

第3章 都市計画法第34条各号の審査基準

1 都市計画法第34条第1号の審査基準

(平成12年11月1日施行)

(平成24年4月1日改正)

(平成26年7月1日改正)

(平成27年5月15日改正)

(令和3年 月 日改正)

「都市計画法第34条第1号」に規定する、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建築物（以下「公益上必要な建築物」という。）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、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 予定建築物の用途は次のとおりとする。

(1) 公益上必要な建築物の用途は、以下のとおりとする。

- ① 学校教育法（昭和22年法律第26号）第1条に規定する公立の小学校及び中学校で校区設定しているもの及び公立の幼稚園
- ② 社会福祉法（昭和26年法律第45号）第2条に規定する社会福祉事業のうち、次に掲げるもの。
 - ア 児童福祉法（昭和22年法律第164号）に規定する保育所
 - イ 老人福祉法（昭和38年法律第133号）に規定する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及び複合型サービス福祉事業の用に供する施設
- ③ 医療法（昭和23年法律第205号）第1条の5第2項に規定する診療所（歯科診療所は除く。）

(2) 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 公益上必要な建築物については、以下の各号に該当するものとする。

- (1) 申請地が、市街化調整区域内においておおむね50以上の建築物のそれぞれの敷地が50メートル以内の間隔で、連続して存する地域内にあること。
- (2) 各施設が立地について小田原市の政策上支障が無く、開設について、許認可等がある場合は、その見込みがあること。
- (3) 当該建築物には施設の機能以外の居住部分を含まないこと。宿直室等当該公益上必要な建築物を管理するための施設を併設する場合には、その部分の床面積は25平方メートル未満とすること。

3 店舗等の申請地は、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、区域内におおむね別表第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1/2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。

4 店舗等の申請地は、原則として既存集落の現況道路幅員4メートル以上の主要道路に敷地外周の1/7以上が接していること。

5 店舗等の建築物の規模等は、次の各要件に適合すること。

(1) 建築物の延べ面積は200平方メートル以下とすること。

(2) 建築物の敷地面積は150平方メートル以上かつ400平方メートル以下とし、申請地と隣地との境界については、道路以外の部分を柵又は塀等で物理的に区画すること。

(3) 店舗等の建築物は2階建以下とすること。

6 店舗等に住宅を併設する場合には、店舗等の部分が原則として建築物全体の50パーセント以上あり、当該建築物の建築が次のいずれかに該当すること。また、店舗等に住宅を併設しないで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、その部分の床面積は25平方メートル未満とすること。

(1) 既存住宅の増築、改築等と併せて行われるもの

(2) 都市計画法に基づく市街化調整区域における開発許可等の基準に関する条例第6条第1号、2号及び提案基準③の基準に適合するもの

7 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が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。

(2) 申請地は、申請者の所有地とする。ただし、借地借家法第2条第1号の借地権であって、同法第3条又は第23条第2項（存続期間20年に限る）に定める契約を行っている場合は、こ

の限りでない。

8 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。

別表第1 日常生活上必要な店舗等の業種等（新）

日常生活上必要な店舗等の業種			対象顧客数	資格免許等	備考	
大分類	中分類	小分類				
小売業	飲食料品小売業	各種食料品小売業	150	県知事の営業許可 県知事の営業許可 税務署長の販売業免許	(581)	
		野菜・果実小売業			(582)	
		食肉小売業			(583)	
		鮮魚小売業			(584)	
		酒小売業			(585)	
		菓子・パン小売業			(586)	
		コンビニエンスストア			(5891)	
	豆腐・かまぼこ等加工食品小売業	(5897)				
	機械器具小売業	二輪自動車小売業（原動機付自転車を含む。）	500		(5914)	
自転車小売業		(592)				
機械器具小売業（自動車、自転車を除く。）		(593)				
その他の小売業	医薬品・化粧品小売業	200	県知事の開業許可 経済産業大臣の登録	(603)		
	農耕用品小売業			(604)		
	燃料小売業			(605)		
	書籍・文房具小売業			(606)		
金融・保険業	銀行業	普通銀行（中央銀行を除く。）	300		(6221)	
		郵便貯金銀行			(6222)	
	協同組織金融業	信用金庫・同連合会	300		(6311)	
		労働金庫・同連合会			(6314)	
		農業協同組合			(6324)	
サービス業 宿泊業 飲食業	飲食店	食堂・レストラン	300	県知事の営業許可 必要に応じ調理師免許	(761)	
		日本料理店			(7621)	
		中華料理店			(7623)	
		ラーメン店			(7624)	
		焼肉店			(7625)	
		その他料理店			(7629)	
		そば・うどん店			(763)	
		すし店			(764)	
		喫茶店			(767)	
		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
理容業	県知事への届出		(782)			
美容業	県知事への届出		(783)			
支援業	その他の教育、学習支援業	学習塾	500		(823)	
		教養・技能教授業			(824)	
サービス	自動車整備業	自動車整備業	500	地方運輸局長の認証 検査主任者の同意書	(891) (9094)	

	修理業	かじ業（農業用器具修理業等）	500		(9094)
医療	医療業	あん摩マッサージ指圧師等の施術所	300	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	(8351)

備考欄に掲げる（ ）内の数字は、日本標準産業分類（平成25年10月改定 総務省）による分類番号である。

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

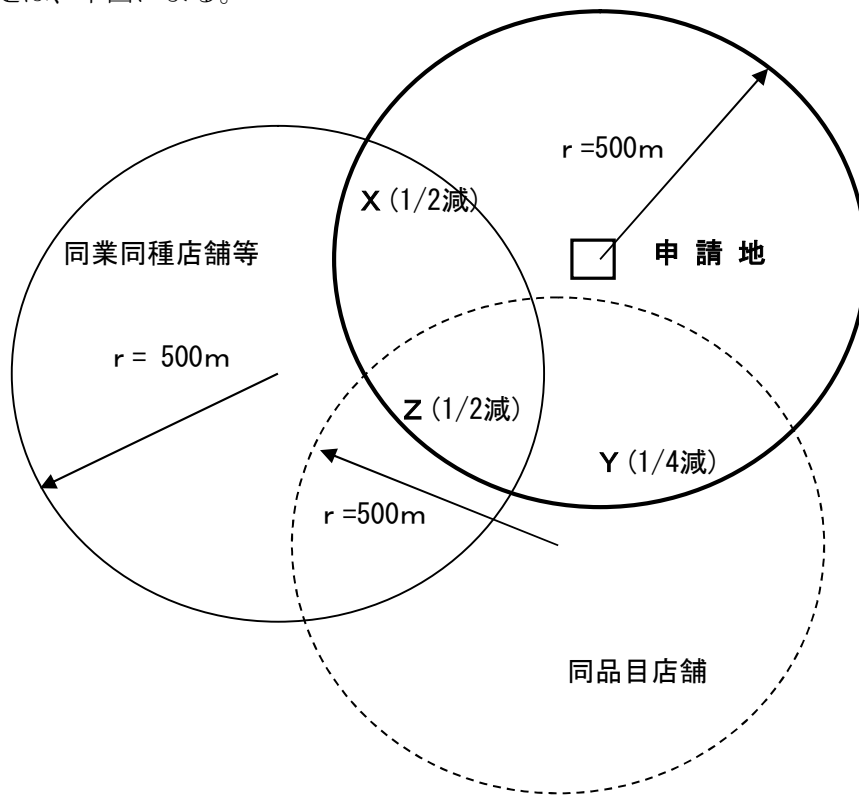
B = Aのうち河川等で地形的に分断され、明らかに商圈外であると認められる住宅戸数

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等

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。



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