

都市計画法第34条第1号の審査基準

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おいて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エの一に掲げるものであること。

ア 学校教育法（昭和22年3月31日法律第26号）第1条に規定する小学校、中学校及び幼稚園。

イ 児童福祉法（昭和22年12月12日法律第164号）第6条の3に規定する家庭的保育事業、小規模保育事業、事業所内保育事業及び乳児等通園支援事業の用に供する施設

ウ 社会福祉法（昭和26年3月29日法律第45号）第2条に規定する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

エ 医療法（昭和23年7月30日法律第205号）第1条の5第2項に規定する診療所及び同法第2条第1項に規定する助産所

(2) 申請地は、原則として、市街化調整区域の既存集落内の建築物の敷地から100メートル以内にあること。

(3) 建築物の規模は、事業計画に照らし適正なものであること。

(4) 申請地の規模は、次のとおりとする。

ア 1(1)ア及びイの施設は、事業計画に照らし適正なものであること。

イ 1(1)ウの施設は、2,000平方メートル以下であること。

ただし、児童福祉法第39条に規定する保育所については、アによる。

ウ 1(1)エの診療所は1,000平方メートル以下、1(1)エの助産所は500平方メートル以下であること。

(5) 建築物の高さは、原則として、10メートル以下であること。

(6) 居住施設を含まないこと。

(7) 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おいて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に関する法律」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、市街化調整区域の既存集落内の建築物の敷地から50メートル以内にあること。

(3) 建築物の延べ面積は、300平方メートル以下であること。

(4) 申請地の規模は、500平方メートル以下であること。

- (5) 敷地の形状は、原則として延長敷地形態でないこと。
- (6) 建築物の高さは、10メートル以下であること。
- (7) 共同建て及び長屋建てでないこと。
- (8) 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。なお、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2分の1を超えないこと。
- (9) 居住施設を含まないこと。
- (10) 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。

(基準改正に伴う経過措置)

法第34条第1号の許可基準(平成19年11月30日施行、新基準)の施行日前に、愛知県運用基準(昭和50年6月21日施行(昭和61年10月1日一部改正)、旧基準)に該当するとして許可申請されたもので、新基準施行の際、許可又は不許可の処分がされていないものに係わる基準は、新基準に係わらず旧基準による。

附 則

(施行期日)

この基準は、平成26年12月15日から施行する。

附 則

(施行期日)

この基準は、平成31年4月1日から施行する。

附 則

(施行期日)

この基準は、令和3年7月1日から施行する。

附 則

(施行期日)

この基準は、令和8年3月25日から施行する。

別表（法第34条第1号審査基準第2項第1号関係）

- ◆製造業でないこと。なお、飲食品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。
- ◆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。
- ◆本表の小売品名の修理を目的とした修理業は本号に該当するものとして取り扱う。
- ◆業種のかっこ内数字は、日本標準産業分類（平成25年10月）の細分類番号である。

	業種	品名の例示	摘要
服、身の回り品小売業	寝具小売業(5712)	ふとん、毛布、敷布、まくら、マットレス、パジャマ	
	服等小売業(5711、5721、5731、5732)	呉服、和服、反物、服地、帯、裏地、小ぎれ、らしや、背広服、作業服、学生服、ジャンパー、コート、ズボン、婦人服、毛皮コート、子供服、ベビー服	個人の注文によって店持ちの布地を用いて仕立てを行うものは含む。
	靴等小売業(5741、5742)	くつ、ゴム靴、地下足袋、げた、ぞうり、スリッパ	
	かばん等身の回り品小売業(5791、5792、5793、5799)	かばん、ハンドバック、袋物、トランク、ワイシャツ、下着、ふろしき、タオル、たび、くつ下、化粧道具、ネクタイ、ハンカチーフ、傘、ステッキ、白衣	
飲食品小売業	コンビニエンスストア(5891)	飲食品を中心とした各種最寄り品	飲食品を中心とするが、日常生活に密着する自動機械等による各種サービスの提供は可。
	飲料等小売業(5851、5892、5893、5894)	酒、牛乳、清涼飲料、ミネラルウォーター、茶類飲料、茶、こぶ茶、コーヒー、ココア、紅茶、麦茶	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。
	食料品等小売業(5811、5821、5822、5831、5832、5841、5861、5862、5863、5864、5895、5896、5897、5898、5899)	各種食料品、食料雑貨、肉、肉製品（ハム、ソーセージ）、卵、鳥肉、鮮魚、貝類、川魚、冷凍魚、かき、野菜、果実、菓子、せんべい、あめ、まんじゅう、もち、アイスキャンディー、ドーナツ、菓子パン、食パン、米麦、豆類、そう菜、揚物、調理パン（サンドイッチ、ハンバーガー）、おにぎり、すし、ピザ、豆腐、こんにゃく、納豆、つくだ煮、つけ物、ちくわ、おでん材料、乾物、干魚、干びょう、ふ、乾燥野菜、こうや豆腐、干しのかん製品、海藻、氷、インスタントラーメン、調味料、乳製品（バター、チーズ）	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。
一般飲食店	食堂等飲食店(7611、7621、7623、7624、7625、7629、7631、7641、7671、7691、7692、7699)	日本料理、西洋料理、中華料理、そば、うどん、すし、喫茶店、しる粉、氷水、ハンバーガー、お好焼	主としてアルコールを含まない飲料を飲食させるもの。
自転車小売業	自転車小売業(5921)	自転車、リヤカー、自転車部品、付属品、自転車タイヤ、チューブ、中古自転車	
機械器具等小売業	電気機械器具等小売業(5931、5932、5933、5939)	テレビ、洗濯機、ストーブ、アイロン、冷蔵庫、掃除機、電球、電話機、パソコン、ガス器具、家庭用ミシン及び部分品、石油ストーブ、度量衡器	
	金物等小売業(6021、6022)	刃物、くぎ、ほうろう鉄器、アルミ製品、錠前、マホービン、荒物、日用雑貨、ほうき、ざる、箸、たわし、バスケット、なわ、わら製品、ろうそく	
	陶磁器等小売業(6023、6029)	瀬戸物、焼物、土器、陶器、磁器、ガラス器、食器、花器	
その他の小売業	医薬品等小売業(6032、6033、6034)	一般医薬品（風邪薬、胃腸薬）、生薬、医療用品（体温計、補聴器）、漢方薬、化粧品、香水、シャンプー、石けん、歯みがき、しらが染	調剤薬局を含む。
	農業用機械器具等小売業(6041、6042、6043)	農機具、鳥獣害防除器具、畜産用機器、養蚕用機器、耕うん機、ハンドトラクタ、コンバイン、種苗、苗木、種子、化学肥料、有機質肥料、複合肥料、園芸用土、飼料、農薬	
	燃料等小売業(6051、6052)	ガソリンスタンド（ガソリン、軽油、液化石油ガス）、薪炭、練炭、石炭、プロパンガス、灯油	水素スタンドを含む。
	新聞小売業(6063)	新聞	新聞販売店、新聞取次店。
	書籍、雑誌等小売業(6061、6062、6064)	書籍、古本、洋紙、板紙、ふすま紙、障子紙、帳簿類、ノート、万年筆、鉛筆、ペン、インキ、製図用具、そろばん	
	スポーツ用品等小売業(6071、6072)	運動具、つり具、おもちゃ、人形、模型、教育玩具、ゲーム用ソフト	
	写真機、写真材料小売業(6081)	カメラ、写真感光材料	
	時計、メガネ、光学機械小売業(6082)	時計、メガネ、コンタクトレンズ	
	花、植木小売業(6093)	花、切花、盆栽	
	中古品小売業(6098)	中古衣類、家具、楽器、運動用品	骨とう品を除く。
その他生活関連サービス業	理容業等(7821、7831)		床屋、美容院。
	洗濯業等(7811、7812、7899)	クリーニング、ランドリー、クリーニング取次所、コインランドリー	クリーニング工場は除く。（7899はコインランドリーに限る。）
	写真業(7461)	写真撮影、現像、焼付、引伸し	
	自動車一般整備業(8911)	自動車分解整備修理	板金・塗装をするものを除く。
複合サービス事業	郵便局(8611)		
	簡易郵便局(8621)		
	農業協同組合等(8711～8714)		各種の事業を行うもの。
医療業	療術業(8351)	あんま、マッサージ、はり、きゅう、柔道整復	出張専門は除く。
教育、学習支援業	学習塾(8231)		小学生、中学生を対象として学校教育の補習教育又は学習指導を行うものの内、国語、算数（数学）、理科、社会、英語に関するもの。
その他		地区集会所、消防団詰所、防災資機材倉庫、現金自動預け払い機（ATM）銀行、相互銀行、信用組合	

都市計画法第34条第1号の運用基準

- 1 都市計画法第34条第1号の審査基準（以下、「基準」という。）各項本文にある「自己の業務の用に供するもの」とは、開発行為又は建築行為若しくは用途変更をしようとする者が、当該建築物などで継続的に自己の業務による活動を行うものとする。
- 2 基準1(2)及び2(2)にある「既存集落」とは、半径300メートルの円内に100戸以上の建築物（市街化調整区域内にある建築面積が30平方メートル以上のもの。以下、この項において同じ）があるもの、又は50戸以上の建築物が連たんしているものとする。なお、建築物が連たんしているものとは、建築物の敷地間の距離が55メートル以内であることをいう。また、共同住宅の場合は各住戸を1戸とし、寮の場合は建物1棟で1戸とする。
- 3 基準1(2)は、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1(5)は、学校教育法第1条に規定する小学校、中学校において、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1(6)にある「居住施設」には、1(1)における業務上必要な宿直室及び1(1)ウにおける入所者が、福祉サービスを受けるための施設は含まない。
- 6 基準2(5)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員を6メートル以上とすること。
- 7 基準2(7)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2戸以上の店舗等を連続する建て方の店舗（連続建）、または、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。
- 8 基準2(8)にある「店舗等の管理施設」とは、事務室（接客のための室と同一の室に設けられる事務スペースを除く。）、休憩室、従業員用トイレ等とする。
- 9 基準2(8)は、2(1)の別表に掲げる防災資機材倉庫については、適用しない。
- 10 申請には、規則第16条に規定する図書のほか、次のものを添付すること。
 - (1) 付近見取図、配置図、平面図及び立面図
 - (2) 事業の内容を記載した書類、収支計画書
 - (3) 事業に必要な免許証等の写し
- 11 駐車場が必要な場合は、適切に設けられていること。ただし、サービスの内容等から、やむを得ない場合は、隣接地に設けることができる。