

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号イから八までに掲げる建築物とする。

令第21条26号イから八

- 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 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〕

Ⅱ－9 市街化区域内農地の市街化調整区域編入後の開発許可制度の運用

(1) 法第34条の運用 ①第1号

小規模な穴ぬき市街化調整区域農地内及びその周辺の市街化区域に居住する者のための店舗等は、通常当該市街化区域内に立地すべきものと考えられ、開発区域周辺居住者の利用に供する公共公益施設やこれらの者の日常生活のために必要な新たな店舗等の立地は通常認められないものであること。

〔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12号まで又は第17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。）、東部地区（精華・田原・柳生・大柳生・東里・狭川の各地区）にあっては半径1000メートル以内の区域（以下「東部地区対象区域」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又は東部地区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、それぞれの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、それぞれの対象区域に当該住戸が存しないものと取り扱う。

 - (ア) 別表第1号から第12号に該当する業種にあっては、対象区域内におおむね200戸以上、東部地区対象区域内にあってはおおむね30戸以上とする。
 - (イ) 別表第17号に該当する業種にあっては、当該店舗等を必要とする認められる住戸
 - イ 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こと。
 - (2) 別表第13号から第16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12号まで又は第17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（別表第11号に該当する業種にあっては、1,000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13号から第16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と確認されたもの。
 - (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) 要件2（1）の規定に該当するものであること。ただし、住戸の数の適用については、（ア）によるものとする。
 - (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) 要件2（1）の規定に該当するものであること。ただし、住戸の数の適用については、（ア）によるものとする。
 - (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け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的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設して立地する場合は、この限りでない。

オ 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。

（ア） 通所系の施設

（イ） 入所定員が原則として29人以下である入所系の施設

カ 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。

キ 要件7の医療施設において住宅を併設しようとする場合は、次に掲げるすべてに該当すること。

（ア） 住宅付診療所（助産所）を計画することが、地域医療活動上有効である等の合理的理由を有するものであること。

（イ） 診療所（助産所）部分の面積が延べ面積の50パーセント以上であること。

（ウ） 診療所の開設者である医師又は助産所の開設者である助産師が居住する住宅であること。

改正日：平成29年2月1日

改正日：令和7年4月1日

(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	業種の分類(参考):注	
(1)	各種食料品小売業(生鮮食料品等を販売するスーパーマーケット等)	各種食料品小売業	581
(2)	各種商品小売業	コンビニエンスストア	5631
		ドラッグストア	5641
		各種商品小売業	5699
(3)	織物・衣類・身の回り品小売業	呉服・服地・寝具小売業	571
		男子服小売業	572
		婦人・子供服小売業	573
		靴・履物小売業	574
		その他の織物・衣類・身の回り品小売業	579
(4)	飲食料品小売業	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
		その他の飲食良品小売業	589
(5)	機械器具小売業	二輪自動車小売業	5914
		自転車小売業	592
		電気機械器具小売業(家庭用に限る)	5931
(6)	その他の小売業	家具小売業	6011
		建具小売業	6012
		畳小売業	6013
		じゅう器小売業	602
		医薬品・化粧品小売業	603
		農耕用小売業	604
		燃料小売業(ガソリンスタンド等)	605
		書籍・文房具小売業(6062(古本小売業)を除く)	606
(7)	飲食店	食堂、レストラン	761
		専門料理店(7622(料亭)を除く)	762
		そば・うどん店	763
		すし店	764
		喫茶店	767
		その他の飲食店	769
(8)	持ち帰り・配達飲食サービス業	持ち帰り飲食サービス業	7711
(9)	洗濯・理容・美容・浴場業	普通洗濯業(クリーニング工場を除く)	7811

		洗濯物取次業	7812
		理容業	782
		美容業	783
(10)	医療業	施術業（出張のみによってその業務を行なうものを除く）	8351
(11)	自動車整備業	自動車整備業	891
(12)	機械等修理業	一般機械修理業（農機具修理業のみ）	9011
		他に分類されない修理業（自転車修理業、自転車タイヤ修理業のみ）	9099
(13)	地区集会所等、地域の防災備蓄倉庫等		
(14)	農林漁業団体事務所（出張所等）		
(15)	消防団事務所、水防倉庫等		
(16)	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)		
(17)	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（令和5年7月改訂）による。