

(別添4 - 2)

「都市計画法第34条第9号(休憩所)」の運用基準

平成15年	4月	1日	施行
平成19年	3月	11日	一部改正
平成19年	11月	30日	一部改正
平成21年	4月	1日	一部改正
平成22年	4月	1日	一部改正
平成23年	4月	1日	一部改正
平成24年	4月	1日	一部改正
平成27年	4月	1日	一部改正
平成28年	4月	1日	一部改正
平成29年	4月	1日	一部改正

道路の円滑な交通を確保するためのドライブイン等の休憩所に係る開発行為等に関する「都市計画法第34条第9号」の規定の運用基準は、申請の内容が次の各項に該当するものであること。

- 1 建築物の用途は、主として中長距離を走行する自動車の運転者及び同乗者が休憩のために利用できる「駐車場を有する休憩所施設」(以下「休憩所施設」という。)であること。
- 2 休憩所施設には、前項の目的の範囲内で設けられる次に掲げるもので、住宅部分を有しないものであること。
  - (1) 飲食店及びこれに付帯する物産品等売場
  - (2) コンビニエンスストア
- 3 サービスの対象とする道路は、車道幅員が6メートル以上の一般国道、県道及び市道嶽之内当麻の国道16号線から県道507号線(県道相武台相模原)までの区間の道路とする。
- 4 当該申請に係る敷地は、前項の道路に1箇所敷地外周の7分の1以上が接しており、当該箇所が休憩所施設の主要な出入り口となること。
- 5 敷地面積は、おおむね1,000平方メートル以上とすること。
- 6 休憩所施設の位置は、次の各号のいずれにも該当していること。【参考図】
  - (1) 当該申請に係る敷地と対面する土地の区域が、市街化調整区域であること。ただし、その対面する土地の区域が市街化区域である場合は、第3項に規定する道路内(当該申請に係る敷地と接する前面部分)に連続して中央分離帯等が存する場合に限り、これを認めるものとする。
  - (2) 当該申請に係る敷地と既存の類似施設に係る敷地との距離が、第3項に規定する道路の両側に沿って300メートル以上離れていること。ただし、当該申請に係る敷地と既存の類似施設に係る敷地との距離300メートル以内において、第3項に規定する道路内に連続して中央分離帯等が存する場合は、当該中央分離帯等と対面する土地の区域(ただし、当該申請に係る敷地と対面する土地の区域側に限る。)に限り、既存の類似施設を問わない。
- 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。
- 8 「相模原市都市計画マスタープラン」に整合し、本市の土地利用計画等に支障のある区域を含まないこと。
- 9 建築物の規模は、平屋建てとする。
- 10 休憩所施設には、店内に自動車の運転者及び同乗者の休憩のための座席等(テーブル及び椅子等が備え付けられているもの。)のスペース(以下「休憩スペース」という。)を設けること。
- 11 第2項第1号の「飲食店及びこれに付帯する物産品等売場」の休憩スペースの面積は、当該建築物の延べ面積の3分の2以上であること。なお、当該休憩スペースの面積には、便所、廊下等、自動車の運転者及び同乗者が休憩のために利用できる共用部分の面積を含むことができる。

- 12 第2項第2号の「コンビニエンスストア」の休憩スペースの面積は、店内に飲食ができる場所として、10平方メートル以上確保されていること。
- 13 休憩所施設には、便所を2つ以上（男女別で、それぞれ独立した便房とする。）設けること。  
なお、第2項第2号の「コンビニエンスストア」は、前記の便所の他に車いす利用者等が利用できる便所を1つ以上（高齢者、障害者等の利用に対応した構造とする。）設けること。
- 14 第2項第2号の「コンビニエンスストア」には、休憩スペース及び便所が設置されていることを明示した看板等を屋外に設置すること。
- 15 車両の出入り並びに歩行者の通行に支障をきたさないよう、また、前面道路の走行車両の交通上の障害とならないよう、交通安全についての適切な配慮がなされていること。
- 16 次の各号に適合する駐車場が敷地内に整備されること。
  - (1) 大型自動車用駐車スペース（13メートル×3.3メートル以上）を1台分以上設置すること。なお、設置にあたっては、大型自動車の出入り、駐車等に配慮したものとすること。
  - (2) 収容人員4人に1台の割合で算出した台数以上の小型自動車用駐車スペース（5メートル×2.3メートル以上）が敷地内に有効に配置されていること。なお、収用人員の算定が困難な場合は、敷地の過半の面積が駐車場であること。
  - (3) 店舗入り口付近に障害者等用駐車スペース（5メートル×3.5メートル以上）を1台分以上設置すること。なお、設置にあたっては、障害者等用駐車スペースである旨分かるように明示し、利用者の利用に配慮したものとすること。
- 17 施設内の緑化については、相模原市開発事業基準条例に基づく緑化施設の基準に適合すること。
- 18 申請地と隣地との境界については、道路以外の部分を物理的に区画すること。
- 19 休憩所施設の開設にあたっての資金計画、経営の事業計画、収支計画及びそれにかかる予定集客数等から判断して、明らかに経営の継続性があると認められるものであること。
- 20 休憩所施設の経営は、申請者が行うこと。なお、休憩所施設の開業に際し、法令等による資格、免許又は許可等を必要とする場合は、申請者がその資格、免許又は許可等を取得しているか、又は取得する見込みが明らかであること。
- 21 申請地は、申請者が所有する土地であること。ただし、相当期間の借地権が設定された借地（借地借家法第2条第1号の借地権で、同法第23条第2項に定める契約（概ね20年以上の事業用定期借地権設定契約））を行うことが確実である場合は、この限りでない。
- 22 「都市計画法第34条第9号」の給油所等及び休憩所施設の複合施設を同一敷地内に計画する場合は、各々の施設の運用基準に適合していること。なお、給油所等及び休憩所施設の経営者が各々異なるもので、いずれかの経営者が申請者となる場合は、当該申請者が前項の規定に適合すること。
- 23 平成28年4月1日以前において適法に建築された休憩所施設の建替えについては、なお、従前の例による。

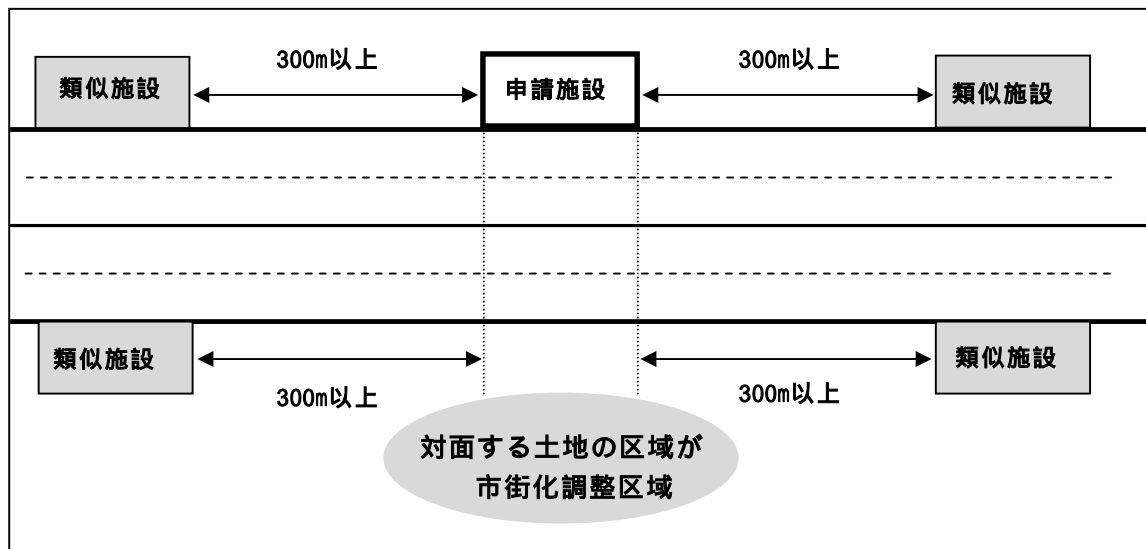
#### 審査上の留意点

- (1) 第1項の「休憩所施設」には、宿泊施設、個室等営業施設は含まない。
- (2) 第2項第1号の「飲食店」とは、日本標準産業分類に掲げるもので、客の注文に応じ調理した飲食料品等をその場で飲食させる店舗（ただし、主として酒類等を提供するなど遊興飲食等を伴う飲食店舗を除く。）をいう。
- (3) 第2項第1号の「これに付帯する物産品等売場」とは、同号の「飲食店」に付帯して設けられる自動車の運転者及び同乗者のための利便品、物産品及び飲食物等の小規模な売場で、その面積は30㎡以下であること。
- (4) 第2項第2号の「コンビニエンスストア」とは、日本標準産業分類に掲げるもので、年中無休で長時間営業を行い、主として飲食料品を中心とした各種最寄品をセルフサービス方式で小売りする小売店舗をいう。

- (5) 第6項第2号の「類似施設」とは、日本標準産業分類の同一の細分類に属している店舗をいう。
- (6) 第16項第1号の「大型自動車の出入り、駐車等に配慮したもの」の判断について、必要に応じて大型自動車の巡回軌跡図等を求めることにより、その判断を行うこと。
- (7) 第22項の「複合施設」とは、給油所等及び休憩所施設の合築（ただし、給油所等の屋根は、本運用基準でいう合築に含まない。）をいう。なお、同一敷地内における各々の休憩所施設の複合施設の立地は、不可とする。
- (8) 第22項の「各々の施設の運用基準」とは、「都市計画法第34条第9号（給油所等）」の運用基準及び本運用基準をいう。
- (9) 第23項の「建替え」とは、都市計画法の許可不要として取り扱われる「増築及び改築」をいい、同法の許可対象として取り扱われる「建替え」を除くものとする。なお、同法の許可対象として取り扱われる「建替え」は、本運用基準を適用（ただし、本運用基準第5項を除く。）する。

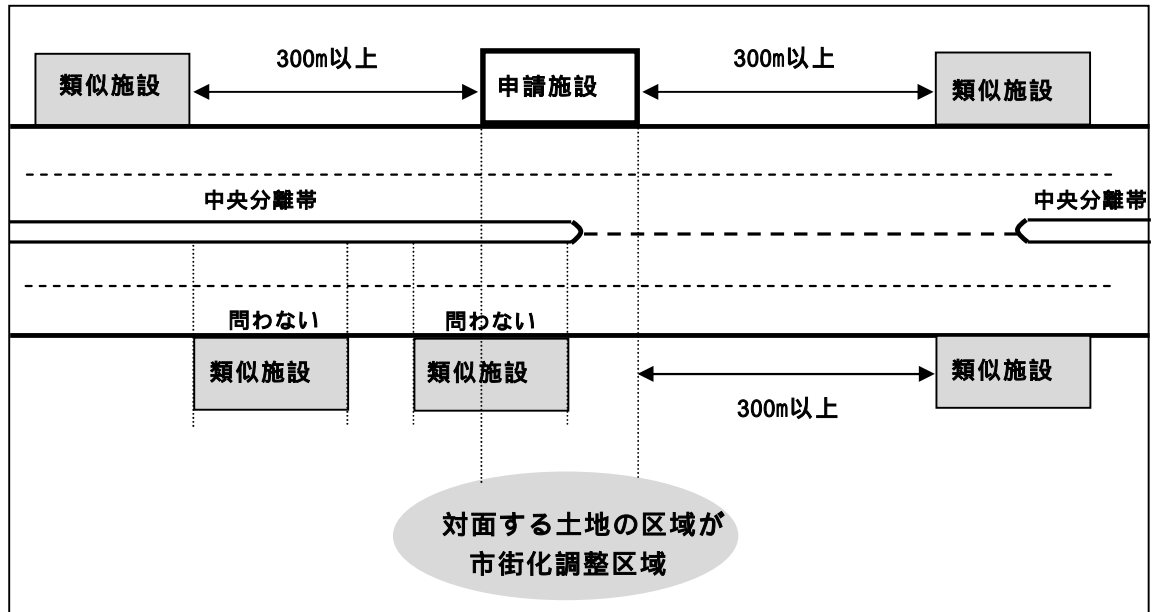
【参考図】

対面する土地の区域が市街化調整区域（中央分離帯が無い場合）



片側2車線以上の他、片側1車線及び1車線道路の場合も同様の取扱い。

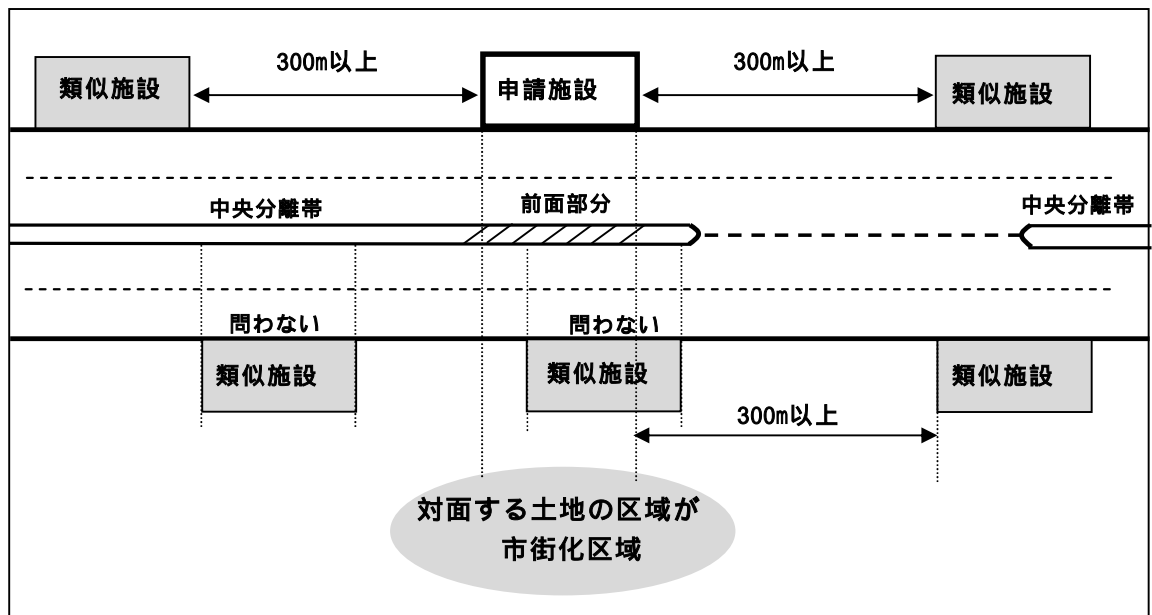
対面する土地の区域が市街化調整区域（中央分離帯が有る場合）



上記は、片側2車線で中央分離帯がある道路のケース。

中央分離帯が有る範囲にのみ、対面側の既存の類似施設の要件を問わない。

対面する土地の区域が市街化区域（中央分離帯が前面部分に有る場合に限る。）



上記は、片側2車線で中央分離帯がある道路のケース。

前面部分<  >に連続して中央分離帯が有ること。

中央分離帯が有る範囲にのみ、対面側の既存の類似施設の要件を問わない。