

# 福井市開発審査会附議基準等改正新旧対照表

改 正 案	現 行
<p style="text-align: center;">附議基準 9</p> <p style="text-align: center;">既存建築物の用途変更について</p> <p>この基準は、市街化調整区域における<u>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。)</u>の譲渡等に<u>伴い使用者を変更(以下「属人性に係る用途変更」という。)</u>する場合に適用する<u>(1の建築物を複数の者が使用する場合を含む。)</u>。</p> <p>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。</p> <p><b>第1 申請者</b> 申請者は、<u>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。</u></p> <p><b>第2 申請建築物及び申請地</b> 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。</p> <p><b>第3 用途変更の内容</b> 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。</p>	<p style="text-align: center;">附議基準 9</p> <p style="text-align: center;">既存建築物の用途変更について</p> <p>この基準は、市街化調整区域における建築物を使用する目的を変える場合、又は<u>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既存建築物を適格要件を有しない者へ譲渡すること等の変更(以下「属人性に係る用途変更」という。)</u>をする場合に適用する。</p> <p>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。</p> <p><b>第1 申請建築物及び申請地</b> 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。</p> <p><b>第2 用途変更の内容</b> 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。</p>

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) 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、次の各号のいずれかに該当する建築物とする場合。

ア 農家レストラン

イ 農産物直売所

ウ 農家民宿

エ ふるさと茶屋

(6) **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)

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) 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、次の各号のいずれかに該当する建築物とする場合。

ア 農家レストラン

イ 農産物直売所

ウ 農家民宿

エ ふるさと茶屋

(6) **既存建築物**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3 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年間**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、**既存建築物**を賃貸住宅とする場合を除く。

(4) **既存建築物を賃貸住宅とする場合、既存建築物が10年間適正に使用された後、既存建築物の所有者が行うもの。**

#### 付 記

上記附議基準のうち、第2(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)

<p>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)</p> <p>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)</p> <p>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)</p> <p>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)</p> <p>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)</p> <p>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)</p> <p>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)</p> <p>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)</p> <p>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)</p> <p><u>附 則</u> <u>この基準は令和5年1月31日から施行する。</u></p> <p>&lt;解 説&gt; ○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。<u>ただし、使用者が適格要件を有する者の場合は除く。</u></p> <p><u>○第1 申請者</u> <u>・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。</u></p> <p><u>○第3 用途変更の内容</u> <u>・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</u></p>	<p>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)</p> <p>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)</p> <p>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)</p> <p>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)</p> <p>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)</p> <p>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)</p> <p>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)</p> <p>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)</p> <p>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)</p> <p>&lt;解 説&gt; ○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。</p> <p><u>○第1 申請建築物及び申請地</u> <u>・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。</u></p>
--	---

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。

○第3 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。

○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。

# 福井市開発審査会附議基準等改正新旧対照表

改 正 案	現 行
<p style="text-align: center;">附議基準 12</p> <p style="text-align: center;">工場等の取扱いについて</p> <p>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工場等を建築する場合に適用する。</p> <p>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。</p> <p>第1 用途</p> <p>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工場等が(5)に該当するものについてはこの限りでない。)</p> <p>(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」の用に供する工場。</p> <p>(2) 製造品の品質の向上に資する研究の用に供する施設。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(5) 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。</p> <p>(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工場等と同一用途の施設。</p> <p>(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工場等と同一用途の施設。</p> <p>(8) 産業分類の大分類のうち「D 建設業」の用に供する施設。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>第2 立地場所</p> <p>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。</p>	<p style="text-align: center;">附議基準 12</p> <p style="text-align: center;">工場等の取扱いについて</p> <p>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工場等を建築する場合に適用する。</p> <p>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。</p> <p>第1 用途</p> <p>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工場等が(5)に該当するものについてはこの限りでない。)</p> <p>(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」の用に供する工場。</p> <p>(2) 製造品の品質の向上に資する研究の用に供する施設。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(5) 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。</p> <p>(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工場等と同一用途の施設。</p> <p>(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工場等と同一用途の施設。</p> <p>(8) 産業分類の大分類のうち「D 建設業」の用に供する施設。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>第2 立地場所</p> <p>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。</p>

### 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

申請にかかる工場等は次の各号のいずれかに該当するものであること。

#### (1) 市内の工場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工場等であること。ただし、都市計画法に基づく手続きを経て立地した工場等で手続き後5年未満のもの及び法令違反状態の工場等は該当しない。

(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) 市内の工場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、工場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工場等であること。ただし、都市計画法に基づく手続きを経て立地した工場等で手続き後5年未満のもの及び法令違反状態の工場等は該当しない。

(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工場等が(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)または(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。

### 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

申請にかかる工場等は次の各号のいずれかに該当するものであること。

#### (1) 市内の工場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工場等であること。ただし、都市計画法に基づく手続きを経て立地した工場等で手続き後5年未満のもの及び法令違反状態の工場等は該当しない。

(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) 市内の工場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、工場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工場等であること。ただし、都市計画法に基づく手続きを経て立地した工場等で手続き後5年未満のもの及び法令違反状態の工場等は該当しない。

(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工場等が(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)または(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工場等

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(オ)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)または(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。

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。

(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工場等

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(オ)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)または(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。

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。

<p>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)</p> <p>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)</p> <p>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)</p> <p>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)</p> <p>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)</p> <p>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)</p> <p>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)</p> <p>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)</p> <p>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)「市内の工場等の規模拡大等」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)</p> <p>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)</p> <p>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)</p> <p>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)</p> <p>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)</p> <p><u>附 則</u> <u>この基準は令和5年1月31日から施行する。</u></p> <p>&lt;解 説&gt; ○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。</p>	<p>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)</p> <p>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)</p> <p>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)</p> <p>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)</p> <p>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)</p> <p>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)</p> <p>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)</p> <p>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)</p> <p>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)「市内の工場等の規模拡大等」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)</p> <p>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)</p> <p>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)</p> <p>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)</p> <p>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)</p> <p>&lt;解 説&gt; ○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。</p>
--	---



・「手続き後5年未満のもの」については、次のように扱う。

(1) 属人性の変更に關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關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工場等 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。

・「法令違反状態の工場等」には都市計画法の違反をしている事業者も含まれる。

・「(1) 市内の工場等の隣地への規模拡大 イ 規模」及び「(2) 市内の工場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。

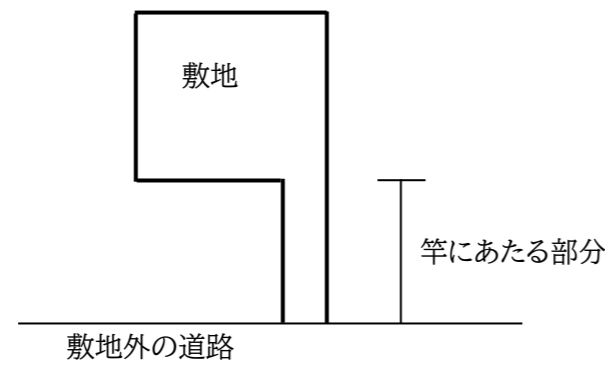
(1) 敷地が不整形で効率的な土地利用ができない場合

(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工場等 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工場等 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工場等 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接している地域をいう。

・「手続き後5年未満のもの」については、次のように扱う。

(1) 属人性の変更に關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關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工場等 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。

・「法令違反状態の工場等」には都市計画法の違反をしている事業者も含まれる。

・「(1) 市内の工場等の隣地への規模拡大 イ 規模」及び「(2) 市内の工場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。

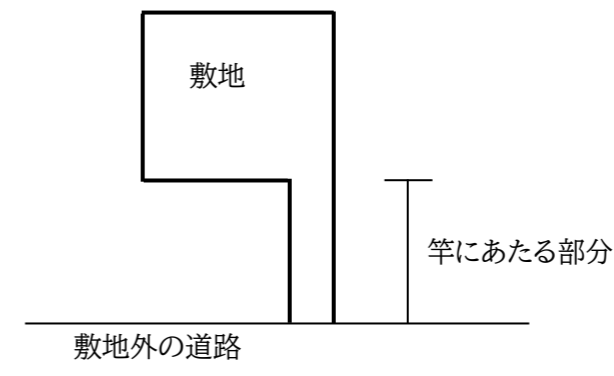
(1) 敷地が不整形で効率的な土地利用ができない場合

(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工場等 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。

・「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工場等 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工場等 イ 位置(ア)」の規定を準用する。

・「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。

# 福井市開発審査会附議基準等改正新旧対照表

改 正 案	現 行
<p style="text-align: center;">附議基準 2 1</p> <p style="text-align: center;">既存工場等の用途変更について</p> <p>この基準は、線引きされた際、既に建築されていた工場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工場等（以下、「既存工場等」という。）又は既存工場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。）。</p> <p>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。</p> <p><b>第1 申請者</b> 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。</p> <p><b>第2 用途</b> 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。</p> <p>(1) 自己の業務の用に供するものであること。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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工場等がオに該当するものについてはこの限りでない。）</p> <p>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。</p> <p>イ 製造品の品質の向上に資する研究の用に供する施設。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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工場等と同一用途の施設。</p> <p>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工場等と同一用途の施設。</p> <p>ク 産業分類の大分類のうち「D 建設業」の用に供する施設。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p style="text-align: center;">附議基準 2 1</p> <p style="text-align: center;">既存工場等の用途変更について</p> <p>この基準は、線引きされた際、既に建築されていた工場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工場等（以下、「既存工場等」という。）又は既存工場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。</p> <p>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。</p> <p><b>第1 用途</b> 用途変更後の用途は、各号のいずれかに該当し、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とする。</p> <p>(1) 準工業地域において建築することができる工場等。</p>

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工場等及びこれを増改築した工場等並びにその敷地。
- (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工場等及びその敷地。
- (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工場等及びその敷地。
- (4) 前3号の既存工場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）

#### 附 則

この基準は令和5年1月31日から施行する。

(2) 倉庫。

### 第2 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工場等及びこれを増改築した工場等並びにその敷地。
- (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工場等及びその敷地。
- (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工場等及びその敷地。
- (4) 前3号の既存工場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、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）

<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工場等及びこれを増改築した工場等並びにその敷地」とは、線引き前に建築されていた工場等及びこれを増改築した工場等と、この工場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。

・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。

<解説>

○適用の範囲

・申請者は申請地を使用しようとする者であり、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。

・「工場等」とは附議基準12第1に該当する建築物をいう。

○第1 用途

・「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。

○第2 申請建築物及び申請地

・「線引き以前に建築された工場等及びこれを増改築した工場等並びにその敷地」とは、線引き前に建築されていた工場等及びこれを増改築した工場等と、この工場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。