

提案基準24（既存事業所の敷地拡張：地域創生戦略に係る基準）

既存事業所が事業を継続するために敷地を拡張する場合で、地域創生に資するものとして、次の全ての要件に該当するもの

- (1) まち・ひと・しごと創生法（平成26年法律第136号）に規定する市町村まち・ひと・しごと創生総合戦略に定められた市町村の区域におけるまち・ひと・しごと創生に関する目標（第10条第2項第1号）の達成に資するものであると、当該市町が認めたものであること。
- (2) 当該事業所の敷地拡張計画が市町マスタープランに示す市街化調整区域の土地利用方針等及び土地利用計画に整合していること。
- (3) 当該事業所の敷地拡張について、地域への貢献度、居住環境や営農環境等の周辺環境への配慮、地区の意向等を踏まえて、当該市町が認めたものであること。
- (4) 市街化区域縁辺部の事業所にあつては、市街化区域内に敷地を拡張する適地が存しないこと。
- (5) 当該事業所は、通算して10年以上営まれていること。
- (6) 建築物の敷地面積が従前の1.5倍を超えないこと、かつ、敷地拡張する部分の土地の面積が1haを超えないこと。ただし、当該市町が地域創生のため特に必要と認めたもので、敷地拡張する部分の土地の面積が5ha未満のものについては、この限りでない。
- (7) 店舗にあつては、延べ面積が500㎡以下であること。
- (8) 既存敷地に適用されている建築物等の各種規制については、拡張する敷地において準用し、これに適合するものであること。
- (9) 次に掲げる事業所以外の事業所であること。
 - ア 建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2（ほ）項第2号及び第3号並びに（へ）項第3号及び第5号に掲げるもの
 - イ 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項、第6項又は第13項に該当する営業に係るもの

平成28年3月8日 第485回開発審査会承認済 基準適用年月日 平成28年4月1日
令和2年2月14日 第521回開発審査会承認済 基準改正年月日 令和2年4月1日
令和3年2月12日 第529回開発審査会承認済 基準改正年月日 令和3年2月12日

ア 市町のまち・ひと・しごと創生に関する目標との整合について

まち・ひと・しごと創生法（平成26年法律第136号）に規定する市町村まち・ひと・しごと創生総合戦略に定められた市町村の区域におけるまち・ひと・しごと創生に関する目標（以下単に「まち・ひと・しごと創生に関する目標」という。）において、地域産業振興等当該事業所の事業継続に関する施策が読み取れること。

イ 市町マスタープランとの整合について

市町マスタープラン（市町の都市計画に関する基本的な方針）の全体構想における市街化調整区域の土地利用方針又は地域別構想における当該地域において誘導すべき建築物の用途・形態等の方針に整合していること。

ウ 土地利用計画との整合について

都市計画法施行条例第8条第3項第3号に規定する市町土地利用計画（以下「市町土地利用計画」という。）において、特定区域若しくは集落区域（敷地拡張前の敷地面積が1,000㎡以下の小規模な事業所に限る。）として定められ、又は定められることが確実な土地の区域であること。

エ 対象となる事業所について

当該地において適法に建築された後、同一事業者（一般承継人を含む）により通算10年以上営まれ、申請時において違法でない事業所とする。

オ 敷地拡張について

地域貢献度が高いこと、周辺環境への影響が小さいこと、当該地区（自治会等）が同意していること等を明らかにした上、市町長が認めるものであること。

拡張に当たっては、既存敷地と拡張する土地が一敷地となることを原則とする。ただし、道路等の公共施設が介在する場合で、一体的な土地利用が認められるものについては、この限りでない。

なお、(6)における「従前」とは、当該地において最初に適法に建築された時点（区域区分日前に建築されたものである場合は、区域区分日の時点）のことである。

カ 周辺環境への配慮について

地元住民等の意向を考慮しつつ、騒音、振動、異臭、汚水等周辺の居住環境を悪化させるおそれ及び光害、日照等周辺の営農環境に影響を及ぼすおそれのないものであること。

キ 市街化区域内に敷地を拡張する適地が存しないことについて

市街化区域縁辺部の事業所にあつては、事業を継続するために必要な規模の一団の土地が当該市街化区域内に存しないこと。

ク 再拡張について

再拡張は認めない。ただし、再拡張後の敷地面積が当該地において最初に適法に建築された時点の敷地面積の1.5倍以下で、かつ、敷地拡張する部分の土地の面積が1ha以下である場合又は当該市町が地域創生のため特に必要と認めたもので、敷地拡張する部分の土地の面積が5ha未満の場合は、この限りでない。

ケ 要件(6)におけるただし書の適用について

地域創生のため、当該地域の産業振興や雇用促進の観点から特に必要と当該市町長が認めたものとする。

コ 各種規制について

都市計画法や建築基準法による用途、容積率、建蔽率、高さ等の制限（地区計画等を含む。）、工場立地法や環境の保全と創造に関する条例等による緑地率の制限その他の各種制限については、敷地拡張する部分についても適合すること。

サ 拡張する土地の基礎的要件について

新たな都市基盤施設の整備を必要としない位置であり、かつ、災害の発生のおそれのある土地の区域、農用地として保全すべき土地の区域等都市計画法施行令第8条第1項第2号ロからニまでに掲げる土地を含まないこと。

シ 「建築基準法別表第2（以下「別表第2」という。）(ほ)項第2号及び第3号並びに(へ)項第3号及び第5号に掲げるもの」とは次に掲げるものである。

- (1) 別表第2(ほ)項第2号（マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの）
- (2) 別表第2(ほ)項第3号（カラオケボックスその他これに類するもの）
- (3) 別表第2(へ)項第3号（劇場、映画館、演芸場又は観覧場）
- (4) 別表第2(へ)項第5号（倉庫業を営む倉庫）

ス 「風俗営業等の規制及び業務の適性化等に関する法律（以下「風営法」という。）第2条第1項、第6項又は第13項に該当する営業に係るもの」とは、次に掲げるものである。

(1) 風営法第2条第1項

この法律において「風俗営業」とは、次の各号のいずれかに該当する営業をいう。

- 一 キヤバレー、待合、料理店、カフェーその他設備を設けて客の接待をして客に遊興又は飲食をさせる営業
- 二 喫茶店、バーその他設備を設けて客に飲食をさせる営業で、国家公安委員会規則で定めるところにより計った営業所内の照度を10ルクス以下として営むもの（前号に該当する営業として営むものを除く。）
- 三 喫茶店、バーその他設備を設けて客に飲食をさせる営業で、他から見通すことが困難であり、かつ、その広さが5平方メートル以下である客席を設けて営むもの
- 四 まあじやん屋、ぱちんこ屋その他設備を設けて客に射幸心をそそるおそれのある遊技をさせる営業
- 五 スロットマシン、テレビゲーム機その他の遊技設備で本来の用途以外の用途として射幸心をそそるおそれのある遊技に用いることができるもの（国家公安委員会規則で定めるものに限る。）を備える店舗その他これに類する区画された施設（旅館業その他の営業の用に供し、又はこれに随伴する施設で政令で定めるものを除く。）において当該遊技設備により客に遊技をさせる営業（前号に該当する営業を除く。）

(2) 風営法第2条第6項

この法律において「店舗型性風俗特殊営業」とは、次の各号のいずれかに該当する営業をいう。

- 一 浴場業（公衆浴場法（昭和23年法律第139号）第1条第1項に規定する公衆浴場を業として経営することをいう。）の施設として個室を設け、当該個室において異性の客に接触する役務を提供する営業
- 二 個室を設け、当該個室において異性の客の性的好奇心に応じてその客に接触する役務を提供する営業（前号に該当する営業を除く。）
- 三 専ら、性的好奇心をそそるため衣服を脱いだ人の姿態を見せる興行その他の善良の風俗又は少年の健全な育成に与える影響が著しい興行の用に供する興行場（興行場法（昭和23年法律第137号）第1条第1項に規定するものをいう。）として政令で定めるものを経営する営業
- 四 専ら異性を同伴する客の宿泊（休憩を含む。以下この条において同じ。）の用に供する政令で定める施設（政令で定める構造又は設備を有する個室を設けるものに限る。）を設け、当該施設を当該宿泊に利用させる営業
- 五 店舗を設けて、専ら、性的好奇心をそそる写真、ビデオテープその他の物品で政令で定めるものを販売し、又は貸し付ける営業
- 六 前各号に掲げるもののほか、店舗を設けて営む性風俗に関する営業で、善良の風俗、清浄な風俗環境又は少年の健全な育成に与える影響が著しい営業として政令で定めるもの

(3) 風営法第2条第13項

この法律において「接客業務受託営業」とは、専ら、次に掲げる営業を営む者から委託を受けて当該営業の営業所において客に接する業務の一部を行うこと（当該業務の一部に従事する者が委託を受けた者及び当該営業を営む者の指揮命令を受ける場合を含む。）を内容とする営業をいう。

- 一 接待飲食等営業
- 二 店舗型性風俗特殊営業
- 三 特定遊興飲食店営業
- 四 飲食店営業（設備を設けて客に飲食をさせる営業で食品衛生法（昭和22年法律第233号）第52条第1項の許可を受けて営むものをいい、前3号に掲げる営業に該当するものを除く。以下同じ。）のうち、バー、酒場その他客に酒類を提供して営む営業（営業の常態として、通常主食と認められる食事を提供して営むものを除く。以下「酒類提供飲食店営業」という。）で、午前6時から午後10時までの時間においてのみ営むもの以外のもの

セ 添付図書

本基準該当については、次に掲げる添付図書により判断する。

- 1 理由書
- 2 まち・ひと・しごと創生に関する目標の該当部の抜粋
- 3 市町マスタープラン及び市町土地利用計画（未作成の場合は計画の案）の該当部の抜粋
- 4 当該事業所の敷地拡張計画を認めると判断したことが確認できる市町長の意見書（要件（6）におけるただし書により市町長が特に必要と認める場合は、その理由書を含む。）
- 5 法人の登記事項証明書（個人事業主にあつては、事業所開設時期及び事業業種が分かる図書）
- 6 既存事業所の主たる建物の登記事項証明書等
- 7 拡張する土地の登記事項証明書
- 8 拡張する土地を所有する者の同意書（土地を所有する者が申請者以外の場合）
- 9 配置図及び平面図
- 10 既存及び拡張する部分の敷地面積比較表
- 11 既存敷地に適用されている各種規制に適合していることが確認できる図書
- 12 前各号に掲げるもののほか、知事が必要と認める図書