

都市計画法第34条第1号審査基準

都市計画法第34条第1号に規定する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為又は建築行為若しくは用途変更で、申請の内容が第1項又は第2項に該当するものとする。

1 市街化調整区域における、主として当該開発区域の周辺の地域に居住している者の利用に供する公益上必要な自己の業務の用に供する建築物で、次の各号のいずれにも該当するものとする。

(1) 建築物の用途は、次のアからウの一に掲げるものであること。

ア 学校教育法（昭和22年法律第26号）第1条に規定する幼稚園、小学校、中学校及び特別支援学校

イ 社会福祉法（昭和26年法律第45号）第2条に規定する保育所及び社会福祉事業の用に供する施設のうち、福祉サービスを受ける通所者又は入所者が直接利用する施設

ウ 医療法（昭和23年法律第205号）第1条の5第2項に規定する診療所

(2) 申請地は、市街化調整区域において50戸以上の建築物が連たんしている既存集落内の建築物の敷地から100メートル以内にある土地であること。

(3) 申請地の規模は、建築物の用途により次に掲げるものに適合すること。

ア 1(1)アの施設は、事業計画に照らし適正なものであること。

イ 1(1)イの施設は、2,000平方メートル以下であること。

ウ 1(1)ウの施設は、1,000平方メートル以下であること。

(4) 建築物の規模は、事業計画に照らし公益施設としてふさわしい適正なもので、当該公益施設を所管する担当部局と調整された事業であり、許認可及び施設の指定等が確実なものであること。

(5) 申請地の形状は、原則として整形なものとし、路地状の土地形態でないこと。

(6) 排水（污水、雑排水及び雨水をいう。）の放流先が確保されている土地であること。

(7) 建築物の高さは、原則として10メートル以下であること。ただし、小学校、中学校

及び特別支援学校においては、この限りではない。

- (8) 共同建て及び長屋建てでないこと。
- (9) 原則として居住施設を含まないこと。ただし、1 (1) ウの施設はこの限りでない。
- (10) 建築物は、自己の業務の用に供するものであること。
- (11) 申請地内に適切に利用者用の駐車場を設けることとし、緊急車両の活動に支障がないように建築物及び駐車場を配置すること。
- (12) 申請地は、自動車が通り抜けできる下記の道路に面している土地とする。
 - 敷地面積 1, 000平方メートル未満 有効幅員4メートル以上
 - 1, 000平方メートル以上 有効幅員5メートル以上ただし、小学校、中学校及び特別支援学校においては、有効幅員6メートル以上
- (13) 開発又は建築若しくは用途変更を行うために他法令による許認可等が必要な場合は、その許認可等が受けられるものであること。

2 市街化調整区域における、主として当該開発区域の周辺の地域に居住している者の日常生活のため必要な自己の業務の用に供する店舗等（以下「店舗等」という。）で次の各号のいずれにも該当するものとする。

- (1) 店舗等の用途は、別表1に掲げるものとする。ただし、「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年 法律第122号）」に規定する風俗営業及び性風俗関連特殊営業等に掲げる用途に供しないものであること。
- (2) 申請地は、市街化調整区域において50戸以上の建築物が連たんしている既存集落内の建築物の敷地から50メートル以内にある土地であること。
- (3) 申請地の規模は、1, 000平方メートル以下であること。
- (4) 建築物の規模は、延べ面積300平方メートル以下であること。
- (5) 申請地の形状は、原則として整形なものとし、路地状の土地形態でないこと。
- (6) 排水（汚水、雑排水及び雨水をいう。）の放流先が確保されている土地であること。

- (7) 建築物の高さは、10メートル以下であること。
- (8) 共同建て及び長屋建てでないこと。
- (9) 店舗等の管理施設及び倉庫の規模は必要最小限とすること。
- (10) 居住施設を含まないこと。
- (11) 申請地内に適切に利用者用の駐車場を設けられていること。
- (12) 申請地は、自動車が通り抜けできる有効幅員4メートル以上の道路に面している土地であること。
- (13) 開発又は建築若しくは用途変更を行うために他法令による許認可等が必要な場合は、その許認可等が受けられるものであること。

附 則

(施行期日)

この基準は、平成19年11月30日から施行する。

ただし、第2項の基準は平成20年4月1日から施行する。

(経過措置)

施行日前に都市計画法第34条の規定により許可申請されたものであって、この基準の施行の際、許可又は不許可の処分がされていないものの許可基準については、改正後の基準第2項の規定にかかわらず、なお従前の例による。

(施行期日)

この基準は、平成23年8月4日から施行する。

(施行期日)

この基準は、平成24年10月1日から施行する。

都市計画法第34条第1号の運用基準

- 1 基準第1項の(1)アにおいて、幼稚園、小学校、中学校、特別支援学校は市立とする。
- 2 基準第1項の(1)イにおいて、保育所は市立若しくは私立とする。
- 3 基準第1項の(2)において、学校教育法第1条に規定する小学校、中学校において、学区が定められている場合で、やむを得ない場合は適用しない。
- 4 基準第1項の(7)において、学校教育法第1条に規定する小学校、中学校及び特別支援学校における建築物の日影が建築基準法第56条の2の規定による市街化調整区域における日影規制を1ランク強化した規制値(敷地境界線とみなす線を5メートルラインと、5メートルラインを10メートルラインとみなして規制する。)を満たすものについては適用しない。
- 5 基準第1項の(8)及び第2項の(8)にある「共同建て」とは、ホール、廊下、階段等を共用して2戸以上の店舗等を建てるものをいう。また、「長屋建て」とは、廊下、階段等を共用しないで2戸以上の店舗等を重ねたもの(重ね建)をいう。
- 6 基準第1項の(9)において、用途が診療所で居住施設の床面積が延べ床面積の1/2以下の場合を除く。
- 7 基準第1項の(9)にある、「居住施設」には、第1項(1)における業務用必要な宿直室及び1(1)イにおける入所者が、福祉サービスを受けるための施設は含まない。
- 8 基準第2項の(9)にある「店舗等の管理施設」とは、事務所、休憩室、従業員用トイレ等とする。
- 9 基準第2項の(9)において、管理施設の規模は20平方メートル以下であること。また、倉庫と管理施設の合計面積は、建築物の延べ面積の3分の1を超えないこと。
- 10 基準第1項の(11)及び基準第2項の(11)にある「駐車場」は敷地内に適切に設けられていること。ただし、施設の内容から、やむを得ない場合は、隣接地に設けることができる。

附 則

(施行期日)

この基準は、平成24年10月1日から施行する。

別表1

法第34条第1号該当業種一覧表

No. 1

分類	業種	備考
織物・衣服・身の回り品小売業	寝具小売業(5712)	
	呉服・服地小売業(5711)	既製、注文を問わない
	男子服小売業(5721)	
	婦人服小売業(5731)	
	子供服小売業(5732)	
	靴小売業(5741)	
	履物小売業(5742)	靴を除く
	かばん・袋物小売業(5791)	
	洋品雑貨・小間物小売業(5793)	
他に分類されない織物等小売業(5799)		
飲食料品小売業	各種食料品小売業(5811)	宅配専門は除く。その場所で製造した商品を、その場所で個人又は家庭用消費者に販売するものは可。
	酒小売業(5851)	
	食肉小売業(5831)	
	卵・鳥肉小売業(5832)	
	鮮魚小売業(5841)	
	野菜小売業(5821)	
	果実小売業(5822)	
	菓子小売業(5861、5862)	
	パン小売業(5863、5864)	
	米穀類小売業(5896)	
	牛乳小売業(5892)	
	飲料小売業(5893)	
	茶類小売業(5894)	
	料理品小売業(5895)	
	豆腐・かまぼこ等加工食品小売業(5897)	
	乾物小売業(5898)	
	他に分類されない飲食料品小売業(5899)	
コンビニエンスストア(5891)	飲食料品を中心とするものに限る	
機械器具小売業	自転車小売業(5921)	
	電気機械器具小売業(5931)	携帯電話小売業。中古品を除く
	電気事務機械器具小売業(5932)	中古品を除く
	その他の機械器具小売業(5939)	
	金物小売業(6021)	
	荒物小売業(6022)	
	陶磁器・ガラス器小売業(6023)	
	他に分類されないじゅう器小売業(6029)	
その他の小売業	医薬品小売業(6032)	
	調剤薬局(6033)	
	化粧品小売業(6034)	
	農業用機械器具小売業(6041)	

分類	業種	備考
その他の小売業	苗・種子小売業(6042)	
	肥料・飼料小売業(6043)	
	ガソリンスタンド(6051)	
	燃料小売業(6052)	
	書籍・雑誌小売業(6061)	古本を除く
	新聞小売業(6063)	新聞販売店、新聞取次店
	紙・文房具小売業(6064)	
	スポーツ用品小売業(6071)	
	がん具・娯楽用品小売業(6072)	
	写真機・写真材料小売業(6081)	
	時計・眼鏡・光学機械小売業(6082)	
	たばこ・喫煙具専門小売業(6092)	
	花・植木小売業(6093)	
中古品小売業(6098)	本表の小売各品の中古品に限る	
一般飲食店	食堂、レストラン(7611、7621～7625、7629)	主としてアルコールを含まない飲料を飲食させるもの
	そば・うどん店(7631)	
	すし店(7641)	
	喫茶店(7671)	
	他に分類されないその他の飲食店(7699)	
医療業	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(8351)	出張専門は除く
協同組合(他に分類されないもの)	農業協同組合(8711)	各種の事業を行うもの
	漁業協同組合(8712)	
	森林組合(8714)	
洗濯・理容・美容・浴場業	普通洗濯業(7811)	クリーニング工場は除く
	洗濯物取次業(7812)	
	理容業(7821)	
	美容業(7831)	
	他に分類されない洗濯業等(7899)	コインランドリー
その他の生活関連サービス業	写真現像・焼付業(7993)	商業写真業を除く
	物品預り業(7941)	
自動車整備業	自動車一般整備業(8911)	板金、塗装を主とするものを除く
その他の教育、学習支援業	学習塾(8231)	国語、算数(数学)、理科、社会、英語に関するもので、小中学生を対象とするもの
その他	地区集会所、消防団詰所、防災資機材倉庫(地域設置のものに限る) 郵便局(株)が行う業務に供する施設 現金自動預け払い機(ATM)(銀行、相互銀行、信用組合、郵便局(株))	

注1：製造業でないこと。なお、飲食料点小売業に掲げるものにおいては、その場所で製造した商品を、その場所で個人又は家庭用消費者に販売するものはこの限りではない。

注2：カタログ販売、訪問販売、インターネット販売等を主とする店舗でないこと。

注3：本表の小売各品の販売と修理を兼ねて行うものを含む。

注4：業種は日本標準産業分類(平成19年11月改訂)によることとし、()はその細分類番号を示す。

別表 2-1

添付図書一覧表

法第 34 条第 1 号 公益上必要な自己の業務の用に供する建築物

添付図書	作成要領・注意事項
建築理由書	<input type="checkbox"/> 市長宛（記名のみ、押印不要） <input type="checkbox"/> 当該施設を必要とする理由（現在の職業、過去の実績、開業に至る経緯等） <input type="checkbox"/> 申請地選定理由（申請地付近の集落の状況、事業の見通し等） <input type="checkbox"/> 住宅を併設する場合は、その理由及び賃貸借契約書の写し等添付
事業計画書	<input type="checkbox"/> 施設の名称、事業の内容（根拠法令等、従業員数、利用者定員数（審査基準第 1 項(1)イ福祉施設の場合）、駐車場台数、営業時間及び休日、開業予定時期、利用対象集落）、計画建物等、既存事業の内容、主たる取引先及び取引品目（審査基準第 1 項(1)ウ診療所の場合）、収支計画、所要資金、資金調達方法、免許（審査基準第 1 項(1)ウ診療所の場合）等
建築理由書裏付資料	<input type="checkbox"/> 市、広域連合等担当部局との打合せ記録（審査基準第 1 項(1)イの場合） <input type="checkbox"/> 建物の不動産売買契約書の写し（既設建築物を使用する場合）
住民票	<input type="checkbox"/> 個人申請の場合 <input type="checkbox"/> 住宅を併設する場合
法人登記簿謄本	<input type="checkbox"/> 法人申請の場合
土地登記事項証明書	<input type="checkbox"/> 申請地
付近見取図	<input type="checkbox"/> 最新の都市計画基本図（縮尺 1/2,500）を使用 <input type="checkbox"/> 申請地（赤枠） <input type="checkbox"/> 方位 <input type="checkbox"/> 市街化区域、市街化調整区域とその境界線を記入 <input type="checkbox"/> 市街化調整区域内で 50 戸以上の連たんを明記 <input type="checkbox"/> 敷地間距離を記入（建築物の敷地が 40m 以上離れている場合） <input type="checkbox"/> 通り抜け道路の着色と幅員記載（水色）

注 この他に、「共通添付図書一覧表」の図書を添付すること。

別表 2-2

添付図書一覧表

法第34条第1号 日常生活のため必要な自己の業務の用に供する店舗等

添付図書	作成要領・注意事項
建築理由書	<input type="checkbox"/> 市長宛（記名のみ、押印不要） <input type="checkbox"/> 当該施設を必要とする理由（現在の職業、過去の実績、開業に至る経緯等） <input type="checkbox"/> 申請地選定理由（申請地付近の集落の状況、事業の見通し等）
事業計画書	<input type="checkbox"/> 店舗の名称、事業の内容（該当業種、取扱品目、従業員数、駐車場台数、営業時間及び休日、開業予定時期、利用対象集落）、計画建物等、既存事業の内容、主たる取引先及び取引品目、収支計画、所要資金、資格・免許、資金調達方法等 <input type="checkbox"/> メニュー表（飲食店の場合）
建築理由書裏付資料	<input type="checkbox"/> 認可等必要な場合は、監督官庁等との打合せ記録（自動車一般整備業等） <input type="checkbox"/> 建物の不動産売買契約書の写し（既設建築物を使用する場合）
住民票	<input type="checkbox"/> 個人申請の場合
法人登記簿謄本	<input type="checkbox"/> 法人申請の場合
土地登記事項証明書	<input type="checkbox"/> 申請地
付近見取図	<input type="checkbox"/> 最新の都市計画基本図（縮尺1/2,500）を使用 <input type="checkbox"/> 申請地（赤枠） <input type="checkbox"/> 方位 <input type="checkbox"/> 市街化区域、市街化調整区域とその境界線を記入 <input type="checkbox"/> 調整区域内で50戸以上の連たんを明記 <input type="checkbox"/> 敷地間距離を記入（建築物の敷地が40m以上離れている場合） <input type="checkbox"/> 通り抜け道路の着色と幅員記載（水色）

注 この他に、「共通添付図書一覧表」の図書を添付すること。