

(13) 既存工場の事業の質的改善

提案基準13 既存工場の事業の質的改善

市街化調整区域内において、区域区分に関する都市計画が決定された際現に存し、又は決定後知事の許可を得て建築（許可後相当期間を経過していること）した工業の用に供する工場施設（以下「既存工場」という。）の事業の質的改善のための施設で、次に掲げる要件に該当し、やむを得ないと認められるものについては、法第34条第14号又は令第36条第1項第3号ホの規定により開発審査会に附議することとする。

1 既存工場の敷地が著しく過小である場合等格段の事情がある場合で、当該計画が次の各号のすべてに該当すること。

(1) 地元市町村の土地利用計画、環境の保全、周辺地域の状況等に照らし支障がない旨の当該市町村長の同意があること。

(2) 当該周辺地域における道路等公共公益施設の現況及び計画に支障を及ぼすものでないこと。

(3) 既存工場の敷地増を図るものであること。

ただし、既存工場の敷地増を図ることが困難と認められるもので、次に掲げる場合は、この限りでない。

ア 既存工場の近接地に立地する場合で、次に掲げる内容に該当するもの。

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土地であること。

イ 既存工場と一体に近隣に移転する場合で、次に掲げる内容に該当するもの。

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、かつ、当該事業活動上一体として立地する必要が認められること。

(4) 申請に係る土地は、次に掲げる内容に該当すること。

ア 原則として自己が保有するものであること。

イ 車両の通行上支障がない道路に接すること。

ウ 敷地面積は、当該質的改善等に必要と認められる規模であり、かつ、次に掲げる内容に該当すること。

(ア) 敷地増を図る場合の増加面積は、原則として5000平方メートル以下とすること。

(イ) 前(3)アの場合の敷地面積は、原則として5000平方メートル以下とすること。

(ウ) 前(3)イの場合の既存工場の敷地面積からの増加面積は、原則として5000平方メートル以下とすること。

2 建築計画については、次の各号のすべてに該当すること。

(1) 当該質的改善の内容及び生産工程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、容積率は200パーセント以下、高さは原則として15メートル以下であること。

(3) 延べ面積は原則として従前の2倍以下であること。

なお、要件1（3）アに基づく場合の延べ面積は、原則として既存工場の延べ面積以下であることとする。

<留意事項>

ア 事業の質的改善に併せて量的拡大を行う場合も本提案基準の対象とする。

イ 申請に係る建築物は、当該事業の生産及び管理に直接係る施設であり、寄宿舍、寮等を含まないこと。

ウ 騒音等の防止策が講じられていること、適切な駐車場計画がなされていること及び十分な緑地が確保されていること等、周辺の環境に与える影響に配慮された良好な計画であること。

エ 要件1（3）イによる場合は、原則として同一大字内への移転であり、かつ、移転地の周辺地域における居住環境等に支障を及ぼす位置でないこと。

また、従前地の跡地利用が適切であること。

オ 要件2（2）の建ぺい率、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。

**【解説P27, P28, P51, P52参照】**