

## 市街化調整区域内の既存工場の用途変更に係る運用基準

### 1. 背景と目的

市街化調整区域のうち開発許可を受けた開発区域以外の区域内において建築物の用途を変更する場合は、原則として東広島市長の許可が必要となる。

(都市計画法第43条第1項)

これまで、市街化調整区域内の既存工場の業種変更については、日本標準産業分類の中分類の枠を超える業種の変更は用途変更に該当するものとして取り扱ってきた。

一方で、市街化調整区域に指定されてから相当年数が経過し、社会情勢や産業構造の変化等により、中分類を超える業種への転換に関する相談が増えており、既存工場の有効活用の面からも、柔軟な運用が求められている。

この運用基準は、周辺環境への影響に配慮しつつ、既存工場の利活用を促進させるため、既存工場の用途変更に係る判断基準を明確にすることを目的とする。

### 2. 用語の定義

“既存工場の用途”とは、市街化調整区域に指定された際の工場の用途とする。

その他、この運用基準で使用する用語の定義は都市計画法の用語の定義を準用する。

### 3. 対象建築物

この運用基準の対象とする既存工場とは、原則として市街化調整区域に指定される前から存在する工場とする。

### 4. 用途変更の判断基準

次の業種変更は用途変更とは取り扱わない。

(1) 日本標準産業分類の中分類の枠内での業種変更

(2) 次の条件を全て満足する業種変更

① 既存工場は市街化調整区域の指定前から立地している工場であること。

② 業種変更後の工場は、建築基準法別表第2(る)項に掲げる準工業地域内に建築してはならない建築物に該当しないこと。(準工業地域で建築可能な工場であること)

③ 業種変更に当たり、事前に周辺住民等に工場の事業内容、発生交通量などを十分に説明したもの。

### 5. その他

① 業種変更に伴い、建て替えや、床面積の増加もしくは敷地を拡大するものは、現在の都市計画法の基準により、それぞれについて許可の必要性について判断する。

② 工場について、自己用か賃貸かは問わない。

### 6. 施行日

この運用基準は、令和7年6月1日から運用する。