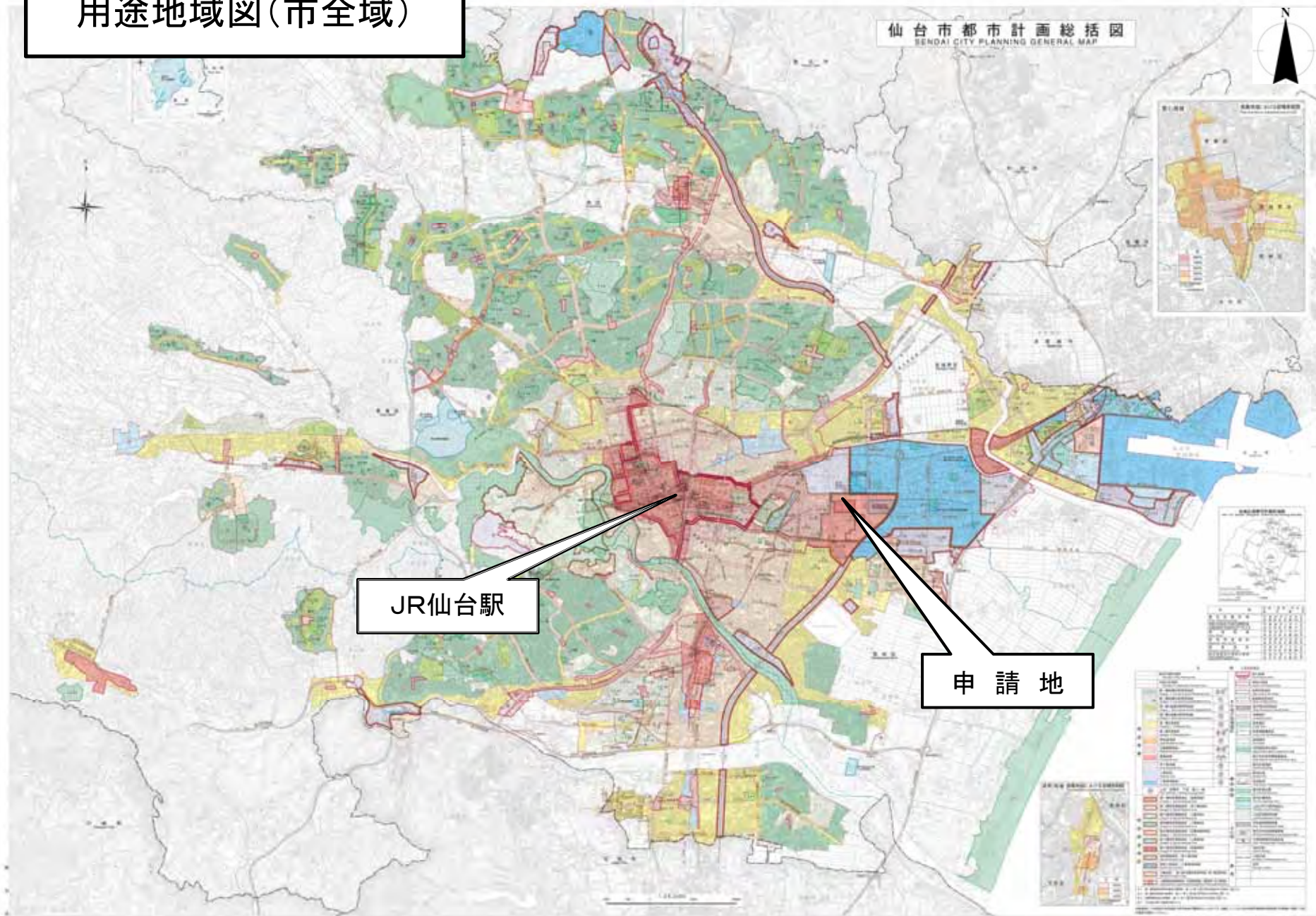


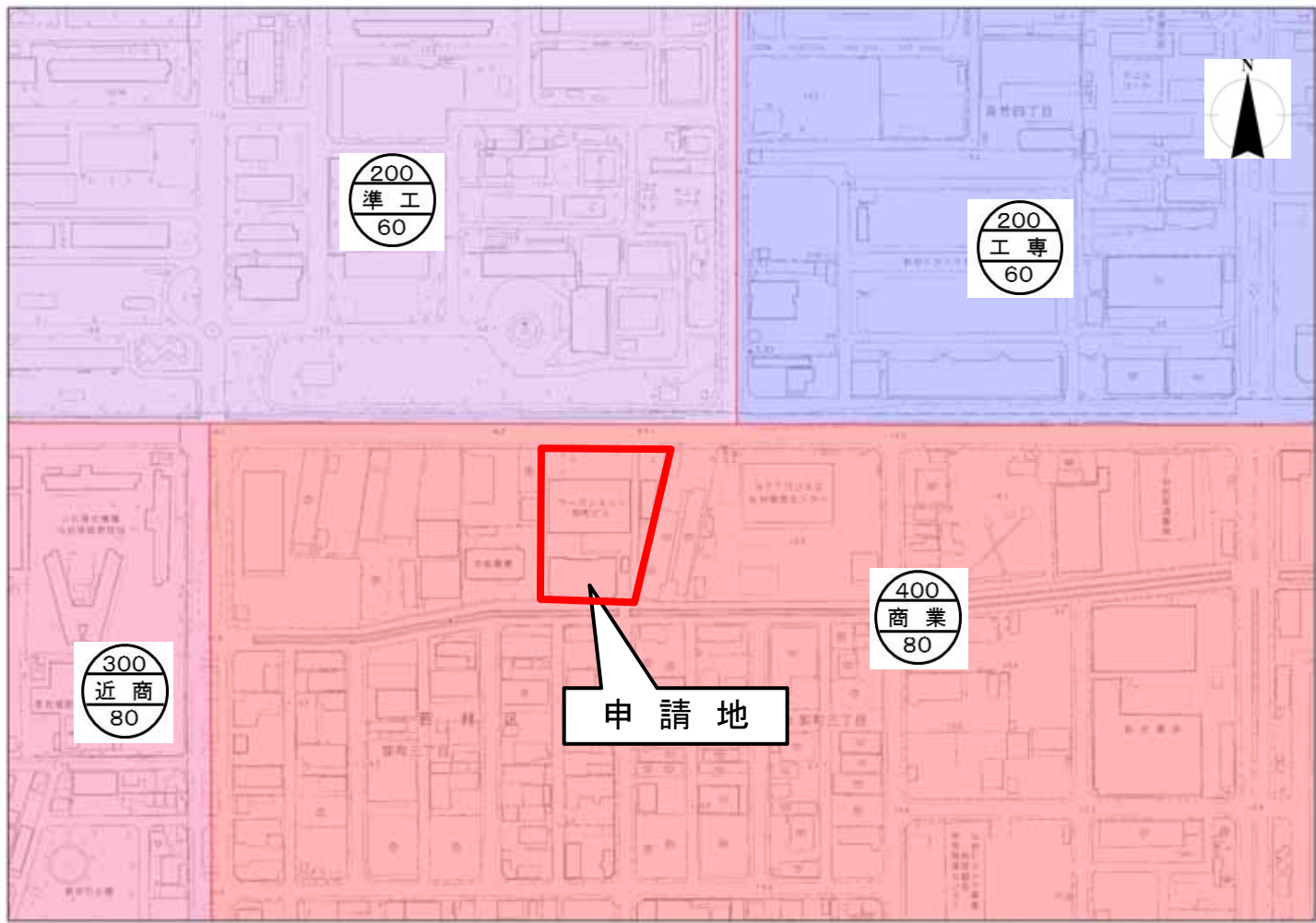
植物工場許可事例について

仙台市特別用途地区建築条例の規定による
建築物用途制限解除に係る許可事例

用途地域図(市全域)



用途地域図(申請地周辺)

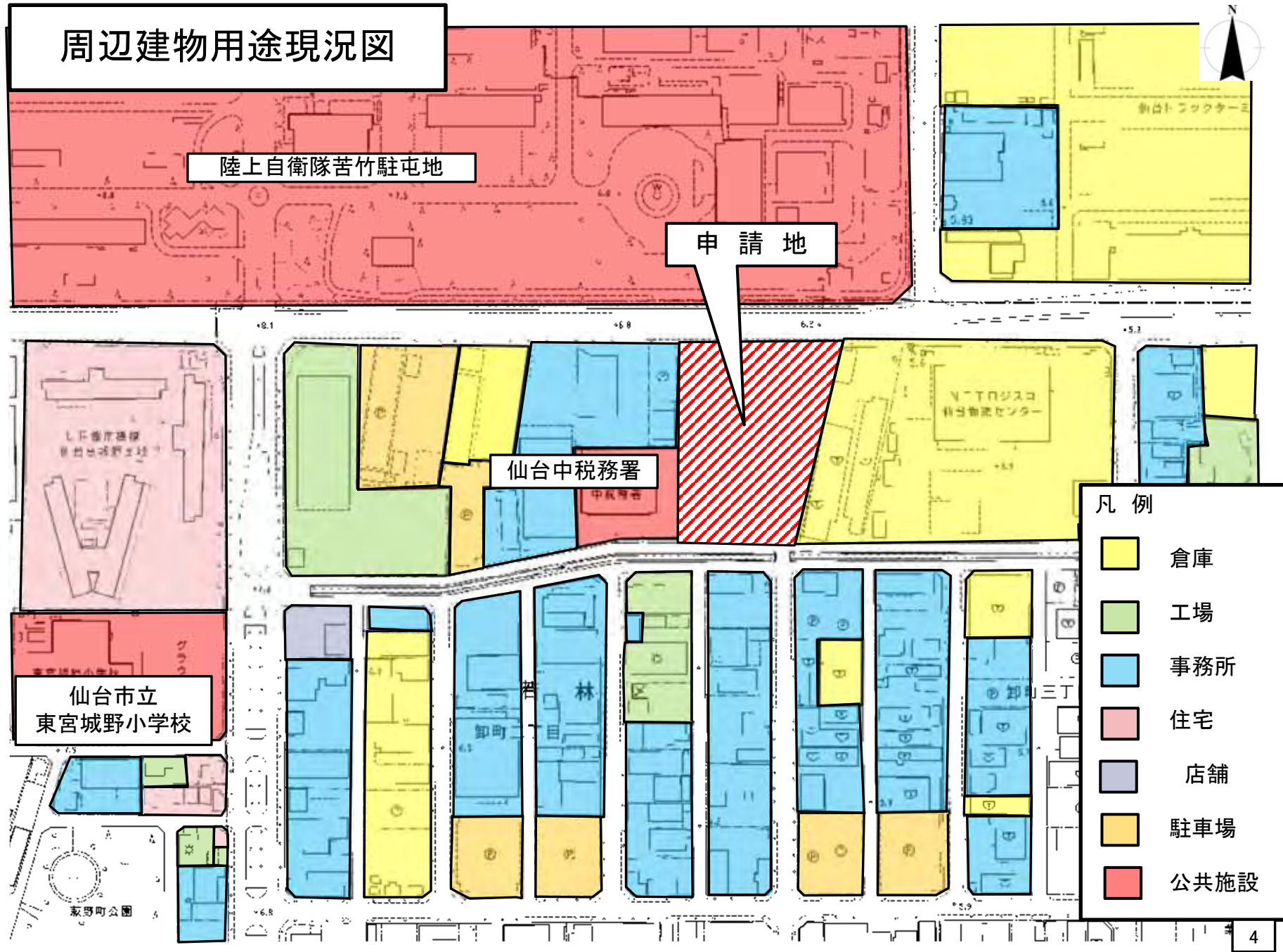


- 凡例**
- 第一種低層住居専用地域
 - 第二種低層住居専用地域
 - 第一種中高層住居専用地域
 - 第二種中高層住居専用地域
 - 第一種住居地域
 - 第二種住居地域
 - 準住居地域
 - 近隣商業地域
 - 商業地域
 - 準工業地域
 - 工業地域
 - 工業専用地域

申請地の地域・地区等

都市計画	:	都市計画区域内 市街化区域
用途地域(建蔽率/容積率)	:	商業地域(80%/400%)
防火指定	:	準防火地域
その他	:	仙台市特別用途地区建築条例 第一種特別業務地区

周辺建物用途現況図



陸上自衛隊苦竹駐屯地

申請地

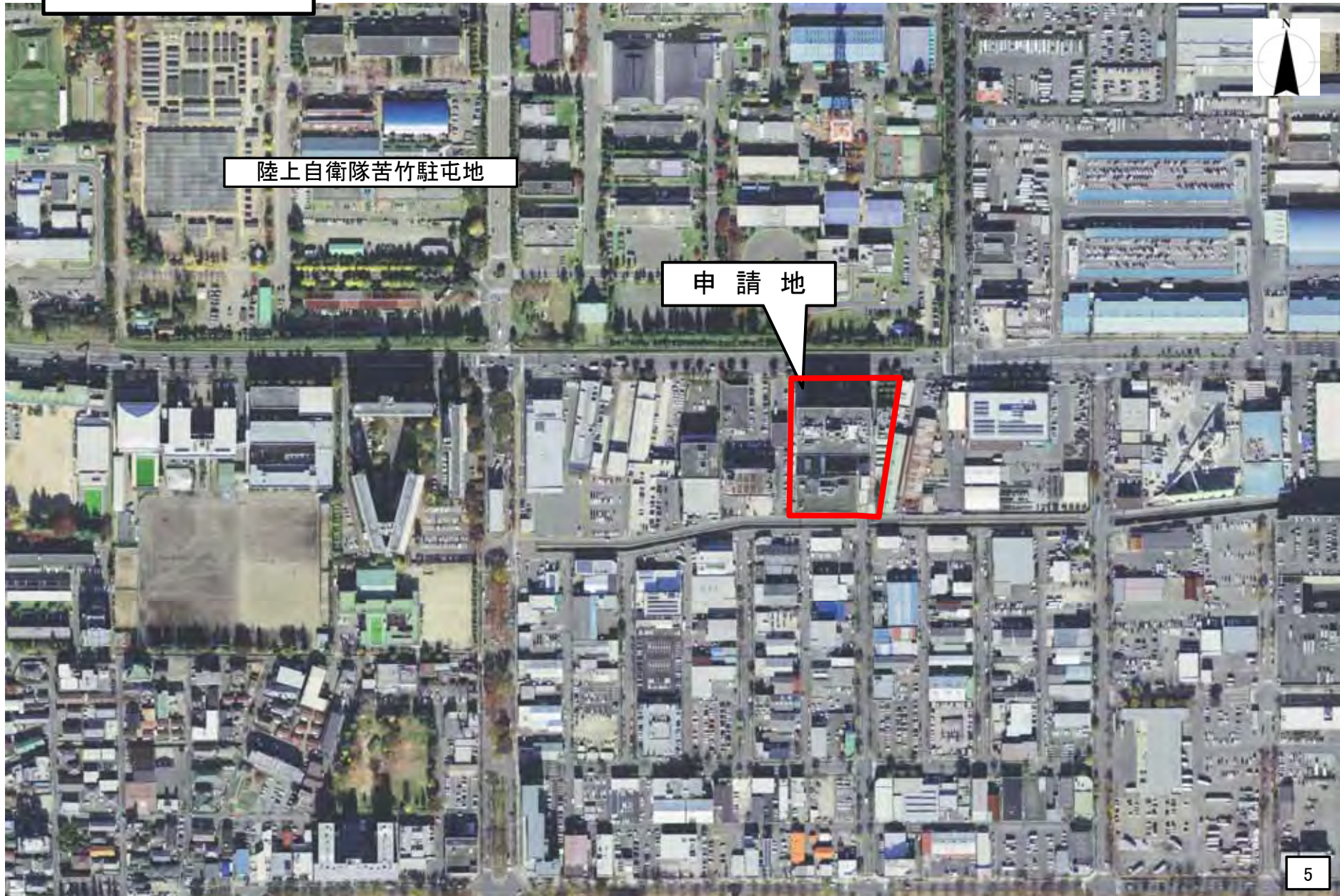
仙台中税務署

仙台市立
東宮城野小学校

凡 例

	倉庫
	工場
	事務所
	住宅
	店舗
	駐車場
	公共施設

航空写真



申請建物写真



北西より撮影



北東より撮影

許可対象建築物の概要

建築物全体

構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート造 一部鉄骨造 ・ 地上8階建て
高さ	最高の高さ 32.405m 、 最高の軒の高さ 30.970m
主要用途	事務所
建築面積	5,241.87㎡
延べ面積	30,724.87㎡

許可対象部分の概要

2階事務所の一部(4,754.67㎡のうち565.30㎡)にクリーンルームを設置し、レタスの水耕栽培工場に用途変更

申請地の建築物用途制限の概要

申請地は仙台市特別用途地区建築条例の規定による「第一種特別業務地区」に指定されており、自動車修理工場又は自動車整備工場以外の工場の建築は制限されている。

建築物の用途判断について

- ・植物工場は「工場」に該当する。
- ・農産物の育成や品質管理を行うために必要な空調設備・灌水設備などは、「原動機を使用する工場」の「原動機」として取扱う。
- ・なお、名称等によって形式的に判断するのではなく、農産物の生産を目的とする栽培又は培養施設かどうか、当該施設の形式や、生産に必要な各設備の原動機の有無などに着目し、実態に応じて判断する。

参考：建築確認のための基準総則集団規定の実例「2013年度版」
(日本建築行政会議 編集)より

建築物の用途判断について

下記の理由から、「原動機を使用する工場」には該当しない。

理由

- ・複数の小型水循環ポンプを設置予定であるが、低出力で低騒音であること。
- ・空調設備については、通常の事務室に設置されているものと同様であること。

上記の理由から、昭和37年10月22日住東発第218号「原動機を使用する工場」を参考に水循環ポンプ及び空調機器については、「原動機に該当しない」と判断。

参 考

「原動機を使用する工場」の原動機
(昭和37年10月22日住東発第218号 建設省住宅局長から東京都知事宛)

【照会】

(略) 次の設備に使用する原動機については、(略) 建築基準法別表第2(イ)項[改正法別表第2(ハ)項]第2号の「原動機を使用する工場」の「原動機」には含まれないと解してさしつかえないか。

- (1) 通常の空気調整の設備に使用する原動機
- (2) 次の設備に使用する原動機
 - (イ) 作業の用のみに供する水を揚水するためのポンプに使用する原動機
 - (ロ) 作業の用と作業の用以外の用に供する水を同一ポンプにより揚水するため、当該ポンプに使用する原動機
 - (ハ) 作業の用以外の用に供する水を揚水するためのポンプに使用する原動機
- (3) 排水するためのポンプに使用する原動機

【回答】

- (1)については、貴兄のとおりである。
- (2)(3)については、旧市街地建築物法施行令における原動機の解釈と同様に扱ってさしつかえないが、最近における原動機の使用態様が多岐にわたっているため、慎重に取扱われたい。

条例の規定による許可の判断について

特例許可については、「市長が**第一種特別業務地区の利便を害するおそれがないと認め**、又は公益上やむを得ないと認めた場合にはこの限りでない。」と規定され、併せて、あらかじめ建築審査会の意見を聴かなければならないこととなっている。

「地区の利便を害するおそれがない」との判断に至った理由

- 複数の小型水循環ポンプを設置予定であるが、低出力で低騒音であること。また、空調設備については、通常の事務室に設置されているものと同様であり、周辺環境を害するおそれがないこと。
- 計画によって増加する交通量が少なく、申請地周辺の交通環境に及ぼす影響は少ないこと。
- 事務所ビルの一部を植物生産工場に用途変更する計画で、比較的小規模であること。
- 申請地は商業地域であるが、条例により住宅等の建築が制限されていること。