

公益上必要な建築物又は日常生活に必要な物品の小売店舗等の建築物等の基準

(法第 34 条第 1 号)

規則第 29 条の規定により、法第 34 条第 1 号の規定に基づく、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公益上必要な建築物（以下「公益上必要な建築物」という。）又はこれらの者の日常生活に必要な物品の販売、加工、修理等の業務を営む店舗等（以下「店舗等」という。）の用に供する建築物等に係る開発行為等の基準を次のとおり定める。

1 建築物の用途については、次のいずれかに適合すること。

- (1) 公益上必要な建築物の用途は、一般診療所、歯科診療所、助産所のいずれかであること。
- (2) 店舗等の用途は、別表「日常生活上必要な店舗等の業種表」に掲げるものであること。なお、小売業及び飲食店の業種の判定は、当該店舗等における主要な販売品目により行うものとする。

2 立地については、次の各要件に適合すること。

- (1) 公益上必要な建築物の敷地は、市街化調整区域内において、おおむね 50 以上の建築物のそれぞれの敷地が 50 メートル以内の間隔で連続して存する地域内、または、概ね 3 ヘクタールの面積（半径 100 メートルの円）内におおむね 50 以上の建築物が存する地域内であること。
- (2) 店舗等の敷地は、既存集落内又はその周辺にあり、敷地を中心とした半径 500 メートルの区域内（以下「区域内」という。）において次の各要件に適合すること。
 - ア 店舗等の業種に応じ、区域内におおむね日常生活上必要な店舗等の業種表に掲げる対象顧客数を有すること。その場合に、必要な対象顧客数の 2 分の 1 以上を市街化調整区域内に有すること。なお、対象顧客数とは、区域内に存する住宅戸数（市街化調整区域外に存する住宅戸数は、その 8 割を対象顧客数として換算するものとする。）をいい、区域内の対象顧客数の算定は、別表に基づく対象顧客数算定式により行うものとする。
 - イ 区域内に学校、病院、工場等がある場合には、当該施設利用者の当該店舗等を利用する度合が特に高いと認められるものについては、その度合に応じて対象顧客数として取り扱うことができるものとする。なお、対象顧客数として取り扱うことのできる範囲は、当該施設利用者の 1 割以下とし、かつ別表に掲げる対象顧客数の 1 割を上限とする。
- (3) 敷地は、原則として既存集落の現況道路幅員 4 メートル以上の主要道路（以下「主要道路」という。）に接していること。
- (4) 敷地は、主要道路に敷地外周の 7 分の 1 以上が接していること。
- (5) 農地法等その他の土地利用計画及び都市施設の整備計画等における当該地域の都市計画に支障とならないものであること。

3 店舗等については、次の各要件に適合すること。

- (1) 建築物の敷地面積は、おおむね 150 平方メートル以上かつ 400 平方メートル以下とすること。
- (2) 建築物の延べ面積は、おおむね 200 平方メートル以下とすること。
- (3) 建築物は、平面図及び立面図等から明らかに、店舗等の施設と認められるものであること。
- (4) 建築物は 2 階建以下、最高高さ 10 メートル以下とし、かつ、売場部分は原則として 1 階部分に限ること。
- (5) 建築物に、当該店舗を管理するための施設を設ける場合には、その部分の延べ面積は 25 平方メートル未満とすること。
- (6) 店舗等に住宅の用途を兼ねられる場合は、店舗等の部分の床面積が、延べ面積の 50 パーセント以上あり、次のいずれかに該当すること。
 - ア 既存住宅の増築、改築等と併せて行われるもの
 - イ 既存宅地において行われるもの
 - ウ その他、市街化調整区域の中で住宅の建築が認められているもの
- (7) 敷地内は、環境保全を目的とする、緑化、緑地帯を開発区域の 6 パーセント以上設置すること。

4 店舗等の経営等その他については、次の各要件に適合すること。

- (1) 店舗等の経営は、申請者が行うこと。
- (2) 店舗等の開設に当たって、法令による資格免許等を必要とする場合には、申請者がその資格免許等を取得しているか又は取得する見込みのあること。ただし、申請者と有資格者と共同で経営する場合、又はこれに準ずる場合においては、有資格者が店舗等の経営及び運営に継続的に参加することが確実である場合は、この限りでない。
- (3) 店舗等の開設にあたっては、資金計画書、収支計画書及び予定集客数調査書等により採算性を確認できる書類をもって行うこと。
- (4) 敷地は、申請者が所有する土地であること。ただし、相当の期間借地がされる土地である場合は、この限りでない。

別表「日常生活上必要な店舗等の業種表」

日常生活上必要な店舗等の業種			対象顧客戸数	資格免許等	備考
分類	中分類	小分類			
小売業	織物・衣服・身の回り品小売業	呉服・服地・寝具小売業	200戸		571
		男子服小売業		572	
		婦人・子供服小売業		573	
		靴・履物小売業		574	
	飲食物品小売業	各種食料品小売業 (コンビニエンスストア等)	150戸		581 5891
		酒小売業		税務署長の販売免許(酒税法第9条)	585
		食肉小売業		県知事の営業許可(食品衛生法第52条)	583
		鮮魚小売業		県知事の営業許可(食品衛生法第52条)	584
		乾物小売業			5898
		野菜・果実小売業			582
		菓子・パン小売業			586
		米穀類小売業		県知事の営業登録 (主要食糧の需要及び価格の安定に関する法律)	5896
		牛乳小売業			5892
	豆腐・かまぼこ等加工食品小売業 (製造小売)		5897		
	機械器具小売業	二輪自動車小売業 (原動機付自転車を含む)	500戸		5914
		自転車小売業		592	
		機械器具小売業 (自動車、自転車を除く)		593	
	その他の小売業	金物小売業	250戸		6021
		荒物小売業		6022	
		陶磁器・ガラス器小売業		6023	
		医薬品・化粧品小売業	200戸	県知事の開業許可(薬事法第4条)(薬剤師免許)	603
		農耕用品小売業		604	
		燃料小売業		通産大臣の登録(揮発油販売法第3条)	605
書籍・文房具小売業			606		
スポーツ用品・がん具・娯楽用品 楽器小売業		500戸		607	
写真機・写真材料小売業			6081		
時計・眼鏡・光学器械小売業			6082		
花・植木小売業		6093			
宿泊業、飲食サービス業	飲食店	食堂・レストラン 専門料理店(料亭を除く)	300戸		761 762
		そば・うどん店		県知事の営業許可(食品衛生法第52条)	763
		すし店		必要に応じて調理師免許(調理師法第3条)	764
		喫茶店		767	
生活関連サービス業、娯楽業	洗濯・理容・美容業	普通洗濯業	300戸	県知事への届出(クリーニング業法第5条) (クリーニング師免許)	7811
		理容業		県知事への届出(理容師法第11条)(理容師免許)	782
		美容業		県知事への届出(美容師法第11条)(美容師免許)	783
その他の生活関連サービス業	衣服裁縫修理業	500戸		793	
サービス業(他に分類されないもの)	自動車整備業	自動車整備業	500戸	地方運輸局長の認証(道路運送車両法第78条) 検査主任者の同意	891
	その他修理業	かじ業(農業用器具修理業等)	500戸		9094
医療福祉	医療業	あん摩マッサージ指圧師等の施術所	300戸	あん摩マッサージ指圧師免許、はり師免許、 きゅう師免許、柔道整復師免許	8351

(注) 備考に掲げる数字は、日本標準産業分類(平成19年11月改訂 総務省)による分類番号である。

別表に基づく対象顧客数算定式

※ 対象顧客数算定式： $T = A - B - C$

T：区域内の対象顧客数

A：区域内の住宅戸数

B：Aのうち河川等で地形的に分断され、明らかに商圏外であると認められる住宅戸数

C：同業同種店舗等及び同品目店舗による影響住宅戸数

同業同種店舗等：別表の同一小分類に属する店舗等

同品目店舗：同業同種店舗以外で、申請店舗の主要な販売品目と同一の品目を取り扱っている店舗

※ C の算定は、次による。

$$C = \left(\begin{array}{l} X \text{部分の住宅戸数} \times 1/2 \\ Y \text{部分の住宅戸数} \times 1/4 \\ Z \text{部分の住宅戸数} \times 1/2 \end{array} \right) \text{の合計}$$

X部分：同業同種店舗等から半径 500 メートルの区域と重複している区域

Y部分：同品目店舗から半径 500 メートルの区域と重複している区域

Z部分：X部分とY部分が重複している区域

