

第1号議案

呉市開発審査会提案基準の改正について（諮問）

1 改正内容

「産業の振興を図る必要がある地域における工場等に係る開発又は建築に関する基準」を新たに設置する。

2 新旧対照表

別紙参照

3 改正理由

呉市は、「第5次呉市長期総合計画（令和3年3月策定）」において、地域経済を発展させるための施策として「企業誘致・留置活動の推進」を掲げ、民間遊休地等の活用や新たな産業団地の検討など事業用地の確保に取り組むこととしている。

また、「呉市都市計画マスタープラン（令和5年3月改定）」の全体構想では、既存のものづくり産業を始めとした関連産業の維持や集積等を図るため、産業活動を支援する土地利用の誘導を図ることとし、地域別構想では、具体的に郷原インターチェンジ周辺の計画的な土地利用の推進を図ることとしている。

これらの実現を図るため、新たな提案基準を設置し、産業振興に資する工場等の開発や建築を誘発しようとするものである。

4 〔参考〕上位計画における企業誘致の考え方と土地利用の方針

(1) 第5次呉市長期総合計画（令和3年3月策定）

施策

1 企業誘致・留置活動の推進



施策の
方向

地域経済が持続的に発展することができるよう、新たな成長産業やオンライン企業への誘致を推進するとともに、地元企業の企業留置や事業転換・拡大に伴う設備投資に対する支援などを行い、雇用機会の創出を図ります。また、多様な人材の交流や先端技術の集積によるイノベーションを誘発するため、大学・研究機関等の誘致を目指していきます。

新型コロナウイルス感染症の拡大を契機としたテレワークやワーケーションへの関心の高まりなど、働き方や生活様式に対する社会の変化に柔軟に対応し、サテライトオフィスなどの誘致につながるよう積極的に取り組みます。

主な
取組

(1) 事業用地の確保

民間遊休地等の活用、新たな産業団地の検討など

(2) 企業誘致・留置対策

トップセールス等の積極的・効果的な企業誘致、大規模設備投資に対する助成など

(3) 新しい生活様式に対応した企業誘致

サテライトオフィスの誘致、ワーケーションの促進など

(2) 呉市都市計画マスタープラン（令和5年3月改定）

ア 全体構想

目標3 多様性のある強靱な産業構造の構築のための都市機能強化

既存のものづくり産業を始めとした関連産業の維持やさらなる集積，また，成長分野の産業や観光産業といった地域経済の活性化に資する産業の立地に向け，産業活動を支援する土地利用の誘導や都市基盤整備など多様性のある強靱な産業構造の構築に向けた都市づくりを推進します。

あわせて，市街地開発事業やリノベーションまちづくり^{※5}などによって都市機能の更新を図るとともに，多様な土地利用制度の活用によって商業・業務機能の強化やにぎわいの創出など都市活力の向上に向けた取組を推進します。

イ 地域別構想（郷原地域等）

④分野別の都市づくりの方針に基づく施策など

ア 土地利用の方針

(ア) 都市機能及び居住の誘導によるコンパクトな市街地の形成

- ・呉市立地適正化計画に基づく居住の誘導
- ・住宅団地の保全と再生
- ・市街化調整区域における計画的な土地利用の誘導の方針検討
- ・市街化区域内の土砂災害特別警戒区域の逆線引きの推進

(イ) 郷原インターチェンジ周辺の計画的な土地利用の推進

- ・既存の産業集積地の生産流通機能の維持・強化
- ・新たな産業団地の整備の検討（呉市総合スポーツセンターの産業団地への土地利用転換など）

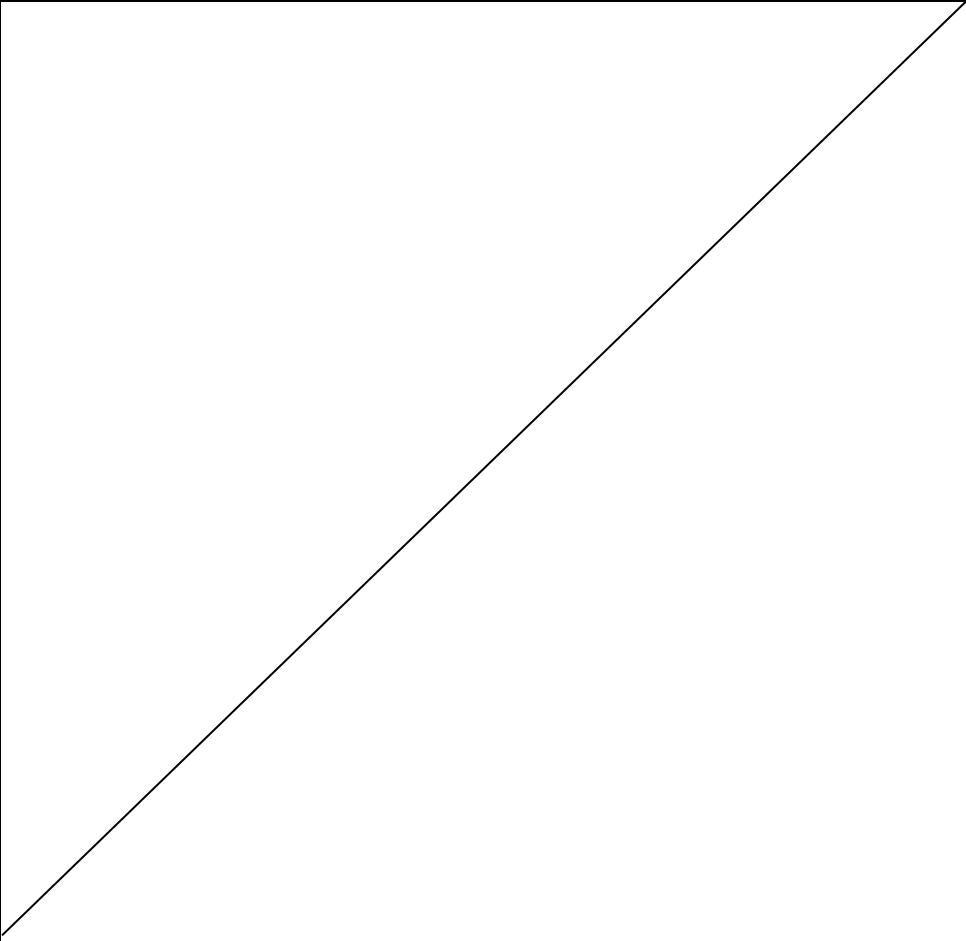
(ウ) 集落環境の保全

- ・農業施策などと連携した集落環境の保全



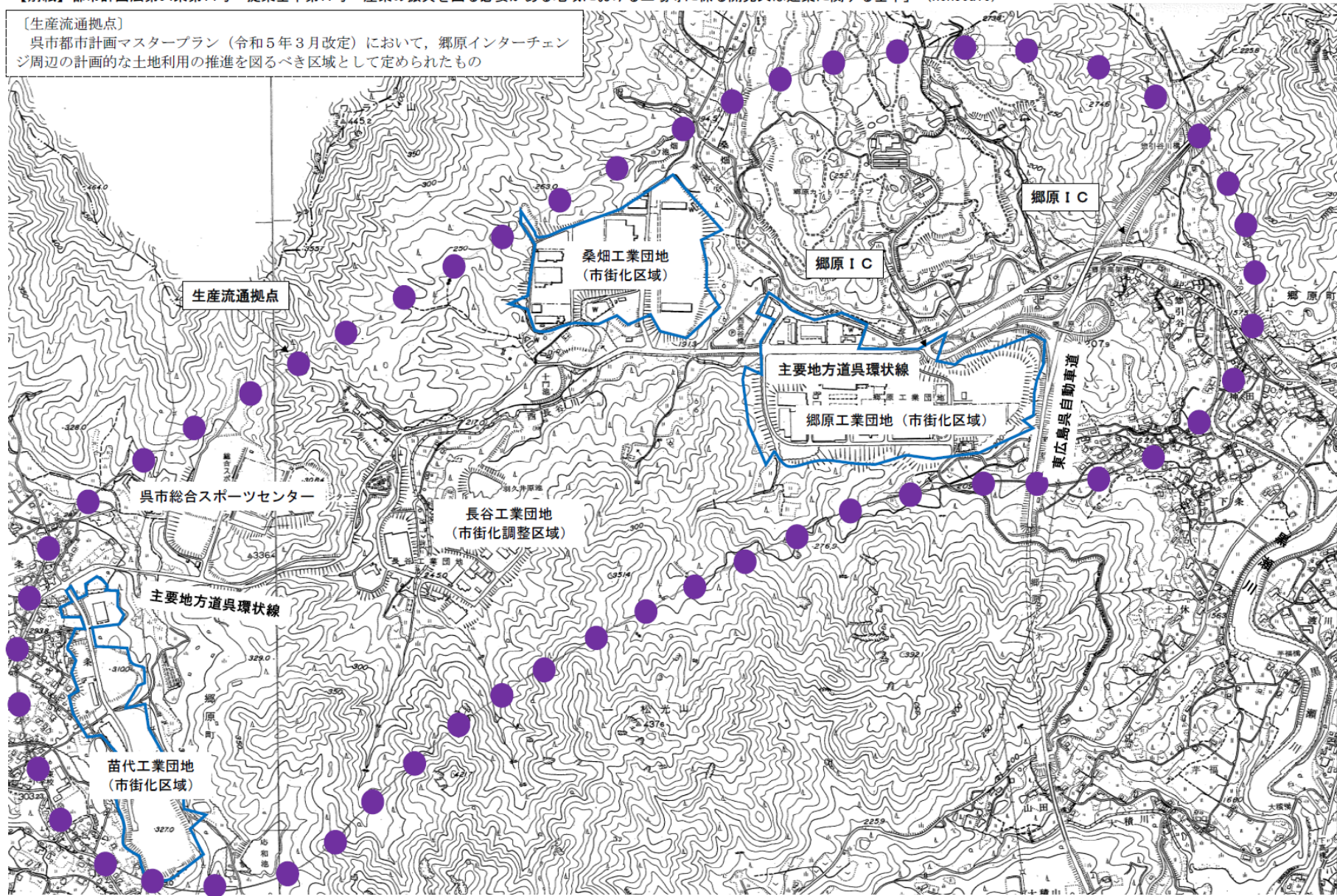
〔都市づくりの方針図（郷原地域等）〕

【別紙】第1号議案 呉市開発審査会提案基準の改正について（諮問） 3 新旧対照表

現行	改正
	<p>(提案基準第17号) 産業の振興を図る必要がある地域における工場等に係る開発又は建築に関する基準</p> <p>産業の振興を図る必要がある区域における工場等に係る開発又は建築等については、次の要件の全てに該当すれば、容認するものである。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 当該基準に係る申請の建築物の用途は、建築基準法別表第2（る）項第1号（一）から（二十四）まで及び（二十九）から（三十一）までに掲げる事業を営む工場並びに同項第2号に掲げるもの及び法別表第2（わ）項に掲げるもの以外のものであること。 2 申請地は、次のいずれにも該当していること。 <ol style="list-style-type: none"> (1) 申請地は、呉市都市計画マスタープラン（令和5年3月改定）において、郷原インターチェンジ周辺の計画的な土地利用の推進を図るべき区域として定められた「生産流通拠点」の区域（別紙）に位置していること。 (2) 地形、環境等の自然条件、雇用、交通、土地利用、産業等の社会経済条件を総合的に勘察して当地に立地することがやむを得ないと認められる場合であること。 <p>（令和5年8月1日から施行）</p>

【別紙】都市計画法第34条第14号・提案基準第17号「産業の振興を図る必要がある地域における工場等に係る開発又は建築に関する基準」(nonscale)

〔生産流通拠点〕
呉市都市計画マスタープラン（令和5年3月改定）において、郷原インターチェンジ周辺の計画的な土地利用の推進を図るべき区域として定められたもの



	<p>(る) 準工業地域内に建築してはならない建築物</p>	<p>一 次に掲げる事業（特殊の機械の使用その他の特殊の方法による事業であって環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便を害するおそれがないものとして政令で定めるものを除く。）を営む工場</p> <p>(一) 火薬類取締法（昭和二十五年法律第百四十九号）の火薬類（玩具煙火を除く。）の製造</p> <p>(二) 消防法（昭和二十三年法律第百八十六号）第二条第七項に規定する危険物の製造（政令で定めるものを除く。）</p> <p>(三) マッチの製造</p> <p>(四) ニトロセルロース製品の製造</p> <p>(五) ビスコース製品、アセテート又は銅アンモニアレーヨンの製造</p> <p>(六) 合成染料若しくはその中間物、顔料又は塗料の製造（漆又は水性塗料の製造を除く。）</p> <p>(七) 引火性溶剤を用いるゴム製品又は芳香油の製造</p> <p>(八) 乾燥油又は引火性溶剤を用いる擬革紙布又は防水紙布の製造</p> <p>(九) 木材を原料とする活性炭の製造（水蒸気法によるものを除く。）</p> <p>(十) 石炭ガス類又はコークスの製造</p> <p>(十一) 可燃性ガスの製造（政令で定めるものを除く。）</p> <p>(十二) 圧縮ガス又は液化ガスの製造（製氷又は冷凍を目的とするものを除く。）</p> <p>(十三) 塩素、臭素、ヨード、硫黄、塩化硫黄、弗化水素酸、塩酸、硝酸、硫酸、磷酸、苛性カリ、苛性ソーダ、アンモニア水、炭酸カリ、洗濯ソーダ、ソーダ灰、さらし粉、次硝酸蒼鉛、亜硫酸塩類、チオ硫酸塩類、砒素化合物、鉛化合物、バリウム化合物、銅化合物、水銀化合物、シアン化合物、クロールズルホン酸、クロロホルム、四塩化炭素、ホルマリン、ズルホナル、グリセリン、イヒチオールズルホン酸アンモン、酢酸、石炭酸、安息香酸、タンニン酸、アセトアニリド、アスピリン又はグアヤコールの製造</p> <p>(十四) たんぱく質の加水分解による製品の製造</p> <p>(十五) 油脂の採取、硬化又は加熱加工（化粧品を製造を除く。）</p> <p>(十六) ファクチス、合成樹脂、合成ゴム又は合成繊維の製造</p> <p>(十七) 肥料の製造</p> <p>(十八) 製紙（手すき紙の製造を除く。）又はパルプの製造</p> <p>(十九) 製革、にかわの製造又は毛皮若しくは骨の精製</p> <p>(二十) アスファルトの精製</p> <p>(二十一) アスファルト、コールタール、木タール、石油蒸溜産物又はその残りかすを原料とする製造</p> <p>(二十二) セメント、石膏、消石灰、生石灰又はカーバイドの製造</p> <p>(二十三) 金属の溶融又は精練（容量の合計が五十リットルを超えないつぼ若しくは窯を使用するもの又は活字若しくは金属工芸品の製造を目的とするものを除く。）</p> <p>(二十四) 炭素粉を原料とする炭素製品若しくは黒鉛製品の製造又は黒鉛の粉碎</p> <p>(二十五) 金属厚板又は形鋼の工作で原動機を使用するはつり作業（グラインダーを用いるものを除く。）、びょう打作業又は孔埋作業を伴うもの</p> <p>(二十六) 鉄釘類又は鋼球の製造</p> <p>(二十七) 伸線、伸管又はロールを用いる金属の圧延で出力の合計が四キロワットを超える原動機を使用するもの</p> <p>(二十八) 鍛造機（スプリングハンマーを除く。）を使用する金属の鍛造</p> <p>(二十九) 動物の臓器又は排せつ物を原料とする医薬品の製造</p> <p>(三十) 石綿を含有する製品の製造又は粉碎</p> <p>(三十一) (一) から (三十) までに掲げるもののほか、安全上若しくは防火上の危険の度又は衛生上若しくは健康上の有害の度が高いことにより、環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便を増進する上で支障があるものとして政令で定める事業</p> <p>二 危険物の貯蔵又は処理に供するもので政令で定めるもの</p> <p>三 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類する政令で定めるもの</p>
--	--------------------------------	--

(を)	工業地域内に建築してはならない建築物	<ul style="list-style-type: none"> 一 (る)項第三号に掲げるもの 二 ホテル又は旅館 三 キャバレー、料理店その他これらに類するもの 四 劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又はナイトクラブその他これに類する政令で定めるもの 五 学校(幼保連携型認定こども園を除く。) 六 病院 七 店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類する用途で政令で定めるものに供する建築物でその用途に供する部分の床面積の合計が一万平方メートルを超えるもの
(わ)	工業専用地域内に建築してはならない建築物	<ul style="list-style-type: none"> 一 (を)項に掲げるもの 二 住宅 三 共同住宅、寄宿舎又は下宿 四 老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの 五 物品販売業を営む店舗又は飲食店 六 図書館、博物館その他これらに類するもの 七 ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する政令で定める運動施設 八 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの