

## <基準解説>

### 第4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〕

#### 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。

#### 2 要件2（1）の「対象路線」について

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。

#### 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。

#### 4 要件2（3）、要件3（3）又は要件4（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

「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。

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。

#### 5 要件2（4）の「客席数」について

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。

#### 6 要件2（6）、（7）、（9）、要件3（7）、（8）、（10）、又は要件4（3）、（4）の「対象路線」について

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）、コンビニエンスストアにあっては要件3（7）、（8）、及び（10）、給油所等にあっては要件4（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。

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。

（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。

7 要件2(6)、要件3(7)及び要件4(3)並びに要件2(9)及び要件3(10)の「対象路線に接する部分」について

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4(3)を適用する。

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)を適用する。

8 要件2(7)、要件3(8)、及び留意事項力の「駐車場」について

「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。

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。

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。

10 要件4(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、ラジエーターの冷却水補充交換、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72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72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。

(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。

(3)「販売スペース」について

維持、管理部分と同一棟の一部分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。

- 1 1 複数の飲食店（コンビニエンスストア又は給油所等）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（要件3又は要件4）に該当すること。