

法第 34 条第 7 号の運用基準

市街化調整区域内において現に工業の用に供されている工場（日本標準産業分類（大分類）E（製造業）に分類される工場施設をいい、以下「既存工場」という。）について、事業活動の効率化を図るため、当該工場における事業と密接な関連を有する別事業者の用に供する建築物若しくは第一種特定工作物の建築又は既存工場を増設する場合の敷地拡張の要件を定める。

1 既存工場の密接関連工場

（１）位置等

市街化調整区域に存し、適法に使用されている既存工場の隣接地又は近接地（120メートル以内）とすること。

（２）規模等

ア 開発区域の面積は、既存工場の敷地面積を上回らないこと。

イ 予定建築物は、工場（第一種特定工作物含む。）に限る。

ウ 予定建築物の延べ面積は既存工場の延べ面積を上回らないこと、かつ、容積率は 100 パーセント以下であること。

エ 予定建築物の高さは 10 メートル以下であること。なお、既存建築物の高さが 10 メートルを超えており、事業活動の効率化のため予定建築物の高さを既存工場の高さと合わせる必要がある場合は、既存工場の高さまでとする。

（３）経営等

ア 予定建築物と既存工場の事業主は別人であり、別人であることが過去 3 年以上継続していること。

イ 予定建築物との関連は、過去 3 年以上継続して「既存工場に対して生産物の 5 割以上を原料又は部品として納入し、かつ、それが既存工場の生産物の原料又は部品の 5 割以上を占めること。」又は「既存工場に対して生産物の原料又は部品の 5 割以上を依存し、かつ、それが既存工場の生産物の 5 割以上を占めること。」に該当し、今後も引き続き継続するものであること。

ウ 当該開発計画について、あらかじめ既存工場事業主から事業活動の効率化に係る要望書が提出される等、輸送等における効率化が確実に履行される計画であること。

エ 予定建築物は、既存工場の操業の効率化を図り質的改善に資するものであること。

オ 既存工場の増築を行うなど事業活動の効率化を伴わない事業拡張するのみの計画でないこと。

カ 開発区域は、独自の主要な出入口を有することとし、この基準を適用する場合に限り、既存工場と予定建築物は物理的区画を設けなくても同一敷地と見なさないことができる。ただし、この場合、開発区域のみで法第 33 条の技術基準を満たしていなければならない。

キ 自己の業務の用に供するものとする。

（４）その他

ア 騒音、振動、煤煙、粉塵、悪臭等に対する環境保全対策が講じられていること。

イ 雨水を敷地内で一時貯留又は浸透させる施設を設置すること。

ウ 開発又は建築を行うために他の法令により許可等が必要な場合は、その許可等が受けられるものであること。

2 既存工場の敷地拡張

(1) 位置等

拡張する土地は、既存工場の敷地に隣接し一体的に利用される土地であること。なお、既存工場は別表左欄に掲げる既存工場の適用基準により立地し、現に適法に使用されている工場であること。

(2) 規模等

ア 開発区域は、既存工場の敷地に拡張する土地を加えた区域とし、拡張後の面積は別表左欄の区分に応じて別表右欄に掲げる既存工場の敷地面積の2倍以下とすること。

イ 予定建築物の用途は既存工場に関連する工場及び附属建築物に限る。

ウ 建築物の建ぺい率は、50 パーセント以下であること。

エ 予定建築物の高さは10メートル以下であること。なお、既存建築物の高さが10メートルを超えており、事業活動の効率化のため予定建築物の高さを既存工場の高さと合わせる必要がある場合は、既存工場の高さまでとする。

(3) 経営等

ア 次の各号のいずれかの理由に該当し、かつ、現在の敷地が狭隘であるため拡張せざるを得ないと認められる場合であること。

(ア) 公害防止、防災、防火、労働安全衛生、福利厚生等の観点から、質的改善が必要である場合

(イ) 施設の老朽化、技術革新等に伴い、質的改善が必要である場合

(ウ) 経営環境の変化に対応するため、施設の拡充が必要である場合

イ 申請者の自己の業務の用に供するものであること。

(4) その他

ア 騒音、振動、煤煙、粉塵、悪臭等に対する環境保全対策が講じられていること。

イ 雨水を敷地内で一時貯留又は浸透させる施設を設置すること。

ウ 開発又は建築を行うために他の法令により許可等が必要な場合は、その許可等が受けられるものであること。

エ 別表左欄1、2に掲げる土地は、包括承認基準2既存宅地内建物の要件を失う。

別表

既存工場の適用基準	既存工場の敷地面積
1 線引き以前からの宅地	既存宅地確認制度廃止日（H13.5.18）時点の敷地面積
2 14号既存宅地内建物の基準により許可を受けた土地	許可日時点の敷地面積
3 14号敷地増の基準により許可を受けた土地	許可時点の従前敷地（線引前宅地の土地のみ）
4 1～3以外の基準により許可を受けた土地	許可日時点の敷地面積
5 旧法第29条第1項第4号により許可不要の土地	分譲後の敷地面積（工場新築時の敷地面積）