



建指第 241 号

令和 7 年 3 月 5 日

(公社)全日本不動産協会茨城県本部本部長 様

水戸市長 高橋 靖



都市計画法第 34 条第 7 号（既存工場と密接な関連を有する施設）の 運用基準の制定について（通知）

平素より本市の宅地開発行政に格別の御協力を賜り、厚くお礼申し上げます。
今般、下記のとおり基準の制定を行いましたので、お知らせします。

記

1 制定理由

運用をより明確なものとし、許可事務の円滑化に資するため、都市計画法第 34 条第 7 号（既存工場と密接な関連を有する施設）の運用基準を定めます。

2 制定内容

別紙のとおり

3 施行日

令和 7 年 4 月 1 日

※制定した基準については、ホームページをご覧ください。

水戸市役所ホーム>組織からさがす>都市計画部>建築指導課>宅地開発

問合せ先 水戸市都市計画部建築指導課開発指導室
TEL 029-306-6590

法第 34 条第 7 号（既存工場と密接な関連を有する施設）の運用基準の制定について

都市計画法第 34 条

七 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

1 制定理由

運用をより明確なものとし、許可事務の円滑化に資するため、法第 34 条第 7 号（既存工場と密接な関連を有する施設）の運用基準を定めます。

2 定義

- (1) 「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」とは、本市の市街化調整区域内に既に存する事業所であって、日本標準産業分類において大分類 E－製造業に分類されるもの（既存工場）をいいます。
- (2) 「関連」とは、人的関連や資本的関連をいうものではなく、具体的な事業活動に着目しての関連をいい、「密接な関連を有する」とは、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いる場合であって、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等、生産、組立、出荷等の各工程に関して不可分一体の関係にある場合をいいます。
- (3) 「事業活動の効率化」とは、既存工場と予定建築物等が隣接又は近接して立地することにより、既存の事業の質的改善又は量的拡大が図られる場合をいいます。

3 制定内容（主な変更点）

- (1) 「既存工場と密接な関連を有する事業者が建築する場合」に加え、「既存工場の敷地を拡張する場合」を本号の対象とします。
- (2) 「既存工場と密接な関連を有する事業者が建築する場合」については、本市の市街化調整区域に存する既存工場の敷地から半径 1 キロメートルの区域とし、規模は既存工場の敷地面積及び延べ面積を限度とします。
- (3) 「既存工場の敷地を拡張する場合」については、拡張後の敷地面積が、既存工場の敷地面積の 2 倍以下にあっては本号、2 倍を超え 3 倍以下にあっては第 14 号（提案基準 7 既存工場施設等の敷地拡張）で取り扱います。
- (4) 必要性、立地、環境保全対策等、基準の内容については、提案基準 7 と整合性を取るものとします。

4 施行日

令和 7 年 4 月 1 日