

市街化調整区域における開発許可に係る審査基準

平成19年11月30日施行

平成22年4月1日一部改正

令和4年7月11日一部改正

市街化調整区域において行う開発行為については、都市計画法第34条各号に規定する市街化調整区域における開発許可の立地基準に適合するほか、建築基準法（昭和25年法律第201号）、農地法（昭和27年法律第229号）、兵庫県福祉のまちづくり条例（平成4年兵庫県条例第37号）その他の法令及び条例等の規定に適合するものでなければならない。

都市計画法第34条各号に規定する立地基準の適合性については、次の審査基準により審査する。

沿道サービス施設（法第34条第9号）

沿道サービス施設に係る開発行為については、申請の内容が次に掲げる全ての要件に該当すること。

1 休憩所に関する共通要件

- (1) 計画地は、2車線以上で整備済みの国道・県道・市道に接道しており、市街化区域（他市町含む。）から計画地までの距離（道路中心線）で原則500m以上離れていること。ただし、自動車専用道路又は高速自動車国道の一定区間ごとに設けられるサービスエリア内に設置するもの、若しくは、計画地周辺の道路網・区域区分・地形地物等を勘案して、適当な場所であると認められる場合については、この限りでない。
- (2) 敷地面積は、500㎡以上であること。
- (3) 土地利用計画が周辺環境と調和がとれ、かつ、周辺民家等への排気ガス・騒音等に十分配慮されたものであること。
- (4) 施設内に運転者等が利用できる休憩コーナー及びトイレを設置すること。
- (5) 平面駐車場を同一敷地内に設け、駐車区画は、1台につき幅2.5m、長さ5.0mを標準とすること。また、満車の場合でも、自由に出入りできるレイアウトとすること。
- (6) 車いすで利用できるトイレ及び高齢者・障害者等が利用できる駐車区画をそれぞれ1箇所以上設置すること。トイレ及び駐車区画の整備基準は、兵庫県福祉のまちづくり条例（平成4年兵庫県条例第37号）に規定する整備基準を準拠する。
- (7) 出入口付近に、車いすで利用できるトイレ及び高齢者・障害者等が利用できる駐車区画を設置している旨、誰でも休憩所が利用できる旨を明示する屋外看板を設置すること。（店舗案内サインとの併設可）

【例示】



※標準案内用図記号(JIS規格)を使用してください。

公益財団法人 交通エコロジー・モビリティ財団バリアフリー推進グループ

<http://www.ecomo.or.jp/>

2 休憩所（ドライブイン）

- (1) 日本標準産業分類の76飲食店（7622料亭、7651酒場・ビアホール、7661バー・キャバレー及びナイトクラブを除く。）に分類される施設であること。なお、主として酒類を提供する施設は含まない。
- (2) 建築物は平家建てで、収容客席数は20席以上あること。
- (3) 建築物の規模は収容客席数に応じた適切な規模であること。
- (4) 駐車台数は、計画収容客数の3分の1以上とすること。
- (5) 宿泊施設は含まないこと。
- (6) 付属施設（土産物等の小規模な物販コーナー）は、延床面積の10%以内とすること。

3 休憩所（沿道型コンビニエンスストア）

- (1) 日本標準産業分類表（R5.7改定）の5631コンビニエンスストアに分類される施設であること。
- (2) 建築物は平家建てで、延べ床面積は250㎡以下であること。

4 給油施設（ガソリンスタンド）

- (1) 計画地は、2車線以上で整備済みの国道・県道・市道に接道しており、市街化区域（他市町含む。）から計画地までの距離（道路中心線）で原則500m以上離れていること。ただし、自動車専用道路又は高速自動車国道の一定区間ごとに設けられるサービスエリア内に設置するもの、若しくは計画地周辺の道路網、区域区分、地形等を勘案して、適当な場所であると認められる場合については、この限りでない。
- (2) 自動車整備・修理施設は、給油施設と併設する場合に限り立地を認める。この場合、自動車整備・修理の用に供する建築物の規模は、平家建てで、整備・修理に係る作業場の延床面積は、概ね100㎡以下とすること。
- (3) 付属施設（カー用品の小規模な物販コーナー）は、事務所スペースの延床面積の10%以内とすること。

5 道路管理施設

高速自動車国道等において、その道路の維持、修繕その他の管理を行うために道路管理者が設置する施設であること。