都市計画法（開発許可制度）に基づく処分の審査基準

１　都市計画法第３４条第１号（公共公益施設）に係る審査基準・・・・・・・・・・　１
２　都市計画法第３４条第１号（店舗等）に係る審査基準・・・・・・・・・・・・・　４
２―２　都市計画法第３４条第１号（敷地面積が１，０００㎡を超えるコンビニエンスストア）に係る審査基準・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　１２
３　都市計画法第３４条第２号に係る審査基準・・・・・・・・・・・・・・・・・・　１４
４　都市計画法第３４条第４号に係る審査基準・・・・・・・・・・・・・・・・・・　１６
５　都市計画法第３４条第７号に係る審査基準・・・・・・・・・・・・・・・・・・　１７
６　都市計画法第３４条第９号に係る審査基準・・・・・・・・・・・・・・・・・・　１８
７　都市計画法第３４条第１１号及び
　同法施行令第３６条第１項第３号ロに係る審査基準・・・・・・・・・・・・・・　２０
８　都市計画法第３４条第１２号及び
　同法施行令第３６条第１項第３号ハに係る審査基準・・・・・・・・・・・・・・　２８
９　都市計画法第３４条第１３号に係る審査基準・・・・・・・・・・・・・・・・・　２９
10　都市計画法第３７条第１号で規定する
　工事完了公告前の建築物等の承認の審査基準・・・・・・・・・・・・・・・・・　３０
11　都市計画法第４２条第１項で規定する
　予定建築物以外の建築等の許可の審査基準・・・・・・・・・・・・・・・・・・　３１
12　都市計画法第４５条で規定する地位承継の承認の審査基準・・・・・・・・・・　３２

都市計画法に基づく許認可等の審査基準（技術的基準は除く。）は、次のとおりとする。

１　都市計画法第３４条第１号（公共公益施設）に係る審査基準

(1) 学校等について

その設置目的から、当該開発区域の周辺の市街化調整区域に居住する者を主たるサービス対象と想定している学校等のうち、その位置、規模等が当該地域の需要に見合ったものであると認められ、かつ、当該開発区域を含む文教施策の観点から支障がないことについて、関係部局と調整がとれたもののうち、以下のア及びイのいずれにも該当するものであること。

ア　該当施設について

（ア）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及び中学校（通学範囲が市立と同等並みと認められる国立、県立又は私立の小学校及び中学校を含む）

（イ）学校教育法第１条に規定する幼稚園

イ　申請場所について

申請地は、原則として申請者の所有地とすること。ただし、相当の期間借地ができることが確実である場合には、この限りでない。また、学校及び幼稚園の区分に応じそれぞれ次に該当するものであること。

（ア）学校

通学範囲において対象利用者数が相当数あり、戸数の過半が市街化調整区域にあること。

（イ）幼稚園

申請地を中心に半径５００ｍの円内において対象利用者数が相当数あり、戸数の過半が市街化調整区域にある等、当該開発区域の周辺の市街化調整区域に居住する者を主たるサービス対象とする施設であることが合理的に説明できるものであること。

(2) 社会福祉施設等について

その設置目的から、当該開発区域の周辺の市街化調整区域に居住する者を主たるサービス対象と想定している社会福祉施設等のうち、設置及び運営が国の定める基準に適合するものであって、その位置、規模等が当該地域の需要に見合ったものであると認められ、かつ、市の福祉施策の観点から支障がないことについて、関係部局と調整がとれたもののうち、以下のアからウまでのいずれにも該当するものであること。

ア　該当施設について

本号に該当する施設とは、次の各号に掲げるものである。

（ア）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施設

（イ）更生保護事業法（平成７年法律第８６号）第２条第１項に規定する更生保護事業の用に供する施設

（ウ）就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律（平成１８年法律第７７号）第３条に規定する認定こども園

（エ）児童福祉法（昭和２２年法律第１６４号）第７条第１項に規定する保育所

イ　申請地について

申請地は、原則として申請者の所有地とすること。ただし、相当の期間借地ができることが確実である場合には、この限りでない。また、通所系施設及びその他施設（入所系施設・訪問系施設・相談支援系施設・生活支援系施設）の区分に応じ、それぞれ次に該当するものであること。

(ア)通所系施設

申請地を中心に半径５００ｍの円内において対象利用者数が相当数あり、戸数の過半が市街化調整区域にある等、当該開発区域の周辺の市街化調整区域に居住する者を主たるサービス対象とする施設であることが合理的に説明できるものであること。

(イ)その他施設（入所系施設・訪問系施設・相談支援系施設・生活支援系施設等）

市の公募により選定されたもの、又は主として開発区域周辺の市街化調整区域に居住する者、その家族及び親族の利用に供する施設であることが合理的に説明できるもので、市の福祉部局が市街化調整区域に居住する周辺住民のために必要であると認めたもの。

ウ　施設経営者について

施設の開業に際して、施設経営者が資格免許等を取得しているか、取得する見込みのあること。

(3) 医療施設等について

その設置目的から、当該開発区域の周辺の市街化調整区域に居住する者を主たるサービス対象と想定している施設のうち、設置及び運営が国の定める基準に適合するものであり、その位置、規模等が当該地域の需要に見合ったものであると認められ、かつ、市の医療施策の観点から支障がないことについて、関係部局と調整がとれたもののうち、以下のアからエまでのいずれにも該当するものであること。

ア　該当施設について

本号に該当する施設とは、次の各号に掲げるものである。

（ア）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

（イ）医療法第２条第１項に規定する助産所

イ　申請地について

（ア）申請地を中心に半径５００ｍの円内において対象利用者数が相当数あり、戸数の過半が市街化調整区域にある等、当該開発区域の周辺の市街化調整区域に居住する者を主たるサービス対象とする施設であることが合理的に説明できるものであること。

（イ）申請地は、原則として申請者の所有地とすること。ただし、相当の期間借地ができることが確実である場合には、この限りでない。

ウ　申請建築物について

医療施設に住宅を併設する場合、次の各号のいずれにも該当すれば用途上不可分な建築物とみなし法第３４条第１号で処理できるものとする。

（ア）医師住宅が、医療施設の面積以下であり、かつ、その住宅の面積が１５０㎡以下であること。

（イ）医療施設が医師住宅に居住する者の主たる生計を営むためのものであること。

エ　申請者について

医療施設の経営は、申請者が行うこと。また、医療施設の開業に際して、申請者が資格免許等を取得しているか、取得する見込みのあること。

２　都市計画法第３４条第１号（店舗等）に係る審査基準

(1) 該当業種について

ア　本号に規定する「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（以下「店舗等」という。）」とは、日常生活に必要な物品の小売業又は修理業、理容業、美容業、はり・灸・按摩業、自動車修理工場等が、典型的なものとして該当する。

なお、本号に該当する店舗等であるか否かについては、別紙「業種一覧表」を参照の上、実態に即して個別に判断することとする。

イ　地域の市街化の状況に応じて、住民の利便の用に供するものとして同種の状況にある地域で通常存在すると認められる建築物についても、本号に該当するものとして取り扱うこととする。具体的には、ガソリンスタンド及び自動車用液化ガススタンド、農林漁業団体事務所、農機具修理施設、農林漁家生活改善施設、地区集会所、現金自動預け払い機（銀行業及び協同組織金融業のものに限る。）、自動精米所等が該当する。

ウ　店舗等は、自己の業務の用に供するものに限る。

(2) 申請地について

ア　申請地は、原則として既存集落又はその周辺にあること。ただし、市街化区域に隣近接している場合は、申請地を中心とした概ね半径５００ｍの円内の区域において、対象顧客数が相当数あること、かつ、必要な対象顧客戸数の過半が市街化調整区域にあることを要する。

なお、当該円内の区域に学校、病院、工場等がある場合は、申請に係る店舗等を利用する度合いが高いと認められるものであれば、その度合いに応じて対象顧客として取り扱うことができるものとする。

イ　申請地の申請敷地面積の限度は、１，０００㎡とする。ただし、合理的な理由があり、かつ、超過する面積の程度が軽微であると認められるときは、１，０００㎡を超えることができる。

ウ　申請地は、原則として申請者の所有地とすること。ただし、相当の期間において借地ができることが確実である場合は、この限りでない。

(3) 申請建築物について

ア　申請建築物の延床面積（附属建築物があることにより同一敷地内に２以上の建築物がある場合にあっては、それらの建築物の延床面積の合計）は、５００㎡を限度とする。

イ　店舗等に住宅を併設する場合は、次のいずれにも該当するものであれば、本号に基づく店舗等に該当する建築物として認めるものとする。

(ｱ) 店舗等が、住宅に居住する者の主たる生計を営むためのものであること。

(ｲ) 店舗等と住宅が、用途上不可分の関係にある建築物であること。

(ｳ) 住宅の部分の延床面積は、店舗等の部分の延床面積以下であり、かつ、１５０㎡以下であること。（住宅の部分と店舗等の部分は、明確に区分されるものであること。）

(ｴ) 店舗等の部分と住宅の部分のそれぞれに、出入口が設けられるものであること。

ウ　店舗等において製造等の作業を行う場合の作業場の延床面積は５０㎡以下とし、原動機を使用する場合にあってはその出力の合計は０．７５ｋｗ以下とする。ただし、店舗等の業種、営業形態等を勘案して必要がある場合は、その合理的に認められる範囲内に限り、これを超えることができる。

(4) 申請者等について

店舗等の経営は、申請者が行うこと。また、店舗等の開業に際して、法令等による資格免許等を必要とする場合は、申請者が資格免許等を取得している者又は取得する見込みのある者であること。

(5) 申請添付資料について

審査に当たっては、次に示す図書の提出を求め、主たるサービス対象顧客数を主眼とし、適正な規模、位置であることを判定することとする。

ア　申請に係る建築物が当該地において日常生活上必要であることの説明書

イ　周辺建築物現況図（主たるサービス区域を確認するため半径５００ｍの区域及び市街化区域界を明示すること。）・・・・・・・・・・・・・・　S:1/2,500又は1/1,000

ウ　計画配置図・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　S:1/100 ～ 1/200

エ　各階の計画平面図・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　S:1/50 ～ 1/100

オ　販売、加工、修理等の業務内容

（別紙）対象業種一覧表

※この表は参考であり、実態に即し個別に判断するものとする。

（この表に該当する業種であっても、必ずしも対象となるものではないことに留意すること。）

※この表の分類は、総務省統計局「日本標準産業分類(平成２５年１０月改定）」による。

大分類		細分類		具体的例示	備考	該当の適否
I	卸売業、小売業	5611	百貨店、総合スーパー			×
		5711	呉服・服地小売業	呉服店、和服小売業		○
		5712	寝具小売業	ふとん小売業、毛布小売業		○
		5721	男子服小売業	洋服店、学生服小売業		○
		5731	婦人服小売業	婦人服小売業、洋裁店		○
		5732	子供服小売業	子供服小売業、ベビー服小売業		○
		5741	靴小売業			○
		5742	履物小売業（靴を除く）			○
		5791	かばん・袋物小売業			○
		5792	下着類小売業			○
		5793	洋品雑貨・小間物小売業	洋品店、装身具小売業（貴金属製を除く）、帽子小売業、タオル小売業、靴下小売業		○
		5799	他に分類されない織物・衣服・身の回り品小売業	洋傘・和傘小売業		○
		5811	各種食料品小売業	各種食料品店、食料雑貨店		○
		5821	野菜小売業	八百屋		○
		5822	果実小売業	果物屋		○
		5831	食肉小売業（卵、鳥肉を除く）	肉屋		○
		5832	卵・鳥肉小売業			○
		5841	鮮魚小売業	魚屋		○
		5851	酒小売業	酒屋		○
		5861	菓子小売業（製造小売）	洋菓子・和菓子小売業（製造小売）		○
		5862	菓子小売業（製造小売でないもの）	洋菓子・和菓子小売業（製造小売でないもの）		○
		5863	パン小売業（製造小売）			○
		5864	パン小売業（製造小売でないもの）			○
		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）			○
		5892	牛乳小売業			○
		5893	飲料小売業（別掲を除く）	清涼飲料小売業、茶類飲料小売業		○

大分類		細分類		具体的例示	備考	該当の適否
I	卸売業、小売業	5894	茶類小売業	茶小売業、コーヒー小売業		○
		5895	料理品小売業	惣菜屋、調理パン小売業（サンドイッチ、ハンバーガーなど他から仕入れたもの又は作り置きのもの）、持ち帰り弁当屋（他から仕入れたもの又は作り置きのもの）		○
		5896	米穀類小売業			○
		5897	豆腐・かまぼこ等加工食品小売業	豆腐小売業、漬物小売業		○
		5898	乾物小売業	乾物屋		○
		5899	他に分類されない飲食料品小売業	乳製品小売業、調味料小売業		○
		5911	自動車（新車）小売業			×
		5912	中古自動車小売業			×
		5913	自動車部分品・附属品小売業	自動車部分品・附属品小売業、自動車タイヤ小売業		×
		5914	二輪自動車小売業（原動機付自転車を含む）	二輪自動車小売業、二輪自動車部分品・附属品小売業		○
		5921	自転車小売業	自転車店、自転車部分品・附属品小売業		○
		5931	電気機械器具小売業（中古品を除く）	テレビジョン受信機小売業、電気洗濯機小売業、電気冷蔵庫小売業		○
		5932	電気事務機械器具小売業（中古品を除く）	パーソナルコンピュータ小売業		○
		5933	中古電気製品小売業			○
		5939	その他の機械器具小売業	ガス器具小売業、ミシン小売業		○
		6011	家具小売業			○
		6012	建具小売業			○
		6013	畳小売業			○
		6014	宗教用具小売業	仏具・神具小売業		○
		6021	金物小売業	金物店		○
		6022	荒物小売業	日用雑貨小売業（荒物を主とするもの）		○
		6023	陶磁器・ガラス器小売業			○
		6029	他に分類されないじゅう器小売業	漆器小売業		○
		6031	ドラッグストア			○
		6032	医薬品小売業（調剤薬局を除く）	薬局（一般用医薬品の小売を主とするもの）、漢方薬小売業		○
		6033	調剤薬局	薬局（調剤を主とするもの）		○
		6034	化粧品小売業	化粧品店		○

大分類		細分類		具体的例示	備考	該当の適否
I	卸売業、小売業	6041	農業用機械器具小売業			○
		6042	苗・種子小売業			○
		6043	肥料・飼料小売業			○
		6051	ガソリンスタンド			○
		6052	燃料小売業（ガソリンスタンドを除く）	プロパンガス小売業、灯油小売業		○
		6061	書籍・雑誌小売業（古本を除く）	書店		○
		6062	古本小売業	古本屋		○
		6063	新聞小売業	新聞販売店		○
		6064	紙・文房具小売業			○
		6071	スポーツ用品小売業			○
		6072	がん具・娯楽用品小売業	おもちゃ屋、模型がん具小売業、教育がん具小売業、テレビゲーム機・ゲーム用ソフト小売業		○
		6073	楽器小売業	ピアノ小売業、コンパクトディスク小売業（音楽用のもの）		○
		6081	写真機・写真材料小売業			○
		6082	時計・眼鏡・光学機械小売業	時計屋、眼鏡小売業、コンタクトレンズ小売業		○
		6092	たばこ・喫煙具専門小売業			○
		6093	花・植木小売業	花屋		○
		6094	建築材料小売業	木材小売業、セメント小売業、ブロック小売業		○
		6095	ジュエリー製品小売業	宝石小売業、金製品小売業、装身具小売業（貴金属製のもの）		○
		6097	骨とう品小売業			×
		6098	中古品小売業（骨とう品を除く）	中古衣服小売業、中古家具小売業、中古ＣＤ小売業、中古ゲーム用ソフト小売業、リサイクルショップ（中古電気製品小売業、古本屋を除く）		○
		6099	他に分類されないその他の小売業	名刺小売業、帆布小売業、碑石・墓石小売業		○
L	学術研究、専門・技術サービス業	7461	写真業（商業写真業を除く）	写真撮影業、写真館		○
		7462	商業写真業	商業写真業、宣伝写真業、出版写真業		×
M	宿泊業、飲食サービス業	7611	食堂、レストラン（専門料理店を除く）	食堂、ファミリーレストラン（各種の料理を提供するもの）		○

大分類		細分類		具体的例示	備考	該当の適否
M	宿泊業、飲食サービス業	7621	日本料理店	てんぷら料理店、うなぎ料理店、とんかつ料理店、牛丼店、しゃぶしゃぶ店	懐石料理店、割ぽう料理店を除く。	○
		7622	料亭	料亭、待合		×
		7623	中華料理店	中華料理店、ぎょうざ店、ちゃんぽん店		○
		7624	ラーメン店			○
		7625	焼肉店			○
		7629	その他の専門料理店	西洋料理店、スパゲティ店、カレー料理店		○
		7631	そば・うどん店			○
		7641	すし店			○
		7651	酒場、ビヤホール			×
		7661	バー、キャバレー、ナイトクラブ			×
		7671	喫茶店	喫茶店、珈琲店、カフェ		○
		7691	ハンバーガー店			○
		7692	お好み焼き・焼きそば・たこ焼き店			○
		7699	他に分類されない飲食店	アイスクリーム店、サンドイッチ専門店、フライドチキン店、ドーナツ店		○
		7711	持ち帰り飲食サービス業	持ち帰りすし店、持ち帰り弁当屋		○
		7721	配達飲食サービス業	宅配ピザ屋	建築基準法上、工場に該当するものを除く。（店舗に該当するものに限る。）	○
N	生活関連サービス業、娯楽業	7811	普通洗濯業	洗濯業、クリーニング業	クリーニング工場を除く。	○
		7812	洗濯物取次業	洗濯物取次所、クリーニング取次所		○
		7813	リネンサプライ業	リネンサプライ業、貸おしぼり業		×
		7821	理容業	理髪店、床屋		○
		7831	美容業	美容室、美容院		○
		7841	一般公衆浴場業	銭湯業		○
		7851	その他の公衆浴場業	温泉浴場業、スパ業、スーパー銭湯		×
		7891	洗張・染物業		染物業（染物屋、染直し業）に限る。	○
		7892	エステティック業	エステティックサロン、美容脱毛業		×
		7893	リラクゼーション業（手技を用いるもの）	ボディケア、ハンドケア、フットケア		×
		7894	ネイルサービス業	ネイルサロン、マニキュア業		×

大分類		細分類		具体的例示	備考	該当の適否
N	生活関連サービス業、娯楽業	7899	他に分類されない洗濯・理容・美容・浴場業	コインシャワー業、コインランドリー業	ソープランド業、ゲルマニウム温浴を除く。	○
		7931	衣服裁縫修理業			○
		7941	物品預り業	手荷物預り業、自転車預り業、コインロッカー業		○
		7951	火葬業	火葬場		×
		7952	墓地管理業	霊園管理事務所、納骨堂		×
		7961	葬儀業	葬儀屋、斎場		×
		7962	結婚式場業			×
		7963	冠婚葬祭互助会			×
		7991	食品賃加工業	小麦粉賃加工業、菓子賃加工業		○
		7992	結婚相談業、結婚式場紹介業			×
		7993	写真プリント、現像・焼付業	写真現像・焼付業		○
		7999	他に分類されないその他の生活関連サービス業		古綿打直し業、綿打直し仲介業に限る。	○
O	教育、学習支援業	8231	学習塾	学習塾（各種学校でないもの）、進学塾（各種学校でないもの）		○
		8241	音楽教授業	ピアノ教授所	主として児童を対象とするもの	○
		8242	書道教授業	書道教室	主として児童を対象とするもの	○
		8243	生花・茶道教授業	生花教授所、茶道教授所	主として児童を対象とするもの	○
		8244	そろばん教授業	そろばん塾（各種学校でないもの）	主として児童を対象とするもの	○
		8245	外国語会話教授業	英会話教室（各種学校でないもの）	主として児童を対象とするもの	○
		8246	スポーツ・健康教授業	スポーツ・健康教授所	主として児童を対象とするもの	○
		8249	その他の教養・技能教授業	美術教室、パソコン教室	主として児童を対象とするもの	○
Q	複合サービス事業	8711	農業協同組合	農業協同組合（各種の事業を行うもの）		○
		8712	漁業協同組合	漁業協同組合（各種の事業を行うもの）		○
		8713	水産加工業協同組合	水産加工業協同組合（各種の事業を行うもの）		○
		8714	森林組合	森林組合（各種の事業を行うもの）		○
		8721	事業協同組合	織物協同組合（各種の事業を行うもの）		○
R	サービス業（他に分類されないもの）	8911	自動車一般整備業	自動車整備業、自動車修理業		○

大分類		細分類		具体的例示	備考	該当の適否
R	サービス業（他に分類されないもの）	8919	その他の自動車整備業	自動車車体整備業、自動車蓄電池修理業、自動車タイヤ修理業、自動車ブレーキ修理業、自動車エンジン再生業、自動車清掃業、自動車洗車業		×
		9011	一般機械修理業（建設・鉱山機械を除く）		家庭用機械・農業用機械の修理業に限る。	○
		9012	建設機械・鉱山機械整備業			×
		9021	電気機械器具修理業	テレビ修理業、電気冷蔵庫修理業		○
		9031	表具業	ふすま張業、障子張業		○
		9091	家具修理業			○
		9092	時計修理業			○
		9093	履物修理業			○
		9094	かじ業	かじ業、農業用器具修理業		○
		9099	他に分類されない修理業	金物修理業、楽器修理業、自転車修理業		○
		9511	集会場	県民会館、文化会館、公会堂、勤労会館		○
		9521	と畜場			×
		9599	他に分類されないサービス業	地方卸売市場、家畜保健衛生所		×

２－２　都市計画法第３４条第１号（敷地面積が１，０００㎡を超えるコンビニエンスストア）に係る審査基準

(1) 該当業種について

日本標準産業分類（平成２５年１０月改定）の細分類番号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）に該当する事業所とする。

(2) 申請地について

ア　申請地は、原則として既存集落又はその周辺にあること。ただし、申請地を中心として概ね半径１ｋｍの円において、対象顧客数が相当数あることを有するとともに、必要な対象顧客戸数の過半が市街化調整区域にあることを要する。

イ　農業振興地域の整備に関する法律（昭和４４年法律第５８号）に基づく農用地区域内の土地でないこと。

ウ　申請敷地面積は必要最小限とし、原則　３，０００㎡までとする。

エ　立地できる前面道路は、国道・県道であって、その車道幅員が路線として６．５ｍ以上、２車線を有するものであること。ただし、市道においても、１日当たり概ね２，５００台以上の交通量を有する場合で、国道・県道と同等の機能（車道幅員が路線として６．５ｍ以上、２車線を有するもの）を有していると認められるときに限り対象路線とすることができる。

オ　申請地は、直接９．０ｍ以上の道路に主たる出入り口が確保されていること。また、施設の配置及び出入り口の計画は、車輌及び歩行者の通行に支障がないように配慮されていること。

(3) 申請建築物について

申請建物の延床面積は、原則として２５０㎡までとする。

(4) 申請者等について

ア　申請地は、原則として申請者の所有地とすること。ただし、相当の期間において借地ができることが確実である場合は、この限りでない。

イ　自己の業務として営業する者であること。

(5) その他

ア　店舗の営業に伴う騒音、照明、自動車の交通等による周辺の生活環境の保全について関係者と協議を行い、同意が得られるよう必要な措置を講じるとともに、近隣の同意が得られるものであること。

イ　施設利用者が利用できる便所が設置されていること。

附　則

１　この基準（２－２）は、平成２１年４月１日から施行する。

２　この基準は、平成３０年８月１日から一部を改正する。

３　この基準は、令和４年４月１日から一部を改正する。