

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延べ面積は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床面積が延べ床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あること。
- (2) 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延べ面積は150平方メートル以下とする。

- (3) 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。
- (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（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。
- (5) 建築予定地は、既存集落内であること。
- (6) 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。

（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、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又は農産特産品の直売施設で次の各号に適合するものであること。

- (1) 建築物及び敷地は、必要最小限の規模であること。
- (2) 取扱う農産物について、当該市街化調整区域で産出される特産物であり、直売することによって特産物のイメージアップと旅行者等の利便が図られるものとして、当該市町村長の意見書が付されたものであること。
- (3) 一般国道及び主要地方道の沿線に立地するものであること。ただし、当該市町村長が認める場合はこの限りでない。
- (4) 生産者が、自ら販売する施設であること。

（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、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。

（道路の円滑な交通を確保するために必要な施設）

第 9 法第 34 条第 9 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) 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、次の各号に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、次の各号に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。

(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 10 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 11 法第 34 条各号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。

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。

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 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