

6 つくば開指第 272 号  
令和 6 年(2024 年) 8 月 5 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、開発許可基準を別添のとおり制定 (令和 6 年 8 月 7 日施行予定) しますので通知します。

開発基準改正概要

・都市計画法第 34 条第 7 号 (一部改正)

令和 5 年 12 月 28 日に国土交通省から発出された技術的助言を基に、既存工場の同一事業者が、現に行われている事業内容と同一性を維持しながら工場施設を建築する場合においても、当該基準で適用可能とした。

問合せ先  
都市計画部開発指導課企画係  
電話 029-883-1111  
(内) 3212、3210

#### 4-7 既存工場の関連施設（法第34条第7号）

##### 法第34条

- (7) 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

#### 4-7-1 既存工場と密接な関連を有し事業活動の効率化を図る工場

##### （適用の範囲）

第1 本号に規定する「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」とは、次の各号のいずれかを行う場合について適用する。

- (1) 既存工場の同一事業者が、現に行われている事業内容と同一性を維持しながら、工場施設を建築する場合。
- (2) 既存工場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、工場施設を建築する場合。

##### （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 工場施設の建築については、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、事業における生産活動（生産、組立、出荷等）及び運送等に関する効率化、又は生産量の拡大等が図られるものであること。
- (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生産活動（生産、組立、出荷等）及び運送等に関して効率化が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 立地については、次の要件をすべて満たすこと。

- (1) 申請地は、事業活動を効率的に行うため、既存工場敷地の隣接地又は近接地（概ね1km以内）とすること。
- (2) 第1(2)を適用する場合、建築に際し移転を伴うものであること。
- (3) つくば市都市計画マスタープラン等に支障がないものであり、周辺の環境、景観

との調和が図られる計画であること。

- (4) 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。

(申請に係る土地及び建築物の規模)

第5 申請に係る土地及び建築物の規模は、次の要件をすべて満たすこと。

- (1) 第1(1)を適用する場合の申請に係る敷地面積は、線引日前から又は線引日以後当初の許可を受けた時点若しくは既存宅地確認を受けた時点の既存工場敷地面積の等倍以下とし、かつ、5ha未満とすること。
- (2) 第1(2)を適用する場合の申請に係る敷地面積及び延べ床面積は、既存工場のうち密接な関連を有する事業の用に供する部分を対象とし、それらの面積を上回るものではなく、かつ、敷地面積は5ha未満とすること。
- (3) 予定建築物の高さは、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。

【解説】

(適用の範囲)

(1) 「既存工場」の取扱い

第1(1)における「既存工場」の敷地については、提案基準9により許可を受けた敷地は対象地としない。

また、当初の許可に係る完了時点等から3年が経過せずに第1(1)を適用するなど、当初から敷地拡張の計画を有するとみなされる場合においては、適用の範囲とはならない。

(1) 現に行われている事業内容と同一性を維持

業種、事業者の変更を生じないこと。

(申請に係る土地及び建築物の規模)

(3) 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、高さの限度を20mまでとする。