

公益上必要な建築物及び日常生活に必要な物品の販売店等の立地基準について

公益上必要な建築物及び日常生活に必要な物品の販売店等

(法第34条第1号)

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政令で定める公益上必要な建築物又はこれらの者の日常生活のため必要な物品の販売、加工若しくは修理その他の業務を営む店舗、事業場その他これらに類する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為

(令第29条の5)

法第34条第1号(法第35条の2第4項において準用する場合を含む。)の政令で定める公益上必要な建物は、第21条第26号イからハ迄に掲げる建築物とする。

(令第21条第26号) (抄)

国、都道府県等(法第34条の2第1項に規定する都道府県等をいう。)、市町村(指定都市等及び事務処理市町村を除き、特別区を含む。以下この号において同じ。)又は市町村がその組織に加わっている一部事務組合若しくは広域連合が設置する研究所、試験所その他の直接その事務又は事業の用に供する建築物で次に掲げる建築物以外のもの

- イ 学校教育法第1条に規定する学校、同法第124条に規定する専修学校又は同法第134条第1項に規定する各種学校の用に供する施設である建築物
- ロ 児童福祉法(昭和22年法律第164号)による家庭的保育事業、小規模保育事業若しくは事業所内保育事業、社会福祉法(昭和26年法律第45号)による社会福祉事業又は更生保護事業法(平成7年法律第86号)による更生保護事業の用に供する施設である建築物
- ハ 医療法(昭和23年法律第205号)第1条の5第1項に規定する病院、同条第2項に規定する診療所又は同法第2条第1項に規定する助産所の用に供する施設である建築物

本号は、市街化調整区域といえども、そこに居住している者の日常生活が健全に営まれるよう配慮することが必要なので、この要請に応えるため必要なものは、許可し得ることとしたものである。

本号に該当する公共公益施設として、いわゆる生活関連施設である公共公益施設が想定され、例えば、主として開発区域の周辺居住者が利用する保育所、学校(大学、専修学校及び各種学校を除く。)、診療所、助産所、通所系施設である社会福祉法第2条に規定する社会福祉事業の用に供する施設又は更生保護事業法第2条第1項に規定する更生保護事業の用に供する施設(以下「社会福祉施設」という。)等が該当する。入所系施設である社会福祉施設については、主として当該開発区域の周辺の地域に居住する者、その家族が入所するための施設である建築物などが該当する。

本号に該当する店舗等として、日常生活に必要な物品の小売業又は修理業、理容業、美容業、はり、灸、あん摩業、自動車修理工場等が該当する。また、当該地域の市街化の状況に応じて、住民の利便の用に供するものとして同種の状況にある地域においては通常存在すると認められる建築物の建築の用に供する開発行為についても、本号に該当するものと考えべきであるので、主として周辺の居住者の需要に応ずると認められるガソリンスタンド、自動車用液化ガススタンド及び水素スタンド、地区集会所、農林漁業団体事務所、農機具修理施設、農林漁家生活改善施設等の建築のための開発行為は該当する。

〔I〕公益上必要な建築物等

(1) 本号前段の公益上必要な建築物等

当該開発区域の周辺の市街化調整区域に居住する者を主たるサービス対象とすると認められる診療所、学校及び社会福祉施設等の公共公益施設をいう。

許可基準

主として当該開発区域の周辺の地域をサービス対象区域とし、当該開発区域の周辺の市街化調整区域に居住している者の利用に供する公益上必要な施設で、次の各号のいずれにも該当するものであること。

(1) 施設が次に掲げる基準に適合していること。

学校教育法第1条に規定する学校、同法第124条に規定する専修学校又は同法第134条第1項に規定する各種学校の用に供する施設である建築物、児童福祉法（昭和22年法律第164号）による家庭的保育事業、小規模保育事業若しくは事業所内保育事業、社会福祉法（昭和26年法律第45号）による社会福祉事業又は更生保護事業（平成7年法律第86号）による更生保護事業の用に供する施設である建築物及び医療法（昭和23年法律第205号）第1条の5第1項に規定する病院、同条第2項に規定する診療所又は第2条第1項に規定する助産所の用に供する施設である建築物（以下「令第21条第26号イからハマまでに掲げる建築物」という）で、別表1の「該当施設」のうち、主として開発区域の周囲の市街化調整区域に居住する者が利用する施設であること。

(2) 開発の位置が既存集落内又はその周辺にあり、申請地を中心として半径500メートルの区域内の過半の戸数が市街化調整区域に存すること。

(3) 敷地面積がサービス対象区域となる戸数等から勘案して適切な規模であること。

(4) 延べ面積がサービス対象区域となる戸数等から勘案して適切な規模であること。

(5) 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し、協議経過書を添付してください。

- ・社会福祉施設の全部若しくは一部を医療施設又は別用途の社会福祉施設に用途変更する、又は医療施設の全部若しくは一部を社会福祉施設に用途変更する場合は、既存敷地内における既存建築物であっても、新たに建築許可を要する。

(2) 施設兼用住宅の取扱い

施設は、単独の施設を指すが、診療所等の施設の経営者は、通常施設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、施設を建設する際に住居部分を併設しようとするときは、次の要件を満足するものについては本号該当として取り扱う。

- 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。

別表1 該当施設

種別	用途	根拠法等	市関係課
学 校 (令第21条 第26号イ関係)	小学校、中学校、幼稚園	学校教育法	教育総務課
社会福祉施設 (令第21条 第26号ロ関係)	放課後児童健全育成事業、保育所、児童厚生施設、障害児通所支援事業(児童発達支援、医療型児童発達支援、放課後等サービス、保育所等訪問支援)、障害児相談支援事業 老人居宅介護等事業(定期巡回・随時対応型訪問介護看護、夜間対応型訪問介護)、老人サービス事業、小規模多機能型居宅介護事業、認知症対応型老人共同生活援助事業(認知症グループホーム)、複合型サービス福祉事業(看護小規模多機能型居宅介護事業)、老人サービスセンター 障害福祉サービス事業(居宅介護(ホームヘルプ)、重度訪問介護、同行援護、行動援護、生活介護、短期入所(ショートステイ)、重度障害者等包括支援、自立訓練、就労移行支援、就労継続支援、共同生活援助(障害者グループホーム)、相談支援事業(一般・特定)、移動支援事業、地域活動支援センター 隣保館 認定こども園	児童福祉法 老人福祉法 障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律 隣保館設置運営要綱 就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律	障がい者支援課 こども政策課 介護保険課 障がい者支援課 人権文化センター こども政策課
医療施設 (令第21条 第26号ハ関係)	診療所、助産所	医療法	

(注) 上記施設であっても、周辺の地域へのサービスの供給を超えて、広域から集客するような施設については法第34条第1号に該当しない。

〔Ⅱ〕 日常生活に必要な物品の販売店等

(1) 本号後段の店舗等

当該開発区域の周辺の市街化調整区域に居住する者を主たるサービス対象とすると認められる店舗及び自動車修理工場等をいう。

なお、本号に該当するもののうち令第22条第6号に該当するものは、許可不要である。

同号は、法第29条第1項第11号「通常の管理行為、軽易な行為」に該当するものである。

(令第22条第6号)

主として当該開発区域の周辺の市街化調整区域内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、事業場その他これらの業務の用に供する建築物で、その延べ面積（同一敷地内に2以上の建築物を新築する場合には、その延べ面積の合計。以下この条及び第35条において同じ。）が50平方メートル以内のもの（これらの業務の用に供する部分の延べ面積が全体の延べ面積の50パーセント以上のものに限る。）の新築の用に供する目的で当該開発区域の周辺の市街化調整区域内に居住している者が自ら当該業務を営むために行う開発行為で、その規模が100平方メートル以内であるもの。

許可基準

主として当該開発区域の周辺の地域をサービス対象区域とし、当該開発区域の周辺の市街化調整区域に居住している者の利用に供する施設で、次の各号のいずれにも該当するものであること。

(1) 施設が次に掲げる基準に適合していること。

別表2に掲げる該当業種及び日本郵便株式会社が行う業務の用に供する施設のうち、主として当該開発区域の周辺の市街化調整区域に居住している者が利用する施設であること。

(2) 開発の位置が既存集落内又はその周辺にあり、申請地を中心として半径500メートルの区域内の過半の戸数が市街化調整区域に存すること。

(3) 敷地規模が適切であること。

店舗等にあつては、その敷地面積が500平方メートル以下であること。（地区集会所、農林漁業団体事務所、農林漁家生活改善施設で500平方メートルを超えるものにあつては、サービス対象区域となる戸数等から勘案して適切な規模であること。）

(4) 店舗等の延べ面積の合計は200平方メートル（自動車修理工場、地区集会所、農林漁業団体事務所、農機具修理施設、農林漁家生活改善施設等は除く）までとする。

(5) 自動車修理工場の延べ面積の合計は300平方メートルまでとする。

(6)（当該建築物を建築しようとする土地が、加古川市都市計画法に基づく開発行為の許可の基準等に関する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し、協議経過書を添付してください。

上記に定めた面積規模の基準は、最大値を示したものであり、その規模は個々の許可申請について法の趣旨に照らし判断する。飲食店の場合、日本標準産業分類 中分類76（一般飲食店）に掲げるものうち、日常生活のために必要でない料理店等は本号には該当しない。

(2) 店舗兼用住宅の取扱い

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、次の要件を満足するものについては本号該当として取り扱う。

- 1 店舗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 延べ面積の合計が280平方メートル以下、かつ、店舗部分が200平方メートル以下であること。
- 3 敷地面積が500平方メートル以下であること。

店舗を経営、管理するうえで、店舗の一部に管理用の休憩室等を設けることは、特段の事情なり理由がある場合はこの限りでない。

別表2 該当業種（「日本標準産業分類」総務省統計局統計センター（平成25年10月改訂）による）

法第34条第1号該当業種（その1）			
大分類 I - 卸売・小売業		5897	豆腐・かまぼこ等加工食品小売業
中分類 56 - 各種商品小売業		5898	乾物小売業
小・細分類番号		5899	他に分類されない飲食料品小売業
569	その他の各種商品小売業（従業員が常時50人未満のもの）	591	自動車小売業
5699	その他の各種商品小売業（従業員が常時50人未満のもの）	5914	二輪自動車小売業（原動機付自転車を含む）
中分類 57 - 織物・衣服・身の回り品小売業		592	自転車小売業
571	呉服・服地・寝具小売業	5921	自転車小売業
5711	呉服・服地小売業	593	機械器具小売業（自動車、自転車を除く）
5712	寝具小売業	5931	電気機械器具小売業（中古品を除く）
572	男子服小売業	5939	その他の機械器具小売業
5721	男子服小売業		中分類 60 - その他の小売業
573	婦人・子供服小売業	601	家具・建具・畳小売業
5731	婦人服小売業	6011	家具小売業
5732	子供服小売業	6012	建具小売業
574	靴・履物小売業	6013	畳小売業
5741	靴小売業	602	じょう器小売業
5742	履物小売業（靴を除く）	6021	金物小売業
579	その他の織物・衣服・身の回り品小売業	6022	荒物小売業
5791	かばん・袋物小売業	6023	陶磁器・ガラス器小売業
5792	下着類小売業	6029	他に分類されないじょう器小売業
5793	洋品雑貨・小間物小売業	603	医薬品・化粧品小売業
5799	他に分類されない織物・衣服・身の回り品小売業	6032	医薬品小売業（調剤薬局を除く）
中分類 58 - 飲食料品小売業		6033	調剤薬局
581	各種食料品小売業	6034	化粧品小売業
5811	各種食料品小売業	604	農耕用品小売業
582	野菜・果実小売業	6041	農業用機械器具小売業
5821	野菜小売業	6042	苗・種子小売業
5822	果実小売業	6043	肥料・飼料小売業
583	食肉小売業	605	燃料小売業
5831	食肉小売業（卵、鳥肉を除く）	6051	ガソリンスタンド
5832	卵、鳥肉小売業	6052	燃料小売業（ガソリンスタンドを除く）
584	鮮魚小売業	606	書籍・文房具小売業
5841	鮮魚小売業	6061	書籍・雑誌小売業（古本を除く）
585	酒小売業	6062	古本小売業
5851	酒小売業	6063	新聞小売業
586	菓子・パン小売業	6064	紙・文房具小売業
5861	菓子・小売業（製造小売）	607	スポーツ用品・がん具・娯楽用品・楽器小売業
5862	〃（製造小売でないもの）	6071	スポーツ用品小売業
5863	パン小売業（製造小売）	6072	がん具・娯楽用品小売業
5864	〃（製造小売でないもの）	608	写真機・時計・眼鏡小売業
589	その他の飲食料品小売業	6082	時計・眼鏡・光学機械小売業
5891	コンビニ（飲食料品を中心とするものに限る）	609	他に分類されない小売業
5892	牛乳小売業	6092	たばこ・喫煙具専門小売業
5893	飲料小売業（別掲を除く）	6093	花・植木小売業
5894	茶類小売業		
5895	料理品小売業（客の注文によって調理するものを除く）		
5896	米穀類小売業		

法第34条第1号該当業種（その2）	
大分類L－学術研究、専門・技術サービス業	中分類79－その他の生活関連サービス業
中分類74－技術サービス業（他に分類されないもの）	793 衣服裁縫修理業
小・細分類番号	7931 衣服裁縫修理業
746 写真業	794 物品預り業
7461 写真業（商業写真業を除く）	7941 物品預り業
大分類M－宿泊業、飲食サービス業	799 他に分類されないその他の生活関連サービス業
中分類76－飲食業	7991 食品質加工業
761 食堂、レストラン（専門料理店を除く）	7999 他に分類されないその他の生活関連サービス業（古綿打直し業に限る）
7611 食堂、レストラン（専門料理店を除く）	大分類P－医療、福祉
762 専門料理店	中分類83－医療業
7621 日本料理店	835 療術業
7623 中華料理店	8351 あん摩マッサージ指圧師・はり師・きゅう師・柔道整復師の施術所
7624 ラーメン店	大分類Q－複合サービス業
7625 焼肉店	中分類87－協同組合（他に分類されないもの）
7629 その他の専門料理店	871 農林水産業協同組合（他に分類されないもの）
763 そば・うどん店	8711 農業協同組合（他に分類されないもの）
7631 そば・うどん店	8712 漁業協同組合（他に分類されないもの）
764 すし店	8713 水産加工業協同組合（他に分類されないもの）
7641 すし店	8714 森林組合（他に分類されないもの）
767 喫茶店	大分類R－サービス業（他に分類されないもの）
7671 喫茶店	中分類89－自動車整備業
769 その他の飲食店	891 自動車整備業
7691 ハンバーガー店（持ち帰り専門店を除く）	8911 自動車一般整備業
7692 お好み焼き・焼きそば・たこ焼店	8919 その他の自動車整備業（自動車電装品整備業、自動車タイヤ整備業に限る）
7699 他に分類されないその他の飲食店	中分類90－機械等修理業（別掲を除く）
中分類77－持ち帰り・配達飲食サービス業	902 電気機械器具修理業
771 持ち帰り飲食サービス業	9021 電気機械器具修理業
7711 持ち帰り飲食サービス業	903 表具業
772 配達飲食サービス業	9031 表具業
7721 配達飲食サービス業（宅配ピザ、仕出し料理・弁当屋に限る）	909 その他の修理業
大分類N－生活関連サービス業、娯楽業	9091 家具修理業
中分類78－洗濯・理容・美容・浴場業	9092 時計修理業
781 洗濯業	9093 履物修理業
7811 普通洗濯業	9094 かじ業
7812 洗濯物取次業	
782 理容業	
7821 理容業	
783 美容業	
7831 美容業	
784 一般公衆浴場業	
7841 一般公衆浴場業	
789 その他の洗濯・理容・美容・浴場業	
7891 洗張・染物業	

※別表2に掲げる業種でも許可に該当しない場合があります。
許可に該当するかどうかについては窓口へご相談ください。