

産業集積等誘導施設の判断基準

(令和5年11月13日 5川経経第875号)

(趣旨)

第1条 この判断基準は、川崎市総合設計制度の許可基準第17条に定める地域貢献施設等に関する容積率の割増しのうち、同条第1項第5号に定める「中小製造業等の集積の維持・強化に向けた取組方針における産業集積等誘導施設」に関して、事業者が計画する産業集積等誘導施設が、中小製造業等の集積の維持・強化に向けた取組方針（令和5年1月26日策定。以下「取組方針」という。）における施策内容に該当するかどうかの判断に必要な基準及び手続き等を定めるものとする。

(取組方針におけるまちづくり手法等を活用した取組促進についての基本的な考え方)

第2条 工場跡地の住宅地化等により工場を操業できる場所が減少する中、市内中小企業の競争力強化と活力ある産業集積の形成を進めるため、準工業地域・工業地域における既存工場の高度化や工場跡地の土地利用転換時等に、中小製造業者及びベンチャー企業の入居を想定した、産業集積等誘導施設を開発する場合（これらの施設等が不足し、又は不足するおそれがあることから、当該施設等の確保が必要であると認められる場合に限る。）に、総合設計制度の許可基準に基づく形態規制の緩和を実施することで、新たな工業系床面積を創出し、市内外の中小製造業者等の立地場所を確保することを目的とする。

(定義)

第3条 この判断基準において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 製造業 日本標準産業分類に定める製造業をいう。
- (2) 中小製造業者 中小企業基本法（昭和38年法律第154号。以下「法」という。）第2条第1項第1号に規定する中小企業者のうち、製造業を主たる事業として営む者をいう。
- (3) ベンチャー企業 新商品の開発又は生産、新たな役務の開発又は提供、商品の新たな生産又は販売の方式の導入、役務の新たな提供の方式の導入その他の新たな事業活動を行うことにより、新たな事業の開拓を行う者であって、設立15年未満の者をいう。
- (4) 大企業者 法第2条第1項に規定する中小企業者及び前号に規定するベンチャー企業以外の者であって、事業を営む者をいう。
- (5) みなし大企業者 大企業者以外の者であって、次のいずれかに該当する者をいう。
 - ア 発行済株式総数又は出資総額の2分の1以上を、同一の、大企業者が所有している者
 - イ 発行済株式総数又は出資総額の3分の2以上を、大企業者が所有している者
 - ウ 大企業者の役員又は職員を兼ねている者が役員総数の2分の1以上を占めている者
- (6) 工場 製造業における生産の用に供する施設をいう。
- (7) 研究開発施設 製品や試作品の研究開発、基礎研究等の研究開発の用に供する施設をいう。
- (8) 貸工場・貸研究開発施設 賃貸することを目的として設置する工場又は研究開発施設をいう。
- (9) 産業集積等誘導施設 市内外の中小製造業者及びベンチャー企業（以下「中小製造業者等」という。）の立地場所の確保を目的として、準工業地域又は工業地域において建築する、中小製造業者等の入居を想定した施設をいう。

(産業集積等誘導施設の事業計画に関する基準)

第4条 産業集積等誘導施設の建築を計画する者(以下「計画者」という。)が策定する事業計画のうち、建物及び設備の仕様等については、次の各号のいずれにも該当するものとする。ただし、市長が公益上又は特別の理由があると認めるときは、この限りでない。

- (1) 工場又は研究開発施設であつて、別表第1の項目ごとにその内容に該当すること。
- (2) 騒音・振動・悪臭等の発生や、危険物の使用、生物・化学実験の実施等を想定する際は周辺環境に配慮した安全対策等を施すこと。
- (3) 周辺の操業環境との調和について検討すること。
- (4) 川崎市が定める上位計画等に示された土地利用における方向性等との整合性について確認すること。

2 計画者が策定する事業計画において、施設の利活用等に係る運営方針を定めるものとし、その運営方針は、次の各号のいずれにも該当するものとする。ただし、市長が公益上又は特別の理由があると認めるときは、この限りでない。

- (1) 貸工場・貸研究開発施設として運営すること。
- (2) 入居者の選定を行う際は、取組方針の趣旨にのっとり、中小製造業者等の利活用を想定することとし、貸工場・貸研究開発施設の諸室について、そのすべてを大企業者又はみなし大企業者(入居開始時に中小製造業者等であつた者を除く。)に利用させないこと。

(事業計画書の提出)

第5条 計画者は、事業計画書(第1号様式)のほか、別表第2に掲げる書類を市長に提出するものとする。

(事業計画書の審査)

第6条 前条に規定する「事業計画書」の提出があつたときは、市長は、その内容が第4条の規定に適合するか否かを審査するものとする。この場合において、必要と認めるときは計画者に対し、必要な説明又は書類の提出を求め、若しくは現地調査等により、その内容に関して調査を行うことができる。

- 2 市長は、前項の審査の結果を、審査結果通知書(第2号様式)により計画者に通知するものとする。
- 3 市長は、前項の場合において相当の理由があるときは、計画者に補正を求めることができる。
- 4 計画者は、前項により補正を行ったときは、当該補正に係る図書類を速やかに市長に提出するものとする。

(事業計画の変更)

第7条 計画者が事業計画の内容を変更しようとするときは、あらかじめ、事業計画変更届(第3号様式)のほか、別表第2に掲げる書類を市長に提出するものとする。

- 2 前項に規定する「事業計画変更届」の提出があつたときの審査については、前条の規定を準用する。
- 3 第1項の規定について、事業計画の目的及び効果に影響を及ぼさない範囲の軽微な変更である場合は、次条第1項に規定する「現況届」を提出することによりこれに代えることができる。

(産業集積等誘導施設の運営)

第8条 産業集積等誘導施設を運営する者（以下「運営者」という。）は、第6条又は前条に定める審査において適合と判断された事業計画に基づいて施設を運営するものとし、その諸室の利用状況について、入居者の構成を記載した利用状況報告書（第4号様式）を年度毎に1回市長に提出するものとする。なお、入居者の構成に大きな変更があった際又は事業計画に軽微な変更が生じた際は、現況届（第5号様式）を提出するものとする。

2 運営者は、諸室の利用状況の確認のため、市長と協議の上、現地調査の機会を年度毎に1回以上設けるものとする。ただし、前項の規定による提出書類等において現地の状況を確認することができる場合であって、市長が現地調査を行う必要がないと認めるときは、この限りでない。

3 市長は、産業集積等誘導施設の運営状況を確認し、適合と判断された事業計画に記載された内容に対し、不整合な運営等の事実が確認された場合は、事業計画との不整合に関する確認通知書（第6号様式）により、運営者に対し通知することができる。

(用途変更)

第9条 将来、産業集積等誘導施設の需要が著しく減少した場合において、計画者又は運営者が他の用途への転用を希望する際は、川崎市総合設計制度の許可基準第23条第6項に定める手続きを行うこととし、転用が認められた場合は、この判断基準は適用しない。

2 計画者又は運営者は、前項の手続きに先立ち、産業集積等誘導施設の需要が著しく減少したことを示す書面を作成し、あらかじめ市長に事前相談を行うものとする。

(事前協議)

第10条 計画者は、事業計画書の提出に先立ち、都市計画等の制度活用について、あらかじめ市長に協議を行うものとする。

(事務の所管)

第11条 本判断基準に定めた事務のうち、次の各号に掲げるものについては、経済労働局経営支援部経営支援課が当たる。

- (1) 事業計画書及び事業計画変更届の受付並びに審査及び計画者への通知
- (2) 利用状況報告書及び現況届の受付並びに利用状況の確認のための現地調査
- (3) 事業計画との不整合に関する確認通知書による通知
- (4) 第9条第2項に定める事前相談

2 前条に定める都市計画等の制度活用に係ることについては、まちづくり局総務部企画課及びまちづくり局計画部都市計画課が技術的な助言又は協力をするものとする。

3 前項のほか必要と認めるときは、関係部署に技術的な助言又は協力を求めるものとする。

別表第1（第4条関係）

項目	内容
工場又は研究開発施設の仕様及び建築設備要件	計画する工場又は研究開発施設に必要な積載荷重、耐薬品性等の床仕上げ、天井高さ、配線・配管スペース、給電容量、給排気、給排水等の機能・能力を有し、事務所や倉庫等、他の用途が主たる用途ではないことが客観的に説明できる仕様とすること。
諸室等の区画要件	中小製造業者又はベンチャー企業が利用可能な面積を想定した区画とするか、中小製造業者又はベンチャー企業の入居ニーズに合わせた区画として分割対応可能な施設とすること。
関連施設	操業に必要な範囲で、工場及び研究開発施設に、事務室、倉庫、共用工作室、休憩室、会議室、ロッカー室、食堂、トイレ、廊下、階段、エレベーター等の関連施設を設けることができる。

別表第2（第5条関係）

分類	内容
添付書類	<ol style="list-style-type: none"> 1 企業概要（パンフレット等） 2 現地写真 3 計画概要資料（図面） <ol style="list-style-type: none"> （1）案内図（縮尺、方位、道路及び目標となる建物等を表示したもの） （2）建物配置図（縮尺、方位、敷地求積、壁面後退線、植栽配置計画等を記載したもの） （3）平面図（縮尺、各階床面積、各室の用途、機器類の設置計画等を記載したもの） （4）断面図（二面以上） （5）立面図（二面以上） （6）その他（その他必要とする図面）

(第1号様式)

(第1面)

事業計画書				
年 月 日				
(あて先) 川 崎 市 長				
住所・所在地 _____				
企業名 _____				
代表者職・氏名 _____				
連絡先 所 属 _____ TEL _____				
氏 名 _____				
川崎市において、産業集積等誘導施設の建築を計画しているので、産業集積等誘導施設の判断基準に基づき、事業計画書を提出します。				
<input type="checkbox"/> ※下記の内容を誓約する場合は左の <input type="checkbox"/> にチェックを入れてください。				
【誓約事項】				
・ 産業集積等誘導施設の判断基準及び中小製造業等の集積の維持・強化に向けた取組方針の趣旨を理解し、産業集積等誘導施設を本事業計画書の記載内容のとおり運営するとともに、産業集積等誘導施設の判断基準に定めのある書類の提出及び現地調査等に協力する等、適切に対応します。				
・ 事業計画書の記載内容に即さない運営等を行った場合には、建築物が建築基準法等の違反になりうることを理解した上で提出します。				
・ 誓約内容が虚偽であり、又はこの誓約に反したことにより、不利益を被ることとなっても、異議は一切申し立てません。				
建築の予定地	川崎市 区			
土地の概要	所有区分	<input type="checkbox"/> 自己所有地 <input type="checkbox"/> 借地		
	用途地域	<input type="checkbox"/> 工業地域 <input type="checkbox"/> 準工業地域 <input type="checkbox"/> その他()		
	敷地面積	m ² (建ぺい率 %、容積率 %)		
建物の概要	建築面積	m ²	延べ床面積 m ²	
	建物構造	造 階建		
	建物の主用途			
	うち産業集積等誘導施設	階層	用途	床面積
		階		m ²
階			m ²	
	合計		m ²	
スケジュール	工事着手予定日	年 月 日		
	竣工予定日	年 月 日		
	運営開始予定日	年 月 日		

備考 この様式に記載しきれないときは、欄内に「別紙のとおり」と記載し、別紙を添付してください。

(第2面)

主な用途	<input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 研究開発施設		
工場又は研究開発施設の諸室の想定する仕様等	積載荷重	N/m ²	
	床仕上げ		
	天井高さ	m	
	配線・配管スペース等に関する配慮		
	給電容量	VA/m ²	
	給排気・給排水等に関する配慮		
	その他特記事項 (自由記載)		
工場又は研究開発施設の諸室の想定する区画要件	諸室数	室	
	諸室の平均面積	m ²	
	諸室の最大面積	m ²	
	諸室の最小面積	m ²	
	その他特記事項 (自由記載)		
想定する関連施設	想定する機能		
	合計面積	m ²	
	産業集積等誘導施設内の面積割合	%	
	関連施設の必要性についての記載 (トイレ、廊下、階段、エレベーターを除く)		
周辺環境への配慮事項	配慮事項	発生可能性	有る場合の対策 (ソフト・ハード)
	騒音・振動・悪臭等	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
	危険物の使用等	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
	生物・化学実験等	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
	その他周辺および隣接への影響	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	

(第3面)

建築場所の周辺環境への調和等	周辺の、操業環境の状況並びに工場及び研究開発施設の不足状況並びに操業環境との調和や貢献について				
	地域産業や地域住民への貢献について				
	市の上位計画等との整合性について（計画等と適合している箇所について具体的に記載）				
	その他特記事項（自由記載）				
都市計画等の制度活用についての事前協議状況	都市計画等の制度活用の可能性				<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
	担当課名	説明相手	説明内容	説明年月日	説明者氏名
	その他（自由記載）				

(第4面)

施設の運営に関する方針				
想定する入居者並びに入居候補者へのアプローチ及び選定方法				
現段階で想定する入居者の構成	分類	使用面積	使用割合	
	中小製造業者	m ²	%	
	ベンチャー企業	m ²	%	
	大企業者又はみなし大企業者	m ²	%	
現段階で決まっている入居者(決まっている場合は記載)	分類	社名	使用面積	使用割合
	中小製造業者		m ²	%
	ベンチャー企業		m ²	%
	大企業者又はみなし大企業者		m ²	%

(第2号様式)

産業集積等誘導施設の判断基準に基づく
事業計画の審査結果通知書

年 月 日

住所

所在地 _____

企業名

代表者 _____ 様

川崎市長

印

年 月 日付けで提出のあった、産業集積等誘導施設の判断基準に基づく
(事業計画書・事業計画変更届)の内容について、審査の結果を次のとおり通知します。

計画している産業集積等誘導施設は、「産業集積等誘導施設の判断基準」の第4条
に定める基準に適合しています。

意見(要望事項)

計画している産業集積等誘導施設は、「産業集積等誘導施設の判断基準」の第4条
に定める基準に、次の事項を補正すれば適合しています。

[補正を要する項目]

計画している産業集積等誘導施設は、「産業集積等誘導施設の判断基準」の第4条
に定める基準に、次の理由により不適合です。

[不適合の理由]

(第3号様式)

事業計画変更届		
年 月 日		
(あて先) 川 崎 市 長		
住所・所在地 _____		
企業名 _____		
代表者職・氏名 _____		
連絡先 所 属 _____ TEL _____		
氏 名 _____		
年 月 日付けで提出した事業計画書の内容を変更したいので、産業集積等誘導施設の判断基準第7条の規定に基づき、次のとおり届け出ます。		
<input type="checkbox"/> ※下記の内容を誓約する場合は左の□にチェックを入れてください。		
【誓約事項】		
・産業集積等誘導施設の判断基準及び中小製造業等の集積の維持・強化に向けた取組方針の趣旨を理解し、産業集積等誘導施設を、提出した事業計画書及び事業計画変更届の記載内容のとおり運営するとともに、産業集積等誘導施設の判断基準に定めのある書類の提出及び現地調査等に協力する等、適切に対応します。		
・事業計画書及び事業計画変更届の記載内容に即さない運営等を行った場合には、建築物が建築基準法等の違反になりうることを理解した上で提出します。		
・誓約内容が虚偽であり、又はこの誓約に反したことにより、不利益を被ることとなっても、異議は一切申し立てません。		
事業計画書提出日		
物件所在地	川崎市 区	
変更の内容	変更前	
	変更後	
変更予定日	年 月 日	
添付書類		
備考		

備考 この様式に記載しきれないときは、欄内に「別紙のとおり」と記載し、別紙を添付してください。

(第4号様式)

利用状況報告書					
年 月 日					
(あて先) 川 崎 市 長					
住所・所在地 _____					
企業名 _____					
代表者職・氏名 _____					
連絡先 所 属 _____ Tel _____					
氏 名 _____					
産業集積等誘導施設の利用状況について、産業集積等誘導施設の判断基準第8条の規定に基づき、利用状況報告書を提出します。					
建物所在地	川崎市 区				
産業集積等 誘導施設の 維持管理の 状況	総括所見				
	諸室の利用 状況及び管 理状況				
	関連施設の 利用状況及 び管理状況				
	その他管理 上の問題点				
入居者構成	部屋番号	社名	分類 (中小製造業者等)	使用面積	割合
				m ²	%
				m ²	%
				m ²	%
				m ²	%
				m ²	%
				m ²	%
				m ²	%

備考1 この様式に記載しきれないときは、欄内に「別紙のとおり」と記載し、別紙を添付してください。

2 部屋番号や部屋割りを記載した平面図を添付してください

(第5号様式)

現況届		
年 月 日		
(あて先) 川 崎 市 長		
住所・所在地 _____		
企業名 _____		
代表者職・氏名 _____		
連絡先 所 属 _____ Tel _____		
氏 名 _____		
年 月 日付けで提出した（利用状況報告書の入居者構成・事業計画書の記載のうち軽微な事項）に変更がありましたので、産業集積等誘導施設の判断基準第8条の規定により、次のとおり届け出ます。		
変更の内容	<input type="checkbox"/> 利用状況報告書の入居者構成 <input type="checkbox"/> 事業計画書の記載のうち軽微な事項	
事業計画書提出日		
直近の利用状況報告書提出日		
物件所在地	川崎市 区	
変更の内容	変更前	
	変更後	
変更日	年 月 日	
添付書類		
備考		

備考 この様式に記載しきれないときは、欄内に「別紙のとおり」と記載し、別紙を添付してください。

(第6号様式)

産業集積等誘導施設の判断基準に基づく
事業計画との不整合に関する確認通知書

年 月 日

住所

所在地 _____

企業名

代表者 _____ 様

川崎市長

印

年 月 日付けで提出のあった、産業集積等誘導施設の判断基準に基づく
(事業計画書・事業計画変更届)の記載内容に対し、不整合な運営等の事実が確認されたので、次のとおり通知します。

運営している産業集積等誘導施設は、「産業集積等誘導施設の判断基準」に基づく
(事業計画書・事業計画変更届)の記載内容に対し、次の事項への対応が不足して
おりますので、適切に対応してください。

[対応を要する項目]

運営している産業集積等誘導施設は、「産業集積等誘導施設の判断基準」に基づく
(事業計画書・事業計画変更届)の記載内容に対し、次の理由により不整合です。

[不整合の理由]

