

# 長野市開発審査会

## 運用基準

令和4年12月

# 開発審査会運用基準の目的、用語の定義及び共通事項

(都市計画法第34条第14号、第42条第1項ただし書きおよび都市計画法施行令第36条第1項第3号ホ)

平成12年4月18日議決  
令和3年12月21日改正

(目的)

第1 この基準は、「開発審査会に付議するものの取扱いについて」の3の1により、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第34条第14号に該当する開発行為、法第42条第1項ただし書き及び同法施行令（昭和44年政令158号。以下「政令」という。）第36条第1項第3号ホに該当する建築物等の建築等について、「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、円滑な事務処理を図ることを目的とする。

(用語の定義)

第2 この共通事項において、次の各号に掲げる用語の定義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

(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。（長野市では昭和46年1月28日）

(2) 既存集落 区域区分決定日の市街化調整区域において地形、地勢、地物等から見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見た社会条件に照らして一体的な日常生活圏を構成している次の各号のいずれかに該当する集落をいう。

ア 敷地相互間の距離が50メートル程度の範囲で連続して概ね50戸以上の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集落。

イ 次に定める事項を勘案したうえで、総合的に判断し、開発行為等を行うことが適当と認められる集落。

(ア) 道路や上下水道等の公共施設の整備状況から、新たな公共施設の整備が必要なく、市街化の促進する恐れがないと認められること。

(イ) 優良な農地等の保全上支障となる恐れがないこと等、周辺の土地利用状況から適当と認められること。

(3) 既存集落の周辺 既存集落の外周線から概ね100メートルの外郭の範囲をいう。

(4) 農家及び農業を営む世帯主 長野市農業委員会の農地台帳において10アール

(1,000平方メートル)以上を耕作している者をいう。

- (5) 分家 ある世帯の構成員が、世帯分離により新たに創設した世帯をいう。
- (6) 本家 分家として新たに創設された世帯の世帯主またはその配偶者が、世帯分離前に属した世帯をいう。
- (7) 形態制限 建築基準法第3章第4節に規定のある制限をいう。
- (8) 属人性 申請者や建築主等が適格性を有するとして許可等を受けて建築された建築物等について、申請者や建築主等またはこれらの相続人その他一般承継人に限り、使用が認められる制限をいう。
- (9) 後継者 ある世帯の世帯主の直系卑属の者またはその配偶者であって、世帯主が自己の居住の用に供している土地建物を、将来引き継ぐことについて、本人及び世帯主等が同意している者をいう。
- (10) 住宅の各種定義は次のアからオまでに掲げるものとする。
- ア 一般住宅、一戸建て専用住宅  
属人性を有しない自己又は否自己居住用の一戸建て住宅をいう。
- イ 自己用住宅  
自己居住用の一戸建て住宅をいう。なお、建築にあたって建築主の適格性の判断を要するものであり属人性を有する。
- ウ 農家住宅  
農業を営む者の居住の用に供する一戸建て住宅をいう。なお、建築にあたって建築主の適格性の判断を要するものであり、属人性を有する。
- エ 農家分家住宅  
農家の分家の者の居住の用に供する自己居住用の一戸建て住宅をいう。なお、建築にあたって建築主の適格性の判断を要するものであり、属人性を有する。
- オ 後継者住宅  
現に居住する世帯主の一敷地を分割し、その世帯の後継者の居住の用に供する自己居住用の一戸建て住宅をいう。なお、建築にあたって建築主の適格性の判断を要するものであり、属人性を有する。
- (11) 想定浸水区域 政令第29条の9第5号に掲げる区域をいう。
- (12) 想定浸水深さ 都市計画法施行規則（昭和44年建設省令第49号。以下「規則」という。）第27条の6第2号に掲げる水深をいう。

(浸水想定区域内での開発許可等)

第3 国土交通大臣または長野県知事が指定した浸水想定区域のうち、1,000年確率における最大想定浸水深さが3メートル以上の区域内で行う開発または建築許可を受ける場合、次の各号に定めるところにより安全上及び避難上の対策を講ずるものとする。

- (1) 自己居住用に供する建築物の場合は、次のアからウまでのいずれかの対策を一つ以上講ずること。

- ア 浸水時に有効な避難行動計画（国土交通省が監修するマイ・タイムラインまた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。）を作成し、円滑な避難行動に備える。
  - イ 最大想定浸水深さ以上となる位置に一時避難できる居室を設けた建築物を計画する。
  - ウ その他、建築物の構造等を総合的に勘案し、浸水時に有効な避難行動が行えると認められる対策を講じる。
- (2) 自己業務用に供する建築物の場合は、次のアからウまでのいずれかの対策を一つ以上講ずること。
- ア 雇用人数及び作業時の作業人数などを把握した上でマイ・タイムライン等を作成し、円滑な避難行動に備える。
  - イ 最大想定浸水深さ以上となる位置に一時避難できる居室を設けた建築物を計画する。
  - ウ その他、建築物の構造等を総合的に勘案し、浸水時に有効な避難行動が行えると認められる対策を講じる。
- (3) 否自己の用に供する建築物の場合は、次のアからエまでのいずれかの対策を一つ以上講ずること。
- ア 建築物の賃貸借契約時または宅地売買等契約時において、契約者に対しマイ・タイムライン等の作成が必要であることを説明するとともに、マイ・タイムライン等の作成に必要な資料を提示し、契約者は第3(1)アまたは第3(2)アにより、円滑な避難行動に備える。
  - イ 地盤面が最大想定浸水深さ以上となる造成を行う。
  - ウ 最大想定浸水深さ以上となる位置に一時避難できる居室を設けた建築物を計画する。
  - エ その他、建築物の構造等を総合的に勘案し、浸水時に有効な避難行動が行えると認められる対策を講じる。
- 2 マイ・タイムライン等は概ね5年ごとに見直すものとする。また、避難場所に変更が生じた場合や高齢となり移動等に時間を要することになった場合など計画変更の必要が生じた場合は、その都度見直すものとする。
- 3 マイ・タイムライン等を作成する場合は、次の各号に定める内容を記載したものとする。
- (1) 警戒レベル1から5の、各レベルで実施すべき行動を記載すること。
  - (2) 警戒レベル3のときは、高齢者や障害のある人は必ず避難完了できる計画とし、その他の人は少なくとも避難開始できる準備をする計画とすること。
  - (3) 警戒レベル4のときは、必ず避難完了できる計画とすること。
  - (4) 自宅外へ避難する場合は、自宅から指定避難場所または安全な親戚・知人宅等避難場所への経路を示す位置図を作成すること。

附 則

この基準は、令和4年4月1日から施行する。

## 開発審査会運用基準一覧

運用基準	1	「農家の分家」	平成12年4月18日 議決 平成19年10月30日改正 平成20年6月25日 改正 令和3年8月30日 承認 令和3年12月1日 改正
運用基準	2	「収用対象の建築物等」	平成12年4月18日 議決 平成19年10月30日改正
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」	平成12年4月18日 議決 平成19年10月30日改正
運用基準	4	「非農家の分家」	平成12年4月18日 議決 平成19年10月30日 改正
運用基準	5	「各種学校・塾等」	平成12年4月18日 議決 平成19年10月30日 改正
運用基準	6	「既存集落内の自己用住宅」	平成12年4月18日 議決 留意事項 平成19年6月27日 改正 平成19年10月30日改正 令和3年8月30日 承認 令和3年12月1日 改正
運用基準	7	「災害のおそれのある区域に存する建築物の移転」	平成12年4月18日 議決 平成19年10月30日改正
運用基準	8	「ゴルフ練習場の上屋等」	平成12年4月18日 議決 平成19年10月30日改正
運用基準	9	「地区集会所」	平成12年4月18日 議決 平成19年10月30日改正
運用基準	10	「敷地増の伴う既存住宅」	平成12年4月18日 議決 平成14年2月28日 改正 平成19年10月30日改正 平成28年6月23日 改正 令和3年8月30日 承認 令和3年12月1日 改正
運用基準	11	「指定既存集落内の自己用住宅」	平成12年4月18日 議決 留意事項 平成19年6月27日改正 平成19年10月30日改正 令和3年8月30日 承認 令和3年12月1日 改正
運用基準	12	「指定既存集落内の分家住宅」	平成12年4月18日 議決 平成19年10月30日改正 令和3年8月30日 承認 令和3年12月1日 改正

運用基準 1 3	「指定既存集落内の小規模な工場等」	平成 12 年 4 月 18 日 議決 平成 19 年 10 月 30 日改正
運用基準 1 4	「指定地域内の工場等」	平成 12 年 4 月 18 日 議決 平成 19 年 10 月 30 日改正
運用基準 1 5	「指定区域内の大規模な流通業務施設」 「特定流通業務施設」	平成 12 年 4 月 18 日 議決 平成 18 年 1 月 31 日 廃止 平成 17 年 12 月 20 日承認 平成 18 年 2 月 1 日 施行 平成 19 年 10 月 30 日改正
運用基準 1 6	「有料老人ホーム」	平成 12 年 4 月 18 日 議決 平成 12 年 12 月 7 日 改正 平成 18 年 6 月 27 日 改正 平成 19 年 10 月 30 日改正 平成 22 年 2 月 16 日 改正
運用基準 1 7	「敷地増を伴う既存事業所」	平成 12 年 4 月 18 日 議決 平成 14 年 2 月 28 日 改正 平成 19 年 10 月 30 日改正
<del>運用基準 1 8</del>	<del>「既存宅地における宅地開発」</del>	<del>平成 12 年 4 月 18 日 議決 平成 13 年 6 月 21 日 廃止</del>
<del>運用基準 1 9</del>	<del>「店舗併用住宅等の 一般住宅への用途変更」</del>	<del>平成 12 年 4 月 18 日 議決 平成 16 年 10 月 28 日廃止</del>
<del>運用基準 2 0</del>	<del>「既存建物の増改築並びに用途変更」</del>	<del>平成 13 年 4 月 23 日 議決 平成 15 年 6 月 30 日 廃止</del>
運用基準 2 1	「リサイクル中間処理施設」	平成 13 年 10 月 18 日議決
運用基準 2 2	「既存宅地における開発行爲等」	平成 15 年 6 月 30 日 議決 平成 19 年 10 月 30 日改正
運用基準 2 3	「許可を受けた建築物等の用途変更」	平成 16 年 10 月 27 日議決 平成 16 年 10 月 28 日施行 平成 30 年 2 月 22 日改正 令和 3 年 8 月 30 日改正 令和 4 年 12 月 22 日改正
運用基準 2 4	「既存の土地利用のための 最低限必要な管理施設の設置」	平成 16 年 10 月 27 日議決 平成 30 年 2 月 22 日 改正
運用基準 2 5	「個別相談審査に係るもの」	平成 16 年 10 月 27 日議決
運用基準 2 6	「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 爲の区域内の敷地における建築行為等」	平成 19 年 8 月 30 日 議決 平成 19 年 11 月 30 日施行

運用基準 27	<p>「農産物直売所」 平成21年8月20日議決 平成27年6月25日廃止</p> <p>「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27年6月25日承認 平成27年6月26日施行</p>
運用基準 28	<p>「許可を受けた農家分家住宅の敷地内の別棟住宅」 平成23年4月25日議決</p> <p>「後継者の別棟住宅」 平成28年6月23日改正 平成30年2月22日改正 令和3年8月30日承認 令和3年12月1日改正</p>
運用基準 29	<p>「1ha未満の第二種特定工作物の用に供する 敷地における附属建築物」 平成23年4月25日議決</p> <p>「1ヘクタール未満の運動・レジャー施設等の 敷地における附属建築物」 令和3年8月30日承認 令和3年12月1日改正</p>
運用基準 30	<p>「敷地増の伴う既存公益施設等」 平成30年2月22日議決</p>



## 長野市開発審査会に付議するものの取扱いについて

### 1 長野市開発審査会

- (1) 都市計画法（以下「法」という。）第 78 条及び長野市開発審査会条例第 2 条の規定により、開発審査会は 7 名の委員によって組織され、原則として隔月の第 3 週に開催する。
- (2) 開発幹事会は、長野市開発審査会運営要綱第 6 により、関係各課長によって構成され、長野市開発審査会に先立って開催され、付議すべき案件についてあらかじめ調整する。

### 2 長野市開発審査会の処理すべき事務

- (1) 市街化調整区域における許可に関する議案
  - ア 法第 34 条第 14 号に該当する開発行為の審議
  - イ 法第 42 条第 1 項ただし書の許可審議
  - ウ 都市計画法施行令（以下「令」という。）第 36 条第 1 項第 3 号ホに該当する建築の審議
- (2) 法第 50 条第 1 項前段に規定する審査請求に対する裁決

### 3 長野市開発審査会提案基準

- (1) 2 - (1) ア、イ、ウ及び(3) に該当するものとして審査会に付議する案件は、原則として別に定める「長野市開発審査会運用基準」によるものとする。
- (2) 案件のうち極めて類似的であり、別に定める「長野市開発審査会例規」に該当するものについては、許可後において審査会に報告するいわゆる「事後報告」扱いとする。
- (3) 3 - (1)に定める「長野市開発審査会運用基準」を同時に複数適用できるものは、以下に掲げるものとする。
  - ア 運用基準 28 を適用し許可するに当たり、既存敷地の形状が不正形又は接道満たすために敷地増が必要と認められるもので、運用基準 10 を併用して適用する場合。

# 開発審査会運用基準 1

## 「農家の分家」

平成12年4月18日 議決

令和3年12月1日 改正

市街化調整区域における、農家の子女が分家する場合の住宅等に係る「法第34条第14号」及び「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 申請者は農家の子女であり、自己の居住の用に供する住宅を建築するものであること。
- 2 当該建築物を建築しようとする土地が、既存集落内又は既存集落の周辺にあること。
- 3 当該土地は、農家本家が区域区分決定以前から現在に至るまで所有しているもので、申請者が相続若しくは贈与された土地（借地権等の相続を含む。）又は相続若しくは贈与される見込みの土地であること。
- 4 農家には農家を後継する申請者の兄弟姉妹がいること。
- 5 当該建築物を建築しようとする土地の面積は、500平方メートル以内であること。ただし、土地の形状又は世帯構成等により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1の運用上の留意事項

- 1 農家とは、長野市農業委員会の農地台帳に10アール（1,000平方メートル）以上を耕作している者として記載されている申請者の親である者をいう。
- 2 前記農家は、分家建築後も引き続き、10アール（1,000平方メートル）以上の耕作面積が確保できること。
- 3 農家本家とは、民法(明治29年法律第89号)第725条に定める親族の内、申請者の直系の尊属である者をいう。
- 4 申請者は、婚姻により親と別世帯を構成するなど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自己の住宅を所有していないこと。
- 5 既存集落内とは、区域区分決定以前から共同社会を形成していた5戸以上の一団の家屋連たん状態の区域内をいう。
- 6 既存集落の集落周辺とは、区域区分決定以前から概ね50戸以上の建築物が連たんしていた区域の外周から概ね100メートルの範囲内をいう。
- 7 予定していた土地が、著しく集落から離れる場合にあつては、交換により集落内又は集落周辺の土地を取得したものであること。

## 開発審査会運用基準 2

### 「収用対象の建築物等」

平成 12 年 4 月 18 日議決

現に存在する建築物等（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、既存の集落内、又はその周辺であること。
- 3 用途、規模、構造は、収用対象建築物等と著しく異なること。

### 開発審査会運用基準 2 の運用上の留意事項

- 1 「著しく異なる建築物」とは、敷地及び建物が従前の 1.5 倍以内であることをいう。ただし、収用対象建築物等の敷地及び建物の規模が著しく過少である場合、又は移転先の敷地が不整形である場合若しくは緑地を確保する等、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 予定している建築物については、建築確認等により建築計画が具体化されているものであること。
- 3 「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 号から第 3 号の 5 に掲げる事業をいう。

## 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」

平成 12 年 4 月 18 日議決

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

この運用規準は、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 従前から当該市街地調整区域内に存する事業所若しくは法第 34 条第 1 号から 13 号、又は第 14 号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、寮等の規模は、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越えないものである。
- 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既存集落に隣接又は近接する地域に建築する場合のいずれかであること。

### 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、当該事業所の事業主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。

## 開発審査会運用基準 4 「非農家の分家」

平成 12 年 4 月 18 日議決

市街化調整区域における、非農家から分家する場合の住宅等に係る  
「法第 34 条第 14 号」及び「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 非農家の子女が、自己の居住の用に供する住宅を建築するものであること。
- 2 当該建築物を建築しようとする土地が、既存の集落内又はその周辺であること。
- 3 当該市街化調整区域に居住している者で、かつその土地の所有権又は借地権等を区域区分決定以前から有していた者から相続した土地若しくは贈与された土地又は贈与される見込みのある土地であること。

### 開発審査会運用基準 4 の運用上の留意事項

- 1 後継者がいること。
- 2 申請の敷地は、区域区分決定以前から宅地であること。
- 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 申請者及び当該申請地に係る所有権、又は借地権等を有していた者が区域区分決定以前から引き続き市街化調整区域に居住していること。
- 5 婚姻して「家」を構成している者、又は婚姻の予約者がおり、婚姻が具体的である者であること。
- 6 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。
- 7 申請者は自己の住宅を所有していないこと。

## 開発審査会運用基準 5 「各種学校、塾等」

平成 12 年 4 月 18 日議決

市街化調整区域に居住する者の子弟等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ないもののうち、申請の内容が次の各号に該当するものに適用する。

- 1 地域住民の子弟等を対象とする教育的施設であること。
- 2 子弟等が市街化区域の同種の施設まで通うためには、不適當な距離の地域のものであること。
- 3 同様な状況の地域においては通常存在するものであると認められるものであること。
- 4 1 の施設として適當な規模のものであること。
- 5 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。

### 開発審査会運用基準 5 の運用上の留意事項

- 1 当該市街化調整区域の子弟等が総体の半数以上を占めるものであること。
- 2 当該施設が住宅併用の場合は、原則としてそれぞれの入口（玄関等）は明確に区別されていること。

## 開発審査会運用基準 6

### 「既存集落内の自己用住宅」

平成 12 年 4 月 18 日議決

令和 3 年 12 月 1 日改正

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築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 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 申請者が自己の居住の用に供する住宅を建築するものであること。
- 2 申請地は、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、区域区分決定以前から概ね 50 戸以上の建築物が連たんしている集落内であること。
- 3 申請地は、申請者又は本家が区域区分決定以前から現在まで所有しているもので、本家が所有している場合、申請者が相続若しくは贈与される見込みの土地であること。
- 4 申請者は、当該集落に地縁的な繋がりがあること。
- 5 当該建築物を建築しようとする土地の面積は、500 平方メートル以内であること。ただし、土地の形状又は世帯構成等により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 6 の運用上の留意事項

- 1 本家とは、民法(明治 29 年法律第 89 号)第 725 条に定める親族の内、申請者の直系の尊属である者をいう。
- 2 申請者は、婚姻により親と別世帯を構成するなど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自己の住宅を所有していないこと。
- 3 申請者と当該集落との地縁的な繋がりについて、次の各号のいずれかに該当すること。
  - (1) 申請者が区域区分決定前に生まれている場合は、区域区分決定以前に、当該集落内に本籍又は住所を有していた者であること。
  - (2) 申請者が区域区分決定以後に生まれている場合は、本家が区域区分決定以前から当該集落内に本籍又は住所を有しており、申請者が出生時に当該集落内に本籍又は住所を有していた者であること。

## 開発審査会運用基準 7 「災害のおそれのある区域に存する建築物の移転」

平成 12 年 4 月 18 日議決

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 項の規定による協議を経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 2 項又は第 3 項の命令に基づく移転。
  - (5) 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 用途・規模・構造は従前と著しく異なること。



## 開発審査会運用基準 8 「ゴルフ練習場の上屋等」

平成 12 年 4 月 18 日議決

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 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用しないこと。
  - ウ 夜間の照明は深夜におよばないこと。
- 3 周辺土地利用と調和の図られたものであること。
  - ア 市の土地利用上支障の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 交通安全上支障のないものであること。
  - ア 敷地は 4 m 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 9

「地区集会所」

平成 12 年 4 月 18 日 議決

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 地区の住民が使用するものであること。

## 開発審査会運用基準 10

「敷地増の伴う既存住宅」

平成 12 年 4 月 18 日 議決

令和 3 年 12 月 1 日 改正

市街化調整区域に存する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、申請の内容が次の各号に該当するものに適用する。

- 1 住宅は自己の居住の用に供するものであること。
- 2 開発許可等を受けた敷地に係る住宅は、適法に維持されているものであること。
- 3 増加後の敷地面積の合計が 500 平方メートル以内であること。ただし、土地の形状又は世帯構成等により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 1 1

### 「指定既存集落内の自己用住宅」

平成 12 年 4 月 18 日 議決

令和 3 年 12 月 1 日 改正

市街化調整区域で、別に定める「地域等の指定基準」の 2 による「指定既存集落」内の自己用住宅に係る「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 申請者が自己の居住の用に供する住宅を建築するものであること。
- 2 当該建築物を建築しようとする土地が、別に定める「地域等の指定基準」の 2 による指定既存集落内であること。
- 3 申請者及び本家が区域区分決定以前から現在に至るまで当該指定既存集落内に生活の本拠を有する者であること。

#### 開発審査会運用基準 11 の運用上の留意事項

- 1 本家とは、民法(明治 29 年法律第 89 号)第 725 条に定める親族の内、申請者の直系の尊属である者をいう。
- 2 申請者は、婚姻により親と別世帯を構成するなど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自己の住宅を所有していないこと。
- 3 申請者及び本家が当該指定既存集落内に生活の本拠を有する者とは、次の各号のいずれかに該当する者であること。
  - (1) 申請者が区域区分決定前に生まれている場合は、区域区分決定以前から現在に至るまで、当該指定集落内に本籍又は住所を有している者であること。
  - (2) 申請者が区域区分決定以後に生まれている場合は、本家が区域区分決定以前から現在に至るまで当該指定既存集落内に本籍又は住所を有しており、申請者が出生時から現在に至るまで当該指定既存集落内に本籍又は住所を有している者であること。

## 開発審査会運用基準 1 2

### 「指定既存集落内の分家住宅」

平成 12 年 4 月 18 日 議決  
令和 3 年 12 月 1 日 改正

市街化調整区域で、別に定める「地域等の指定基準」の 2 による「指定既存集落」内の分家住宅に係る「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 申請者が自己の居住の用に供する住宅を建築するものであること。
- 2 当該建築物を建築しようとする土地が、別に定める「地域等の指定基準」の 2 による指定既存集落内であること。
- 3 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。
- 4 本家には本家を後継する又は後継した申請者の兄弟姉妹がいること。

#### 開発審査会運用基準 12 の運用上の留意事項

- 1 本家とは、民法(明治 29 年法律第 89 号)第 725 条に定める親族の内、申請者の直系の尊属である者をいう。
- 2 申請者は、婚姻により親と別世帯を構成するなど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自己の住宅を所有していないこと。
- 3 申請者が当該指定既存集落内に生活の本拠があったとは、次の各号のいずれかに該当すること。
  - (1) 申請者が区域区分決定前に生まれている場合は、区域区分決定以前から現在に至るまで当該指定既存集落内に本籍又は住所を有している本家の世帯構成員であった者であること。
  - (2) 申請者が区域区分決定以後に生まれている場合は、本家が区域区分決定以前から現在に至るまで当該指定既存集落内に本籍又は住所を有しており、申請者が出生時から本家の世帯構成員であった者であること。

## 開発審査会運用基準 1 3

「指定既存集落内の小規模な工場等」

平成 12 年 4 月 18 日議決

市街化調整区域で、別に定める「地域等の指定基準」の 2 による「指定既存集落」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、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者、又は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。
- 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、1,000 平方メートル以下であること。  
なお、店舗については予定建築物の延べ面積が、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。

### 開発審査会運用基準 1 3 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。

## 開発審査会運用基準 1 4

### 「指定地域内の工場等」

平成 12 年 4 月 18 日議決

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 市の振興計画に沿っているものであること。

### 開発審査会運用基準 1 4 の運用上の留意事項

- 1 「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、医療棟の施設）である。
- 2 「地場産業の工場」とは、次の事項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。

## 開発審査会運用基準 1 5

「指定区域内の大規模な流通業務施設」

平成 12 年 4 月 18 日 議決

平成 18 年 1 月 31 日 廃止

## 開発審査会運用基準 1 5

「特定流通業務施設」

平成 17 年 12 月 20 日 承認

平成 18 年 2 月 1 日 施行

市街化調整区域内の「特定流通業務施設」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、申請の内容が次の各号に該当するものに適用する。

- 1 流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律（以下「物流総合効率化法」という。）第 4 条第 2 項に規定する認定総合効率化計画に記載された同法第 2 条第 3 号に規定する特定流通業務施設に該当するものであって、貨物自動車運送事業法第 2 条第 2 項に規定する一般貨物自動車運送事業のうち同条第 6 項の特別積合せ貨物運送に該当しないものの用に供される施設及び倉庫業法第 2 条第 2 項に規定する倉庫業の用に供する同法第 1 項に規定する倉庫であること。
- 2 物流総合効率化法第 4 条第 10 項に基づく都道府県知事からの意見聴取において、当該特定流通業務施設が周辺の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との意見があった施設であること。

## 開発審査会運用基準 1 6

「有料老人ホーム」

平成 12 年 4 月 18 日議決

平成 22 年 2 月 16 日改正

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、申請の内容が次の各号に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のうち、設置及び運営が国の定める基準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。
- 2 当該有料老人ホームに係る権利関係は利用権方式又は賃貸方式のものであること。
- 3 当該有料老人ホームの立地につき、市の福祉施策、都市計画等の観点から支障がないことについて、市長の承認を得たものであること。

開発審査会運用基準 1 6 の運用上の留意事項

- 1 「設置及び運営が国の定める基準に適合する優良なもの」とは、当該有料老人ホームの設置及び運営が厚生労働省の策定する有料老人ホーム設置運営標準指導指針又は都道府県知事が当該指針を参考に策定する指導指針における基準に適合しており、かつ、有料老人ホーム担当部局と十分な連絡調整の上、安定的な経営確保が図られていることが確実と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場合、入居一時金及び利用料に関する国の基準等がある場合に適正な料金設定のため不可避の場合等施設の機能、運営上の観点から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。



## 開発審査会運用基準 1 7

### 「敷地増の伴う既存事業所」

平成 12 年 4 月 18 日議決

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はない。
- 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。

#### 開発審査会運用基準 1 7 の運営上の留意事項

- 1 「支障ないと認められるもの」とは、次の事項に該当するものであること。
  - (1) 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) 敷地増に係る予定建築物の形態は、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。

## 開発審査会運用基準 18

「既存宅地における宅地開発」

平成 12 年 4 月 18 日議決

平成 13 年 6 月 21 日廃止

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 18 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 19

### 「店舗併用住宅等の一般住宅への用途変更」

平成 12 年 4 月 18 日議決

平成 16 年 10 月 28 日廃止

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、従前の用途が法第 29 条第 1 項第 2 号による農家住宅又は令第 36 条第 1 項第 3 号に該当するものとして法第 43 条の規定により許可を受けて建築された住宅若しくは店舗併用住宅であって、変更後の用途が専用住宅の場合で、申請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 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 相当期間適法に維持管理されたものであり、かつ、用途を変更することについて相当の事情があること。

#### 開発審査会運用基準 19 の運用上の留意事項

- 1 「真にやむを得ない事情」とは、次の事情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)に相当する当初予想されない事情による場合
- 2 「相当期間」とは、10年間以上とする。
- 3 「相当の事情」とは、次の事情に該当するものであること。
  - (1) 高齢等の事情のため、子供と同居する必要から、住宅等を手放さなければならなくなった場合
  - (2) 社会通念上、上記(1)に相当する事情がある場合
- 4 申請者は自己の住宅を有していないこと（店舗部分を住宅に用途変更する場合を除く）。
- 5 法 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。

## 開発審査会運用基準 20

### 「既存建物の増改築並びに用途変更」

平成 13 年 4 月 23 日議決

平成 15 年 6 月 30 日廃止

市街化調整区域に立地する既存建物の増改築並びに用途変更に係る「令第 36 条第 1 項第 3 号ホ」の法第 34 条第 8 号の 3 の規定に基づく条例制定までの運用基準

この運用基準は、市街化調整区域に関する都市計画が決定された際、既に宅地であつて、「都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律（平成 12 年法律第 73 号）」の施行日である平成 13 年 5 月 18 日までに立地した建物と同一の敷地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のうち次の各号の一以上に該当するものに適用する。

- 1 用途変更を伴う場合は、変更後の用途が自己居住用の専用住宅であること。
- 2 増改築後の規模並びに構造が従前と著しく異なる場合は、増改築後の建物が第一種低層住居専用地域の形態制限に適合するものであること。
- 3 申請者が従前の所有者と異なる場合で、従前の所有者からの相続あるいは贈与により取得した者、若しくは相続、贈与予定の者でない場合は所有者を変更することについて真にやむを得ない事情若しくは相当の事情があること。

#### 開発審査会運用基準 20 の運用上の留意事項

- 1 「用途変更」とは単に建物用途の変更だけでなく、第 3 号に該当する所有者の変更や、自己用を否自己用に変更する又は否自己用を自己用に変更することも含む。
- 2 「規模が従前と著しく異なる」とは、増改築後の延床面積が従前の 1.5 倍を超えることをいい、「構造が従前と著しく異なる」とは、階数を変更することをいう。ただし、増改築後の階数が二階建て以下の場合は、階数の変更に該当しないものとする。
- 3 「真にやむを得ない事情」とは次の事情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、建物を手放さなければならなくなった場合
  - (2) 破産等により建物が競売に付された場合
  - (3) 社会通念上、上記(1)又は(2)に相当する事情による場合
- 4 「相当の事情」とは次の事情に該当するものであること。
  - (1) 高齢等の事情のため、子供と同居する必要から、住宅等を手放さなければならなくなった場合
  - (2) 上記(1)に相当する事情がある場合
- 5 3号に係る申請者は自己の住宅を所有していないこと。

## 開発審査会運用基準 21

### 「リサイクル中間処理施設」

平成 13 年 10 月 18 日議決

市街化調整区域に立地するリサイクル中間処理施設に係る「令第 36 条第 1 項第 3 号ホ」の運用基準

この運用基準は、市街化調整区域に立地することが、やむを得ないと認められるもののうち、申請内容が次の各号に該当するものについて適用する。

- 1 容器包装に係る分別収集及び再商品化の促進に関する法律（以下「法」という。）第 37 条第 1 項に規定する行為のうち一般廃棄物の中間処理施設で、一日の処理能力が 5 トン未満であること。
- 2 事業所は、環境の保全、周辺の土地利用において支障がないと認められるものであること。

開発審査会運用基準 21 の運営上の留意事項

- 1 長野市リサイクル中間処理施設の設置等に関する指導要綱に基づくものであること。
- 2 長野市ごみ処理基本計画に合致するものであること。

## 開発審査会運用基準 2 2

### 「既存宅地における開発行為等」

平成 15 年 6 月 30 日議決

市街化調整区域に存する既存宅地における開発行為等に係る「法第 34 条第 14 号」及び「令第 36 条第 1 項第 3 号ホ」の運用基準

この運用基準は、市街化調整区域の既存宅地において建築すること、若しくは既存建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、市街化調整区域に関する都市計画が決定された際、原則としておおむね 50 戸以上の建築物が連たんしている区域内にあり、かつ次の各号のいずれかに該当するものであること。
  - (1) 全部事項証明書（土地）における地目が宅地である。
  - (2) 宅地目的で農地転用の許可がなされている。
  - (3) その他、既に宅地的土地利用がなされていたことを証明できるもの。
- 2 建築物の用途は、第二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、周辺の土地利用状況並びに公共施設の整備状況等により、支障がないと認められる場合はこの限りでない。
- 3 建築物の形態は、建ぺい率 60%、容積率 200%、建築物の高さは 10m を限度とする他第二種低層住居専用地域の制限に適合するものであること。
- 4 一つの宅地の規模は 200 ㎡以上とする。ただし、市街化調整区域に関する都市計画が決定される以前から同一の敷地である、若しくは道路後退などにより基準面積を満たせなくなるなど、真にやむを得ないと認められる場合はこの限りでない。

## 既存宅地における都市計画法規則第 60 条の証明書等の取扱い

- 1 次の全てに該当する場合は、都市計画法第 43 条第 1 項に適合するものとして取り扱う。
  - イ 長野市開発審査会運用基準 22 の第 1 (1) から (3) のいずれかに該当する土地において行われるもので、敷地の合併及び分割、造成を伴わないこと。
  - ロ 市街化調整区域に関する都市計画が決定される以前から同一の敷地である若しくは道路後退などにより基準面積を満たせなくなるなど、真にやむを得ないと認められる場合を除き、建築物の敷地の規模は 200 ㎡以上であること。
  - ハ 従前の用途と異なること(敷地単位)。
  - ニ 増改築を伴う場合は、増改築後の面積が従前の 1.5 倍以内であること(敷地単位)。
  - ホ 建築物の形態は、建ぺい率 60%、容積率 200%、建築物の高さは 10m を超えないものであること。
  - ヘ 既存建物は、適法な状態で維持管理がされていること。
- 2 自己用及び否自己用相互間の変更は、用途変更があるものとみなす。
- 3 所有権の移転の有無は問わないものとする。ただし、証明書の交付を申請しようとする者は、建物所有者若しくは建築確認申請者と同一であること。

## 開発審査会運用基準 23

### 「許可を受けた建築物等の用途変更」

平成 16 年 10 月 27 日議決

平成 16 年 10 月 28 日施行

平成 30 年 2 月 22 日改正

令和 3 年 8 月 30 日改正

令和 4 年 12 月 22 日改正

都市計画法の規定により適法に建築された後、相当期間適正に利用された建築物のやむを得ない事情による用途変更に係る「法第 43 条及び法第 42 条ただし書き」に準用する「法第 34 条第 14 号」及び「令第 36 条第 1 項第 3 号ホ」の運用基準

この運用基準は、都市計画法の規定により適法に建築された建築物の転廃業等により用途変更がやむを得ないと認められるものの内、次の各号に該当するものに適用する。

- 1 使用されていなかった期間を含め、概ね 10 年以上適正に維持されていたものであること。
- 2 申請者は、現存建築物の所有又は使用者若しくはその地位を承継した者であること。
- 3 都市計画法及び関係法令に適合した使用がなされていたものであること。
- 4 原則として現存する建築物をそのまま利用するものであること。
- 5 用途変更が必要となる事情が、計画的、意図的でない社会通念上やむを得ないと解される下記のいずれかに該当するものとする。
  - (1) 破産や倒産によるもの、又は競売に付されたもの。
  - (2) 生計維持者や事業主の死亡等により従前機能の維持が困難になったもの。
  - (3) 企業の統廃合など合理化を必要と判断するに足る相当の理由があるもの。
  - (4) その他、不測の事態等により従前機能の維持が困難となったもの。
- 6 変更後の土地は、宅地以外の目的で農地転用を受けた土地及び新たに農地転用を要する土地を含まないものであること。
- 7 変更後の用途は、下記のいずれかに該当するものであること。
  - (1) 現存する建築物と類似の用途であること。
  - (2) 住宅（長屋、共同住宅及び分譲を除く）。
- 8 変更後の建築物は、自己の居住用又は自己の業務用を使用されるものであること。
- 9 変更後の建築物の用途は、相当の長期間にわたり適切に維持されることが確実であると見込まれるものであること。
- 10 騒音、振動、臭気等周辺環境の更なる悪化をもたらさないものであること。



- 11 変更後の用途は、市街化が促進するおそれが無いものであること。
- 12 用途変更に伴いやむを得ず建築物の新築、及び増改築を伴う場合は、現行の法規定を遵守し、建蔽率 60%、容積率 200%以下とする他、第二種低層住居専用地域の形態制限に適合するもの、または従前建築物の規模を下回るものであること。

開発審査会運用基準 23 の運営上の留意事項

- 1 自己の居住の用に供する住宅であって、相続人や親族等が既に別の場所に生活の拠点を有しており、当該住宅に戻る見込みがない場合等、空き家として放置されることが明らかと認められる場合で、空き家の処分や有効活用を図る場合にあっては、第 1 号の規定に関わらず本基準の適用対象とする。
- 2 第 2 号の「地位を承継した者」とは、現存建築物を相続した者及び自己用に使用する目的で取得した者若しくは契約等により取得ことが明らかである者をいう。
- 3 不動産業者等が転売を目的に競売等で取得したものは、この基準を適用しない。
- 4 変更後の用途の一部が都市計画法第 34 条第 1 号から第 9 号まで及び六次産業化法の総合事業計画の認定建築物など当該基準で市街化調整区域に立地可能な用途とする場合、または概ね 100 メートルの範囲に存する市街化区域の用途規制に適合する場合、本基準の 4～12 及び立地が認められている基準に照らし合わせ総合的に判断する。
- 5 変更する類似用途は下表によるものを原則とする。

従前用途	類似の用途(変更後)例
住宅(農家住宅等)	一般住宅、兼用住宅(兼用部分は第一種低層住居専用地域の用途に適合するものまたは家内事業の事務所)
日常利便施設 (法 34 条第 1 号)	日常利便施設相互間(類似用途等距離条件不問)、公共公益施設
自動車修理工場 (法 34 条第 1 号)	自動車板金塗装工場、資材(商品)倉庫、機械製作及び修理工場、自動車販売店舗
福祉施設	福祉施設相互間、教育施設(各種学校含む)
教育施設	教育施設相互間(各種学校含む)、福祉施設
農産物貯蔵施設等 (法 34 条第 4 号)	食品製造及び加工工場、資材(商品)倉庫、商品配送センター、周辺市街化調整区域における農業の継続又は促進に必要な施設
沿道サービス施設 (法 34 条第 9 号)	飲食店、レストラン、コンビニエンスストア、みやげ物販売店舗、燃料販売店舗、自動車修理工場、自動車販売店舗
大規模流通業務施設	資材(商品)倉庫、商品配送センター
1 種特定工作物	1 種特定工作物相互間、資材(商品)倉庫

注 1) 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 7 月 10 日法律第 122 号)第 2 条各項に規定する用途への変更は不可とする。

注 2) 以上のように類似例を列挙したが、これはあくまで判断するための参考であり、このことが類似例を無条件に可とすることではない。個々の状況が類似用途となりえるかは、本基準の規定に照らし合わせ、総合的に判断する。

## 開発審査会運用基準 24

「既存の土地利用のための最低限必要な管理施設の設置」

平成16年10月27日議決

平成16年10月28日議決

平成30年2月22日議決

開発許可制度運用指針（平成26年8月）I-7-(20)①「既存の土地利用を適正に行うため最低限必要な管理施設の設置」に示されていることについて、次のとおり開発審査会運用基準を定め取り扱うものとする。

以下の各号に該当するものに適用する。

- 1 次のいずれかの用途に利用されている敷地（以下「資材置き場等」という。）内であること。
  - (1) 建設等の資材置き場
  - (2) 中古車置き場（展示場）
  - (3) 駐車場（車両置き場）
  - (4) プレハブ商品等の屋外展示場
  - (5) 墓石の展示販売場
  - (6) テニスコート等の屋外スポーツ施設
  - (7) 廃棄物等集積場（手続きや維持管理が適法になされているものに限る。）
- 2 違反建築物等が存する場合は、是正完了後であること。
- 3 資材置き場等は、周辺における環境悪化の防止及び災害防止の対策並びに安全対策が講じられていること
- 4 建物（複数ある場合はその合計）の敷地面積は、利用している敷地面積の1/10かつ100㎡を超えないこと。
- 5 建物の敷地は、分筆されており、都市計画施設内にないこと。
- 6 建物は、資材置き場等として利用している者の所有とすること。
- 7 建蔽率、容積率共に50%以下の平屋建てであること。
- 8 建物の構造は、木造及び同等の軽量なものであること。
- 9 建物用途は、事務、休憩（湯沸し、洗面、更衣、浴室等含む）及び倉庫に限る。
- 10 建物は、建築基準法等各種法令に適合するものであること。

開発審査会運用基準24の運営上の留意事項

- 1 申請地は、過去10年間申請者が同一の用途で継続して利用してきた土地であること。
- 2 申請地は、許可後においても申請者により同一の用途として使用利用される土地であること。



## 開発審査会運用基準 25

「個別相談審査に係るもの」

平成16年10月27日議決

平成16年10月28日施行

都市計画法が施行され30数年が経過した今日、社会経済の変化や世代交代が進む中で、市街化調整区域内における開発、建築相談も多様化し、既定の考え方で一律に対応することが困難なもの、又は既存の運用基準の改正や新たな基準の制定が必要になるほど事例が多くないものも散見されるようになってきている。

このため、下記の留意事項に該当するものに合っては、開発審査会「個別相談審査」の対象として扱うものとする。

尚、類似例が多数ある場合並びに想定される場合は、原則としてこの運用基準は適用外とし、他の運用基準の改正や新設にて対応するものとする。

### 記

#### 留意事項

- 1) この運用基準以外の既定の運用基準に適合させることが困難なもので、現行では許可対象として扱えないもの。
- 2) 定年退職等によるUターンなど、又は難病療養、介護・看護、障害者対応等の社会通念上真にやむを得ないと思える相当の建設理由があるもの。
- 3) 市街化の促進及び周辺環境悪化の恐れのないもの。
- 4) 当該地（市街化調整区域内）以外に所有地が無いなどの理由で、当該地以外で行わせることに無理があるもの。
- 5) 原則として、当該地は申請人の所有となっていること、かつ申請人が所有していた期間（相続した土地の場合は被相続人が所有していた期間も含む）が概ね25年以上あること。
- 6) 資金確保が確実と認められるもの。（借入金等がある場合は、所得証明他で返済計画が確実と見込めるもの）
- 7) 主たる用途は、自己の居住用の住宅に限る。

## 審査会運用基準 25 に係る事務処理注意事項

I この申請にあたっては、相談書を使用し、手数料は徴収しない。

II 審査会の答申は、次の内容に大別される。

- 1 許可申請可能
- 2 現行運用基準の改正で対応すべき
- 3 運用基準の新設で対応すべき
- 4 時期尚早、許可申請になじまない

尚、この審査において「許可申請可能」と判断された場合に限り、正規の申請書の提出を受理し、再度開発審査会に諮問するものとする。

III 許可した場合は、個人情報の保護に配慮し、事例集（開示）を作成する。

IV 留意事項中 5) 「原則として」に含まれる解釈は、3親等以内の親族の所有を排除するものでないことをさす。

V 留意事項中 7) 「主たる用途」に含まれる解釈は、第1種低層住居地域内に建築できる併用住宅であり、かつ併用部分の用途が市街化調整区域に認めうるものを排除するものでないことをさす。

## 開発審査会運用基準 26

「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30日議決

平成19年11月30日施行

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「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、申請の内容が次の各号に該当するもの適用する。

- 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、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(予定建築物の用途)に適合するものであること。

### 開発審査会運用基準 26 の運用上の留意事項

- 1 対象になる開発行為は、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

#### 改正前の都市計画法第二十九条第一項

三 駅舎その他の鉄道の施設、社会福祉施設、医療施設、学校教育法(昭和二十二年法律第二十六号)による学校(大学、専修学校、及び各種学校を除く。)、公民館、変電所その他これらに類する政令で定める公益上必要な建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為

四 国、都道府県、指定都市、地方自治法第二百五十二条の十七の二第一項の規定に基づきこの節の規定により都道府県知事の権限に属する事務の全部を処理することとされた市町村(以下この節において「事務処理市町村」という。)、都道府県、指定都市等若しくは事務処理市町村がその組織に加わっている一部事務組合、広域連合、全部事務組合、役場事務組合若しくは港務局又は都道府県、指定都市等若しくは事務処理市町村が設置団体である地方開発事業団が行う開発行為

## 開発審査会運用基準 27 「農産物直売所」

平成21年 8月30日議決

平成27年 6月25日廃止

## 開発審査会運用基準 27 「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27年 6月25日承認

平成27年 6月26日改正

市街化調整区域において、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、農林漁業者又は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 次の各号のいずれにも該当する施設であること。
  - (1) 敷地面積は、1,000 m<sup>2</sup>以下であること。
  - (2) 売場面積は、200 m<sup>2</sup>以下であること。
  - (3) 延べ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。
- 5 申請者が所有する土地であること（複数の農林漁業者が一つの施設を運営する場合は、申請者のうち、いずれかが所有していること）。
- 6 直売施設は平屋建てであること。

## 開発審査会運用基準 27 の運用上の留意事項

- 1 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。
- 2 当該施設の敷地は、周辺の長さ 1/6 以上が幅員 6.5m 以上の道路に接していること。
- 3 販売物品は、次に掲げるいずれにも該当すること。
  - (1) 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。
  - (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 事業計画書は、地産地消の一環及び農林漁業者の自家生産品の販売による生産者経済の改善等が明確であり、実現性が高いこと。また、直売所として使用しなくなった場合の処置など将来にわたり適正利用が図られる計画であること。
- 5 敷地及び建築物の規模は、販売物品の量に応じた適正なものであること。



## 開発審査会運用基準 28

「許可を受けた農家分家住宅の敷地内の別棟住宅」

平成 23 年 4 月 25 日議決

平成 23 年 7 月 1 日施行

## 開発審査会運用基準 28

「後継者の別棟住宅」

平成 28 年 6 月 23 日改正

平成 30 年 2 月 22 日改正

令和 3 年 12 月 1 日改正

市街化調整区域において、都市計画法の規定に基づく許可等を受けて建築された後、相当期間適正に利用された住宅で現に居住する一敷地を分割し、その世帯の後継者が居住する自己用住宅に係る「法第 34 条第 14 号」の運用基準

この運用基準は、市街化調整区域にて現に居住する住宅敷地を分割し、別棟の住宅を建築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に該当するものに適用する。

- 1 申請者は、既存住宅に居住している世帯の後継者であり、自己の居住の用に供する住宅を建築するものであること。
- 2 新たな宅地化が発生しないものであること。
- 3 適正におおむね 10 年以上居住していたもの。ただし、世帯の状況により別棟での住宅が必要である場合はこの限りでない。

### 開発審査会運用基準 28 の運用上の留意事項

- 1 居住者は、都市計画法の規定に基づく許可等を受けて建築した者又はその権利を承継した者の、直系の血族であること。
- 2 申請者は、婚姻により親と別世帯を構成するなど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自己の住宅を所有していないこと。
- 3 分割後の各敷地において、各種法令の規定に適合するものであること。
- 4 建築後、後継者が本家を後継し、本家住宅と後継者住宅の関係性が消滅した際、一つの住宅敷地として適正に管理を行うこと。その際、区画の変更のみが生じる場合、新たな許可は不要とする。
- 5 この基準の適用後において、本家又は後継者の敷地の一方のみを対象とする運用基準 23 の適用は不可とする。

## 開発審査会運用基準 29

「1 ha 未満の第二種特定工作物の用に供する敷地における附属建築物」

平成23年 4月25日議決

平成23年 7月 1日施行

## 開発審査会運用基準 29

「1ヘクタール未満の運動・レジャー施設等の敷地における附属建築物」

令和3年8月30日承認

令和3年12月1日改正

市街化調整区域において、都市計画法施行令第1条第2項第1号及び第2号の用途に供する1ヘクタール未満の施設（以下「対象施設」という。）における附属建築物の建築に係る「法第34条第14号」及び「令第36条第1項第3号ホ」の運用基準

この運用基準は、市街化調整区域において対象施設における附属建築物を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 建築物は、対象施設の管理上又は機能上必要不可欠なもので、必要最小限、かつ、以下の用途に供するもの。
  - (1) あずまや、手洗い場等外壁を有しない休憩施設等
  - (2) トイレ、更衣室、管理用資機材倉庫等
  - (3) 施設管理棟
- 2 借地に建築する場合、対象施設についてその土地所有者と10年以上の貸借契約が締結されているものであること。ただし、公有地に建築する場合で官公庁の所管部局から同意を得ている場合はこの限りでない。
- 3 建築物の形態は、延べ面積が50平方メートル未満、かつ、平屋建てであるもの。

## 開発審査会運用基準 30

「敷地増の伴う既存公益施設等」

平成 30 年 2 月 22 日議決

市街化調整区域に存する既存公益施設等の敷地増に係る「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 公益施設等は、都市計画法第 29 条又は第 43 条に基づく許可等を受けて建築されたものであること。
- 2 敷地増をすることにつき、真にやむを得ない事情があること。
- 3 原則として、敷地増に係る土地の面積と既存の敷地面積の合計は、既存の敷地面積の 1.5 倍以下であること。ただし、施設の運営上、やむを得ないと認められる場合は、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、河川等が存している場合も隣接しているものとみなすこと。

開発審査会運用基準 30 の運営上の留意事項

- 1 「公益施設等」とは、以下のいずれかの施設とする。
  - (1) 社会福祉法第 2 条に規定する社会福祉事業の用に供する施設又は更生保護事業法第 2 条第 1 項に規定する更生保護事業の用に供する施設。
  - (2) 介護保険法第 8 条第 27 項に規定する介護老人保健施設（社会福祉法第 2 条第 3 項に規定する第二種社会福祉事業を除く。）。
  - (3) 学校教育法に規定する幼稚園、小学校又は中学校。
  - (4) 児童福祉法による家庭的保育事業、小規模保育事業又は事業所内保育事業の用に供する施設。
- 2 申請に係る公益施設等の設置に関して、関係部局との調整が図られたものであること。