

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

（令和 7 年 4 月 1 日施行）

1 開発区域

- (1) 水戸市の土地利用計画上支障がなく、かつ、周辺における土地利用と整合が図られるものであること。
- (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あっては、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内であること。
- (3) 既存工場の敷地を拡張する場合にあっては、既存工場の敷地の隣接地であって、既存工場の敷地と一体的に利用されるものであること。
- (4) 騒音、振動、煤煙、粉塵、悪臭等に対する環境保全対策が講じられていること。
- (5) 敷地の外周に幅 3 メートル以上の緑地帯を設置すること。ただし、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。

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の基準

- (1) 次のいずれかに該当する場合であって、既存工場と生産、組立、出荷等の各工程に関して不可分一体の関係にある工場施設であること。
 - ア 既存工場に対し、予定建築物等における生産物の 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
 - イ 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、それらが予定建築物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) 予定建築物等が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であること。
- (3) 開発区域の面積は、既存工場の敷地面積を限度とし、かつ、5 ヘクタール未満とすること。
- (4) 予定建築物の規模は、既存工場の延べ面積を限度とすること。

3 既存工場の敷地を拡張する場合の基準

- (1) 既存工場（法に適合していないものを除く。）について、用途の変更を伴わずに敷地を拡張する場合（従前の許可を受けたときから拡張の計画性を有すると認められる場合を除く。）であること。
- (2) 次の各号のいずれかの理由に該当し、かつ、現在の敷地が狭隘であるため拡張せざるを得ないと認められる場合であること。
 - ア 公害防止、防災、防火、労働安全衛生、福利厚生等の観点から、質的改善が必要である場合
 - イ 施設の老朽化、技術革新等に伴い、質的改善が必要である場合
 - 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場合

(3) 拡張後の敷地面積は、既存工場の敷地面積の2倍以下とし、かつ、5ヘクタール未満とすること。

(4) 予定建築物の規模は、既存建築物の延べ面積の1.5倍又は建蔽率50パーセントかつ容積率100パーセントの範囲内であること。

4 予定建築物の高さ

予定建築物の高さは、10メートル以下とすること。ただし、施設の性質上やむを得ない場合であつて、周辺環境に対する影響が著しく少ないと認められるときは、この限りでない。