

第2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〕

法第34条第9号

前各号に規定する建築物又は第1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1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

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 火薬類取締法第二条第一項の火薬類の製造所である建築物

〔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 ⑤ 第9号

小規模な穴ぬき市街化調整区域農地における令第29条の7第1号の建築物等については、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ものと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9号に規定する市街化区域において建築し、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、コンビニエンスストア）又は給油所は、次の1、2、3又は4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5の要件に該当するものであることとする。

- 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。
- 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市長が認める道路(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。
- (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以上とし、客席数が20を超える場合に合っては、(1)の対象路線の12時間交通量(中央分離帯等を有する道路にあつては、12時間交通量の2分の1)の150分の1以下であること。
- (5) 延べ面積は、1,000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は除く。)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 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) 建築物の延べ面積は、250平方メートル以下であり、かつ、平屋建てであること。
- (5) 休憩スペースは、有効面積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。(屋内に設けるものに限る。)
- (6) 運転者が自由に利用できる便所を設置すること。
- (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、10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は除く。）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。
- (11) 申請地内に、「トイレを利用できる旨」、「運転手の休憩所がある旨」及び「駐車場がある旨」を表示した広告塔を運転者が判りやすい敷地内の場所に設置すること。

4 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。

5 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市長が認める道路」とは、次の (1) 又は (2) の道路をいう。

(1) 車線の数 が 2 以上の一般県道で、12 時間交通量が 3000 台以上あるもの。

(2) 車線の数 が 2 以上の市道で、12 時間交通量が 3000 台以上あるもの。

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 {奈良県土木部道路維持課編集} 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 4 (2) にいう「自己の業務用」とは、申請者 (建築主) が、当該飲食店、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、申請にあたっては、当該飲食店、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事業に関する実績等 (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 (4) にいう「12 時間交通量」は、留意事項アに準ずる。

エ 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) 「客席数」は、各飲食店ごとの客席数及び飲食店全体を一とした客席の合計それぞれに適用する。

オ 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・丸善の発行) を基本とする。

カ 要件 2 (7) 及び要件 3 (8) 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。

キ 要件 4 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。

ク 要件 2 (4) にいう「中央分離帯」とは、道路構造令第 6 条第 3 項の中央帯を言う。「中央分離帯等を有する道路」とは、中央分離帯以外にも河川や高架道路等により、車線を往復の方向に分離している場合を言う。ただし、申請地の前面部分に中央分離帯等がなく、反対車線から自動車が容易に進入及び退出できる場合は除く。

ケ 要件3（11）にいう広告物の表示は別表とする。

表示の内容	標準案内用図記号 (JISZ8210 規格)	補足事項	共通事項
「トイレマーク等トイレを利用できる旨の表示」		<ul style="list-style-type: none"> <li>・男女の左右は問わない</li> <li>・仕切り線の有無は問わない</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・各広告物の大きさは600角とする。</li> <li>・枠の有無は問わない</li> </ul>
「運転手の休憩所がある旨の表示」		<ul style="list-style-type: none"> <li>・「飲食可」である旨の表示を加えることは差し支えない</li> </ul>	
「駐車場がある旨の表示」		<ul style="list-style-type: none"> <li>・矢印を加えることは差し支えない</li> </ul>	

改正日：平成25年6月1日