

## 第3章 法第34条に関する立地の許可の基準

【法律】  
略

【政令】  
略

【省令】  
略

### 第1節 法第34条各号本文の運用基準

#### 「市街化調整区域に居住する者の日常生活に必要な店舗の建築行為等に係る基準」（法第34条第1号）

市街化調整区域に居住している者の日常生活に必要な店舗に係る建築行為等については、申請の内容が次の各項に該当していること。

##### （適用対象）

- 1 店舗は次のいずれかの業種であること。
  - (1) 魚、肉及び野菜の生鮮三品を含む飲食料品を取り扱う小売店
  - (2) コンビニエンスストア
  - (3) 薬品店 一般用薬品を販売する店舗
  - (4) 理容店・美容店

##### （立地基準）

- 2 申請地は、次の各号のいずれにも該当していること。
  - (1) 申請地を中心に半径500メートルの区域の過半が市街化調整区域であり、かつ、当該区域内の世帯数の過半が市街化調整区域に存すること。
  - (2) 申請地は、「建築物の連たんに関する基準」（コンビニエンスストアについては、当該連たん基準第1号）に該当すること。
  - (3) 申請地は、同一の業種の店舗（市街化区域に存する店舗を含む。）から500メートル以上離れていること。

##### （施設基準等）

- 3 施設等については、次の各号のいずれにも該当していること。
  - (1) 申請区域は、建築基準法（昭和25年法律第201号）第42条第1項に規定する道路で、4.5メートル以上の幅員を有する常時車両通行が可能な既存の道路に1箇所申請区域の外周長の7分の1以上が接していること。
  - (2) 申請区域は150平方メートル以上300平方メートル以下であること。
  - (3) コンビニエンスストアについては、おおむね5以上の駐車スペースを設けること。
  - (4) 申請者は店舗を運営する者であること。

##### （建築物の形態）

- 4 申請に係る建築物の階数は1以下とし、形態等については、「建築物の高さ等に関する共通基準」によること。

##### （その他）

- 5 申請地は、申請者が所有する土地であること。ただし、申請者が所有していない場合は、長期の賃

貸借をすることが契約済み又は契約見込みであること。

6 申請地が農地である場合は、農地法（昭和 27 年法律第 229 号）第 4 条第 1 項又は第 5 条第 1 項に基づく許可（農地転用許可）が得られること。

7 申請地が風致地区である場合は、横浜市風致地区条例（昭和 45 年横浜市条例第 35 号）第 2 条に基づく許可（風致地区内行為許可）が得られること。

8 次の区域は申請区域に含まないこと。

(1) 農業振興地域の整備に関する法律（昭和 44 年法律第 58 号）第 8 条第 2 項第 1 号に規定する農用地区域

(2) 森林法（昭和 26 年法律第 249 号）第 25 条第 1 項若しくは第 2 項又は第 25 条の 2 第 1 項若しくは第 2 項の規定により指定された保安林

(3) 首都圏近郊緑地保全法（昭和 41 年法律第 101 号）第 4 条第 2 項第 3 号の近郊緑地特別保全地区

(4) 都市緑地法（昭和 48 年法律第 72 号）第 12 条の規定による特別緑地保全地区

(5) 「横浜みどりアップ計画」による保全策を行う地域

(6) その他、本市の土地利用計画、都市施設整備計画等から支障のある区域

#### （施行日）

9 平成 25 年 4 月 1 日

#### （経過措置）

10 平成 25 年 9 月 30 日までに許可の申請を行ったコンビニエンスストアについては、平成 17 年 4 月 1 日施行の「日用品店舗等の建築物の立地に関する基準（法第 34 条第 1 号）」を適用することができる。

#### 注

開発行為または建築行為を行う者と運営者が異なる場合は、連名で申請すること。

#### 【解説】

コンビニエンスストア

年中無休で、主に食品、日用雑貨など多数の品種を扱う形態の小売店で、売場面積 30 平方メートル以上 250 平方メートル未満、営業時間が 1 日で 14 時間以上のセルフサービス販売店

### 「道路の円滑な交通を確保するため必要な給油所等の建築行為等に係る基準」（法第 34 条第 9 号）

ガソリンスタンド及び自動車用液化石油ガススタンド（以下「給油所」という。）並びにコンビニエンスストアに係る建築行為等については、申請の内容が次の各項に該当していること。

#### （適用対象）

1 建築物の用途は、給油所及びコンビニエンスストアで、道路の円滑な交通を確保するため必要なものであること。

#### （立地基準）

2 申請地は、次の各号のいずれにも該当していること。

(1) 都市計画道路（自動車専用道路以外の道路で供用の開始しているものに限る。）に 1 箇所申請区域の外周長の 7 分の 1 以上が接していること。

(2) 同種の施設から、第 1 号に規定する道路に沿って 1,000 メートル以上離れていること。ただし、申請地が本線の車線数 4 以上の道路に面している場合は、対向車線側に存する同種の施設を除く。

#### （給油所）

3 給油所は、次の各号のいずれにも該当していること。

- (1) 申請区域の規模は 1,000 平方メートル以下であること。
- (2) 「建築物の高さ等に関する共通基準」に適合すること。
- (3) 申請者は、当該施設を運営する者であること。

#### (コンビニエンスストア)

- 4 コンビニエンスストアは、次の各号のいずれにも該当していること。
  - (1) 申請区域に 1 以上の大型車が駐車できるスペースを確保すること。
  - (2) 申請区域の規模は 1,000 平方メートル以上であること。
  - (3) 建築物の延べ面積は 200 平方メートル以下であること。
  - (4) 建築物の階数は 1 以下とし、「建築物の高さ等に関する共通基準」によること。
  - (5) 男女別及び身障者の便所を設置すること。
  - (6) 便所が設置している旨の看板を設置すること。
  - (7) 飲食に利用できるスペースを確保すること。
  - (8) 申請者は、当該施設を運営する者であること。

#### (その他)

- 5 申請地が農地である場合は、農地法（昭和 27 年法律第 229 号）第 4 条第 1 項又は第 5 条第 1 項に基づく許可が得られること。
- 6 申請地が風致地区である場合は、横浜市風致地区条例（昭和 45 年横浜市条例第 35 号）第 2 条に基づく許可（風致地区内行為許可）が得られること。
- 7 次の区域は申請区域に含まないこと。
  - (1) 農業振興地域の整備に関する法律（昭和 44 年法律第 58 号）第 8 条第 2 項第 1 号に規定する農用地区域
  - (2) 森林法（昭和 26 年法律第 249 号）第 25 条第 1 項若しくは第 2 項又は第 25 条の 2 第 1 項若しくは第 2 項の規定により指定された保安林
  - (3) 首都圏近郊緑地保全法（昭和 41 年法律第 101 号）第 4 条第 2 項第 3 号の近郊緑地特別保全地区
  - (4) 都市緑地法（昭和 48 年法律第 72 号）第 12 条の規定による特別緑地保全地区
  - (5) 「横浜みどりアップ計画」による保全策を行う地域
  - (6) その他、本市の土地利用計画、都市施設整備計画等から支障のある区域

#### (施行日)

- 8 平成 25 年 4 月 1 日

#### (経過措置)

- 9 平成 25 年 9 月 30 日までに許可の申請を行った給油所については、本基準第 2 項及び第 3 項の規定を適用せず、平成 20 年 4 月 1 日施行の「給油所の立地に関する基準（第 34 条第 9 号）」を適用することができる。
- 10 平成 25 年 9 月 30 日までに許可の申請を行ったコンビニエンスストアについては、本基準第 2 項及び第 4 項の規定を適用せず、平成 17 年 4 月 1 日施行の「日用品店舗等の建築物の立地に関する基準（法第 34 条第 1 号）」を適用することができる。

#### 注

- 1 本基準第 2 項から第 4 項の規定は、市街化調整区域となる以前から存する施設又は市街化調整区域指定後適法に建築された施設の建て替え、増築には適用しない。
- 2 開発行為または建築行為を行う者と運営者が異なる場合は、連名で申請すること。

#### 【解説】

- 1 横浜市では、法第 34 条第 9 号の沿道サービス施設として給油所及びコンビニエンスストアを許可対象としてい

ます。

## 2 コンビニエンスストア

年中無休で、主に食品、日用雑貨など多数の品種を扱う形態の小売店で、売場面積 30 平方メートル以上 250 平方メートル未満、営業時間が 1 日で 14 時間以上のセルフサービス販売店

## 3 ガソリン等の販売に付随するサービスとして認める範囲は、小規模に行う洗車、点検等のサービスのための作業場（床面積 50 平方メートル以下に限る。）とします。

「小規模に行う洗車」とは、1.5 キロワット以下の原動機（空気圧縮機）を使用する洗車機での洗車とします。また、「点検等」とは、自動車の点検、タイヤ交換、オイル交換等のサービスとし、原動機を使用する作業については、出力の合計は 1.5 キロワット以下とします。

## 4 本基準第 2 項第 2 号の距離の測定方法は、施設利用車両の出入口までの距離とします。

## 第4章 第二種特定工作物に関する審査基準

### 「運動・レジャー施設の建設の開発行為に係る運用基準」

市街化調整区域において運動・レジャー施設を建設する場合は、申請の内容が次の各項に該当するものであること。

#### （適用対象）

- 1 本基準は、法第4条第11項に規定する第二種特定工作物に適用する。

#### （緑地の確保）

- 2 緑地は、開発区域面積に応じて次のとおり計画し、緑の環境をつくり育てる条例（昭和48年横浜市条例第47号）第8条に基づく緑地の保存等に関する協定を締結すること。
  - (1) 開発区域面積が5ヘクタール未満の場合は、開発区域面積の30パーセント以上の緑地を確保すること。このとき、開発区域のうち不動産登記法（明治32年法律第24号）第2条第9号に規定する登記簿における土地の地目、かつ、地方税法（昭和25年法律第226号）第341条第9号に規定する固定資産課税台帳における現況地目が「山林」（以下「山林」という。）である土地については、その30パーセントを緑地として確保すること。
  - (2) 開発区域面積が5ヘクタール以上の場合は、開発区域のうち山林である土地の50パーセント及び山林以外の土地の30パーセントを合算した面積以上の緑地を確保すること。このとき、開発区域のうち山林である土地については、その50パーセントを緑地として確保すること。
  - (3) 第1号及び第2号により確保する緑地は、開発区域の外周部の内側に沿って確保すること。

#### （駐車場）

- 3 開発区域に適正な規模の駐車場を確保すること。

#### （建築物の用途等）

- 4 建築する建築物の用途、規模及び高さは次の各号のいずれにも該当すること。
  - (1) 運動・レジャー施設に附属的に併設される建築物の用途は、管理事務所、クラブハウス、自走式駐車場等、運動・レジャー施設と一体不可分のものであること。
  - (2) 建築物の建築面積は、開発区域面積の2パーセント以下とし、建築物の延べ面積は4パーセント以下とすること。
  - (3) 建築物の高さは、第一種高度地区の高さ制限に適合すること。ただし、周辺の環境を阻害しないものと認められる場合は、第一種高度地区の北側斜線の範囲内で高さを緩和することができる。

#### （その他）

- 5 申請地が農地である場合は、農地法（昭和27年法律第229号）第4条第1項又は第5条第1項に基づく許可（農地転用許可）が得られること。
- 6 申請地が風致地区である場合は、横浜市風致地区条例（昭和45年横浜市条例第35号）第2条に基づく許可（風致地区内行為許可）が得られること。
- 7 次の区域は申請区域に含まないこと。
  - (1) 農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）第8条第2項第1号に規定する農用地区域
  - (2) 森林法（昭和26年法律第249号）第25条第1項若しくは第2項又は第25条の2第1項若しくは第2項の規定により指定された保安林
  - (3) 首都圏近郊緑地保全法（昭和41年法律第101号）第4条第2項第3号の近郊緑地特別保全地区
  - (4) 都市緑地法（昭和48年法律第72号）第12条の規定による特別緑地保全地区
  - (5) 「横浜みどりアップ計画」による保全策を行う地域

(6) その他、本市の土地利用計画、都市施設整備計画等から支障のある区域

**(施行日)**

8 平成 25 年 4 月 1 日

**注**

1 本基準第 4 項第 2 号における延べ面積は、建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号）第 2 条第 1 項第 4 号本文に規定する延べ面積をいう。したがって、同条第 1 項第 4 号ただし書の規定は適用されず、自動車車庫その他の専ら自動車又は自転車の停留若しくは駐車のための施設（誘導車路、操車場所及び乗降場を含む。）の用途に供する部分は、延べ面積に含まれる。

**【解説】**

「緑地の保存等に関する協定」については、本提案基準第 12 号「屋外運動施設内において行う建築行為等の特例措置」解説を参照してください。

**「墓園の建設の開発行為に係る運用基準」**

市街化調整区域で墓園を建設する場合は、申請の内容が次の各項に該当していること。

**(適用対象)**

1 本基準は、法第 4 条第 11 項に規定する第二種特定工作物に適用する。

**(附属的建築物の用途)**

2 申請に係る建築物の用途は次の各号に掲げるものであること。

- (1) 管理事務所（事務スペース、書庫等）
- (2) 給水設備
- (3) ごみ集積設備
- (4) 便所
- (5) 墓参者の一時休憩及び法事を目的としたスペース
- (6) 自走式駐車場

**(附属的建築物の形態)**

3 附属的建築物の形態は、次の各号のいずれにも該当すること。

- (1) 第一種高度地区の規定
- (2) 建築物の延べ面積の合計の墓地区域面積（墓地、埋葬等に関する法律（昭和 23 年法律第 48 号。以下「墓埋法」という。）第 10 条第 1 項又は第 2 項の許可を受けた墓地の区域の面積）に対する割合は、2 パーセント以下であること。

**(その他)**

4 申請地が農地である場合は、農地法（昭和 27 年法律第 229 号）第 4 条第 1 項又は第 5 条第 1 項に基づく許可（農地転用許可）が得られること。

5 申請地が風致地区である場合は、横浜市風致地区条例（昭和 45 年横浜市条例第 35 号）第 2 条に基づく許可（風致地区内行為許可）が得られること。

6 墓埋法第 10 条第 1 項又は第 2 項に基づく許可を得ていること又は得られること。

7 次の区域は申請区域に含まないこと。

- (1) 農業振興地域の整備に関する法律（昭和 44 年法律第 58 号）第 8 条第 2 項第 1 号に規定する農用地区域
- (2) 森林法（昭和 26 年法律第 249 号）第 25 条第 1 項若しくは第 2 項又は第 25 条の 2 第 1 項若しくは第 2 項の規定により指定された保安林

- (3) 首都圏近郊緑地保全法（昭和 41 年法律第 101 号）第 4 条第 2 項第 3 号の近郊緑地特別保全地区
- (4) 都市緑地法（昭和 48 年法律第 72 号）第 12 条の規定による特別緑地保全地区
- (5) 「横浜みどりアップ計画」による保全策を行う地域
- (6) その他、本市の土地利用計画、都市施設整備計画等から支障のある区域

**（施行日）**

8 平成 25 年 4 月 1 日

**（経過措置）**

9 第 3 項第 2 号中、2 パーセント以下の規定は、平成 22 年 4 月 1 日よりも前に、横浜市墓地等の経営の許可等に関する条例（平成 14 年横浜市条例第 57 号）第 13 条に基づく標識の設置及び届出がなされたものについては、なお従前の例による。

**注**

- 1 本基準第 3 項第 2 号における延べ面積は、建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号）第 2 条第 1 項第 4 号本文に規定する延べ面積をいう。したがって、同条第 1 項第 4 号ただし書の規定は適用されず、自動車車庫その他の専ら自動車又は自転車の停留若しくは駐車のための施設（誘導車路、操車場所及び乗降場を含む。）の用途に供する部分は、延べ面積に含まれる。
- 2 適法に建築された既存建築物が本基準第 3 項に規定する規模を超えている場合は、その規模を上限として建て替えることができる。

## 第5章 法第29条ただし書に関する取扱い

### 【法律】

#### （開発行為の許可）

第二十九条 都市計画区域又は準都市計画区域内において開発行為をしようとする者は、あらかじめ、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事（地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）第二百五十二条の十九第一項の指定都市、同法第二百五十二条の二十二第一項の中核市又は同法第二百五十二条の二十六の三第一項の特例市（以下「指定都市等」という。）の区域内にあつては、当該指定都市等の長。以下この節において同じ。）の許可を受けなければならない。ただし、次に掲げる開発行為については、この限りでない。

二 市街化調整区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域内において行う開発行為で、農業、林業若しくは漁業の用に供する政令で定める建築物又はこれらの業務を営む者の居住の用に供する建築物の建築の用に供する目的で行うもの

三 駅舎その他の鉄道の施設、図書館、公民館、変電所その他これらに類する公益上必要な建築物のうち開発区域及びその周辺の地域における適正かつ合理的な土地利用及び環境の保全を図る上で支障がないものとして政令で定める建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為

十一 通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの

### 【政令】

#### （法第二十九条第一項第二号及び第二項第一号の政令で定める建築物）

第二十条 法第二十九条第一項第二号及び第二項第一号の政令で定める建築物は、次に掲げるものとする。

一 畜舎、蚕室、温室、育苗施設、家畜人工授精施設、孵卵育雛施設、搾乳施設、集乳施設その他これらに類する農産物、林産物又は水産物の生産又は集荷の用に供する建築物

二 堆肥舎、サイロ、種苗貯蔵施設、農機具等収納施設その他これらに類する農業、林業又は漁業の生産資材の貯蔵又は保管の用に供する建築物

三 家畜診療の用に供する建築物

四 用排水機、取水施設等農用地の保全若しくは利用上必要な施設の管理の用に供する建築物又は索道の用に供する建築物

五 前各号に掲げるもののほか、建築面積が九十平方メートル以内の建築物

#### （適正かつ合理的な土地利用及び環境の保全を図る上で支障がない公益上必要な建築物）

第二十一条 法第二十九条第一項第三号の政令で定める建築物は、次に掲げるものとする。

六 道路運送法第三条第一号イに規定する一般乗合旅客自動車運送事業（路線を定めて定期に運行する自動車により乗合旅客の運送を行うものに限る。）若しくは貨物自動車運送事業法第二条第二項に規定する一般貨物自動車運送事業（同条第六項に規定する特別積合せ貨物運送をするものに限る。）の用に供する施設である建築物又は自動車ターミナル法第二条第五項に規定する一般自動車ターミナルを構成する建築物

## 「農業の用に供する建築物又は農業を営む者の居住の用に供する建築物の建築に係る取扱い」（法第29条第1項第2号）

法第29条第1項第2号に規定する農業の用に供する建築物又は農業を営む者の居住の用に供する建築物（以下、「農家住宅」という。）の建築は、計画の内容が次の各項に該当していること。

### （農業の用に供する建築物）

1 農業の用に供する建築物の用途は、畜舎、温室等、法施行令第20条に掲げる建築物であり、農産物の処理、貯蔵若しくは加工を含まないものであること。

### （農業を営む者）

2 農業を営む者とは、次の各号のいずれかに該当していること。

(1) 農業委員会が発行する「農地基本台帳登載事項証明書」又は「耕作証明書」に記載されている耕作面積が1,000平方メートル以上である場合

(2) 耕作面積が1,000平方メートル未満の場合は、調査日前1年間の農産物販売金額を証する書面が次のいずれかに該当する場合

ア 課税証明の全件証明書の農業収入欄に15万円以上の農業収入がある場合

イ 農協などへの納品書等で、15万円以上の売上げがあったことを証する場合

### （農家住宅）

3 計画地は、農家住宅を建築する者が保有する土地（生計を共にする同一世帯の者が保有する土地を



含む。) であること。

**(その他)**

- 4 計画地が農地である場合は、農地法（昭和 27 年法律第 229 号）第 4 条第 1 項又は第 5 条第 1 項に基づく許可（農地転用許可）が得られること。

**(施行日)**

- 5 平成 25 年 4 月 1 日

**【解説】**

- 1 農業の用に供する建築物又は農家住宅の建築を行う者は、現に本市の市街化調整区域で農業に従事している者となります。
- 2 既存の農家住宅を市街化調整区域内で移転することは認めていません。ただし、地震、がけ崩れ、溢水等の災害により住宅として利用することが困難である等の移転については、やむを得ないと認められる場合は、本取扱いの適用対象とします。

**「貨物自動車運送事業法に基づく特別積合せ貨物運送に供する建築行為等に係る取扱い」  
（法第 29 条第 1 項第 3 号）**

市街化調整区域において、貨物自動車運送事業法第 2 条第 6 項に基づく特別積合せ貨物運送に供する建築物を建築する場合は、計画の内容が次の各項に該当するよう努めること。

**(立地)**

- 1 計画地は、都市計画道路又は当該道路に準じる道路に接し、かつ、計画地の外周長の 10 分の 1 以上が 1 箇所、当該道路に接していること。

**(施設)**

- 2 第 1 項の道路に歩道が設置されていない場合は、計画地内に幅員 1.5 メートル以上の歩道状の空地を確保すること。
- 3 計画の建築物に事務所等の管理施設を設ける場合は、必要最小限の規模であること。

**(緑地の確保)**

- 4 計画地（開発行為が生じる場合で道路等が築造される場合は、当該土地を含む）の面積の 20 パーセント以上の緑地を計画地の外周部の内側に沿って確保すること。

**(建築物の高さ)**

- 5 建築物の高さは、「建築物の高さ等に関する共通基準」によること。

**(その他)**

- 6 計画地が農地である場合は、農地法（昭和 27 年法律第 229 号）第 4 条第 1 項又は第 5 条第 1 項に基づく許可（農地転用許可）が得られること。
- 7 計画地が風致地区である場合は、横浜市風致地区条例（昭和 45 年横浜市条例第 35 号）第 2 条に基づく許可（風致地区内行為許可）が得られること。
- 8 次の区域は計画地に含まないこと。
  - (1) 農業振興地域の整備に関する法律（昭和 44 年法律第 58 号）第 8 条第 2 項第 1 号に規定する農用地区域
  - (2) 森林法（昭和 26 年法律第 249 号）第 25 条第 1 項若しくは第 2 項又は第 25 条の 2 第 1 項若しくは第 2 項の規定により指定された保安林
  - (3) 首都圏近郊緑地保全法（昭和 41 年法律第 101 号）第 4 条第 2 項第 3 号の近郊緑地特別保全地区
  - (4) 都市緑地法（昭和 48 年法律第 72 号）第 12 条の規定による特別緑地保全地区
  - (5) 「横浜みどりアップ計画」による保全策を行う地域

(6) その他、本市の土地利用計画、都市施設整備計画等から支障のある区域

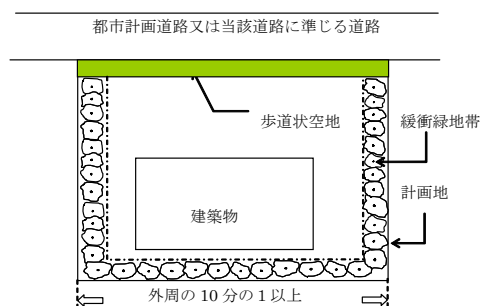
**(施行日)**

9 平成 25 年 4 月 1 日

**注**

1 この取扱い以前に建築された建築物の建て替え、増築にあつては、本取扱い第 1 項は適用しない。

立地の概念図



**【解説】**

1 当該道路に準じる道路とは、バス路線等、地域間の主要な道路で、原則、歩車道分離されている道路とします。

**「農産物の直売所の建築行為等に係る取扱い」（法第 29 条第 1 項第 11 号）**

市街化調整区域において農産物の直売所に係る建築行為等を行う場合は、計画の内容が次の各項に該当していること。

**(建築行為等を行う者)**

1 建築行為等を行う者は、市街化調整区域に居住し、かつ、現に農業に従事している者であること。

**(立地)**

2 計画地を中心に半径 500 メートルの区域の過半が市街化調整区域であり、かつ、当該区域内の世帯数の過半が市街化調整区域内に存すること。ただし、直売所の延べ面積が 10 平方メートル以内のものについては、この限りでない。

**(直売所)**

3 農産物の直売所は、次の各号に該当すること

(1) 直売所は、原則として平屋であること。

(2) 直売所の敷地面積が 100 平方メートル以内、かつ、延べ面積が 50 平方メートル以内であること。

(3) 農産物を直接販売に供する部分のほか、次のいずれかに供するもので、かつ、その規模が必要最小限であること。

ア 主として自ら生産する農産物を原料又は材料とした農産加工品の販売

イ 農産物の選別や包装等、収穫から販売までに必要な調製

ウ その他、便所、洗い場等直売所の管理に必要なもの

**(その他)**

4 計画地が農業振興地域の整備に関する法律（昭和 44 年法律第 58 号。以下「農振法」という。）第 8 条第 2 項第 1 号に規定する農用地区域となる場合は、農振法の規定に適合すること。

**(施行日)**

5 平成 25 年 4 月 1 日