

「都市計画法第34条第1号」の運用基準

(平成12年11月1日 施行)

(平成26年10月1日 一部改正)

「都市計画法第34条第1号」に規定する市街化調整区域に居住している者の日常生活のため必要な物品の販売、加工、修理等の業務を営む店舗等（以下「店舗等」という。）とは、次の各項に該当するものとする。

1. 店舗等の業種は、別表第1の細分類に掲げるものとする。なお、小売業及び飲食店の業種の判定は、当該小売業及び飲食店における主要な販売品目により行うものとする。

2. 申請地は、既存集落内又はその周辺にあり、申請地を中心とした半径500mの円の内側（以下「区域内」という。）において次の各要件に適合すること。

(1) 店舗等の業種に応じ、区域内に概ね別表第1に掲げる対象顧客数を有すること。その場合に、必要な対象顧客数の1/2以上を市街化調整区域内に有すること。

なお、対象顧客数とは、区域内に存する住宅戸数（市街化調整区域外に存する住宅戸数は、その8割を対象顧客数として換算するものとする。）をいい、区域内の対象顧客数の算定は、別表第2に掲げる対象顧客数算定式により行うものとする。

(2) 区域内に学校、病院、工場等がある場合には、当該施設利用者の当該店舗等を利用する度合が特に高いと認められるものについては、その度合に応じて対象顧客数として取り扱うことができるものとする。

なお、対象顧客数として取り扱うことのできる範囲は、当該施設利用者の1割以下とし、かつ別表第1に掲げる対象顧客数の1割を上限とする。

3. 申請地は、原則として既存集落の現況道路幅員4m以上の主要道路に敷地外周の1/7以上が接していること。

4. 建築物の規模等は、次の各要件に適合すること。

(1) 建築物の延べ面積は概ね200㎡以下とすること。

(2) 建築物の敷地面積は概ね150㎡以上かつ400㎡以下とすること。

(3) 建築物は2階建以下かつ高さ10m以下とすること。

5. 店舗等に住宅を併設する場合には、店舗等の部分が原則として建築物全体の50%以上あり、当該建築物の建築が次のいずれかに該当すること。また、店舗等に住宅を併設しないで宿直室等当該店舗を管理するための施設を併設する場合には、その部分の延べ面積は25㎡未満とすること。

(1) 既存住宅の増築、改築等と併せて行われるもの

(2) 既存宅地において行われるもの

(3) その他、市街化調整区域の中で住宅の建築が認められているもの

6. 店舗等の経営等については、次の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。また、店舗等の開業に際し、法令による資格免許等を必要とする場合には、申請者がその資格免許等を取得しているか又は取得する見込みのあること。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等有資格者が経営上継続的に店舗の運営に参加することが確実である場合は、この限りでない。
- (2) 申請地は、原則として申請者の所有地とする。ただし、相当の期間借地できることが確実である場合は、この限りでない。

7. 当該土地が農地であるときは、農地転用の許可が受けられるものであること。

別表第1 日常生活上必要な店舗等の業種等

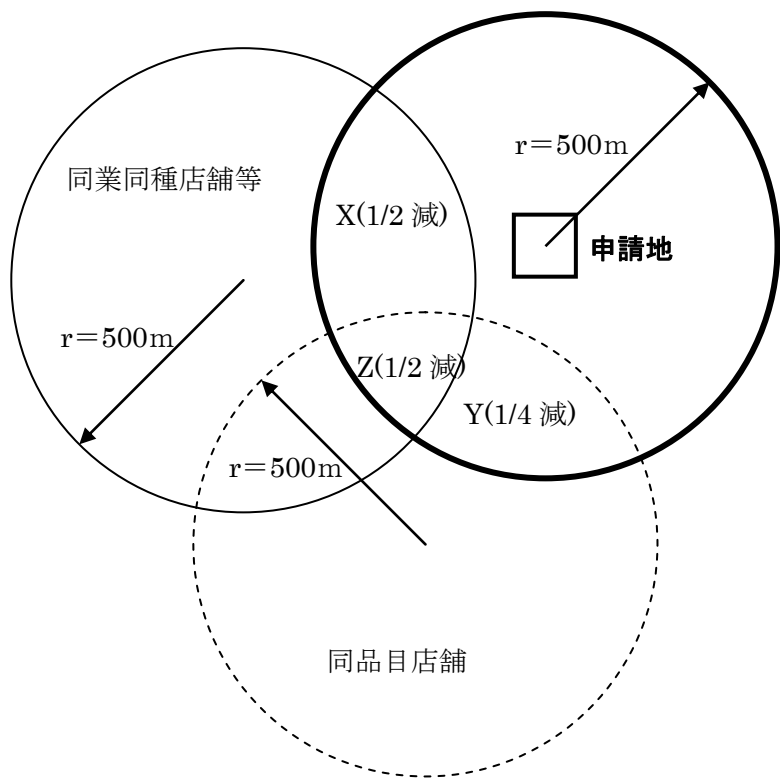
日常生活上必要な店舗等の業種				対象顧客数	資格免許等	備考
大分類	中分類	小分類	細分類			
I 卸売業、小売業	57 織物・衣服・身の回り品小売業	571 呉服・服地・寝具小売業	5711 呉服・服地小売業	200戸		
			5712 寝具小売業			
		572 男子服小売業	5721 男子服小売業			
		573 婦人・子供服小売業	5731 婦人服小売業			
			5732 子供服小売業			
		574 靴・履物小売業	5741 靴小売業			
			5742 履物小売業			
	58 飲食料品小売業	581 各種食料品小売業	5811 各種食料品小売業	150戸	税務署長の販売免許（酒税法第9条） 県知事の営業許可（食品衛生法第52条） 県知事の営業登録（主要食糧の需給及び価格の安定に関する法律）	
		582 野菜・果実小売業	5821 野菜小売業			
			5822 果実小売業			
		583 食肉小売業	5831 食肉小売業（卵、鳥肉を除く）			
			5832 卵、鳥肉小売業			
		584 鮮魚小売業	5841 鮮魚小売業			
		585 酒小売業	5851 酒小売業			
		586 菓子・パン小売業	5861 菓子小売業（製造小売）			
			5862 菓子小売業（製造小売でないもの）			
			5863 パン小売業（製造小売）			
			5864 パン小売業（製造小売でないもの）			
		589 その他の飲食料品小売業	5891 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）			
			5892 牛乳小売業			
			5896 米穀類小売業			
			5897 豆腐・かまぼこ等加工食品小売業			
			5898 乾物小売業			
	59 機械器具小売業	591 自動車小売業	5914 二輪自動車小売業（原動機付自転車を含む）	500戸		
		592 自転車小売業	5921 自転車小売業			
		593 機械器具小売業（自動車、自転車を除く）	5931 電気機械器具小売業（中古品を除く）	250戸		
			5932 電気事務機械器具小売業（中古品を除く）			
			5933 中古電気製品小売業			
			5939 その他の機械器具小売業			
	60 その他の小売業	602 じゅう器小売業	6021 金物小売業	250戸		
			6022 荒物小売業			
			6023 陶磁器・ガラス器小売業			
		603 医薬品・化粧品小売業	6031 ドラッグストア	200戸	県知事の開業許可（薬事法第4条） 〔薬剤師免許〕	
			6032 医薬品小売業（調剤薬局を除く）			
			6033 調剤薬局			
			6034 化粧品小売業			
		604 農耕用品小売業	6041 農業用機械器具小売業	200戸	経済産業大臣の登録（揮発油等の品質の確保等に関する法律第3条）	
			6042 苗・種子小売業			
			6043 肥料・飼料小売業			
		605 燃料小売業	6051 ガソリンスタンド	200戸		
			6052 燃料小売業（ガソリンスタンドを除く）			
		606 書籍・文房具小売業	6061 書籍・雑誌小売業（古本を除く）	200戸		
			6062 古本小売業			
			6063 新聞小売業			
			6064 紙・文房具小売業			
		607 スポーツ用品・がん具・娯楽用品・楽器小売業	6071 スポーツ用品小売業	500戸		
			6072 がん具・娯楽用品小売業			
			6073 楽器小売業			
		608 写真機・時計・眼鏡小売業	6081 写真機・写真材料小売業	500戸		
			6082 時計・眼鏡・光学機械小売業			
		609 他に分類されない小売業	6093 花・植木小売業			

日常生活上必要な店舗等の業種				対象顧客数	資格免許等	備考
大分類	中分類	小分類	細分類			
M 宿泊業、 飲食サービス	76 飲食店	761 食堂・レストラン（専門料理店を除く）	7611 食堂・レストラン（専門料理店を除く）	300 戸	県知事の営業許可 （食品衛生法第 52 条） 必要に応じ調理師免許 （調理師法第 3 条）	
		763 そば・うどん店	7631 そば・うどん店			
		764 すし店	7641 すし店			
		767 喫茶店	7671 喫茶店			
N 生活関連サービス業、 娯楽業	78 洗濯・理容・美容・浴場業	781 洗濯業	7811 普通洗濯業	300 戸	県知事への届出（クリーニング業法第 5 条） 〔クリーニング師免許〕 県知事への届出（理容師法第 11 条） 〔理容師免許〕 県知事への届出（美容師法第 11 条） 〔美容師免許〕	
		782 理容業	7821 理容業			
		783 美容業	7831 美容業			
	79 その他の生活関連サービス業	793 衣服裁縫修理業	7931 衣服裁縫修理業	500 戸		
P 医療、福祉	83 医療業	835 療術業	8351 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	300 戸	あん摩マッサージ指圧師免許・はり師免許・きゅう師免許・柔道整復師免許	
R サービス業（他に分類されないもの）	89 自動車整備業	891 自動車整備業	8911 自動車一般整備業 8919 その他の自動車整備業	500 戸	地方運輸局長の認証（道路運送車両法第 78 条）検査主任者の同意書	
	90 機械等修理業（別掲を除く）	909 その他の修理業	9094 かじ業	500 戸		

※分類内のアルファベット、数字は、日本標準産業分類（平成 25 年 10 月改定 平成 26 年 4 月 1 日施行 総務省）による分類番号である。

別表第2 対象顧客数算定式

- ◎ 対象顧客数算定式： $T = A - B - C$
T = 区域内の対象顧客数
A = 区域内の住宅戸数
B = Aのうち河川等で地形的に分断され、明らかに商圈外であると認められる住宅戸数
C = 同業同種店舗等及び同品目店舗による影響住宅戸数
- ◎ 同業同種店舗等＝別表第1の同一小分類に属する店舗等
- ◎ 同品目店舗＝同業同種店舗以外で、申請店舗の主要な販売品目と同一の品目を取り扱っている店舗
- ◎ Cの算定は、下図による。



$$C = \left[\begin{array}{l} X \text{ 部分の住宅戸数} \times 1/2 \\ Y \text{ 部分の住宅戸数} \times 1/4 \\ Z \text{ (重複) 部分の住宅戸数} \times 1/2 \end{array} \right] \text{の合計}$$