

## 都市計画法第 34 条第 1 号許可基準

最終改正 令和 6 年 4 月 1 日

### 〔 I 〕 公益上必要な建築物

#### 1. 申請者の資格について

- (1) 自己の業務用に供するもので、申請者は、自ら公益的な事業を行う者であること。
- (2) 公益的な事業を行うに際し、個別法による許可等が必要な場合は、許可等を受けた者又は受ける見込みがある者であること。
- (3) 既存建築物を賃貸借で利用する場合は、継続的な賃貸契約が確約でき、適正な業務運営が確実にできる者であること。

#### 2. 立地について

- (1) 申請地は、既存集落内又は既存集落に近接（近接とは既存集落から 500m 以内）する地域内の土地であること。ここでいう既存集落とは、茨城県都市計画法の規定による開発行為の許可等の基準に関する条例（平成 14 年茨城県条例第 26 号。以下「条例」という。）第 2 条第 2 項で規定する既存集落という。
- (2) 新設の小学校、中学校及び義務教育学校については、当該市町村の土地利用計画に支障がなく、周辺の土地利用と整合が図られるもので、その旨の当該市町村長の意見書が付されていること。

#### 3. 対象について

次のいずれかに該当するものであること。

- (1) 学校教育法（昭和 22 年 3 月 31 日法律第 26 号）第 1 条に規定する幼稚園、小学校、中学校、義務教育学校、中等教育学校、高等学校であること。ただし、私立の中等教育学校及び高等学校は除く。
- (2) 医療法（昭和 23 年 7 月 30 日法律第 205 号）第 1 条の 5 第 2 項に規定する診療所又は同法第 2 条第 1 項に規定する助産所であること。
- (3) 通所系施設である社会福祉法（昭和 26 年 3 月 29 日法律第 45 号）第 2 条に規定する社会福祉事業の用に供する施設であること。ただし、定員 30 人未満である入所系施設については、通所系施設とみなす。
- (4) 児童福祉法（昭和 22 年 12 月 12 日法律第 164 号）第 6 条の 3 に規定する小規模保育事業、家庭的保育事業及び事業所内保育事業の用に供する施設であること。
- (5) 日本郵便株式会社法（平成 17 年 5 月 8 日法律第 100 号）第 1 条に規定する日本郵便株式会社の施設、郵政民営化法（平成 17 年 10 月 21 日法律第 97 号）第 94 条に規定する郵便貯金銀行の施設、郵政民営化法第 126 条に規定する郵便保険会社の施設であること。

#### 4. 予定建築物の規模等

- (1) 建築物の高さは、原則として 10m 以下とする。ただし、建築基準法（昭和 25 年 5 月 24 日法律第 201 号）別表第 4 第一項（は）欄及び（に）欄（1）号の基準を満たす場合はこの限りでない。
- (2) 建築物の敷地は、建築基準法第 42 条第 1 項に規定する道路に面すること。
- (3) 3（2）に規定する助産所、診療所について、申請人が個人等の場合に限り、申請地又は隣接地で管理者用住宅の建築を認める。
- (4) 3（3）及び（4）に規定する事業の用に供する施設については、設置及び運営が国の定める基準に適合するもので、福祉施策の観点から支障がないこととして関係部局の意見書が付されていること。

## 〔Ⅱ〕日常生活のため必要な店舗等

### 1. 申請者の資格について

- (1) 店舗は、自己の業務の用に供するもので、申請者自らが店舗の営業を行うこと。
- (2) 店舗の営業に際し、個別法による免許を必要とする場合には、申請者、法人が経営する場合は店舗の営業に従事する者が免許を有すること。
- (3) 申請地は、申請者の所有地又は申請者が取得する土地であること。ただし、相当の期間借地できることが確実である場合には、この限りではない。

### 2. 立地について

- (1) 半径 500 メートル内の市街化調整区域に住宅が 100 戸以上あり、当該既存集落と密接な関連がある地域。又は、調整区域の 50 戸以上の住宅が連たんする集落内地域。ただし、以下の場合を除く。
  - ・ 農機具修理業の場合は、「住宅」を「農家住宅」と読み替える。
  - ・ 銀行業、協同組織金融業の場合は、半径 500 メートル内の市街化調整区域に住宅が 300 戸以上あり、当該既存集落と密接な関連がある地域。又は、市街化調整区域の 150 戸以上の住宅が連たんする集落内地域。
  - ・ 地区集会所、農業協同組合は、既存集落と密接な関連がある地域。
- (2) サービス対象区域は、山林、河川、高速道路等で明らかに日常生活圏が分断されていない状態で密接な関連があること。
- (3) サービス対象戸数については、住宅の戸数（棟単位の住宅数）とすること。ただし、共同住宅等については、その住宅数によるものとし、工場等で管理人を置く場合は、1 戸と見なして差し支えない。
- (4) 前面道路は、車道幅員 3 メートル以上の通り抜け道路であること。なお、自動車整備業（89）にあつては、当該基準のほか茨城県建築基準条例（昭和 36 年条例第 21 号）第 24 条の 2 の規定も適用されるので、留意すること。
- (5) 敷地は、路地状敷地でないこと。ただし、やむを得ず路地状部分のみで道路に接する場合、その路地状部分は、幅員 6 メートル以上でかつその長さは、8 メートル以下であること。
- (6) 申請地は、原則として既存の集落内にあるか、又はこの集落に隣接するものであり、同業種間及び市街化区域からの距離は問わない。
- (7) 集団立地（店舗の敷地が隣接する場合をいう。）は、申請者が違う場合であっても 2 店舗までであること。

### 3. 対象業種について

(1) 以下の表の小・細分類による。ただし、風俗営業及び風俗関連営業の店舗は含まないこと。

( ) 内番号は、日本標準産業分類（平成 25 年 10 月改訂）の分類番号を示す。

中分類	小分類又は細分類
織物・衣服・身の回り品小売業 (57)	男子服 (572)、婦人・子供服 (573)、靴・履物 (574)、かばん・袋物 (5791)、下着類 (5792)、洋品雑貨・小間物 (5693)
飲食料品小売業 (58)	各種食料品 (581)、野菜・果実 (582)、食肉 (583)、鮮魚 (584)、酒 (585)、菓子・パン (586)、コンビニエンスストア (5891)、料理品 (5895のうち総菜屋、揚物、調理パン、おにぎり、すし、煮豆の小売業、持帰弁当屋)、米穀類 (5896)、豆腐・かまぼこ等加工食 (5897) ※3. (3)
その他の小売業 (60)	医薬品・化粧品 (603)、苗・種子 (6042)、肥料・飼料 (6043)、ガソリンスタンド (6051)、燃料 (6052)、書籍・文房具 (606 ただし、新聞を除く)
一般飲食店 (76)	食堂・レストラン (761)、専門料理店 (762 ただし、料亭を除く)、そば・うどん店 (763)、すし店 (764)、喫茶店 (767)、その他飲食店 (769)
機械器具小売業 (59)	二輪自動車 (5914)、自転車 (592)
洗濯・理容・美容・浴場業 (78)	普通洗濯業 (7811)、理容業 (782)、美容業 (783)、コインランドリー業 (7899)
医療業 (83)	あん摩マッサージ指圧師・はり師・きゅう師・柔道整復師の施術所 (8351)
技術サービス業 (74)	獣医業 (741 ただし、家畜診療の用に供する建築物を除く)
—	自動精米所
—	銀行等出張所 (CD 及び ATM の設置に限る。) ※3. (2)
—	ファーストフード店
自動車整備業 (89)	自動車一般整備業 (8911)、その他の自動車車体整備業 (8919) (板金塗装)
—	農機具修理業
銀行業 (62)	普通銀行 (6221)
協同組織金融業 (63)	信用金庫 (6311 ただし、連合会を除く)
その他の教育・学習支援業 (82)	学習塾 (8231)、音楽教授業 (8241)、書道教授業 (8242)、生花・茶道教授業 (8243)、そろばん教授業 (8244)、外国語会話教授業 (8245)
—	地区集会所、農業協同組合

(2) 銀行等出張所 (CD 及び ATM の設置に限る。) は、普通銀行 (6221)、信用金庫 (6311)、信用協同組合 (6312)、労働金庫 (6314)、農業協同組合 (6324)、のものを許可対象とする。

(3) 菓子・パン小売業 (586)、料理品小売業 (5895)、豆腐・かまぼこ等加工食品小売業 (5897) は、製造部門併設を認めることとするが、製造部門を主体とするものではなく、当該店舗での販売を目的としたものに限る。

(4) 苗・種子小売業 (6042)、肥料・飼料小売業 (6043) は、農業資材の小売りも併設してよい。

- (5) 農機具修理業は、農機具の小売りも併設してもよいが、小売りのみでは許可対象外とする。
- (6) 次のものを主体とする販売については、許可対象に含まれない。家具、家電品、タイヤ、茶、生花、スポーツ用具、ギフト品、ペット、訪問販売・カタログ販売
- (7) コインランドリー業（7899）は、洗濯機、乾燥機等の衣類等の洗濯に必要な設備（共同設備として、病院、寄宿舎等の施設内に設置されているものを除く。）を設け、これを公衆に利用させるための施設とする。

#### 4. 面積等について

- (1) 敷地面積は、500 平方メートル以内とする。なお、住宅を併設する場合は、200 平方メートル以上 500 平方メートル以内とする。ただし、以下の場合を除く。
  - ・コンビニエンスストア（5891）・コインランドリー業（7899）・ファーストフード店、農機具修理業、自動車整備業（89）、ガソリンスタンド（6051）は、1,000 平方メートル以内とする。
  - ・自動精米所、CD 及び ATM を単独で設置する場合は、100 平方メートル以内とする。
  - ・銀行業（62）、協同組織金融業（61）、地区集会所、農業協同組合は、1,000 平方メートル以内とするが、施設計画によりやむを得ない場合はこの限りでない。
- (2) 業務の用に供する部分の規模は、50 平方メートル以上 200 平方メートル以内とする。ただし、以下の場合を除く。
  - ・二輪自動車小売業（5914）、自転車小売業（592）、調剤薬局（6033）、あん摩マッサージ指圧師・はり師・きゅう師・柔道整復師の施術所（8351）、普通洗濯業（7811）、理容業（782）、美容業（783）、獣医業（741）、学習塾（8231）、音楽教授業（8241）、書道教授業（8242）、生花・茶道教授業（8243）、そろばん教授業（8244）、外国語会話教授業（8245）は、25 平方メートル以上 200 平方メートル以下とするが、あん摩マッサージ指圧師・はり師・きゅう師・柔道整復師の施術所（8351）、理容業（782）、美容業（783）、学習塾（8231）、音楽教授業（8241）、書道教授業（8242）、生花・茶道教授業（8243）、そろばん教授業（8244）、外国語会話教授業（8245）の場合でやむを得ない場合は、25 平方メートル以下でも可とする。
  - ・ガソリンスタンドの場合は、50 平方メートル以上 200 平方メートル以内とするがキャノピー部分は除く。
  - ・農機具修理業は、300 平方メートル以内とする。ただし、修理部門は、200 平方メートル以内、販売部門は 100 平方メートル以内とする。
  - ・銀行業（62）、協同組織金融業（61）、地区集会所、農業協同組合は、200 平方メートル以内とするが、施設計画によりやむを得ない場合はこの限りでない。
  - ・銀行等出張所（CD 及び ATM の設置に限る。）及び自動精米所は、25 平方メートル以内とする。
- (3) 業務の用に供する部分の規模には、店舗、事務室、作業室（調理室等）及び製造部門を含むものとし、倉庫等は含めない。
- (4) 管理上必要なものは、休憩室、湯沸室、更衣室、シャワー室、便所とし、その規模は 20 平方メートル以下とする。
- (5) 倉庫等の規模については、店舗の用途及び規模を総合的に判断し、必要最小限を認めることとし、倉庫と管理上必要なものの和は、最大限でも業務の用に供する部分の 2 分の 1 以下とする。

- (6) 自動精米所に付属して設置される米ぬかやもみがら等の貯蔵庫は倉庫等とし、その規模は25平方メートル以下とする。
- (7) 自動車整備業(89)は、従業員4名以内とし、管理上必要なものの規模は、50平方メートル以下とする。また、事務所は工場と同棟とし、ショールームの設置は認めない。
- (8) ガソリンスタンド(6051)には、洗車場、簡易な自動車点検のための作業所の併設を認める。
- (9) 店舗に住宅を併設する場合は、次のいずれかに該当すること。また、原則として店舗と同一棟とすること。
  - ・申請敷地内の既存住宅の建替え、増築、改築等と併せて行われるもの。
  - ・条例第6条第1項第3号に該当する土地、又はその他の基準等で住宅の立地が認められるもの。
- (10) 建築物は、2階建て以下、かつ、高さは、10メートル以下とする。

#### 5. コインランドリー業(7899)について

- (1) 敷地内に適正な規模の駐車場が確保されていること。
- (2) 廃水処理施設が適正なものであり、申請地から発生する排水処理について、次に掲げるすべての要件を満たすものとする。
  - ・汚水・雑排水(合併浄化槽での処理水を含む)を申請地外に放流でき、その旨の同意等があること。
  - ・ドライクリーニング用洗濯機を併設する場合は、公共下水道等(農業集落排水を含む)に排出できること。(原則として、都市下水路への放流は認めない。)
- (3) 施設管理者及び連絡先が表示されているなど、施設の維持管理に必要な措置が講じられていること。

#### 6. 広幅員道路に面した一般飲食店(3(1)の表の小・細分類に該当する一般飲食店をいう。以下同じ。)及びコンビニエンスストアの敷地に係る特例について

一般飲食店及びコンビニエンスストアで、次の基準のいずれにも該当するものについては、4.(1)の基準にかかわらず必要最小限の駐車場用地を敷地を含めて敷地面積を一般飲食店においては1,000平方メートル以内、コンビニエンスストアにあつては、3,000平方メートル以内とすることができる。

- イ 敷地は、道路幅員8メートル以上、かつ車道幅員6メートル以上の国道、県道又は市町村道に面していること。ただし、市町村道については道路幅員8メートル以上、かつ車道幅員6メートル以上の国道、県道に接続することとし、その間は前記の幅員が確保されていること。
- ロ 駐車場用地は、必要に応じ周辺の環境に配慮すること。
- ハ 他の用途と複合させてはならないこと。
- ニ 2.(5)に規定するただし書は適用しないこと。

#### 7. その他

- (1) 来客用の駐車場及び建築物の店舗の出入口が道路に面しているなど、建築物の配置が店舗としての利用上十分に配慮されたものであること。
- (2) 共同店舗及び長屋店舗については、認めない。

付 則

- 1 この基準は、昭和 61 年 10 月 24 日から施行する。
- 2 自動車修理工場許可基準（昭和 53 年 4 月 25 日施行）は、廃止する。

付 則

- 1 平成 7 年 10 月 1 日一部改正、施行。
- 2 都市計画法第 34 条第 1 号許可にあたって留意すべき事項（昭和 62 年 10 月 23 日）は、廃止する。
- 3 都市計画法第 34 条第 1 号許可にあたって留意すべき事項（追加）（昭和 62 年 1 月 19 日）は、廃止する。

付 則

- 1 この基準は、平成 11 年 1 月 1 日から施行する。

付 則

- 1 この基準は、平成 12 年 5 月 1 日から施行する。

付 則

- 1 この基準は、都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律（平成 12 年 5 月 1 日公布）の施行日（平成 13 年 5 月 18 日）から施行する。
- 2 この基準の施行の際現に受理されている申請については、従前の基準により取り扱う。

付 則

- 1 この基準は、平成 15 年 5 月 1 日から施行する。

付 則

- 1 この基準は、平成 17 年 5 月 1 日から施行する。

付 則

- 1 この基準は、平成 19 年 10 月 24 日から施行する。ただし、I. 3 (1) から (3) については、平成 19 年 11 月 30 日から施行する。

付 則

- 1 この基準は、平成 20 年 10 月 16 日から施行する。

付 則

- 1 この基準は、平成 24 年 4 月 1 日から施行する。

付 則

- 1 この基準は、平成 26 年 4 月 1 日から施行する。

付 則

- 1 この基準は、平成 27 年 4 月 1 日から施行する。

付 則

- 1 この基準は、平成 28 年 4 月 1 日から施行する。

付 則

- 1 この基準は、平成 30 年 4 月 1 日から施行する。

付 則

- 1 この基準は、令和 6 年 4 月 1 日から施行する。

**包括承認基準 8 第2種特定工作物に該当しない運動・レジャー施設に付属する管理上必要な施設の取扱いについて（付属施設）**

（昭和 62 年 4 月 1 日）

（適用の範囲）

第1 第2種特定工作物に該当しない運動・レジャー施設（0.1ヘクタール以上のキャンプ場、スキー場又は0.1ヘクタール以上1ヘクタール未満の野球場、遊園地、動物園、その他の運動・レジャー施設）に付属する管理上必要な施設について適用する。

（予定建築物の規模等）

第2 予定建築物は、第1の運動・レジャー施設の維持管理上必要最小限のものであること。

2 キャンプ場については、バンガロー施設を含むものとする。

付則

1 この基準は、平成 26 年 4 月 1 日から施行する。

**包括承認基準 8 の解説**

**管理上必要な施設**

- ・本基準第1の「管理上必要な施設」には、クラブハウス、休憩施設等当該運動レジャー施設の管理上・利用上必要最小、な施設も含むものとする。
- ・バンガロー施設とは、キャンプ場に付属するもので水回りの設備がないものとする。

**開発許可又は建築許可の適用について**

本基準に基づいて許可をする場合で、当該運動・レジャー施設の区域内に造成工事（1mを超える盛土又は2mを超える切土）があるときは、区域全体の開発行為とみなして法第29条を適用する。又、区域内に造成工事がない場合でも、現況の土地利用を改変し、運動・レジャー施設として利用される場合は、管理上必要な施設を建築する敷地の部分だけでなく、当該運動・レジャー施設に供する敷地全体について法を適用する。

## 包括承認基準 18 線引日前から宅地である土地における一戸建住宅の取扱いについて

(平成24年 5月18日施行)

### (適用の範囲)

第1 この基準は、市街化調整区域に係る線引日前から宅地である土地であって、次のいずれかに該当するものに適用する。

- (1) 市街化区域に隣接又は近接しており、かつ、市街化区域と一体的な日常生活圏を有する50以上の建築物が連たん（敷地相互の間隔が70メートル未満で建築物が立ち並んでいること）している集落内に存する土地で、登記簿上の地目が線引日前から継続して宅地であるもの。
- (2) 都市計画法第43条第1項第6号ロ（平成13年5月17日付け廃止）の規定に基づき知事の確認を受けた土地（同法附則の経過措置により廃止日以後に確認を受けた土地を含む。）であること。

### (申請地)

第2 申請地は、次のいずれにも該当するものであること。

- (1) 建築基準法（昭和25年法律第201号）第42条第1項に規定する道路に面すること。ただし、自己の居住のための一戸建専用住宅を目的とする場合は、この限りでない。
- (2) 汚水及び雑排水（合併浄化槽での処理水を含む）を申請地外に放流でき、その旨の同意等があること。ただし、自己の居住のための一戸建専用住宅を目的とする場合は、この限りでない。
- (3) 平成13年5月18日以降に従前の建築物の敷地を分割する場合には、最低敷地面積を300平方メートル以上であること。

### (予定建築物の規模等)

第3 予定建築物は、次のいずれにも該当するものであること。

- (1) 用途は、一戸建住宅（第1種低層住居専用地域内で認められる兼用住宅を含む。）であること。
- (2) 予定建築物の高さは、10メートル以下であること。

## 付 則

- 1 この基準は、平成24年5月18日から施行する。
- 2 予定建築物を一戸建専用住宅として開発行為を行う場合にあつては、提案基準6「線引日前から宅地である土地における開発行為の取扱いについて」で取扱うものとする。この場合、予定建築物に借家は含まないものとする。
- 3 この基準の施行の際、廃止された旧「包括承認基準12 線引日前から宅地である土地における建築行為等の許可の取扱いについて」に基づく許可を受けていたものは、従前の基準として取扱うものとし、工事の着工の期限は問わないものとする。



付 則

- 1 この基準は、平成26年4月1日から施行する。

付 則

- 1 この基準は、令和6年4月1日から施行する。
- 2 題名を次のように改める。

包括承認基準18「線引日前から宅地である土地における一戸建住宅の取扱いについて」

- 3 付則第2項を次のように改める。

予定建築物を一戸建専用住宅のための宅地分譲を目的として開発行為を行う場合にあっては、提案基準6「線引日前から宅地である土地における開発行為の取扱いについて」で取扱うものとする。この場合、予定建築物に貸家は含まないものとする。