

市街化調整区域の開発許可基準

(目的)

第1 この基準は、市街化調整区域における開発行為について、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）、都市計画法施行令（昭和44年政令第158号）、都市計画法施行規則（昭和44年建設省令第49号）及び都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例（平成16年長野県条例第23号）に規定するもののほか必要な事項を定めるものとする。

(景観への配慮)

第2 開発行為、建築物の建築及びそれらに付属する看板等は、形態・意匠が当該地域の景観に調和するよう配慮すること。

(当該周辺住民の利用に供する公益上必要な施設)

第3 法第34条第1号の公益上必要な施設に係る開発行為は、次の各号に適合するもので、自己の業務用のものであること。ただし、当該地域の実情等により知事が適当と認める場合はこの限りでない。

- (1) 対象事業又は対象施設は、別表1に掲げる周辺住民のための公共公益施設であること。
- (2) 医療法（昭和23年法律第205号）に規定する診療所にあつては、敷地面積は1,000平方メートル以下とし、建築物の当該用途に供する部分の床面積の合計は250平方メートル以下とする。
- (3) 同業種の施設が、当該開発に係る申請地を中心とする半径500メートル以内の区域内に存在しないこと。
- (4) 当該開発に係る申請地は、市街化区域から直線距離で250メートル以上離れていること。
- (5) 建築予定地は、既存集落（都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例施行規則（平成16年長野県規則第36号）第6条第2項第1号に規定されているものをいう。次条において同じ。）の区域内又はその周辺であること。
- (6) 施設との併用住宅については、既存の住宅の一部を用途変更する場合に限る（診療所を除く。この場合、診療所の用途に供する部分の床面積の合計が延べ面積の過半以上を占めるものであること。）。

(当該地域住民の日常生活に必要な利便施設)

第4 法第34条第1号の日常生活に必要な利便施設に係る開発行為は、次の各号のいずれかに適合するもので、自己の業務用のものであること。ただし、当該地域の実情等により知事が適当と認める場合はこの限りでない。

- (1) 対象事業又は対象施設は、別表2に掲げる日常生活に必要な物品小売販売業又は別表3に掲げる対象事業若しくは対象施設で、次のいずれにも適合するものであること。
 - イ 敷地面積は500平方メートル以下とし、建築物の当該用途に供する部分の床面積の合計は150平方メートル以下とする。
 - ロ 同業種の店舗が、当該開発に係る申請地を中心とする半径500メートル（自動車一

般修理業の場合は1キロメートル)以内の区域内に存在しないこと。

ハ 当該開発に係る申請地は、市街化区域から直線距離で250メートル(自動車一般修理業の場合は1キロメートル)以上離れていること。

二 建築予定地は、既存集落内であること。

ホ 店舗併用住宅については、既存の住宅の一部を用途変更する場合に限る。

(2) 対象施設は、コンビニエンスストア(主として飲食料品を中心とした各種最寄り品をセルフサービス方式で小売りする事業所であり、14時間以上営業を行うものをいう。第9において同じ。)で、次のいずれにも適合するものであること。ただし、現に存するコンビニエンスストアについては、ロ、ハ及びニの規定は適用しない。

イ 敷地面積は1,000平方メートル以下とし、建築物(別棟で建築されるごみ置場、物置等の小規模な建築物を除く。第9において同じ。)は平屋建てで、当該用途に供する部分の床面積の合計は200平方メートル以下であること。

ロ 同種の店舗が、当該開発に係る申請地を中心とする半径500メートル以内の区域内に存在しないこと。

ハ 当該開発に係る申請地は、市街化区域から直線距離で250メートル以上離れていること。

二 建築予定地は、法第34条第11号又は第12号の規定により指定する土地の区域内又はその周辺(外周線からおおむね50メートルの外郭の範囲)にあること。

ホ 経営不振、倒産等による撤退後の土地利用の方針を明確にすること。

ヘ 当該区域を所管する市又は町の長が、開発区域周辺の地域において居住している者の日常生活のために必要と認める事項に適合するものであること。

(鉱物資源、観光資源等の有効利用上必要な施設)

第5 法第34条第2号に係る開発行為は、次の各号の一に適合するものであること。

(1) 当該市街化調整区域に存する鉱物資源を採鉱、選鉱等するため必要な別表4に掲げる事業等の用に供するものであること。

(2) 当該市街化調整区域で産出する原料を使用するため必要な別表5に掲げる事業等の用に供するものであること。

(3) 観光資源の有効利用上必要な宿泊施設若しくは休憩施設又は観光資源の鑑賞のための展望台、その他観光資源の有効利用上必要なものであること。

(4) 当該市街化調整区域の水の取水、導水、利水又は浄化のため必要なもの、その他当該市街化調整区域の水の有効利用上必要なものであること。

(農林水産物の処理、貯蔵又は加工に必要な施設)

第6 法第34条第4号に係る開発行為は、次の各号に適合するものであること。

(1) 主として当該市街化調整区域において産出される農林水産物の処理、貯蔵若しくは加工に必要な別表6に掲げる事業等の用に供するものであること。

(2) 農林水産物の加工品の販売部分を設ける場合は、次に掲げるいずれにも適合するものであること。

イ 販売する農林水産物の加工品は、当該施設で加工されたものであること。

ロ 販売部分の床面積の当該施設の延べ床面積に占める割合が15%以下かつ30平方メートル以下であること。

ハ 販売施設の来店者用の駐車場を適切に設けること。

(中小企業の共同化又は集団化に寄与する事業の用に供する施設)

第7 法第34条第6号に係る開発行為は、中小企業高度化資金貸付制度による融資を受けるものであること。

(既存工場の事業活動の効率化を図るために必要な施設)

第8 法第34条第7号に係る開発行為は、次の各号のいずれかに適合するものであること。

(1) 区域区分決定以前から存している工場又は法第34条各号の一の規定による許可を受けた開発行為に係る工場（以下「既存工場」という。）に、自己の生産物の原料若しくは部品の過半以上を依存しているもの又は自己の生産物の原料若しくは部品の過半以上を納入しているものであること。

(2) 既存工場において、現に行われている事業内容と同一性を維持しながら、量的拡大を目的とするものであって、次のいずれにも適合するものであること。ただし、地区計画（地区整備計画が定められているものに限る。）の区域内にあるものを除く。

イ 開発区域は、原則として従前の敷地に隣接するものであること。この場合において、従前の敷地との間に道路、河川等が存する場合も隣接しているものとみなす。

ロ 拡張する敷地は、従前（区域区分決定時又は当初の許可を受けた時点）の敷地と同面積以下であること。

ハ 当該市町村の土地利用計画上、都市施設の整備上、環境の保全上及び良好な景観の形成を促進する上で支障ないものであること。

(災害危険区域等の区域内に存する建築物等の移転)

第9 法第34条第8号の2に係る開発行為等は、次の各号に適合するものであること。ただし、当該地域の実情等により知事が適当と認める場合はこの限りでない。

(1) 別記様式第1により移転計画書を作成すること。

(2) 従前の建築物等と同一の用途であること。

(3) 従前の建築物等と規模が著しく異ならないこと。

(4) 従前の建築物等の除却が確実に行われると認められるものであること。

(5) 同一の都市計画区域内の市街化調整区域の既存の集落内またはその周辺に建築するものであること。

(道路の円滑な交通を確保するために必要な施設)

第10 法第34条第9号に係る開発行為は、次の各号のいずれかに適合するものであること。

(1) ドライブインは、貨物トラック・観光バス等の大型車及び普通車が利用できる食堂及び休憩所を有する沿道サービス施設であり、次のいずれにも適合するものであること。

イ バス等の大型車20台以上かつ乗用車40台以上が有効に駐車できる平面駐車場を有し、飲食物を提供するものであること。

ロ 物品販売部分を併設する場合は、地場産品等の土産物売場部分に限ること。

ハ 敷地は、国道に接していて、その国道から有効に出入りすることができるよう接

道幅が確保されていること。

ニ 開発区域の隣地境界線及び道路境界線沿いに幅 2.5 メートル以上の緑地帯を設けること。

ホ 出入口の位置は、踏切及び信号のある交差点から原則として 20 メートル以上離れていること。ただし、2 以上の出入口が配置されている場合においては、主要な出入口以外の補助的に利用される出入口で、交通安全上支障がないと認められる出入口については、この限りでない。

(2) 給油所は、次のいずれにも適合するものであること。

イ 敷地は、幅員 6.5 メートル以上の道路に接していること。

ロ 出入口の位置は、踏切及び信号のある交差点から原則として 20 メートル以上離れていること。ただし、2 以上の出入口が配置されている場合においては、主要な出入口以外の補助的に利用される出入口で、交通安全上支障がないと認められる出入口については、この限りでない。

(3) 道路管理施設は、道路管理者が道路の維持、修繕その他管理を行うため設置するものであること。

(4) コンビニエンスストアは、次のいずれにも適合するものであること。ただし、現に存するコンビニエンスストアについては、ト及びチの規定は適用しない。

イ 敷地面積は、3,000 平方メートル以下とし、建築物は平屋建てで、当該用途に供する部分の床面積の合計は 250 平方メートル以下であること。

ロ 飲食可能な休憩スペース（5 平方メートル以上であり、テーブル・椅子が設置されているもの）が備えられていること。

ハ 男女別に使用でき、かつ、車椅子での使用に配慮した便所を有すること。

ニ 敷地が、2 車線以上かつ自動車交通量が 5,000 台/12 時間以上の道路に接し、その接道幅が 30 メートル以上確保されているもの。

ホ 一般の交通に支障とならない位置に自動車の出入りに有効な出入口を 2 以上設けること。

ヘ 出入口は、踏切及び信号のある交差点から 20 メートル以上離れていること。ただし、2 以上の出入口が配置されている場合において、主要な出入口以外の補助的に利用される出入口であって、交通安全上支障がないと認められるものについては、この限りでない。

ト 敷地が市街化区域から直線距離で 500 メートル以上離れているもの。

チ 同種の店舗が当該開発に係る申請地を中心とする半径 1 キロメートル以内の区域に存在しないこと。

リ 周辺民家等への影響を考慮し、敷地周辺に緑地帯を設ける等、周辺環境に配慮した計画とすること。

ヌ 経営不振、倒産等による撤退後の土地利用の方針を明確にすること。

ル 当該区域を所管する市又は町の長が必要と認める事項がある場合は、その事項に適合するものであること。

(市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当な施設)

第 11 法第 34 条第 14 号に係る開発行為は、原則として「開発審査会運用基準」に適合するものとし、開発審査会の議を経たものであること。

(建築物の高さ等の指定)

第 12 法第 34 条各号(第 10 号を除く。)に該当する開発行為について開発許可をする場合は、法第 41 条第 1 項の規定に基づき建築物の高さ等について次のとおり制限を定めるものとする。ただし、既存の建築物及び建築物等の機能上等やむを得ないと認められる場合はこの限りでない。

(1) 予定建築物は、地盤面(建築基準法施行令(昭和 25 年政令第 338 号)第 2 条第 2 項に規定する地盤面をいう。)からの高さが 10 メートルを超えないものであること。

(2) 予定建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に 1.25 を乗じて得たものに 5 メートルを加えたもの以下であること。

(土砂災害警戒区域等を含む土地における開発行為等)

第 13 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律(平成 12 年法律第 57 号)第 7 条第 1 項の土砂災害警戒区域(以下、「土砂災害警戒区域」という。)のうち、土砂災害の発生原因が地すべり及び土石流である区域並びに水防法(昭和 24 年法律第 193 号)第 15 条第 1 項第 4 号の浸水想定区域のうち、浸水した場合に想定される水深が 3 m を超える区域(以下、「浸水想定区域」という。)を含む土地において、法第 34 条各号(第 10 号を除く。次項において同じ。)に該当する開発行為等(予定建築物の用途が居室を有する建築物に限る。次項において同じ。)を行う場合は、次の各号に掲げる安全上及び避難上の対策を講ずるものとする。

(1) 2 階以上の階に垂直避難が可能な居室を設けること(土砂災害警戒区域のうち、土砂災害の発生原因が土石流である区域又は浸水想定区域に限る。)。ただし、これと同等以上の対策を講じることにより安全上及び避難上支障ないと認められる場合又は既存の建築物の用途を変更する場合(居室を有しない建築物から居室を有する建築物に用途を変更する場合を除く。第 2 項において同じ。)は、この限りでない。

(2) 自己の居住の用に供する住宅の建築を目的とする開発行為等にあつては、居住予定者の防災行動計画(マイ・タイムライン又はこれと同等と認められるもの。以下「マイ・タイムライン等」という。)を作成すること。

(3) 自己の業務の用に供するものの建築を目的とする開発行為等にあつては、施設使用予定者の防災行動計画(マイ・タイムライン等)を作成すること。

(4) 非自己の用に供するものの建築を目的とする開発行為等にあつては、宅地購入予定者等の防災行動計画(マイ・タイムライン等)を作成すること。ただし、宅地購入予定者等が決定していない場合にあつては、宅地の売買の業務に関する広告に当該宅地が土砂災害警戒区域又は浸水想定区域であることを表示すること。

2 法第 34 条各号に該当する開発行為等を行う場合は、開発区域内に土砂災害警戒区域のうち、土砂災害の発生原因が急傾斜地の崩壊である区域内の土地を含まないこと。

ただし、安全上及び避難上の対策を講じることにより支障ないと認められる場合又は既存の建築物の用途を変更する場合は、この限りでない。

附 則

(施行日)

- 1 この許可基準は、昭和 62 年 3 月 5 日から施行する。

附 則

(施行期日)

- 1 この許可基準は、平成 15 年 4 月 1 日から施行する。

(旧基準の廃止)

- 2 市街化調整区域における大規模開発行為許可基準（平成 7 年 4 月 1 日制定）は、廃止する。

附 則

(施行期日)

- 1 この許可基準は平成 16 年 7 月 1 日から施行する。

(経過措置)

- 2 この許可基準の施行の日以前に法第 29 条第 1 項又は法 43 条第 1 項の規定により許可の申請をした者の当該申請に係る許可については、従前の基準を適用する。

附 則

(施行期日)

- 1 この許可基準は平成 19 年 11 月 30 日から施行する。

附 則

(施行期日)

- 1 この許可基準は平成 23 年 9 月 1 日から施行する。

附 則

(施行期日)

- 1 この許可基準は平成 26 年 12 月 25 日から施行する。

附 則

(施行期日)

- 1 この許可基準は平成 27 年 10 月 16 日から施行する。

附 則

(施行期日)

- 1 この許可基準は令和 2 年 3 月 3 日から施行する。

附 則

(施行期日)

- 1 この許可基準は令和 4 年 4 月 1 日から施行する。

附 則

(施行期日)

- 1 この許可基準は令和5年2月7日から施行する。

附 則

(施行期日)

- 1 この許可基準は令和6年8月1日から施行する。

(施行期日)

- 1 この許可基準は令和7年2月20日から施行する。

別表 1（周辺住民のための公共公益施設）

学校教育法（昭和 22 年法律第 26 号）に規定する幼稚園、小学校及び中学校 児童福祉法（昭和 22 年法律第 164 号）に規定する保育所、児童厚生施設及び放課後児童健全育成事業に供する施設 就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律（平成 18 年法律第 77 号）に規定する幼保連携型認定こども園 医療法（昭和 23 年法律第 205 号）に規定する診療所 老人福祉法（昭和 38 年法律第 133 号）に規定する老人デイサービスセンター、特別養護老人ホーム（地域密着型介護老人福祉施設に限る）、老人福祉センター並びに小規模多機能型居宅介護事業及び認知症対応型老人共同生活援助事業に供する施設

別表 2（日常生活に必要な物品小売販売業）

飲食料品小売業 医薬品・化粧品小売業 農耕用品小売業 燃料小売業（ガソリンスタンドを除く） 書籍・文房具小売業 たばこ・喫煙具専門小売業 機械器具小売業

別表 3

一般機械修理業（建設・鉱山機械を除く） 自動車一般整備業 一般飲食店 理容業 美容業 あん摩マッサージ指圧師・はり師・きゅう師・柔道整復師の施術所 農林漁業団体事務所 農林漁業生活改善施設

別表 4

貴金属業 鉄業 鉄屑業 石炭業 原油業 希有金属業 石炭選別業 採石業 天然ガス業 軽金属業 亜炭業 砂利採取業 壺業原料用鉱物業 非鉄金属業 粘土業

別表 5

セメント製造業 粘土かわら製造業 生コンクリート製造業 砕石製造業 練炭・豆炭製造業 舗装材料製造業

別表 6

畜産食料品製造業 砂糖製造業 精穀・製粉業 水産食料品製造業 でん粉製造業 きのこと製造業 果実かん詰製造業 動植物油脂製造業 製材業 野菜かん詰製造業 配合飼料製造業 農産保存食料品製造業

別記様式第 1

移転計画書

都市計画法第34 条第8号の2に規定する市街化調整区域のうち開発不適区域内に存する建物等及びこれに代わるべき建築物等について、次のとおり申告します。なお、申告の内容に変更が生じた場合には、その理由を添えて直ちに変更内容を申告します。

		従前建築物等	代替建築物等
建築物等の概要	所在地		
	開発不適区域の種類		
	用途		
	規模		
建築物等の所有権を有する者	住所		
	氏名		
工事予定時期	着手予定年月日	(除却) 年 月 日	(建築・建設) 年 月 日
	完了予定年月日	(除却) 年 月 日	(建築・建設) 年 月 日

備考 代替建築物等の「建築物等の所有権を有する者」の欄については、当該代替建築物等の所有権を有することとなる者の住所及び氏名を記載すること。