

## 市街化調整区域における開発許可等に係る審査基準

令和 8 年 4 月 1 日作成

### 【第 3 4 条】市街化調整区域内の立地基準

#### ◆開発許可申請の手引き（以下「手引き」という。）P1-36参照

- ※ 1. 貸家、貸店舗等の「賃貸用建築物」は、第 3 4 条各号（第 1 4 号の一部取扱いを除く）に列記されたいずれの用途にも該当するとは認められないため、許可できない。
- ※ 2. 異なる該当号の「複合施設」は、第 3 4 条各号（第 1 4 号の一部取扱いを除く）に列記されたいずれの用途にも該当するとは認められないため、許可できない。  
（例：1 号該当の店舗と 9 号該当のドライブインでの同時許可は認められない。）

### 【第 3 4 条第 1 号】主に市街化調整区域内の居住者が利用する公益上必要な建築物、日常生活のため必要な物品の販売、加工、修理等の小規模店舗等

#### ◆手引きP1-37～38参照（以下、付加基準および注意事項）

#### A. 公益上必要な建築物（手引き 別表 4 P1-106～112参照）

##### ○社会福祉施設

- ・主として周辺住民が利用する施設を規定  
（通所施設が基本であり、入所施設はこの第 1 号では対象としない。）
- ・社会福祉法に規定される第 1 種又は第 2 種社会福祉事業施設であること。

##### ○医療施設

- ・診療所（19床以下）、助産所

##### ○学校

- ・基本的には周辺住民が利用する施設に限る。  
（学区が定められていない学校、高校、大学はこの 1 号は対象とならない。）

##### ○保育園（認可に限る）

- ・建築許可該当案件において、現に幼稚園等が存在し、認可保育園（認定こども園等）に用途変更する場合に限り、接続道路の幅員は 4 m 以上（建築基準法 42 条第 1 項各号の道路）でなくてもよい（建築基準法 42 条 2 項道路可）。

#### B. 日常生活関連業務施設（手引き 別表 3 P1-84～105参照）

##### ○店舗

- ・売場面積を 500㎡ 未満、バックヤードは、原則 250㎡ 未満（バックヤードの面積は売り場面積の 1/2 程度までとし、過大なものは認められない。）
- ・建築物の階数は、平屋建てを原則とする。

○自動車修理工場

- ・敷地面積は、500㎡以下。
- ・建築物の平面は、作業部分150㎡以下、その他事務所・倉庫部分は100㎡以下。
- ・グリーストラップ、宅内枳が必要。
- ・道路運送車両法第78条の認証工場に該当すること。

普通自動車整備の場合は以下の有効面積を確保すること。

(なお、普通自動車以外(大型普通自動車・大型特殊・軽自動車など)の場合は有効面積が相違するため「道路運送車両法」にて有効面積・寸法を確認要)

{	車両整備作業場	4㎡以上	×	8㎡以上
	部品整備作業場			8㎡以上
	点検作業場	4㎡以上	×	8㎡以上
	車両置場	3㎡以上	×	5.5㎡以上(屋外でも可)

- ・2級以上の整備士及び手伝い1名が雇用されること。
- ・部分認証としての工場は認めない。
- ・仕入れ証明、仕入れ業者の会社謄本、申請者の会社謄本の添付要。
- ・併用住宅は、原則は認められない。
- ・電子制御装置整備のみを行う認証工場も道路運送車両法第78条の認証工場に該当するため、基準を満たすのであれば認められる。

(参考) 1号店舗に必要な許可、届出、資格

酒、調味料小売業	…	税務署営業許可
米穀類小売業	…	営業届出
自転車小売業	…	メーカー代理店契約 自動二輪車の場合整備士の免許
医薬品小売業	…	薬剤師の免許
農機具小売業	…	メーカー代理店契約 修理のためのメーカー講習済証
新聞小売業	…	代理店契約
煙草など小売業	…	たばこ産業営業許可
普通洗濯業	…	クリーニング技能士免許
理容業	…	理容師免許
美容業	…	美容師免許
自動車整備業	…	2級整備士1名、手伝い1名
電気機械器具修理業	…	メーカー代理店契約
あんま、指圧などの施術所	…	あんま、針、灸免許証

**【第34条第9号】道路管理施設、休憩所又は給油所等の沿道サービス施設、  
火薬類の製造施設**

**◆手引きP1-43～44参照（以下、付加基準および注意事項）**

○ドライブイン（レストラン、喫茶店など）

- ・2,000台以上/12h（平日AM7:00～PM7:00）の交通量が必要
- ・道路管理者、民間での交通量調査のデータ … 交通センサスを利用  
データの無い場合は申請者で調査要。
- ・道路は、センターラインのある2車線以上とする。  
（少なくとも交差点までセンターラインは必要）
- ・敷地内の駐車台数に対する制限

〔 カウンター席2席で1台  
テーブル席4席で1台  
テーブル席4席以上の場合、4席ごとに1台+残1台（例6人席 2台） 〕

- ・食材などの納入証明書、調理師免許（調理師免許はなくてもよい）添付要
- ・フランチャイズ店については、フランチャイズ契約書、材料の納入証明添付要
- ・会社申請の場合は、会社謄本の定款にて確認できること。
- ・飲食店には「食品衛生責任者」と30人以上の収容人員があれば「防火管理者」が必要。  
（収容人員は客の数だけではなく、従業員・アルバイトなども含める）  
（なお、収容人員が30人以上で、床面積が300㎡以上の場合は「甲種防火管理者」、  
300㎡以下の場合は「甲種又は乙種防火管理者」が必要）
- ・建築物の階数は、平屋建てを原則とする。

**【第34条第11号】市街化区域に隣近接し、かつ、一体的な日常生活圏を構成している  
地域で、50戸以上の建築物が連たんする条例で指定した区域内で、  
条例で定める用途に該当しない建築物**

**◆本市の条例は、令和8年4月1日廃止（廃止条例 令和6年3月21日 公布）**

**<市条例廃止後の属人性等の運用について>**

○法第34条第11号（旧第8号の3）を要件に許可を受けて建築される又は建築された建築物の属人性について

- ・原則として、属人性を全ての建築物（非住宅も含む）に対して問わない。
- ・新築される建築物に対しても属人性は問わないため、完了公告（43条許可は許可）後、許可を受けた者以外の者が予定建築物と同一用途の建築物の新築を行ってもよい（許可不要）。
- ・増築、改築については、都市計画法上の改築の扱いに準ずる。  
（基準時 R8.3.31、ただし、廃止条例の附則の規定により条例廃止後に

許可、完了公告を受けたものは、建築確認の完了検査日を基準日とする。)

○法第34条第11号(旧第8号の3)を要件に許可を受けた土地における再開発行為又は建築行為について

- ・審査会案件運用基準(28)参照
- ・自己専用住宅から自己兼用住宅への用途変更は許可要
- ・自己兼用住宅から自己専用住宅への用途変更は許可不要
- ・自己兼用住宅の兼用部分の用途の変更は許可不要(1低住兼用用途に適合要)
- ・区域の一部を隣地通路等に変更するような軽微な形の変更は可(許可要)
- ・区域を建築敷地1区画から建築敷地2区画にするような土地利用変更は不可(第11号以外の許可要件があれば、その許可要件により手続きすること)
- ・区域の一部を官地(市道・水路)として寄付する変更は可(許可不要)

**※本審査基準に掲げられていない法第34条各号の基準は手引き参照。**