

平成15年5月29日

都市計画法第34条第1号および第8号の運用基準について

県土木部都市局都市政策課からみだしの件について、新潟県における運用基準を定め、線引き都市計画区域を有する市町村長宛通知した旨連絡がありましたので、お知らせ致します。

<運用基準を定めた理由>

1. 法第34条第1号関係 周辺住民サービス店舗等の明確化
2. 法第34条第8号関係 沿道サービス型コンビニの追加、その代替措置として立地基準の厳格化
3. 地方自治法上における技術的助言としての性格

都市計画法第34条第1号（周辺住民サービス店舗）の運用基準

- (1) 原則として、市街化調整区域の既存集落内に立地するものであること。また立地位置は、明らかに市街化調整区域内の集落を対象としていると認められること。
ただし、既存集落近辺で立地上やむを得ないと許可権者が認める場合はこの限りでない。
既存集落内であり、市街化区域に隣接又は近接する地域については許可権者が実情に応じて判断するものとする。
- (2) 当調整区域内の周辺住民を対象としている根拠として営業計画から妥当性を判断すること。営業計画については、立地位置から半径2km以内を商圈とし、それによって経営が充分成り立つと各許可権者が認めること。また、営業にあつて資格、許可等の必要なものはその証書の写しを添付させること。
 - ・ 営業計画については、集落の規模によっては運営が成り立つか否が疑問の場合も考えられるが、小規模集落においては収支計画よりも地域の必要性が優先されるケースも考えられるため、一概に営業計画の基準は設けない。
 - ・ 商圈設定にあたり同種の店舗が存在する場合には、その分を差引いた営業計画で勘案すること。
- (3) 施設の規模は過大なものでないこと。
(店舗・事業所とも、延べ床面積200㎡未満、敷地面積1000㎡未満)

都市計画法第34条第8号（沿道サービス施設）の運用基準

法第34条第8号の基準に基づく基準は次の建物用途、立地位置、規模仕様、その他の全ての条件に該当するものが望ましい。

1. 建物用途について

沿道サービス施設として認められる用途は、自動車運転者の利用を対象とした休憩所、給油所及び道路の維持、修繕その他の管理を行うために道路管理者が設置する道路管理施設をいう。なお、本施設に併用する住宅、宿泊施設は認められない。

- (1) 「休憩所」とは自動車運転者の休憩のための施設で、日本標準産業分類の中分類：一般飲食店に属するもの、又は下記に該当するコンビニエンスストア（以下「沿道サービス型コンビニ」という）で、利用者が利用できる便所が2つ以上（男女別であり独立した便所、かつ1箇所は車椅子利用者がスムーズに対応できるスペースを有するもの）を備えているものをいう。

本基準に基づき許可する沿道サービス型コンビニは、日本産業分類の中分類：飲食料品小売業に該当するものであり、平屋建で床面積が200㎡未満、かつ飲食可能な休憩スペース（5㎡以上であり、テーブル・椅子が設置されているもの）を備えているものをいう。

- (2) 「給油所」とはガソリンスタンド、自動車用液化石油ガススタンド等をいい、軽易な修理工場又は沿道サービス型コンビニを併設する場合においては、その用途が給油所施設の延べ床面積（管理施設、キャノピー部等）の過半以下であり、床面積が200㎡未満で平屋建でなくてはならない。

2. 立地位置について

- (1) 高速自動車国道、一般国道、県道であって、道路幅員が8m以上、かつ車道幅員が6m以上のものに接しているものであり、許可権者が交通量等の実態調査のデータから適当であると判断するもの。

- ・ 交通量については、沿道サービスを踏まえその通過交通の性質に留意すること。（朝晩の通勤者が交通量のメインとなる生活道路等は、沿道サービス対象道路としては相応しくない。）
- ・ 市町村道で車道幅員、通過交通等の観点から上記道路に準ずるものとして許可権者が認めるものについてはこの限りでない。

- (2) 施設の設置場所は、市街化区域及び同種施設から道路沿線上1km以上離れていること。

ただし、市街化区域のうちその用途が立地可能でない地域が市街化調整区域に面している場合は、これらの地域に道路沿線上隣接した立地可能な用途地域から1km以上離れていることとする。（中央分離帯のある道路については片側のみについて考慮する。）

同種施設は「休憩所」「給油所」「道路管理施設」の各分類間の施設をいい、給油所が沿道サービス型コンビニを併設する場合は、「給油所」「休憩所」がそれぞれあるものとみなす。なお、既存施設（線引き前から存在するもの、既存宅地又は開発許可申請等で建築したもの等）については同種施設に含めるものとする。

また、平成7年3月3日付け建第1602号の「都市計画法第34条第8号の規定に基づく

政令第29条の3第1号で規定する沿道サービス施設の立地位置に関する運用の見直しについて」の通知は廃止する。

3. 規模・仕様等について

- (1) 敷地外周長さの1/10以上が本基準2.(1)の道路に接していること。
- (2) 敷地面積は1000㎡以上、3000㎡以下とする。

ただし、面積の上限について、許可権者が土地利用上やむを得ないと認める場合には1.1倍以内の範囲で定めることができる。

- (3) 「休憩所」の駐車スペースは敷地の過半以上で、収容人員に応じた駐車場(テーブル1つにつき1台、カウンター2席につき1台程度)を確保し、大型車の駐車スペースや出入口等を考慮に入れること。

コンビニエンスストアの場合は、「敷地の過半以上」の項目のみを該当させ、運転者が駐車場で休憩できるスペースを確保すること。

4. その他

- (1) 施設の計画は、当該施設の利用上、車両及び歩行者の通行に支障が無いように配慮し、道路管理者等の関係者と調整を図ること。
- (2) 他法令による許認可等が必要な場合は、その許認可等が受けられるもので、十分に調整が図られているものであること。
- (3) 道路と敷地が面している部分(出入口部分を除く)については緩衝帯等を設け、積極的に緑化を図ることが望ましい。
- (4) 建築物の景観については市街化調整区域内での土地利用を考慮し、著しく周辺環境に影響を及ぼさないよう調整を図ることが望ましい。

以上