

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 3 4 条 1 号
----------------------------	-------------

◎ 立地基準編第 2 章第 1 節 [審査基準 2] (P13～P17)

法第 3 4 条第 1 号に規定する店舗等の取扱いについては次のとおりであるが、このうち令第 2 2 条第 6 号に該当するものは開発許可を要さないので留意すること。(参照：適用除外編第 3 章第 1 1 節 [審査基準 2] 要件 6 P38・P39)

1 要件 1 及び留意事項アについて

(1) 「業種」については、取扱品目及び当該店舗等の名称で判断する。

なお、当該店舗等の取扱品目が立地基準編 P17 の(別表)各号の複数に該当する場合は、取扱品目相互の商品陳列面積等を比較して主たる部分で業種を判断することとする。

(2) 立地基準編 P17(別表)中の「(2 7)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」は、当該地域に立地する必要があると認められる同表中右欄「参考(業種の分類)」に掲げる日本標準産業分類の小分類が同じ業種も該当する。ただし、7721 配達飲食サービス業の中の「宅配ピザ屋」、5899 他に分類されない飲食料品小売業の中の「夕食材料宅配業」、9012 建設・鉱山機械整備業、7813 リネンサプライ業、8359 その他の療術業などは該当しない。

<留意事項>

業種は主たる部分で判断するが、主たる部分以外においても法第 3 4 条第 1 号にいう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であること。

2 要件 2 (1) アについて

(1) 「地形地物により分断されている場合」とは、対象住戸の居住者が対象区域(申請地から半径 5 0 0 メートル以内の区域)を直接通行して申請地(当該店舗等)に到達できない場合をいう。(図 1、2 参照)

図 1 地形地物により分断されている例

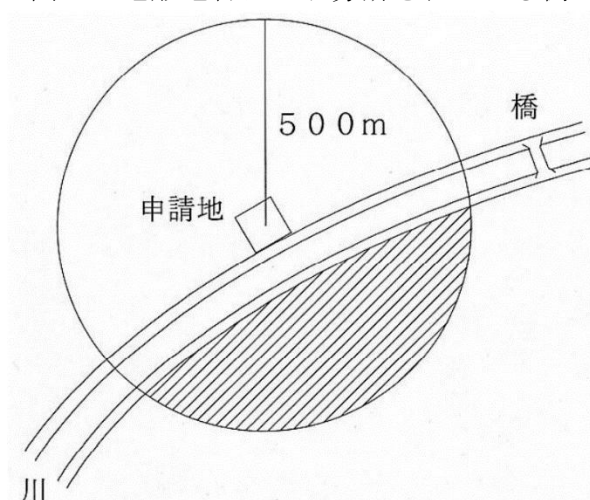
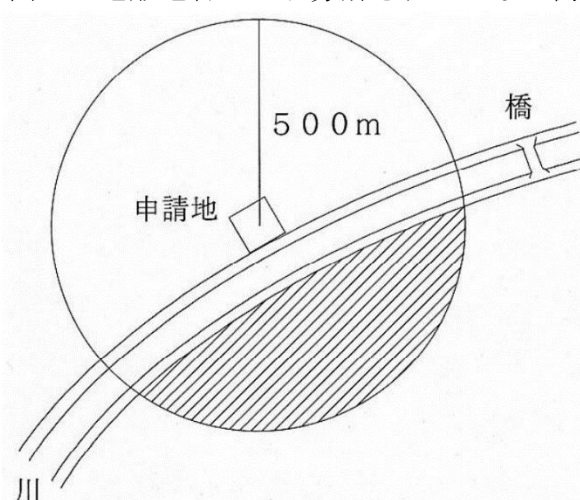


図 2 地形地物により分断されていない例



〔 図 1 〕に存する住戸の居住者が対象区域を直接通行して申請地に到達できないため、対象区域内に当該住戸が存しないものとする。

〔 図 2 〕に存する住戸の居住者が対象区域を直接通行して申請地に到達できるため、対象区域内に住戸が存している。

(2) (ア)及び(イ)の住戸数について、県南部・東部地域において、ふるさとの保全と活用の方針に位置づけられ、日常の生活に必要で、地域振興に資すると当該市町村長が認めるものである場合、これによらないことができることとする。

(3) (ア)及び(イ)の「おおむね」とは、必要とされる住戸数の9割以上を有することをいう。

ただし、(イ)については、申請地が山間地域である等、申請地の地理的条件及び対象区域周辺の住居の状況等を勘案して、これにより難い相当の合理的理由が存すると認められる場合、これによらないことができることとする。なお、この場合であっても対象区域の市街化調整区域に100程度の住戸が存すること。

<留意事項>

ア 一棟の共同住宅又は長屋建て住宅は、一の建築物の敷地であるが、住戸数の算定に当たっては複数の戸数として算定する。

イ 県南部・東部地域とは、五條市、御所市、宇陀市、高取町、明日香村、吉野町、大淀町及び下市町をいう。

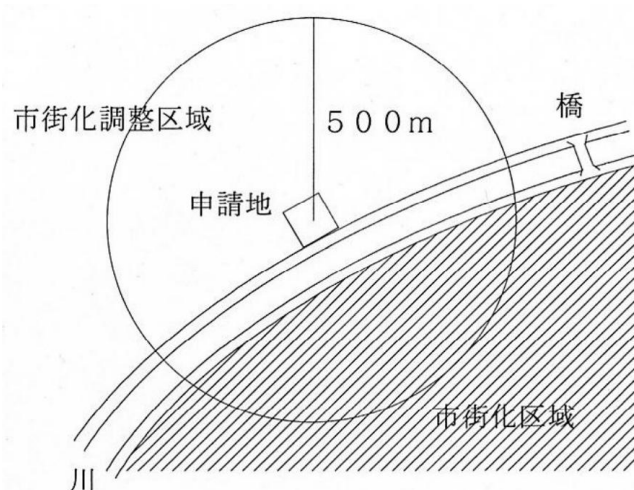
ウ ふるさとの保全と活用の方針とは、県との協議を経て市町村が策定し公表されたものをいう。

エ 「ふるさとの保全と活用の方針に位置づけられ、日常の生活に必要で、地域振興に資すると当該市町村長が認めるもの」であるかについては市町村長の意見書により確認する。

なお、当該意見書は、県都市計画部局との協議を了した旨を併記したものであること。

3 要件2(1)イただし書の「申請地と市街化区域が地形地物により分断されている場合」とは、市街化区域の居住者が対象区域を直接通行して申請地に到達できないことをいう。(図3参照)

図3 地形地物により分断されている例



〔図3において市街化調整区域に存する住戸数が要件2(1)アに規定する住戸に該当する場合は、当該ただし書に該当する。〕

4 要件2(1)の確認のため、申請地の位置、周辺の用途地域、対象区域内の住戸数の状況を、1/2500程度の縮尺の都市計画図等に表示すること。

ただし、住戸数の状況を住宅地図により確認できる場合には、住宅地図に当該内容を表示することにより、都市計画図等にかえることができる。

- 5 要件2(2)の確認のため、申請地の位置、周辺の用途地域並びに管轄区域(当該店舗等が管轄する区域)の状況及び住戸数の状況を、1/2500程度の縮尺の都市計画図等に表示すること。

ただし、住戸数等の状況を住宅地図により確認できる場合には、住宅地図に当該内容を表示することにより都市計画図にかえることができる。

<留意事項>

要件2(2)に該当する業種にあつては、市街化区域からの距離は問わない。

- 6 立地基準編P17の(別表)第23号(地区集会所等)については、次の各号のすべてに該当すること。

(1) 地区集会所、集落青年館、公民館(社会教育法にいう公民館を除く。)、農林漁業生活改善施設等準公益的な施設であること。

(2) 申請者は、市町村長、自治会長、区長等であり、町内会、自治会等の自治組織において適正な管理運営が行われるものであること。

なお、申請者が市町村長でない場合は、市町村が補助金等の助成を行う等当該施設建設を推進していること。

(3) 申請地は、管轄区域(自治会等の区域)内にあること。

(4) 管轄区域の住戸数の過半が市街化調整区域に存すること。

<留意事項>

ア 地区集会所等は、原則として当該管轄区域に一施設とする。

イ 当該自治会等の地区集会所等として、規模、設計、配置及び内容等が適切であり、レジャー的な施設等他の目的の建築物と併用されるものでないこと。

- 7 要件4(1)の「当該業務を行い得ることが証されるもの」とは、原則として次の各号のいずれかを書類等で確認できることとする。(本編P18別表参照)

(1) 申請者は、当該店舗等の業種を営業するための実績又は見込み(経営、勤務、研修又は資格等)を有していること。

なお、当該店舗等を営業するために個別法による資格・免許等を要する場合は、申請者又は予定従業員(家族を含む。)が資格等を有していること。

ただし、予定従業員の資格等により営業を行う場合には、その資格等を有している者が当該店舗等の従業員となることが確認できること。

(2) 当該店舗等を開業するために個別法による許可等を要する場合は、申請者が当該許可等を取得していること又は取得する見込みがあること。

(3) いわゆるフランチャイズ契約又は販売代理店契約等により当該店舗等を営業する場合は、原則として当該契約又は仮契約が締結されていること。

- 8 要件4(2)の「管理上必要と認められる部分」とは、当該店舗等の事務室、休憩室、倉庫及び便所等をいい、住宅又は従業員の寮は該当しない。

- 9 要件5、要件6又は要件7に掲げる施設の立地に当たっては、必要に応じて交通安全面について警察署等と協議を行った結果を確認することとする。

- 10 要件5(2)、要件6(4)及び要件7(3)の「周辺の市街化調整区域」とは、当該開発区域と同一市町村内(当該開発区域が市町村界に近い場合にあっては、隣接市町村も含む。)であつて、かつ、当該開発区域と同一の生活圏を構成していると考えられるものをいう。

- 1 1 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。
- (1) 通所系の施設
 - (2) 入所定員が原則として 2 9 人以下である入所系の施設
- 1 2 要件 6 (5) の「当該業務を行い得ることが証されるもの」とは、申請者が、当該社会福祉施設を運営するための実績又は見込み(資格等)を有していることを書類等で確認できることとする。
- 1 3 要件 7 (5) の「当該業務を行い得ることが証されるもの」とは、申請者が、医師の免許を有していること(法人等の場合は、その役員等に医師の免許を有する者がいること)を医師免許証の写しで確認できることとする。
- 1 4 留意事項エの「他の福祉的利用の用に供する施設」とは、法第 3 4 条第 1 号又は同条第 1 4 号の規定により立地が認められる社会福祉施設をいう。

参考：日常生活に必要な店舗等の設置に係る個別法による資格(免許)等

号	日常生活に必要な店舗等の業種	資格（免許）、許可等
(1)	総合食料品店 (ミニスーパー等)	・保健所長の営業許可(食品衛生法第52条) 食品衛生管理者「修了証書等を要する」(食品衛生法第48条) なお、営業許可の種類は、販売する項目それぞれに及ぶ ・保健所長への届出(食品衛生法施行細則第14条)
(2)	総合小売店 (コンビニ等)	・保健所長の営業許可(食品衛生法第52条) 食品衛生管理者「修了証書等を要する」(食品衛生法第48条) なお、営業許可の種類は、販売する項目それぞれに及ぶ ・保健所長への届出(食品衛生法施行細則第14条)
(3)	酒屋	・保健所長への届出(食品衛生法施行細則第14条) ・税務署長の販売業免許(酒税法第9条)
(4)	肉屋	・保健所長の営業許可(食品衛生法第52条) 食品衛生管理者「修了証書等を要する」(食品衛生法第48条)
(5)	魚屋	・保健所長の営業許可(食品衛生法第52条) 食品衛生管理者「修了証書等を要する」(食品衛生法第48条)
(6)	八百屋	・保健所長への届出(食品衛生法施行細則第14条)
(7)	パン屋	・保健所長への届出(食品衛生法施行細則第14条)
(8)	米穀類販売店	・保健所長への届出(食品衛生法施行細則第14条) ・農林水産大臣への届出 (主要食糧の需給及び価格の安定に関する法律第47条)
(12)	薬局	・県知事の開業許可(医薬品、医療機器等の品質、有効性及び安全性の確保等に関する法律第4条) 薬剤師免許(薬剤師法)
(13)	燃料小売店 (ガソリンスタンド等)	・経済産業大臣の登録(揮発油等の品質の確保等に関する法律第3条)
(15)	一般食堂	・保健所長の営業許可(食品衛生法第52条) 食品衛生管理者「修了証書等を要する(調理師免許、栄養士免許等で可)」 (食品衛生法第48条)
(16)	農機具修理店	・大型特殊となる農機具を整備する場合には、(18)号の認証を要する
(17)	自転車修理店	・250CC以上の自動二輪車を整備する場合には、(18)号の認証を要する
(18)	自動車修理工場	・近畿運輸局長の認証(道路運送車両法第78条) 自動車整備士免許2級(自動車整備士技能検定規則)
(19)	クリーニング店	・保健所長への届出(クリーニング業法第5条) クリーニング師免許(クリーニング業法第6条)
	クリーニング取次店	・保健所長への届出(クリーニング業法第5条)
(20)	理髪店	・県知事への届出(理容師法第11条) 理容師免許(理容師法第3条)
(21)	美容院	・県知事への届出(美容師法第11条) 美容師免許(美容師法第3条)
(22)	はり、きゅう、 マッサージ等	・県知事への開設届(開設後10日以内) (あん摩マッサージ指圧師、はり師及びきゅう師等に関する法律) はり師免許(同法) きゅう師免許(同法) あん摩マッサージ指圧師免許(同法)
(26)	郵便局、簡易郵便局(日本郵便株式会社法第4条第1～3項の業務を行う施設)	・日本郵便株式会社との委託契約(簡易郵便局法第3条)

社会福祉施設等に併設される居宅サービス、居宅介護支援、介護予防サービス又は介護予防支援の事業の用に供する施設	法３４条１号 法３４条１４号
--------------------------------------------------------	-------------------

- ◎ 立地基準編第２章第 １ 節〔審査基準 ２〕(P13～P17)
- ◎ 立地基準編第２章第 １ ２ 節〔審査基準 ２〕提案基準 １ ５ (P75)
 - 提案基準 ２ ０ (P83・P84)
 - 提案基準 ３ ６ (P110・P111)
 - 提案基準 ３ ７ (P112・P113)
 - 提案基準 ３ ８ (P114・P115)

医療施設又は社会福祉施設等に併設される居宅サービス、居宅介護支援、介護予防サービス又は介護予防支援の事業の用に供する施設の取扱いは、次のとおりとする。

介護保険法第８条に規定する居宅サービス(訪問入浴介護、訪問看護、訪問リハビリテーション、居宅療養管理指導、福祉用具貸与及び特定福祉用具販売)及び居宅介護支援、並びに同法第８条の２に規定する介護予防サービス(介護予防訪問入浴介護、介護予防訪問看護、介護予防訪問リハビリテーション、介護予防居宅療養管理指導、介護予防福祉用具貸与及び特定介護予防福祉用具販売)及び介護予防支援は、社会福祉法第２条第２項にいう第１種社会福祉事業又は同条第３項にいう第２種社会福祉事業に位置付けられていないが、法３４条１号又は法３４条１４号の規定により立地が認められる医療施設又は社会福祉施設等に併設(建築基準法上不可分な関係)され、かつ、その規模が当該医療施設又は社会福祉施設等の規模に照らして適正であると認められる場合は、それらの用途に包含されるものとして取り扱って差し支えない。

＜留意事項＞

- ア 「医療施設」とは、病院及び診療所をいう。
- イ 「社会福祉施設等」とは、老人福祉法に規定する老人福祉施設、認知症対応型老人共同生活援助事業の用に供する施設及び有料老人ホーム並びに高齢者の居住の安定確保に関する法律第５条第１項に規定するサービス付き高齢者向け住宅並びに介護保険法に規定する介護老人保健施設(社会福祉法第２条第３項第１０号に該当しない介護老人保健施設を含む。)をいう。
- ウ 「居宅サービス、居宅介護支援、介護予防サービス又は介護予防支援の事業の用に供する施設」とは、それらの事業を行うために必要不可欠と認められる事務室等(設備、備品の収納スペースを含む。)をいう。
- エ 「その規模が当該医療施設又は社会福祉施設等の規模に照らして適正」とは、主たる施設である医療施設又は社会福祉施設等に付随すると認められる合理的な規模であること。

住宅付診療所	法 3 4 条 1 号 法 3 4 条 1 4 号
--------	------------------------------

- ◎ 立地基準編第 2 章第 1 節〔審査基準 2〕(P13～P17)
- ◎ 立地基準編第 2 章第 1 2 節〔審査基準 2〕提案基準 3 7 (P112・P113)

法第 3 4 条第 1 号又は同条第 1 4 号に規定する医療施設に該当する住宅付診療所の取扱いは、次のとおりとする。

住宅付診療所については、医療法上住宅部分が診療所に含まれないが、近年の高齢化社会にあつて地域医療の重要性が増しているなか、地域医療を支える診療所に医師が居住することにより診療時間外の緊急の受診が期待でき、患者及びその家族にとって安心感が増大すること、また、住宅部分が診療の合間に医師の休憩等に活用されることを勘案すると、機能上住宅部分と診療所とが一体となって公益性を有すると考えられる。このことから、次に掲げるすべての事項に該当する住宅付診療所については、法第 3 4 条第 1 号又は同条第 1 4 号に規定する医療施設に該当するものとする。

- 1 住宅付診療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。
- 2 診療所部分の面積が延べ面積の 5 0 パーセント以上であること。
- 3 診療所の開設者である医師が居住する住宅であること。

賃貸による社会福祉施設、医療施設	法 3 4 条 1 号 法 3 4 条 1 4 号
------------------	------------------------------

- ◎ 立地基準編第 2 章第 1 節〔審査基準 2〕(P13～P17)
- ◎ 立地基準編第 2 章第 1 2 節〔審査基準 2〕提案基準 3 6 (P110・P111)
提案基準 3 7 (P112・P113)

法第 3 4 条第 1 号、提案基準 3 6 又は 3 7 に規定する社会福祉施設又は医療施設の賃貸の取扱いは、次のとおりとする。

法第 3 4 条第 1 号、提案基準 3 6 又は 3 7 に規定する社会福祉施設又は医療施設について、土地所有者等が開発(建築)行為を行い、当該建築物を賃貸契約によって他の者が使用する場合は、次に掲げるすべての事項により、賃借する者が、当該業務を行い得る者であり、かつ、継続的に当該建築物を使用することを確認できるものについては、各基準における要件のうち「自己の業務用であること」は問わないものとする。

- 1 当該建築物が、賃借する者によって当該用途に使用されることを当該社会福祉施設又は医療施設を所管する部局から確認できること。
- 2 当該建築物を原則として 10 年以上継続して賃貸することが契約書により確認できること。
- 3 開発(建築)行為者及び建築物を賃借する者双方から、当該開発(建築)行為が法第 3 4 条第 1 号又は第 1 4 号(令第 3 6 条第 1 項第 3 号イ又はホ)に該当し開発(建築)許可が可能となる趣旨を理解し、当該建築物は都市計画法に適合する用途にしか使用できないこと及びそのためには賃貸契約終了後は、当該建築物を撤去することが必要となる場合もあることを了知し、都市計画法の規定を遵守することを、両者の誓約書及び印鑑登録証明書により確認できること。

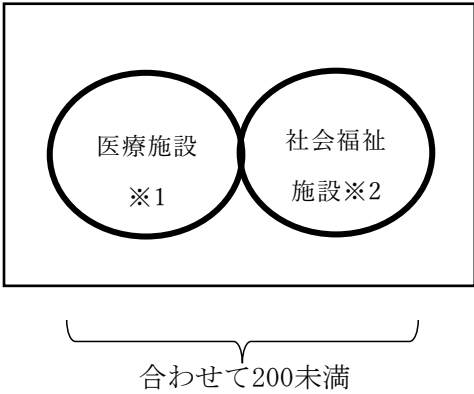
社会福祉施設、医療施設の複合施設	法 3 4 条 1 号 法 3 4 条 1 4 号
------------------	------------------------------

- ◎ 立地基準編第 2 章第 1 節〔審査基準 2〕(P13～P17)
- ◎ 立地基準編第 2 章第 1 2 節〔審査基準 2〕提案基準 1 5 (P75)
 - 提案基準 2 0 (P83・P84)
 - 提案基準 3 6 (P110・P111)
 - 提案基準 3 7 (P112・P113)
 - 提案基準 3 8 (P114・P115)

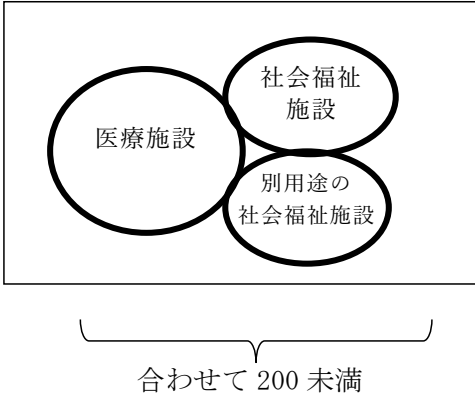
社会福祉施設、医療施設を複合的に計画する場合は、次のいずれかに該当するものについて開発審査会に附議することとする

- 1 新規立地の場合は、施設の病床数又は入所定員は合わせて原則 2 0 0 未満であること。

例 1



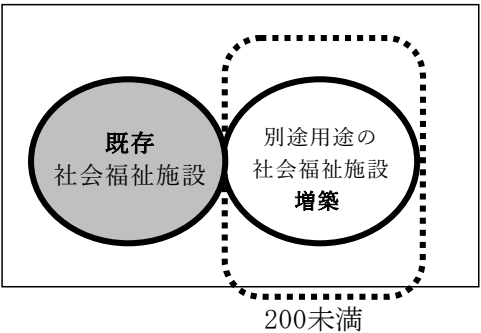
例 2



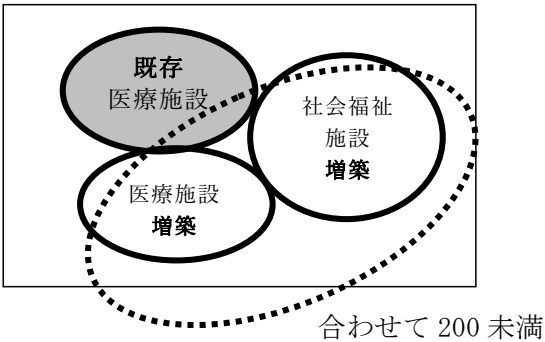
- ※1 医療施設とは、①医療法第 1 条の 5 第 1 項に規定する病院、②同条第 2 項に規定する診療所、③同法第 2 条第 1 項に規定する助産所のいずれかをいう。以下同じ。
- ※2 社会福祉施設とは、①社会福祉法第 2 条に規定する社会福祉事業の用に供する施設又は更生保護事業法第 2 条第 1 項に規定する更生保護事業の用に供する施設、②老人福祉法第 2 9 条第 1 項に規定する有料老人ホーム及び高齢者の居住の安定確保に関する法律第 5 条第 1 項に規定するサービス付き高齢者向け住宅、③介護保険法に規定する介護老人保健施設のいずれかをいう。以下同じ。

- 2 既存社会福祉施設に医療施設若しくは別用途の社会福祉施設を増築する場合、又は、既存医療施設に社会福祉施設を増築する場合は、既存施設の入所定員又は病床数にかかわらず、増築(用途を付加)する部分の入所定員又は病床数は、あわせて原則 2 0 0 未満であること。

例 3



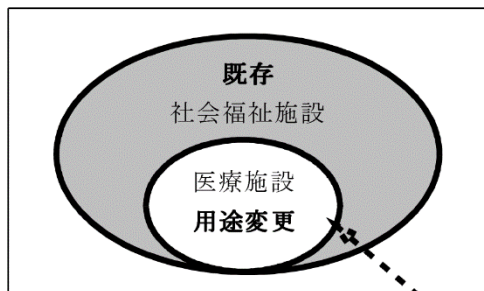
例 4



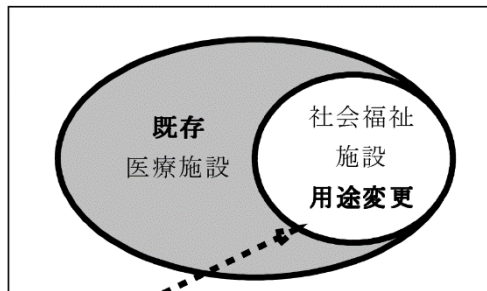
- 3 既存社会福祉施設の全部若しくは一部を医療施設又は別用途の社会福祉施設に用途変更する、又は、既存医療施設の全部若しくは一部を社会福祉施設に用途変更する場合は、既存施設の入所定員又は病床数にかかわらず、変更する部分の入所定員又は病床数は、原則200未満であること。

この場合、既存敷地内における既存建築物での公共公益施設の用途変更であり、周辺の市街地に対する影響はあまり変わらないことから、開発審査会事後報告とする。

例5



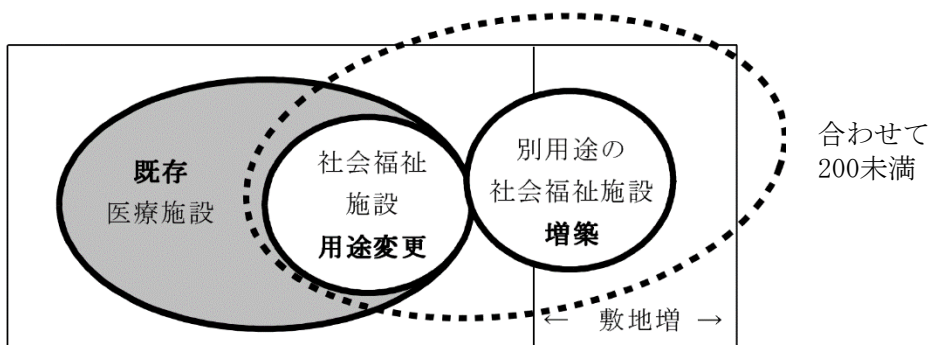
例6



200未満

- 4 既存施設の敷地増を伴い、既存社会福祉施設の全部若しくは一部を医療施設又は別用途の社会福祉施設に用途変更し、増築を行う場合、又は、既存医療施設の全部若しくは一部を社会福祉施設に用途変更し、増築を行う場合は、既存施設の入所定員又は病床数にかかわらず、変更する部分の入所定員又は病床数は、あわせて原則200未満であること。

例7



合わせて
200未満

← 敷地増 →