

改正案	現行
改正点なし	第1節 日常生活に必要な物品の販売店舗等の用に供する開発行為 〔法第34条第1号〕 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築物は、第21条第26号イからハまでに掲げる建築物とする。 令第21条第26号イからハ 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64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 〔審査基準 1〕 開発許可制度運用指針 I－6 法第34条関係（第14号以外） I－6－2 第1号関係 〔審査基準 2〕 法第34条第1号に規定する当該開発区域の周辺の地域において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に類する建築物（以下「店舗等」という。）、学校、社会福祉施設又は医療施設は、次の1、2、3、4、5、6又は7の各々の要件に該当するものであることとする。 1 店舗等の業種は、別表各号のいずれかに該当するものであること。

	2 店舗等の立地については、周辺の土地利用計画等（農用地等他法令等）に支障とならないものであり、かつ、次の各号に該当するものであること。 (1) 別表第1号から第22号まで又は第27号にあっては、次に掲げる内容のすべてに該当するものであること。 ア 申請地から半径500メートル以内の区域（以下「対象区域」という。）の市街化調整区域に、次に掲げる住戸が存すること。 ただし、申請地と対象区域内に存する住戸が河川、山林又は鉄道等により分断され、対象区域を直接通行することができない場合（以下「地形地物により分断されている場合」という。）は、対象区域に当該住戸が存しないものとして取り扱う。 (ア) 別表第1号又は第2号に該当する業種にあっては、おおむね50以上の住戸 (イ) 別表第3号から第22号に該当する業種にあっては、おおむね200以上の住戸 (ウ) 別表第27号に該当する業種にあっては、当該店舗等を必要とすると認められる住戸 イ 申請地は、市街化区域から500メートル以上離れていること。 ただし、申請地と市街化区域が地形地物により分断されている場合又は対象区域内に存する住戸のうち、その過半の住戸が市街化調整区域に存する場合は、この限りでない。 (2) 別表第23号から第26号までに該当する業種にあっては、当該店舗等が管轄する区域（以下「管轄区域」という。）の市街化調整区域に、当該店舗等を必要とすると認められる住戸が存すること。 3 店舗等の規模は、次の各号に該当するものであること。 (1) 別表第1号から第22号まで又は第27号に該当する業種にあっては、次に掲げる内容に該当するものであること。 ア 敷地面積は、原則として500平方メートル以下であること。 イ 延べ面積は、原則として200平方メートル以下であること。 ウ 階数は、2以下であること。 (2) 別表第23号から第26号までに該当する業種にあっては、当該管轄区域の住戸数及び当該店舗等の機能等に照らして規模、設計、配置及び内容等が適切であること。 4 店舗等の形態等は、次の各号に該当するものであること。 (1) 自己の業務用であること。また、当該業務を行い得ることが証されるものであること。 (2) 店舗等は、当該業務を行う部分（売場等）及び維持、管理上必要と認められる部分（事務室、休憩室、倉庫及び便所等）で構成されたものであること。 5 学校は、次の各号のすべてに該当するものであること。 (1) 学校教育法（昭和22年法律第26号）第1条に規定する小学校、中学校又は幼稚園であり、同法第4条に規定する認可を受けることが確実であること。 (2) 主として周辺の市街化調整区域において居住している者の利用に供するものであること。 (3) 当該学校区等の住戸数及び当該学校施設の機能等に照らして規模、設計、配置及び内容等が適切であること。 (4) 原則として、地方公共団体が設置するものであること。 6 社会福祉施設は、次の各号のすべてに該当するものであること。 (1) 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用に供するものであること。
--	--

	(2) 介護保険法（平成9年法律第123号）第8条第14項に規定する地域密着型サービスを行う施設又はこれらと同等と認められる施設であること。 (3) 設置及び運営について、当該社会福祉施設を所管する部局との協議を了していること。 (4) 主として周辺の市街化調整区域において居住している者の利用に供するものであること。 (5) 原則として、自己の業務用であること。また、当該業務を行い得ることが証されるものであること。 (6) 建築計画については、次の各号のすべてに該当すること。 ア 建ぺい率は、60パーセント以下であること。 イ 容積率は、200パーセント以下であること。 ウ 階数は、2以下であること。 7 医療施設は、次の各号のすべてに該当するものであること。 (1) 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又は同法第2条第1項に規定する助産所であること。 (2) 設置及び運営について、当該医療施設を所管する部局との協議を了していること。 (3) 主として周辺の市街化調整区域において居住している者の利用に供するものであること。 (4) 医療法に規定する医療施設としての開設許可の取得又は開設届の受理の見込みが明らかであること。 (5) 原則として、自己の業務用であること。また、当該業務を行い得ることが証されるものであること。 (6) 建築計画については、次の各号のすべてに該当すること。 ア 建ぺい率は、60パーセント以下であること。 イ 容積率は、200パーセント以下であること。 ウ 階数は、2以下であること。 <留意事項> ア 複合的な業種の店舗等の場合の要件1に規定する業種の判定にあたっては、主たる部分で行うが、主たる部分以外についても別表各号に該当すること。 イ 要件3及び要件4の規定は、店舗等が既存住宅等（法で立地が認められるもの）に併設される場合には、当該店舗等の部分に対して適用する。 ウ 要件5（1）については、当該学校を所管する部局の意見書により、要件6（1）から（3）については、当該社会福祉施設を所管する部局の意見書により、要件7（1）、（2）及び（4）については、当該医療施設を所管する部局の意見書により確認する。 エ 要件6（1）の規定は、単に事務所としての用に供する等、施設内において福祉の利用がなされないものを除く。ただし、病院、診療所又は他の福祉的利用の用に供する施設に併用して立地する場合は、この限りでない。 オ 要件6（6）及び要件7（6）のうち、建ぺい率及び容積率については、開発許可の場合には法第41条第1項の規定による制限として、法第42条第1項ただし書き許可又は法第43条第1項の許可の場合には法第79条の規定による許可条件として付加する。 【解説 P10～P19 参照】
--	--

	(別 表)		
	日常生活に必要な店舗等		
	号	日常生活に必要な店舗等の業種	参考（業種の分類）：注
	(1)	総合食料品店(生鮮食料品等を販売するミニスーパー等)	581 各種食料品小売業
	(2)	総合小売店(加工食品及び各種日用品等を販売するいわゆるコンビニエンスストア)	5891 コンビニエンスストア（飲食料品を中心とするものに限る）
	(3)	酒屋	585 酒小売業
	(4)	肉屋	583 食肉小売業
	(5)	魚屋	584 鮮魚小売業
	(6)	八百屋	5821 野菜小売業
	(7)	パン屋	586 菓子・パン小売業
	(8)	米穀類販売店	5896 米穀類小売業
	(9)	洋品店	5793 洋品雑貨・小間物小売業
	(10)	金物店、荒物点、日用雑貨店	6021 金物小売業 6022 荒物小売業
	(11)	電気器具販売店（家庭用）	5931 電気機械器具小売業
	(12)	薬局	6032 医薬品小売業 6033 調剤薬局
	(13)	燃料小売店（ガソリンスタンド等）	605 燃料小売業
	(14)	文房具店	6064 紙・文房具小売業
	(15)	一般食堂	761 食堂・レストラン(専門料理店を除く)
	(16)	農機具修理店（農耕用品及び農機具販売を含む）	
	(17)	自転車修理店（自動二輪車の修理及びこれらの販売を含む）	
	(18)	自動車修理工場	891 自動車整備業
	(19)	クリーニング店、クリーニング取次店	7811 普通洗濯業 7812 洗濯物取次業
	(20)	理髪店	782 理容業
	(21)	美容院	783 美容業
	(22)	はり、きゅう、マッサージ等	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
	(23)	地区集会所等	
	(24)	農林漁業団体事務所（出張所等）	
	(25)	消防団事務所	
	(26)	日本郵便株式会社法第2条第4項の郵便局、簡易郵便局 法第7条第1項の簡易郵便局 (主として周辺の地域において居住している者の日常生活のため必要と認められる業務に限る)	

	(27)	その他社会経済情勢の変化等により日常生活に必要であると認められるもの	
	注：業種の分類は、日本標準産業分類（平成２５年１０月改訂）による。		

改正案	現行				
<table><tr><td>日常生活に必要な物品の販売店舗等の用に供する開発行為</td><td>法 3 4 条第 1 号</td></tr></table> ◎ 立地基準編第 2 章第 1 節「審査基準 2」(P13～P17) 法第 3 4 条第 1 号に規定する店舗等の取扱いについては次のとおりであるが、このうち令第 2 2 条第 6 号に該当するものは開発許可を要さないので留意すること。(参照：適用除外編第 3 章第 1 1 節「審査基準 2」要件 6 P39～P41) 1 要件 1 及び留意事項アについて (1)「業種」については、取扱品目及び当該店舗等の名称で判断する。 なお、当該店舗等の取扱品目が立地基準編 P17 の(別表)各号の複数に該当する場合は、取扱品目相互の商品陳列面積等を比較して主たる部分で業種を判断することとする。 (2)立地基準編 P17 (別表)中の「(2 7) その他社会経済情勢の変化等により日常生活に必要であると認められるもの」は、当該地域に立地する必要性があると認められる同表中右欄「参考(業種の分類)」に掲げる日本標準産業分類の小分類が同じ業種も該当する。ただし、7721 配達飲食サービス業の中の「宅配ピザ屋」、5899 他に分類されない飲食料品小売業の中の「夕食材料宅配業」、9012 建設・鉱山機械整備業、7813 リネンサプライ業、8359 その他の療術業などは該当しない。 ＜留意事項＞ 業種は主たる部分で判断するが、主たる部分以外においても法第 3 4 条第 1 号にいう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に類する建築物であること。 2 要件 2 (1) アについて (1)「地形地物により分断されている場合」とは、対象住戸の居住者が対象区域(申請地から半径 5 0 0 メートル以内の区域)を直接通行して申請地(当該店舗等)に到達できない場合をいう。(図 1、2 参照) (図 1、図 2)(省略) <u>(2)(ア)及び(イ)の住戸数について、県南部・東部地域において、市町村まちづくり方針に位置づけられ、日常生活に必要で、地域振興に資すると当該市町村長が認めるものである場合、これによらないことができることとする。</u> <u>(3)(ア)及び(イ)の「おおむね」とは、必要とされる住戸数の 9 割以上を有することをいう。</u> ただし、(イ)については、申請地が山間地域である等、申請地の地理的条件及び対象区域周辺の住居の状況等を勘案して、これにより難い相当の合理的理由が存すると認められる	日常生活に必要な物品の販売店舗等の用に供する開発行為	法 3 4 条第 1 号	<table><tr><td>日常生活に必要な物品の販売店舗等の用に供する開発行為</td><td>法 3 4 条第 1 号</td></tr></table> ◎ 立地基準編第 2 章第 1 節「審査基準 2」(P13～P17) 法第 3 4 条第 1 号に規定する店舗等の取扱いについては次のとおりであるが、このうち令第 2 2 条第 6 号に該当するものは開発許可を要さないので留意すること。(参照：適用除外編第 3 章第 1 1 節「審査基準 2」要件 6 P39～P41) 1 要件 1 及び留意事項アについて (1)「業種」については、取扱品目及び当該店舗等の名称で判断する。 なお、当該店舗等の取扱品目が立地基準編 P17 の(別表)各号の複数に該当する場合は、取扱品目相互の商品陳列面積等を比較して主たる部分で業種を判断することとする。 (2)立地基準編 P17 (別表)中の「(2 7) その他社会経済情勢の変化等により日常生活に必要であると認められるもの」は、当該地域に立地する必要性があると認められる同表中右欄「参考(業種の分類)」に掲げる日本標準産業分類の小分類が同じ業種も該当する。ただし、7721 配達飲食サービス業の中の「宅配ピザ屋」、5899 他に分類されない飲食料品小売業の中の「夕食材料宅配業」、9012 建設・鉱山機械整備業、7813 リネンサプライ業、8359 その他の療術業などは該当しない。 ＜留意事項＞ 業種は主たる部分で判断するが、主たる部分以外においても法第 3 4 条第 1 号にいう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に類する建築物であること。 2 要件 2 (1) アについて (1)「地形地物により分断されている場合」とは、対象住戸の居住者が対象区域(申請地から半径 5 0 0 メートル以内の区域)を直接通行して申請地(当該店舗等)に到達できない場合をいう。(図 1、2 参照) (図 1、図 2)(省略) <u>(2)(ア)及び(イ)の「おおむね」とは、必要とされる住戸数の 9 割以上を有することをいう。</u> ただし、(イ)については、申請地が山間地域である等、申請地の地理的条件及び対象区域周辺の住居の状況等を勘案して、これにより難い相当の合理的理由が存すると認められる	日常生活に必要な物品の販売店舗等の用に供する開発行為	法 3 4 条第 1 号
日常生活に必要な物品の販売店舗等の用に供する開発行為	法 3 4 条第 1 号				
日常生活に必要な物品の販売店舗等の用に供する開発行為	法 3 4 条第 1 号				

場合、これによらないことができることとする。なお、この場合であっても対象区域の市街化調整区域に１００程度の住戸が存すること。 <留意事項> ア 一棟の共同住宅又は長屋建て住宅は、一の建築物の敷地であるが、住戸数の算定に当たっては複数の戸数として算定する。 イ 県南部・東部地域とは、五條市、御所市、宇陀市、高取町、明日香村、吉野町、大淀町及び下市町をいう。 ウ 市町村まちづくり方針とは、県との協議を経て市町村が策定し公表されたものをいう。 エ 「市町村まちづくり方針に位置づけられ、日常生活に必要で、地域振興に資すると当該市町村長が認めるもの」であるかについては市町村長の意見書により確認する。 <u>なお、当該意見書は、県都市計画部局との協議を了した旨を併記したものであること。</u> ３ 要件２（１）イただし書の「申請地と市街化区域が地形地物により分断されている場合」とは、市街化区域の居住者が対象区域を直接通行して申請地に到達できないことをいう。（図３参照） （図３）（省略） ４ 要件２（１）の確認のため、申請地の位置、周辺の用途地域、対象区域内の住戸数の状況を、１／２５００程度の縮尺の都市計画図等に表示すること。 ただし、住戸数の状況を住宅地図により確認できる場合には、住宅地図に当該内容を表示することにより、都市計画図等にかえることができる。 ５ 要件２（２）の確認のため、申請地の位置、周辺の用途地域並びに管轄区域（当該店舗等が管轄する区域）の状況及び住戸数の状況を、１／２５００程度の縮尺の都市計画図等に表示すること。 ただし、住戸数等の状況を住宅地図により確認できる場合には、住宅地図に当該内容を表示することにより都市計画図にかえることができる。 <留意事項> 要件２（２）に該当する業種にあっては、市街化区域からの距離は問わない。 ６ 立地基準編 P17 の（別表）第２３号（地区集会所等）については、次の各号のすべてに該当すること。 （１）地区集会所、集落青年館、公民館（社会教育法にいう公民館を除く。）、農林漁業生活改善施設等準公益的な施設であること。 （２）申請者は、市町村長、自治会長、区長等であり、町内会、自治会等の自治組織において適正な管理運営が行われるものであること。 なお、申請者が市町村長でない場合は、市町村が補助金等の助成を行う等当該施設建設を推進していること。 （３）申請地は、管轄区域（自治会等の区域）内にあること。 （４）管轄区域の住戸数の過半が市街化調整区域に存すること。	場合、これによらないことができることとする。なお、この場合であっても対象区域の市街化調整区域に１００程度の住戸が存すること。 <留意事項> 一棟の共同住宅又は長屋建て住宅は、一の建築物の敷地であるが、住戸数の算定に当たっては複数の戸数として算定する。 ３ 要件２（１）イただし書の「申請地と市街化区域が地形地物により分断されている場合」とは、市街化区域の居住者が対象区域を直接通行して申請地に到達できないことをいう。（図３参照） （図３）（省略） ４ 要件２（１）の確認のため、申請地の位置、周辺の用途地域、対象区域内の住戸数の状況を、１／２５００程度の縮尺の都市計画図等に表示すること。 ただし、住戸数の状況を住宅地図により確認できる場合には、住宅地図に当該内容を表示することにより、都市計画図等にかえることができる。 ５ 要件２（２）の確認のため、申請地の位置、周辺の用途地域並びに管轄区域（当該店舗等が管轄する区域）の状況及び住戸数の状況を、１／２５００程度の縮尺の都市計画図等に表示すること。 ただし、住戸数等の状況を住宅地図により確認できる場合には、住宅地図に当該内容を表示することにより都市計画図にかえることができる。 <留意事項> 要件２（２）に該当する業種にあっては、市街化区域からの距離は問わない。 ６ 立地基準編 P17 の（別表）第２３号（地区集会所等）については、次の各号のすべてに該当すること。 （１）地区集会所、集落青年館、公民館（社会教育法にいう公民館を除く。）、農林漁業生活改善施設等準公益的な施設であること。 （２）申請者は、市町村長、自治会長、区長等であり、町内会、自治会等の自治組織において適正な管理運営が行われるものであること。 なお、申請者が市町村長でない場合は、市町村が補助金等の助成を行う等当該施設建設を推進していること。 （３）申請地は、管轄区域（自治会等の区域）内にあること。 （４）管轄区域の住戸数の過半が市街化調整区域に存すること。
--	--

<留意事項> ア 地区集会所等は、原則として当該管轄区域に一施設とする。 イ 当該自治会等の地区集会所等として、規模、設計、配置及び内容等が適切であり、レジャー的な施設等他の目的の建築物と併用されるものでないこと。 7 要件4（１）の「当該業務を行い得ることが証されるもの」とは、原則として次の各号のいずれかを書類等で確認できることとする。（本編 P14 別表参照） （１）申請者は、当該店舗等の業種を営業するための実績又は見込み（経営、勤務、研修又は資格等）を有していること。 なお、当該店舗等を営業するために個別法による資格・免許等を要する場合は、申請者又は予定従業員（家族を含む。）が資格等を有していること。 ただし、予定従業員の資格等により営業を行う場合には、その資格等を有している者が当該店舗等の従業員となることが確認できること。 （２）当該店舗等を開業するために個別法による許可等を要する場合は、申請者が当該許可等を取得していること又は取得する見込みがあること。 （３）いわゆるフランチャイズ契約又は販売代理店契約等により当該店舗等を営業する場合は、原則として当該契約又は仮契約が締結されていること。 8 要件4（２）の「管理上必要と認められる部分」とは、当該店舗等の事務室、休憩室、倉庫及び便所等をいい、住宅又は従業員の寮は該当しない。 9 要件5、要件6又は要件7に掲げる施設の立地に当たっては、必要に応じて交通安全面について警察署等と協議を行った結果を確認することとする。 10 要件5（２）、要件6（４）及び要件7（３）の「周辺の市街化調整区域」とは、当該開発区域と同一市町村内（当該開発区域が市町村界に近い場合にあっては、隣接市町村も含む。）であって、かつ、当該開発区域と同一の生活圏を構成していると考えられるものをいう。 11 要件6（２）の「これらと同等と認められる施設」とは、次の各号のいずれかに該当すること。 （１）通所系の施設 （２）入所定員が原則として29人以下である入所系の施設 12 要件6（５）の「当該業務を行い得ることが証されるもの」とは、申請者が、当該社会福祉施設を運営するための実績又は見込み（資格等）を有していることを書類等で確認できることとする。 13 要件7（５）の「当該業務を行い得ることが証されるもの」とは、申請者が、医師の免許を有していること（法人等の場合は、その役員等に医師の免許を有する者がいること）を医師免許証の写しで確認できることとする。 14 留意事項エの「他の福祉的利用の用に供する施設」とは、法第34条第1号又は同条第14号の規定により立地が認められる社会福祉施設をいう。	<留意事項> ア 地区集会所等は、原則として当該管轄区域に一施設とする。 イ 当該自治会等の地区集会所等として、規模、設計、配置及び内容等が適切であり、レジャー的な施設等他の目的の建築物と併用されるものでないこと。 7 要件4（１）の「当該業務を行い得ることが証されるもの」とは、原則として次の各号のいずれかを書類等で確認できることとする。（本編 P14 別表参照） （１）申請者は、当該店舗等の業種を営業するための実績又は見込み（経営、勤務、研修又は資格等）を有していること。 なお、当該店舗等を営業するために個別法による資格・免許等を要する場合は、申請者又は予定従業員（家族を含む。）が資格等を有していること。 ただし、予定従業員の資格等により営業を行う場合には、その資格等を有している者が当該店舗等の従業員となることが確認できること。 （２）当該店舗等を開業するために個別法による許可等を要する場合は、申請者が当該許可等を取得していること又は取得する見込みがあること。 （３）いわゆるフランチャイズ契約又は販売代理店契約等により当該店舗等を営業する場合は、原則として当該契約又は仮契約が締結されていること。 8 要件4（２）の「管理上必要と認められる部分」とは、当該店舗等の事務室、休憩室、倉庫及び便所等をいい、住宅又は従業員の寮は該当しない。 9 要件5、要件6又は要件7に掲げる施設の立地に当たっては、必要に応じて交通安全面について警察署等と協議を行った結果を確認することとする。 10 要件5（２）、要件6（４）及び要件7（３）の「周辺の市街化調整区域」とは、当該開発区域と同一市町村内（当該開発区域が市町村界に近い場合にあっては、隣接市町村も含む。）であって、かつ、当該開発区域と同一の生活圏を構成していると考えられるものをいう。 11 要件6（２）の「これらと同等と認められる施設」とは、次の各号のいずれかに該当すること。 （１）通所系の施設 （２）入所定員が原則として29人以下である入所系の施設 12 要件6（５）の「当該業務を行い得ることが証されるもの」とは、申請者が、当該社会福祉施設を運営するための実績又は見込み（資格等）を有していることを書類等で確認できることとする。 13 要件7（５）の「当該業務を行い得ることが証されるもの」とは、申請者が、医師の免許を有していること（法人等の場合は、その役員等に医師の免許を有する者がいること）を医師免許証の写しで確認できることとする。 14 留意事項エの「他の福祉的利用の用に供する施設」とは、法第34条第1号又は同条第14号の規定により立地が認められる社会福祉施設をいう。
--	--