

4つくば開指第 596 号  
令和 5 年(2023 年) 3 月 31 日

公益社団法人茨城県宅地建物取引業協会  
会長 張替 武敏 様

つくば市長 五十嵐 立青  
(公印省略)

市街化調整区域に係る開発許可基準等の一部改正について (通知)

このことについて、開発許可基準等を別添のとおり制定(令和 5 年 4 月 1 日施行)しますので通知します。

付議基準改正概要

1 提案基準 7 (一部改正)

新規で設けた提案基準 9 に伴い、解説にその取扱いを追加した。

2 提案基準 9 (新規)

市街化区域に存する工場施設等の取扱いについて定めた。

3 提案基準 10 (一部改正)

解説にデータセンターの取扱いについてを追加した。

問合せ先

都市計画部開発指導課企画係

担当 二宮 義之

電話 029-883-1111 (内) 3211

提案基準7 既存工場施設等の敷地拡張の取扱いについて

(平成19年4月26日施行)  
改正平成22年5月18日施行  
改正令和5年4月1日施行

(適用の範囲)

第1 この基準は、区域区分の日前から当該市街化調整区域内に存し、又は区域区分の日以後適法に立地し、かつ、現に適法に使用されている工場施設、流通業務施設、研究開発施設（以下、工場施設等という。）において、施設内容の同一性を維持しつつ敷地拡張を行おうとする場合について適用する。なお、当初の許可から敷地拡張の計画性を有すると認められる場合は適用しない。

(必要性)

第2 次のいずれかの理由により工場施設等の改善が必要であるが、現在の敷地が狭隘であるため敷地を拡張せざるを得ないと認められること。

- (1) 公害防止、防災、防火、従業員の安全・福利厚生対策等の観点から、質の改善が必要であること。
- (2) 工場施設等の老朽化や技術革新等により施設設備等の質の改善が必要であること。
- (3) 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こと。

(立地)

第3 申請に係る土地は、次に掲げるすべての要件を満たすものとする。

- (1) つくば市における土地利用計画上支障がなく、周辺の土地利用と整合が図られるものであること。
- (2) 既存の工場施設等の敷地に隣接し、かつ、既存の敷地と一体的に利用されること。
- (3) 流通業務施設にあつては、申請地周辺における円滑な交通の確保に支障を生じないこと。

(申請に係る土地の規模)

第4 拡張後の敷地規模は、原則として既存の工場施設等の敷地面積の3倍以下とし、かつ、申請に係る土地の面積は5ha未満であること。

(申請に係る建築物の規模等)

第5 申請に係る建築物の規模、高さについては次のとおりとする。

- (1) 増改築後の規模は、建ぺい率50%、かつ、容積率100%、又は既存の建築物の延べ床面積の50%増のいずれかを限度とする。
- (2) 高さは、原則として10m以下とする。ただし、施設の性質上やむを得ない場合で、周辺の土地利用状況を考慮して、周辺環境に対する影響が著しく少ないと認められる場合はこの限りでない。

## 提案基準7の解説

### (適用の範囲)

#### 第1

区域区分の日前から当該市街化調整区域内に存し、又は区域区分の日以後適法に立地し、かつ、現に適法に使用されている。

当該建築物の登記簿謄本や開発許可書、建築確認通知書等により、都市計画法上適法に立地し適法に使用されていることが確認できること。

#### 工場施設、流通業務施設

工場施設、流通業務施設とは、それぞれ、日本標準産業分類の大分類において、F製造業(\*1) I運輸業(\*2)に分類される産業用施設をいう。

#### 施設内容の同一性を維持

業種、事業者の変更を生じないこと。

#### 当初の許可から敷地拡張の計画性を有すると認められる場合

完了後3年を経過していない等、当初からの一体開発と見なされる場合をいう。

#### \*その他

提案基準9により許可を受けた敷地については、適用の範囲に含まない。

### (必要性)

#### 第2

工場施設等の改善が必要であるが、現在の敷地が狭隘であるため敷地を拡張せざるを得ないと認められること。

理由を具体的に記載した申立書の提出を求め判断する。

なお、許可によって生ずる業務・生産量の拡大を排除するものではない。

### (立地)

#### 第3

#### (2) 既存の工場施設等の敷地に隣接

この基準では、道路、水路等の公共施設を介し、既存の敷地に対面した土地も隣接地として取扱う。原則として、高速道路、軌道、河川等で分断される場合は対象外とする。

#### (3) 申請地周辺における円滑な交通の確保に支障を生じないこと

原則として幅員6m以上の国道、県道、市道等に面すること。ただし、待避所の設置等、円滑な交通の確保のための対策を講じる場合はこの限りでない。

### (敷地の規模)

#### 第4

拡張後の敷地規模は、原則として既存の工場施設等の敷地面積の3倍以下

敷地拡張の必要性に特別の理由があり、敷地及び周辺状況その他から上記によることが困難と認められる場合はこの限りでない。

#### 申請に係る土地

申請に係る土地は、原則として敷地拡張部分をいう。ただし、既存敷地において開発行為(区画・形の変更)を伴う場合には、その区域を含む。

### (申請に係る建築物の規模等)

第5

(2)・周辺環境に対する影響が著しく少ないと認められる場合はこの限りではない。

第一種、第二種低層住居専用地域の日影規制（建築基準法別表第4 1項、(は)、(に)欄、(1)の号)を満たす場合に限り、20mを限度とする。

- \* 1 F製造業：食料品製造業、飲料・たばこ・飼料製造業、繊維工業、衣服・その他の繊維製品製造業、木材・木製品製造業、家具・装備品製造業、パルプ・紙・紙加工品製造業、印刷・同関連業、化学工業、石油製品・石炭製品製造、プラスチック製品製造業、ゴム製品製造業、なめし革・同製品・毛皮製造業、窯業・土石製品製造業、鉄鋼業、非鉄金属製造業、金属製品製造業、一般機械器具製造業、電子機械器具製造業、情報通信機械器具製造業、電子部品・デバイス製造業、輸送用機械器具製造業、精密機械器具製造業、その他の製造業
- \* 2 I運輸業：鉄道業、道路旅客運送業、道路貨物運送業、水運業、航空運輸業、倉庫業、運輸に附帯するサービス業

## 提案基準9 市街化区域に存する工場施設等の取扱いについて

令和5年4月1日施行

### (適用の範囲)

第1 この基準は、現に市街化区域の工業専用地域、工業地域、準工業地域のいずれかに存し、かつ適法に使用されている工場施設、研究開発施設(以下、工場施設等という。)において、市街化調整区域に次のいずれかを行う場合について適用する。

- (1) 同一事業者が現に行われている工場施設等の事業内容と同一性を維持しながら工場施設等を建設する場合。
- (2) 現に行われている工場施設等の事業と密接な関連を有する事業者が、これらの事業活動の効率化を図るため工場施設等を建設する場合。

### (要件)

第2 第1(2)に該当する事業の「密接な関連」については、次のいずれかを満たすこと。

- (1) 既存工場施設等に対して、自己の生産物の5割以上を原料又は部品として納入しており、かつ、それらが既存工場施設等における生産物の原料又は部品の5割以上を占める場合。
- (2) 既存工場施設等における生産物の5割以上を原料又は部品として受け入れており、かつ、それらが関連工場施設等における生産物の原料又は部品の5割以上を占める場合。

### (必要性)

第3 工場施設等の建設については、市街化区域に存する既存工場施設等と同一の用途地域内において適地がなく、次の要件を満たすこと。

- (1) 第1(1)に該当する施設については、次のいずれかの理由により工場施設等の改善が必要であるが、現在の敷地が狭隘であるため敷地を拡張せざるを得ないと認められること。

ア 公害防止、防災、防火、従業員の安全・福利厚生対策等の観点から、質の改善が必要であること。

イ 工場施設等の老朽化や技術革新等により施設整備等の質の改善が必要であること。

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こと。

- (2) 第1(2)に該当する施設については、密接な関連を有する事業における事業活動に関して効率化を図られるものであること。なお、これらの質的改善に伴って量的拡大が伴う場合を妨げない。

### (立地)

第4 申請に係る土地は、次に掲げるすべての要件を満たすこと。

- (1) 申請建築物等は、事業活動を効率的に行うため、既存工場施設等の隣接地又は近接地(概ね1km以内)に建設する場合であること。
- (2) 周辺的环境、景観との調和が図られる計画であること。
- (3) 土地利用計画については、事業活動に伴い発生する恐れのある振動、騒音等に対し緩衝緑地など十分な配慮がなされていること。
- (4) 原則として申請する敷地は車道幅員6m以上の通り抜け道路に面すること。ただし、事業内容や待避所の設置等、円滑な交通上支障がないと認められる場合はこの限りではない。

### (申請に係る土地の規模)

第5 申請に係る土地の面積は0.1haを超え5ha未満とし、次の要件を満たすこと。

- (1) 第1(1)に該当する工場施設等の申請に係る敷地面積は原則として既存の工場施

設等の敷地面積の等倍以下であること。

- (2) 第1(2)に該当する工場施設等の申請に係る敷地面積は、既存工場施設等のうち密接な関連を有する事業の用に供されている部分を対象とし、それらの面積を上回るものでないこと。

(申請に係る建築物の規模)

第6 申請に係る建築物の規模は、次の要件を満たすこと。

- (1) 第1(2)に該当する工場施設等の予定建築物等の延べ床面積は、既存工場施設等のうち密接な関連を有する事業の用に供されている部分を対象とし、それらの面積を上回るものでないこと。
- (2) 建築物の高さは、原則として10m以下とする。ただし、施設の性質上やむを得ない場合で、周辺の土地利用状況を考慮して、周辺環境に対する影響が著しく少ないと認められる場合はこの限りではない。

## 提案基準9の解説

### (適用の範囲)

#### 第1

##### (1)及び(2)の工場施設等の範囲

主要用途が工場施設、研究開発施設、倉庫(倉庫業の倉庫を除く。)

事業内容の同一性を維持

業種、事業者の変更を生じないこと。

##### (1)の取扱い

市街化区域内の現敷地が未利用地となるような市街化調整区域への移転は認めない。

##### (1)及び(2)の適用による許可後の取扱い

当基準による許可後、次に該当する場合は許可の対象外とする。

- ・当基準第1(1)の適用による許可を受けた事業者が、再度別敷地で第1(1)の適用による工場施設等を建設する場合。
- ・当基準第1(1)及び(2)の適用による許可を受けた敷地で、提案基準7による敷地拡張をする場合。

### (要件)

#### 第2

##### 密接な関連

「密接な関連」については、第2(1)、(2)のいずれかのように、業務の5割以上が関連していれば、業種を問わず該当するものとする。

### (必要性)

#### 第3

市街化区域に存する既存工場施設等と同一の用途地域内において適地がなく

既存工場施設等の敷地から概ね1km以内の同一用途地域内において、位置や規模等、当該計画を行うための適地がないと認められること。

工場施設等の改善が必要であるが、現在の敷地が狭隘であるため敷地を拡張せざるを得ないと認められること。

理由を具体的に記載した申立書の提出を求め判断する。

なお、許可によって生ずる業務・生産量の拡大を排除するものではない。

### (申請に係る建築物の規模等)

#### 第6

##### (2)建築物の高さ

周辺環境に対する影響が著しく少ないと認められる場合はこの限りではない。

建築基準法別表第4第2項(は)欄及び(に)欄(二)の号の基準を満たす場合に限り、高さ20mを限度として認める。

提案基準10 その他特に定めのないものの取扱いについて

(平成19年4月26日施行)  
改正平成19年11月30日施行  
平成22年5月18日施行  
改正平成27年4月1日施行  
改正令和元年12月1日施行  
改正令和3年10月1日施行  
改正令和5年4月1日施行

(適用の範囲)

第1 「提案基準1」から「提案基準9」及び「包括承認基準1」から「包括承認基準11」に該当しない事案について具体的にその目的、規模、位置等を総合的に検討し周辺の市街化を促進する恐れがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる開発行為又は建築物の建築であって、特に市長がやむを得ないと認めたものについて適用する。



## 提案基準10の解説

### 本基準による許可について

#### (1) 市長がやむを得ないと認めたもの

都市計画法第34条第1号から第13号、提案基準及び包括承認基準の基準に該当しないが、その目的、規模、位置等を総合的に検討し周辺の市街化を促進する恐れがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる開発行為又は建築物の建築であって、市街化調整区域に立地させることがやむを得ないと認められるものについて適用する。

#### 〔適用事例〕

##### ・提案基準6と提案基準7の複合

工場、流通業務施設及び研究開発施設について、提案基準6と提案基準7のすべての要件に適合し、当該用途間における用途変更と併せての敷地拡張を行う開発行為等がやむを得ないと認められる場合

##### ・廃止となった公共建築物の用途変更

周辺環境への影響が少ない施設への用途変更であること

#### (2) 第二種特定工作物の利用増進上必要不可欠な宿泊施設

利用目的及び利用者の属性から宿泊機能が必要不可欠であり、かつ、市街化区域等における宿泊施設だけでは円滑な対応が困難である場合には、当該工作物の敷地内に建築する宿泊施設は認めることとする。

#### (3) コインランドリーの取扱いについて

市街化調整区域内におけるコインランドリーに係る開発許可若しくは建築許可の取扱いについては、開発審査会付議案件「提案基準10 その他定めのないものの取扱いについて」で取り扱うこととし、判断指針を次のように定める。

下記①～⑨を総合的に勘案（原則はすべてを満足するもの。）して判断する。

### 記

- ① 敷地は、半径500m内の調整区域に住宅が100戸以上あり、既存集落と密接な関連がある地域、又は、調整区域の50戸以上の住宅が連たんする集落内地域に存すること。
- ② 前面道路幅員が概ね5m以上であること。
- ③ 規模について、敷地面積は、500㎡以内とし、建築物の延べ面積の上限は、概ね100㎡とする。
- ④ 建築物には、器具置場、管理室、待合室、トイレ、機械室以外のものを設置しない。
- ⑤ 他用途の併設がないこと。
- ⑥ コインランドリーの規模等に応じた駐車場が確保されていること。
- ⑦ 廃水処理施設が適正なものであること。
- ⑧ 排水先が確保されており、施設管理者の同意が得られるもの。
  - ・敷地内処理（蒸発散槽等）は、認めない。
  - ・ドライクリーニングを併設する場合は、公共下水道等（農業集落排水を含む。）に排出できること。（原則として、都市下水路への放流は認められない。）
- ⑨ 施設管理者及び連絡先が表示されていること。

(4) データーセンターの取扱いについて

市街化調整区域内におけるコンピュータやデータ通信のための装置の設置及び運用に特化した施設(以下、データーセンターという。)に係る開発許可若しくは建築許可の取扱いについては、開発審査会付議案件「提案基準10 その他定めのないものの取扱いについて」で取り扱うこととし、判断指針を次のように定める。

下記①～⑤を総合的に勘案(原則はすべてを満足するもの。)して判断する。

記

- ① 予定建築物の規模、設計等がデーターセンターとして適切な施設であること。
- ② 9m以上の既存道路に面していること。
- ③ 予定建築物の高さは、周辺の土地利用状況を考慮して、周辺環境に対する影響が著しく少ないと認められること。
- ④ 他用途の併用がないこと。
- ⑤ 予定地の面積は、0.3ha以上5ha未満とすること。