

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
--	-----------------------------------

◎ 立地基準編第 2 章第 1 2 節〔審査基準 2〕提案基準 1 3 (P70・P71)

提案基準 2 5 (P92・P93)

提案基準 3 2 (P105・P106)

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つては、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(増築の場合にあつては、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 1 5 パーセント以上確保されていること
- 3 提案基準 3 2 (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 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) 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 1 5 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。

◎ 立地基準編第 2 章第 1 2 節 [審査基準 2] 提案基準 1 3 (P70・P71)

1 本文について

「事業の質的改善」とは、労働安全衛生環境の向上、機械等の更新又は事業活動の効率化等をいう。

2 要件 1 (1) について

「支障がない旨の当該市町村長の同意があること」については、地元市町村長の意見書により確認する。

3 要件 1 (3) ただし書について

「既存工場の敷地増を図ることが困難と認められるもの」とは、次の各号のいずれかに該当する場合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) 隣接地に当該事業の質的改善を図るための適切な規模、形状の土地 (以下「適地」という。) がない場合

(2) 隣接地に適地が存在しても、他法令の規定に適合しない場合

4 要件 1 (3) イについて

(1) 「既存工場の事業が、当該地域に引き続き立地する必要が認められ」とは、当該市町村の市街化区域 (工業系用途地域) の状況、取引先との位置関係、経営者及び従業員の居住地等を総合的に勘案してその必要性が認められる場合をいう。

(2) 「当該事業活動上一体として立地する必要が認められる」とは、生産工程の効率上等の理由から既存工場と計画工場を分断することが困難と認められる場合等をいう。

5 要件 1 (4) アについて

「原則として自己が保有するもの」とは、当該既存工場の事業を行う法人又は個人 (親又は相続予定者等を含む。) が、計画地を保有若しくは使用する権原を有していることを土地の登記事項証明書又は定期借地権契約書等により確認できること、又は、開発許可等を受けるまでに当該権原を取得することが確実と認められることをいう。

6 要件 1 (4) イについて

「車両の通行上支障がない道路に接する」とは、法第 4 3 条第 1 項の許可に係る場合にあって、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をいう。

7 要件 1 (4) ウについて

「当該質的改善等に必要と認められる規模」とは、既存工場の事業の質的改善等を行うために、新たな建築行為等を行うに当たり必要と認められる規模をいう。

8 留意事項イについて

「生産及び管理に直接係る施設」とは、工場、倉庫、車庫、管理事務所、厚生施設等をいう。

9 留意事項エについて

(1) 「周辺地域における居住環境等に支障を及ぼす位置」とは、一般的に学校、保育所、病院、社会福祉施設、公園等又は住宅地に隣接する場合をいう。

(2) 従前地の跡地利用として、既存宅地の確認を既に受けていて当該既存工場の事業のための倉庫に用途変更する場合は、要件 1 (3) イでなく、要件 1 (3) アの審査対象となる。

提案基準 1 3 「既存工場の事業の質的改善」 提案基準 1 4 「インターチェンジ周辺等における特定流通業務施設又は工場」 提案基準 2 1 「既存建築物の再活用」 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 1 「工業地域等の周辺における工場建設」 における工場の定義	法 3 4 条 1 4 号 令 3 6 条 1 項 3 号ホ
--	-----------------------------------

- ◎ 立地基準編第 2 章第 1 2 節〔審査基準 2〕提案基準 1 3 (P70・P71)
 提案基準 1 4 (P72～P74)
 提案基準 2 1 (P85～P87)
 提案基準 2 5 (P92・P93)
 提案基準 3 1 (P103・P104)

提案基準 1 3、1 4、2 1、2 5 及び 3 1 にいう「工場」とは、次のいずれかに該当するものをいう。

- 1 日本標準産業分類(大分類)の製造業に分類されるものの工場施設
- 2 日本標準産業分類(大分類)のサービス業のうち、自動車整備業、機械等修理業等の工場施設
- 3 日本標準産業分類(大分類)の生活関連サービス業、娯楽業のうち、洗濯業の工場施設

(参考)

- ・ 用途変更の取扱い(本編 P111・P112)の中で「工場の範囲は、日本標準産業分類(大分類)建設業の全部、製造業の全部、サービス業のうち自動車整備業、機械等修理業等の工場、生活関連サービス業、娯楽業のうち洗濯業の工場とする」とあるが、建設業については「主として注文又は自己建設によって建設工事を施工する事業所が分類される」ものであり、事業所とは「本店、支店又はその他の事務所で常時建設工事の請負契約を締結する事務所あるいは建設工事の現場を管理する事務所」と定義づけられているため、本提案基準の「工場」の概念にそぐわないことから、本提案基準では「工場」に該当しないものとする。
 ただし、主な業務が建設業であっても、附属建築物として製造業にあたる建築物がある場合は、一律に「工場」に該当しないとはみなさず、個別具体的に検討する。
- ・ 産業分類(大分類)のサービス業のうち中分類「廃棄物処理業」に係る事業所はごみ焼却場、汚物処理施設等と同様、「供給処理施設」であって「工場」に該当しない。