

第3章 市街化調整区域内における基準

1 「都市計画法第34条第1号」の運用基準

都市計画法第34条第1号は、市街化調整区域といえども、そこに居住している者の日常生活が健全に営まれるよう配慮することが必要であるとの趣旨に基づき、この要請に応えるため、公益上必要な建築物又は日常生活に必要な物品の小売店舗等(以下これらを「店舗等」という。)を許可し得ることとしたものである。したがって、店舗等については、立法趣旨を厳格かつ慎重に解釈し運用するものとし、次の要件を満たすものについて認めるものとする。

(適用対象)

1 当該申請にかかる建築物の用途は、表2に掲げるもので、日常生活上必要と認められる店舗等であること。なお、小売業及び飲食店における業種の判定は、当該店舗における主要な販売品目により行うものとする。

(立地基準)

2 申請地は、原則として既存集落内又はその周辺にあり、次に掲げる各要件に適合すること。

- (1) 申請地を中心とした半径300メートルの区域がすべて市街化調整区域で、かつ、当該市街化調整区域内に50戸以上の既存集落が存在すること。
- (2) 申請地の主要な出入口が現況幅員4メートル以上の日常生活における主要道路に面しており、かつ、当該主要道路に敷地外周の7分の1以上が接していること。
- (3) 敷地面積は、150平方メートル以上400平方メートル以下とすること。
- (4) 申請地には、本市の土地利用計画等に支障のある区域を含まないこと。

(施設基準)

3 建築物等の規模は、次に掲げる各要件に適合すること。

- (1) 建築物の延べ面積は、200平方メートル以下とすること。
- (2) 建築物は、平屋建てとすること。
- (3) 建築物は、平面図及び立面図から判断して明らかに店舗等と認められるものであること。
- (4) 建築物に店舗等の管理目的で宿直室又は休憩室等を併設する場合には、当該宿直室又は休憩室の部分は25平方メートル以下とすること。
- (5) 当該建築物の敷地内の緑地については、他法令等により確保すること。

(その他)

4 その他、次に掲げる各要件に適合すること。

- (1) 店舗等の経営は、申請者が行うこと。
- (2) 申請者がその店舗等を開設するのに必要な相当の資格を有すること。ただし、申請者と有資格者とが共同で経営する場合又はこれに準ずる場合で、有資格者が店舗等の経営及び運営に継続的に参加することが確実である場合は、この限りでない。
- (3) 店舗等の開設にあたっての資金計画書、経営の収支計画書及びそれにかかる予定対象顧客戸数調査書から判断して明らかに経営の継続性があると認められるものであること。
- (4) 申請地は、申請者が所有する土地であること。ただし、相当期間の借地権が設定された借地であることが確実である場合は、この限りでない。

表2（日常生活に必要な店舗等の業種等）

適用業種	業務の説明	大分類	中分類	細分類番号
食堂、レストラン （専門料理店を除く）	主として主食となる各種の料理品をその場所で飲食させる事業所	宿泊業、飲食サービス業（M）	飲食店 （76）	7611
日本料理店	主として特定の日本料理（そば、うどん、すしを除く）をその場所で飲食させる事業所			7621
中華料理店	主として中華料理をその場所で飲食させる事業所			7623
ラーメン店	主としてラーメンをその場所で飲食させる事業所			7624
焼肉店	主として焼肉（自ら網で焼くもの）をその場所で飲食させる事業所			7625
その他の専門料理店（西洋料理店、スパゲティ店、カレー料理店等）	主として他に分類されない特定の料理をその場所で飲食させる事業所			7629
そば・うどん店	主としてそばやうどんなどをその場所で飲食させる事業所			7631
すし店	主としてすしをその場所で飲食させる事業所	7641		
各種食料品小売業 （スーパーマーケット）	主として各種食料品を一括して一事業所で小売する事業所	卸売業、小売業 （I）	飲食料品小売業 （58）	5811
コンビニエンスストア（飲食料品を中心とするものに限る）	主として飲食料品を中心とした各種最寄り品をセルフサービス方式で小売する事業所で、店舗規模が小さく、終日又は長時間営業を行う事業所			5891
調剤薬局	主として医師の処方せんに基づき医療用医薬品を調剤し、販売又は授与する事業所		その他の小売業 （60）	6933
農業用機械器具小売業	主として農業用機械器具を小売する事業所		6041	

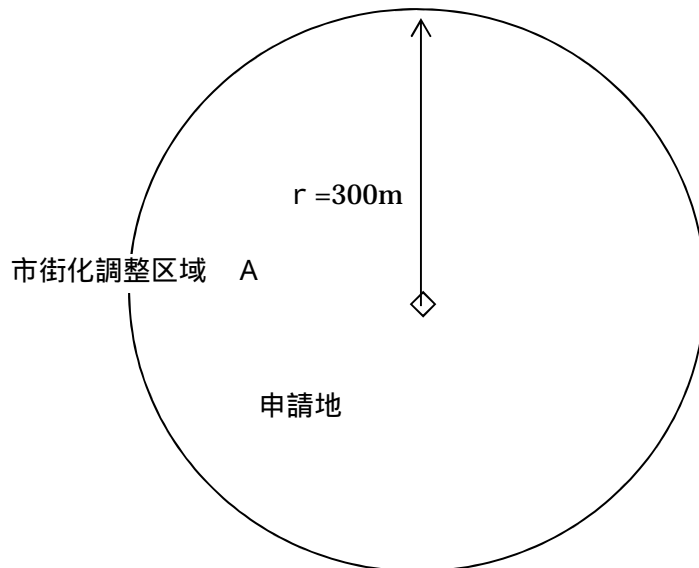
無床診療所	患者を入院させるための施設を有しないで、医師が医業を行う事業所	医療、福祉（P）	医療業 （83）	8322
歯科診療所	患者を入院させるための施設を有しないで、歯科医師が歯科医業を行う事業所			8331
助産所	助産師がその業務（病院又は診療所において行うものを除く）を行う事業所			8341
あん摩マッサージ指圧師・はり師・きゅう師・柔道整復師の施術所	あん摩マッサージ指圧師、はり師、きゅう師及び柔道整復師がその業務を行う事業所			8351
自動車一般整備業	自動車の整備修理を総合的に行う事業所	サービス業（他に分類されないもの）（R）	自動車整備業 （89） 機械等修理業 （90）	8911
かじ業（農業用器具修理業に限る）	主として注文で手工鋳造、その他のかじ業を行う事業所			9094
理容業	主として頭髪の刈り込み、顔そりなどの理容サービスを提供する事業所	生活関連サービス業、娯楽業（N）	洗濯・理容・美容・浴場業 （78）	7821
美容業	主としてパーマントウェーブ、結髪、化粧などの美容サービスを提供する事業所			7831
郵便局 （日本郵便株式会社法に規定されるもの）	郵便窓口業務、印紙の売りさばき及びそれらの業務に附帯する業務を行う事業所			

業種分類は、日本標準産業分類（平成26年4月1日施行 総務省）に基づくものです。

「都市計画法第34条第1号」の立地基準参考図

《面積の考え方》

- * 申請地を中心とした半径300メートルの区域内において
 すべて市街化調整区域であること。
 50戸以上の既存集落があること。



《接道方法》

- * 「主要道路に敷地外周の1/7以上が接していること。」は、次式によります。

