

「都市計画法第34条第7号」の運用基準

平成15年 4月30日施行
平成19年11月30日一部改正
平成22年 4月 1日一部改正

「都市計画法第34条第7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等で、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建築等を行うことが必要なものとは、次の各項に該当するものをいう。

- 1 市街化調整区域内に立地する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、それが既存工場の生産物の原料又は部品の概ね5割以上を占めていること。又は、市街化調整区域内に立地する既存工場に対して自己の生産物の原料又は部品の5割以上を依存しており、かつ、それが既存工場の生産物の概ね5割以上を占めていること。
- 2 1の既存事業が過去3年以上継続しており、かつ、今後継続される計画であること。
- 3 立地については、次の各要件に適合すること。
 - (1) 申請建築物等の敷地面積及び延べ面積は、既存工場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、既存工場から概ね1キロメートル以内に立地すること。
 - (3) 申請地は、原則として幅員6メートル以上の道路に敷地外周の1/7以上が接していること。
 - (4) 当該開発行為等が地域の土地利用計画上支障とならないものであること。
また、特定保留フレーム内の開発行為等にあたっては、その整備手段及び目的に合致すること。
 - (5) 必要となる公共施設等は、原則として開発者自らの負担において整備すること。
 - (6) 敷地内の緑化について適切な配慮がなされていること。
- 4 申請建築物等の市街化調整区域内への立地に関し、既存工場が要望等をしており、「密接な関連」についても将来的な担保等が得られること。
- 5 当該土地が農地であるときは、農地転用の許可を受けられるものであること。

留意事項

- 1 基準1の「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、それが既存工場の生産物の原料又は部品の概ね5割以上を占めていること。」に該当する場合は、次の過去3年間の資料を提出すること。
 - ア 関連工場の売上高の内訳
 - イ 関連工場の売上帳
 - ウ 関連工場の得意先元帳
 - エ 既存工場の売上原価の内訳
 - オ 既存工場の当期製品製造原価の内訳
 - カ 既存工場の仕入帳
 - キ 既存工場の仕入先元帳
- 2 基準2の「市街化調整区域内に立地する既存工場に対して自己の生産物の原料又は部品の5割以上を依存しており、かつ、それが既存工場の生産物の概ね5割以上を占めていること。」に該当する場合は、次の過去3年間の資料を提出する。
 - ア 関連工場の売上高の内訳
 - イ 関連工場の売上帳
 - ウ 関連工場の得意先元帳

エ 既存工場の売上原価の内訳

オ 既存工場の当期製品製造原価の内訳

- 3 「都市計画法第34条第7号」でいう事業と密接な関連を有する事業の用に供する建築物等とは、用途は工場に限る。また、現にある関連工場を移転するものを対象とする。
- (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」とは、次の項目で確認する。
- ア 関連工場の得意先元帳に記載されている既存工場間との取引額の合計が、関連工場の売上高の50パーセント以上であること。
 - イ 関連工場の得意先元帳に記載されている既存工場間との個々の取引が、関連工場の仕入帳に反映されていること。
 - ウ 関連工場の決算書の損益計算書にある売上高が、売上帳の総売上高と一致すること。
- (2) 「それが既存工場の生産物の概ね5割以上を占めていること。」とは、次の項目で確認する。
- ア 既存工場の仕入先元帳に記載されている関連工場間との取引額の合計が、既存工場の売上高の50パーセント以上であること。
 - イ 既存工場の仕入先元帳に記載されている関連工場間との個々の取引が、既存工場の仕入帳に反映されていること。
 - ウ 既存工場の当期製品製造原価の内訳のある、材料費が仕入帳の売上高と一致すること。
- (3) 「既存工場に対して自己の生産物の原料又は部品の5割以上を依存して」とは、次の項目で確認する。
- ア 関連工場の仕入先元帳に記載されている既存工場間との取引額の合計が、関連工場の売上高の50パーセント以上であること。
 - イ 関連工場の仕入先元帳に記載されている既存工場間との個々の取引が、関連工場の仕入帳に反映されていること。
 - ウ 関連工場の当期製品製造原価の内訳のある、材料費が仕入帳の総売上高と一致すること。
- (4) 「それが既存工場の生産物の概ね5割以上を占めていること。」とは、次の項目で確認する。
- ア 既存工場の得意先元帳に記載されている関連工場間との取引額の合計が、関連工場の売上高の50パーセント以上であること。
 - イ 既存工場の得意先元帳に記載されている関連工場間との個々の取引が、既存工場の仕入帳に反映されていること。
 - ウ 既存工場の決算書の損益計算書にある売上高が、売上帳の総売上高と一致すること。
- (5) 必要に応じて、双方の取引内容照合するために以下の書類を提出する。これらの書類を伴わない取引は、行なわれていないと判断する。
- (6) 「申請建築物は既存工場から1キロメートル以内に立地すること。」とは、敷地間の距離を言う。
- (7) 許可後の用途変更、業種変更は、法第34条各号の許可を要する。