

改正案	現行
改正点なし	<p>第7節 市街化区域内において建築等することが困難な建築物等の用に供する開発行為 〔法第34条第9号〕</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>[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-6-6 第8号、第9号関係</p> <p>[審査基準 2] 法第34条第9号に規定する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、令第29条の7第1号で定められた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（飲食店、休憩所機能を備えたコンビニエンスストア、道の駅）又は給油所は、次の1、2、3、4又は5の各々の要件に該当するものであることとする。 また、令第29条の7第2号で定められた火薬類取締法第2条第1項の火薬類の製造所である建築物とは、次の6の要件に該当するものであることとする。</p> <p>1 道路管理施設は、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ものであること。</p> <p>2 飲食店（自動車の運転者の休憩の用に供する飲食店）は、次の各号のすべてに該当するものであること。 （1）申請地は、国道、主要地方道又はこれらに準ずるものとして知事が認めた道路（以下「対象路線」という。）の沿道に位置していること。 （2）用途は、食堂、レストラン、喫茶店等日本標準産業分類による中分類76「飲食店」に該当するものであること。ただし、小分類760「管理、補助的経済活動を行う事業所」、765「酒場、ビヤホール」及び766「バー、キャバレー、ナイトクラブ」並びに細分類7622「料亭」は除く。</p>

- (3) 営業形態は、当該業務を行う部分（客席及び厨房等）及び維持、管理するために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、自己の業務用のものであること。
- (4) 客席数は、20以上であること。
- (5) 延べ面積は、1000平方メートル以下であること。
- (6) 敷地は、当該敷地の全周長の7分の1又は16メートル以上対象路線に接していること。
- (7) 駐車場の出入口は、対象路線と円滑に接続し、かつ当該出入口の幅は、6メートル以上であること。
- (8) 駐車場の収容台数は、客席数3に対して1以上であること。
- (9) 敷地の対象路線に接する部分（(7)に掲げる出入口の部分を除く。）は、幅1メートル以上の花壇を設ける等沿道の景観に配慮した計画としていること。

3 休憩所機能を備えたコンビニエンスストア（自動車の運転者の休憩機能を備えたコンビニエンスストア）は、次の各号のすべてに該当するものであること。

- (1) 申請地は、対象路線の沿道に位置していること。
- (2) 用途は、日本標準産業分類による細分類5891「コンビニエンスストア」に該当するものであること。
- (3) 営業形態は、当該業務を行う部分（売場、自動車の運転者が利用できる休憩スペース及び便所）及び維持、管理するために必要と認められる部分（事務室及び倉庫等）で構成されたもので、自己の業務用のものであること。
- (4) 延べ面積は、原則として200平方メートル以下であり、かつ、平屋建であること。
- (5) 休憩スペースは、7平方メートル以上であり、テーブル及び座席が設置されていること。
- (6) 運転者が自由に利用できる便所を設置するとともに、そのことを運転者に判りやすく明示する屋外看板（例：トイレマークを表示する等）を設置すること。
- (7) 敷地は、当該敷地の全周長の7分の1又は16メートル以上対象路線に接していること。
- (8) 駐車場の出入口は、対象路線と円滑に接続し、かつ当該出入口の幅は、6メートル以上であること。
- (9) 駐車場の収容台数は、7台以上であること。
- (10) 敷地の対象路線に接する部分（(8)に掲げる出入口の部分を除く。）は、幅1メートル以上の花壇を設ける等沿道の景観に配慮した計画としていること。

4 「道の駅」は、次の各号のすべてに該当するものであること。

- (1) 申請地は、原則として対象路線の沿道に位置していること。
- (2) 国土交通省の「道の駅」登録・案内要綱（平成5年2月23日建設省企発第19号）に基づき「道の駅」として登録されることが確実なものであることについて、事前に県道路建設課と協議を了していること。
- (3) 施設は、休憩施設（トイレ、休憩所等）、案内・サービス施設（道路及び地域に関する情報を提供する案内所等）及び地域振興施設（土産物等販売施設等）であること。
- (4) 設置者は、道路管理者又は市町村若しくは市町村に代わり得る公的な団体であること。
- (5) 駐車場の出入口は、対象路線と円滑に接続し、かつ当該出入口の幅は、6メートル以上であること。
- (6) 敷地の対象路線に接する部分（(5)に掲げる出入口の部分を除く。）は、幅1メートル以上の花壇を設ける等沿道の景観に配慮した計画としていること。

- 5 給油所（自動車用液化石油ガススタンドを除く。）は、次の各号のすべてに該当するものであること。
- (1) 申請地は、対象路線の沿道に位置していること。
 - (2) 営業形態は、当該業務を行う部分（油類を販売する部分及び車両点検スペース等）及び維持、管理するために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、自己の業務用のものであること。
 - (3) 敷地は、当該敷地の全周長の7分の1又は16メートル以上対象路線に接していること。
 - (4) 出入口は、対象路線と円滑に接続し、かつ当該出入口の幅は、6メートル以上であること。

- 6 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は、火薬類の製造（変形又は修理を含む。）の業を営もうとする者が同法第7条各号に適合する内容で建築するものであること。

<留意事項>

ア 要件2（1）にいう「これらに準ずるものとして知事が認めた道路」とは、次の道路をいう。

- (1) 2車線以上の幅員を有する一般県道で、12時間交通量が3000台以上あるもの
- (2) 2車線以上の幅員を有する一般県道以外の広域的な道路で、12時間交通量が3000台以上あり、かつ、事前調整を了したもの

なお、「12時間交通量」とは、(1)にあつては、全国道路交通情勢調査の一般交通量調査表【奈良県県土マネジメント部道路建設課】による観測地点（申請地を含む調査区間に限る。）における自動車類の平日昼間12時間交通量、(2)にあつては、当該道路を管理する者の交通量調査（全国道路交通情勢調査の調査方法に準じた交通量調査）による観測地点（申請地を含む調査区間に限る。）における自動車類の平日昼間12時間交通量をいう。

イ 要件2（3）、要件3（3）又は要件5（2）にいう「自己の業務用」とは、申請者（建築主）が、当該飲食店、休憩所機能を備えたコンビニエンスストア又は給油所を経営することをいう。

なお、申請にあつては、当該飲食店、休憩所機能を備えたコンビニエンスストア又は給油所の経営を行い得ることを当該業務に関する実績等（経営、勤務、資格、個別法による許可又は仕入れルート先との契約、フランチャイズ契約等）により証すること。

ウ 要件2の飲食店が「長屋形式等複数の飲食店」で構成されている場合、要件2（4）の「客席数」は、各飲食店ごとに適用する。

エ 要件2（3）及び（4）の休憩所の形態及び規模は、「建築設計資料集成」（日本建築学会編・丸善発行）を基本とする。

オ 要件2（7）、要件3（8）及び要件4（5）にいう「駐車場」は、機械式を除くものとし、「対象路線と円滑に接続」とは、自動車が対象路線から駐車場に前進で進入でき、また、駐車場から対象路線へ前進で退出できるものをいう。

カ 要件4（2）については、県道路建設課の意見書により確認する。

キ 要件4（4）にいう「市町村に代わり得る公的な団体」とは、地方公共団体が三分の一以上出資する法人又は地域を代表して「道の駅」を設置するにふさわしいとして市町村が推薦する公益法人をいう。

ク 要件6にいう「火薬類の製造の業を営もうとする者」は、火薬類取締法第3条の規定に基づく経済産業大臣の許可を受けていること又は受けることが確実であること。

【解説 P29～P31,P111 参照】

改正案	現行				
<table border="1"> <tr> <td data-bbox="159 320 878 421">市街化区域内において建築等することが困難な建築物等の用に供する開発行為</td> <td data-bbox="887 320 1102 421">法34条第9号</td> </tr> </table>	市街化区域内において建築等することが困難な建築物等の用に供する開発行為	法34条第9号	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="1137 320 1856 421">市街化区域内において建築等することが困難な建築物等の用に供する開発行為</td> <td data-bbox="1865 320 2080 421">法34条第9号</td> </tr> </table>	市街化区域内において建築等することが困難な建築物等の用に供する開発行為	法34条第9号
市街化区域内において建築等することが困難な建築物等の用に供する開発行為	法34条第9号				
市街化区域内において建築等することが困難な建築物等の用に供する開発行為	法34条第9号				
◎ 立地基準編第2章第7節〔審査基準 2〕(P28～P31)	◎ 立地基準編第2章第7節〔審査基準 2〕(P28～P31)				
<p>1 要件2の「飲食店」について 本要件にいう飲食店は、ドライバーを主とした休憩の用に供する施設であり、観光バスの乗客を対象とした飲食店は該当しない。</p> <p>2 要件2(1)の「対象路線」について (1) 対象路線と区分されている「副道(対象路線に並行して設けられている帯状の車道をいう。)」は、広域的な道路とは認められないため、対象路線に該当しないので留意すること。 (2) 「対象路線」のうち、留意事項ア(2)にいう「一般県道以外の広域的な道路」及び「事前調整を了したもの」について「一般県道以外の広域的な道路」とは、2以上の市町村にまたがる事業完了した都市計画道路のうち、幅員が12メートル以上の幹線街路をいうものとする。 ただし、行政界の関係等で他市町村の一部のみを通過する幹線街路は、「広域的な道路」には該当しないこととする。 「事前調整を了したもの」とは、あらかじめ道路管理者より県に対して事前調整が行われ、それが了したものをいう。事前調整の申請は、道路管理者が別紙様式(本編P31)により市町村長、県土木事務所長を経由して県土マネジメント部建築安全課長に対し行うこととする。</p> <p>3 要件2(1)、要件3(1)及び要件5(1)の「対象路線について」 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、道路の円滑な通行の確保のために必要で、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、車両の通行に支障のない部分の有効幅員が4m以上ある道路法による道路を「対象路線」とすることができるものとする。</p> <p>4 要件2(2)の「飲食店」について テイク・アウト販売(ドライブスルーを含む。)のみを行う店舗は、本要件にいう「飲食店」に該当しない。ただし、本要件に該当する「飲食店」に付随した飲食物のテイク・アウト販売は、当該飲食店に包含される。</p> <p>5 要件2(3)、要件3(3)又は要件5(2)の「維持、管理するために必要と認められる部分」について</p>	<p>1 要件2の「飲食店」について 本要件にいう飲食店は、ドライバーを主とした休憩の用に供する施設であり、観光バスの乗客を対象とした飲食店は該当しない。</p> <p>2 要件2(1)の「対象路線」について (1) 対象路線と区分されている「副道(対象路線に並行して設けられている帯状の車道をいう。)」は、広域的な道路とは認められないため、対象路線に該当しないので留意すること。 (2) 「対象路線」のうち、留意事項ア(2)にいう「一般県道以外の広域的な道路」及び「事前調整を了したもの」について「一般県道以外の広域的な道路」とは、2以上の市町村にまたがる事業完了した都市計画道路のうち、幅員が12メートル以上の幹線街路をいうものとする。 ただし、行政界の関係等で他市町村の一部のみを通過する幹線街路は、「広域的な道路」には該当しないこととする。 「事前調整を了したもの」とは、あらかじめ道路管理者より県に対して事前調整が行われ、それが了したものをいう。事前調整の申請は、道路管理者が別紙様式(本編P31)により市町村長、県土木事務所長を経由して県土マネジメント部建築安全推進課長に対し行うこととする。</p> <p>3 要件2(2)の「飲食店」について テイク・アウト販売(ドライブスルーを含む。)のみを行う店舗は、本要件にいう「飲食店」に該当しない。ただし、本要件に該当する「飲食店」に付随した飲食物のテイク・アウト販売は、当該飲食店に包含される。</p> <p>4 要件2(3)、要件3(3)又は要件5(2)の「維持、管理するために必要と認められる部分」について</p>				

<p>「維持、管理するために必要と認められる部分」とは、事務室、従業員の休憩室、更衣室、便所等をいい、住宅又は従業員の寮は該当しない。また、その規模は、事務内容及び従業員数からみて必要と認められる適切なものであること。</p> <p>なお、飲食店の維持、管理部分の床面積は、延べ面積の1/2を超えないこととする。</p> <p>6 要件2(4)の「客席数」について</p> <p>(1) 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、道路の円滑な通行の確保のために必要で、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。</p> <p>(2) 複数の業種が混在する飲食店で、受付、料金勘定及び管理スペース等を共用しており、利用客の出入口が同じであり、外形的にも1つの飲食店の形態をなしている場合は、1つの飲食店として客席数を算定し、本要件を適用する。</p> <p>7 要件2(6)、(7)、(9)、要件3(7)、(8)、(10)、要件4(5)、(6)、又は要件5(3)、(4)の「対象路線」について</p> <p>2つの対象路線に面する場合は、申請に係る計画が一方の対象路線に関して、飲食店にあっては要件2(6)、(7)及び(9)、休憩所機能を備えたコンビニエンスストアにあっては要件3(7)、(8)、及び(10)、道の駅にあっては要件4(5)及び(6)、給油所にあっては要件5(3)及び(4)に該当すれば、他方の対象路線に関して、上記の各要件に該当しなくてもよい。</p> <p>この場合、他方の対象路線にも出入口を設けることは妨げない。</p> <p>(参考) 対象路線と対象路線以外の道路に面する場合、対象路線以外の道路に関し、要件は適用しない。</p> <p>8 要件2(6)、要件3(7)及び要件5(3)について</p> <p>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、道路の円滑な通行の確保のために必要で、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。</p> <p>9 要件2(6)、要件3(7)及び要件5(3)並びに要件2(9)、要件3(10)及び要件4(6)の「対象路線に接する部分」について</p> <p>対象路線と敷地の間に水路又は河川が存する場合、原則として、水路等の幅が6メートル以下であり、かつ、当該水路等を幅員6メートル以上の橋により占用した場合は、当該水路等をはさみ向かい合う敷地の部分と対象路線は接しているものとみなし、要件2(6)、要件3(7)又は要件5(3)を適用する。</p> <p>この場合、当該水路等をはさみ向かい合う敷地の部分を、「対象路線に接する部分」とみなし、要件2(9)、要件3(10)、要件4(6)を適用する。</p> <p>10 要件2(7)、要件3(8)、要件4(5)及び留意事項オの「駐車場」について</p> <p>「駐車場」が敷地の状況によりやむを得ず立体駐車場となる場合は、自走式の立体駐車場とし、道路の円滑な交通を阻害しない計画であること。</p> <p>なお、従業員専用の機械式駐車場は、道路の円滑な交通を阻害しない計画であり、かつ、客用の駐車場と明確に分離されている場合に限り、認めるものとする。</p>	<p>「維持、管理するために必要と認められる部分」とは、事務室、従業員の休憩室、更衣室、便所等をいい、住宅又は従業員の寮は該当しない。また、その規模は、事務内容及び従業員数からみて必要と認められる適切なものであること。</p> <p>なお、飲食店の維持、管理部分の床面積は、延べ面積の1/2を超えないこととする。</p> <p>5 要件2(4)の「客席数」について</p> <p>複数の業種が混在する飲食店で、受付、料金勘定及び管理スペース等を共用しており、利用客の出入口が同じであり、外形的にも1つの飲食店の形態をなしている場合は、1つの飲食店として客席数を算定し、本要件を適用する。</p> <p>6 要件2(6)、(7)、(9)、要件3(7)、(8)、(10)、要件4(5)、(6)、又は要件5(3)、(4)の「対象路線」について</p> <p>2つの対象路線に面する場合は、申請に係る計画が一方の対象路線に関して、飲食店にあっては要件2(6)、(7)及び(9)、休憩所機能を備えたコンビニエンスストアにあっては要件3(7)、(8)、及び(10)、道の駅にあっては要件4(5)及び(6)、給油所にあっては要件5(3)及び(4)に該当すれば、他方の対象路線に関して、上記の各要件に該当しなくてもよい。</p> <p>この場合、他方の対象路線にも出入口を設けることは妨げない。</p> <p>(参考) 対象路線と対象路線以外の道路に面する場合、対象路線以外の道路に関し、要件は適用しない。</p> <p>7 要件2(6)、要件3(7)及び要件5(3)並びに要件2(9)、要件3(10)及び要件4(6)の「対象路線に接する部分」について</p> <p>対象路線と敷地の間に水路又は河川が存する場合、原則として、水路等の幅が6メートル以下であり、かつ、当該水路等を幅員6メートル以上の橋により占用した場合は、当該水路等をはさみ向かい合う敷地の部分と対象路線は接しているものとみなし、要件2(6)、要件3(7)又は要件5(3)を適用する。</p> <p>この場合、当該水路等をはさみ向かい合う敷地の部分を、「対象路線に接する部分」とみなし、要件2(9)、要件3(10)、要件4(6)を適用する。</p> <p>8 要件2(7)、要件3(8)、要件4(5)及び留意事項オの「駐車場」について</p> <p>「駐車場」が敷地の状況によりやむを得ず立体駐車場となる場合は、自走式の立体駐車場とし、道路の円滑な交通を阻害しない計画であること。</p> <p>なお、従業員専用の機械式駐車場は、道路の円滑な交通を阻害しない計画であり、かつ、客用の駐車場と明確に分離されている場合に限り、認めるものとする。</p>
---	---

<p>1.1 要件2(8)の「駐車場の収容台数」について 駐車場の収容台数の算定(客席数の1/3)に当たって、小数点以下の端数が生じた場合は、当該端数を切り上げて本要件を適用する。</p> <p>1.2 要件5(2)の「当該業務を行う部分」について (1)「車両点検スペース」について 「車両点検スペース」とは、普通車又は大型車のパンク修理、エンジン及びブレーキトラブル等の応急処理的作業(軽易な小修理)を行うために給油所に付随して設けられる適切な規模のものをいい、「応急処理的な作業」の範囲は、パンク修理、タイヤ交換、ラジエータの冷却水補充交換、バッテリー交換、エンジン等のオイル交換等とする。 したがって、自動車修理工場に相当するものは、「車両点検スペース」に該当しない。 (参考) 「車両点検スペース」の規模について ブレーキの分解修理に当たるブレーキ・シュー等の交換を行う場合には、道路運送車両法の自動車分解整備業の認証が必要となり、普通自動車の場合で通常7.2平方メートル以上の屋内作業場を要する。これは、給油所の付随施設を逸脱したものであり、車両点検スペースには該当しない。 したがって、車両点検スペースの床面積が7.2平方メートル以上となる場合は、その規模が必要不可欠と認められる合理的な理由を有すること。</p> <p>(2)「洗車スペース」について 給油所に付随する「洗車スペース」は、「当該業務を行う部分」に含まれる。</p> <p>(3)「販売スペース」について 維持、管理部分と同一棟の一部に設置される自動車の運転の用に供する物品(サングラス、ガラスクリーナー、手袋等)の販売スペース及び自動販売機(ジュース、コーヒー等)等の設置スペース等は、「当該業務を行う部分」に含まれる。 なお、コンビニエンス・ストアに相当するものは、「当該業務を行う部分」に該当しない。</p> <p>1.3 複数の飲食店(又は給油所)を共同で開発する場合は、それぞれの飲食店等の敷地ごとに要件2(又は要件5)に該当すること。</p> <p><留意事項> ア 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。 イ 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。 ウ 「市町村まちづくり方針に位置づけられ、道路の円滑な通行の確保のために必要で、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。 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。</p>	<p>9 要件2(8)の「駐車場の収容台数」について 駐車場の収容台数の算定(客席数の1/3)に当たって、小数点以下の端数が生じた場合は、当該端数を切り上げて本要件を適用する。</p> <p>1.0 要件5(2)の「当該業務を行う部分」について (1)「車両点検スペース」について 「車両点検スペース」とは、普通車又は大型車のパンク修理、エンジン及びブレーキトラブル等の応急処理的作業(軽易な小修理)を行うために給油所に付随して設けられる適切な規模のものをいい、「応急処理的な作業」の範囲は、パンク修理、タイヤ交換、ラジエータの冷却水補充交換、バッテリー交換、エンジン等のオイル交換等とする。 したがって、自動車修理工場に相当するものは、「車両点検スペース」に該当しない。 (参考) 「車両点検スペース」の規模について ブレーキの分解修理に当たるブレーキ・シュー等の交換を行う場合には、道路運送車両法の自動車分解整備業の認証が必要となり、普通自動車の場合で通常7.2平方メートル以上の屋内作業場を要する。これは、給油所の付随施設を逸脱したものであり、車両点検スペースには該当しない。 したがって、車両点検スペースの床面積が7.2平方メートル以上となる場合は、その規模が必要不可欠と認められる合理的な理由を有すること。</p> <p>(2)「洗車スペース」について 給油所に付随する「洗車スペース」は、「当該業務を行う部分」に含まれる。</p> <p>(3)「販売スペース」について 維持、管理部分と同一棟の一部に設置される自動車の運転の用に供する物品(サングラス、ガラスクリーナー、手袋等)の販売スペース及び自動販売機(ジュース、コーヒー等)等の設置スペース等は、「当該業務を行う部分」に含まれる。 なお、コンビニエンス・ストアに相当するものは、「当該業務を行う部分」に該当しない。</p> <p>1.1 複数の飲食店(又は給油所)を共同で開発する場合は、それぞれの飲食店等の敷地ごとに要件2(又は要件5)に該当すること。</p>
--	---