

この基準は、令和2年6月2日から施行する。(令和2年6月2日承認)

附 則

この基準は、令和3年4月28日から施行する。(令和3年4月28日承認)

附 則

この基準は、令和5年1月31日から施行する。(令和5年1月31日承認)

附 則

この基準は、令和6年4月24日から施行する。(令和6年4月24日承認)

<解 説>

○第1 申請者

- ・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。
- ・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2 用途

- ・(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。
- ・(4)シに掲げる「倉庫業以外の用に供する倉庫」とは原材料、部品、製品等の保管又は貯蔵などをするための建築物をいう。なお、倉庫部分の床面積は建築物の延床面積の過半を占めるものとする。
- ・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。

○第3 申請建築物及び申請地

- ・「線引き以前に建築された事業所等及びこれを増改築した事業所等並びにその敷地」とは、線引き前に建築されていた事業所等及びこれを増改築した事業所等と、この事業所等の敷地として一体的に使用されている土地であって、その範囲は資産証明書や登記簿等の公的な証明書で確認し、原則として宅地に限定する。敷地の一部のみを使用することも可能である。
- ・「10年以上適正に使用された事業所等」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事業所等をいう。
- ・都市計画法に基づく許可を受けて建築された事業所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。

附議基準22

既存建築物と同用途での建替え及び増築について

この基準は、市街化調整区域において、線引き前に建築された建築物又は線引き後に適法に建築された建築物（以下「既存建築物」という。）と同じ用途の建築物を建築する場合に適用する。

次に掲げる要件のすべてに該当しているとき、開発審査会に附議できるものとする。

第1 申請者

申請者は、既存建築物を増築、改築又は同一敷地内での移転をしようとする者とする。ただし、従前の建築物が都市計画法に違反しているものを除く。

第2 用途

予定建築物の用途は、既存建築物と同一であることとする。なお、新たに建築する建築物の構造及び階数は、特に問わない。

第3 申請地

建築物の敷地は、既存建築物の敷地の範囲内であること。既存建築物が既に滅失している場合には、固定資産課税台帳又は建物登記事項証明書等で、既存建築物の存在、用途及び規模が確認できるものに限り当該基準の対象とする。

付 記

上記要件のすべてに該当するものについては、附議基準14第10に基づき包括議決とする。

附 則

この基準は、平成22年4月27日から施行する。（平成22年4月27日承認）

附 則

この基準は、平成22年7月30日から施行する。（平成22年7月30日承認）

附 則

この基準は、平成24年1月31日から施行する。（平成24年1月31日承認）

附 則

この基準は、平成29年2月6日から施行する。（平成29年2月6日承認）

附 則

この基準は、平成31年4月25日から施行する。（平成31年4月25日承認）

附 則

この基準は、令和2年6月2日から施行する。（令和2年6月2日承認）

<解 説>

○適用の範囲

- ・「同用途での建替え及び増築」とは予定建築物の使用目的が既存建築物と同じであることをいう。ただし、附議基準9第3(6)に該当し、賃貸住宅として用途変更が認められた建築物の場合は除く。
- ・建替え後の用途を変更し新たな店舗又は事業所を含む建築物を建築する場合は、都市計画法34条各号又は附議基準12に該当する必要がある。その他の用途の変更が伴う建替えについては「附議基準9 既存建築物の用途変更について」を参照すること。

○第2 用途

- ・「既存建築物と同一」とは、予定建築物の使用目的および建築主が既存建築物と同一であることをいう。なお、予定建築物の建築主が、既存建築物の建築主と同居している親族又は過去に同居していた親族である場合は同一とみなす。

○第3 申請地

- ・「既存建築物の敷地の範囲内であること」とは、都市計画法上適法な敷地であり、建築行為に際して区画の変更がないことをいう。

○留意事項

- ・既存建築物の適法性は、次の各号に掲げるいずれかの事項により判断する。

- (1) 申請者が線引き前から引き続き既存建築物において生活の本拠を有していることが確認できる戸籍の附票等。
- (2) 既存建築物が線引き前から存在していたことが確認できる建物の登記事項証明書、建築確認通知書又は資産証明など公的機関の証明。
- (3) 自己業務用の建築物については線引き前から申請地で当該業務を行っていたことが確認できる資料。
- (4) 線引き後に建築された既存建築物が受けた都市計画法の許可通知書、又は建築確認通知書等。

- ・次の要件をすべて満たすものは、許可を要しない改築として扱う。

- (1) 建替え後の建築物の規模が、登記簿、建築確認通知書又は資産証明等によって確認した既存建築物の延床面積の1.5倍以下であること。
- (2) 従前の建築物が都市計画法に適合していること。

附議基準23

社寺仏閣について

この基準は、市街化調整区域において社寺仏閣等を建築する場合に適用する。
次に掲げる要件のすべてに該当しているとき、開発審査会に附議できるものとする。

第1 申請者

宗教法人法第2条に定める宗教団体若しくは当該集落の自治会等の地縁的な団体とする。ただし、当該集落外にある宗教団体等が設置するものは除く。

第2 用途

予定建築物は、当該集落を中心とした地域社会における住民の日常の宗教的生活に関連した施設を対象とし、地域的性格の強い鎮守、社、庚申堂、地藏堂、仏閣、納骨堂などの宗教活動を行うための施設やこれに附属する社務所や庫裏等とする。ただし、宿泊施設及び休憩施設は原則として含まない。

第3 必要性

移転又は敷地拡大する場合は、従前の敷地が著しく狭小である等の合理的事情があることとする。

第4 立地場所

当該集落及びその周辺の地域における信者の分布その他に照らして、申請地に立地する合理的事情があることとし、移転先は原則として従前地と同じ集落とする。

第5 規模

開発区域の算定は、開発面積の算出根拠が明確かつ適正な規模で必要最小限であることとする。

付 記

上記要件のすべてに該当するものについては、附議基準14第11に基づき包括議決とする。

附 則

この基準は、平成22年4月27日から施行する。(平成22年4月27日承認)

附 則

この基準は、平成22年7月30日から施行する。(平成22年7月30日承認)

附 則

この基準は、平成29年2月6日から施行する。(平成29年2月6日承認)

附 則

この基準は、令和2年6月2日から施行する。(令和2年6月2日承認)

<解 説>

○第3 必要性

- ・「従前の敷地が著しく狭小である等の合理的事情があること」とは、線引き以前から宗教法人の認証を受けて立地しているもしくは線引き後において都市計画法上適法に立地している既存の宗教施設等の建替計画が、従前からの宗教施設としての機能を変えるものでなく、質的改善を目的としたものであり、かつ、従前の敷地内で配置することが困難と認められるものをいう。

附議基準24

線引き前宅地における自己用住宅について

この基準は、線引きされた際すでに宅地であった土地（以下「線引き前宅地」という。）で一定の要件を満たす土地に自己用住宅を建築する場合に適用する。

次に掲げる要件のすべてに該当しているとき、開発審査会に附議できるものとする。

第1 用途

予定建築物は、自己用住宅とし、店舗又は事業所を含まないものとする。

第2 立地場所

予定建築物の立地場所は、集落内とする。

第3 予定地

予定地は線引き前宅地であること。なお、線引き前宅地でない土地であっても、線引き前から存する建築物の敷地として社会通念上一体的に利用されている土地と認められるものについては、線引き前宅地とみなすものとする。

第4 予定建築物の敷地面積

予定建築物の敷地面積は、概ね200㎡以上とすること。ただし、区画の変更が生じない場合はこの限りでない。

付 記

上記要件のすべてに該当するものについては、附議基準14第12に基づき包括議決とする。

附 則

この基準は、平成22年4月27日から施行する。（平成22年4月27日承認）

附 則

この基準は、平成22年7月30日から施行する。（平成22年7月30日承認）

附 則

この基準は、平成28年4月22日から施行する。（平成28年4月22日承認）

附 則

この基準は、平成29年2月6日から施行する。（平成29年2月26日承認）

附 則

この基準は、平成31年4月25日から施行する。（平成31年4月25日承認）

附 則

この基準は、令和2年6月2日から施行する。（令和2年6月2日承認）

附 則

この基準は、令和3年4月28日から施行する。（令和3年4月28日承認）

附議基準25

住宅団地における住宅について

この基準は、線引きされた際に存在していた住宅団地など別表1に掲げる住宅団地の区域内に建築物を建築する場合に適用する。

次に掲げる要件に該当しているとき、開発審査会に附議できるものとする。

第1 用途

申請に係る建築物は、自己用住宅であること。ただし、店舗併用住宅とする場合は、附議基準28又は取扱基準1(都市計画法第34条第1号)に基づき手続きを経なければならない。なお、当該団地の区域内の自己用住宅は属人性を問わないため、使用者の変更の許可は要しない。

付 記

上記要件に該当するものについては、附議基準14第13に基づき包括議決とする。

附 則

この基準は、平成22年4月27日から施行する。(平成22年4月27日承認)

附 則

この基準は、平成22年7月30日から施行する。(平成22年7月30日承認)

附 則

この基準は、平成23年1月28日から施行する。(平成23年1月28日承認)

附 則

この基準は、平成29年2月6日から施行する。(平成29年2月6日承認)

附 則

この基準は、平成31年4月25日から施行する。(平成31年4月25日承認)

附 則

この基準は、令和2年6月2日から施行する。(令和2年6月2日承認)

附 則

この基準は、令和4年4月22日から施行する。(令和4年4月22日承認)

別表1

大字名	通称名	団地区域図
河増町	河増団地	図1参照
下中町	下中団地	図2参照
北今泉町	北今泉団地	図3参照
北今泉町	共栄団地	図3参照
東今泉町	今泉団地	図4参照
本堂町	桜ヶ丘ニュータウン	図5参照
羽坂町	ニュー羽坂団地	図6参照
羽坂町	ニュータウンめじろ台	図7参照
上江尻町	つつじヶ丘団地	図8参照
冬野町	青葉台団地	図9参照

図1 河増町＜河増団地＞



図2 下中町<下中団地>

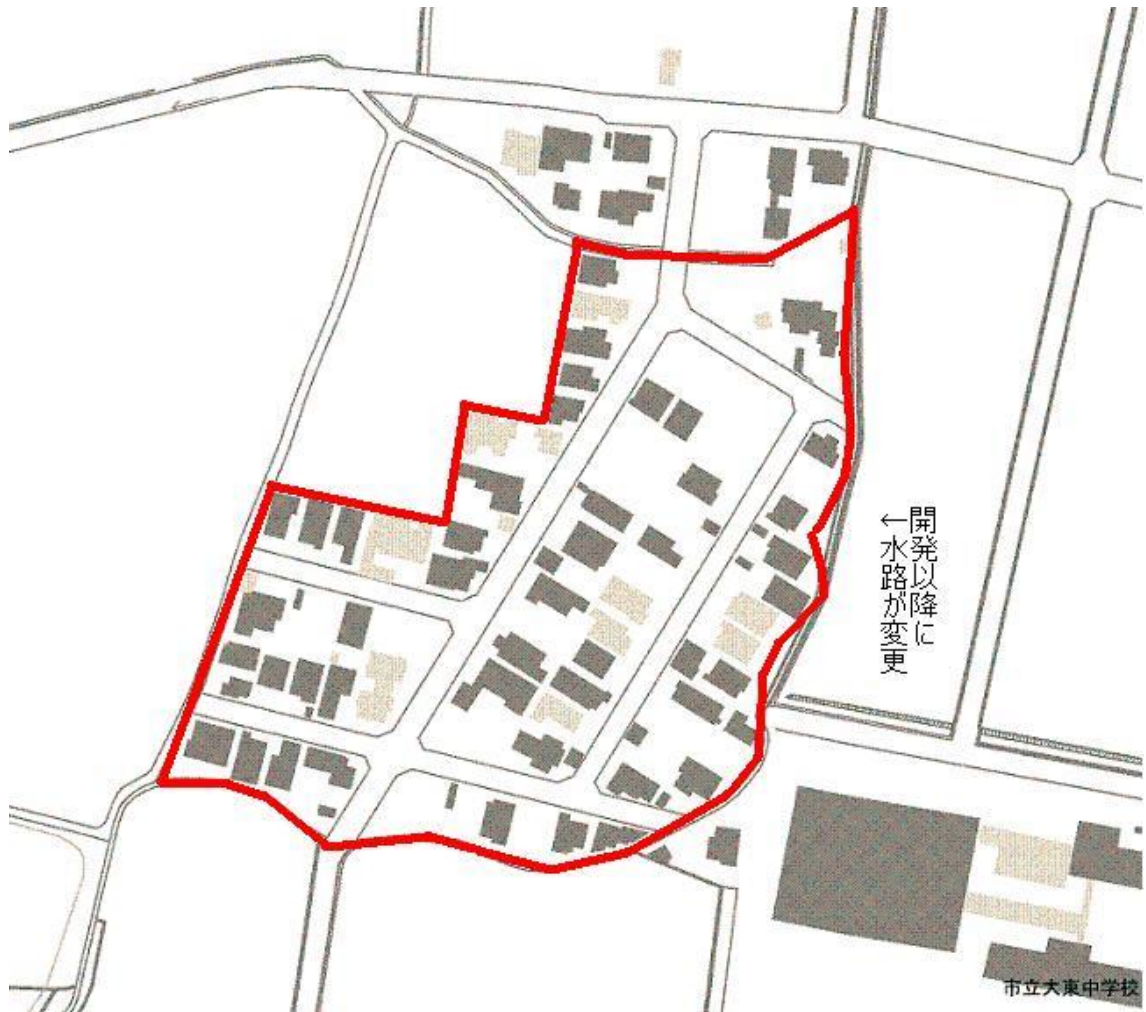


図3 北今泉町＜北今泉団地、共栄団地＞



図4 東今泉町＜今泉団地＞



図5 本堂町<桜ヶ丘ニュータウン>



Site Plan showing plots and their associated FH values:

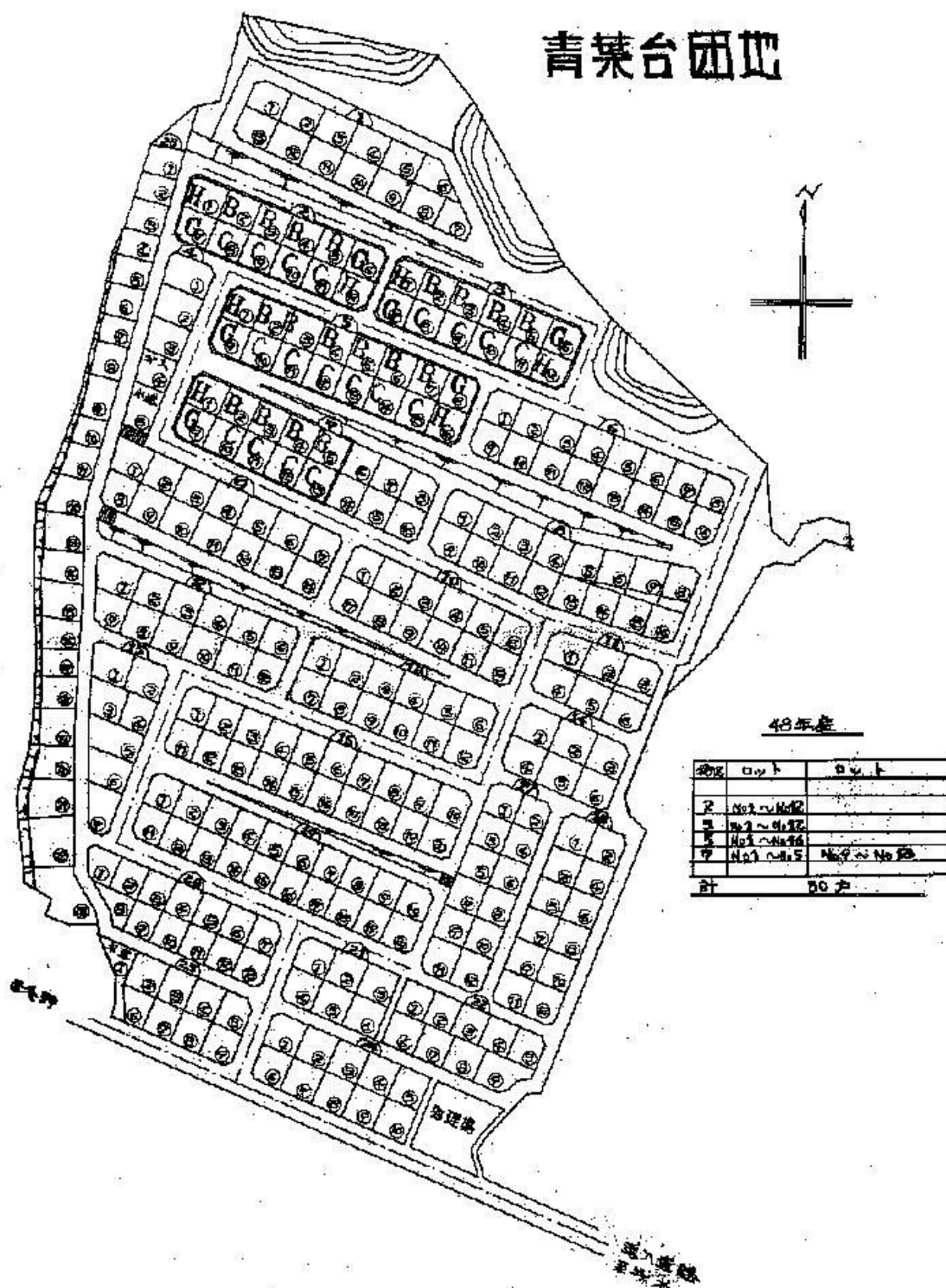
Plot Number	FH Value
1-1	204.50
1-2	173.06
1-3	204.27
1-4	204.27
1-5	204.28
1-6	204.26
1-7	204.26
1-8	204.26
1-9	204.28
1-10	204.31
2-1	264.46
2-2	175.42
2-3	172.84
2-4	170.22
2-5	169.30
2-6	228.50
3-1	253.93
3-2	202.15
3-3	261.42
3-4	202.54
3-5	266.36
3-6	165.29
3-7	165.28
3-8	163.03

[illegible]

図8 つつじヶ丘団地



図9 冬野町＜青葉台団地＞



<解 説>

○留意事項

- ・平成19年11月30日に施行された改正都市計画法により廃止された同法第29条第1項第4号に掲げる開発行為が行われた分譲宅地の区域内の宅地で自己用住宅を建築する場合は許可を要しない。
- なお、対象区域は別表2のとおりとする。

別表2

大字名	通称名	団地区域図
江尻ケ丘町	ニュータウン江尻	図10参照
四十谷町	大安寺団地	図11参照
羽坂町	羽坂団地	図12参照

図10 江尻ケ丘町<ニュータウン江尻>



图11 四十谷町<大安寺团地>

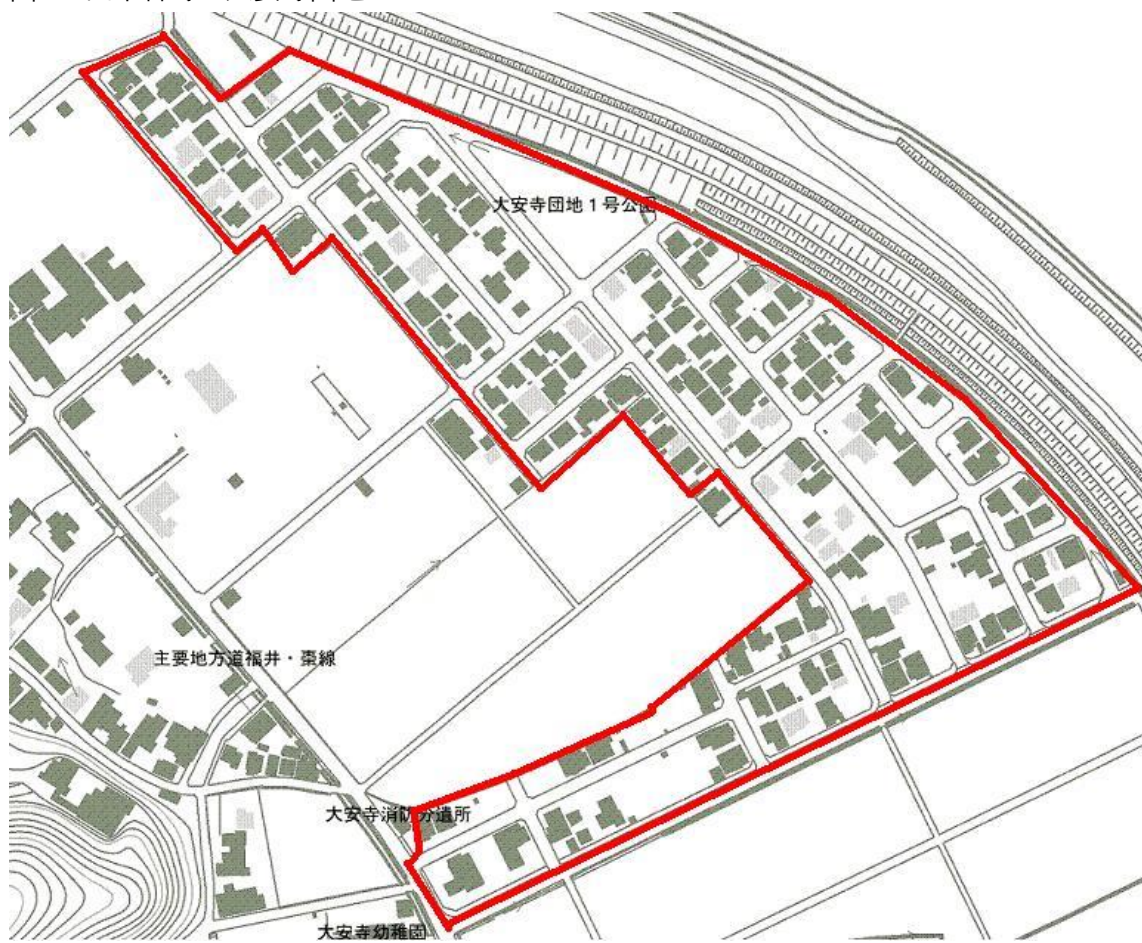
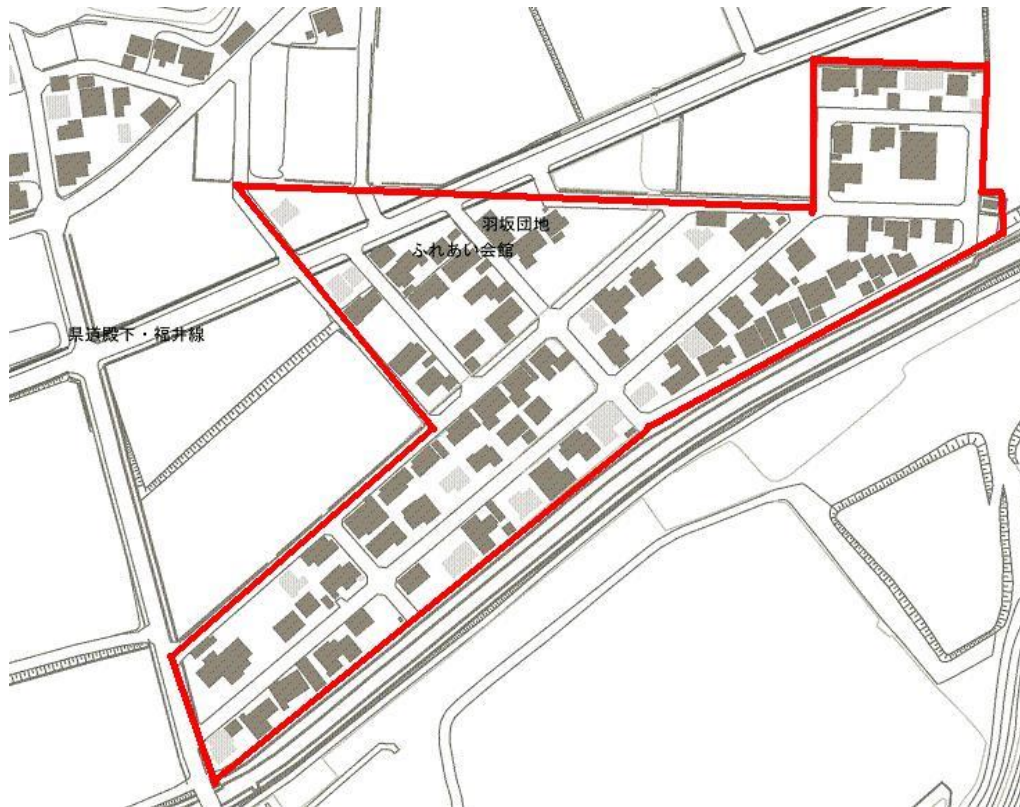


図12 羽坂町＜羽坂団地＞



農業の六次産業化のための施設の取扱いについて

この基準は、市街化調整区域において、一次産業としての農林漁業と、二次産業としての製造業、三次産業としての小売業等の事業との総合的かつ一体的な推進を図り、地域資源を活用した新たな付加価値を生み出す取組(以下、「六次産業化」とする。)のための施設を建築する場合に適用する。

次に掲げる要件のすべてに該当しているとき、開発審査会に附議できるものとする。

第1 申請者

申請者は、営農の実態を有する者であって、農林水産省が所管する補助金又は交付金の交付を受けて農業の六次産業化に資する施設を設置するものとする。

第2 用途

予定建築物の用途は次の各号のいずれかに該当し、かつ、自己の業務の用に供するものであって、周辺地域に対して著しい環境悪化等を及ぼさないものであること。

- (1) 農産物及びその加工品を消費者に販売する施設。
- (2) 地域の農産物の利用の推進を目的とした食事を提供するための施設。
- (3) 地域における未利用資源をエネルギー化するために必要な施設。ただし、「事業所等の取扱いについて(附議基準12)」の要件すべてに該当するものに限る。

第3 立地場所

建築しようとする土地は、次の各号のすべてに該当しなければならない。

- (1) 本市の土地利用計画から判断して支障がなく、かつ、他の法令に係る規制区域のほか都市施設で計画決定された区域を含んでいない土地であること。
- (2) 原則として幅員9.0m以上の道路に直接面した土地であること。
- (3) 原則として申請者の住所又は主たる事務所の所在地と同一の大字に存すること。

第4 規模

開発区域の算定にあたっては、周辺の土地利用及び環境と調和のとれた適正な規模であること。また、予定建築物の延床面積について必要面積の根拠が明確であること。

附 則

この基準は、平成23年1月28日から施行する。(平成23年1月28日承認)

附 則

この基準は、令和3年4月28日から施行する。(令和3年4月28日承認)

附 則

この基準は、令和6年4月24日から施行する。(令和6年4月24日承認)

<解 説>

○第1 申請者

- ・「六次産業化に資する」とは、補助金又は交付金の補助要綱等で農業の六次産業化が成果目標として求められ、その達成状況報告が義務づけられているものをいう。

○留意事項

- ・地域資源を活用した農林漁業者等による新事業の創出等及び地域の農林水産物の利用促進に関する法律(平成22年法律第67号)第5条第8項に規定する同意をする場合は、同条第1項の認定を受けようとする事業計画に農業の六次産業化に資する施設の設置が位置づけられており、かつ、本基準のうち第1を除くすべての要件に合致するものに限る。

附議基準 27

大規模な事業所等の取扱いについて

この基準は、大規模な敷地を必要とする事業所等で、かつ、政策的に市街化調整区域に立地することがやむを得ないと判断された場合に適用する。

次に掲げる要件のすべてに該当しているとき、開発審査会に附議できるものとする。

第1 申請者

福井市企業立地促進条例施行規則第3条第1項第1号に掲げる企業立地助成金の交付を受けるために同規則第4条の指定を受けた企業又は指定を受けることが確実である企業であること。

第2 用途

予定建築物の用途は次の各号のいずれかに該当し、かつ、自己の業務の用に供するものであって、周辺地域に対して著しい環境悪化等を及ぼさないものであること。ただし、店舗等の集客施設を併設するものを除く。

- (1) 日本標準産業分類(以下「産業分類」という。)の大分類「E 製造業」に該当する工場。
- (2) 製造品の品質の向上に資する研究施設。
- (3) 貨物自動車運送事業法(平成元年法律第83号)第2条第2項に規定する一般貨物自動車運送事業の用に供される施設(同条第6項に規定する特別積合せ貨物運送に係るものを除く)。
- (4) 倉庫業法(昭和31年法律第121号)第2条第2項に規定する倉庫業の用に供する同条第2条第1項に規定する倉庫。
- (5) 産業分類の大分類「I 卸売業、小売業」に該当する物流倉庫。ただし、事務所を併設する場合は、小規模な管理施設に限る。
- (6) 産業分類の大分類「G 情報通信業」のうち情報サービス業に該当する施設。
- (7) 産業分類の大分類「L 学術研究、専門・技術サービス業」のうち自然科学研究所に該当する施設。

第3 申請地

建築しようとする土地は、本市の土地利用計画(福井市都市計画マスタープラン)から判断して支障がなく、かつ、他の法令に係る規制区域のほか都市施設で計画決定された区域を含んでいない土地であること。

第4 規模

敷地面積は、1ha以上とする。ただし、敷地面積の算定にあたっては、算出根拠が明確であり、かつ、適正な規模で必要最小限とすること。また、建築物については、敷地面積に対し過小でないものであること。

第5 位置

申請地の位置は、原則として次の各号のいずれかに該当するものとし、申請地から国道まで幅員9.0m以上の道路が確保されている土地であること。ただし、予定建築物や開発区域周辺の道路状況等により、支障がないと認められる範囲内で幅員6.5mまで緩和できるものとする。

- (1) インターチェンジの出入口から概ね半径500mの円内に位置していること。
- (2) 国道416号沿道に位置していること。ただし、国道8号以東から永平寺町境までの範囲に限る。

- (3) 国道158号沿道に位置していること。ただし、和田中神明(問屋町口)交差点付近から一般県道福井今立線の交差点付近までに限る。

第6 開発区域周辺の景観や交通環境への配慮

次の各号のすべてを満たすものであること。

- (1) 敷地面積の5%以上の緑地が設けられており、かつ、他の施設に隣接していない面の敷地外縁部に中木を植栽すること。
- (2) フェンス等を設置する場合は、透視可能な構造にすること。
- (3) 予定建築物の壁面から道路境界線までの距離は10m以上とすること。
- (4) 沿道交通環境に支障がある場合は、敷地内に進入路等を設けるなどの対策を講じること。
- (5) 建築物及び屋外広告物等の形態、意匠、色彩については周辺との調和に配慮したものとし、刺激的な色彩又は装飾は用いないこと。

附 則

この基準は、平成25年4月24日から施行する。(平成25年4月24日承認)

附 則

この基準は、平成29年2月6日から施行する。(平成29年2月6日承認)

附 則

この基準は、平成31年4月25日から施行する。(平成31年4月25日承認)

附 則

この基準は、令和6年4月24日から施行する。(令和6年4月24日承認)

<解 説>

○第5 位置

- ・「沿道」とは、国道から概ね100mまでの範囲をいう。
- ・各号に準じた位置で、原則の位置よりも適していると農業政策上判断された場合には、原則以外の位置に立地することはやむを得ない。
- ・「インターチェンジの出入口」には、現に供用されているインターチェンジの出入口のほか、平成27年3月1日以前の福井北インターチェンジの出入口を含むものとする。

附議基準 28

既存集落における小規模な事業所等の取扱いについて

この基準は、市街化調整区域内の既存集落において、小規模な事業所等を建築する場合に適用する。
次に掲げる要件のすべてに該当しているとき、開発審査会に附議できるものとする。

第1 申請者

申請者は、当該既存集落に線引き以前から引き続き生活の本拠を有する者、収用対象事業の施行による移転により線引き後に当該既存集落に生活の本拠を有することとなった者、又は線引き後に都市計画法上に基づく許可を受け10年以上引き続き当該既存集落に生活の本拠を有する者とする。

第2 用途

予定建築物の用途は次の各号のいずれかに該当し、かつ、自己の業務の用に供するものであって、周辺地域に対して著しい環境悪化等を及ぼさないものであること。

- (1) 工場
- (2) 事務所
- (3) 店舗(物品販売又はサービス(以下、この基準において「サービス等」という。)を提供する施設であって、当該サービス等の顧客が訪れるものをいう。ただし、当該サービス等が「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」に規定する風俗営業及び性風俗関連特殊営業等であるものを除く。)

第3 立地場所

申請に係る土地(以下「予定地」という。)は、集落内又はその周辺に存すること。さらに、工場に該当するものは、幅員6.0m以上の道路に直接面していること。

第4 予定地

予定地は、申請者又は申請者の2親等以内の親族が所有している土地を原則とする。ただし、自己所有地だけでは立地が困難な場合など、やむを得ないと判断される場合は、借地でも可とする。

第5 規模

敷地の規模は、工場に該当するものは概ね1,000㎡以内とし、事務所又は店舗に該当するものは概ね500㎡以内とする。さらに、店舗に該当するものの建築物の延べ床面積は200㎡以内とする。

附 則

この基準は、平成27年4月16日から施行する。(平成27年4月16日承認)

附 則

この基準は、平成31年4月25日から施行する。(平成31年4月25日承認)

附 則

この基準は、令和2年6月2日から施行する。(令和2年6月2日承認)

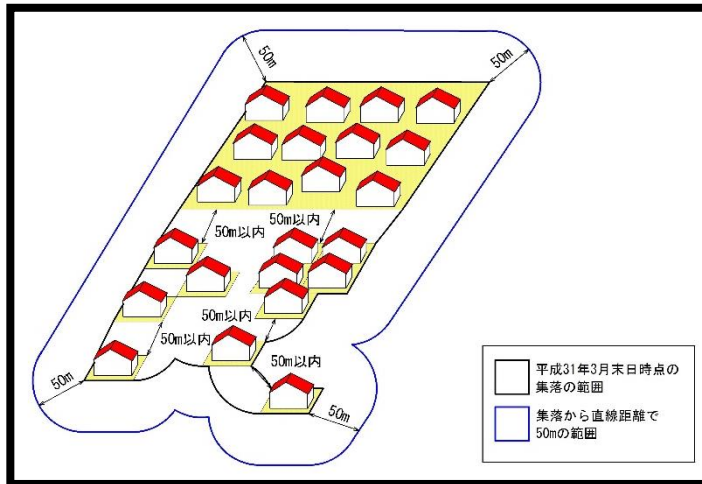
この基準は、令和6年4月24日から施行する。（令和6年4月24日承認）

<解 説>

○第3 立地場所

・「集落内又はその周辺に存する」とは、既存の集落内のほか、その集落の縁辺部から直線距離で概ね50mの範囲内であることをいう。なお、集落の範囲については、平成31年3月末日時点を基準として判断するものとする。

イメージ図



地域経済牽引事業の用に供する施設の取扱いについて

この基準は、市街化調整区域において地域経済牽引事業の用に供する施設を建築する場合に適用する。

次に掲げる要件のすべてに該当しているとき、開発審査会に附議できるものとする。

第1 用途

申請に係る建築物は、地域経済牽引事業の促進による地域の成長発展の基盤強化に関する法律（平成19年法律第40号。以下「地域未来投資促進法」という。）第14条第2項に規定する承認地域経済牽引事業計画に基づき整備される同法第13条第3項第1号に規定する施設であること。

第2 立地場所

申請に係る土地は、地域未来投資促進法第11条第2項第1号に規定する土地利用調整区域内であること。

付 記

上記要件のすべてに該当するものについては、附議基準14第14に基づき包括議決とする。

附 則

この基準は、平成30年2月1日から施行する。（平成30年1月30日承認）

附 則

この基準は、令和2年6月2日から施行する。（令和2年6月2日承認）

<解 説>

○留意事項

- ・地域経済牽引事業を行おうとする者は、地域経済牽引事業計画を作成した上で福井県知事からの承認を受ける必要があることから、事業内容や立地場所等について事前に関係部局との調整を図ること。

地区集会所等の取扱いについて

この基準は、市街化調整区域において地区集会所等を建築することがやむを得ないと認められる場合に適用する。

次に掲げる要件のすべてに該当しているとき、開発審査会に附議できるものとする。

第1 申請者

申請者は、町内会、自治会等の自治組織とする。

第2 用途

申請に係る建築物は、地区集会所等の準公益的な施設であって、町内会、自治会等の自治組織において運営され、適正な管理が行われるものであること。

ただし、主たる用途が営利目的の施設でないこと。

第3 立地場所

申請に係る土地は、次の各号のすべてに該当しなければならない。

- (1) 集落内又はその周辺に存すること。
- (2) 他法令に係る規制区域のほか、都市施設で計画決定された区域を含まない土地であること。

第4 規模

開発区域の算定は、開発面積の算出根拠が明確かつ適正な規模で必要最小限であることとする。

附 則

この基準は、令和2年6月2日から施行する。(令和2年6月2日承認)

<解 説>

○第1 申請者

- ・「町内会、自治会等の自治組織」とは、地域に居住する人が、それぞれの地域において様々な課題を解決し、住民相互の親睦を図ることを目的に自主的に組織されたものをいう。

○第2 立地場所

- ・「集落内又はその周辺に存する」とは、既存の集落内のほか、その集落の縁辺部から直線距離で概ね50mの範囲内であることをいう。なお、集落の範囲については、平成31年3月末日時点を基準として判断するものとする。

イメージ図

