

工場立地法 Q&A ～よくある質問から～

Q. 工場敷地は8,000㎡で、建築面積は3,500㎡ですが、倉庫をのぞく工場部分の面積は2,300㎡です。工場立地法の届出は必要ですか？

A. 必要です。

敷地が9,000㎡以上であるか、建築面積が3,000㎡以上であるかの、どちらかを満たす場合には、工場立地法の届出対象となります。ですから、生産施設面積部分は3,000㎡未満であっても立地法届出の対象となるのです。

Q. 工場を建てる土地は借地ですが、立地法の届出は必要ですか。また、必要ならば、届出は土地の所有者が行うのでしょうか？

A. 土地が借地であっても、自社所有地であっても届出は必要です。また、届出は事業を行う者(工場を実質的に運営管理する者)、つまり工場の所有者が行うことになります。

Q. 従業員の駐車場が手狭になったので、道を挟んだ向かい側の土地を借りて駐車場にしたいと思います。この場合、敷地面積の増加に当たりますか？

A. 道路幅や、借りる駐車場の位置にもよりますが、原則は敷地面積の増加になります。道を挟んだ場所に工場の管理運営上密接な関連を有する施設がある場合は、全体を工場敷地と見るのが妥当だと考えられるからです。

しかし、非常に幅の広い道路があり、工場敷地面積と比較して社会通念上、一連の土地と考えにくいものについては、敷地面積に含まないとする場合もあります。

なお、敷地面積の増減は、生産施設の増加や環境施設の減少を伴わない場合でも届出が必要になります。

Q. 「生産施設面積」というのは、延べ床面積ですか、水平投影面積ですか？

A. 水平投影面積です。

建築基準法施行令第2条第1項第2号の測定方法により、測定した面積を使用してください。屋外プラントの面積は、水平投影図の外周によって囲まれる面積です。

Q. ガラス容器(生産施設面積率30%)と、紙製容器(生産施設面積率40%)を同一敷地内で製造しています。この場合、工場全体の生産施設面積率はどうなりますか？

A. ガラス容器製造にかかる敷地面積と、紙製容器製造にかかる敷地面積が明確に区分されている場合は、それぞれの敷地面積にそれぞれの生産施設面積率を乗じたものの和が、設置できる工場の生産施設面積の上限になります。

敷地面積は区分できないが、それぞれの業種にかかる生産施設面積がわかる場合には、敷地面積を生産施設面積の比率で按分して算出してください。

また、同一工場内で同一設備を使って異なる製品を作り出すような場合には、厳しい(低い)方の生産施設面積率を適用することになります。

Q. 倉庫、事務所、研究所や試作プラントなどは、生産施設にあたりますか？

A. 生産施設にはあたりません。生産施設と同一の建築物内にあっても壁やドア等で明確に仕切られていれば、生産施設とは区別できます。

Q. 緑地の単位、樹木の種類は決まっていますか？

A. 緑地と認められるためには、次の条件をみたしていることが必要です。

次に掲げる土地または屋上・壁面緑化施設

(1) 樹木が生育する土地等であって工場又は事業場の周辺の地域の生活環境の保持に寄与するもの

(2) 低木、芝、その他の地被植物(手入れがなされているものに限る)で表面が覆われている土地等

Q. 駐車場の整備に緑化ブロックを使った場合、駐車場部分も緑地とみなされますか？

A. 平成16年3月の法改正により、屋上緑化や藤棚下の駐車場、緑化ブロックを用いた駐車場については、重複緑地として、工場敷地における緑地面積の1/4を上限として算入することが可能です

なお、彦根市工場立地法準則条例の制定により、準工業地域・工業地域・工業専用地域では、この上限が緩和され、緑地面積の1/2まで算入可能となっています。

※駐車場部分そのものが緑地となるものではなく、重複緑地として一定割合まで算入されるものです。

Q. 自然林を残した形で造成した場合、緑地に含まれますか？また、斜面地の緑地面積は、どのようにカウントするのでしょうか？

A. 自然林であっても、定期的に手入れをし美観を保持していれば、緑地としてその面積を算入することは差し支えありません。斜面地の場合は、その水平投射面積が緑地面積となります。

Q. 敷地内に倉庫を増設するのに伴って、緑地のレイアウトを変更したいと思います。結果的には、緑地部分は増加するので問題ないと思いますが、届出は必要ですか？

A. 倉庫を増設する時に、緑地が一部分でもスクラップされるのであれば届出が必要です。届出が不要な場合は、単なる空き地に生産施設以外の建築物(倉庫など)を建てる場合や、緑地が純増の場合です。緑地のスクラップ&ビルドの場合は、結果的に緑地面積が増加することになるとしても届出が必要です。

Q. 環境施設にはどんなものが含まれますか。

A. 噴水・池等の修景施設、屋外運動場、広場、屋内運動施設のほか、企業博物館の教養文化施設、雨水浸透施設等が環境施設に含まれます。

太陽光発電施設(生産施設の用に供する場合を除く)も平成22年6月30日改正により環境施設に追加されています。

Q. 都道府県および市が独自に地域を指定して緑地面積が緩和できるようになったと聞きましたが。

A. 彦根市でも独自に緩和する条例を制定しました。

区域に応じて、以下の通り定められています。詳しくは彦根市工場立地法準則条例をご確認ください。

区域	緑地面積率	環境施設面積率
準工業地域	100分の10以上	100分の15以上
工業地域・工業専用地域	100分の5以上	100分の10以上

Q. 昭和40年に工場を建てたときには工場立地法がまだ無かったので、現在緑地は敷地面積の13%程度しかありません。生産施設を増設したいと思いますが、現在の敷地内で緑地20%、環境施設25%を確保することは物理的に困難です。増設は諦めなければならないのですか。

A. 昭和49年の工場立地法施行以前から立地している既存工場については、緩和規定が設けられており、特別な「準則計算」により算出した緑地面積(環境施設面積)を確保することで、基準(緑地面積率20%、環境施設面積率25%)を満たさない場合であっても、生産施設を増設が可能です。

準則計算とは、法施行以前から存在する工場部分の生産施設面積や緑地面積、環境施設面積等を基に、所定の算式により必要な面積を算出するものですが、その計算方法は複雑です。

また、彦根市工場立地法準則条例の施行により、一定の要件を満たす場合には、さらに緩和措置が適用されることがあります。

これらの適用可否や具体的な計算方法については、彦根市地域経済振興課までお問い合わせください。

Q. 以前は、油圧プレスや液化石油ガス洗浄装置について、配置図に記載し、住宅等から100メートル以上離すような規定がありましたが、今は不要なのですか。

A. 平成10年1月の工場立地法改正により、それまであった「特別配置施設」に関する記載は不要になりましたので、配置図にも記載不要です。

Q. 届出は着工の90日前に行う必要がありますか。

A. 法律上短縮が可能です。手続きの迅速、簡素化を図っていますので、10日前までに届出をしていただければ受理します。但し、事前に届出内容のご相談をいただき、届出内容に不備がない場合に限りです。