Ⅲ．都市計画法第 34 条第 1～13 号の判断基準

令和　８年　１０月　２３日

石川県土木部建築住宅課

目　　次

都市計画法第 34 条第 1～13 号の判断基準

１－１　法第 34 条第 1 号（日常生活に必要な物品の販売、修理等の店舗等）・１

１－２　法第 34 条第 1 号（公益上必要な建築物）・・・・・・・２

２　法第 34 条第 2 号（鉱物資源、観光資源の利用上必要なもの）・・・・・・３

３　〃　第 4 号（農林水産物の処理等の施設）・・・・・・・３

４　〃　第 6 号（中小企業振興のための施設）・・・・・・・３

５　〃　第 7 号（既存工場の増設）・・・・・・・３

６　〃　第 9 号（沿道サービス施設）・・・・・・・４

７　〃　第 13 号（既存の権利）・・・・・・・５

付　　録

取扱表１　日常生活に必要な物品の販売等業種（法第 34 条第 1 号）・・・・・７

取扱表２　沿道サービス施設の対象となる道路及び区間（法第 34 条第 9 号）
・・・・・・・10

参考資料　都市計画（線引き）の設定状況・・・・・・・11

平成２６年　８月　１日全部改正
平成２６年１１月１７日一部改正
平成２８年　８月　５日一部改正
令和　８年１０月２３日一部改正

都市計画法第 34 条第 1～13 号の判断基準

市街化調整区域（以下「調整区域」という。）において例外的に許可できる開発行為を規定した都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号、以下「法」という。）第 34 条のうち、第 1 号から第 13 号までの判断に関しての考え方は、次のとおりである。

許可の対象となる建築物の建ぺい率及び容積率の上限は、各基準において指定がある場合を除き、用途地域の指定のない区域の値とする。

１－１　法第 34 条第 1 号（日常生活に必要な物品の販売、修理等の店舗等）

(1) 許可の対象となる土地は、次の各号のとおりである。

イ　既存集落内又は既存集落の周辺で、その集落に連たんしている土地。

「連たん」とは、建築物敷地相互の間隔が、おおむね 50m以下で繋がっていることをいう（以下、本基準において同じ。）。

「既存集落」とは、地形、地勢、地物等の自然的条件及び文教、交通、利便、コミュニティ、医療等の施設利用の一体性等の社会的条件に照らし、独立して一体的な日常生活圏を構成しており、相当数の建築物（おおむね 50 戸を基準とする。）が連たんしているものをいう（以下、本基準において同じ。）。

ロ　道路等の公共施設が、環境の保全、災害の防止及び交通の安全の観点から支障がないよう整備されていること。ただし、自ら必要な公共施設の整備を行う場合は、この限りでない。

ハ　敷地面積は 500 ㎡以下であること。ただし、敷地の形状により周辺に宅地利用の困難な土地が生じるなど、やむを得ない場合は、この限りでない。

(2) 許可の対象となる建築物は、次の各号のとおりである。

イ　建築物の用途が、次の各号の一に該当するものとする。

（イ）取扱表 1 に掲げる業種である建築物。ただし、同表に掲げる業種のいずれにも特定できないものは、周辺住民の利便の用に供するものであるか否かにより判断する。

「自動車修理工場」は、その地域で自らその業務を営んでいた者等によるものであること。

「集会所等」は、県及び市町等の公的機関の助成（補助、融資等）を受けて行うものであること。ただし、町会が設置する消防小屋、ゴミ収集所等は、この限りでない。

なお、法第 29 条第 1 項第 3 号に規定する施設に準ずる施設で、地区集会所、集落青年館、公民館（社会教育法（昭和 24 年法律第 207 号）によるものを除く。）等の公益性の高い施設は、法第 34 条第 14 号で取り扱う。

（ロ）農林漁家生活改善施設等の公益性が担保されている建築物。

ロ　店舗の売場面積（客席面積）は 120 ㎡以下とし、その他の部分は売場面積（客席

面積)に対して必要最小限であること。
ハ　自動車修理工場の床面積は 150 ㎡以下であること。
ニ　住宅が附属する場合は、住宅の用に供する部分が、延床面積の 50%以下であること。
ホ　建築物の配置計画及び平面計画は、店舗等として適切なものであること。
ヘ　建ぺい率は 60%以下、容積率は 200%以下であること。

(3) その他次の各号に該当するものとする。
イ　営業に関する許可等が必要な場合は、それが得られること。
ロ　建築の完了後速やかに開業し、継続的に営業できるものであること。

(4) 申請には規則第 16 条に規定する図書のほか、次のものを添付すること。
イ　付近見取図、配置図、平面図及び立面図
ロ　販売、加工、修理等の営業内容を記載した書類
ハ　営業に必要な免許証等の写し

1－2　法第 34 条第 1 号（公益上必要な建築物）

(1) 許可の対象となる土地は、次の各号のとおりである。
イ　既存集落内又は既存集落の周辺で、その集落に連たんしている土地。
ロ　道路等の公共施設が、本基準１－１(1)ロに適合すること。
ハ　後記(2)イ及びロの敷地面積は 3,000 ㎡以下であること。

(2) 許可の対象となる建築物は、次の各号のとおりである。
イ　社会福祉法（昭和 26 年法律第 45 号）第 2 条に規定する社会福祉事業の用に供する施設で宿泊施設を有しないもの。
ロ　医療法（昭和 23 年法律第 205 号）第 1 条の 5 第 2 項に規定する診療所で入院施設を有しないもの。
ハ　学校教育法（昭和 22 年法律第 26 号）第 1 条に規定する幼稚園、小学校、中学校で児童、生徒の通学範囲が市町全域とするなどの広域でなく、かつ、寮等の居住施設を有しないもの。
ニ　住宅が附属する場合は、住宅の用に供する部分が、延床面積の 50%以下であり、かつ、120 ㎡以下であること。
ホ　建ぺい率は 60%以下、容積率は 200%以下であること。

(3) その他次の各号に該当するものとする。
イ　施設の開設に関する許可等が必要な場合は、それが得られること。
ロ　建築の完了後速やかに開業し、継続的に事業できるものであること。

(4) 申請には規則第 16 条に規定する図書のほか、次のものを添付すること。
イ　付近見取図、配置図、平面図及び立面図

ロ　当該施設の事業内容を記載した書類
ハ　事業に必要な免許証等の写し

2　法第 34 条第 2 号（鉱物資源、観光資源の利用上必要なもの）

(1)「鉱物資源の有効な利用上必要な建築物」は、当該調整区域において産出する鉱物を対象とする採掘、選鉱その他の品位の向上処理及びこれと密接不可分な加工並びに地質調査、物理採鉱等の採鉱作業及び鉱山開発事業の用に供する建築物で、日本標準産業分類Ｄ－鉱業に属する事業、セメント製造業、生コンクリート製造業、粘土かわら製造業、砕石製造業等の用に供するものとする。

鉄鋼業、非鉄金属製造業、コークス製造業、石油精製業等は該当しない。

(2)「観光資源の有効な利用上必要な建築物」は、当該観光資源の鑑賞のための展望台その他の利用上必要な施設、観光価値を維持するため必要な施設、宿泊又は休憩施設その他これらに類する施設で、客観的に判断し必要なものとする。

(3)「その他の資源の有効な利用上必要な建築物」には、当該調整区域における水を対象とする取水、導水、利水又は浄化のため必要な建築物を含む。なお、当該水を原料、冷却用水等として利用する工場等は、原則として該当しないが、当該地域で取水する水を当該地域で使用しなければならない特別の必要がある場合は、この限りでない。

3　法第 34 条第 4 号（農林水産物の処理等の施設）

許可の対象となる建築物は、当該調整区域における農林水産物を主として対象とする処理、貯蔵又は加工に必要な建築物で、畜産食料品製造業、水産食料品製造業、野菜かん詰・果実かん詰・農産保存食料品製造業、動植物油脂製造業、精穀・製粉業、砂糖製造業、配合飼料製造業、製茶業、でん粉製造業、一般製材業、倉庫業等の用に供するものとする。

なお、法第 34 条第 4 号に該当するもので店舗部分が付属するものは、法第 34 条 14 号で取り扱う。

4　法第 34 条第 6 号（中小企業振興のための施設）

独立行政法人中小企業基盤整備機構法（平成 14 年法律第 147 号）及び石川県中小企業高度化資金貸付規則（昭和 43 年石川県規則第 13 号）により、同規則別表第一に掲げる助成を受ける事業であること。

5　法第 34 条第 7 号（既存工場の増設）

(1) 許可の対象となる土地は、次の各号のとおりである。

イ　拡大する敷地面積は、市街化区域と調整区域の区分（以下「線引き」という。）以前より操業していた工場の線引き時点の敷地面積又は法第 34 条第 14 号（旧第 10 号を含む。）などにより建築等の許可を受け操業開始した時点の工場の敷地面

積（以下「基準時の敷地面積」という。）を超えないものとする。ただし、敷地の形状により周辺に宅地的利用の困難な土地が生じるなど、やむを得ない場合は、この限りでない。

ロ　敷地は、既存工場敷地の隣接地又は同一敷地と判断できる土地とする。

ハ　基準時の敷地面積と比較して2倍を超える規模となる計画については、法第34条第14号で取り扱う。

二　石川県開発審査会附議基準「1-8 指定大規模既存集落内の小規模工場等」で許可を受けた土地には、適用しない。

(2) 許可の対象となる建築物は、次の各号のとおりである。

イ　当該調整区域内で操業している工業の用に供されている工場の事業活動の効率化（質的改善又は量的拡大）を図るための増設であること。

ロ　周辺宅地の環境保全に配慮した配置計画であること。

ハ　建ぺい率は60%以下、容積率は200%以下であること。

6　法第34条第9号（沿道サービス施設）

(1) 許可の対象となる建築物は、取扱表２に掲げる道路の沿道において建築されるもので、次の各号の一に該当するものとする。

イ　道路管理施設

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

ロ　給油施設等

ガソリンスタンド、自動車用液化石油ガススタンド、電気自動車用充電スタンド

ハ　自動車運転者の休憩所

自動車の運転者のための適切な規模の休憩施設であって、施設利用者が自由に利用できるトイレ、洗面を設けた次の各号の一に該当する施設をいう。

（イ）飲食店（売店が付属するものを含む。）

（ロ）沿道サービス型コンビニエンスストア

次の各号に該当するものとする。

（ａ）主として飲食料品を中心とした各種最寄り品を小売する店舗で、日本標準産業分類（平成19年11月改定）による細分類5891「コンビニエンスストア」に該当するもの。

（ｂ）敷地面積が1,000㎡以上3,000㎡以下であること。

（ｃ）延べ面積は250㎡未満であること。

（ｄ）テーブル及び座席を設置した10㎡以上の休憩スペースを有すること。

（ハ）道の駅

「道の駅」登録・案内要綱（平成5年2月23日建設省道企発第19号）に基づき、道の駅として登録されることが確実なもので、道路管理者との協議が調っているもの。

(2) 取扱表２（沿道サービス施設の対象となる道路及び区間(1)及び(4)を除く。）に掲げる道路（以下「対象道路」という。）の沿道においては、次の各号に該当するものとする。

イ　敷地面積が 1,000 ㎡以上であること。
ロ　対象道路に、敷地周囲の長さの 8 分の 1 以上が接していること。
ハ　主要な出入口は、対象道路に面すること。
ニ　当該建築物の敷地となる部分（建築物の建築が可能となる部分）には、都市計画施設の区域を含まないこと。
ホ　当該施設の規模及び用途に応じ、駐車場が有効に配置されていること。
ヘ　敷地の対象道路に接する部分（出入口部分を除く）に、幅 3m以上の植樹帯を設けていること。

7　法第 34 条第 13 号（既存の権利）

(1)「自己の居住の用に供する」とは、開発行為を施行する主体が自らの生活の本拠として使用することをいう趣旨であるので、当然自然人に限られることとなり、会社が従業員宿舎の建設のために行う開発行為、組合が組合員に譲渡することを目的とする住宅の建設のために行う開発行為は、これに該当しない。

(2)「自己の業務の用に供する」とは、当該建築物内において継続的に自己の業務に係る経済活動が行われることであり、また、文理上この場合は住宅を含まないので、分譲又は賃貸のための住宅の建設又は宅地の造成のための開発行為は該当しないことはもちろん、貸事務所、貸店舗等も該当しない。これに対し、ホテル、旅館、結婚式場、中小企業等協同組合が設置する組合員の事業に関する共同施設、企業の従業員のための福利厚生施設等は該当する。

(3) 開発行為を行うため農地法第5条の規定による許可を受けなければならない場合にあっては、調整区域となる前に当該許可を受けていること。

(4) 本号の届出をした者の地位は、相続人その他の一般承継人に限り承継し得るものとする。

取扱表１　日常生活に必要な物品の販売等業種(法第 34 条第１号)

	業　　種	品　　名	摘　　要
織物、衣服、身のまわり品小売業	呉服、服地小売業	呉服店、反物小売、服地、小切、裏地、らしゃ小売業	
	男子洋服小売業	洋服小売、洋服仕立、既成服、学生服、ジャンバー	既成、注文を問わない
	婦人子供服小売業	婦人服小売、婦人服仕立	既成、注文を問わない
	くつ小売業	くつ、ゴム靴、地下足袋	各種くつ類
	はきもの小売業	げた、ぞうり、鼻緒、スリッパ	
	かばん、袋物小売業	かばん、ハンドバック、袋物、トランク	
	洋品雑貨､小間物小売業	洋品、装身具、ワイシャツ、下着類、ふろしき、タオル、たび、くつ下、化粧道具	
	他に分類されない織物小売業	洋傘、和傘、ステッキ、看護衣	
飲食料品小売業	各種食料品小売業	各種食料品、食料雑貨	各種食料品を一括して小売りするもの
	酒、調味料小売業	酒、塩、みそ、しょう油、食酢、砂糖、食用油脂	
	食肉小売業	肉屋、馬肉、獣肉、塩蔵肉、冷凍肉、肉製品	
	卵、鳥肉小売業	卵、鳥肉	
	鮮魚小売業	魚屋、鮮魚、貝類、かき、川魚、うなぎ、食用かえる、冷凍魚	
	乾物小売業	乾物、干魚、干ぴょう、ふ、乾燥野菜、こうや豆腐	水産物、農産物の乾物
	野菜小売業	八百屋、野菜小売	
	果実小売業		
	菓子小売業	菓子、せんべい、あめ、まんじゅう、もち、アイスキャンデー	製造小売でないもの
	パン小売業	パン	製造小売でないもの
	米穀類小売業	米麦小売、米穀配給所、豆類小売業	
	牛乳小売業	牛乳小売、牛乳スタンド	
	料理品小売業	そう菜、揚物	
	茶小売業	茶、こぶ茶、コーヒー、ココア、豆茶、麦茶	各種の茶及び類似品
	豆腐、かまぼこ等加工食品小売業	豆腐、こんにゃく、納豆、煮豆、つくだ煮、つけ物、たいみそ、ちくわ、おでん材料	製造小売でないもの
	他に分類されない食料品小売業	氷、清涼飲料、インスタントラーメン	

	業　　種	品　　名	摘　　要
一般飲食店	食堂	大衆食堂、めし屋	
	そば、うどん店	そば屋、うどん屋	
	すし屋	すし屋	
	喫茶店	喫茶店、フルーツパーラー	
	その他の飲食店	大福屋、今川焼屋	
自転車小売業	自転車小売業	自転車、リヤカー、自転車部品、付属品、タイヤ、チューブ、モーターバイク	
什器小売業	金物小売業	金物店、刃物、くぎ、ほうろう鉄器、アルミ製品、錠前、マホービン	
	荒物小売業	荒物、日用雑貨、ほうき、ざる、木箸、たわし、なべかま、わた、バスケット、なわ	ほうき、ざる、わら細工、ろうそく
	陶磁器、ガラス器小売業	瀬戸物、焼物、土器、陶器、磁器、ガラス器	
	家庭用電気機械器具小売業	ラジオ、電気器具小売、洗濯機、ストーブ、電気アイロン、テレビ	家庭用電熱器、アイロン、冷蔵庫
	家庭用機械器具小売業	ガス器具、家庭用ミシン及び部分品、石油コンロ、度量衡器、井戸ポンプ	
その他の小売業	医薬品小売業	薬局、ファーマシイ、ドラッグストア、生薬、薬種小売	
	化粧品小売業	香水、香油、おしろい、ポマード、石けん、歯みがき、洗粉、しらが染	
	農機具小売業	農機具、すき、くわ、鳥獣害防除器具、畜産用機器、養蚕用機器、肥おけ、耕うん機、ハンドトラクター	
	種苗子小売業	種苗、苗木、種子	
	肥料、飼料小売業	化学肥料、有機質肥料、配合飼料、混合飼料	
	ガソリンステーション	給油所	
	燃料小売業	薪炭、練炭、たどん、石炭、コークス、プロパンガス、灯油	
	書籍、雑誌小売業	書店、古本、古雑誌小売、楽譜小売	
	新聞小売業	新聞販売店	
	紙、文房具小売業	洋紙、板紙、ふすま紙、障子紙、帳簿類、ノート、万年筆、鉛筆、ペン、インキ、製図用具、そろばん	
	その他中古品小売業	古道具、古写真機、古運動具、古ぐつ、中古衣服小売	
	運道具小売業	運道具、スポーツ用品、つり具	
	玩具、娯楽用品小売業	おもちゃ屋、人形、模型、教育玩具、羽子板、ほうずき	

	業　　種	品　　名	摘　　要
その他の小売業	写真機、写真材料小売業	写真小売、材料小売	主として写真機、写真材料の販売、付随してDPEを行うもの
	時計、メガネ、光学機械小売業	時計、メガネ	時計、メガネ販売、附随して修理研磨するもの
	たばこ、喫煙具専門小売業	たばこ、喫煙具の小売	もっぱら煙草、喫煙具を小売りするもの
	花、植木小売業	花屋、切花小売業	
洗たく、理容、浴場業	普通洗たく業	クリーニング業、ランドリー	衣服などを原型のまま洗たくする事業
	染物業	染物屋、京染、染直し	個人の注文で衣類、織物などの染色と併せ、洗張、湯のし、染み抜きを行うもの
	理容業	理髪店、床屋	
	美容業	美容院、髪結	
	公衆浴場業	銭湯	
その他の個人サービス業	一般写真業	写真撮影、現象、焼付、引伸し	肖像写真、フイルム現象、複写
	物品預り業	自転車預り、手荷物預り	
	食品賃加工業	小麦粉賃加工	
	古線打直し業	古線打直し	
協同組合（他に分類されない。）	農業共同組合　※１	農協（各種事業を行うもの）　※２	
	漁業共同組合　※１	漁業（各種事業を行うもの）　※２	
	水産加工業共同組合	※１	
	森林組合	※１	
医療業	療術業	あんま、マッサージ、はり、きゅう、柔道整復	
その他	修理業	自動車修理工場	S56.8.15建発第493号
		農機具修理	
	集会施設	集会所等	S56.5.15建発第273号

※１　当該地域に必要な同組合の支所又は出張所とする。

※２　本表による業種及び本取扱いによる規模とする。

取扱表２　沿道サービス施設の対象となる道路及び区間(法第 34 条第９号)

平成 12 年 5 月 31 日一部改正(金沢市を除外)
平成 21 年 11 月 18 日一部改正
平成 25 年 10 月 9 日一部改正(能美市を除外)
平成 26 年 11 月 17 日一部改正(白山市を除外)
平成 28 年 8 月 5 日一部改正

都市計画区域	沿道サービス施設の対象となる道路及び区間
金沢都市計画区域	(1) 一般国道 8 号中、野々市市の区間 (2) 一般国道 157 号（金沢外環状道路）中、野々市市の区間 (3) 主要地方道金沢・小松線（金沢外環状道路）中、野々市市の区間
小松都市計画区域	(4) 一般国道 305 号中、小松市の区間 (5) 主要地方道寺畠・小松線中、一般国道 305 号から主要地方道金沢・美川・小松線までの区間 (6) 主要地方道金沢・美川・小松線中、小松インターから一般国道 360 号までの区間 (7) 一般国道 360 号中、空港西口交差点から主要地方道金沢・小松線までの区間 (8) 主要地方道小松・加賀線中、空港西口交差点から加賀市境までの区間

◎ 沿道サービス施設の対象となる道路及び区間の指定要件

四車線以上の道路で、

① 国道
② 主要地方道
③ ①、②以外の県道、市道、町道で当該市町が交通上特に主要な道路として位置づけている道路

上記①から③のいずれかに該当するもので、

ア 交通の安全上及び道路の整備上支障のない道路及び区間であること。
イ 当該市町から指定の要望があったもの。
ウ 「いしかわ景観総合計画」の特別エリアである沿線エリアでないこと。

上記アからウまでに該当するものを指定できるものとする。

ただし、都市計画法第 34 条第 1～13 号の判断基準を定め、沿道サービス施設の対象となる道路及び区間を指定している金沢市及び白山市の道路は、本基準の指定の対象から除く。

（参考資料）

都市計画（線引き）の設定状況

	金沢都市計画	小松都市計画	白山都市計画
当　初 設　定	S45. 7. 1	S50. 5. 1	S50. 6. 6
第１回 見直し	S52.12.27	S58. 5. 4	S58. 5. 4
第２回 見直し	S59.11.30	H 3. 9.17	H 2. 6. 5
第３回 見直し	H 4. 3.10	H12. 6.23	H12. 6.23
第４回 見直し	H13. 6.22	H16. 5.11	H16. 5.11
第５回 見直し	H16. 5.11	H25. 8. 2	H24. 6. 5
第６回 見直し	H21. 6. 2		