

立地調整指針（工場）

策定：令和3年4月1日桜川市告示第69号

（趣旨）

第1条 この指針は、桜川市土地利用基本条例（平成30年桜川市条例第33号。以下「条例」という。）第8条の規定に基づき、次条に定める立地行為の調整に関し必要な事項を定める。

（適用の範囲）

第2条 この指針は、別表に掲げる地区計画の区域に係る立地行為であって、次に掲げるものについて適用する。

（1）工場（建築物の一部を工場の用途に供するものを含む。以下同じ。）の新築

（2）工場（令和3年4月1日（以下「基準日」という。）において現に存し、かつ、都市計画法（昭和43年法律第100号）第29条第1項及び第43条第1項の規定に適合するものに限る。）の業種を転換して異業種の工場とする行為（増築、改築又は敷地の拡張を伴うものを含む。以下「工場の業種転換」という。）

（3）工場の敷地（基準日において現に存し、かつ、都市計画法第29条第1項及び第43条第1項の規定に適合する部分に限る。）を拡張する行為（増築又は改築を伴うものを含み、建築物の用途の変更を伴うものを除く。以下「工場の敷地拡張」という。）

2 別表に掲げる地区計画の区域に係る立地行為のうち流通業務施設、倉庫、研究所その他工場に類似すると認められるもの（基準日において現に存し、かつ、都市計画法第29条第1項及び第43条第1項の規定に適合するものに限る。）の用途を変更して工場とする行為（増築、改築又は敷地の拡張を伴うものを含む。）は、工場の業種転換とみなしてこの指針を適用する。

3 別表に掲げる地区計画の区域に係る立地行為のうち工場の業務の用に供する目的で行うものであって、第1項各号に掲げる立地行為（前項の規定により工場の業種転換とみなされるものを含む。）のいずれにも該当しないものは、工場の新築とみなしてこの指針を適用する。

4 前3項の規定にかかわらず、次の各号のいずれかに該当する工場の新築又は当該工場の業務の用に供する目的で行う工場の業種転換については、この指針を適用しない。

（1）建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2（ぬ）項第4号の建築物に該当する工場又は同表（る）項第1号に掲げる事業を営む工場

（2）次に掲げる施設の設置をする工場

ア 大気汚染防止法（昭和43年法律第97号）第2条第5項に規定する揮発

性有機化合物排出施設、同条第10項に規定する特定粉じん発生施設又は同条第13項に規定する水銀排出施設

イ 水質汚濁防止法（昭和45年法律第138号）第2条第8項に規定する有害物質使用特定施設（食品添加物としてアンモニア、アンモニウム化合物、亜硝酸化合物及び硝酸化合物（以下「硝酸性窒素等」という。）のみを使用するものを除く。）又は同法第5条第3項に規定する有害物質貯蔵指定施設（食品添加物として使用される硝酸性窒素等のみを貯蔵するものを除く。）

ウ ダイオキシン類対策特別措置法（平成11年法律第105号）第2条第2項に規定する特定施設

エ 茨城県生活環境の保全等に関する条例（平成17年茨城県条例第9号）第58条第4項に規定する有害物質使用排水特定施設又は同条例第93条に規定する悪臭特定施設

(3) 次に掲げる施設に該当する工場

ア 廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）第15条第1項に規定する産業廃棄物処理施設

イ 使用済自動車の再資源化等に関する法律（平成14年法律第87号）第2条第13項に規定する解体業の施設又は同条第14項に規定する破砕業の施設

ウ 茨城県廃棄物の処理の適正化に関する条例（平成19年茨城県条例第17号）第2条第2項第1号の指定処理施設、同項第2号の特定小型焼却施設又は同項第3号の積替保管施設

(立地行為の計画の立案に際し遵守すべき最低の基準)

第3条 工場の新築に関する計画の立案に際し遵守すべき最低の基準は、次のとおりとする。

(1) 工場の延べ面積（同一敷地内に2以上の工場が存するときは、それらの延べ面積の合計。以下同じ。）が別表に掲げる地区計画のエリアの区分ごとにそれぞれ下表に定める面積以下であること。ただし、工場の移転跡地その他の工業施設用地の有効な利用に資すると認められるときは、建蔽率50%かつ容積率100%の範囲を上限とすることができる。

エリアの区分	延べ面積の最高限度
田園集落エリア	500 m ²
幹線道路沿道エリア	1,500 m ²

(2) 敷地面積が5,000 m²以下であること。ただし、工場の移転跡地その他の工業施設用地の有効な利用に資すると認められるときは、この限りでない。

(3) 工場の延べ面積が500 m²を超える場合にあっては、次のいずれにも適合すること。

ア 工場の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの離隔が3 m以上であること。

イ 敷地境界線又はその線から後退した部分に設ける垣、さく又はへいの構造が生垣その他集落環境との調和に資すると認められるものであること。

2 工場の業種転換又は工場の敷地拡張に関する計画の立案に際し遵守すべき最低の基準は、次のとおりとする。

(1) 工場の増築又は改築を行う場合にあつては、増築又は改築後の工場の延べ面積が別表に掲げる地区計画のエリアの区分ごとにそれぞれ下表に定める面積以下であること。ただし、建蔽率50%かつ容積率100%の範囲内にあつては、これらの面積を超えることができる。

エリアの区分	延べ面積の最高限度
田園集落エリア	基準日において現に存する工場の延べ面積（都市計画法第29条第1項及び第43条第1項の規定に適合する部分の面積に限る。以下この表において同じ。）の1.5倍に相当する面積又は500㎡
幹線道路沿道エリア	基準日において現に存する工場の延べ面積の1.5倍に相当する面積又は1,500㎡

(2) 敷地の拡張を行う場合にあつては、拡張後の敷地面積が基準日において現に存する敷地面積（都市計画法第29条第1項及び第43条第1項の規定に適合する部分の面積に限る。）の3倍に相当する面積以下又は5,000㎡以下であること。ただし、隣接する工場の移転跡地その他の工業施設用地の有効な利用に資すると認められるときは、この限りでない。

(3) 工場の増築又は改築を行う場合で、かつ、増築又は改築後の工場の延べ面積が500㎡を超える場合にあつては、次のいずれにも適合すること。

ア 増築又は改築をする部分の工場の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの離隔が3 m以上であること。

イ 敷地境界線又はその線から後退した部分に設ける垣、さく又はへいの構造が生垣その他集落環境との調和に資すると認められるものであること。

3 次の各号のいずれかに該当する工場の新築又は当該工場の業務の用に供する目的で行う工場の業種転換若しくは工場の敷地拡張に関する計画は、前2項に定める基準に適合するものとみなす。

(1) 農業、林業又は漁業の用に供する工場（都市計画法第29条第1項第2号又は同法第34条第4号に該当すると見込まれるものに限る。）

(2) 市街化調整区域内に存する鉱物資源の有効な利用上必要な工場（都市計画法第34条第2号に該当すると見込まれるものに限る。）

(土地取得のあつせんその他必要な措置)

第4条 条例第10条の土地取得のあつせんその他必要な措置は、次の各号のいずれかに該当する場合において講ずるものとする。

- (1) 協議申出者に協議申出地以外の適地を探す意思がある場合
- (2) 市の機関が協議申出地以外の適地又は空家等に関する情報（その開示につき所有者の同意があるものに限る。）を保有している場合
- (3) 協議申出地に接続する公共公益施設（次に掲げるものに限る。）の新設又は改廃に関する計画が公表されている場合
 - ア 道路
 - イ 下水道その他の排水施設
 - ウ その他市長が特に必要と認める公共公益施設
- (4) 協議申出地が次に掲げる区域のいずれかに係る場合
 - ア 土砂災害警戒区域（土砂災害警戒区域における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成12年法律第57号）第7条第1項の規定により茨城県知事が指定した土砂災害警戒区域をいう。）
 - イ 要措置区域（土壌汚染対策法（平成14年法律第53号）第6条第1項の規定により茨城県知事が指定した土地の区域をいう。）又は形質変更時要届出区域（同法第11条第1項の規定により茨城県知事が指定した土地の区域をいう。）
 - ウ その他市長が特に必要と認める区域

(関係機関協議)

第5条 条例第11条第1項の規定による関係行政機関との協議は、次条各号に掲げる法律又は条例に基づき当該各号に掲げる施設（新設又は増設をされるものに限る。）の設置の届出を所管する行政機関の部局と協議を行うものとする。

(要配慮項目)

第6条 条例第12条第1項に規定する要配慮項目は、次の各号に掲げる場合ごとに、それぞれ当該各号に定めるものとする。

- (1) 大気汚染防止法第2条第2項に規定するばい煙発生施設又は茨城県生活環境の保全等に関する条例第9条第2項に規定するばい煙特定施設の新設又は増設をする場合 ばい煙の防止
- (2) 大気汚染防止法第2条第9項に規定する一般粉じん発生施設又は茨城県生活環境の保全等に関する条例第24条第2項に規定する粉じん特定施設の新設又は増設をする場合 粉じんの防止
- (3) 水質汚濁防止法第2条第2項に規定する特定施設（同条第8項に規定する有害物質使用特定施設を除く。）、同項に規定する有害物質使用特定施設（食品添加物として硝酸性窒素等のみを使用するものに限る。）若しくは同法第5条

第3項に規定する有害物質貯蔵指定施設（食品添加物として使用される硝酸性窒素等のみを貯蔵するものに限る。）、茨城県生活環境の保全等に関する条例第35条第2項に規定する排水特定施設又は茨城県霞ヶ浦水質保全条例（昭和56年茨城県条例第56号）第2条第5項に規定する指定施設の新設又は増設をする場合 水質の汚濁の防止

- (4) 騒音規制法（昭和43年法律第98号）第2条第1項に規定する特定施設又は茨城県生活環境の保全等に関する条例第75条第1項に規定する騒音特定施設の新設又は増設をする場合 騒音の防止
- (5) 振動規制法（昭和51年法律第64号）第2条第1項に規定する特定施設又は茨城県生活環境の保全等に関する条例第75条第2項に規定する振動特定施設の新設又は増設をする場合 振動の防止
- (6) 茨城県地下水の採取の適正化に関する条例（昭和51年茨城県条例第71号）第2条第2項に規定する揚水施設（同条例第3条の規定による許可を要するものに限る。）又は茨城県生活環境の保全等に関する条例第66条第2項に規定する揚水特定施設の新設又は増設をする場合 地盤の沈下の防止
- (7) 第2条第4項第2号に掲げる施設のいずれかの増設をする場合 当該施設の増設に起因して発生する公害の防止

（土地利用調整委員会）

第7条 市長は、協議申出地の面積が1,000㎡以上である場合にあっては、立地行為の計画の案の内容について桜川市土地利用調整委員会（桜川市土地利用基本条例施行規則（平成30年桜川市規則第28号）第63条第1項に規定する土地利用調整委員会をいう。）の意見を聴くものとする。

（関係住民への周知）

第8条 条例第13条の説明会等周知のために必要な措置の対象とすべき関係住民の標準的な範囲は、次の各号に掲げる場合ごとに、それぞれ当該各号に定める者とする。

- (1) 工場の延べ面積（工場の増築又は改築を行うときは、増築又は改築後の工場の延べ面積。以下この条において同じ。）が200㎡以下である場合
 - ア 協議申出地内の居住者
 - イ 協議申出地内に存する土地の所有者
- (2) 工場の延べ面積が200㎡超500㎡以下である場合
 - ア 協議申出地内の居住者
 - イ 協議申出地内に存する土地の所有者
 - ウ 協議申出地に隣接する敷地の居住者
 - エ 協議申出地に隣接する土地の所有者
- (3) 工場の延べ面積が500㎡超1,000㎡以下である場合

- ア 協議申出地の存する区（桜川市区設置条例（平成17年桜川市条例第7号）に定める区をいう。以下同じ。）の区長
 - イ 協議申出地から50mの範囲内の居住者
 - ウ 協議申出地内に存する土地の所有者
 - エ 協議申出地に隣接する土地の所有者
- (4) 工場の延べ面積が1,000㎡超1,500㎡以下である場合
- ア 協議申出地の存する区の区長
 - イ 協議申出地から100mの範囲内の居住者
 - ウ 協議申出地内に存する土地の所有者
 - エ 協議申出地に隣接する土地の所有者
- (5) 工場の延べ面積が1,500㎡超である場合
- ア 協議申出地の存する区の区長
 - イ 協議申出地から150mの範囲内の居住者
 - ウ 協議申出地内に存する土地の所有者
 - エ 協議申出地に隣接する土地の所有者

（標準処理期間）

第9条 条例第9条に定める立地調整協議の申出の受理から条例第18条に定める協議書の作成までに通常要すべき標準的な期間は、次の各号に掲げる場合ごとに、それぞれ当該各号に定める日数とする。

- (1) 協議申出地の面積が1,000㎡未満である場合 25日
- (2) 協議申出地の面積が1,000㎡以上5,000㎡未満である場合 40日
- (3) 協議申出地の面積が5,000㎡以上1ha未満である場合 50日
- (4) 協議申出地の面積が1ha以上5ha未満である場合 65日

2 前項の期間には、次に掲げる日数は算入しない。

- (1) 閉庁日（桜川市の休日をも定める条例（平成17年桜川市条例第2号）第1条第1項各号に掲げる日をいう。）の日数
- (2) 条例第11条第1項の規定による指示から同条第2項の規定による書面の提出までに要する日数
- (3) 条例第12条第1項の規定による指示から同条第3項の規定による書面の提出までに要する日数
- (4) 条例第13条第1項の規定による指示から同条第4項の規定による書面の提出までに要する日数
- (5) 書類の補正又は協議上必要な資料の追加に要する日数
- (6) その他特別の事情により生じた不測の日数

（補則）

第10条 基準日については、別表に掲げる地区計画の区域に係る立地行為の動向

その他の状況を勘案し、適宜、その見直しを行うものとする。

- 2 第3条第1項第1号及び同条第2項第1号の規定の適用については、倉庫その他の付属建築物は建蔽率50%かつ容積率100%の範囲内で建築することができるものとする。
- 3 工場の敷地が2以上のエリアにわたる場合における第3条第1項第1号及び同条第2項第1号の規定の適用については、敷地面積（敷地の拡張を伴うときは、拡張後の敷地面積）の過半が属するエリア内にその全部が存するものとみなす。
- 4 第5条及び第6条各号の規定の適用については、次のとおりとする。
 - (1) 法律又は条例に基づく設置の届出の義務があるにもかかわらずこれを行わないで設置をした施設についてその設置を継続する行為は、新設とみなす。
 - (2) 増設には、施設の規模の拡大、出力又は能力の増強その他環境への負荷の増大を生じさせるおそれがある行為を含むものとする。

附 則

この指針は、令和3年4月1日桜川市告示第69号によりその効力を生ずる。

別表（第2条、第3条、第10条関係）

項	地区計画の名称	エリアの区分	備考
1	田園集落岩瀬第1地区計画	田園集落エリア	平成31年桜川市告示第37号
2	田園集落岩瀬第2地区計画	幹線道路沿道エリア	平成31年桜川市告示第38号
		田園集落エリア	
3	田園集落坂戸第1地区計画	幹線道路沿道エリア	平成31年桜川市告示第39号
		田園集落エリア	
4	田園集落坂戸第2地区計画	田園集落エリア	平成31年桜川市告示第40号
5	田園集落坂戸第3地区計画	幹線道路沿道エリア	平成31年桜川市告示第41号
		田園集落エリア	
6	田園集落坂戸第4地区計画	幹線道路沿道エリア	平成31年桜川市告示第42号
		田園集落エリア	
7	田園集落坂戸第5地区計画	幹線道路沿道エリア	平成31年桜川市告示第43号
		田園集落エリア	
8	田園集落坂戸第6地区計画	幹線道路沿道エリア	平成31年桜川市告示第44号
		田園集落エリア	
9	田園集落南飯田第1地区計画	幹線道路沿道エリア	平成31年桜川市告示第45号
		田園集落エリア	
10	田園集落南飯田第2地区計画	幹線道路沿道エリア	平成31年桜川市告示第46号
		田園集落エリア	
11	田園集落南飯田第3地区計画	幹線道路沿道エリア	平成31年桜川市告示第47号
		田園集落エリア	
12	田園集落南飯田第4地区計画	田園集落エリア	平成31年桜川市告示第48号
13	田園集落羽黒第1地区計画	幹線道路沿道エリア	平成31年桜川市告示第49号
		田園集落エリア	
14	田園集落羽黒第2地区計画	田園集落エリア	平成31年桜川市告示第50号
15	田園集落羽黒第3地区計画	幹線道路沿道エリア	平成31年桜川市告示第51号
		田園集落エリア	
16	田園集落羽黒第4地区計画	田園集落エリア	平成31年桜川市告示第52号
17	田園集落猿田地区計画	幹線道路沿道エリア	平成31年桜川市告示第53号
		田園集落エリア	
18	田園集落雨引第1地区計画	幹線道路沿道エリア	平成31年桜川市告示第54号
		田園集落エリア	
19	田園集落雨引第2地区計画	幹線道路沿道エリア	平成31年桜川市告示第55号
		田園集落エリア	

20	田園集落雨引第3地区計画	幹線道路沿道エリア	平成31年桜川市告示第56号
		田園集落エリア	
21	田園集落雨引第4地区計画	田園集落エリア	平成31年桜川市告示第57号
22	田園集落雨引第5地区計画	幹線道路沿道エリア	平成31年桜川市告示第58号
		田園集落エリア	
23	田園集落大国第1地区計画	幹線道路沿道エリア	平成31年桜川市告示第59号
		田園集落エリア	
24	田園集落大国第2地区計画	田園集落エリア	平成31年桜川市告示第60号
25	田園集落大国第3地区計画	幹線道路沿道エリア	平成31年桜川市告示第61号
		田園集落エリア	
26	田園集落大国第4地区計画	幹線道路沿道エリア	平成31年桜川市告示第62号
		田園集落エリア	
27	田園集落大国第5地区計画	幹線道路沿道エリア	平成31年桜川市告示第63号
		田園集落エリア	
28	田園集落大国第6地区計画	田園集落エリア	平成31年桜川市告示第64号
29	田園集落真壁第1地区計画	幹線道路沿道エリア	平成31年桜川市告示第65号
		田園集落エリア	
30	田園集落真壁第2地区計画	幹線道路沿道エリア	平成31年桜川市告示第66号
		田園集落エリア	
31	田園集落真壁第3地区計画	幹線道路沿道エリア	平成31年桜川市告示第67号
		田園集落エリア	
32	田園集落紫尾第1地区計画	幹線道路沿道エリア	平成31年桜川市告示第68号
		田園集落エリア	
33	田園集落紫尾第2地区計画	幹線道路沿道エリア	平成31年桜川市告示第69号
		田園集落エリア	
34	田園集落谷貝地区計画	幹線道路沿道エリア	平成31年桜川市告示第70号
		田園集落エリア	
35	田園集落樺穂地区計画	幹線道路沿道エリア	平成31年桜川市告示第71号
		田園集落エリア	