

●都市計画法第34条第1号（日常生活に必要な物品の販売店舗等）の運用基準

都市計画法第34条第1号の規定に基づく「日常生活に必要な物品の販売店舗等」については、都市計画法第33条の技術基準に加え、申請の内容が次の要件に該当するものであること。

- 1 開発区域（申請地）は、次のいずれにも該当するものであること。
 - (1) 概ね50戸以上の建物が50m以下の敷地間隔で連なっている集落にあり、かつ、道路の幅員が6m以上又は有効幅員が4m以上で通り抜けのできる道路に面していること。
 - (2) 開発区域内の下水を有効かつ適切に排出することができること。
 - (3) 開発区域の面積は、次のいずれかに該当するものであること。
 - ア 予定建築物が店舗の場合は、1,000㎡未満であること。
 - イ 予定建築物が店舗併用住宅の場合は、300㎡以上1,000㎡未満であること。
- 2 店舗又は店舗併用住宅を建築する場合は、次に掲げる要件のいずれにも該当すること。
 - (1) 申請者が自己の業務として行うもの等であり、次のいずれかに該当するものであること。
 - ア 予定建築物が店舗の場合は、申請者が業務を行う建物であること。ただし、次に掲げる要件のいずれかに該当する場合で、建物所有者（建築主）と自己の業務を行うものが連名で申請する場合はこの限りでない。
 - (ア) 線引き前宅地における都市計画法第43条第1項の規定による許可を受ける場合（主として住宅系用途以外の建物として建築等された建築物の敷地内に限る。）
 - (イ) 大規模小売店舗の建築を目的として開発許可を受けた開発区域内における都市計画法第42条第1項の規定による許可を受ける場合（大規模小売店舗の主たる道路に面する場合に限る。）
 - (ウ) 都市計画法第34条第1号（日常生活に必要な物品の販売店舗等に限る。）の基準により開発許可を受けた開発区域内における都市計画法第42条第1項の規定による許可を受ける場合（建築後15年以上経過した場合に限る。）
 - イ 予定建築物が店舗併用住宅の場合は、申請者（自然人に限る。）が業務を行い、かつ、居住する建物であること。
 - ウ 予定建築物が店舗併用住宅の場合で、申請地が「前橋市市街化調整区域に係る開発行為の許可の基準に関する条例」第3条第3項第7号にて定められた区域（※1）に該当する場合は、安全上及び避難上の対策として、建築計画において、居室等の高床化や敷地の地盤面の嵩上げ等により、当該地内における想定浸水深（10cm単位として、10cm申請未満の値は切上げて適用）以上の高さに居室の床面が設けられるよう、対策を施すこと。
 - エ ウに加え、市防災計画により定められた避難場所への避難計画が確認できること。
 - (2) 建物の高さは、10m以下であること。
 - (3) 店舗に供する部分の床面積の合計は、150㎡以下であること。
 - (4) 開発区域周辺に居住している者の日常生活に必要な物品の販売店舗等は、次に掲げる要件に該当する業種であること。
 - ア 第一種中高層住居専用地域に建築することができる店舗、飲食店等（建築基準法施行令第130条の5の3に規定する建物）
 - (ア) 物品販売業を営む店舗（専ら性的好奇心をそそる写真その他の物品の販売を行うものを除く。）又は飲食店

- (イ) 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗
- (ウ) 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗（作業場の床面積制限及び原動機の出力量制限の規定は適用しない）
- (エ) 自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの（作業場の床面積制限及び原動機の出力量制限の規定は適用しない）
- (オ) 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設
- (カ) 銀行の支店、損害保険代理店、宅地建物取引業を営む店舗その他これらに類するサービス業を営む店舗
- イ 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（日本標準産業分類 8351）
- ウ 自動車一般整備業（日本標準産業分類 8911）、その他の自動車整備業（日本標準産業分類 8919）、農業用トラクタ修理業、ガーデントラクタ修理業、フォークリフト修理業（日本標準産業分類 9011 の一部業種）
- エ 農林水産業協同組合の事業所（日本標準産業分類 8711～8714）
- オ 郵便局（日本標準産業分類 8611）
- カ 動物病院、犬猫診療所、ペット美容室（建築確認のための基準総則集団規定の適用事例）

※1 水防法第15条第1項第4号の浸水想定区域のうち、土地利用の動向、浸水した場合に想定される水深その他の国土交通省令で定める事項を勘案して、洪水又は雨水出水が発生した場合には建築物が損壊し、又は浸水し、住民その他の者の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域として想定浸水深3m以上の区域

改正施行日 令和4年4月1日