

3 市街化調整区域における基準（都市計画法第 34 条）

市街化調整区域は、農林漁業的土地利用に重点がおかれ、市街化を抑制すべき区域であるので、法第 33 条の技術基準に適合するほか、法第 34 条に定める次のような立地上の許可基準に該当するものでなければならない。

ただし、第二種特定工作物の建設のための開発行為については、法第 34 条の規定は適用されない。

（表 3－5）

号数	法第 34 条の条文要旨	基 準 概 要	備 考
1	主として当該開発区域周辺において居住している者の利用に供する公共公益施設又は日常必需品店舗	<ol style="list-style-type: none"> 公共公益施設については、学校施設、社会福祉施設、医療施設であること。 店舗については日常生活上必要なものであること。 対象は、周辺の市街化調整区域内に居住する者が主たるサービス対象である公共公益施設又は店舗に限られる。（注 1） 	日常必需品店舗の運用基準は、（別添－1）を参照
2	鉱物資源、観光資源の有効な利用上必要な建築物等	<ol style="list-style-type: none"> 市街化調整区域内に存する鉱物資源の採掘選鉱及びこれと密接不可分な加工のための施設であること。 市街化調整区域内に存する観光資源の有効な利用上必要な展望台、宿泊、休憩施設であること。 水資源の利用のための取水、導水、利水施設であること。 	観光資源の運用基準は、（別添－2）及び（別添－3）を参照
3	温度等、特別な条件で政令で定めるもの	（政令で定めていないので該当なし）	
4	農産物、林産物、水産物の処理、貯蔵、加工のための建築物等	<ol style="list-style-type: none"> 当該市街化調整区域における生産物の処理、貯蔵、加工のための施設であること。 野菜かん詰、果実かん詰、農産保存食料品製造業、精穀、精粉業等 	
5	特定農山村地域における農林業等の活性化のための基盤整備の促進に関する法律に従って行う開発行為	特定農山村地域における農林業等の活性化のための基盤整備の促進に関する法律第 2 条第 3 項第 2 号の農林業等活性化基盤施設であること。	
6	中小企業の共同化又は集団化のための建築物	都道府県が国又は独立行政法人中小企業基盤整備機構と一体となって助成する中小企業者の行う他の事業者との連携若しくは事業の共同化又は中小企業の集積の活性化に寄与する事業のための施設であること。	
7	市街化調整区域に現存する工場と密接に関連する施設	市街化調整区域内の既存工場と密接な関連を有するもので、事業の効率化を図るため市街化調整区域に建築することが必要なもの。「密接な関連を有する」とは、自己の生産物の原料又は部品の 50 パーセント以上を依存するか又は納入している等のもの	密接に関連する工場等の運用基準は、（別添－4）を参照
8	危険物の貯蔵又は処理に供する施設で市街化区域において建設することが不適当なもの	火薬類取締法第 12 条に規定する火薬庫であるもの	

号数	法第34条の条文要旨	基準内容	備考
8の2	災害危険区域等の区域内に存する建築物等（当該区域外において従前と同一の用途に供されるものに限る。）の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為	災害危険区域等その他の政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域内（政令第29条の7）に存する建築物又は第一種特定工作物に代わるべき建築物又は第一種特定工作物（いずれも当該区域外において従前の建築物又は第一種特定工作物の用途と同一の用途に供されることとなるものに限る。）の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為	
9	沿道サービス施設	1 道路の円滑な交通を確保するための道路管理施設、休憩所、給油所等 2 火薬類取締法第2条第1項の火薬類の製造所である建築物	給油所等の運用基準は、(別添-5)、休憩所の運用基準は、(別添-6)を参照
10	地区計画又は集落地区計画に適合する建築物	地区計画又は集落地区計画の区域内において、当該地区計画又は集落地区計画に定められた内容に適合する建築物	
11	県が条例で指定した、市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であっておおむね50以上の建築物が連たんしている地域内で行う開発行為	(条例化の予定がないため該当なし)	
12	開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる開発行為	開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められるものであること。 (開発審査会提案基準の旧包括基準)	4の条例参照
13	市街化調整区域となる前より土地の権利を有していた者が建築する自己用の住宅又は自己の業務用の建築物	1 市街化調整区域となった日より6箇月以内に届け出したもの 2 線引き前より自己用の住宅、又は業務用の建物を建てる目的で土地を有していた等、権利のあった者 3 農地の場合は、既に農地転用許可済であること。 4 自らの生活の本拠として居住する住宅又は継続的に自己の業務にかかる経済活動を行う建築物であること。	
14	市街化区域において行うことが困難又は著しく不相当なもの	開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められるものであること。(注2)	5の開発審査会提案基準参照

(注1) 本県における特定の公共公益施設(都市計画法施行令第21条第26号イからハマまでに該当するものをいう。)は、県所管区域内の市街化調整区域が市街化区域と近接していることから、「主として当該開発区域内の開発区域周辺の地域において居住している者の利用に供する施設」とは認められないため、都市計画法第34条第1号に基づく許可の対象とはしていない。

(注2) 特定の公共公益施設に係る開発審査会提案基準を設けていないため、原則として、当該施設については都市計画法第34条第14号の許可の対象としていない。

ただし、各施設の設置に係る根拠法令を所管する県の担当部局(以下、「県所管部局」という。)から、周辺の市街化を促進するおそれがないと認められ、開発許可制度運用指針で示す基準に合致していること及び県の施策に基づき当該施設が市街化調整区域に立地する必要があることが示された場合に限り、県所管部局と協議を行い、取扱指針等を

定めた上で、開発審査会に例外的に付議を行っている。

県所管区域内において、上記に基づき例外的に許可対象として取り扱った公共公益施設は以下のとおり（令和2年4月1日時点）。

- 1 放課後児童健全育成事業の用に供する施設（放課後児童クラブ）
- 2 老人福祉施設
（特別養護老人ホーム（併設する老人デイサービス、老人短期入所施設））
- 3 障がい福祉施設
- 4 保育所等

「都市計画法第34条第1号」の運用基準

昭和62年8月1日施行
平成11年6月1日一部改正
平成19年11月30日一部改正
平成23年4月1日一部改正

「都市計画法第34条第1号」に規定する市街化調整区域に居住している者の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等（以下「店舗等」という。）とは、次の各項に該当するものとする。

- 1 店舗等の業種は、別表第1の小分類に掲げるものとする。なお、小売業及び飲食店の業種の判定は、当該小売業及び飲食店における主要な販売品目により行うものとする。
- 2 申請地は、既存集落内又はその周辺にあり、申請地を中心とした半径500メートルの円（中心点は申請地内の任意の1点とする。）の内側（以下「区域内」という。）において次の各要件に適合すること。
 - (1) 店舗等の業種に応じ、区域内におおむね別表第1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、別表第2に掲げる対象顧客数算定式により行うものとする。
 - (2) 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、かつ区域内にこれらの施設が複数ある場合でも、別表第1に掲げる対象顧客数の1割を上限とする。
- 3 申請地は、既存集落の現況道路幅員4メートル以上の主要道路（主要道路とは、2方向に通抜け可能な道路であり、袋路状の道路は含まれない。）に敷地外周の7分の1以上が接していること。
- 4 建築物の規模等は、次の各要件に適合すること。
 - (1) 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。
 - (2) 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。
 - (3) 建築物は2階建以下かつ高さ10メートル以下とすること。
- 5 店舗等に住宅を併設する場合には、店舗等の部分が原則として建築物全体の50パーセント以上あり、当該建築物の建築が次のいずれかに該当すること。また、店舗等に住宅を併設しないで宿直室等当該店舗を管理するための施設を併設する場合には、その部分の延べ面積は25平方メートル未満とすること。
 - (1) 既存住宅の増築、改築等と併せて行われるもの
 - (2) 既存宅地において行われるもの
 - (3) 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
- 6 店舗等の経営等については、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。また、店舗等の開業に際し、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が共同で経営する場合又はこれに準ずる場合等有資格者が経営上継続的に店舗の運営に参加することが確実である場合は、この限りでない。
 - (2) 申請地は、原則として申請者の所有地とする。ただし、相当の期間借地できることが確実である場合は、この限りでない。
- 7 当該土地が農地であるときは、農地転用の許可が受けられるものであること。

別表第1 日常生活上必要な店舗等の業種等

日常生活上必要な店舗等の業種			対象顧客数	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)	
	飲食料品小売業	婦人・子供服小売業	150戸		(573)	
		靴・履物小売業			(574)	
		各種食料品小売業			県知事の営業許可(食品衛生法第52条) 県知事の営業許可(食品衛生法第52条) 税務署長の販売免許(酒税法第9条)	(581)
		野菜・果実小売業				(582)
		食肉小売業				(583)
		鮮魚小売業				(584)
		酒小売業				(585)
		菓子・パン小売業				(586)
コンビニエンスストア	(5891)					
牛乳小売業	(5892)					
機械器具小売業	二輪自動車小売業	500戸	{ 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)	(5896)		
	(原動機付自転車を含む)自転車小売業			(5897)		
	機械器具小売業(自動車, 自転車を除く)			(5898)		
その他の小売業	金物小売業	250戸		(5914)		
	荒物小売業			(6021)		
	陶磁器・ガラス器小売業			(6022)		
	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	500戸	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)	(605)			
書籍・文房具小売業		(606)				
宿泊業, 飲食サービス業	飲食店	ガソリン用品・がん具・娯楽用品・楽器小売業	300戸	} 県知事の営業許可(食品衛生法第52条) 必要に応じ調理師免許(調理師法第3条)	(607)	
		写真機・時計・眼鏡小売業			(608)	
		花・植木小売業			(6093)	
生活関連サービス業, 娯楽業	洗濯・理容・美容・浴場業	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] 県知事への届出(理容師法第11条)[理容師免許] 県知事への届出(美容師法第11条)[美容師免許]	(7811)	
	その他の生活関連サービス業	衣服裁縫修理業			500戸	(782)
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)検査主任者の同意書	(783)	
	その他の修理業	かじ業(農業用器具修理業等)	500戸		(793)	
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	(891)	
					(8351)	

○ 備考欄に掲げる()内の数字は、日本標準産業分類(平成25年10月改定 総務省)による分類番号である。

別表第2 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

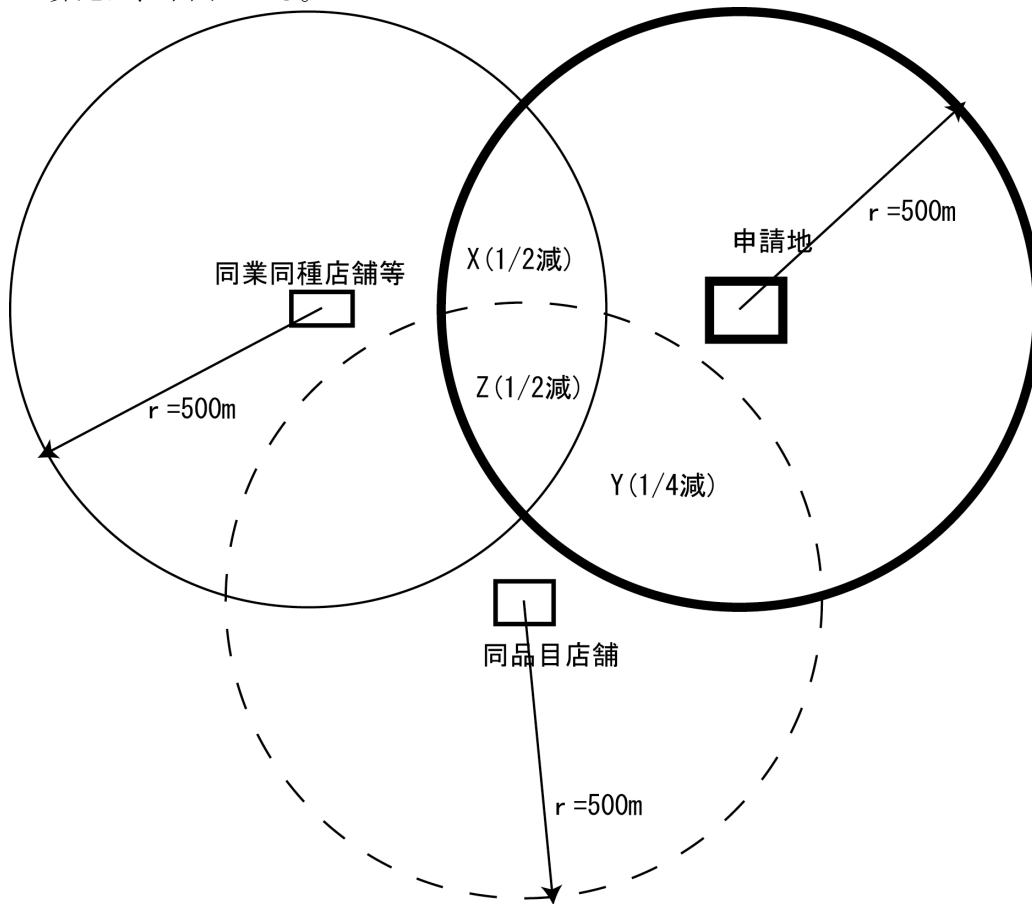
B = Aのうち高速道路、鉄道、河川等で地形的に分断され、
明らかに商圏外であると認められる住宅戸数

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 = 別表第1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、下図による。



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

観光資源の有効な利用上必要な建築物に係る「都市計画法第34条第2号」の運用基準

昭和46年4月12日施行
平成11年6月1日一部改正

市街化調整区域内における観光資源の有効な利用上必要な建築物に係る開発行為等に関する「都市計画法第34条第2号」の規定の運用基準は、申請の内容が次の各項に該当するものであることとする。

- 1 利用対象となる観光資源が温泉又は神社、仏閣、史跡若しくは海水浴場等で多数人が集中する等観光価値を有するものであること。
- 2 申請建築物が当該観光資源の鑑賞のため直接必要な施設（展望台等）、観光価値を維持するために必要な施設、宿泊又は休憩施設その他これらに類する施設であること。
- 3 申請建築物が市又は町の観光開発計画に基づき定められた「取扱基準」に適合するものであること。

なお、ここでいう「取扱基準」とは、当該市（町）長が観光資源の有効な利用上必要がある場合に、次の事項についてあらかじめ知事と協議し定めた基準をいう。

- (1) 観光資源の内容
 - (2) 観光開発計画を推進するため必要な建築物の用途
 - (3) 前号の建築物の建築を必要とする区域
- 4 申請建築物が周辺の自然環境と調和するものであること。
 - 5 当該土地が農地であるときは、農地転用の許可を受けられるものであること。
 - 6 平成11年6月1日以前に定められた「取扱基準」については、当該市長が新たな「取扱基準」を定めるまでの期間に限り、当該市長が定めた「取扱基準」として取扱うことができるものとする。

○伊勢原市大山地区の取扱いについて（取扱基準）

(昭和54年4月1日施行)

「観光資源の有効な利用上必要な建築物に係る法第34条第2号の運用基準」第3項に関する伊勢原市大山地区における取扱いについては、次の各項に適合するものをもって、これに該当するものであることとして取扱うものとする。

- 1 対象区域
別添図示（略）の区域内とする。
- 2 対象建築物の用途
大山地区の観光資源の有効な利用上必要なものとして建築する建築物は、当該地区の特性を配慮し調和ある発展を図ることができるもので、次のいずれかの用途に適合するものであること。
 - (1) 宿泊施設
旅館、ホテル、民宿及び保養所とする。
 - (2) 休憩施設
茶店及び喫茶店とする。
 - (3) 土産物販売店
大山地区土産物のなどの土産物の販売店とする。
 - (4) 料理飲食店
一般食堂、料理店、すし屋、レストラン及びバー等で食品衛生法施行令第5条第1号にいう飲食店営業に該当する店舗とする。ただし、風俗営業等取締法第1条による許可を要する営業を行うものについては、同条第2号及び第5号に適合する飲食店であること。
 - (5) 軽易な遊技場又はスポーツレジャー施設
ア ぱちんこ屋及びまあじゃん屋等風俗営業等取締法第1条第7号に該当する営業を行うための店舗並びに釣堀とする。
イ 娯楽器具を設けたゲームセンター等、アに類すると認められるもの。
 - (6) 旅館又は料理飲食店の利用者を対象として営む事業に係る修練場併用住宅。
 - (7) 前各号に掲げるもののうち店舗における管理のための居住部分を設ける場合は、その床面積が店舗の床面積以下であること。
 - (8) 他の法令の規定に抵触しないものであること。

注)「風俗営業等取締法」は、昭和59年8月14日号外法律第76号で「題名改正」がなされ「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」となっています。

○三浦市内の民宿の取扱いについて

(昭和47年1月5日開発指導課長から鎌倉建築事務所長あて事務連絡)

三浦市内の海岸沿いに位置するいわゆる民宿の取扱いについては、とりあえず、次の各項に該当するものを法第34条第2号該当として取り扱う。

なお「運用基準」の第3項については、市長の意見書を徴する等適宜措置して判断すること。

- 1 申請建築物がいわゆる民宿で既存建築物の用途変更のみのものであること。
- 2 申請建築物が海岸線を観光資源とするもので、かつその建築物が海岸沿いに位置するものであること。

○愛川町塩川滝周辺地区及び宮ヶ瀬ダム周辺地区の取扱いについて（取扱基準）

（平成 25 年 1 月 18 日施行）

「観光資源の有効な利用上必要な建築物に係る法第 34 条第 2 号の運用基準」第 3 項に関する愛川町塩川滝周辺地区及び宮ヶ瀬ダム周辺地区における取扱いについては、次の各項に適合するものをもって、これに該当するものであることとして取扱うものとする。

- 1 対象区域
別添図示（略）の区域内とする。
- 2 対象建築物の用途
塩川滝周辺地区及び宮ヶ瀬ダム周辺地区の観光資源の有効な利用上必要なものとして建築する建築物は、当該地区の特性を配慮し調和ある発展を図ることができるもので、次のいずれかの用途に適合するものであること。

<塩川滝周辺地区>

- (1) 宿泊施設
旅館業法第 3 条による許可を要する旅館、ホテル、民宿、ペンション、及びキャンプ場、バンガロー、コテージとする。
- (2) 休憩施設（塩川添浄水場より北側の区域を除く）
茶店及び喫茶店とする。
食品衛生法施行令第 35 条第 2 号にいう喫茶店営業に該当する店舗とする。
- (3) 土産物販売店
愛川町内の土産物及び地場産品の土産物を主に扱う販売店とする。
- (4) 料理飲食店（塩川添浄水場より北側の区域を除く）
食品衛生法施行令第 35 条第 1 号にいう飲食店営業に該当する店舗とする。
- (5) 体験、鑑賞用施設
地域観光、産業、物産を紹介し、体験する施設及び観光資源鑑賞のための施設とする。
- (6) 公衆浴場施設
公衆浴場法第 2 条による許可を要する施設とし、かつ、温泉法第 2 条の温泉を利用する施設とする。
- (7) 管理用施設
観光の用に供する屋外施設の管理棟（事務所、受付所）及び付属施設（案内所、トイレ棟、炊飯棟、売店、四阿）とする。
- (8) 併用住宅
第 1 号に掲げるもので管理のための居住部分を設ける場合は、その床面積が客室の総床面積以下で、かつ 100 ㎡以下であること。
- (9) 風俗営業等の規制
前各号に掲げる施設は、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第 2 条の営業を行う施設及び同第 3 条による許可を要する営業を除くものであること。

<宮ヶ瀬ダム周辺地区>

- (1) 休憩施設
茶店及び喫茶店とする。
食品衛生法施行令第 35 条第 2 号にいう喫茶店営業に該当する店舗とする。
- (2) 土産物販売店
愛川町内の土産物及び地場産品の土産物を主に扱う販売店とする。
- (3) 土産物製造施設
前号の土産物販売店で販売する土産物及び地場産品の土産物の製造施設とする。
- (4) 料理飲食店
食品衛生法施行令第 35 条第 1 号にいう飲食店営業に該当する店舗とする。
- (5) 体験、鑑賞用施設
地域観光、産業、物産を紹介し、体験する施設及び観光資源鑑賞のための施設とする。

(6) 風俗営業等の規制

前各号に掲げる施設は、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条の営業を行う施設及び同第3条による許可を要する営業を除くものであること。

(7) 農地転用の規制

第1号から第5号に掲げる施設は、農地法第4条第1項又は第5条第1項の許可に係る神奈川県審査基準における農用区域内農地に立地するものではなく、かつ甲種農地及び第1種農地に立地する場合には、例外的に許可をすることができる施設（(1)、(2)及び(4)にあっては農家又は農業者の団体等が設置するものに限る。）に限るものであること。

3 その他

当該建築物の形態は、周囲の景観と調和のとれたものであり、他法令の規定に抵触しないものであること。

○大井町いこいの村あしがら地区の取扱いについて（取扱基準）

（令和3年7月15日施行）
（令和5年3月1日一部改正）

「観光資源の有効な利用上必要な建築物に係る法第34条第2号の運用基準」第3項に関する大井町いこいの村あしがら地区における取扱いについては、次の各項に適合するものをもって、これに該当するものであることとして取扱うものとする。

1 対象区域及び地区

別添図示（略）の区域内とする。

2 対象建築物の用途

大井町いこいの村あしがら地区の観光資源の有効な利用上必要なものとして建築する建築物は、当該地区の特性を配慮し調和ある発展を図ることができるもので、次のいずれかの用途に適合するものであること。

(1) ホテル又は旅館

旅館業法第3条による許可を要するホテル、旅館とする。

(2) 飲食店・食堂又は喫茶店

食品衛生法施行令第35条第1号にいう飲食店営業に該当する店舗とする。

(3) 土産物販売店

大井町内の土産物及び地場産品の土産物を主に取り扱う販売店とする。

(4) 公衆浴場

公衆浴場法第2条による許可を要する施設とし、かつ、温泉法第2条の温泉を利用する施設とする。

(5) ホテル又は旅館の貸出施設並びに運動施設の付帯施設

ホテル又は旅館の中に設ける貸出施設（当該施設の受付等事務施設を含む）は、カラオケルーム、パーティールーム、貸会議室及びそれらを利用したサテライトオフィスやワーケーション施設とする。また、運動施設の付帯施設は更衣室休憩所、事務施設、機械室、倉庫及びトイレ等の必要施設とする。

(6) 従業員管理用施設

ホテル、旅館施設の従業員宿舎とする。

(7) 浄化槽施設

ホテル又は旅館施設等の浄化槽施設とする。

(8) 温泉ポンプ施設

ホテル又は旅館施設等の温泉の汲み上げ（井戸）施設とする。

3 風俗営業等の禁止

前項に掲げる施設は、風俗営業等の規制及び業務の適正化に関する法律第2条の営業を行う施設を除くものであること。

4 建築物の要件

- (1) 建築物の形態は周囲の景観と調和のとれたものとして町の同意を得ること。
また、同意結果とその内容について、開発許可等の申請書に添付すること。
- (2) 建築物は、建築基準法、都市計画法その他の関係法令の規定を満足するものであること。
- (3) 対象区域の一部に土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（以下「土砂法」という。）第7条第1項の規定による「土砂災害警戒区域」が含まれるため、次の措置を講じること。
 - ア 当該建築物の所有者又は管理者は、当該建築物の安全対策及び警戒避難体制について、大井町と協議の上で土砂法第8条の2第1項に準じた避難確保計画を作成し、その内容を示す書面を開発許可等の申請書に添付すること。なお、当該避難確保計画は、定期的に点検を行うこと。
 - イ 建築物の建築又は用途の変更にあたり、都市計画法に基づく開発許可等を要する場合にあっては、当該開発区域（建築許可時に建築敷地）に「土砂災害特別警戒区域」を含めないこと。

5 その他

- (1) 他法令の規定に適合し、許可等が必要なものは許可等を受けられるものであること。
- (2) 対象建築物の用途について、判断が難しい建築物等の場合にあっては、適宜、大井町と神奈川県西土木事務所で協議し、判断するものとする。
- (3) 大井町は、土砂法第27条第1項にかかる「土砂災害警戒情報」発令時には、利用者等の安全確保に努めるものとする。

○三浦市油壺地区の取扱いについて（取扱基準）

（令和6年5月15日施行）

「観光資源の有効な利用上必要な建築物に係る法第34条第2号の運用基準」第3項に関する三浦市油壺地区における取扱いについては、次の各項に適合するものをもって、これに該当するものであることとして取扱うものとする。

1 対象区域及び地区

別添図示（略）の区域内とする。

2 対象建築物の用途

三浦市油壺地区の観光資源の有効な利用上必要なものとして建築する建築物は、当該地区の特性を配慮し調和ある発展を図ることができるもので、次のいずれかの用途に適合するものであること。

- (1) 旅館・ホテル及びその附帯施設
旅館業法第3条による許可を要する旅館・ホテルとする。
- (2) 飲食店・食堂又は喫茶店及びその附帯施設
食品衛生法施行令第35条第1号にいう飲食店営業に該当する店舗とする。
- (3) 土産物販売店及びその附帯施設
三浦市内の特産物及び地場産品の土産物を主に取り扱う販売店とする。
- (4) 公衆浴場及びその附帯施設
公衆浴場法第2条による許可を要する施設とし、かつ、温泉法第2条の温泉を利用する施設とする。
- (5) 体験、遊戯施設及びその附帯施設
地域観光、物産などの紹介施設、自然体験及び遊戯等のための施設とする。
- (6) 管理用施設及びその附帯施設
観光の用に供する屋外施設の管理等（事務所、受付所）及び付属施設（案内所、トイレ棟、四阿）とする。
- (7) 温泉ポンプ施設及びその附帯施設
旅館・ホテル施設等の温泉の汲み上げ（井戸）施設とする。
- (8) 駐車場等施設
観光拠点として必要となる観光客を対象とした駐車場及び駐輪場施設とする。

3 風俗営業等の禁止

前項に掲げる施設は、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条の営業を行う施設を除くものであること。

4 建築物の要件

(1) 建築物の形態は、周囲の景観と調和のとれたものとして市の同意を得ること。また、同意結果とその内容について、開発許可等の申請書に添付すること。

(2) 建築物は、建築基準法、都市計画法その他の関係法令の規定を満足するものであること。

5 その他

(1) 他法令の規定に適合し、許可等が必要なものは許可等を受けられるものであること。

(2) 対象建築物の用途について、判断が難しい建築物等の場合にあっては、適宜、三浦市と神奈川県横須賀土木事務所で協議し、判断するものとする。

(3) 当該建築物の所有者又は管理者は、土砂法第27条第1項にかかる「土砂災害警戒情報」発令時には、利用者等の安全確保に努めるものとする。

(4) 対象区域の一部に土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（以下「土砂法」という。）第7条第1項の規定による「土砂災害警戒区域」が含まれるため、当該建築物の所有者又は管理者は、当該建築物の安全対策及び警戒避難体制について、三浦市と協議の上で土砂法第8条の2第1項に準じた避難確保計画を作成し、その内容を示す書面を開発許可等の申請書に添付すること。なお、当該避難確保計画は、定期的に点検を行うこと。

(5) 対象区域の一部に自然環境保全条例第2条の規定による「油壺自然環境保全地域（昭和49年3月指定）」が含まれるため、自然環境保全地域内における建築物、工作物の新築等や土地の形質の変更や樹木の伐採等を伴う行為を計画する場合は、当該自然環境や生態系等を損なわないよう事前に神奈川県と十分協議を行うこと。

(6) 対象区域の一部に森林法第5条の規定による「地域森林計画の対象となっている民有林（以下「地域森林計画対象民有林」という。）」が含まれるため、当該地域森林計画対象民有林が存する区域における土地の形質の変更や樹木の伐採等を伴う行為を計画する場合は、事前に神奈川県又は三浦市と十分協議を行うこと。

「都市計画法第34条第7号」の運用基準

平成 元年 10月 1日	施行
平成 11年 6月 1日	一部改正
平成 15年 6月 1日	一部改正

「都市計画法第34条第7号」に規定する市街化調整区域内において現に工業の用に供されている工場施設（以下「既存工場」という。）における事業と密接な関連を有する事業の用に供する建築物等で、これらの事業活動の効率化を図るため、市街化調整区域内において建築等を行うことが必要なものとは、次の各項に該当するものをいう。

- 1 既存工場に対して自己の生産物の5割以上を原料又は部品として納入しており、かつ、それが既存工場の生産物の原料又は部品の5割以上を占めていること。又は、既存工場に対して自己の生産物の原料又は部品の5割以上を依存しており、かつ、それが既存工場の生産物の5割以上を占めていること。
- 2 1の関連が過去3年以上継続しており、かつ、今後も継続される計画であること。
- 3 事業相互の輸送等における効率化が図られる計画であること。
- 4 立地については、次の各要件に適合すること。
 - (1) 申請建築物等の敷地面積及び延べ面積は、既存工場を上回るものでないこと。
 - (2) 申請建築物等は、既存工場から1.5キロメートル以内に立地すること。
 - (3) 申請地は、幅員6メートル以上の道路に敷地外周の7分の1以上が接していること。
 - (4) 敷地内に緩衝緑地として敷地面積の10%以上の緑化がなされていること。
- 5 申請建築物等の市街化調整区域内への立地に関し、既存工場が要望をしていること。
- 6 農地転用の許可等関係法令に適合するものであること。また、特定保留フレーム内の開発行為等に当たっては、その整備手法及び目的に合致すること。

「都市計画法第 34 条第 7 号」に係る申請及び審査について（取扱要領）

（平成 16 年 4 月 1 日施行）

1 「都市計画法第 34 条第 7 号」の許可申請に必要な提出書類は、法令に規定するもののほか、次のとおりとする。

（1） 共通書類

ア 既存工場の概要を示すもの

（ア） 既存工場概要書（生産品目、売上金額、従業員数、取引状況等を記載したもの）

（イ） 土地登記簿謄本

（ウ） 公図の写し

（エ） 借地の場合は土地賃貸借契約を確認できる書類

（オ） 案内図（既存工場、関連工場及び申請工場の位置を記載したもの）

（カ） 配置図

（キ） 平面図

（ク） 面積表

イ 現在、既存工場における事業と密接な関連を有する事業の用に供する工場（以下「関連工場」という。）の概要を示すもの

（ア） 現在の関連工場の概要書（生産品目、売上金額、従業員数及び、取引状況等を記載したもの）

（イ） 配置図

（ウ） 平面図

（エ） 面積表

ウ 申請工場の概要を示すもの

（ア） 申請工場の概要書（生産品目、売上金額、従業員数及び、取引状況並びに現在の関連工場と申請工場との比較を記載したもの）

（イ） 土地登記簿謄本

（ウ） 公図の写し

（エ） 借地の場合は土地賃貸借契約を確認できる書類

エ 既存工場の要望書（事業の効率化について記載したもの）

オ 関連工場の決算書（課税所得の算定に使用するもの）（過去 3 年間分）

カ 既存工場の決算書（課税所得の算定に使用するもの）（過去 3 年間分）

キ 今後の密接な関連を示す書類として、次のどちらかの書類

（ア） 既存工場又は関連工場のいずれかが、中小企業を対象とした国、県、市町村等の金融支援を過去 3 年間に受けたことを示す書類

（イ） 中小企業診断士が作成した、既存工場及び関連工場双方の経営状態・相互の関係性についての意見書

ク 関係法令の協議書又は許可証等の写し

（2） 「既存工場に対して自己の生産物の 5 割以上を原料又は部品として納入しており、かつ、それが既存工場の生産物の原料又は部品の 5 割以上を占めていること。」に該当する場合

ア 関連工場の売上高の内訳

イ 関連工場の売上帳

ウ 関連工場の得意先元帳

エ 既存工場の売上原価の内訳

オ 既存工場の当期製品製造原価の内訳

カ 既存工場の仕入帳

キ 既存工場の仕入先元帳（全て過去 3 年間分）

（3） 「既存工場に対して自己の生産物の原料又は部品の 5 割以上を依存しており、かつ、それが既存工場の生産物の 5 割以上を占めていること。」に該当する場合

ア 既存工場の売上高の内訳

イ 既存工場の売上帳

ウ 既存工場の得意先元帳

エ 関連工場の売上原価の内訳

オ 関連工場の当期製品製造原価の内訳

カ 関連工場の仕入帳

キ 関連工場の仕入先元帳 (全て過去3年間分)

2 「都市計画法第34条第7号」の審査は、次のとおりとする。

(1) 「都市計画法第34条第7号」でいう建築物等の用途は工場に限る。また、現にある関連工場を移転するものを対象とする。

(2) 次に掲げる書類を、写しの場合は必要に応じて原本照合を行うこと。

ア 関連工場の決算書

イ 既存工場の決算書

ウ 1の(2)に掲げる書類すべて

エ 1の(3)に掲げる書類すべて

(3) 「既存工場に対して自己の生産物の5割以上を原料又は部品として納入して」いることの審査は、次の項目を確認すること。

ア 関連工場の得意先元帳に記載されている既存工場間との取引額の合計が、関連工場の売上高の50パーセント以上であること。

イ 関連工場の得意先元帳に記載されている、既存工場間との個々の取引が、関連工場の売上帳に反映されていること。

ウ 関連工場の決算書の損益計算書にある売上高が、売上帳の総売上高と一致すること。

(4) 「それが既存工場の生産物の原料又は部品の5割以上を占めていること」の審査は、次の項目を確認すること。

ア 既存工場の仕入先元帳に記載されている関連工場間との取引額の合計が、既存工場の材料費の50パーセント以上であること。

イ 既存工場の仕入先元帳に記載されている、関連工場間との個々の取引が、既存工場の仕入帳に反映されていること。

ウ 既存工場の当期製品製造原価の内訳にある、材料費が、仕入帳の総仕入高と一致すること。

(5) 「既存工場に対して自己の生産物の原料又は部品の5割以上を依存して」いることの審査は、次の項目を確認すること。

ア 関連工場の仕入先元帳に記載されている既存工場間との取引額の合計が、関連工場の材料費の50パーセント以上であること。

イ 関連工場の仕入先元帳に記載されている、既存工場間との個々の取引が、関連工場の仕入帳に反映されていること。

ウ 関連工場の当期製品製造原価の内訳にある、材料費が、仕入帳の総仕入高と一致すること。

(6) 「それが既存工場の生産物の5割以上を占めていること」の審査は、次の項目を確認すること。

ア 既存工場の得意先元帳に記載されている関連工場間との取引額の合計が、既存工場の売上高の50パーセント以上であること。

イ 既存工場の得意先元帳に記載されている、関連工場間との個々の取引が、既存工場の売上帳に反映されていること。

ウ 既存工場の決算書の損益計算書にある売上高が、売上帳の総売上高と一致すること。

(7) 必要に応じて、双方の個別の取引内容を照合するために、以下の書類の提示を求めることとする。これらの書類を伴わない取引は、行われていないものと判断すること。

ア 仕様書または見積書

イ 契約書

ウ 納品書

エ 支払いを示す書類(請求書、領収書、振込控え、振込一覧(銀行発行)手形・小切手のサイト(片券)通帳)

(8) 「申請建築物は既存工場から1.5キロメートル以内に立地すること」の審査については、敷地間の距離を対象とすること。

3 「都市計画法第34条第7号」の許可後の取扱は、次のとおりとする。

(1) 当該許可後、申請工場の業種変更及び用途変更は、法第34条各号の許可を要する。

沿道施設である給油所等に係る「都市計画法第34条第9号」の運用基準

昭和52年2月23日 施行
平成11年6月1日 一部改正
平成12年8月1日 一部改正
平成23年4月1日 一部改正
平成26年5月30日 一部改正

市街化調整区域内における給油所等に係る開発行為等に関する「都市計画法第34条第9号」の規定の運用基準は、申請の内容が次の各項に該当するものであること。

- 1 当該申請に係る建築物の用途が、ガソリンスタンド、自動車用液化石油ガススタンド、自動車用天然ガス燃料供給施設、水素スタンド又は自動車用充電設備施設で、沿道サービス上必要と認められるものであること。
- 2 サービスの対象とする道路は、一般国道、県道、県道に準ずる道路（道路法第7条参照）と認められる市町村道等の主として自動車交通の用に供する道路であって、その車道幅員が6メートル以上のものであること。
- 3 建築物の敷地が、サービスの対象とする道路に敷地外周の7分の1以上が接していること。
- 4 当該施設の計画が、当該施設の利用上、車両及び歩行者の通行に支障のないよう交通安全について適切な配慮がなされているものであること。
- 5 当該土地が農地であるときは、農地転用の許可が受けられるものであること。

審査上の留意点

給油所等は用途に応じて、次の許可を受けたもの又は届出したものであること。

- ・ガソリンスタンド：消防法第11条に基づく許可
- ・自動車用液化石油ガススタンド：高圧ガス保安法第5条に基づく許可又は届出
- ・自動車用天然ガス燃料供給施設：高圧ガス保安法第5条に基づく許可又は届出
- ・水素スタンド：高圧ガス保安法第5条に基づく許可又は届出

なお、許可については許可証の写し、届出については副本表紙の写しにて確認すること。

沿道施設である休憩所に係る「都市計画法第34条第9号」の運用基準

昭和52年2月23日 施行
平成11年6月1日一部改正
平成19年11月26日一部改正
平成22年6月1日一部改正
平成23年4月1日一部改正
平成30年2月1日一部改正

道路の円滑な交通を確保するためのドライブイン等の休憩所に係る開発行為等に関する「都市計画法第34条第9号」の規定の運用基準は、申請の内容が原則として次の各項に該当するものであること。

- 1 当該申請に係る建築物の用途は、主として中長距離を走行する自動車の運転者及び同乗者が休憩のため利用できる「駐車場を有する休憩所施設」(以下、「休憩所施設」という。)であること。
- 2 休憩所施設には、前項の目的の範囲内で設けられる食堂、喫茶室、飲食物売場、物産品売場を含むものとするが、住宅部分を有しないものであること。
- 3 休憩所施設には、屋内に自動車の運転者及び同乗者の休憩のための座席等のスペース(以下、「休憩スペース」という。)を設けること。
- 4 休憩所施設には便所を設置することとし、車いす利用者が利用できる便房(ブース)を設けるものとする。
- 5 休憩スペースの面積は、当該建築物の延べ面積の3分の2以上であること。休憩スペースの面積には、自動車の運転者及び同乗者が休憩スペースを利用するために必要不可欠な便所及び廊下(専ら通行の用に供する部分に限る)等の共用部分の面積を含むことができる。
- 6 サービスの対象となる道路は、一般国道、県道、県道に準ずる道路(道路法第7条参照)と認められる市町村道等の主として自動車交通の用に供する道路であって、その車道幅員が6メートル以上のものであること。
- 7 当該申請に係る敷地は、前項の道路に敷地外周の7分の1以上が接しているものであること。
- 8 次の要件に十分留意して計画されていること。
 - (1) 車両の出入り並びに歩行者の通行に支障をきたさないよう、また、前面道路の走行車両の交通上の障害とならないよう、交通安全についての適切な配慮がなされていること。
 - (2) 少なくとも収容人員4人に1台の割合で算出した台数以上の小型四輪自動車が駐車できる広さの駐車場が敷地内に有効に配置されていること。

なお、収容人員の算定が困難な場合は、敷地の過半の面積が駐車場であること。
 - (3) 敷地内の緑化について適切な配慮がなされていること。
- 9 当該土地が農地であるときは、農地転用の許可が受けられるものであること。

審査上の留意点

基準5 休憩所施設に、飲食物売場、物産品売場を含む場合、休憩スペースの面積に算入をすることができる廊下は、建築物と一体となって固定されている間仕切り壁により売場と廊下が区切られる等、専ら通行の用に供する部分とする。(廊下と売場が兼用している部分は含まない。)