

## 「都市計画法第34条第1号」の店舗に係る運用基準

平成15年	4月	1日	施行
平成16年	11月	4日	改正
平成19年	11月	30日	改正
平成21年	4月	1日	改正
平成22年	4月	1日	改正
平成23年	4月	1日	改正
平成23年	12月	16日	改正
平成25年	4月	1日	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の小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500メートルの円（中心点は申請地内の任意の1点とする。）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2分の1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、区域内にこれらの施設が複数ある場合でも、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、既存集落の現況道路幅員4メートル以上の主要道路に原則として敷地外周の7分の1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平方メートル以下とすること。
  - (2) 建築物の敷地面積は、概ね150平方メートル以上かつ400平方メートル以下とすること。
  - (3) 建築物は、平屋建てとすること。
  - (4) 複合店舗の場合は、主たる業種の店舗部分の延べ面積が全体店舗部分の2分の1以上であること。
- 5 店舗等に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平方メートル未満とすること。
- 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。なお、「確実である場合」とは、その土地を使用する権利を有している場合をいう。
  - (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(概ね20年)借地できることが確実である場合は、この限りでない。ただし、借地する場合には、土地使用承諾書若しくは事業用定期借地権設定契約を締結すること。
- 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。
- 8 営業不振、倒産等により廃業になった場合は、既存建築物を除却すること。

#### 留意事項

複合店舗の場合の基準2(1)に規定する必要な対象顧客数の算定に当たっては、主たる業種に関わらず複合する各業種毎に対象顧客数を有すること。

(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			対象顧客戸数	資格免許等
大分類	中分類	小分類		
小売業	織物・衣服・身の回り品小売業	呉服・服地・寝具小売業 男子服小売業(5721) 婦人・子供服小売業 靴・履物小売業	200戸	(5711)(5712) (5731)(5732) (5741)(5742)
	飲食料品小売業	各種食料品小売業(5811) 酒小売業(5851) 食肉小売業(5831) 鮮魚小売業(5841) 乾物小売業(5898) 野菜・果実小売業 菓子・パン小売業(5861～64) 米穀類小売業(5896) 牛乳小売業(5892) 豆腐・かまぼこ等加工食品小売業[製造小売]	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) 県知事の営業許可(食品衛生法第52条) (5821)(5822) 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) (5897)
	機械器具小売業	自転車小売業 (原動機付自転車を含む)	500戸	(5914)(5921)
	その他の小売業	機械器具小売業 (自動車・自転車を除く) 金物小売業 荒物小売業 陶磁器・ガラス器小売業	250戸	(6021) (6022) (6023)
		医薬品・調剤薬局・化粧品小売業(6032)～(6034) 農耕用品小売業(6041) 燃料小売業(6052) 書籍・文房具小売業	200戸	県知事の開業許可(薬事法第4条)[薬剤師免許] 経済産業大臣の登録(揮発油等の品質確保等に関する法律第3条)(6061、6014)
スポーツ用品・がん具・娯楽用品・楽器小売業(6073) 花・植木小売業(6093)		500戸	(6071)～(6073)	
宿泊業・飲食サービス業	飲食店	食堂・レストラン(7611) (専門料理店を除く) そば・うどん店(7631) すし店(7641) 喫茶店(7671)	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)
生活関連サービス業・娯楽業	洗濯・理容・美容・浴場業	普通洗濯業(7811) 理容業(7821) 美容業(7831)	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]
	その他生活サービス業	衣服裁縫修理業(7931)	500戸	
サービス業(他に分類されないもの)	自動車整備業	自動車整備業(8911)	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
	機械等修理業	かじ業[農用器具修理業等]	500戸	(9094)
医療福祉	医療業	あん摩マッサージ指圧師等の施術所(8351)	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

小分類番号については、日本標準産業分類(平成19年11月改定 行政管理庁編)による分類番号で確認すること。

(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

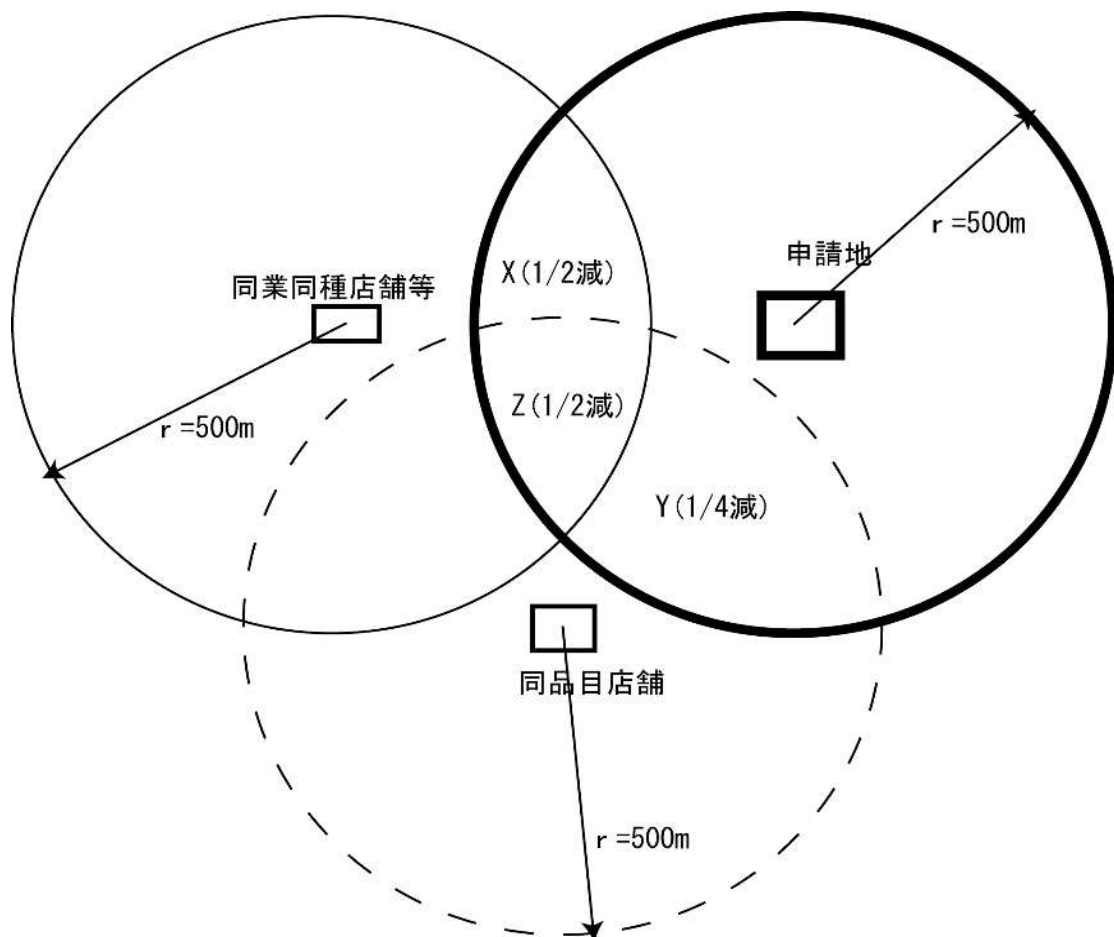
B = Aのうち高速道路、鉄道、河川等で地形的に分断され、明らかに商圏外であると認められる住宅戸数

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

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。



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