

## 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新築、改築若しくは用途の変更で、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、次の各号に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 第1項第(1)号アの施設は、事業計画に照らし適正なものであること。
    - イ 第1項第(1)号イの施設は、2,000平方メートル以下であること。
    - ウ 第1項第(1)号ウの施設は、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、原則として延長敷地形態でないこと。
  - (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) 建築物の最高高さは、原則として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) 原則として、居住施設を含まないこと。
  - (10) 申請地内に適切に利用者用の駐車場を設けること。
  - (11) 申請地は、次の道路に面していること。ただし、小学校、中学校及び特別支援学校においては、有効幅員6メートル以上の道路に面していること。
    - ア 敷地面積が、1,000平方メートル未満の場合は、有効幅員4メートル以上の道路。
    - イ 敷地面積が、1,000平方メートル以上の場合は、有効幅員5メートル以上の道路。
  - (12) 前号に規定する道路が行き止まり道路の場合は、申請地内のみで自動車が方向転換し、当該道路に出られるよう建築物及び駐車場を配置すること。
  - (13) 開発行為又は新築、改築若しくは用途の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。）で次の各号に該当するものとする。

- (1) 店舗等の業種は、別表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、原則として延長敷地形態でないこと。
- (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) 建築物の最高高さは、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し、次のア、イを満たすこと。
  - ア 管理施設の床面積の合計は20平方メートル以下とすること。
  - イ 管理施設、倉庫及びこれらの通路、階段等の床面積の合計は、建築物の延べ面積の3分の1以下とすること。
- (10) 前号で規定する「店舗等の管理施設」とは、事務室、休憩室、更衣室、従業員用トイレ、その他これらに類するもの及びこれらの専用の通路、階段等をいう。
- (11) 居住施設を含まないこと。
- (12) 申請地内に適切に利用者用の駐車場を設けること。
- (13) 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。
- (14) 開発行為又は新築、改築若しくは用途の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)

- 1 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)

- 2 施行日前に都市計画法第34条第1号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。

附 則

この基準は、平成23年8月4日から施行する。

附 則

この基準は、平成24年10月1日から施行する。

附 則

この基準は、令和4年4月1日から施行する。

## 都市計画法第34条第1号運用基準

- 1 基準各項にある「自己の業務の用に供するもの」とは、申請者が申請に係る建築物を所有し、継続的に自己の業務に係る経済活動を行うことをいう。
- 2 基準第1項第(1)号アに規定する幼稚園、小学校、中学校及び特別支援学校は、市立とする。
- 3 基準第1項第(1)号イに規定する保育所は、市立又は私立とする。
- 4 基準第1項第(2)号及び第2項第(2)号に規定する「建築物」及び「連たんしている」は、次の各号の通りとする。
  - (1)「建築物」は、延べ面積が30平方メートル以上のものとする。
  - (2)「連たん」は、建築物の敷地間の距離が55メートル以内で連続していることをいう。
  - (3)建築物の数の算定に当たり、同一敷地に複数の棟があるときは、それぞれ算定し、共同住宅及び長屋にあつては住戸数で算定する。なお、市街化区域にある建築物は、算定することができない。
- 5 基準第1項第(2)号の規定は、基準第1項第(1)号アに規定する建築物において、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。
- 6 基準第1項第(5)号及び基準第2項第(5)号において、敷地の形状を、やむを得ず延長敷地形態とする場合は、その路地状部分の幅を6メートル以上とすること。
- 7 基準第1項第(7)号の規定は、基準第1項第(1)号アに規定する建築物の場合で、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。
- 8 基準第1項第(8)号及び第2項第(8)号にある「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い、「長屋建て」とは、廊下、階段等を共用しないで2戸以上の店舗等を建てるものをいう。
- 9 基準第1項第(9)号に規定する「原則として、居住施設を含まないこと。」の例外は、第1項第(1)号ウに規定する診療所で、居住施設を必要とするやむを得ない事情があり、かつ、居住施設の床面積が延べ面積の1/2以下の場合とする。
- 10 基準第1項第(9)号に規定する「居住施設」には、第1項第(1)号における業務上必要な宿直室及び第1項第(1)号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。
- 11 基準第2項第(5)号において、敷地の形状を、やむを得ず延長敷地形態とする場合は、その路地状部分の幅を6メートル以上とすること。

### 附 則

この運用基準は、平成24年10月1日から施行する。

### 附 則

この運用基準は、令和4年4月1日から施行する。

別表（第2項第（1）号関係）

周辺の地域において居住している者の日常生活のため必要な店舗等に該当する業種一覧  
 （本表に該当する業種のうち、日常生活のため必要な店舗等と認められるものに限る。）

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（靴を除く）(5742)	
	かばん・袋物小売業(5791)	
	下着類小売業(5792)	
	洋品雑貨・小間物小売業(5793)	
	他に分類されない織物・衣服・身の回り品小売業 (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 で小売りするものは可。
	野菜小売業(5821)	
	果実小売業(5822)	
	食肉小売業(5831)	
	卵・鳥肉小売業(5832)	
	鮮魚小売業(5841)	
	菓子小売業(5861、5862)	
	パン小売業（5863、5864）	
	料理品小売業(5895)	
	米穀類小売業(5896)	
	豆腐・かまぼこ等加工食品小売業(5897)	
	乾物小売業(5898)	
	酒小売業(5851)	
	牛乳小売業(5892)	
	飲料小売業(5893)	
	茶類小売業(5894)	
	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)	
機械器具小売業	自転車小売業(5921)	
	電気機械器具小売業（中古品を除く）(5931)	
	電気事務機械器具小売業（中古品を除く）(5932)	
	中古電気製品小売業(5933)	
	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)	※修理は一般機械修理業(9011)

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（古本を除く）(6061)	
	古本小売業(6062)	
	新聞小売業(6063)	
	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・メガネ・光学機械小売業(6082)	
	花・植木小売業(6093)	
	中古品小売業（骨とう品を除く）(6098)	この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)	酒類の提供を主とするものを除く。
	専門料理店(7621、7623、7624、7625、7629)	
	そば・うどん店(7631)	
	すし店(7641)	
	喫茶店(7671)	
	その他の飲食店(7691、7692、7699)	
療術業	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)	
	水産加工業協同組合(8713)	
	森林組合(8714)	
洗濯・理容・美容業	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)	コインランドリーに限る（布団専門、乾燥専門は除く。）。
その他の生活関連サービス業	写真現像・焼付業(7993)	
	写真業（商業写真を除く）(7461)	
	物品預り業(7941)	
	郵便局（8611、8621）	
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。 自動車分解整備業の認証を受けるものに限る。
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
機械修理業	一般機械修理業(9011)	農業用機械の修理に限る。
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) 現金自動預け払い機(ATM)（銀行、信用金庫、信用組合等）	

注1：製造業でないこと。

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：この表の小売各品の販売とその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25年10月改訂）によることとし、（ ）はその細分類番号を示す。