

# 開 発 審 査 会 運 用 基 準

(都市計画法第34条第14号及び  
同法施行令第36条第1項第3号ホ)

長 野 県 開 発 審 査 会

事 務 局 長 野 県 建 設 部

## 目 次

### 開発審査会運用基準一覧表

#### 開発審査会運用基準の目的等

開発審査会運用基準	1	「農家の分家」
〃	2	「収用対象の建築物等」
〃	3	「市街化調整区域に存する事業所のための住宅、寮等」
〃	4	<u>「市街化区域に存する事業所のための住宅・寮等」</u>
〃	5	<u>「区域区分決定以前の農転済み」</u>
〃	6	<u>「区域区分決定時開発行為中」</u>
〃	7	<u>「ドライブイン」</u>
〃	8	<u>「調整区域の区域区分決定以前に着手済等の建築物」</u>
〃	9	「非農家の分家」
〃	10	「各種学校・塾等」
〃	11	<u>「既存集落内の自己用住宅」</u>
〃	12	「災害のおそれのある区域に存する建築物の移転」
〃	13	<u>「ゴルフ練習場の上屋等」</u>
〃	14	「地区集会所」
〃	15	「敷地増の伴う既存住宅」
〃	16	<u>「指定既存集落内の自己用住宅」</u>
〃	17	<u>「指定既存集落内の分家住宅」</u>
〃	18	「指定既存集落内の小規模な工場等」
〃	19	「指定既存集落内の公営住宅等」
〃	20	「指定地域内の工場等」
〃	21	「指定区域内の大規模な流通業務施設」
〃	22	「有料老人ホーム等」
〃	23	「敷地増の伴う既存事業所」
〃	24	<u>「既存宅地における宅地開発」</u>
〃	25	「店舗併用住宅等の一般住宅への用途変更」
〃	26	<u>「既存宅地における建築等」</u>
〃	27	「既存宅地における建築等」
〃	28	<u>「既存の権利の届け出を行い許可を受けた自己用住宅から一般住宅への用途変更」</u>
〃	29	「都市の秩序ある整備を図るための都市計画法等の一部を改正する法律（平成18年5月31日法律第46号）の施行日前に行われた開発行為の区域内の敷地における建築行為等」
〃	30	「市街化調整区域内で生産された農林水産物の直売所」

※下線は、廃止済の基準

開発審査会運用基準一覧

※下線は、廃止済の基準

運用基準 1	「農家の分家」	S46. 2. 1 議決 S57. 8.25 改正 H16. 6. 9 改正 H16. 7. 1 施行 H19.11.30 改正
〃 2	「収用対象の建築物等」	S46. 2. 1 議決 S61.12.24 改正 S63. 8.24 改正 H6. 6.13 改正 H16. 6. 9 改正 H16. 7. 1 施行 H19.11.30 改正
〃 3	「調整区域内に存する事業所のための住宅・寮等」	S46. 2. 1 議決 S61.12.24 改正 H16. 6. 9 改正 H16. 7. 1 施行 H19.11.30 改正
<u>〃 4</u>	<u>「市街化区域に存する事業所のための住宅・寮等」</u>	S46. 2. 1 議決
<u>〃 5</u>	<u>「区域区分決定以前の農転済み」</u>	〃
<u>〃 6</u>	<u>「区域区分決定時開発行為中」</u>	〃
<u>〃 7</u>	<u>「ドライブイン」</u>	S46. 2. 1 議決 法律改正により S50. 3.31 打ち切り 長野都市圏 (S48.1.28) 打ち切り 松本都市圏 (S48.5.17) 打ち切り
<u>〃 8</u>	<u>「調整区域の区域区分決定以前に着手済等の建築物」</u>	S48. 7.19 議決 S50. 4.24 改正 H16.6.30 打ち切り
〃 9	「非農家の分家」	S48. 9.20 議決 S61.12.24 改正 H16. 6. 9 改正 H16. 7. 1 施行 H19.11.30 改正
〃 10	「各種学校・塾等」	S48.11.22 議決 S61.12.24 改正 H16. 6. 9 改正 H16. 7. 1 施行 H19.11.30 改正
<u>〃 11</u>	<u>「既存集落内の自己用住宅」</u>	S57. 8.25 議決 S61.12.24 改正 条例施行に伴い H16.6.30 打ち切り
〃 12	「災害のおそれのある区域に存する建築物の移転」	S57. 8.25 議決 S61.12.24 改正 H16. 6. 9 改正 H16. 7. 1 施行 H19.11.30 改正
<u>〃 13</u>	<u>「ゴルフ練習場の上屋等」</u>	S57. 8.25 議決 S61.12.24 改正 H16.6.30 打ち切り

” 14	「地区集会所」	S57. 8. 25 議決 S61. 12. 24 改正 H16. 6. 9 改正 H16. 7. 1 施行 H19. 11. 30 改正
” 15	「敷地増の伴う既存住宅」	S61. 10. 15 議決 H16. 6. 9 改正 H16. 7. 1 施行 H19. 11. 30 改正
” 16	「指定既存集落内の自己用住宅」	S61. 12. 24 議決
” 17	「指定既存集落内の分家住宅」	S61. 12. 24 議決
	条例施行に伴い	H16. 6. 30 打ち切り
” 18	「指定既存集落内の小規模な工場等」	S61. 12. 24 議決 H16. 6. 9 改正 H16. 7. 1 施行 H19. 11. 30 改正
” 19	「指定既存集落内の公営住宅等」	S61. 12. 24 議決 H16. 6. 9 改正 H16. 7. 1 施行 H19. 11. 30 改正
” 20	「指定地域内の工場等」	S61. 12. 24 議決 H16. 6. 9 改正 H16. 7. 1 施行 H19. 11. 30 改正
” 21	「指定区域内の大規模な流通業務施設」	S61. 12. 24 議決 H6. 12. 21 改正 H19. 11. 30 改正
” 22	「有料老人ホーム等」	S61. 12. 24 議決 H16. 6. 9 改正 H16. 7. 1 施行 H19. 11. 30 改正 H22. 6. 24 改正 H24. 8. 28 改正
” 23	「敷地増の伴う既存事業所」	S62. 10. 21 議決 H16. 6. 9 改正 H16. 7. 1 施行 H19. 11. 30 改正
” 24	「既存宅地における宅地開発」	S62. 10. 21 議決
	運用基準 26 施行により	H13. 5. 18 打ち切り
” 25	「店舗併用住宅等の一般住宅への用途変更」	H9. 8. 21 議決 H16. 6. 9 改正 H16. 7. 1 施行 H17. 2. 15 改正 H27. 2. 17 改正 R3. 8. 24 改正
” 26	「既存宅地における建築等」	H12. 12. 21 議決 H13. 5. 18 施行
	条例施行に伴い	H16. 6. 30 打ち切り
” 27	「既存宅地における建築等」	H16. 6. 9 議決 H16. 7. 1 施行 H19. 11. 30 改正 H27. 2. 17 改正
” 28	「既存の権利の届け出を行い許可を受けた自己用住宅から一般住宅への用途変更」	H17. 2. 15 議決 H27. 2. 17 打ち切り
” 29	「都市の秩序ある整備を図るための都市計画法等の一部を改正する法律（平成 18 年 5 月 31 日法律第 46 号）の施行日前に行われた開発行為の区域内の敷地における建築行為等」	H19. 8. 23 議決
” 30	「市街化調整区域内で生産された農林水産物の直売所」	H23. 8. 22 議決

## 開発審査会運用基準の目的等

(都市計画法第 34 条 14 号及び都市計画法施行令第 36 条第 1 項第 3 号ホ)

昭和46年2月1日	議 決
昭和61年12月24日	全部改正
平成6年12月21日	一部改正
平成16年6月9日	一部改正
平成19年11月30日	一部改正

### (目的)

第1 この基準は、「開発審査会に付議するものの取り扱いについて（昭和 48 年 10 月 25 日制定）」の3の(2)により、都市計画法第 34 条第 14 号に該当する開発行為及び同法施行令第 36 条第 1 項第 3 号ホに該当する建築物の建築について、「市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められるもの」に関し、開発審査会に付議するための一定の基準を定め、円滑な事務の遂行を図ることを目的とする。

### (定義)

第2 この基準において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ各号に定めるものとする。

- (1) 区域区分決定日 法第 7 条第 1 項に規定する区域区分に関する都市計画の決定又は変更により市街化調整区域に区分された日をいう。
- (2) 既存集落 市街化調整区域において地形、地勢、地物等からみた自然的条件及び地域住民の社会生活に係る文教、交通、利便コミュニティ、医療等の施設利用の一体性その他からみた社会的条件から一体的な日常生活圏を構成している集落で、建築物の敷地相互間の距離が原則 50 メートルを超えない間隔で連続して存在し、おおむね 50 以上の居住の用に供する建築物が存在している区域の外周線をもって形成される区域をいう。
- (3) 既存集落の周辺 既存集落の外周線からおおむね 50 メートルの外郭の範囲をいう。

## 開発審査会運用基準 1

### 「農家の分家」

昭和46年 2月 1日 議 決

昭和57年 8月25日 一部改正

平成16年 6月 9日 一部改正

平成19年11月30日 一部改正

市街化調整区域における、農家の親族が自己の居住の用に供する場合の住宅等に係る「法第34条第14号」の運用基準

この運用基準は、市街化調整区域に建築することがやむを得ないと認められるものうち、申請の内容が次の各号に該当するものに適用する。

- 1 農家（農林業センサス規則（昭和44年農林省令第39号）第2条第3項に規定する農家）の親族（2親等内の血族に限る。）が、自己の居住の用に供するため、新たに必要とする住宅を建築するものであること。
- 2 当該建築物を建築する土地が、既存集落内又はその周辺に位置し、かつ、農家の世帯主が区域区分決定日以前から所有（借地権を含む。）する土地（区域区分決定日以後に相続又は贈与によりその地位を承継した土地を含む。）であること。
- 3 予定していた土地が、既存集落から離れる場合にあつては、交換により既存集落内及びその周辺に取得した土地であること。
- 4 予定建築物の形態、意匠が当該地域の景観に調和すると認められるものであること。

### 開発審査会運用基準1の運用上の留意事項

- 1 転勤等による転入、借家からの転居、婚姻等による別世帯構成等、社会通念に照らし、新たに自己の居住の用に供する住宅を必要とする者であること。
- 2 農家の世帯主が居住している住宅にその者の親族で当該開発行為を行う者以外のものが定住の意思を有して居住している場合又は居住することが確実である場合におけるものであること。
- 3 予定建築物は、地盤面からの高さが10メートルを超えないものであること及び各部分の高さは、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。

## 開発審査会運用基準 2

「収用対象の建築物等」

昭和46年 2月 1日	議 決
昭和61年12月24日	全部改正
昭和63年 8月24日	一部改正
平成 6年 6月13日	一部改正
平成16年 6月 9日	一部改正
平成19年11月30日	一部改正

現に存する建築物等（建築を予定している建築物を含む。）が収用対象事業等の施行により除却等しなければならない建築物（以下「収用対象建築物等」という。）となる場合において、これに代わるべきものとして建築される建築物に係る「法第34条第14号」の運用基準

この運用基準は、市街化調整区域において建築されることがやむを得ないと認められるもののうち、申請の内容が次の各号に該当するものに適用する。

- 1 収用対象建築物等は、市街化区域又は市街化調整区域若しくは当該都市計画区域に隣接する市町村に存しているものであり、かつ、移転先の土地利用と調整がとれたものであって、移転することがやむを得ないと認められるものであること。
- 2 移転先の建築敷地は、既存集落内又はその周辺に位置し、面積が従前の1.5倍以内であること。
- 3 移転先の建築物は、用途が従前と著しくことならないもので、延べ面積が従前の1.5倍以内であること。
- 4 予定建築物の形態、意匠が当該地域の景観に調和すると認められるものであること。

### 開発審査会運用基準2の運用上の留意事項

- 1 建築物及び敷地面積の規模の限度は、従前の建築物及び敷地面積が著しく過少である場合又は移転先の良好な都市環境の形成のために必要な規模とするものである場合は、一定の範囲内においてこれによらないことができる。
- 2 「移転先の土地利用と調整がとれたもの」とは、原則として市町村都市計画マスタープラン又は国土利用計画法等に基づく土地利用計画との整合が図られたものであること。
- 3 「移転することがやむを得ないと認められるもの」とは、移転先決定に至る経過から判断するものとする。
- 4 「収用対象事業等」とは、土地収用法第3条各号の一に規定する事業又は租税特別措置法第33条第1項第1号から第3号の5に掲げる事業をいう。
- 5 予定建築物は、地盤面からの高さが10メートル超えないものであること及び各部分の高さが、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。ただし、建築物等の機能上やむを得ないと認められる場合はこの限りでない。

## 開発審査会運用基準 3

「市街化調整区域内に存する事業所のための住宅、寮等」

昭和46年 2月 1日 議 決

昭和61年12月24日 全部改正

平成16年 6月 9日 一部改正

平成19年11月30日 一部改正

市街化調整区域内に存する事業所において業務に従事する者のための住宅、寮等に係る「法第 34 条第 14 号」の運用基準

この運用基準は、市街化調整区域内に建築することがやむを得ないと認められるものうち、申請の内容が次の各号に該当するものに適用する。

- 1 従前から当該市街化調整区域内に存する事業所若しくは法第 34 条の規定により許可を受けた開発行為による事業所であること。
- 2 当該住宅、寮等は、原則として当該事業所と同一の都市計画区域内において、通勤等に合理的な場所に位置すると認められるもので、事業の操業方式、就業体制、雇用形態等を勘案の上適切な規模を超えないものであること。
- 3 当該住宅、寮等が、工場等と一体的に立地する場合又は既存集落内若しくはその周辺に建築する場合のいずれかであること。
- 4 予定建築物の形態、意匠が当該地域の景観に調和すると認められるものであること。

### 開発審査会運用基準 3 の運用上の留意事項

- 1 当該住宅、寮は、当該事業所の従業員のものであること。（従業員には、事業主も含むものであること。）
- 2 当該住宅、寮は、当事業所の事業主用住宅と併用の場合は、原則として当該住宅、寮等の入口は事業主用住宅のそれと明確に区別されていること。
- 3 予定建築物は、地盤面からの高さが 10 メートルを超えないものであること及び各部分の高さが、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。



## 〔旧〕 開発審査会運用基準 4

「市街化区域に存する事業所のための住宅・寮等」

昭和46年 2月 1日 議 決

経過措置により 長野都市圏（昭和48年 1月28日）打ち切り

松本都市圏（昭和48年 5月17日）打ち切り

市街化区域に存する事業所において業務に従事する者のための住宅、寮等に  
係る「法第34条第10号ロ」の運用基準

この運用基準は、市街化調整区域に建築することがやむを得ないと認められるもの  
うち、申請の内容が次の各号に該当するものに適用する。

なお、この措置は区域区分決定の日から1年間とする。

- 1 区域区分決定の日以前から存する事業所若の従業員の住宅、寮等の用地として同日以前に土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していた者であること。
- 2 当該住宅、寮等の規模が、事業所に比して過大なものでないこと。
- 3 当該住宅、寮等の建築が区域区分決定の日から5年以内に行われる見込みのあるものであること。

## 〔旧〕 開発審査会運用基準 5

「区域区分決定以前の農転済み」

昭和46年 2月 1日 議 決

経過措置により 長野都市圏（昭和48年 1月28日）打ち切り

松本都市圏（昭和48年 5月17日）打ち切り

区域区分決定以前の農地の転用許可に係る「法第34条第10号ロ」の運用基準

この運用基準は、市街化調整区域の農地の転用許可を実効あるものとするためのもので、申請の内容が次の各項に該当するものに適用する。

なお、この措置は区域区分決定の日から1年間とする。

- 1 当該土地にかかる農地転用許可を区域区分決定の日以前に受けているものであること。
- 2 当該土地にかかる建築物は、農地転用許可の目的に適合しており、かつ2年以内に建築される見込みのあるものであること。
- 3 土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利は、区域区分決定の日以前から有しているものであること。

## 〔旧〕 開発審査会運用基準 6

「区域区分決定時開発行為中」

昭和46年 2月 1日 議 決

経過措置により 長野都市圏（昭和48年 1月28日）打ち切り

松本都市圏（昭和48年 5月17日）打ち切り

区域区分決定時における開発行為中（完了したものを含む。）の土地の建築許可に係る「政令第36条1項第2号ハ」の運用基準

この運用基準は、当該土地の開発行為を実効あるものとするためのもので、申請の内容が次の各項に該当するものに適用する。

なお、この措置は区域区分決定の日から1年間とする。

- 1 当該土地にかかる開発行為は、区域区分決定の日以前に着手されているものであること。
- 2 当該建築物は、区域区分決定の日から2年以内に建築される見込みのあるものであること。

## 〔旧〕開発審査会運用基準 7

「ドライブイン」

昭和46年 2月 1日 議 決  
法改正により 昭和50年 3月31日 打ち切り

市街化調整区域におけるドライブイン等に係る「法第 34 条第 10 号ロ」の運用基準

この運用基準は、市街化調整区域に建築することにより沿道サービスが円滑に行われるもののうち、申請の内容が次の各項に該当するものに適用する。

### 1 施設

- イ 駐車場を有し、飲食物を提供するものであること。
- ロ 前号の駐車場面積の建築物の延べ面積に対する割合は 10 分の 30 以上とし、かつ 300 平方メートル以上であること。
- ハ 終夜営業を行う設備を有し、かつ利用者の休憩施設ならびに屋外から使用できる適当な規模の便所を有すること。

### 2 位置

- イ 道路は原則として国道、県道であり、かつ、その幅員が 9 メートル以上であること。ただし、周囲の状況によりやむを得ないと認める場合はこの限りでない。
- ロ 交通事故多発地域でなくかつ交通上危険な箇所でないこと。
- ハ 踏切及び信号のある交叉点から 50 メートル以上であること。
- ニ 類似建築物間の距離は通過交通量に応じ適切なものであること。

## 〔旧〕 開発審査会運用基準 8

「調整区域の区域区分決定以前に着手済等の建築物」

昭和48年 7月19日 議 決

昭和50年 4月24日 一部改正

平成16年 6月30日 打ち切り

市街化調整区域における新たな市街化の要素とならない建築物の建築に係る  
「令第36条第1項第3号ホ」の運用基準

この運用基準は、市街化調整区域に建築することがやむを得ないと認められるものうち、申請の内容が次の各項に該当するものであること。

### 1 建築するための土地の形態等

- (1) 区域区分決定以前から土地の所有権登記を完了しているものであること。ただし、農地の場合にあっては、区域区分決定以前に自己用の建築物の建築を目的として農転許可を得ているものであること。又、区域区分決定時に造成中又は造成済であったものとして審査会で承認された団地にあっては、区域区分決定後の取得を含むものであること。計画的な分譲地の1区画又は家屋が連たんしている中の1区画であって、当該土地に建築物が建築されずに放置されることにより、周囲の環境に悪影響を及ぼすと具体的に判断されるものであること。
- (2) 当該土地に建築物を建築することに関して、格別な公共投資を必要としないものであること。
- (3) 農林漁業と健全な調和を保ち、かつ、土地の合理的利用となるものであること。

### 2 対象者

- (1) 既存の権利の届出期間内に、自己の居住用住宅、業務用で届出ができなかった者。
- (2) 計画的な分譲地の1区画を取得した者にあっては、その分譲地を造成した者から直接取得した者。

### 3 その他

当該土地にかかる建築物は、市街化調整区域の区域区分が決定された日から5年以内に建築される見込みのものであること。

## 開発審査会運用基準8の運用上の留意事項

- 1 信州塩嶺高原別荘団地及びみどり湖別荘団地のうち、経過措置により法第43条の許可を受けた地域の敷地における建築行為の効力が失効する昭和51年5月17日以降の取り扱いについては、令第36条第1項第2号ハに該当するものとして、一件ごとに審査会に付議するものとする。
- 2 事務処理においては、審査会事後報告とする。

## 開発審査会運用基準 9

### 「非農家の分家」

昭和48年 9月20日 議 決

昭和61年12月24日 一部改正

平成16年 6月 9日 一部改正

平成19年11月30日 一部改正

市街化調整区域における、非農家の親族が自己の居住の用に供する場合の住宅等に係る「法第34条第14号」の運用基準

この運用基準は、市街化調整区域に建築することがやむを得ないと認められるものうち、申請の内容が次の各号に該当するものに適用する。

- 1 区域区分決定日以前から引き続き当該土地の区域に係る都市計画区域内に生活の本拠を有する世帯の構成員（以下、「生活の本拠を有する者」という。）の親族（2親等内の血族に限る。）が自己の居住の用に供するため、新たに必要とする住宅の建築を目的として行う開発行為であること。
- 2 当該建築物を建築する土地が、既存集落内又はその周辺に位置し、かつ、生活の本拠を有する者が区域区分決定日以前から所有（借地権を含む。）する土地（区域区分決定日以後に相続又は贈与によりその地位を承継した土地を含む。）であること。
- 3 予定建築物の形態、意匠が当該地域の景観に調和すると認められるものであること。

### 開発審査会運用基準9の運用上の留意事項

- 1 転勤等による転入、借家からの転居、婚姻等による別世帯構成等社会通念に照らし、新たに自己の居住の用に供する住宅を必要とする者であること。
- 2 生活の本拠を有する者が居住している住宅にその者の親族で当該開発行為を行う者以外のものが定住の意思を有して居住している場合又は居住することが確実である場合におけるものであること。
- 3 予定建築物は、地盤面からの高さが10メートルを超えないものであること及び各部分の高さが、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。

## 開発審査会運用基準 10

「各種学校、塾等」

昭和48年11月22日 議 決

昭和61年12月24日 一部改正

平成16年 6月 9日 一部改正

平成19年11月30日 一部改正

市街化調整区域に居住する者を対象とする各種学校・塾等に係る「法第34条第14号」の運用基準

この運用基準は、市街化調整区域に建築することがやむを得ないと認められるものうち、申請の内容が次の各号に該当するものに適用する。

- 1 地域住民等を対象とする教育的施設であること。
- 2 同様な状況の地域においては通常存在する用途であると認められるものであること。
- 3 既存集落内又はその周辺に位置する既存の住宅に併設するもので、当該用途に供する面積が50平方メートル以下であること。
- 4 予定建築物の形態、意匠が当該地域の景観に調和すると認められるものであること。

開発審査会運用基準10の運用上の留意事項

- 1 予定建築物は、地盤面からの高さが10メートルを超えないものであること及び各部分の高さが、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。

## 〔旧〕 開発審査会運用基準 1 1

「既存集落内の自己用住宅」

昭和57年 8月25日 議 決

昭和61年12月24日 一部改正

平成16年 6月30日 打ち切り

市街化調整区域内の既存集落内であって、当該都市計画区域に係る市街化区域における建物の連たん状況とほぼ同程度にある集落において、やむを得ないと認められる自己用住宅に係る「法第 34 条第 10 号ロ」の運用基準

この運用基準は、市街化調整区域に建築することがやむを得ないと認められるものうち、申請の内容が次の各号に該当するものに適用する。

- 1 申請者又は本家が区域区分決定以前から所有していた土地であること。
- 2 旧市町村役場等を中心として自然発生的発展をとげた集落内で、おおむね 50 戸以上連たんしていること。
- 3 申請者が区域区分決定以前に本籍又は住所等を有していたこと等、地縁的な繋がりがあること。

### 開発審査会運用基準 1 1 の運用上の留意事項

- 1 申請者は、婚姻して「家」を構成している者であること。
- 2 自己の住宅を所有していないこと。



## 開発審査会運用基準 1 2

「災害のおそれのある区域に存する建築物の移転」

昭和57年 8月25日 議 決

昭和61年12月24日 一部改正

平成16年 6月 9日 一部改正

平成19年11月30日 一部改正

建物に危険を及ぼす地域に存する建築物で市街化調整区域に建築することがやむを得ないと認められる建築物に係る「法第 34 条第 14 号」の運用基準

この運用基準は、市街化調整区域に建築することがやむを得ないと認められるものうち、申請の内容が次の各号に該当するものに適用する。

- 1 次に掲げる建築物の移転であること。
  - (1) がけ地近接危険住宅移転事業として行う移転。
  - (2) 地すべり等防止法第24条第3項の規定による承認を得た関連事業計画に基づく移転。
  - (3) 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第9条第3項の勧告に基づく移転。
  - (4) 建築基準法第10条第1項の命令に基づく移転。
  - (5) 土砂災害防止対策の推進に関する法律に基づく移転
  - (6) その他、条例、要綱又は特定の行政機関の指示に基づく(1)から(4)までと同等と認められる移転。
- 2 市街化区域内に所有する土地が無いこと。
- 3 従前と敷地・建物の構造規模が著しく異なること。
- 4 既存の集落内又はその周辺の土地に建築するものであること。
- 5 予定建築物の形態、意匠が当該地域の景観に調和すると認められるものであること。

### 開発審査会運用基準 1 2 の運用上の留意事項

- 1 予定建築物は、地盤面からの高さが 10 メートルを超えないものであること及び各部分の高さが、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。ただし、建築物等の機能上やむを得ないと認められる場合はこの限りでない。

## 〔旧〕開発審査会運用基準 13

「ゴルフ練習場の上屋等」

昭和57年 8月25日 議 決

昭和61年12月24日 一部改正

平成16年 6月30日 打ち切り

市街化調整区域におけるゴルフ練習場に附帯する上屋等を建築することとなる「法第34条第10号ロ」の運用基準

この運用基準は、市街化調整区域に建築することがやむを得ないと認められるものうち、申請の内容が次に該当するものに適用する。

- 1 施設は景観に配慮されたものであること。
  - ア 周辺の景観と調和のとれたものであること。
  - イ 敷地周辺には緑地帯を設けること。
- 2 周辺環境の保全に配慮されたものであること。
  - ア 建物は2階以下、高さは原則として10m以下とすること。
  - イ 建物は用途上可分な用途の部分を併設しないこと。
  - ウ 夜間の照明は深夜に及ばないこと。
- 3 周辺土地利用と調和の図られたものであること。
  - ア 市町村の土地利用上支障ない旨了解されたもの。
  - イ 住宅密集地に隣接していないこと。
- 4 交通安全上支障ないものであること。
  - ア 敷地は4m以上の道路に接続していること。
  - イ 同一敷地内に打席と同数以上の駐車場を有すること。
- 5 日照や騒音について配慮されたものであること。

## 開発審査会運用基準 1 4

「地区集会所」

昭和57年 8月25日 議 決

昭和61年12月24日 一部改正

平成16年 6月 9日 一部改正

平成19年11月30日 一部改正

市街化調整区域において、地区公会堂（集会所）等準公益的な施設である建築物に係る「法第34条第14号」の運用基準

この運用基準は、市街化調整区域内において、新築、改築又は用途の変更をすることがやむを得ないと認められるもののうち、申請の内容が次に該当するものに適用する。

- 1 地区集会所、公民館等で準公益的な施設であること。
- 2 町内会、自治会等の自治組織において運営され適正な管理が行われるものであること。
- 3 地区住民の利用を勘案の上、適切な規模を超えないこと。
- 4 既存集落内又はその周辺の土地に建築するものであること。
- 5 予定される建築物の敷地面積の最低限度は、原則 300 平方メートルとする。
- 6 予定建築物の形態、意匠が当該地域の景観に調和すると認められるものであること。

### 開発審査会運用基準 1 4 の運用上の留意事項

- 1 予定建築物は、地盤面からの高さが 10 メートルを超えないものであること及び各部分の高さが、当該部分か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。

## 開発審査会運用基準 15

「敷地増の伴う既存住宅」

昭和61年10月15日 議 決

平成16年 6月 9日 一部改正

平成19年11月30日 一部改正

市街化調整区域に存する自己用住宅の敷地増に係る「法第 34 条第 14 号」の運用基準

この運用基準は、市街化調整区域に建築することがやむを得ないと認められるものうち、次の各号に該当するものに適用する。

- 1 拡張後の敷地面積が家族構成等の理由によりやむを得ないと認められる規模であるもの。
- 2 自己の居住の用に供する住宅が適法に維持管理されているものであること。
- 3 予定建築物の形態、意匠が当該地域の景観に調和すると認められるものであること。

開発審査会運用基準 15 の運用上の留意事項

- 1 予定建築物は、地盤面からの高さが 10 メートルを超えないものであること及び各部分の高さが、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。ただし、既存建築物の部分についてはこの限りでない。

## 〔旧〕 開発審査会運用基準 16

「指定既存集落内の自己用住宅」

昭和61年12月24日 議 決

平成16年 6月30日 打ち切り

市街化調整区域で、別に定める「地域等の指定基準」の3による「指定既存集落」内の自己用住宅に係る「法第34条第10号ロ」の運用基準

この運用基準は、市街化調整区域に建築することがやむを得ないと認められるものうち、申請の内容が次のいずれかに該当するものに適用する。

- 1 申請者は、区域区分決定以前から当該指定既存集落に生活の本拠を有する者であること。
- 2 収用対象事業による建築物の移転等の事情により区域区分決定以後、当該指定既存集落に生活の本拠を有することとなった者であること。

開発審査会運用基準16の運用上の留意事項

- 1 申請者は、婚姻して「家」を構成している者又は婚姻が具体的である者であること。
- 2 自己の住宅を所有していないこと。

## 〔旧〕 開発審査会運用基準 17

「指定既存集落内の分家住宅」

昭和61年12月24日 議 決

平成16年 6月30日 打ち切り

市街化調整区域で、別に定める「地域等の指定基準」の3による「指定既存集落」内の分家住宅に係る「法第34条第10号ロ」の運用基準

この運用基準は、市街化調整区域に建築することがやむを得ないと認められるものうち、申請の内容が次のいずれかに該当するものに適用する。

- 1 申請者は、区域区分決定以前から当該指定既存集落内に生活の本拠を有するいわゆる本家の世帯構成員である者、若しくは本家の世帯構成員であった者であること。
- 2 収用対象事業による建築物の移転等の事情により区域区分決定以後、当該指定既存集落に生活の本拠を有する者の世帯の構成員であること。

開発審査会運用基準17の運用上の留意事項

- 1 申請者は、婚姻して「家」を構成している者又は婚姻が具体的である者であること。
- 2 本家には、後継者がいること。
- 3 申請の敷地は、分筆されているもの又は分筆の予定の土地であること。
- 4 申請の敷地が、本家の敷地の一部であっても差し支えないこと。

## 開発審査会運用基準 18

「指定既存集落内の小規模な工場等」

昭和61年12月24日 議 決

平成16年 6月 9日 一部改正

平成19年11月30日 一部改正

市街化調整区域で、条例第7条第4号に規定する知事が指定する集落内の小規模な工場等に係る「法第34条第14号」の運用基準

この運用基準は、市街化調整区域に建築することがやむを得ないと認められるものうち、申請の内容が次の各号に該当するものに適用する。

- 1 申請者は、次の各号のいずれかに該当する者であること。
  - (1) 区域区分決定以前から当該指定集落内に生活の本拠を有する者。
  - (2) 収用対象事業による建築物の移転等の事情により区域区分決定以後、当該指定集落に生活の本拠を有することとなった者。
  - (3) 前各号に掲げる者の世帯の構成員であった者。
- 2 工場、事務所、店舗又は運動・レジャー施設である建築物であって予定建築物が周辺における土地利用と調和のとれたものであること。
- 3 予定建築物に係る敷地面積は、500平方メートル以下であること。
- 4 自己の生計を維持するために必要とする自己の業務の用に供する建築物であって、その経営形態、運営管理上の観点から当該集落において建築することがやむを得ないと認められるものであること。
- 5 予定建築物の形態、意匠が当該地域の景観に調和すると認められるものであること。

### 開発審査会運用基準18の運用上の留意事項

- 1 「自己の生計を維持するため」とは、停年、退職等の事情がある場合等社会通念に照らし、新規事業を営むことがやむを得ないと認められる場合であること。
- 2 申請者は当該指定既存集落内に居住している者又は居住する予定の者であること。
- 3 小規模な工場等は、原則として申請者の住宅と併用又は近接していること。
- 4 予定建築物は、地盤面からの高さが10メートルを超えないものであること及び各部分の高さが、当該部分か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。

## 開発審査会運用基準 19

「指定既存集落内の公営住宅等」

昭和61年12月24日 議 決

平成16年 6月 9日 一部改正

平成19年11月30日 一部改正

市街化調整区域で、条例第7条第4号に規定する知事が指定する集落内の公営住宅等に係る「法第34条第14号」の運用基準

この運用基準は、市街化調整区域に建築することがやむを得ないと認められるものうち、申請の内容が次の各号に該当するものに適用する。

- 1 公営住宅法（昭和26年法律第193号）第2条第2号に規定する公営住宅又は地方公共団体等が建設・管理する公的住宅であること。
- 2 当該指定集落及びその周辺の地域に居住している者を入居の対象とすることを目的として建設されるものであること。
- 3 予定建築物の形態、意匠が当該地域の景観に調和すると認められるものであること。

開発審査会運用基準19の運用上の留意事項

- 1 予定建築物は、地盤面からの高さが10メートルを超えないものであること及び各部分の高さが、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。



## 開発審査会運用基準 20

「指定地域内の工場等」

昭和61年12月24日 議 決

平成16年 6月 9日 一部改正

平成19年11月30日 一部改正

市街化調整区域で、別に定める「地域等の指定基準」の3による「指定地域」内の工場等に係る「法第34条第14号」の運用基準

この運用基準は、市街化調整区域に建築することがやむを得ないと認められるものうち、申請の内容が次の各号に該当するものに適用する。

- 1 技術先端型業種の工場等、又は地場産業等の工場であること。
- 2 開発区域の面積は5ヘクタール未満であること。
- 3 開発区域周辺の労働力若しくは清浄な空気、水、景観、自然緑地等の優れた自然環境又は空港、高速道路のインターチェンジ等に隣近接することを必要とするものであること。
- 4 当該市町村の振興計画に沿っているものであること。
- 5 予定建築物の形態、意匠が当該地域の景観に調和すると認められるものであること。

### 開発審査会運用基準20の運用上の留意事項

- 1 「技術先端型業種の工場等」とは、医薬品製造業、通信機械器具・同関連機械器具製造業、電子計算機・同付属装置製造業、電子応用装置製造業、電子計測器製造業、電子機器用・通信機器用部分品製造業、医療用機械器具・医療用品製造業、光学機械器具・レンズ製造業等の工場、研究所（研究棟、管理棟、医療棟等の施設）である。
- 2 「地場産業の工場」とは、次の各号の全てに該当するものであること。
  - (1) 地元資本をベースとするものであること。
  - (2) 地域内から産出する物産を原料とするか、又は蓄積された経営資源を活用して他地域から移入した原材料を加工していること。
  - (3) 製品を県外にも出荷していること。
  - (4) 伝統性があり、大企業の下請け的業種でないこと。
- 3 当該工場等の立地が周辺における土地利用と調和のとれたものであること。
- 4 工場等の立地が当該市街化区域内に適地がなくやむを得ないと認められる場合であること。
- 5 予定建築物は、地盤面からの高さが10メートルを超えないものであること及び各部分の高さが、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。ただし、工場等の機能上やむを得ないと認められる場合はこの限りでない。

## 開発審査会運用基準 21

「指定区域内の大規模な流通業務施設」

昭和61年12月24日 議 決

平成 6年12月21日 一部改正

平成19年11月30日 一部改正

市街化調整区域で、別に定める「地域等の指定基準」の4による「指定区域」内の大規模な流通業務施設に係る「法第34条第14号」の運用基準

この運用基準は、市街化調整区域に建築することがやむを得ないと認められるものうち、申請の内容が次のいずれかに該当するものに適用する。

- 1 貨物自動車運送事業法（平成元年法律第83号）第2条第2号に規定する一般貨物自動車運送事業であって同法第2条第6号に規定する特別積合せ貨物運送に該当するもの以外のものの用に供される施設のうち、地方運輸局長等が積載重量5トン以上の大型自動車がおおむね一日平均延べ20回以上発着すると認定したものであること。
- 2 倉庫業法（昭和31年法律第121号）第2条第2項に規定する倉庫業の用に供する同法第2条第1項に規定する倉庫のうち、地方運輸局長等が積載重量5トン以上の大型自動車がおおむね一日平均延べ20回以上発着すると認定したものであること。

## 開発審査会運用基準 2 2

「有料老人ホーム」

昭和61年12月24日 議 決  
平成16年 6月 9日 一部改正  
平成19年11月30日 一部改正  
平成22年6月24日 一部改正  
平成24年8月28日 一部改正

市街化調整区域に立地する有料老人ホームに係る「法第34条第14号」の運用基準

この運用基準は、市街化調整区域に立地することがやむを得ないと認められるものうち、申請の内容が次のいずれにも該当するものに適用する。

- 1 老人福祉法（昭和38年法律第133号）第29条第1項に規定する有料老人ホームであること。
- 2 設置及び運営が県の定める基準等に適合する優良なものであって、その立地がやむを得ないと認められるものであること。
- 3 立地につき、地元市町村の福祉施策、都市計画等の観点から支障がないことについて、当該市町村長との協議が整ったものであること。
- 4 予定建築物の形態、意匠が当該地域の景観に調和すると認められるものであること。

開発審査会運用基準2 2の運用上の留意事項

- 1 「設置及び運営が県の定める基準等に適合する優良なもの」とは、設置及び運営が「長野県有料老人ホーム設置運営指導指針」における基準に適合しており、安定的な経営確保が図られていることが確実に判断されるものであること。
- 2 「立地がやむを得ない」とは、当該有料老人ホームが市街化調整区域に立地する病院又は特別養護老人ホーム等が有する医療、介護機能と密接に連携しつつ立地する必要があること等の施設の機能、運営上の観点から総合的に判断して市街化区域に立地することが困難又は不適當であること。
- 3 予定建築物は、地盤面からの高さが10メートルを超えないものであること及び各部分の高さが、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。

## 開発審査会運用基準 23

「敷地増の伴う既存事業所」

昭和62年10月21日 議 決

平成16年 6月 9日 一部改正

平成19年11月30日 一部改正

市街化調整区域に存する事業所の敷地増に係る「法第 34 条第 14 号」の運用  
基準

この運用基準は、市街化調整区域に建築することがやむを得ないと認められるものうち、申請の内容が次の各号に該当するものに適用する。

- 1 事業所は、区域区分決定以前から立地しているものであること。
- 2 事業所は環境の保全等、周辺の土地利用において、支障ないと認められるものであること。
- 3 敷地増に係る土地の面積と区域区分決定時（以下「従前」という。）の敷地面積との合計は、従前の敷地面積の 1.5 倍以下であること。ただし、敷地増に係る土地の面積と従前の敷地面積との合計が、1,000 平方メートル以下の場合はこの限りでない。
- 4 敷地増に係る土地は、従前の敷地に隣接していること。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こと。
- 5 予定建築物の形態、意匠が当該地域の景観に調和すると認められるものであること。

### 開発審査会運用基準 23 の運用上の留意事項

- 1 「支障ないと認められるもの」とは、公害防止、操業時の安全対策等により立地することがやむを得ないと認められるものであること。
- 2 予定建築物は、地盤面からの高さが 10 メートルを超えないものであること及び各部分の高さが、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。ただし、既存建築物の部分及び事業所の機能上やむを得ないと認められる場合はこの限りでない。

## 〔旧〕開発審査会運用基準 24

「既存宅地における宅地開発」

昭和62年10月21日 議 決

平成13年 5月18日 打ち切り

市街化調整区域に存する既存宅地における宅地開発に係る「法第 34 条第 10 号ロ」の運用基準

この運用基準は、市街化調整区域に建築することがやむを得ないと認められるものうち、申請の内容が次の各号に該当するものに適用する。

- 1 申請に係る土地は、法第 43 条第 1 項第 6 号に適合するものであること。
- 2 予定建築物の用途及び形態は、別に定める「法第 43 条第 1 項第 6 号（既存宅地確認）における運用基準」の 1 に適合するものであること。

開発審査会運用基準 24 の運用上の留意事項

- 1 申請に係る土地の面積は、1,000 平方メートル以上であり、かつ、公共施設が必要となるものであること。

## 開発審査会運用基準 25

### 「建築物の用途変更」

平成 9年 8月21日 議 決

平成16年 6月 9日 一部改正

平成17年 2月15日 一部改正

平成27年 2月17日 一部改正

令和 3年 8月24日 一部改正

市街化調整区域における建築物の用途を変更する場合に係る「令第 36 条第 1 項第 3 号ホ」の運用基準

この運用基準は、市街化調整区域に存する建築物の用途を変更することがやむを得ないと認められるもののうち、申請の内容が次の各号のいずれかに該当するものに適用する。

- 1 従前の用途が、法第 29 条第 1 項第 2 号による農家住宅若しくは令第 36 条第 1 項第 3 号のイ、ハ又はホ該当として法第 43 条第 1 項の規定による許可を受けて建築された住宅又は店舗併用住宅であって、変更後の用途が一般住宅の場合で、申請の内容が次に掲げるいずれかに該当するものであること。
  - (1) 10 年以上適切に維持管理されたものであること。
  - (2) 5 年以上適切に維持管理されたものであり、かつ、建築後 20 年以上経過していること。
  - (3) 用途を変更することにつき、真にやむを得ない事情があること。
- 2 従前の用途が令第 36 条第 1 項第 3 号二に該当するものとして法第 43 条第 1 項の規定により許可を受けて建築された自己用住宅等であって、変更後の用途が一般住宅であって、申請の内容が次に掲げるいずれにも該当するものであること。
  - (1) 変更後の用途が一般住宅であること。
  - (2) 規模、構造、設備等が従前のものに比較して過大でなく、かつ、周辺の土地利用の状況等からみて適切なものであること。
  - (3) 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旨の市町村長の意見が付されているものであること。
- 3 事業所であって、申請の内容が次に掲げるいずれにも該当するものであること。
  - (1) 区域区分決定日以前から当該市街化調整区域に存するもの若しくは法第 34 条の各号に該当するものとして許可を受けたものであること。
  - (2) 建築後 10 年以上経過しているもの又は倒産等により廃業した事業所の建築物を利用するものであること。
  - (3) 変更後の用途は、原則として従前用途が属する「日本標準産業分類」の大分類の業種と同一であること。
  - (4) 増改築を行う場合、増改築後の延床面積は従前の 1.5 倍以下であること。

- (5) 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旨の市町村長の意見が付されているものであること。

#### 開発審査会運用基準 25 の運用上の留意事項

- 1 「適切に維持管理」とは、当初の建築目的のとおり使用されたものであること。
- 2 「真にやむを得ない事情」とは、次の事項に該当するものであること。
  - (1) 生計維持者の死亡等により、住宅を手放さなければならなくなった場合又は店舗部分を維持できなくなった場合
  - (2) 破産等により住宅が競売に付された場合
  - (3) 社会通念上、上記(1)又は(2)に準ずる当初予想されない事情による場合
- 3 法第 42 条の用途変更の許可にあたっては本基準を準用し、開発審査会の議を経るものとする。
- 4 予定建築物は、地盤面からの高さが 10 メートルを超えないものであること及び各部分の高さが、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。ただし、既存建築物の部分についてはこの限りでない。
- 5 一般住宅への用途変更にあたっては、申請者又は購入者は宅地建物取引業法第 2 条に定める宅地建物取引業者又は法人でないこと。

## 〔旧〕開発審査会運用基準 26

「既存宅地における建築等」

平成12年12月21日 議 決

平成16年 6月30日 打ち切り

市街化調整区域に存する既存宅地における建築等に係る「法第 34 条第 10 号ロ」又は「令第 36 条第 1 項第 3 号ホ」の運用基準

この運用基準は、市街化調整区域に建築することがやむを得ないと認められるものうち、申請の内容が次の各号に該当するものに適用する。

- 1 申請地は、おおむね 50 戸以上の建築物が連たんしている地域内にあって、市街化調整区域に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更してその区域が拡張された際すでに宅地であつた土地であること。
- 2 予定建築物の用途及び形態は、当該都市計画における第 1 種低層住居専用地域の制限に適合するものであること。ただし、周辺の土地利用の状況及び都市施設の整備状況により支障ないと認められる場合はこの限りでない。

### 開発審査会運用基準 26 の運用上の留意事項

- 1 「すでに宅地であつた土地」とは、次の各号の一に該当するものであること。
  - (1) 登記簿謄本における地目が宅地であるもの。
  - (2) 宅地目的で農地転用の許可が得られているもの。
  - (3) 固定資産税台帳により宅地課税されているもの。
  - (4) 航空写真により宅地的土地利用がされているもの。
  - (5) 農業委員会等公的機関により宅地的土地利用がされていることを証明されるもの。
- 2 「支障ないと認められる場合」とは、次の各号に該当するものであること。
  - (1) 当該市町村の土地利用計画上及び都市施設の整備上支障ない旨市町村長の意見が付されているものであること。
  - (2) 当該申請地の存する地域及びその周辺地域住民との合意形成がされているものであること。



## 開発審査会運用基準 27

「既存宅地等における建築等」

平成16年 6月 9日 議 決

平成19年11月30日 一部改正

平成27年 2月17日 一部改正

市街化調整区域に存する既存宅地における新たな住宅地開発等に係る「法第34条第14号」又は「令第36条第1項第3号ホ」の運用基準

この運用基準は、市街化調整区域で新たに戸建て住宅の建築及び建築を目的とする開発行為等を行うことがやむを得ないと認められるもののうち、申請の内容が次の各号に該当するものに適用する。

- 1 事業所の撤退等により周辺の住環境を損ねる恐れがある場合等、土地を処分することについてやむを得ないと認められる土地で、次のいずれかに該当するものであること。
  - (1) 区域区分決定日以前からすでに宅地であった土地
  - (2) 令第36条第1項第3号ニに該当するものとして法第43条第1項の許可を受けて建築された自己の業務の用に供する建築物の土地
- 2 開発区域の面積が1haに満たない場合は、既存集落内又はその周辺であること。
- 3 予定される建築物の敷地面積の最低限度は、300平方メートルとする。ただし、開発区域の形状、開発区域内の土地の地形、開発区域内において予定される建築物の規模等に照らしてこれによることが著しく困難であると認められる場合は、この限りでない。
- 4 予定建築物の形態、意匠が当該地域の景観に調和するよう配慮されたものであること。

### 開発審査会運用基準27の運用上の留意事項

- 1 「すでに宅地であつた土地」とは、次の各号の一に該当するものであること。
  - (1) 土地登記簿謄本における地目が宅地であるもの。
  - (2) 固定資産税台帳により宅地課税されていることが確認できるもの。
  - (3) 航空写真により宅地的土地利用が確認できるもの。
- 2 当該市町村の土地利用計画上及び都市施設の整備上支障ない旨の市町村長の意見が付されているものであること。
- 3 開発区域の面積が1ha以上の場合は、建築協定等を締結する予定があること。
- 4 予定建築物は、地盤面からの高さが10メートルを超えないものであること及び各部分の高さが、当該部分から全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。

### 経過措置

信州塩嶺高原別荘団地及びみどり湖別荘団地のうち、経過措置により法第43条の許可を受けた地域の敷地における建築行為の効力が失効する昭和51年5月17日以降の取り扱いについては、令第36条第1項第3号ホに該当するものとして、審査会の議を経て許可する。

## 開発審査会運用基準 28

「既存の権利の届け出を行い許可を受けた自己用住宅から一般住宅への用途変更」

平成17年 2月15日 議 決

平成27年 2月17日 打ち切り

市街化調整区域における既存の権利の届け出を行った自己用住宅の用途を変更する場合に係る「令第36条第1項第3号ホ」の運用基準

この運用基準は、昭和46年の線引きの施行に伴い、法第34条13号により「既存の権利」の届け出を行い、令第36条第1項第3号ニに該当するものとして法第43条による許可を取得して建設された自己用住宅について、建築物の用途を一般住宅へ変更することについてやむを得ないと認められるもののうち、次の各号のいずれかに該当するものに適用する。

- 1 現在の居住者が相当期間適法に維持管理しているもの。
- 2 「既存の権利」の届け出を行い自己用住宅を建設した者から所有権移転がされて20年間以上経過しているもの。
- 3 真にやむを得ない事情があるもの。

開発審査会運用基準28の運用上の留意事項

- 1 「相当期間」とは、10年間以上とする。
- 2 「適法に維持管理」とは、現所有者が継続して居住していること。
- 3 「真にやむを得ない事情」とは、次の事項に該当するものであること。
  - (1) 生計維持者の死亡等により、住宅を手放さなければならなくなった場合
  - (2) 破産等により住宅が競売に付された場合
  - (3) 社会通念上、上記(1)又は(2)に相当する当初予想されない事情による場合
- 4 法第42条の用途変更の許可にあたっては本基準を準用し、開発審査会の議を経るものとする。
- 5 予定建築物は、地盤面からの高さが10メートルを超えないものであること及び各部分の高さが、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。ただし、既存建築物の部分についてはこの限りでない。
- 6 申請者又は購入者は宅地建物取引業法第2条に定める宅地建物取引業者又は法人でないこと。

## 開発審査会運用基準 29

「都市の秩序ある整備を図るための都市計画法等の一部を改正する法律（平成 18 年 5 月 31 日法律第 46 号）の施行日前に行われた開発行為の区域内の敷地における建築行為等」

平成19年8月23日 議決

都市の秩序ある整備を図るための都市計画法等の一部を改正する法律（平成 18 年 5 月 31 日法律第 46 号）の施行日前に行われた開発行為の区域内の敷地における建築行為等に係る「政令第 36 条第 1 項第 3 号ホ」の運用基準

この運用基準は、都市の秩序ある整備を図るための都市計画法等の一部を改正する法律（平成 18 年 5 月 31 日法律第 46 号）の施行日前に行われた開発行為の区域内の敷地における建築行為等のうち、次の各号に該当するものに適用する。

- 1 当該開発行為は、改正前の都市計画法第 29 条第 1 項第 3 号及び第 4 号に該当するものであること。
- 2 建築物の用途は、当該開発行為の目的に適合するものであること。
- 3 予定建築物の形態、意匠が当該地域の景観に調和すると認められるものであること。

### 開発審査会運用基準 29 の運用上の留意事項

- 1 対象となる開発行為は、施行日前に着手され、施行日後に完了するものを含むものとする。
- 2 都市の秩序ある整備を図るための都市計画法等の一部を改正する法律（平成 18 年 5 月 31 日法律第 46 号）の施行日：平成 19 年 11 月 30 日。
- 3 予定建築物は、地盤面からの高さが 10 メートルを超えないものであること及び各部分の高さが、当該部分から全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。ただし、既存建築物の部分についてはこの限りでない。

## 開発審査会運用基準 30

「市街化調整区域内で生産された農林水産物の直売所」

平成23年8月22日 議 決

市街化調整区域における、主として当該区域で生産された農林水産物を自ら販売するための施設に係る「法第34条第14号」又は「令第36条第1項第3号ホ」の運用基準

この運用基準は、市街化調整区域に建築することがやむを得ないと認められるものうち、申請内容が次のいずれにも該当するものに適用する。

- 1 申請者は、農林漁業者及びこれらの者の組織する団体（これらの者が主たる構成員又は出資者となっている法人を含む。）であること。
- 2 次に掲げるいずれにも該当する施設であること。
  - (1) 申請者が自ら販売するものであること。
  - (2) 敷地面積は、1,000㎡以下であること。
  - (3) 売場面積は、200㎡以下であること。
  - (4) 床面積から売場面積を除いた面積が、当該売場面積の50%以下であること。
- 3 販売物品は、農林水産物等及びその加工品であり、主として当該市街化調整区域内において生産された地場の物品であること。
- 4 事業を確実に遂行するための適切な計画があること。ただし、申請者が自ら生産した農林水産物等及びその加工品のみを自ら販売する場合はこの限りでない。
- 5 一般国道又は主要地方道の沿線に立地するものであること。ただし、当該市街化調整区域を管轄する市町村の長が当該地域の実情等からみて支障がないと認める場合はこの限りでない。
- 6 当該施設の整備について、市街化調整区域内の農林漁業の振興に資するものであり、かつ、土地利用計画上及び都市施設の整備上の支障がないものとして、当該区域を管轄する市町村の長の意見が付されているものであること。
- 7 予定建築物の形態、意匠が当該地域の景観に調和すると認められるものであること。

#### 開発審査会運用基準30の運用上の留意事項

- 1 売場面積、床面積について、同一敷地内において二以上の建築物の建築又は用途の変更を行う場合にあっては、その面積の合計とする。
- 2 農林水産物等とは、農林水産物及びその生産又は加工に伴い副次的に得られた物品のうち動植物に由来するものをいう。
- 3 主として当該市街化調整区域内において生産された地場の物品であることとは、次に掲げるいずれにも該当することとする。
  - (1) 農林水産物等の年間売上高又は年間販売数量（以下「年間売上高等」という。）のうちに、当該市街化調整区域内で生産された農林水産物等の年間売上高等の占める割合が70%以上であること。
  - (2) 農林水産物等及びその加工品の年間売上高等のうちに農林水産物等の加工品の年間売上高等の占める割合が20%以下であること。
  - (3) 農林水産物等及びその加工品の年間売上高等のうちに農林漁業者が自らの生産に係る農林水産物等をその不可欠な原材料として用いて生産する加工品以外の農林水産物等の加工品の年間売上高等の占める割合が5%以下であること。
- 4 事業計画は、当該施設に係る事業の実現性及び継続性が高いと認められるものであること。
- 5 予定建築物は、地盤面からの高さが10メートルを超えないものであること及び各部分の高さが、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。