

都市計画法第34条各号の審査基準

佐世保市 都市整備部 建築指導課 開発指導室 令和8年7月1日

法第34条各号	項目・用途	目的	建築物事例	位置	敷地面積	延べ面積	階数及び 最高高さ	併設施設及び 管理部門	その他	備考
1号	日用品店舗等	当該開発区域の周辺の市街化調整区域において居住している者の日常生活に必要な店舗等	日用品小売業（雑貨店、薬局、精米所、釣具店、鮮魚店、酒屋、コンビニエンスストア、家電販売店、コインランドリー、農水産物等直売所、プロパンガス販売、農漁業機具販売店等） 理容業・美容業（理髪店、美容院）、金融機関 はり・灸・按摩業（針灸院、療術所、整骨院） 学習塾（編み物教室、英語塾、ピアノ教室）	当該開発地の周辺に、相当数の住宅等（学校、事業所などを含む）が存すること 原則として概ね50戸以上の建築物が集積している区域※	500㎡以下 （ただし、計画上やむを得ない理由がある場合、最大1000㎡迄）	200㎡以下	2階建て以下 （ただし、周辺の状況により支障がない場合3階建て以下）	店舗に付属した事務所、倉庫の合計面積が、店舗の床面積未満であること 建方は同一棟 管理部分（住宅を含む）は延床面積の1/2未満かつ100㎡未満 管理部門の面積は延べ面積に含む	敷地の周囲に植栽をするなど、周辺に配慮した計画であること 適切な排水設備を有していること（原則として、生活排水の適切な処理のための合併処理浄化槽設置。油分が排水に含まれる場合は油水分離槽設置）	借地は可 建物は自己用 農水産物直売所の申請者は、地元農水産業従事者で組織された組合等であること
			一般飲食店（日本標準産業分類中分類70に該当するもの、一般食堂、そば・うどん店、すし屋、喫茶店等）			200㎡以下 ただし、飲食店に供する部分の床面積の合計は150㎡以下	10m以下			
	自動車修理工場等及び小規模ガソリンスタンド		自動車修理工場（小型）、自動二輪修理工場、自動車板金塗装工場 漁船等修理工場（小型船）、農機具修理工場、ガソリンスタンド（小規模）、自動車用液化ガススタンド（小規模）	当該開発地の周辺の状況により、その施設の必要性が認められる土地であること	1000㎡以下	500㎡以下	2階建て以下			
	食料品スーパー		当該開発区域の周辺の市街化調整区域において居住している者の日常生活に必要な店舗等	食品（食品表示法（平成25年法律第70号）第2条第1項に規定する食品をいう。）販売の用に供する店舗面積（大規模小売店舗立地法（平成10年法律第91号）第2条第1項に規定する店舗面積をいう。）の割合は、全体の店舗面積の70パーセント以上であること。 当該開発地の周辺に、相当数の住宅等（学校、事業所などを含む）が存すること 原則として概ね50戸以上の建築物が集積している区域※ 敷地が接する道路の幅員は、6メートル以上	1000㎡未満	500㎡以下	2階建て以下 （ただし、周辺の状況により支障がない場合3階建て以下） 10m以下	食料品スーパーは、当該用途以外の用途を併用又は兼用したものでないこと	同上	借地は可 建物は自己用
2号	鉱物資源、観光資源等の用に供する建築物	当該市街化調整区域に産する資源の加工、採取のための工場及び事務所（当該原料の1/2以上を当該都市圏より産出するもの）	地場産石材の切出・加工のための工場及び事務所	施設の用途に応じ周辺居住環境に影響を及ぼさない土地であること	必要最小限	必要最小限	必要最小限	用途上不可分の倉庫、事務所、車庫を含む	同上	借地は可 建物は自己用
4号	農林水産物の処理、貯蔵、加工の用に供する施設	当該市街化調整区域で生産する農林水産物（材、原料）を扱うことを、主たる目的とすること（当該原料の1/2以上を当該都市圏より産出するもの）	農協・漁協の事務所及び倉庫並びに荷捌き所等、ライスセンター、カントリーエレベーター、農産物加工工場・倉庫・事務所、水産物加工工場・倉庫・事務所、製材所、生花集出荷倉庫、椎茸栽培工場、肉用牛倍增施設整備緊急対策事業（県）及び畜産経営活性化事業（国）で事業主体が農業協同組合で行うもの	同上	同上	同上	同上	同上	同上	同上
9号	ガソリンスタンド	幹線道路を通行する車両の給油、軽微な修理、点検を目的とするもの	ガソリンスタンド 自動車用液化石油ガススタンド	国道、県道沿い	1000㎡を超え3000㎡以下 当該幹線道路からの直接乗り入れが可能で通行上し支障が無いこと	必要最小限	2階建て以下	併設施設は物販に限る。当該部分は延べ面積（キャノピーを除く）の1/3以下かつ100㎡以下	同上	同上 主要観光地を結ぶ佐世保市道沿いの計画については、風致地区条例等に適合した計画であること
	ドライブイン	幹線道路を通行する車両の運転者、同乗車の休憩、飲食の用に供する建築物	ドライブイン ファミリーレストラン	同上 主要観光地を結ぶ次の佐世保市道沿い ・鵜渡越観光通線 ・鵜渡越弓張線 ・石岳鹿子前線 ・船越白浜線	500㎡を超え3000㎡以下 客席数の1/3以上の駐車場を確保すること 当該幹線道路から直接乗り入れが可能で通行上支障が無いこと	必要最小限 15席以上	2階建て以下 主要観光地を結ぶ佐世保市道沿いの計画については、	併設施設は物販に限る 当該部分は延べ面積の1/3以下かつ100㎡以下		
	コンビニエンスストア	幹線道路を通行する車両の運転者、同乗車の休憩所	コンビニエンスストア	同上	500㎡を超え3000㎡以下 駐車スペースを有し、当該幹線道路から直接乗り入れが可能であること	200㎡以下	高さ10m以下	店舗に付属した事務所、倉庫の合計面積が、店舗の床面積未満であること 建方は同一棟		
	道の駅	道の駅登録・案内要綱（平成5年2月23日付け建設省道路局長通知）に基づき、道の駅として登録されることが確実なもので、事前に道路管理者との協議が整っているものであること。								

※「都市計画法に基づく開発行為等の許可の基準に関する条例」第4条第1項第2号に定める土地の区域

【 1 号店舗に該当するもの】

中分類 7 0 ―一般飲食店	
小分類	細分類
番 号	番 号
701	食堂, レストラン
7011	一 般 食 堂
主として主食をその場所で飲食させる事業所をいう。	
ただし、日本料理店、西洋料理店、中華料理店など特定の料理をその場所で飲食させる事業所は細分類[7012, 7013, 7014, 7019]に分類される。	
○食堂；大衆食堂；お好み食堂；定食屋；めし屋；ファミリーレストラン（各種の料理を提供するもの）	
×ファミリーレストラン（中華料理のみを提供するもの）[7014] ；中華レストラン [7014]	
7012	日 本 料 理 店
主として特定の日本料理（そば、すしを除く）をその場所で飲食させる事業所（主として遊興飲食させる事業所を除く）をいう。	
○てんぷら料理店；うなぎ料理店；川魚料理店；精進料理店；鳥料理店；釜めし屋；お茶漬屋；にぎりめし屋；沖縄料理店；とんかつ料理店；郷土料理店；かに料理店；牛丼店；ちゃんこ鍋店；しゃぶしゃぶ店；すき焼き店；懷石料理店	
×料亭 [7111]	
7013	西 洋 料 理 店
主として欧米諸国の料理をその場所で飲食させる事業所をいう。	
○フランス料理店；ロシア料理店；イタリア料理店；メキシコ料理店	
7014	中 華 料 理 店
主として中華料理をその場所で飲食させる事業所をいう。	
○中華料理店；上海料理店；北京料理店；広東料理店；四川料理店；台湾料理店；中華そば店；ぎょうざ（餃子）店；ラーメン店	
7019	その他の食堂, レストラン
主として他に分類されない特定の料理をその場所で飲食させる事業所をいう。	
○朝鮮料理店；印度料理店；カレー料理店；焼肉店；エスニック料理店；無国籍料理店	

702	そば・うどん店
7021	そば・うどん店
主としてそば及びうどんをその場所で飲食させる事業所をいう。	
○そば屋；うどん店	
×中華そば店 [7014]	
703	す し 店
7031	す し 店
主としてすしをその場所で飲食させる事業所をいう。	
○すし屋	
×すし小売業（宅配・持ち帰りのもの）[5795]	
704	喫 茶 店
7041	喫 茶 店
主としてコーヒー、紅茶、清涼飲料などの飲料及び簡易な食事をその場所で飲食させる事業所をいう。	
○喫茶店；フルーツパーラー；音楽喫茶；珈琲店；カフェ	
×スナックバー [7121]	
709	その他の一般飲食店
7099	その他の一般飲食店
主として大福、今川焼、ハンバーガー、お好み焼、ところ天、汁粉、湯茶など他に分類されない飲食料品をその場所で飲食させる事業所をいう。	
○大福屋；今川焼屋；ところ天屋；氷水屋；甘酒屋；汁粉屋；お好み焼屋；ドライブイン（飲食店であって主たる飲食料品が不明なもの）；ハンバーガー店（その場所で飲食させるもの）；甘味処；たこ焼屋	
×ドライブイン〔飲食店であって主たる飲食料品が判明するものは、小分類 701～704 のそれぞれに分類される〕；ハンバーガー店（持ち帰りのもの）[5795]	

※一般飲食店に関する定義			
飲食に供する部分		・ ・ ・ ・	飲食の目的で使用する部分
			例）客席、厨房、トイレ等
店 舗		・ ・ ・ ・	上記と同じ
管理部分		・ ・ ・ ・	店舗以外の部分
			例）事務所、倉庫、住居、休憩所、更衣室、給湯室等

【 1 号店舗に該当しないもの】

中分類 7 1 ―遊興飲食店	
小分類	細分類
番 号	番 号
711	料 亭
7111	料 亭
主として日本料理を提供し、客に遊興飲食させる事業所をいう。	
○料亭；割ぼう店；待合	
×割ぼう旅館 [7211]	
712	バー, キャバレー, ナイトクラブ
7121	バー, キャバレー, ナイトクラブ
主として洋酒及び料理を提供し、客に遊興飲食させる事業所をいう。	
○バー；スナックバー；キャバレー；ナイトクラブ	
713	酒場, ビヤホール
7131	酒場, ビヤホール
一般大衆向けに、主として酒類及び料理をその場所で飲食させる事業所をいう。	
○大衆酒場；居酒屋；焼鳥屋；おでん屋；もつ焼屋；ダイニングバー；ビヤホール	