

市街化調整区域における工場立地の事前調査について

市街化調整区域における工場立地については、農用地除外・土地利用事業届出等の前に事前調査（現地調査）が必要です。

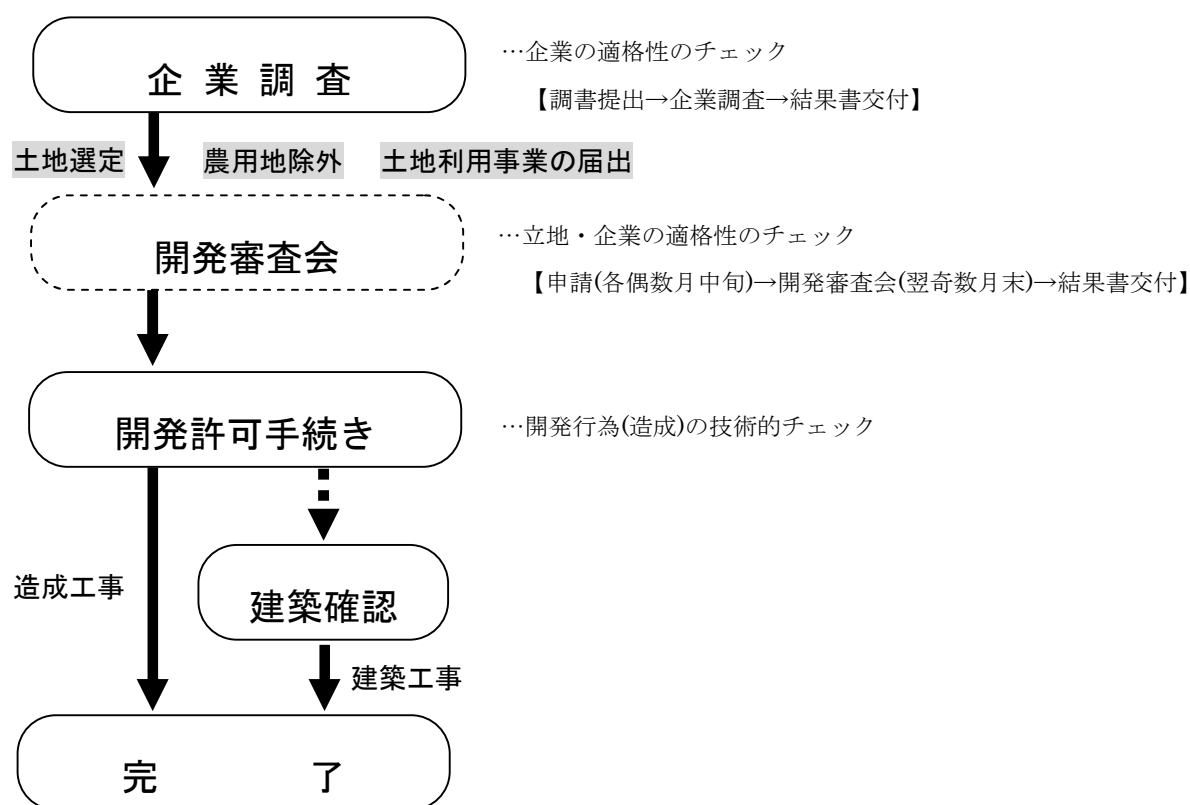
<該当項目>

- 既存不適格建築物・住宅地に埋没している工場の移転
- 敷地の拡大余地がない工場の移転
- 既存工場の集約化A
- 工場敷地の拡張

<調査の期間>

調書提出から結果書交付まで最大約2ヶ月

<手続きフロー>



※「既存工集約化A」、「工場敷地の拡張」については、「開発審査会」の議は不要。

- <添付書類>
- ①様式1（事業説明書:様式を使い分けること）
 - ②会社案内図
 - ③会社概要(パンフレット等)
 - ④工場内ライン見取図(製造品目ごとに着色等で分類)※製造品目が複数ある場合
 - ⑤建物登記事項証明書
 - ⑥拡張予定敷地案内図（工場敷地の拡張のみ）

会社概要書

(住宅地埋没工場・拡大余地なし工場・工場集約化・工場拡張)

令和 年 月 日

名称及び代表者名	
所在地	
会社設立年月日	
資本金	
従業員数	名
主要取引先 ※昨年度の売上順に 会社名・取引内容・割合 を記載（上位5社程度）	
外注先（協力工場） ※昨年度の発注額順に 会社名・取引内容・割合 を記載（上位5社程度）	外注割合(売上ベース) %
業務内容	主な事業内容 「 」 (日本標準産業分類該当番号)
	○勤務形態 () ○社員の通勤状況 () ○搬入 () ○搬出 () ○社用車の大きさ・台数 () ○操業上対策の必要なもの ()
備考	

担当(連絡先):

様式 1 (事業説明書: 住宅地埋没工場)

※箇条書き等簡潔に記載すること。

1. 現工場の現状用途地域・敷地面積(m²)・現況建蔽率・最高高さ・新築年度

用途地域…
敷地面積…(m ²)
現況建蔽率…
最高高さ…
新築年度…

2. 過去5年の収支

年度	売上	利益	その他(減収理由等)

3. 申請理由及び発生している周辺への悪影響

--

4. 新工場の出先(時期・立地先・敷地面積)と現工場の所有形態と今後の扱い(予定)

新工場の出先…
所有形態…
現工場の今後の扱い…

様式 1 (事業説明書: 拡張余地なし工場)

※箇条書き等簡潔に記載すること。

1. 現工場の現状用途地域・敷地面積(m²)・現況建蔽率・最高高さ・新築年度

用途地域…
敷地面積…(m ²)
現況建蔽率…
最高高さ…
新築年度…

2. 過去5年の収支

年度	売上	利益	その他(減収理由等)

3. 申請理由及び必要とする建物の規模

--

4. 新工場の出先(時期・立地先・敷地面積)と現工場の所有形態と今後の扱い(予定)

新工場の出先…
所有形態…
現工場の今後の扱い…

様式 1 (事業説明書: 工場集約化)

※箇条書き等簡潔に記載すること。

1. 事業所の位置(すべての事業所を記載)

No.	所在地	用途地域	所有形態		敷地面積 (㎡)	業務内容
			土地	建物		
計						

※すべての位地図を添付すること。

2. 過去 5 年の収支

年度	売上	利益	その他(減収理由等)

3. 申請理由及び事業上(分散)の問題点

--

4. 新工場の出先(時期・立地先・敷地面積)と各工場の今後の扱い(予定)

新工場の出先…
各工場の今後の扱い…

様式 1 (事業説明書: 工場拡張)

※箇条書き等簡潔に記載すること。

1. 現工場の現状用途地域・敷地面積(m²)・現況建蔽率・最高高さ・新築年度

用途地域…
敷地面積…(m ²)
現況建蔽率…
最高高さ…
新築年度…

2. 過去 5 年の収支

年度	売上	利益	その他(減収理由等)

3. 申請理由及び必要とする建物の規模

--

会社概要書

(住宅地埋没工場・拡大余地なし工場・工場集約化・工場拡張)

平成30年4月1日

名称及び代表者名	●●工業株式会社 代表取締役 浜松太郎(Tel.000-000-0000)
所在地	浜松市●区●●町 000-0
会社設立年月日	昭和00年00月00日
資本金	10,000,000円
従業員数	53名(正社員23名・パート30名)
主要取引先 ※昨年度の売上順に 会社名・取引内容・割合 を記載(上位5社程度)	①▲▲自動車株式会社(●●工場) 四輪用ブレーキ部品 45% ②株式会社■工業 四輪用ブレーキ部品 35% ③★★部品株式会社 二輪用ブレーキ部品 15% ④その他 ボート用艀装部品 5%
外注先(協力工場) ※昨年度の発注額順に 会社名・取引内容・割合 を記載(上位5社程度)	外注割合(売上ベース) 10% 有限会社■ ③の溶接加工 50% ●●株式会社 ②の溶接加工 40% ★株式会社 ②の溶接加工 10%
業務内容	主な事業内容 「自動車部品等の切削加工(SUS・アルミ材)」 (日本標準産業分類該当番号 0000) ○勤務形態(AM8:30~17:30(残業は概ね2時間程度))) ○社員の通勤状況(車通勤:*名 自転車:*名 徒歩:*名) ○搬入(4t車:2回/日 宅配便2回/日) ○搬出(4t車:2回/日 宅配便2回/日) ○社用車の大きさ・台数(軽トラ:2台、普通:2台、4t:1台) ○操業上対策の必要なもの(特になし)
備考	

担当(連絡先):総務部長 山田太郎(Tel.000-000-0000)

様式 1 (事業説明書: 住宅地埋没工場)

※箇条書き等簡潔に記載すること。

1. 現工場の現状用途地域・敷地面積(m²)・現況建蔽率・最高高さ・新築年度

用途地域… 第一種住居地域

敷地面積… 3,560 m²(平成●年工場増築時の建築確認による)

現況建蔽率…49.3%(平成●年工場増築時の建築確認による)

最高高さ… 9.50m(平成●年工場増築時の建築確認による)

新築年度… 昭和 35 年(昭和 46 年に購入)

2. 過去 5 年の収支

年度	売上	利益	その他(減収理由等)
H24	000,000,000	00,000,000	
H25	000,000,000	00,000,000	
H26	000,000,000	▲00,000	新規設備導入のため
H27	000,000,000	00,000,000	
H28	000,000,000	00,000,000	

3. 申請理由及び発生している周辺への悪影響

- ・当社は住宅地に埋没している状況にある。
- ・周辺との揉め事はないが、加工や搬出搬入時の振動・騒音・油等の臭い等により周辺に影響を与えている。
空調導入や防音壁設置により対策を取ってきたが、24 時間操業を余儀なくされているため、建物性能のみではこれ以上対処できない。建物そのものが古いためこれ以上の環境投資も非効率
- ・また小学校が近くにあるため、搬出搬入トラックの交通安全も問題。

4. 新工場の出先(時期・立地先・敷地面積)と現工場の所有形態と今後の扱い(予定)

新工場の出先… 受注の関係から 3 年後には操業したい 浜北姥ヶ谷周辺 9000 m²程度

所有形態… 土地:借地 建物:自社所有

現工場の今後の扱い… 新工場建設後、建物を撤去し、更地として地主へ返還

様式 1 (事業説明書: 拡張余地なし工場)

※箇条書き等簡潔に記載すること。

1. 現工場の現状用途地域・敷地面積(m²)・現況建蔽率・最高高さ・新築年度

用途地域…第一種住居地域

敷地面積…4,230(m²) (平成●年工場増築時の建築確認による)

現況建蔽率…68.6%(平成●年工場増築時の建築確認による)

最高高さ…7.65m(平成●年工場増築時の建築確認による)

新築年度…昭和42年

2. 過去5年の収支

年度	売上	利益	その他(減収理由等)
H24	000,000,000	00,000,000	
H25	000,000,000	00,000,000	
H26	000,000,000	▲00,000	新規設備導入のため
H27	000,000,000	00,000,000	
H28	000,000,000	00,000,000	

3. 申請理由及び必要とする建物の規模

- ・ 現工場は、4周を道路に囲まれており、敷地の拡張余地がない。
- ・ 建蔽率も限度に近く、増産に対応するための施設や設備が設置できない。

工場 4,000 m²程度倉庫 1,000 m²程度

4. 新工場の出先(時期・立地先・敷地面積)と現工場の所有形態と今後の扱い(予定)

新工場の出先…受注の関係から3年後には操業したい 浜北姥ヶ谷周辺 9000 m²程度

所有形態… 土地:社長所有 建物:自社所有

現工場の今後の扱い… 新工場建設後、建物を撤去し、分譲メーカーへ売却予定

様式 1 (事業説明書: 工場集約化)

※箇条書き等簡潔に記載すること。

1. 事業所の位置(すべての事業所を記載)

No.	所在地	用途地域	所有形態		敷地面積 (㎡)	業務内容
			土地	建物		
A	浜松市●区●●町	工業地域	所有	所有	2,200 ㎡	部品加工
B	浜松市●区●●町	第一種住	借地	借家	1,530 ㎡	アッセンブリー
C	浜松市●区●●町	調整区域	所有	所有	1,700 ㎡	材料・製品倉庫
D	浜松市●区●●町	調整区域	借地	所有	1,220 ㎡	部品加工
計					6,650 ㎡	

※すべての位地図を添付すること。

2. 過去 5 年の収支

年度	売上	利益	その他(減収理由等)
H24	000,000,000	00,000,000	
H25	000,000,000	00,000,000	
H26	000,000,000	▲00,000	新規設備導入のため
H27	000,000,000	00,000,000	
H28	000,000,000	00,000,000	

3. 申請理由及び事業上(分散)の問題点

- もともとは A 工場のみで操業していたが、事業の拡大にともない現体制となる。
- 各工場間を回る製品往来が非効率(各工場間の関係性は別添の参考図を参照)
- 作業員は少人数にもかかわらず各工場に管理部門が必要であり非効率
- 受注先から、増産依頼とともにコスト削減が求められている。

4. 新工場の出先(時期・立地先・敷地面積)と各工場の今後の扱い(予定)

新工場の出先…受注の関係から 3 年後には操業したい 浜北姥ヶ谷周辺 9000 ㎡程度

各工場の今後の扱い…

- A 工場 建物解体後、隣接工場に売却
- B 工場 地主に建物ごと返還
- C 倉庫 建物解体後、分譲メーカーに売却(既存宅地)
- D 工場 建物解体後、地主に返還(既存宅地)

様式 1 (事業説明書: 工場拡張)

※箇条書き等簡潔に記載すること。

1. 現工場の現状用途地域・敷地面積(m²)・現況建蔽率・最高高さ・新築年度

用途地域…市街化調整区域

敷地面積…4,230(m²) (平成●年工場増築時の建築確認による)

現況建蔽率…68.6%(平成●年工場増築時の建築確認による)

最高高さ…7.65m(平成●年工場増築時の建築確認による)

新築年度…昭和 42 年

2. 過去 5 年の収支

年度	売上	利益	その他(減収理由等)
H24	000,000,000	00,000,000	
H25	000,000,000	00,000,000	
H26	000,000,000	▲00,000	新規設備導入のため
H27	000,000,000	00,000,000	
H28	000,000,000	00,000,000	

3. 申請理由及び必要とする建物の規模

- ・建蔽率が限度に近く、増産に対応するための施設や設備が設置できない。
- ・現在屋外で保管している資材等を、適切・安全に保管するための倉庫を建設したい。

工場 4,000 m²程度倉庫 1,000 m²程度