

松本市開発審査会提案基準

(目的)

第1 この基準は、松本市開発行為許可基準等に関する要綱(平成12年告示第138号)第18条に規定する提案基準について、必要な事項を定め、もって適正な法の運用を図るとともに円滑な事務処理を図ることを目的とする。

(提案基準)

第2 松本市開発審査会に付議する案件は、原則として次に掲げる提案基準によるものとする。

提案基準	項目
提案基準1	農家の分家住宅 <P3>
提案基準2	非農家の分家住宅 <P5>
提案基準3	指定既存集落内の自己用住宅 <P7>
提案基準4	指定既存集落内の分家住宅 <P9>
提案基準5	事業所のための住宅・寮等 <P10>
提案基準6	敷地増の伴う既存住宅 <P11>
提案基準7	農家住宅等の一般住宅への用途変更 <P12>
提案基準7-2	既存の権利者の住宅等の用途変更 <P13>
提案基準8	指定既存集落内の小規模な工場等 <P14>
提案基準9	地区集会所等 <P15>
提案基準10	敷地増の伴う既存事業所 <P16>
提案基準11	収用対象事業による代替建築物等 <P17>
提案基準12	介護付き有料老人ホーム <P18>
提案基準13	既存宅地における宅地開発等 <P20> 《廃止》
提案基準14	災害危険区域等に存する建築物の移転 <P21>
提案基準15	既存建築物の用途変更 <P22>

2 前項に列举されていない事案については、個別に提案するものとする。

(事後報告)

第3 第2の提案案件のうち、その内容が極めて典型的なもの、建築物等の規模が零細なもの又は公共的見地から手続きの簡素化、迅速化を要するものについては、開発許可事務の効率化を促進し、住民の利便に資するため、一定の基準を設け、あらかじめ開発審査会において包括的に議決を得ておき、これに基づいて許可を行い、許可処分後、直近の開発審査会に報告して処理することができるものとする。

(施行期日)

1 この基準は、平成 12 年 11 月 1 日から施行する。

附 則

この基準は、平成 13 年 4 月 26 日から施行し、改正後の規定は平成 13 年 5 月 18 日から適用する。

附 則

この基準は、平成 16 年 1 月 1 日から施行する。

附 則

この基準は、平成 19 年 11 月 30 日から施行する。

附 則

この基準は、平成 22 年 7 月 1 日から施行する。

附 則

この基準は、平成 26 年 12 月 31 日から施行する。

附 則

この基準は、令和 2 年 4 月 1 日から施行する。

附 則

この基準は、令和 3 年 1 月 1 日から施行する。

【提案基準 1】 農家の分家住宅

(平成 22 年 7 月 1 日一部改正)

(令和 2 年 4 月 1 日一部改正)

市街化調整区域に存する農家の世帯構成員が、当該世帯の通常の分化発展の過程で必要とされる住宅を建築する場合の提案基準

(基準の内容)

- 1 申請者は、次に掲げる要件に該当すること。
 - (1) 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(以下「農家」という。)の親族(民法第 725 条に定める親族の範囲に該当する者で三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) 他に自己の居住の用に供する住宅を所有していないこと。
 - (3) 婚姻して世帯を構成している者、又は婚姻が具体的であり独立して世帯を構成する合理的事情(以下「合理的事情」という。)がある者。
- 2 申請地は、次に掲げる要件に該当すること。
 - (1) 建築物の相互敷地間の距離が 50 メートル以内に位置する建築物がおおむね 50 以上連たんしている土地の区域(以下「既存集落」という。)内又は既存集落の周辺であること。
 - (2) 農家の本家世帯は、区域区分決定日(線引き日)※1(都市計画法第 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。以下「区域区分決定日」という。)前から引き続いて所有していた土地(区域区分決定日以降に相続又は贈与によりその地位を継承した土地を含む。)であり、申請者に相続若しくは贈与された土地又は相続若しくは贈与される見込みのある土地であること。
 - (3) 公共下水道又は農業集落排水処理施設の本管を新たに設置することなく下水(下水道法(昭和 33 年法律第 79 号)第 2 条第 1 号に規定する下水をいう。以下「下水」という。)又は汚水(松本市農業集落排水処理施設の設置及び管理等に関する条例(平成元年条例第 3 号)第 3 条第 1 号に規定する汚水をいう。以下「汚水」という。)を有効に排出できること。
 - (4) 敷地面積は、特にやむを得ない場合を除き 300 平方メートル以内であること。
 - (5) 他法令による許認可等が必要な場合は、その許認可等が受けられるものであること。
- 3 農家の本家世帯及び申請者世帯は、市街化区域内に適当な土地を所有していないこと。
- 4 市街化調整区域内の土地の所有者(区域区分決定日後に相続により当該土地を承継した者を含む。)が、区域区分決定日前から当該土地の区域に係る市街化調整区域内に生活の本拠を有していたこと。
- 5 本家には、農業経営者及び農業後継者がいること。

6 予定建築物は、自己の居住の用に供する一戸建ての専用住宅であること。

(留意事項)

- 1 合理的事情とは、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が必要とする正当な理由があることをいう。
- 2 連たんとは、建築物の敷地が原則として 50 メートル以内の間隔で連続して存在していることをいう。
- 3 周辺とは、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とする。
- 4 申請地は、区域区分決定日前から引き続いて農家である世帯が所有していた土地(区域区分決定日以降に相続又は贈与によりその地位を承継した土地を含む。)であることを原則とするが、区域区分決定前から所有していた土地と交換により取得した土地もこれに含めてもよいものとする。
- 5 原則として、申請者が区域区分決定日後に相続又は贈与により当該土地を承継した土地、又は当該土地の所有権を取得する見込みのある土地であること。
- 6 農家の本家世帯には、農業経営者及び農業後継者がいること。ただし、本家が区域区分決定前からおおむね 50 戸以上の建築物(市街化区域に存するものを含む。)が連たんする区域内である場合はこの限りでない。

※1 区域区分決定日(線引き日)

昭和 46 年 5 月 17 日(松本都市計画区域(旧市内))

平成 22 年 11 月 4 日(旧梓川都市計画区域・空港東地区)

平成 26 年 11 月 4 日(旧波田都市計画区域)

【提案基準 2】 非農家の分家住宅

(平成 22 年 7 月 1 日一部改正)

(令和 2 年 4 月 1 日一部改正)

市街化調整区域に存する非農家の世帯構成員が、当該世帯の通常の分化発展の過程で必要とされる住宅を建築する場合の提案基準

(基準の内容)

- 1 申請者は、次に掲げる要件に該当すること。
 - (1) 区域区分決定日(線引き日)※1前から当該既存集落内に本籍又は住所を有する世帯構成員である者(民法第 725 条に定める親族の範囲に該当する者で三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) 自己の住宅を所有していないこと。
 - (3) 婚姻して世帯を構成している者、又は婚姻が具体的であり独立して世帯を構成する合理的事情がある者。
- 2 申請地は、次に掲げる要件に該当すること。
 - (1) 既存集落内又は既存集落の周辺であること。
 - (2) 当該世帯が区域区分決定日(線引き日)※1(都市計画法第 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。以下「区域区分決定日」という。)前から引き続いて所有していた土地(区域区分決定日以降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) 敷地面積は、特にやむを得ない場合を除き 300 平方メートル以内であること。
- 3 当該世帯及び申請者は、市街化区域に適当な土地を所有していないこと。
- 4 予定建築物は、自己の居住の用に供する一戸建ての専用住宅であること。
- 5 公共下水道又は農業集落排水処理施設の本管を新たに設置することなく下水又は汚水を有効に排出できること。
- 6 他法令による許認可等が必要な場合は、その許認可等が受けられるものであること。

(留意事項)

- 1 申請地は、区域区分決定日(線引き日)※1(都市計画法第 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。以下「区域区分決定日」という。)前から引き続いて本家である世帯が所有していた土地(区域区分決定日以降に相続又は贈与によりその地位を承継した土地を含む。)であることを原則とするが、区域区分決定前から所有していた土地と交換により取得した土地もこれに含めてもよいものとする。

※1 区域区分決定日(線引き日)

昭和 46 年 5 月 17 日(松本都市計画区域(旧市内))

平成 22 年 11 月 4 日(旧梓川都市計画区域・空港東地区)

平成 26 年 11 月 4 日(旧波田都市計画区域)

【提案基準 3】 指定既存集落内の自己用住宅

(平成 22 年 7 月 1 日一部改正)

(令和 2 年 4 月 1 日一部改正)

独立して一体的な日常生活圏を構成していると認められる大規模な既存集落(以下「指定既存集落」という。)内において建築することがやむを得ないと認められる自己用住宅に係る提案基準

(基準の内容)

- 1 申請者は、次に掲げる要件に該当すること。
 - (1) 昭和 46 年 5 月 17 日の区域区分決定日(線引き日)前から又は 15 年以上引き続いて当該指定既存集落内に生活の本拠を有する者で、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) 自己の住宅を所有していないこと。
 - (3) 婚姻して世帯を構成している者、又は婚姻が具体的であり独立して世帯を構成する合理的事情がある者。
- 2 申請地は、次に掲げる要件に該当すること。
 - (1) 当該指定既存集落内であること。
 - (2) 敷地面積は、特にやむを得ない場合を除き 300 平方メートル以内であること。
- 3 申請者が、市街化区域に適当な土地を所有していないこと。
- 4 予定建築物は、自己の居住の用に供する一戸建ての専用住宅であること。
- 5 他法令による許認可等が必要な場合は、その許認可等が受けられるものであること。

(留意事項)

- 1 申請者は、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もよいものとする。

指定既存集落の指定状況(指定範囲は、別に据置く地図に図示された地域)

指定既存集落の名称	集落に含まれる地域の名称	戸数	面積(ha)	戸数密度(戸/ha)
1 島内集落	松本市大字島内	467	55.85	8.36
2 高松集落	松本市大字島内	201	21.56	9.32
3 小宮・下新集落	松本市大字島内・新村	305	35.38	8.62
4 島立集落	松本市大字島立	889	87.14	10.20
5 新村集落	松本市大字新村	636	77.02	8.26
6 和田集落	松本市大字和田	909	105.01	8.66
7 神林集落	松本市大字神林	695	68.13	10.20
8 笹賀集落	松本市大字笹賀	497	62.85	7.91
9 今井集落	松本市大字今井	624	76.63	8.14
10 中山集落	松本市大字中山	543	69.95	7.76
11 内田集落	松本市大字内田	249	32.26	7.72
12 笹賀二子集落	松本市大字笹賀	299	31.46	9.50
13 寿集落	松本市大字寿	519	66.62	7.79
14 里山辺集落	松本市大字里山辺	483	47.28	10.21
15 入山辺集落	松本市大字入山辺	460	57.02	8.06
16 岡田集落	松本市大字岡田	231	24.40	9.46
17 稲倉集落	松本市大字小島田	275	33.82	8.13

【提案基準 4】 指定既存集落内の分家住宅

(平成 22 年 7 月 1 日一部改正)

(令和 2 年 4 月 1 日一部改正)

独立して一体的な日常生活圏を構成していると認められる大規模な既存集落(指定既存集落)内において建築することがやむを得ないと認められる分家住宅に係る提案基準

(基準の内容)

- 1 申請者は、次に掲げる要件に該当すること。
 - (1) 昭和 46 年 5 月 17 日の区域区分決定日(線引き日)前から又は 15 年以上当該指定既存集落内に生活の本拠を有する当該世帯構成員である者若しくは世帯構成員であった者(民法第 725 条に定める親族の範囲に該当する者で一親等内の血族に限る。)で、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) 自己の住宅を所有していないこと。
 - (3) 婚姻して世帯を構成している者、又は婚姻が具体的であり独立して世帯を構成する合理的事情がある者。
- 2 申請地は、次に掲げる要件に該当すること。
 - (1) 当該指定既存集落内であること。
 - (2) 敷地面積は、特にやむを得ない場合を除き 300 平方メートル以内であること。
- 3 当該世帯及び申請者が、市街化区域に分家する適当な土地を所有していないこと。
- 4 予定建築物は、自己の居住の用に供する一戸建ての専用住宅であること。
- 5 他法令による許認可等が必要な場合は、その許認可等が受けられるものであること。

(留意事項)

- 1 申請者は、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者の世帯構成員でもよいものとする。
- 2 原則として、申請者が相続若しくは贈与された土地又は相続若しくは贈与される見込みのある土地であること。
- 3 本家には、後継者がいること。ただし、本家が区域区分決定前から指定既存集落内(市街化区域に存するものを含む。)である場合はこの限りでない。

【提案基準 5】 事業所のための住宅・寮等

(平成 19 年 11 月 30 日一部改正)

(令和 2 年 4 月 1 日一部改正)

市街化調整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、寮等で、当該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提案基準

(基準の内容)

- 1 事業所は、区域区分決定日(線引き日)※1(都市計画法第 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。以下「区域区分決定日」という。)前から市街化調整区域に存する事業所又は法第 34 条第 1 号から第 2 号若しくは第 4 号から第 14 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 当該住宅、寮等は、事業の操業方式、就業体制、雇用形態等を勘案し、一体的に立地が必要であると認められ、かつ、適切な規模を超えないものであること。
- 3 申請地は、次のいずれかに該当するものであること。
 - (1) 事業所の敷地内であること。
 - (2) 事業所からおおむね 1 キロメートル以内の既存集落内又は既存集落に隣接していること。
- 4 他法令による許認可等が必要な場合は、その許認可等が受けられるものであること。

(留意事項)

- 1 当該住宅、寮等は、当該事業所の事業主又は従業員のものであること。
- 2 当該住宅、寮等が事業主の住宅と併用する場合は、それぞれの入口が明確に区分されていること。

※1 区域区分決定日(線引き日)

昭和 46 年 5 月 17 日(松本都市計画区域(旧市内))

平成 22 年 11 月 4 日(旧梓川都市計画区域・空港東地区)

平成 26 年 11 月 4 日(旧波田都市計画区域)

【提案基準 6】敷地増の伴う既存住宅

(令和 2 年 4 月 1 日一部改正)

市街化調整区域に存する住宅の敷地増をする場合の提案基準

(基準の内容)

- 1 住宅は自己の居住の用に供するものであること。
- 2 増加後の敷地面積は、500 平方メートル以下であること。ただし、家族構成等によりやむを得ないと認められる場合、又は道路に接している路地状の部分及び急斜面等のために建築に適さない部分がある場合はこの限りでない。
- 3 敷地増に係る土地は、従前の敷地に隣接していること。
- 4 従前の敷地に係る建築物は、適法に維持されているものであること。
- 5 予定建築物の用途は、従前と同一であること。
- 6 他法令による許認可等が必要な場合は、その許認可等が受けられるものであること。

【提案基準 7】 農家住宅等の一般住宅への用途変更

(平成 16 年 1 月 1 日一部改正)

(平成 19 年 11 月 30 日一部改正)

(令和 2 年 4 月 1 日一部改正)

農家住宅又は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一般住宅への用途変更する場合の提案基準

(基準の内容)

- 1 申請の内容が次のいずれかに該当するものであること。
 - (1) 用途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、用途変更することについて相当の事情があること。
- 2 申請者又は購入者は、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。)
- 3 申請者又は購入者は、宅地建物取引業法(昭和 27 年法律第 176 号)第 2 条第 3 号の規定による宅地建物取引業者又は法人でないこと。
- 4 変更後の建築物の用途は、自己の居住の用に供する一戸建ての専用住宅であること。

(留意事項)

- 1 「真にやむを得ない事情」とは、次に掲げる要件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、(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、次に掲げる要件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、住宅を手放さなければならなくなった場合
 - (2) 社会通念上、(1)に相当する事情による場合
- 4 この基準は、農家住宅等から一般住宅への用途変更に適用するものであり、従前の住宅が次のいずれかに該当するものであること。
 - (1) 法第 29 条第 1 項第 2 号に該当する農家住宅
 - (2) 法第 34 条第 1 号に該当するものとして許可を受けた店舗併用住宅
 - (3) 法第 34 条第 14 号又は政令第 36 条第 1 項第 3 号ホに該当するものとして許可を受けた農家の分家住宅又は非農家の分家住宅若しくは指定既存集落内の自己用住宅(分家住宅を含む。)
- 5 法第 42 条の許可に当たっては、本基準を適用し、開発審査会の議を経るものとする。

包括同意

【提案基準 7-2】 既存の権利者の住宅等の用途変更

(平成 16 年 1 月 1 日施行)

(平成 19 年 11 月 30 日一部改正)

(令和 2 年 4 月 1 日一部改正)

法第 34 条第 13 号の届出に基づき許可を受けた住宅若しくは事業所を用途変更する場合の提案基準

(用途変更)

本基準の対象とする用途変更とは、都市計画法第 34 条第 13 号の規定による既存の権利の届出に基づき、法第 29 条又は法第 43 条の許可を受けて建築した建築物において、その利用形態上の用途は変わらないが、譲渡等により使用者が当初許可を受けた者以外の者に変わる場合の用途変更又は当該用途変更を伴う建築をいう。

(基準の内容)

1 許可の対象

既存の権利の届出に基づく法第 29 条又は法第 43 条の許可であること。

2 用途変更に係る土地

許可を受けた敷地と同一であること。

3 用途変更に係る建築物

(1) 建築物の用途は、許可を受けた建築物の用途と同一であること。ただし、併用住宅を専用住宅とする場合はこの限りでない。

(2) 建築物の規模は、高さ 10m 以下であること。ただし、譲渡等により使用者が当初許可を受けた者以外の者に変わる場合の用途変更に伴う既存建築物はこの限りでない。

4 用途変更の条件

(1) 自己の居住の用に供するもの若しくは自己の業務の用に供するものであること。

(2) 予定建築物の用途が住宅である場合は、申請者が他に住宅を所有していないこと。

【提案基準 8】 指定既存集落内の小規模な工場等

(令和 2 年 4 月 1 日一部改正)

指定既存集落内において建築することがやむを得ないと認められる小規模な工場等の提案基準

(基準の内容)

- 1 申請者は、昭和 46 年 5 月 17 日の区域区分決定日(線引き日)前から当該指定既存集落内に生活の本拠を有する者で、自己の業務の用に供するため、新たに必要とする小規模な工場等を建築するものであること。
- 2 申請地は、当該指定既存集落内であること。
- 3 予定建築物については、次に掲げる要件に該当するものであること。
 - (1) 予定建築物の用途は、工場、事務所、店舗又は運動・レジャー施設(以下「工場等」という。)であって、周辺における土地利用と調和のとれたものであること。
 - (2) 工場等の敷地面積は、1,000 平方メートル以下であること。
 - (3) 店舗については、予定建築物の延べ床面積が 500 平方メートル以下であること。
- 4 工場等は、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ものと認められるものであること。
- 5 他法令による許認可等が必要な場合は、その許認可等が受けられるものであること。

(留意事項)

- 1 申請者は、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日以後、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もよいものとする。
- 2 「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、新規に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。

【提案基準 9】 地区集会所等

(令和 2 年 4 月 1 日一部改正)

地区集会所、公民館(社会教育法(昭和 24 年法律第 207 号)第 20 条の規定による公民館の用に供する施設である建築物を除く。)等の準公益的な施設である建築物を建築する場合の提案基準

(基準の内容)

- 1 予定建築物は、原則として地方自治法(昭和 22 年法律第 67 号)第 260 条の 2 第 1 項の規定により認可を受けた地縁による団体(以下「認可地縁団体」という。)が設置する地区集会所若しくは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 レジャー的な施設その他他の目的の建築物と併用されるものでないこと。
- 4 申請地は、既存集落内又は既存集落の周辺であること。
- 5 他法令による許認可等が必要な場合は、その許認可等が受けられるものであること。

(留意事項)

- 1 町内会、自治会等の自治組織の総会等により議決が得られていること。
- 2 地区住民が使用するものであること。
- 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。

【提案基準.10】敷地増の伴う既存事業所

(令和 2 年 4 月 1 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提案基準

(基準の内容)

- 1 事業所は、区域区分決定日(線引き日)※1(都市計画法第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。以下「区域区分決定日」という。)前から立地しており、周辺の土地利用上支障がないものと認められるものであること。
- 2 増加後の敷地面積は、区域区分決定日(線引き日)※1時の敷地の1.5倍以下であること。ただし、増加後の敷地面積が1,000平方メートル以下の場合、又は道路に接している路地状の部分及び急斜面等のために建築に適さない部分がある場合はこの限りでない。
- 3 敷地増に係る土地は、従前の敷地に隣接していること。
- 4 従前の敷地に係る建築物は、適法に維持されているものであること。
- 5 予定建築物の用途は、従前と同一であること。
- 6 他法令による許認可等が必要な場合は、その許認可等が受けられるものであること。

(留意事項)

- 1 「支障がないものと認められるもの」とは、次に掲げる要件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、建ぺい率60パーセント、容積率200パーセント以下であること。
- 2 申請地と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ものとする。

※1 区域区分決定日(線引き日)

昭和46年5月17日(松本都市計画区域(旧市内))

平成22年11月4日(旧梓川都市計画区域・空港東地区)

平成26年11月4日(旧波田都市計画区域)

【提案基準 11】 収用対象事業による代替建築物等

(令和 2 年 4 月 1 日一部改正)

収用対象事業等の施行により移転又は除却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。)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等の提案基準

(基準の内容)

- 1 土地収用法(昭和 26 年法律第 219 号)第 3 条各号に規定する事業又は租税特別措置法(昭和 32 年法律第 26 号)第 33 条第 1 項第 1 号から第 3 号の 5 に掲げる事業の施行により、建築物を移転又は除却しなければならない場合であり、当該事業の事業主体から協議又は要請があること。
- 2 収用対象建築物等は、市内に存しているものであり、かつ、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。
- 3 申請地は、既存集落内又は既存集落の周辺であること。
- 4 申請地は、原則として従前の敷地面積とほぼ同様の規模であること。ただし、自己の居住の用に供する一戸建ての専用住宅で、かつ、市街化区域に存する建築物が収用対象事業の施行により移転しなければならない場合は、敷地面積は 300 平方メートル以内まで認めることができる。
- 5 市街化区域に存する建築物が収用対象事業の施行により移転しなければならない場合においては、市街化区域内に適地を確保することが困難であること。ただし、被収用者が従前から市街化調整区域に、代替予定地としてではなく、適切な土地を保有しており、あえて市街化区域に求めさせる必要性が乏しい場合はこの限りでない。
- 6 予定建築物は従前の用途及び規模であり、周辺の土地利用及び環境と調和のとれたものであること。
- 7 他法令による許認可等が必要な場合は、その許認可等が受けられるものであること。

(留意事項)

- 1 現に市街化区域に存するものについては、市街化区域内の他の土地に移転できない理由が明確であること。
- 2 敷地及び建物の一部が移転対象となる場合には、残った敷地又は建物の範囲内で対応できないことが明確であること。
- 3 「著しく異ならない建築物」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、収用対象建築物の敷地及び建物の規模が著しく過小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ものとする。
- 4 予定建築物については、建築計画が具体化されているものであること。
- 5 災害危険区域等に存する建築物の移転については、本基準を準用するものとする。

【提案基準 12】 介護付き有料老人ホーム

(令和 2 年 4 月 1 日一部改正)

老人福祉法に基づく有料老人ホームを建築する場合の提案基準

(基準の内容)

- 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「長野県有料老人ホーム設置運営指導指針」に適合するものであって、当該市街化調整区域に立地する医療法(昭和 23 年法律第 205 号)第 1 条の 5 第 1 項に規定する病院又は老人福祉法第 20 条の 5 に規定する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がやむを得ないと認められるものであること。
- 2 申請者自らが開設して運営し、入居一時金及び利用料に関する国の基準に従い、適正な料金設定で適切な運営が継続的に行えることが確実であること。
- 3 当該施設は、介護保険法(平成 9 年法律第 123 号)第 70 条第 1 項に基づく特定施設入居者生活介護事業所又は同法第 78 条の 2 第 1 項に基づく地域密着型特定施設入居者生活介護事業所の指定を受けることができる見込みのある施設であること。
- 4 当該施設の居住に係る権利関係は、利用権方式又は建物賃貸借方式のものであること。
- 5 当該施設の立地について、開発区域内の土地及び周辺の土地が、現在及び将来の土地利用上支障がなく、環境に配慮され、周辺の環境条件に悪影響を及ぼさないものであり、市の福祉施策、都市計画等の観点から支障がないものとして市長が承認を与えたものであること。
- 6 申請地には次に掲げる区域が含まれないこと。
 - (1) 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律(昭和 44 年法律第 57 号)第 3 条第 1 項の規定により指定された急傾斜地崩壊危険区域
 - (2) 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 項の規定により指定された土砂災害警戒区域及び同法第 4 条第 1 項に規定する基礎調査により土砂災害が発生するおそれがあるとされた土地の区域
 - (3) 水防法(昭和 24 年法律第 193 号)第 14 条第 1 項に規定する浸水想定区域
 - (4) 特定都市河川浸水被害対策法(平成 15 年法律第 77 号)第 32 条第 1 項に規定する都市洪水想定区域及び同条第 2 項に規定する都市浸水想定区域
 - (5) 農業振興地域の整備に関する法律(昭和 44 年法律第 58 号)第 8 条第 2 項第 1 号に規定する農用地等として利用すべき土地の区域
- 7 他法令による許認可等が必要な場合は、その許認可等が受けられるものであること。

(留意事項)

- 1 「立地がやむを得ない」とは、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相当であることをいう。

- 2 利用権方式とは、建物賃貸借契約及び終身建物賃貸借契約以外の契約の形態で、居住部分と介護や生活支援等のサービス部分の契約が一体となっているものをいう。
- 3 建物賃貸借方式とは、賃貸住宅における居住の契約形態であり、居住部分と介護等のサービス部分の契約が別々になっているものをいう。

【提案基準 13】 既存宅地における宅地開発等 《廃止》

(平成 26 年 12 月 31 日廃止)

既存宅地において宅地開発又は建築物の建築等をする場合の提案基準

(基準の内容)

- 1 申請地は、おおむね 50 戸以上の建築物(市街化区域に存するものを含む。)が連たんする地域内であり、市街化調整区域に関する都市計画が決定された際すでに宅地であった土地であること。
- 2 予定建築物は、次に掲げるものとする。
 - (1) 用途が、第 2 種中高層住居専用地域の制限に適合するもの。ただし、周辺の土地利用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。
 - (2) 建ぺい率、容積率及び高さが、第 1 種低層住居専用地域の制限に適合するもの

(留意事項)

- 1 「すでに宅地であった土地」とは、次の各号のいずれかに該当するものであること。
 - (1) 土地登記簿において地目が宅地として登記されているもの
 - (2) 農地転用の許可が宅地目的で得られているもの
 - (3) 固定資産課税台帳において宅地として課税されているもの
 - (4) 航空写真により宅地的土地利用されていることが確認できるもの
 - (5) 農業委員会等の公的機関により宅地的土地利用されていることが証明されるもの
- 2 「支障ないと認められる場合」とは、次に掲げるものであること。
 - (1) 関係課との協議において、土地利用計画及び都市施設の整備上支障ない旨の合意が得られているもの
 - (2) 当該申請地の存する地域及びその周辺の地域住民との合意形成がなされているもの
- 3 「第 1 種低層住居専用地域の制限」とは、建ぺい率 10 分の 5 以下、容積率 10 分の 8 以下、高さ 10 メートル以下であること。
- 4 宅地延長部分が隣接して 3 以上集合する場合は、開発道路が必要なものとする。

(施行期日)

- 1 この基準は、平成 12 年 11 月 1 日から施行する。

附 則

この基準は、平成 13 年 5 月 18 日から施行する。

附 則

この基準は、平成 26 年 12 月 31 日から廃止する。

【提案基準 14】 災害危険区域等に存する建築物の移転

(令和 2 年 4 月 1 日施行)

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移転することがやむを得ないと認められる建築物に係る提案基準

(基準の内容)

- 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
 - ア 対象区域は、建築基準法(昭和 25 年法律第 201 号)第 39 条第 1 項の規定により指定された災害危険区域又は第 40 条の規定による条例によって建築が制限される区域からの移転
 - イ 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 9 条第 1 項の規定による土砂災害特別警戒区域からの移転
 - (2) 地すべり等防止法(昭和 33 年法律第 30 号)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) 土砂災害警戒区域における土砂災害防止対策の推進に関する法律第 26 条第 1 項の勧告に基づく移転
 - (4) 建築基準法第 10 条第 1 項の勧告又は同法第 10 条第 2 項若しくは 3 項の命令に基づく移転
 - (5) 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律(昭和 44 年法律第 57 号)第 9 条第 3 項の勧告に基づく移転
 - (6) その他、条例、要綱又は特定の行政機関の指示に基づく上記、(1)から(5)までと同等と認められる移転
- 2 他法令による許認可等が必要な場合は、その許認可等が受けられるものであること。

(留意事項)

- 1 予定建築物の規模、用途、位置については、提案基準 11 の収用対象事業による代替建築物等の施行による建築物の移転の場合の 2 から 4 に該当するものであること。
- 2 予定建築物の敷地は、従前とほぼ同じ規模であること。

【提案基準 15】 既存建築物の用途変更

(令和 3 年 1 月 1 日施行)

既存建築物の用途変更を目的とする場合の提案基準

(基準の内容)

- 1 申請の内容が、次に掲げる要件に該当するものであること。
 - (1) 用途変更をすることにつき、真にやむを得ない事情に伴って再活用を行うものであること。
 - (2) 用途変更をする建築物は、都市計画法上適法に建築され、かつ、原則として 10 年以上適法に維持管理されている又は維持管理されていた現存する建築物であること。
 - (3) 市街化を促進する恐れがないこと。
 - (4) 敷地面積は、既存建築物の敷地より増加しないこと。
 - (5) 建築物を増改築する場合は、増改築後の延床面積は従前の 1.5 倍以下であること。
 - (6) 騒音、振動、臭気、通行障害等、周辺環境の悪化をもたらさないものであること。
 - (7) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律に定める営業の許可及び営業等の届出を必要とする用途等、当該土地の周辺の土地利用に反する用途でないもの。
 - (8) 他法令による許認可等が必要な場合は、その許認可等が受けられるものであること。
 - (9) 当該敷地に関して、法令等による違反がある場合は、原則、事前に是正処置が図られていること。
- 2 変更後の建築物は、建築基準法別表第 2 (は) 項に掲げるもの又は床面積の合計が 500 平方メートル以内の事務所若しくは倉庫の用に供するものであること。
- 3 既存建築物の用途変更をすることについて、周辺地権者及び町内会等との合意形成が十分に図られていること。

(留意事項)

- 1 「真にやむを得ない事情」とは、次に掲げる要件に該当するものであること。
 - (1) 生計維持者の死亡、遠方への転居等、建物を手放さなければならなくなった場合又は、経営の悪化等の理由により店舗・事務所部分を維持できなくなった場合
 - (2) 破産等により建物等が競売に付された場合
 - (3) 高齢等の事情のため、子供と同居する必要から、建物を手放さなければならなくなった場合
 - (4) 社会通念上、(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 用途変更後の活用について、必要に応じて町内会、地元自治組織、関係機関等の総会又は会議により承諾が得られていること。
- 3 本基準に基づき変更した用途から別の用途に変更する場合は、原則として再度許可を要するものとする。