

改正案	現行
第5節 既存工場と密接な関連を有する事業の建築物等の用に供する開発行為 〔法第34条第7号〕 法第34条第7号 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施設における事業と密接な関連を有する事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物で、これらの事業活動の効率化を図るため市街化調整区域内において建築し、又は建設することが必要なものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為 〔審査基準 1〕 開発許可制度運用指針 I-6 法第34条関係（第14号以外） I-6-5 第7号関係 〔審査基準 2〕 法第34条第7号に規定する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施設（以下「既存工場」という。）における事業と密接な関連を有する事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物で、これらの事業活動の効率化を図るため市街化調整区域内において建築し、又は建設することが必要なもの（以下「事業場」という。）は、次に掲げるすべての要件に該当するものであることとする。 1 申請に係る計画の内容は、地元市町村の土地利用計画及び環境の保全上等に支障がないと認められ、かつ、交通安全上支障がないと認められること。 2 申請に係る事業場は、既存工場の事業活動の効率化を図るものとして、次の各号のいずれかに該当すること。 <u>（1）既存工場の事業活動に関する既存工場以外の製造工程の集約化による輸送の効率化など、既存工場の事業活動の効率化を図るもの（事業活動の効率化に併せて事業の量的拡大を行うものを含む）であること。</u> <u>（2）既存工場の事業の量的拡大を図るものであること。</u> 3 <u>要件2（1）に係る事業場は、既存工場と密接な関連を有するものとして、次の各号のいずれかに該当すること。</u> （1）既存工場に自己の生産物の50パーセント以上を原料又は部品として納入すること。 （2）既存工場に自己の生産物に必要な原料又は部品の50パーセント以上を依存すること。 （3）既存工場が他の工場等に委託している中間工程を、自ら一貫生産として行うこと。 4 申請に係る建築物の規模は、次の各号のすべてに該当すること。	第5節 既存工場と密接な関連を有する事業の建築物等の用に供する開発行為 〔法第34条第7号〕 法第34条第7号 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施設における事業と密接な関連を有する事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物で、これらの事業活動の効率化を図るため市街化調整区域内において建築し、又は建設することが必要なものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為 〔審査基準 1〕 開発許可制度運用指針 I-6 法第34条関係（第14号以外） I-6-5 第7号関係 〔審査基準 2〕 法第34条第7号に規定する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施設（以下「既存工場」という。）における事業と密接な関連を有する事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物で、これらの事業活動の効率化を図るため市街化調整区域内において建築し、又は建設することが必要なもの（以下「事業場」という。）は、次に掲げるすべての要件に該当するものであることとする。 1 申請に係る計画の内容は、地元市町村の土地利用計画及び環境の保全上等に支障がないと認められ、かつ、交通安全上支障がないと認められること。 2 申請に係る事業場は、既存工場と密接な関連を有すること。 <u>なお、密接な関連とは、次の各号のいずれかに該当するものをいう。</u> （1）既存工場に自己の生産物の50パーセント以上を原料又は部品として納入すること。 （2）既存工場に自己の生産物に必要な原料又は部品の50パーセント以上を依存すること。 （3）既存工場が他の工場等に委託している中間工程を、自ら一貫生産として行うこと。 3 申請に係る建築物の規模は、次の各号のすべてに該当すること。

(1) 生産工程等に照らして適切なものであること。 (2) 建蔽率は、60パーセント以下であること。 (3) 容積率は、200パーセント以下であること。 (4) 高さは、原則として15メートル以下であること。 5 申請に係る建築物の敷地面積の規模は、次の各号のすべてに該当すること。 (1) 申請に係る建築物の規模等に照らして適切なものであること。 (2) 要件2(1)に該当する事業場の場合は、既存工場の敷地面積以下であること。ただし、その面積が5000平方メートルに満たない場合には、敷地面積の上限を5000平方メートルとすることができる。 (3) 要件2(2)に該当する事業場の場合は、既存工場の敷地面積以下であること。 6 申請に係る土地は、原則として既存工場の隣接地であること。ただし、既存工場の隣接地での立地が困難と認められるもので、既存工場との施設間の往来に支障なく、その距離が同一敷地内と同程度と考えられる場合は、この限りでない。 <留意事項> ア 既存工場及び事業場は、日本標準産業分類（大分類）の製造業に分類される工場施設をいう。 イ 要件3にいう「密接な関連」は、原則として申請前にも有すること。 その場合、その期間を3年以上有する等、関連の実態を明確にすること。 なお、要件3(3)における申請前の密接な関連とは、既存工場が他の工場等に中間工程を委託している状況をいうものとする。 ウ 要件4のうち、建蔽率、容積率及び高さについては、開発許可の場合には法第41条第1項の規定による制限として、法第42条第1項ただし書許可又は法第43条第1項の許可の場合には法第79条の規定による許可条件として付加する。 エ 要件5において、既存工場の隣接地で敷地増として行われる場合の規模の算定は、増加する敷地面積により行うこと。 【解説 P22～P28 参照】	(1) 生産工程等に照らして適切なものであること。 (2) 建ぺい率は、60パーセント以下であること。 (3) 容積率は、200パーセント以下であること。 (4) 高さは、原則として15メートル以下であること。 4 申請に係る建築物の敷地面積の規模は、次の各号のすべてに該当すること。 (1) 申請に係る建築物の規模等に照らして適切なものであること。 (2) 要件2(1)又は(2)に該当する事業場の場合は、原則として既存工場の敷地面積以下、かつ、申請前に既存工場と密接な関連を有する工場の敷地面積の2倍以下であること。ただし、その面積が5000平方メートルに満たない場合には、敷地面積の上限を原則として5000平方メートルとすることができる。 (3) 要件2(3)に該当する事業場の場合は、原則として5000平方メートル以下であること。 5 申請に係る土地は、原則として既存工場の隣接地であること。 <留意事項> ア 既存工場及び事業場は、日本標準産業分類（大分類）の製造業に分類される工場施設をいう。 イ 既存工場の単なる増築等については、本号に該当しない。 ウ 事業活動の効率化とは、輸送における効率化がほとんどを占める。 エ 要件2にいう「密接な関連」は、原則として申請前にも有すること。 その場合、その期間を3年以上有する等、関連の実態を明確にすること。 なお、要件2(3)における申請前の密接な関連とは、既存工場が他の工場等に中間工程を委託している状況をいうものとする。 オ 事業活動の効率化に併せて事業の量的拡大を行う場合も本審査基準の対象とする。 カ 要件3のうち、建ぺい率、容積率及び高さについては、開発許可の場合には法第41条第1項の規定による制限として、法第42条第1項ただし書許可又は法第43条第1項の許可の場合には法第79条の規定による許可条件として付加する。 キ 要件4において、既存工場の隣接地で敷地増として行われる場合の規模の算定は、増加する敷地面積により行うこと。 【解説 P22～P28 参照】
---	--

改正案	現行				
<table border="1" data-bbox="159 320 1104 403"> <tr> <td data-bbox="159 320 880 403">既存工場と密接な関連を有する事業の建築物等の用に供する開発行為</td><td data-bbox="880 320 1104 403">法３４条第７号</td></tr> </table> ◎ 立地基準編第２章第５節〔審査基準 ２〕(P25・P26) 1 本文について 「既存工場」とは、市街化調整区域内において現に立地している工場のことをいい、当該既存工場における事業と密接な関連を有する工場等の立地が本号の対象となる。 <u>なお、当該既存工場は、都市計画法上適法に建築され、建築後相当期間経過したものを対象とする。</u> <u>ただし、要件２（２）に該当する場合の相当期間とは、「１０年以上」とする。</u> 2 要件１について 「地元市町村の土地利用計画及び環境の保全上等に支障がないと認められ」としていることについては、地元市町村長の意見書により確認する。 また、「交通安全上支障がないと認められること」とは、開発許可に係る場合にあっては、法第３３条第１項第２号に該当していることとし、法第４３条第１項（令第３６条第１項第３号イ）の許可に係る場合にあっては、おおむね４メートル以上の幅員を有する既存道路に接することという。 3 要件３について （１）「密接な関連を有すること」とは、申請前及び計画後共に有する必要がある。 なお、以下申請前に既存工場と密接な関連を有する工場等を「関連工場」といい、計画後に既存工場と密接な関連を有する工場等を「事業場」という。（下図参照） （図）（省略） （３）要件３（１）について 「既存工場に自己の生産物の５０パーセント以上を原料又は部品として納入すること」とは、次の（例）のような関係にある既存工場と事業場との関係をいう。 （パーセントは、取引高の金額による。） （例）（省略） （４）要件３（２）について 「既存工場に自己の生産物に必要な原料又は部品の５０パーセント以上を依存すること」とは、次の（例）のような関係にある既存工場と事業場との関係をいう。 （パーセントは、取引高の金額による。）	既存工場と密接な関連を有する事業の建築物等の用に供する開発行為	法３４条第７号	<table border="1" data-bbox="1135 320 2080 403"> <tr> <td data-bbox="1135 320 1856 403">既存工場と密接な関連を有する事業の建築物等の用に供する開発行為</td><td data-bbox="1856 320 2080 403">法３４条第７号</td></tr> </table> ◎ 立地基準編第２章第５節〔審査基準 ２〕(P25・P26) 1 本文について 「既存工場」とは、市街化調整区域内において現に立地している工場のことをいい、当該既存工場における事業と密接な関連を有する工場等の立地が本号の対象となる。 <u>また、当該既存工場は、都市計画法上適法に建築されたもの（例参照）を対象とすることから、申請に当たっては、そのことを証する図書を添付すること。</u> （例）ア 線引き以前から立地している工場 イ 既存宅地の確認を受けて建築され、建築後相当期間経過している工場 ウ 開発（建築）許可を受けて建築され、建築後相当期間経過している工場 2 要件１について 「地元市町村の土地利用計画及び環境の保全上等に支障がないと認められ」としていることについては、地元市町村長の意見書により確認する。 また、「交通安全上支障がないと認められること」とは、開発許可に係る場合にあっては、法第３３条第１項第２号に該当していることとし、法第４３条第１項（令第３６条第１項第３号イ）の許可に係る場合にあっては、おおむね４メートル以上の幅員を有する既存道路に接することという。 3 要件２について （１）「密接な関連を有すること」とは、申請前及び計画後共に有する必要がある。 なお、以下申請前に既存工場と密接な関連を有する工場等を「関連工場」といい、計画後に既存工場と密接な関連を有する工場等を「事業場」という。（下図参照） （図）（省略） （２）要件２（１）について 「既存工場に自己の生産物の５０パーセント以上を原料又は部品として納入すること」とは、次の（例）のような関係にある既存工場と事業場との関係をいう。 （パーセントは、取引高の金額による。） （例）（省略） （３）要件２（２）について 「既存工場に自己の生産物に必要な原料又は部品の５０パーセント以上を依存すること」とは、次の（例）のような関係にある既存工場と事業場との関係をいう。 （パーセントは、取引高の金額による。）	既存工場と密接な関連を有する事業の建築物等の用に供する開発行為	法３４条第７号
既存工場と密接な関連を有する事業の建築物等の用に供する開発行為	法３４条第７号				
既存工場と密接な関連を有する事業の建築物等の用に供する開発行為	法３４条第７号				

(例) (省略) (5) 要件3 (3) について 次の(例)のように、既存工場が現に委託している中間工程そのものを、「密接な関連を有する」事業とする。 (例) (省略) (6) 留意事項イについて 具体的には次に掲げる書類を添付することにより、申請前における関連の実態を明らかにすること。 ア 原料又は部品の取引期間が申請時点において3年以上有していることを確認できる書類(法人税法第150条の2に規定する帳簿等) イ 既存工場に対して自己の生産物の原料又は部品を納入又は依存している割合を確認できる書類 (7) 留意事項イの「要件3にいう「密接な関連」は、原則として申請前にも有すること。」について 申請前は要件3 (1) 又は(2)に定める「密接な関連」を有していないが、次の(例)のように相当な関連を有する工場(以下「相当関連工場」という。)の一部移転により、計画後に「密接な関連」を有することとなる事業場に限り、例外的に要件3に該当することとする。 その場合、「相当な関連」を3年以上有する等、関連の実態を明確にすること。 (例) (省略) 4 要件6ただし書について 「既存工場の隣接地での立地が困難と認められるもの」とは、次に掲げる内容のいずれかに該当する等、やむを得ないと認められるものをいう。 なお、計画地は、十分な緑化が行われる等良好な計画であること。 (1) 物理的に隣接地に適地(未利用地等)がない場合。 (2) 物理的に隣接地に適地(未利用地等)が存在しても他法令の規定に適合しない場合。	(例) (省略) (4) 要件2 (3) について 次の(例)のように、既存工場が現に委託している中間工程そのものを、「密接な関連を有する」事業とする。 (例) (省略) (5) 留意事項エについて 具体的には次に掲げる書類を添付することにより、申請前における関連の実態を明らかにすること。 ア 原料又は部品の取引期間が申請時点において3年以上有していることを確認できる書類(法人税法第150条の2に規定する帳簿等) イ 既存工場に対して自己の生産物の原料又は部品を納入又は依存している割合を確認できる書類 (6) 留意事項エの「要件2にいう「密接な関連」は、原則として申請前にも有すること。」について 申請前は要件2 (1) 又は(2)に定める「密接な関連」を有していないが、次の(例)のように相当な関連を有する工場(以下「相当関連工場」という。)の一部移転により、計画後に「密接な関連」を有することとなる事業場に限り、例外的に要件2に該当することとする。 その場合、「相当な関連」を3年以上有する等、関連の実態を明確にすること。 (例) (省略) 4 要件4について (1) 申請に係る建築物が相当関連工場の一部移転の場合の要件4 (2)「既存工場と密接な関連を有する工場の敷地面積の2倍以下」の適用については、原則として次の計算式により求めた面積以下であること。 (計算式) (省略) (2) 留意事項キについて 本留意事項による規模の算定については、次の例を参照すること。 (例) (省略) 5 要件5について 既存工場の隣接地の状況等が次に掲げる内容のいずれかに該当する等、やむを得ないと認められる事情があり、かつ、当該申請地において十分な緑化が行われる等良好な計画の場合は、既存工場の近接地において立地を認めることとする。 (1) 物理的に隣接地に適地(未利用地等)がない場合。 (2) 物理的に隣接地に適地(未利用地等)が存在しても他法令の規定に適合しない場合。
--	---

(3) 隣接地で敷地増を図る計画よりも、近接地で行う計画の方が周辺地域の住環境上良好であり、かつ、交通安全上支障ないと認められる場合。	(3) 隣接地で敷地増を図る計画よりも、近接地で行う計画の方が周辺地域の住環境上良好であり、かつ、交通安全上支障ないと認められる場合。
---	---

改正案	現行				
<table border="1" data-bbox="159 319 1104 536"> <tr> <td data-bbox="159 319 880 536"> 提案基準 1 3 「既存工場の事業の質的改善」 提案基準 2 5 「工業系ゾーンに位置づけられた区域内の工場」及び 提案基準 3 2 「研究施設」 における工場又は研究施設の規模及び敷地計画 </td><td data-bbox="882 319 1104 536"> 法 3 4 条 1 4 号 令 3 6 条 1 項 3 号ホ </td></tr> </table> 立地基準編第 2 章第 1 2 節〔審査基準 2〕提案基準 1 3 (P74・P75) 提案基準 2 5 (P96・P97) 提案基準 3 2 (P109・P110)	提案基準 1 3 「既存工場の事業の質的改善」 提案基準 2 5 「工業系ゾーンに位置づけられた区域内の工場」及び 提案基準 3 2 「研究施設」 における工場又は研究施設の規模及び敷地計画	法 3 4 条 1 4 号 令 3 6 条 1 項 3 号ホ	<table border="1" data-bbox="1133 319 2080 536"> <tr> <td data-bbox="1133 319 1854 536"> 法 3 4 条 7 号「既存工場と密接な関連を有する事業の建築物等の用に供 する建築行為」 提案基準 1 3 「既存工場の事業の質的改善」 提案基準 2 5 「工業系ゾーンに位置づけられた区域内の工場」及び 提案基準 3 2 「研究施設」 における工場又は研究施設の規模及び敷地計画 </td><td data-bbox="1856 319 2080 536"> 法 3 4 条 7 号 法 3 4 条 1 4 号 令 3 6 条 1 項 3 号ホ </td></tr> </table> 立地基準編第 2 章第 5 節〔審査基準 2〕(P25・P26) 立地基準編第 2 章第 1 2 節〔審査基準 2〕提案基準 1 3 (P74・P75) 提案基準 2 5 (P96・P97) 提案基準 3 2 (P109・P110)	法 3 4 条 7 号「既存工場と密接な関連を有する事業の建築物等の用に供 する建築行為」 提案基準 1 3 「既存工場の事業の質的改善」 提案基準 2 5 「工業系ゾーンに位置づけられた区域内の工場」及び 提案基準 3 2 「研究施設」 における工場又は研究施設の規模及び敷地計画	法 3 4 条 7 号 法 3 4 条 1 4 号 令 3 6 条 1 項 3 号ホ
提案基準 1 3 「既存工場の事業の質的改善」 提案基準 2 5 「工業系ゾーンに位置づけられた区域内の工場」及び 提案基準 3 2 「研究施設」 における工場又は研究施設の規模及び敷地計画	法 3 4 条 1 4 号 令 3 6 条 1 項 3 号ホ				
法 3 4 条 7 号「既存工場と密接な関連を有する事業の建築物等の用に供 する建築行為」 提案基準 1 3 「既存工場の事業の質的改善」 提案基準 2 5 「工業系ゾーンに位置づけられた区域内の工場」及び 提案基準 3 2 「研究施設」 における工場又は研究施設の規模及び敷地計画	法 3 4 条 7 号 法 3 4 条 1 4 号 令 3 6 条 1 項 3 号ホ				
提案基準 1 3、2 5 及び 3 2 における工場又は研究施設の規模及び敷地計画については、次のとおり取扱う。 1 提案基準 1 3 における敷地面積又は敷地増を図る場合の増加面積は「原則として 5 0 0 0 平方メートル以下」であることについて、次のすべてに該当し、やむを得ないと認められるものについては、この限りでない。 (1) 既存工場の敷地面積が 5 0 0 0 平方メートルを超えるものであること (2) 敷地面積又は敷地増を図る場合の増加面積が、次のいずれかに該当するものであること。 ア 提案基準 1 3 において敷地増を図る場合の増加面積は、既存工場の敷地面積以下であること イ 提案基準 1 3 要件 1 (3) アの場合の敷地面積は、既存工場の敷地面積以下であること ウ 提案基準 1 3 要件 1 (3) イの場合の既存工場の敷地面積からの増加面積は、既存工場の敷地面積以下であること (3) 計画建築物の施設内容等を勘案してこれにより難いと認められること (4) 緑地(※ 1)が開発面積(敷地増を図る場合にあっては、増加面積)の 1 5 パーセント以上確保されていること (5) 計画建築物の周囲に十分な空地を確保する等、周辺の環境に配慮された良好なものであること(増築の場合にあっては、既存部分を除く。以下本取扱いにおいて同じ) (6) 環境の保全、周辺地域の状況及び将来計画(※ 2)に照らして支障がないことが、市町村長の意見書により確認できること 2 提案基準 2 5 及び 3 2 (要件 1 (3) 又は (4) に該当するもの)における敷地面積は「原則として 5 0 0 0 平方メートル以下」であることについて、次のすべてに該当し、やむを得ないと認められるものについては、この限りでない。	法 3 4 条 7 号、提案基準 1 3、2 5 及び 3 2 における工場又は研究施設の規模及び敷地計画については、次のとおり取扱う。 1 法 3 4 条 7 号(要件 2 (3) に該当するもの)及び提案基準 1 3 における敷地面積又は敷地増を図る場合の増加面積は「原則として 5 0 0 0 平方メートル以下」であることについて、次のすべてに該当し、やむを得ないと認められるものについては、この限りでない。 (1) 既存工場の敷地面積が 5 0 0 0 平方メートルを超えるものであること (2) 敷地面積又は敷地増を図る場合の増加面積が、次のいずれかに該当するものであること。 ア 法 3 4 条 7 号 要件 2 (3) の場合の敷地面積は、既存工場の敷地面積以下であること イ 提案基準 1 3 において敷地増を図る場合の増加面積は、既存工場の敷地面積以下であること ウ 提案基準 1 3 要件 1 (3) アの場合の敷地面積は、既存工場の敷地面積以下であること エ 提案基準 1 3 要件 1 (3) イの場合の既存工場の敷地面積からの増加面積は、既存工場の敷地面積以下であること (3) 計画建築物の施設内容等を勘案してこれにより難いと認められること (4) 緑地(※ 1)が開発面積(敷地増を図る場合にあっては、増加面積)の 1 5 パーセント以上確保されていること (5) 計画建築物の周囲に十分な空地を確保する等、周辺の環境に配慮された良好なものであること(増築の場合にあっては、既存部分を除く。以下本取扱いにおいて同じ) (6) 環境の保全、周辺地域の状況及び将来計画(※ 2)に照らして支障がないことが、市町村長の意見書により確認できること 2 提案基準 2 5 及び 3 2 (要件 1 (3) 又は (4) に該当するもの)における敷地面積は「原則として 5 0 0 0 平方メートル以下」であることについて、次のすべてに該当し、やむを得ないと認められるものについては、この限りでない。				

(1) 市町村が計画建築物の施設内容等を勘案してこれにより難いと認めることが、市町村長の意見書により確認できること (2) 緑地(※1)が開発面積(敷地増を図る場合にあつては、増加面積)の15パーセント以上確保されていること 3 提案基準32(要件1(2)に該当するもの)における敷地面積は「原則として5000平方メートル以下」であることについて、次のすべてに該当し、やむを得ないと認められるものについては、この限りでない。 (1) 計画建築物の施設内容等を勘案してこれにより難いと認められること (2) 緑地(※1)が開発面積の15パーセント以上確保されていること (3) 計画建築物の周囲に十分な空地を確保する等、周辺の環境に配慮された良好なものであること (4) 環境の保全、周辺地域の状況及び将来計画(※2)に照らして支障がないことが、市町村長の意見書により確認できること (※1) 緑地計画については、「開発許可基準等に関する審査基準集(技術基準編)」の樹木の保存及び緩衝帯に関する技術基準にも適合させる必要があるので、留意すること。 (※2)「将来計画」とは、市町村の総合計画等で想定される土地利用計画をいう。	(1) 市町村が計画建築物の施設内容等を勘案してこれにより難いと認めることが、市町村長の意見書により確認できること (2) 緑地(※1)が開発面積(敷地増を図る場合にあつては、増加面積)の15パーセント以上確保されていること 3 提案基準32(要件1(2)に該当するもの)における敷地面積は「原則として5000平方メートル以下」であることについて、次のすべてに該当し、やむを得ないと認められるものについては、この限りでない。 (1) 計画建築物の施設内容等を勘案してこれにより難いと認められること (2) 緑地(※1)が開発面積の15パーセント以上確保されていること (3) 計画建築物の周囲に十分な空地を確保する等、周辺の環境に配慮された良好なものであること (4) 環境の保全、周辺地域の状況及び将来計画(※2)に照らして支障がないことが、市町村長の意見書により確認できること (※1) 緑地計画については、「開発許可基準等に関する審査基準集(技術基準編)」の樹木の保存及び緩衝帯に関する技術基準にも適合させる必要があるので、留意すること。 (※2)「将来計画」とは、市町村の総合計画等で想定される土地利用計画をいう。
--	--