

建指 第 1540 号
令和 7年 1月 28日



一般社団法人 茨城県建築士会長 殿

茨城県土木部長
(公印省略)

都市計画法第34条第7号許可基準について (通知)

このことについて、別添のとおり策定し、令和7年4月1日から施行することとしたので貴会会員に周知願います。

※添付資料：改正概要、改正基準

担当：茨城県土木部都市局建築指導課
宅地グループ
電話 029-301-4732

都市計画法第34条第7号許可基準の策定について

■改正の概要

開発許可制度運用指針の改正により、法第34条第7号において、市街化調整区域内の既存工場の敷地拡張についても既存敷地と同面積以下について許可可能となったため、許可基準の策定を行う。

これまでの密接な関連を持つ別工場に加え、既存工場の拡張も法第34条第7号での許可の対象となり、これにより、従前敷地の等倍までの拡張は開発審査会の付議（提案基準10）を経ず許可が可能となる。

■施行予定日

令和7年4月1日

法第 34 条第 7 号許可基準

令和 7 年 4 月 1 日

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、「既存工場と密接な関連を有する別事業者の工場を建築する場合（以下「密接関連工場」という。）」又は「既存工場の敷地を拡張する場合（以下「工場の拡張」という。）」とし、下記の各号すべてに該当するものとする。

記

〔 I 〕 密接関連工場

- 1 「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。
- 2 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）及び輸送等に関して効率化が図られるものであること。なお、これらの質的改善量的拡大が伴う場合を妨げない。
- 3 立地については、次の各要件に全て適合すること。
 - (1) 予定建築物等の敷地面積及び延べ面積は、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) 申請建築物等は、製品、資材の搬入、搬出及び品質管理等を効果的に行うため、既存工場の隣接地又は近接地に移転する場合であること。
 - (3) 当該市町村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されているものであること。
 - (5) 予定建築物の高さは、原則として 10m 以下のものであること。
- 4 予定建築物等の市街化調整区域内の立地に関し、既存工場が近接地での事業活動を要望しており、「密接な関連」についても将来的な担保等が確実に得られるものであること。

〔Ⅱ〕 工場の拡張

1 適用の範囲については、次のとおりとする。

線引日前から当該市街化調整区域内に存し、又は線引日以後、市街化調整区域に適法に立地し、かつ現に適法に使用されている工場施設において、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適用する。

なお、当初の許可時から敷地拡張の計画性を有していたと認められる場合は適用しない。

2 必要性については、次のいずれかの理由により工場施設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。

3 立地については、次のとおりとする。

(1) 当該市町村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旨の当該市町村長の意見書が付されること。

(2) 既存の工場施設の敷地に隣接し、かつ既存の敷地と一体的に利用されること。

4 土地の規模については、次のとおりとする。

拡張後の敷地規模は、線引日または当初許可時若しくは既存宅地確認時の既存敷地の2倍以下とし、かつ拡張後の敷地面積は5ヘクタール未満であること。

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、建蔽率 50 パーセントかつ容積率 100 パーセント、又は既存の建築物の延べ面積の 50 パーセント増のいずれかを限度とする。

(2) 予定建築物の高さは、原則として 10m 以下のものであること。

付則

1 この基準は、令和 7 年 4 月 1 日から施行する。

〔Ⅱ〕工場の拡張の運用

1 線引日前から当該市街化調整区域内に存し、又は線引日以後、市街化調整区域に適法に立地し、かつ現に適法に使用されている

当該建築物の登記事項証明書や開発許可書、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

工場施設の業種は、日本標準産業分類の大分類のE製造業※に限る。

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

原則として完了後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。

2 工場施設の改善が必要であるが、現在の敷地が狭隘であるための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。

3(2) 既存の工場施設の敷地に隣接

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。ただし、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。

4 拡張後の敷地規模は、線引き日または当初許可時若しくは既存宅地確認時の既存敷地の2倍以下

当初立地した敷地規模の2倍を超える拡張の場合は、提案基準 10 により判断すること。

申請に係る土地

申請に係る土地とは、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。

※E 製造業：食料品製造業、飲料・たばこ・飼料製造業、繊維工業、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・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、はん用機械器具製造業、生産用機械器具製造業、業務用機械器具製造業、電子部品・デバイス・電子回路製造業、電気機械器具製造業、情報通信機器器具製造業、輸送用機械器具製造業、その他の製造業

新旧対照表

法第34条第7号許可基準

新		旧 (審査基準)		備考
<p>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、工場の拡張</p>	<p>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<u>建設</u>することが必要なもの」とは、「<u>既存工場と密接な関連を有する別事業者の工場を建築する場合（以下「密接関連工場」という。）</u>」又は「<u>既存工場の敷地を拡張する場合（以下「工場の拡張」という。）</u>」とし、</p> <p>下記の各号すべてに該当するものとする。</p> <p>記</p> <p>〔I〕密接関連工場</p> <p>1 「密接な関連」については、次のいずれかを満たすこと。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>	<p>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</p>	<p>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<u>建築</u>することが必要なもの」とは、</p> <p>下記の各号にすべて該当するものとする。</p> <p>記</p> <p>1 「密接な関連」については、次のいずれかを満たすこと。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>	

新旧対照表

	<p>2 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）及び輸送等に関して効率化が図られるものであること。なお、これらの質的改善量的拡大が伴う場合を妨げない。</p> <p>3 立地については、次の各要件に全て適合すること。</p> <p>(1) 予定建築物等の敷地面積及び延べ面積は、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。</p> <p>(2) 申請建築物等は、製品、資材の搬入、搬出及び品質管理等を効果的に行うため、既存工場の隣接地又は近接地に移転する場合であること。</p> <p>(3) 当該市町村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計画であること。</p> <p>(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されているものであること。</p> <p>(5) 予定建築物の高さは、原則として10m以下のものであること。</p> <p>4 予定建築物等の市街化調整区域内の立地に関し、既存工場が近接地での事業活動を要望しており、「密接な関連」についても将来的な担保等が確実</p>	<p>2 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）及び輸送等に関して効率化が図られるものであること。なお、これらの質的改善量的拡大が伴う場合を妨げない。</p> <p>3 立地については、次の各要件に全て適合すること。</p> <p>(1) 予定建築物等の敷地面積及び延べ面積は、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。</p> <p>(2) 申請建築物等は、製品、資材の搬入、搬出及び品質管理等を効果的に行うため、既存工場の隣接地又は近接地に移転する場合であること。</p> <p>(3) 県及び市町村の基本構想、基本計画、その他諸計画及び諸施策の実現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。</p> <p>(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されているものであること。</p> <p>(5) 予定建築物の高さは、原則として10m以下のものであること。</p> <p>4 予定建築物等の市街化調整区域内の立地に関し、既存工場が近接地での事業活動を要望しており、「密接な関連」についても将来的な担保等が確実</p>
--	---	--

新旧対照表

	<p>に得られるものであること。</p> <p><u>〔Ⅱ〕工場の拡張</u></p> <p><u>1 適用の範囲については、次のとおりとする。</u></p> <p><u>線引日前から当該市街化調整区域内に存し、又は線引日以後、市街化調整区域に適法に立地し、かつ現に適法に使用されている工場施設において、施設内容の同一性を維持しつつ敷地拡張を行うとうとする場合に適用する。</u></p> <p><u>なお、当初の許可時から敷地拡張の計画性を有していたと認められる場合は適用しない。</u></p> <p><u>2 必要性については、次のいずれかの理由により工場施設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。</u></p> <p><u>(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。</u></p> <p><u>(2) 工場施設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。</u></p> <p><u>(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。</u></p> <p><u>3 立地については、次のとおりとする。</u></p> <p><u>(1) 当該市町村における土地利用計画に支障がなく、周辺の土地利用と整合が図られるもの</u></p>	<p>に得られるものであること。</p> <p><u>新規</u></p>	<p>運用指針改正による追加</p>
--	---	---------------------------------------	--------------------

新旧対照表

	<p>である旨の当該市町村長の意見書が付されること。</p> <p>(2) 既存の工場施設の敷地に隣接し、かつ既存の敷地と一体的に利用されること。</p> <p>4 土地の規模については、次のとおりとする。</p> <p>拡張後の敷地規模は、線引日または当初許可時若しくは既存宅地確認時の既存敷地の2倍以下とし、かつ拡張後の敷地面積は5ヘクタール未満であること。</p> <p>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。</p> <p>(1) 増改築後の規模は、建蔽率50パーセントかつ容積率100パーセント、又は既存の建築物の延べ面積の50パーセント増のいずれかを限度とする。</p> <p>(2) 予定建築物の高さは、原則として10m以下のものであること。</p> <p>付則</p> <p>1 この基準は、令和7年4月1日から施行する。</p> <p><法第34条第7号の解説></p> <p>〔Ⅱ〕工場の拡張</p> <p>1 線引日前から当該市街化調整区域内に存し、又は線引日以後、市街化調整区域に適法に立地し、かつ現</p>		
--	---	--	--

新旧対照表

	<p><u>に適法に使用されている</u></p> <p><u>当該建築物の登記事項証明書や開発許可書、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。</u></p> <p><u>工場施設</u></p> <p><u>工場施設の業種は、日本標準産業分類の大分類のE製造業※に限る。</u></p> <p><u>施設内容の同一性を維持</u></p> <p><u>業種、事業者の変更を生じないこと。</u></p> <p><u>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</u></p> <p><u>原則として完了後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。</u></p> <p><u>2 工場施設の改善が必要であるが、現在の敷地が狭隘であるための敷地を拡張せざるを得ないと認められること。</u></p> <p><u>理由を具体的に記載した申立書の提出を求め判断する。</u></p> <p><u>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。</u></p> <p><u>3 (2) 既存の工場施設の敷地に隣接</u></p> <p><u>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。ただし、原則として、高速道路、軌道、河川等で分断され</u></p>		
--	---	--	--

新旧対照表

	<p><u>る場合は対象外とする。</u></p> <p>4 <u>拡張後の敷地規模は、線引き日または当初許可時若しくは既存宅地確認時の既存敷地の2倍以下当初立地した敷地規模の2倍を超える拡張の場合には、提案基準10により判断すること。</u></p> <p><u>申請に係る土地</u></p> <p><u>申請に係る土地とは、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。</u></p> <p>※E製造業：食料品製造業、飲料・たばこ・飼料製造業、繊維工業、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、はん用機械器具製造業、生産用機械器具製造業、業務用機械器具製造業、電子部品・デバイス・電子回路製造業、電気機械器具製造業、情報通信機械器具製造業、輸送用機械器具製造業、<u>その他の製造業</u></p>		
--	---	--	--