

長野市開発許可審査基準（市街化調整区域に係る立地等基準関係）

平成18年3月27日
長野市告示第124号

（目的）

第1 この基準は、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第34条に規定する市街化調整区域に係る開発行為の許可に関して、法及び都市計画法施行令（昭和44年政令158号。以下「政令」という。）に定めるもののほか必要な事項を定めるものとする。

（当該周辺住民の利用に供する公益上必要な施設）

第2 法第34条第1号に規定する公益上必要な建築物に係る開発行為は、自己の業務の用に供する目的で行うもので、次の各号のいずれにも適合するものであること。ただし、当該地域の実情により市長が適当と認める場合は、この限りでない。

- (1) 公益施設等（別表第1に掲げる周辺住民のための公共公益施設をいう。以下同じ。）の用に供する目的で行われるものであること。
- (2) 公益施設等の敷地が既存集落（市街化調整区域に関する都市計画が決定された際、おおむね50以上の建築物が連たんしている区域で、現在においてもこれと同数程度の建築物が連たんしており、それらの相当数が居住の用に供しているものであるものをいう。以下同じ。）の区域内又はその周辺にあり、かつ、市街化区域から当該敷地までの距離が直線距離で250メートル以上離れていること。
- (3) 当該開発行為の申請に係る土地から半径500メートル以内の区域に同業の公益施設等がないこと。
- (4) 公益施設等との兼用住宅については、既存の住宅の一部を用途変更する場合に限る。ただし、診療所との兼用住宅については、この限りでない。
- (5) 医療施設にあっては、敷地面積が1,000平方メートル以下かつ建築物の当該用途に供する部分の床面積の合計が250平方メートル以下であること。

（当該周辺住民の日常生活に必要な店舗等）

第3 法第34条第1号に規定する日常生活のため必要な物品の販売、加工又は修理その他の業務を営む店舗、事業場その他これらに類する建築物に係る開発行為は、自己の業務の用に供する目的で行うもので、次の各号に掲げる区分に応じ、当該各号に掲げる基準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市長が適当と認める場合は、この限りでない。

- (1) 店舗等（別表第2に掲げる日常生活に必要な物品小売業又は別表第3に掲げる対象事業若しくは対象施設をいう。以下同じ。） 次のアからエまでに掲げる基準のいずれにも適合するものであること。
ア 店舗等との兼用住宅については、既存の住宅の一部を用途変更する場合

に限る。

イ 店舗等の敷地は、既存集落の区域内であり、市街化区域から直線距離で 250メートル（自動車一般整備業の場合は 500メートル）以上離れていること。

ウ 当該開発に係る申請地を中心とする半径 500メートル（自動車一般整備業の場合は 1 キロメートル）の区域内に、同業種の店舗等が存在しないこと。

エ 店舗等の敷地面積は 500平方メートル以下であり、かつ、建築物の延べ面積は 150平方メートル以下であること。

(2) 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し、14時間以上営業を行うものをいう。第 9 において同じ。） 次のアからウまでに掲げる基準のいずれにも適合するものであること。

ア 店舗の敷地面積は 1,000 平方メートル以下であり、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、かつ、当該用途に供する部分の床面積の合計が 200 平方メートル以下であること。

イ 経営不振、倒産等による撤退後の土地利用の方針が明確であること。

ウ 前号イ及びウに掲げる基準のいずれにも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 4 法第 34 条第 2 号に係る開発行為は、自己の業務の用に供する目的で行うもので、次の各号のいずれか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、選鉱等するために必要な別表第 4 に掲げる事業等の用に供する目的で行うものであること。

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

(3) 観光資源の鑑賞のための展望台、休憩施設その他観光資源の有効利用のために必要な施設の用に供する目的で行うものであること。

(4) 当該市街化調整区域内の水の取水、導水、利水又は浄化のために必要なもの及び当該市街化調整区域の水の有効利用のために必要な施設の用に供する目的で行うものであること。

（農林水産物の処理、貯蔵又は加工に必要な施設）

第 5 法第 34 条第 4 号に係る開発行為は、自己の業務の用に供する目的で行うもので、次の各号のいずれか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、貯蔵又は加工に必要な別表第 6 に掲げる事業等の用に供するものであること。

(2) 農産特産品（地場で生産されるリンゴ、桃、ぶどう及び長芋をいう。）の直売施設で、次のアからウまでに掲げる基準のいずれにも適合するものであること。

ア 生計の相当を当該農産特産品の生産で賄っている者が、自ら所有する土地及び建物において行うものであること。

イ 次の(ア)から(ウ)までに掲げる路線のいずれかに掲げる路線に接して立地するものであること。

(ア) 国道18号線全線

(イ) 県道長野須坂インター線（国道18号線～屋島橋の間）

(ウ) 県道長野真田線（国道18号線～403号線の間）

ウ 直売施設の敷地面積は 200平方メートル以下、建築物の延べ面積は50平方メートル以下であること。

（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6 法第34条第6号に係る開発行為は、自己の業務の用に供し、かつ、中小企業高度化資金貸付制度による融資を受ける事業の用に供する目的で行うものであること。

（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7 法第34条第7号に係る開発行為は、自己の業務の用に供する目的で行うものであり、かつ、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条各号のいずれかの規定に適合するものとして開発許可等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する事業の用に供する目的で行うものであること。

(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、次のア及びイに掲げる基準のいずれにも適合するものであること。

ア 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。

イ 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。

（災害危険区域等の区域内に存する建築物等の移転）

第8 法第34条第8号の2に係る開発行為は、次の各号のいずれにも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市長が適当と認める場合はこの限りでない。

(1) 別紙様式第1による移転計画書が作成されていること。

(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ること。

(4) 従前の建築物等の除却が確実にされると認められるものであること。

(5) 当該市街化調整区域の既存の集落内又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9 法第34条第9号に係る開発行為は、自己の業務の用に供する目的で行うもので、同号に規定する政令で定める建築物又は第一種特定工作物は、次の各号のいずれかに適合するものであること。

- (1) 政令第29条の8第1号に規定する道路管理施設は、道路管理者が道路の維持、修繕及びその他必要な管理を行うために設置するものであること。
- (2) 政令第29条の8第1号に規定する休憩所は、次のア又はイに掲げる区分に応じ、当該ア又はイに掲げる基準に適合するものであること。

ア 都市間を結ぶ主要幹線道路の沿道にあるドライブイン（貨物トラック、観光バス等の大型自動車及び普通自動車を利用でき、食堂及び休憩所を有する沿道サービス施設をいう。） 次の(ア)から(エ)までに掲げる基準のいずれにも適合するものであること。

(ア) バス等の大型自動車が20台以上かつ普通自動車が40台以上有効に駐車できる平面駐車場を有し、開発区域の隣地境界線及び道路境界線沿いには幅員2.5メートル以上の緑地帯等が設けられているものであること。

(イ) 飲食物を提供する施設を有し、食堂及び休憩所については、200人以上の利用者が同時に利用できるものであること。

(ウ) 土産物売場を併設する場合は、地場産品等を販売するものであること。

(エ) 国道又は県道（県道にあっては、車線の数が4以上である区間に限る。）に面する区域に立地するものであって、その道路に有効に出入りできるよう接道していること。

イ 都市間を結ぶ主要幹線道路の沿道にあるコンビニエンスストア 次の(ア)から(キ)までに掲げる基準のいずれにも適合するものであること。

(ア) 敷地面積はおおむね1,000平方メートル以上3,000平方メートル以下で、かつ、建築物の当該用途に供する部分の延べ面積は250平方メートル以下であること。

(イ) 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。

(ウ) 国道又は県道に面した区域に立地するものとし、その道路に有効に出入りできるよう接道していること。

(エ) 市街化調整区域内の区間における(ウ)の道路の同一車線に面する区域に存するコンビニエンスストアの数が、キロメートルを単位として計測した当該区間の長さを1キロメートルで除して得た数（1未満の端数があるときは、これを四捨五入して得た数）を超えることとならないこと。

(オ) 駐車場周辺には、周辺民家等の環境保全を目的とした幅員2メートル以上の緑地帯等が設けられているものであること。

(カ) 出入口の位置は、踏切及び信号機のある交差点から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。

(キ) 経営不振、倒産等による撤退後の土地利用の方針が明確であること。

(3) 政令第29条の7第1号に規定する給油所等のうち、揮発油等の品質の確保等に関する法律（昭和51年法律第88号）第2条第3項に規定する給油所（以下「給油所」という。）又は高圧ガス保安法（昭和26年法律第204号）第5条第1項の規定に基づき、一般高圧ガス保安規則（昭和41年通商産業省令第53号）第7条の3に掲げる基準に適合するものとして許可を受けた圧縮水素スタンド（以下「圧縮水素スタンド」という。）であって、次のアからウまでに掲げる基準のいずれにも適合するものであること。

ア 敷地は幅員6.5メートル以上の道路に接していること。

イ 出入口の位置は、踏切及び信号機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、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。

ウ 市街化調整区域内の区間におけるアの道路の同一車線に面した区域に存する給油所又は圧縮水素スタンドの数が、それぞれキロメートルを単位として計測した当該区間の長さを1キロメートルで除して得た数（1未満の端数があるときは、これを四捨五入して得た数）を超えることとならないこと。

（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（平成12年4月18日制定）に適合し、長野市開発審査会の議を経たものであること。

（土砂災害警戒区域等を含む土地における開発行為）

第11 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項に規定する土砂災害警戒区域（第3号において「土砂災害警戒区域」という。）を含む土地において開発行為を行う場合は、次の各号に掲げる防災上の措置を講ずるものとする。

(1) 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にあつては、被災時に有効な避難行動計画（国土交通省が監修するマイ・タイムライン又はこれと同等と認められるもの。次号及び第3号において「マイ・タイムライン等」という。）を作成すること。

(2) 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にあつては、雇員人数及び操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すること。

(3) 前各号に掲げるもの以外の開発行為にあつては、建築物を使用等する者のマイ・タイムライン等を作成すること。ただし、建築物を使用等する者

が決定していない場合には、宅地の売買の業務等に関する広告等に当該宅地が土砂災害警戒区域であることを表示すること。

- 2 水防法（昭和24年法律第 193号）第15条第1項第4号に規定する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メートルを超える区域を含む土地において開発行為を行う場合は、建築物の最大想定浸水深より高い位置に一時避難できる居室を設けること又は前項各号に掲げる防災上の措置を講ずるものとする。この場合、前項第3号の「土砂災害警戒区域」は「浸水想定区域」と読み替えるものとする。
- 3 前2項の規定にかかわらず、建築物の構造等を総合的に勘案して被災時に有効な避難行動を行うことができるものとして市長が認める対策を講ずる場合は、これによることができる。

附 則

この基準は、平成18年5月1日から施行する。

附 則（平成19年長野市告示第 519号）

この基準は、平成19年11月30日から施行する。

附 則（平成24年長野市告示第 121号）

この基準は、平成24年4月1日から施行する。

附 則（令和2年長野市告示第 288号）

この基準は、令和2年5月1日から施行する。

附 則

この基準は、令和8年4月1日から施行する。

別表第1（第2関係）

周辺住民のための公共公益施設	(1) 医療法（昭和23年法律第 205号）第1条の5第2項に規定する診療所又は同法第2条第1項に規定する助産所 (2) 児童福祉法（昭和22年法律第 164号）第39条第1項に規定する保育所若しくは同法第40条に規定する児童厚生施設又は同法第6条の3第2項に規定する放課後児童健全育成事業若しくは同条第10項に規定する小規模保育事業の用に供する施設 (3) 老人福祉法（昭和38年法律第 133号）第20条の2の2に規定する老人デイサービスセンター、同法第20条の5に規定する特別養護老人ホーム（介護保険法（平成9年法律第 123号）第8条第22項に規定する地域密着型介護老人福祉施設に限る。）、同法第20条の7に規定する老人福祉センター又は同法第5条の2第3項に規定する老人デイサービス事業、同条第4項に規定する老人短期入
----------------	---

	所事業、同条第5項に規定する小規模多機能型居宅介護事業若しくは同条第6項に規定する認知症対応型老人共同生活援助事業の用に供する施設 (4) 学校教育法(昭和22年法律第26号)第1条に規定する学校のうち幼稚園、小学校又は中学校 (5) 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)第2条第7項に規定する幼保連携型認定こども園
--	--

別表第2 (第3関係)

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 機械器具小売業
-----------------	--

別表第3 (第3関係)

対象事業又は対象施設	一般機械修理業(農業用機械に限る。) 自動車一般整備業 食堂・レストラン(専門料理店を除く。) 喫茶店 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 郵便局
------------	--

別表第4 (第4関係)

対象事業	貴金属業 鉄業 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
------	---

別表第5 (第4関係)

対象事業	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
------	--

別表第6 (第5関係)

対象事業	畜産食料品製造業 精穀・製粉製造業 水産食料品製造業 きのこと製造業 野菜缶詰・果実缶詰・農産保存食料品製造業 動植物油脂製造業 製材業
------	--

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。