

農林WGヒアリング 説明資料

# 「植物工場の用途規制について」

---

平成31年3月7日  
国土交通省住宅局市街地建築課

## Ⅲ 各分野における規制改革の推進

> 1. 農林分野> (5) 農業の発展に資するその他の改革> ②新しい農業生産拠点に係る立地環境に関する規制について

No.6 新しい農業生産拠点に係る立地環境に関する規制について 【平成30年度検討開始、結論を得次第速やかに措置】

	規制改革の内容	対応方針案
a	<p>国は、建築基準法（昭和25年法律第201号）第48条第1項から第14項までの規定のただし書に基づく特例許可を活用し、植物工場などの新たな農業生産施設に類似する施設を建築した事例や審査内容、許可が不要な地域に立地した既存の植物工場等の実態を調査し、その結果を踏まえ特定行政庁に対して、許可事例の情報共有を図り、特定行政庁における用途規制の円滑な執行を促す。</p>	<p>以下の内容を、技術的助言として通知する。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○いわゆる植物工場も含めた農産物の生産等を行う建築物について、用途規制に係る許可を行った事例を情報共有する。 (別添①、別添②)</li> <li>○上記事例をもとに、周辺環境への影響が比較的小さいと考えられる場合の例(ex.鉄道高架下での建築等)を参考として整理する。</li> </ul>
b	<p>国は、法執行の円滑化等のために特定行政庁相互が情報交換等を行う場である日本建築行政会議に対して、aの調査結果や海外のICT等を活用している先進的な農業生産国の事例など、新たな農業生産施設の立地の検討に有用な情報を提供するとともに、新たな農業生産施設の用途規制における取扱いについて、海外での立地規制における取扱いも参照しつつ、騒音、臭気、発生交通量など市街地環境への影響に関する用途規制の判断要素に立ち戻り、建築物の主要用途として「工場」とは別の類型と扱うことの必要性を含めた検討を促す。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○aの技術的助言をもとに、平成31年度の日本建築行政会議の検討議題として、農産物の生産等を行う建築物について、工場とは別の類型と扱うことの必要性を含めた検討を促す。</li> <li>○その際、検討の参考として、商業地域において用途変更により小規模な植物工場を整備した際、用途規制に係る許可を不要と判断した事例を情報共有する。</li> </ul>
c	<p>国は、許可の実例や海外の先進事例等から把握される新たな農業生産施設がもたらす騒音、臭気、発生交通量等の実態を踏まえて、新たな農業生産施設に関する許可の考え方について、その実態に即した施設の定義も含めて検討・整理し、特定行政庁に対する技術的助言として通知する。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○bの検討を踏まえつつ、農産物の生産等を行う建築物の定義及び用途規制上の扱いについて検討整理し、特定行政庁等に対する技術的助言として通知する。</li> </ul>

### 経緯

- ・ 鉄道事業者が高架下に野菜栽培所の増築を計画。
- ・ 栽培過程で使用される空調機や養液循環ポンプ等があること、作業場の床面積の合計が50㎡を超えていることから、建築基準法第48条の規定に基づく特例許可を取得。

### 施設概要

- ・ 用途地域：第一種住居地域、第二種住居地域（過半は第一種住居地域）
- ・ 形式：完全人工光型植物工場  
（水耕式無農薬栽培。閉鎖環境で太陽光を使わずに環境を制御して周年・計画生産を行う野菜栽培施設）
- ・ 延床面積：約835㎡
- ・ 栽培面積：約630㎡
- ・ 作業時間：9～17時
- ・ 出荷時間：9～15時頃
- ・ 車両台数：2t・4t車 1日計5往復程度  
普通車 1日計5往復程度
- ・ 従業員数：社員3名、パート従業員10名／日



内部の様子



栽培装置  
(参考)



配置図

計画建築物

申請地  
(高架下)

### 概要

#### ○許可年月

- ・ 平成25年9月

#### ○騒音・振動

- ・ 原動機による騒音は事業者がシミュレーションを行い、規制値を十分満足する計画。
- ・ 南側の住宅に配慮し、競艇場に面した申請地の北側に室外機を配置する計画。
- ・ 鉄道の高架下であり、通常の製造工場のような騒音・振動を伴う作業もない。

#### ○排水

- ・ 市の公共下水道への排出基準を満足。

#### ○交通

- ・ 搬出経路となる交差点の交通量全体に占める割合からみて周辺交通への影響はごく軽微。  
（現状の12時間あたりの交通量約1200台に対し、今回の計画による通行車両は延べ20台）
- ・ 発生する交通量負荷に対して交通基盤が一定程度整っている。
- ・ 敷地内に搬出入車両の駐車・待機スペースを確保。

# 植物工場等に係る建築基準法第48条の特例許可事例(尼崎市)②

## 特定行政庁が開催した公聴会における質疑応答等

### ■公聴会における利害関係者

- ・利害関係者として、敷地境界線から約50メートル以内に土地や建物等を所有している者を設定。

### ■主な質疑応答内容

- ・計画地南側の南北方向の道の安全対策について  
⇒車両出入り時の人による誘導や車両出入り時間の管理など、ソフト面での対策が可能か検討する。
- ・増産による車両台数の増加について  
⇒最大生産量を想定しての出荷台数であるため増加することはない。増築や設備入替え等により増産し車両が増える場合は、再度説明する。
- ・工場の排水方法について  
⇒市の排出基準を満足。また、敷地内から直接下水道に排出するため、敷地外に直接排出することはない。

## 特定行政庁の建築審査会における審査経過

### ■説明事項

#### ○市街地環境への影響等

- ・交通、騒音の観点から以下の項目を説明。
  - ①搬入・搬出ルート、車両の種類・台数
  - ②接する2箇所の変差点における現状の交通量
  - ③事業計画・作業工程と使用原動機の概要
  - ④計画地の騒音規制値と騒音予測検討結果

#### ○公聴会における対応

- ・開催状況の報告。反対意見がなかった旨を報告

### ■説明資料

- ・用途地域図、周辺建物用途現況図、航空写真、現況写真、配置図、各階平面図、立面図、断面図、搬入・搬出ルート図、事業計画と原動機の概要、騒音検討資料

### ■主な指摘事項等

- ・本計画による車両通行は周辺交通に支障がないとの判断はどのように行ったのか。  
⇒交通量調査により、本計画による発生交通量が現状の交通量全体に占める割合をみて、影響はごく軽微と判断。  
⇒地元住民からも、従来からかなり通行量が多いため、搬出入経路とすることにそれほど問題はないのではないかとの意見があった。
- ・計画建築物は敷地北側寄りに計画されているが、北側との関係はどのようなものか。  
⇒出入口は南側のみのため、搬出入車両の駐車スペースを確保するため北側よりの配置計画。南側住宅地から距離を設けることで騒音等の住環境に配慮。  
⇒人工光を利用するため窓はほとんど設けない。

## 経緯

- ・事業者が既存の野菜選別場を解体し、同規模の野菜選別場を新たに増築することを計画。
- ・選別機や製封函機などの機器があること、作業場の床面積の合計が50㎡を超えていることから、建築基準法第48条の規定に基づく特例許可を取得。

## 施設概要

- ・用途地域：第一種住居地域
- ・野菜選別場  
：選別した長芋やゴボウを箱に入れ、封をして出荷（洗浄の作業は行わない。）
- ・延床面積：約500㎡（申請部分）
- ・機械設備の稼働時間：8時～16時30分
- ・車両台数：2t車 1日計2回程度
- ・作業人数：10名



## 概要

### ○許可年月

- ・平成26年8月

### ○騒音

- ・騒音規制地域の指定は行われていないが、隣接する市などの基準を参考に検討した結果、基準値の55dB以下の騒音レベル。

### ○交通

- ・既存建物と同規模程度のため、交通量の増加はない。

### ○その他

- ・野菜の選別・箱詰め作業を行い、振動、悪臭、排水を伴う作業はない。
- ・現在建っている野菜選別場と同規模の建築物。
- ・工場内で利用される機器は、現在利用しているものと同じタイプ。
- ・敷地内には別棟の既存建物が8棟ある（洗浄選別場、野菜冷蔵庫、米穀倉庫、肥料倉庫2棟、事務所棟、休憩所、便所）。
- ・敷地は国道に面しており、周囲に田畑、公園等がある。4

# 植物工場等に係る建築基準法第48条の特例許可事例(青森県)②

## 特定行政庁が開催した公聴会における質疑応答等

### ■公聴会における利害関係者

- ・利害関係者として、敷地境界線から100メートル以内に土地や建物等を所有している者を設定。

### ■主な質疑応答内容

- ・同敷地内の申請建物以外（別棟の既存建物。野菜洗浄選別場）からの排水・悪臭について
  - ⇒排水：洗浄排水、雨水ともに浸透処理施設を敷地内に設け、道路の側溝に流さないよう対策を講じる。
  - ⇒悪臭：残滓ホッパーからの腐敗臭が原因と考えられることから、作業終了時にはその都度、畑へ搬出、運搬処理を行い、不快な臭い等を出さないよう対処する。

## 特定行政庁の建築審査会における審査経過

### ■説明事項

#### ○市街地環境への影響等

- ・安全上、防火上、衛生上の観点から以下の項目を説明。
  - ①選別作業の内容及び工程の説明
  - ②建築物の火災の発生を防止するための措置について
  - ③排水、騒音の発生の有無について

#### ○公聴会における対応

- ・公聴会における質疑応答内容の報告

### ■説明資料

- ・許可申請書、理由書、会社営業内容及び経緯説明書、計画地概要、用途地域指定の経緯、現況写真、作業内容説明書、選別作業工程説明図、敷地内作業説明図、建築物及び機械設備等の概要調書、工場等調書、案内図、現況建物配置図、計画配置図、平面図、立面図、断面図

### ■主な指摘事項等

- ・洗浄作業の有無について。
  - ⇒現地確認により既存の野菜選別場の作業内容を確認し、洗浄作業、水を使う作業はないことを確認。選別と箱詰めのみ。
- ・特に大きな騒音の出る設備の有無について。
  - ⇒既存の建物内で測定したところ、25～50dB程度。屋外ではより低くなる。
- ・敷地内に入り出す車両の増加について。
  - ⇒既存建物とほぼ同規模程度のため、増加はない。
- ・公聴会で意見のあった、既存建物が敷地周辺へ与えている影響について。
  - ⇒排水については、浸透槽を設けて対応するなど、申請者が適切に対応することのこと。