

10 市街化区域内において建築し、又は建設することが困難な施設

(法第34条第9号)

前各号に規定する建築物又は第一種特定工作物のほか、市街化区域内において建築し、又は建設することが困難又は不適當なものとして政令で定める建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

建築物等のうちには、その用途からして、特別の立地を必要とするものがある。特に市街化区域及び市街化調整区域の区域区分に関係なく、限られた範囲内に立地することによりその機能を果たす建築物等については、市街化調整区域内における立地を容認しない理由は乏しい。

(1) 立地可能な施設

(令第29条の7)

法第34条第9号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の政令で定める建築物又は第一種特定工作物は、次に掲げるものとする。

- 一 道路の円滑な交通を確保するために適切な位置に設けられる道路管理施設、休憩所又は給油所等である建築物又は第一種特定工作物
- 二 火薬類取締法第2条第1項の火薬類の製造所である建築物

(2) 沿道サービス施設（令第29条の7第1号）

ア 該当施設

- 1 道路管理者が道路の維持、修繕その他の管理を行うために設置する道路管理施設
- 2 自動車の運転手の休憩のための適切な規模・設備を備えたドライブイン等の施設（宿泊施設は含まない。）（以後「ドライブイン」という。）
- 3 ガソリンスタンド、自動車用液化石油ガススタンドの給油所等（以後「ガソリンスタンド」という。）
※等には水素スタンドを含む。
- 4 駐車場が休憩スペースとして利用可能な沿道サービス型コンビニエンスストア（以後「沿道サービス型コンビニ」という）

該当施設のうち、道路管理者が道路の維持、修繕その他の管理を行うために必要であることが明らかである道路管理施設については、以下の基準によらず許可してよい。

イ ドライブイン及びガソリンスタンド、沿道サービス型コンビニの立地が可能である道路

本号に該当する道路は、主として自動車交通の用に供される道路で、具体的には、下記の道路が該当する。

- 1 高速道路
- 2 自動車専用道路
- 3 一般国道
- 4 県道
- 5 その他上記の道路と同等と認められる市道

※3、4、5の道路にあつては、2車線以上の道路（幅員6.5m以上でセンターラインが引かれた道路）とする。

ウ 敷地の形状

沿道サービス施設としての適切な敷地形状が望ましいことから、敷地が対象道路に接する辺長を敷地の外周長で除した値が1/8以上となる土地であること。

エ 適切な位置

「適切な位置」とは、施設の種類、交通量、地域の特性等個々の条件により決定されるものであるが、一般的には沿道サービス施設は、その位置が市街化区域に接近するほど、市街化調整区域内に建設すべき客観的必要性が低下すると考えられ、また反面、その位置が市街化区域から離れているほど、周辺の市街化を促進するおそれが低下するということができることから、市街化区域からの距離が重要な要件となる。

- 1 ドライブイン（該当施設の2）及び沿道サービス型コンビニ（該当施設の4）については、当該敷地から市街化区域までの距離が500m以上でなければならない。ただし、供用開始済みの4車線以上の道路の沿線又は交通量10,000台/12h以上の道路の沿線についてはこの限りではない。
- 2 当該建築物を建築しようとする土地が、条例に基づく市長の認定を受けた地区まちづくり計画の区域内の土地である場合、申請者は当該計画に係るまちづくり協議会と協議するものとする。ただし、当該建築物が地区まちづくり計画に適合している場合は、この限りでない。

オ 適切な規模

本号の施設は1号に該当する店舗等と異なり、建築物、駐車スペースについて一定規模を要求する施設であることから、下記の要件を満足する必要がある。

（ドライブイン）

- 1 客席数が20席以上あること。
- 2 駐車スペースが客席数の3分の1以上の駐車台数が確保できること。

（沿道サービス型コンビニ）

- 1 運転者等が営業時間中、自由に利用できるトイレを設置すること。
- 2 駐車スペースは10台以上確保すること。

カ 用途

- 1 ドライブインの用途は、日本標準産業分類中「一般飲食店」（中分類76）に該当するもの。
- 2 ドライブイン、ガソリンスタンドの附属施設として、土産物、ドライバー用利便品等の小規模な物販コーナーは認める。ただし、その用途に供する部分が延べ面積の10%以内とする。（この場合、ガソリンスタンドのキャノピー部分は面積算定から除く。）
- 3 沿道サービス型コンビニは、日本標準産業分類（平成25年10月改訂）の「5891コンビニエンスストア」に分類される施設であること。

(3) 火薬類の製造所である建築物

火薬類取締法で保安距離等の規制があるため、立地上、市街化調整区域での建築が認められるものである。(火薬類取締法第9条により経済産業大臣の許可が必要)

(4) 店舗（ドライブイン）兼用住宅の取扱い

店舗は、単独の店舗を指すが、店舗等の経営者は、通常店舗に居住しながら経営していることが多いことから、住居部分を完全に排除することはできないので、現在市街化調整区域に居住している者が、店舗を建設する際に住居部分を併設しようとするときは、次のいずれかの要件を満足するものについては、本号に該当する。

- 1 施設兼用住宅を建築しようとする土地は、住宅部分の用途が世帯分離のための住宅又は農業従事者のための住宅等の要件を満たす場合であること。
- 2 延べ面積が適切な規模であること。ただし、住宅部分が280平方メートル以下であること。
- 3 敷地面積が適切な規模であること。

(5) 添付図書

ア 沿道サービス施設

- 1 当該施設と市街化区域との距離を示す図書
- 2 ドライブイン等の施設の客席数、駐車スペースを示す図書
- 3 道路の円滑な交通を確保するために適切な位置である説明図書

イ 火薬類の製造所

- 1 火薬類取締法に基づく許可を受けた者であることを証する書面
- 2 火薬類取締法に基づく許可を受けられる製造所であることを証する書面
- 3 製造することとなる火薬類の名称と生産量