

# 上越市開発審査会付議基準

平成19年 4月16日 制定

平成26年 4月 1日 一部改正

令和 5年 3月14日 一部改正

上越市開発審査会

# 上越市開発審査会付議基準

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号ホの規定により、開発審査会へ付議する案件についての基準を次のとおり定める。

## 特例措置基準

- (1) 分家住宅・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
- (2) 地区集会所・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2
- (3) 収用対象事業の施行に伴う建築物・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 3
- (4) 社寺、仏閣及び納骨堂・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 4
- (5) 既存集落内の自己用住宅・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 5
- (6) 既存の権利の届出に準じた届出がなされた土地における自己用住宅・・・・・・ 6
- (7) 災害危険区域等に存する建築物の移転・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 7
- (8) 既存建築物の建替・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 8
- (9) 線引き前から存する事業所の敷地拡張・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 9
- (10) 市街化調整区域に存する事業所において従事する者の住宅・寮等・・・・・・ 10
- (11) 法第34条第13号による既存の権利の届出に係る  
有効期間を経過した建築物・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 11
- (12) 土地区画整理事業の施行された区域内における開発行為・・・・・・・・・・・・ 12
- (13) 指定既存集落内の自己用住宅・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 13
- (14) 指定既存集落内の分家住宅・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 14
- (15) 指定既存集落内の小規模工場等・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 15
- (16) 指定既存集落内の公営住宅・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 16
- (17) 有料老人ホーム・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 17
- (18) 空閑地における住宅等の建築・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 18
- (19) 介護老人保健施設・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 19
- (20) 病院・診療所と至近の距離にある薬局・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 20
- (21) 法に基づく許可を受けて又は許可を要しないものとして建築された後、  
適正に利用された建築物の限定事情による所有者変更等・・・・・・・・・・・・ 21
- (22) 新潟県警察以外の申請者による交番等建設のための建築物・・・・・・・・・・・・ 23
- (23) 土地利用規制の適正化を行う集落区域内の住宅等の建築・・・・・・・・・・・・ 24

## 個別付議基準

- (1) 線引き後に建築された事業所の敷地拡張・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 25
- (2) レクリエーション施設等・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 26
- (3) 研究施設・・ 27
- (4) 指定産業振興地域内の工場等・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 28
- (5) 指定流通業務区域内の大規模流通業務施設・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 29
- (6) 既存の土地利用を適正に行うために最低限必要な管理施設・・・・・・・・・・・・ 30
- (7) 法に基づく許可を受けて又は許可を要しないものとして建築された後、  
適正に利用された建築物のやむを得ない事情による所有者変更等・・・・・・・・ 31

# (1) 分家住宅

(開発審査会付議特例措置基準)

農家等の次・三男等が分家する場合の住宅で、申請の内容が次の各項に該当し、かつ、当該市街化調整区域内に建築することがやむを得ないと市長が認めるものについては、開発審査会において包括的に承認を受けたものとし、これに基づいて許可処分を行い、その処分後、直近の開発審査会においてその旨報告するものとする。

- 1 申請者は、民法（明治29年法律第89号（第四編「親族」、第五編「相続」昭和22年法222号本編全改））第725条に定める親族の範囲に該当し、かつ、申請時において10年以上住宅を適法に利用した本家（以下「親等」という。）の世帯構成員である者又はあった者であること。
- 2 申請に係る土地は、次の各号に該当するものであること。
  - (1) 親等からの相続若しくは贈与（使用貸借を含む。）があったか又はそれが確実なものであること。
  - (2) 親等が5年以上所有しているものであること。ただし、当該土地が農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）に基づき農用地区域に指定されていてその変更が出来ない場合又は農用地区域外であっても住宅を建築することが好ましくない場合で、当該土地との交換により取得した土地については、5年以上所有している土地とみなす。
  - (3) 既存の集落内又はその周辺の土地であること。
  - (4) 開発（敷地）面積は500㎡以下であること。ただし、土地利用上やむを得ないと認められる場合はこの限りでない。
- 3 親等は、原則として申請に係る土地の存する既存集落と同一集落内又は周辺の集落に10年以上生活の本拠を有していること。ただし、収用対象事業による建築物の移転等の事情により当該集落に生活の本拠を有することとなった期間が10年に満たない場合については、10年以上生活の本拠を有しているものとみなす。

親等の居住地が市街化区域である場合は、親等は市街化区域内に自己の宅地以外に土地を所有していないか又は所有していても住宅の建築が困難である等の事情があること。

(施行期日)

この特例措置基準は平成19年4月16日から適用する。

## (2) 地区集会所

(開発審査会付議特例措置基準)

町内会又は農家組合等が住民の集会、研修等を通じて住民の自治活動を推進することを目的として建築する集会所で、申請の内容が次の各項に該当し、かつ、当該市街化調整区域内に建築することがやむを得ないと市長が認めるものについては、開発審査会において包括的に承認を受けたものとし、これに基づいて許可処分を行い、その処分後、直近の開発審査会においてその旨報告するものとする。

- 1 地区集会所がないか又は建物の老朽化等の理由によりその利用が困難であるため、住民多数の要望に基づき建築するものであること。
- 2 管理規定等が定められており、適正な管理がなされると認められるものであること。
- 3 建設に伴う経費について国又は地方公共団体の補助が見込まれる等財源が確実と認められるものであること。

(施行期日)

この特例措置基準は平成19年4月16日から適用する。

## (3) 収用対象事業の施行に伴う建築物

(開発審査会付議特例措置基準)

建築物を収用対象事業の施行により移転又は除却しなければならない場合の代替建築物で、申請の内容が次のⅠ又はⅡに該当し、かつ、当該市街化調整区域内に建築することがやむを得ないと市長が認めるものについては、開発審査会において包括的に承認を受けたものとし、これに基づいて許可処分を行い、その処分後、直近の開発審査会においてその旨報告するものとする。

Ⅰ 市街化調整区域に存する建築物を移転又は除却して建築する場合は、次の各項に該当するものであること。ただし、違法に建築されたものを除く。

- 1 申請者は、収用対象事業の施行により既存建築物を移転又は除却しなければならないものであること。
- 2 当該事業主体からの移転証明があり、事業計画が明確であること。
- 3 申請に係る土地は、次の各号に該当するものであること。
  - (1) 既存の集落内又はその周辺の土地であること。
  - (2) 開発（敷地）面積は、専用住宅又は併用住宅にあつては500㎡（従前の敷地面積が500㎡を超える場合は当該面積）以下、その他にあつては従前の1.5倍以下であること。ただし、土地利用上やむを得ないと認められる場合はこの限りでない。
  - (3) 農振農用地でない等、土地利用上の調整がとれている土地であること。
- 4 予定建築物は、次の各号に該当するものであること。
  - (1) 用途は従前と同一であり、周辺の土地利用から見て適切なものであること。
  - (2) 構造は従前とほぼ同一であること。
  - (3) 延べ面積は従前の1.5倍以下であること。ただし、従業員の執務環境の整備等でやむを得ないと認められる場合はこの限りでない。

Ⅱ 市街化区域に存する建築物を移転又は除去して建築する場合は、Ⅰに掲げる要件のほか次の各号の一に該当するものであること。

- (1) 市街化区域内に適地を確保することが困難又は著しく不適當な場合であること。
- (2) 市長と調整の上当該事業主体が適切な場所を斡旋した場合であること。
- (3) 申請者が従前から代替予定地としてではなく市街化調整区域に所有している土地に建築する場合であること。

(施行期日)

この特例措置基準は平成19年4月16日から適用する。

## (4) 社寺、仏閣及び納骨堂

(開発審査会付議特例措置基準)

社寺、仏閣及び納骨堂の建築物で、申請の内容が次の各項に該当し、かつ、当該市街化調整区域内に建築することがやむを得ないと市長が認めるものについては、開発審査会において包括的に承認を受けたものとし、これに基づいて許可処分を行い、その処分後、直近の開発審査会においてその旨報告するものとする。

- 1 申請に係る土地は、次の各号の一に該当するものであること。
  - (1) 歴史、古記等により密接な縁故がある土地又はこれに隣接する土地であること。
  - (2) 信徒の分布その他の資料に照らし、特に立地する合理的事情が存すると認められる地域内の土地であること。
  
- 2 予定建築物は、当該市街化調整区域に居住する住民の日常生活に関連した次の各号の一に該当するものであって、広域を対象とした大規模な施設でないこと。
  - (1) 宗教法人法（昭和26年法律第126号）第3条第1号に規定する本殿、拝殿、本堂、会堂、社務所、庫裏等の施設であること。ただし、宿泊、休憩施設を除く。
  - (2) 鎮守、社、庚申堂、地藏堂等を構成する建築物であること。

(施行期日)

この特例措置基準は平成19年4月16日から適用する。

## (5) 既存集落内の自己用住宅

(開発審査会付議特例措置基準)

既存集落内の自己用住宅で、申請の内容が次の各項に該当し、かつ、当該市街化調整区域内に建築することがやむを得ないと市長が認めるものについては、開発審査会において包括的に承認を受けたものとし、これに基づいて許可処分を行い、その処分後、直近の開発審査会においてその旨報告するものとする。

1 申請に係る土地は、次の各号に該当するものであること。

(1) 既存集落内の土地であること。

既存集落とは、自然的社会的条件に照らして独立して一体的な日常生活圏を構成する地域であって、次の各条件を満たすものいう。

ア 建築物の連担要件は概ね50戸以上とする。(下限は10%までとする)

イ 各建築物の敷地間の距離は100m以内とする。

(2) 申請時において10年以上宅地又は宅地状態である土地か又は申請者が申請時において10年以上所有している土地(所有していた者から相続により取得した土地を含む)であること。かつ、市街化区域内に土地を所有していないか又は所有していても住宅の建築が困難である等の事情があること。

(3) 開発(敷地)面積は500㎡以下であること。ただし、土地利用上やむを得ないと認められる場合はこの限りでない。

2 予定建築物は、自己の居住の用に供する専用住宅であること。

(施行期日)

この特例措置基準は平成19年4月16日から適用する。

この特例措置基準は平成26年4月1日から(23)土地利用規制の適正化を行う集落区域内の住宅等の建築の適用に伴い、廃止する。

## (6) 既存の権利の届出に準じた届出が なされた土地における自己用住宅 (開発審査会付議特例措置基準)

都市計画法第34条第13号による既存の権利の届出に準じた届出がなされた土地における自己用住宅で、申請の内容が次の各項に該当し、かつ、当該市街化調整区域内に建築することがやむを得ないと市長が認めるものについては、開発審査会において包括的に承認を受けたものとし、これに基づいて許可処分を行い、その処分後、直近の開発審査会においてその旨報告するものとする。

- 1 申請者は、線引き後に申請に係る土地について所有権その他の土地の利用に関する権利を所得した者であること。
- 2 申請に係る土地は、線引きの際に造成中又は造成済の一団の宅地であって都市計画法第34条第13号による既存の届出に準じて造成事業者が届出を行った土地であること。
- 3 予定建築物は、次の各号に該当するものであること。
  - (1) 自己の居住の用に供する専用住宅であること。
  - (2) 線引きの日から試算して5年以内に建築するものであること。

### (施行期日)

この特例措置基準は平成19年4月16日から適用する。

この改正後の規定は平成19年11月30日から適用する。



## (7) 災害危険区域等に存する建築物の移転

(開発審査会付議特例措置基準)

災害危険区域等に存する建築物の移転で、申請の内容が次の各項に該当し、かつ、当該市街化調整区域内に建築することがやむを得ないと市長が認めるものについては、開発審査会において包括的に承認を受けたものとし、これに基づいて許可処分を行い、その処分後、直近の開発審査会においてその旨報告するものとする。

- 1 申請者は、次の各号の一に該当する者であること。
  - (1) がけ地近接危険住宅移転事業に伴い移転する者。
  - (2) 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項の勧告に基づき移転する者。
  - (3) 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受けた関連事業計画に基づき移転する者。
  - (4) 建築基準法（昭和25年法律第201号）第10条第1項の命令に基づき移転する者。
  - (5) その他条例、要綱又は特定の行政機関の指示に基づき(1)から(4)までと同等と認められ移転する者。
- 2 申請に係る土地は、次の各号に該当するものであること。
  - (1) 既存の集落内又はその周辺の土地であること。
  - (2) 開発（敷地）面積は、専用住宅又は併用住宅にあつては500㎡以下、その他にあつては従前の1.5倍以下であること。ただし、土地利用上やむを得ないと認められる場合はこの限りでない。
  - (3) 農振農用地区域でない等、土地利用上の調整がとれている土地であること。
- 3 予定建築物は、次の各号に該当するものであること。
  - (1) 用途は従前と同一であり、周辺の土地利用から見て適切なものであること。
  - (2) 構造は従前とほぼ同一であること。
  - (3) 延べ面積は従前の1.5倍以下であること。
- 4 市街化区域に存する建築物を移転しなくてはならない場合については、当該市街化区域内に適地を確保することが困難又は著しく不適當な場合であること。

(施行期日)

この特例措置基準は平成19年4月16日から適用する。

## (8) 既存建築物の建替

(開発審査会付議特例措置基準)

既存建築物の建替で、申請の内容が次の各項に該当し、かつ、当該市街化調整区域内に建築することがやむを得ないと市長が認めるものについては、開発審査会において包括的に承認を受けたものとし、これに基づいて許可処分を行い、その処分後、直近の開発審査会においてその旨報告するものとする。

- 1 この基準において既存建築物とは、線引き前から市街化調整区域に存する建築物、開発許可等が不要として扱われた建築物及び都市計画法第29条又は都市計画法第43条の許可を得た建築物をいう。
- 2 この基準において建替とは、増築又は改築であって増築後若しくは改築後の延べ面積が1.5倍を超える場合又は増築後若しくは改築後の構造が従前と著しく異なる場合をいう。ただし、専用住宅に限っては、増築後若しくは改築後の延べ面積が1.5倍を超える場合であっても建築許可申請を行わず、許可を要しないものとして扱う。また、次項第2号により敷地拡張を行う場合は、増築後又は改築後の延べ面積又は構造にかかわらず建替に該当するものとする。
- 3 申請に係る土地は、次の各号に該当するものであること。
  - (1) 従前の敷地の範囲内であること。
  - (2) 予定建築物が専用住宅又は併用住宅（業務の用に供する部分の延べ面積が全体の延べ面積の50%以内のもの）である場合で、従前の敷地が著しく過少等やむを得ない事情により敷地拡張を行う場合は、拡張後の敷地面積の合計は500㎡以下であること。ただし、土地利用上やむを得ないと認められる場合はこの限りでない。
- 4 予定建築物は、次の各号に該当するものであること。
  - (1) 用途は従前と同一であること。
  - (2) 形態規制（建ぺい率・容積率）は建築基準法に基づく特定行政庁の定める基準によること。
  - (3) 階数は原則として3以下であること。
  - (4) 周辺の土地利用からみて適当なものであること。

(施行期日)

この特例措置基準は平成19年4月16日から適用する。

この改正後の規定は平成19年11月30日から適用する。

この改正後の規定は平成26年4月1日から適用する。

## (9) 線引き前から存する事業所の敷地拡張

(開発審査会付議特例措置基準)

既存事業所の敷地拡張で、申請の内容が次の各項に該当し、かつ、当該市街化調整区域内に建築することがやむを得ないと市長が認めるものについては、開発審査会において包括的に承認を受けたものとし、これに基づいて許可処分を行い、その処分後、直近の開発審査会においてその旨報告するものとする。

- 1 対象となる事業所は、線引き前から市街化調整区域に存するものであること。
- 2 現事業所の経営状況から量的な拡大の必要性が認められるもの、公害防止、防災、操業時の安全対策等やむを得ないと認められる事情があること。
- 3 申請に係る土地は、次の各号に該当するものであること。
  - (1) 原則として既存の敷地に隣接する土地であること。
  - (2) 拡張後の敷地面積の合計は従前の1.5倍以下であること。ただし、土地利用上やむを得ないと認められる場合はこの限りでない。
  - (3) 農振農用地区域でない等、土地利用上の調整がとれている土地であること。
- 4 予定建築物は、次の各号に該当するものであること。
  - (1) 自己の業務の用に供する建築物（併用住宅で、業務の用に供する部分の延べ面積が全体の延べ面積の50%を超える場合を含む。）であること。
  - (2) 従前の建築物の用途と同一であること。
  - (3) 形態規制（建ぺい率・容積率）は特定行政庁の定める基準によること。
  - (4) 階数は原則として3以下であること。
  - (5) 周辺の土地利用からみて適切なものであること。

(施行期日)

この特例措置基準は平成19年4月16日から適用する。

## (10) 市街化調整区域に存する事業所において 従事する者の住宅・寮等

(開発審査会付議特例措置基準)

市街化調整区域に存する事業所において従事する者の住宅・寮等で、申請の内容が次の各項に該当し、かつ、当該市街化調整区域内に建築することがやむを得ないと市長が認めるものについては、開発審査会において包括的に承認を受けたものとし、これに基づいて許可処分を行い、その処分後、直近の開発審査会においてその旨報告するものとする。

- 1 申請に係る土地は、次の各号に該当するものであること。
  - (1) 当該事業所に隣接又は近接していること。
  - (2) 農振農用地区域でない等、土地利用上の調整がとれている土地であること。
  
- 2 予定建築物は都市計画法第34条第1号から第14号までの規定により許可を受けて5年以上適正に利用された事業所、線引き前から市街化調整区域に存する事業所及び開発許可等が不要として扱われた事業所の従業員に利用させる住宅、寮等であって、次の各号に該当するものであること。
  - (1) 当該事業所の操業方式、就業体制、雇用形態、地理的条件又は交通条件等から特に住宅、寮等が必要と認められ、かつ、それらの事情を勘案して適切な規模のものであること。
  - (2) 当該事業所を経営するものが建築主となり、維持管理についても当該事業所の経営者が自ら永続的に行なうものであること。
  - (3) 周辺の土地利用からみて適切なものであること。

(施行期日)

この特例措置基準は平成19年4月16日から適用する。

この改正後の規定は平成19年11月30日から適用する。

## (11) 法第34条第13号による既存の権利の届出に係る有効期間を経過した建築物 (開発審査会付議特例措置基準)

法第34条第13号による既存の権利の届出に係る有効期間を経過した建築物で、申請の内容が次の各項に該当し、かつ、当該市街化調整区域内に建築することがやむを得ないと市長が認めるものについては、開発審査会において包括的に承認を受けたものとし、これに基づいて許可処分を行い、その処分後、直近の開発審査会においてその旨報告するものとする。

- 1 申請者は、都市計画法第34条第13号による既存の権利の届出に係る有効期間内に開発行為又は建築を完了することができなかつたことについてやむを得ないと認められる事情（海外勤務、転勤等）がある者であること。
- 2 申請に係る土地は、既存の権利の届出を受理された土地であること。
- 3 予定建築物は、自己の居住の用に供する専用住宅であつて、かつ、既存の権利の届出の内容と適合するものであること。

(施行期日)

この特例措置基準は平成19年4月16日から適用する。  
この改正後の規定は平成19年11月30日から適用する。

## (12) 土地区画整理事業の施行された 区域内における開発行為 (開発審査会付議特例措置基準)

土地区画整理事業の施行された区域内に建築する建築物で、申請の内容が次の各項に該当し、かつ、当該市街化調整区域内に建築することがやむを得ないと市長が認めるものについては、開発審査会において包括的に承認を受けたものとし、これに基づいて許可処分を行い、その処分後、直近の開発審査会においてその旨報告するものとする。

- 1 公共施設の設置又は廃止を伴わない場合であること。
- 2 申請にかかる土地は、土地区画整理事業の施行された区域内の土地であること。
- 3 予定建築物は、原則として当該土地区画整理事業の事業計画に整合するものであること。

(施行期日)

この特例措置基準は平成19年4月16日から適用する。

## (13) 指定既存集落内の自己用住宅

(開発審査会付議特例措置基準)

指定既存集落内の自己用住宅で、申請の内容が次の各項に該当し、かつ、当該市街化調整区域内に建築することがやむを得ないと市長が認めるものについては、開発審査会において包括的に承認を受けたものとし、これに基づいて許可処分を行い、その処分後、直近の開発審査会においてその旨報告するものとする。

- 1 申請者は、次の各号の一に該当するものであること。
  - (1) 申請時において10年以上指定既存集落に生活の本拠を有する者であること。  
ただし、収用対象事業による建築物の移転等の事情により当該指定既存集落に生活の本拠を有することとなった期間が10年に満たない場合については、10年以上生活の本拠を有しているものとみなす。
  - (2) 申請時において指定既存集落内に10年以上所有する土地であること。
- 2 申請に係る土地は次の各号の一に該当するものであること。
  - (1) 第1項第1号に該当する者が申請者である場合は、当該指定既存集落内の土地であること。
  - (2) 第1項第2項に該当する者が申請者である場合は、当該土地の範囲であること。
- 3 開発（敷地）面積は500㎡以下であること。ただし、土地利用上やむを得ないと認められる場合はこの限りではない。
- 4 予定建築物は、自己の用に供する専用住宅であること。

(施行期日)

この特例措置基準は平成19年4月16日から適用する。

## (14) 指定既存集落内の分家住宅

(開発審査会付議特例措置基準)

指定既存集落内に存する農家等の次・三男等が分家する場合の住宅で、申請の内容が次の各項に該当し、かつ、当該市街化調整区域内に建築することがやむを得ないと市長が認めるものについては、開発審査会において包括的に承認を受けたものとし、これに基づいて許可処分を行い、その処分後、直近の開発審査会においてその旨報告するものとする。

- 1 申請者は、民法（明治29年法律第89号（第四編「親族」、第五編「相続」昭和22年法222号本編全改））第725条に定める親族の範囲に該当し、かつ、申請時において10年以上住宅を適法に利用した本家の世帯構成員である者又はあった者であること。
- 2 申請に係る土地は、次の各号に該当するものであること。
  - (1) 指定既存集落内の土地であること。
  - (2) 開発（敷地）面積は500㎡以下であること。ただし、土地利用上やむを得ないと認められる場合はこの限りでない。
- 3 本家が申請時において10年以上当該指定既存集落に生活の本拠を有していること。ただし、収用対象事業による建築物の移転等の事情により当該指定既存集落に生活の本拠を有することとなった期間が10年に満たない場合については、10年以上生活の本拠を有しているものとみなす。

(施行期日)

この特例措置基準は平成19年4月16日から適用する。



## (15) 指定既存集落内の小規模工場等

(開発審査会付議特例措置基準)

指定既存集落内の小規模工場等で、申請の内容が次の各項に該当し、かつ、当該市街化調整区域内に建築することがやむを得ないと市長が認めるものについては、開発審査会において包括的に承認を受けたものとし、これに基づいて許可処分を行い、その処分後、直近の開発審査会においてその旨報告するものとする。

- 1 申請者は、自己の生計を維持するため新規に事業を営むことがやむを得ないと認められる者又は当該指定既存集落内で事業を営み、周辺の環境対策等のために移転を行うことがやむを得ないと認められる者であり、かつ、線引き前から指定既存集落に生活の本拠を有する者であること。

ただし、収用対象事業による建築物の移転等の事情により線引き後に当該指定既存集落に生活の本拠を有することとなった場合については、線引き前から生活の本拠を有しているものとみなす。

- 2 申請に係る土地は、次の各号に該当するものであること。

- (1) 当該指定既存集落内の土地であること。
- (2) 開発（敷地）面積は1, 000㎡（既存の事業所の用途変更を伴わない移転の場合は、既存の規模の1.5倍を超えない範囲。）以下であること。  
ただし、土地利用上やむを得ないと認められる場合はこの限りでない。

- 3 予定建築物は、次の各号に該当するものであること。

- (1) 自己の業務の用に供する建築物であること。
- (2) 用途は、工場、事務所、店舗又は運動レジャー施設（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年法律第122号）に基づく営業許可又は届出を必要とするもの等娯楽施設を除く。）であって、周辺の土地利用からみて適切なものであること。
- (3) 延べ面積は、500㎡以下であること。
- (4) 新規に事業を営む場合及び移転に伴い事業所の用途を変更する場合は、原則として建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2（に）項に適合するもの、及び自動車修理工場であること。
- (5) 既存の事業所の用途変更を伴わない移転の場合、延べ面積は既存の規模の1.5倍を超えない範囲であること。

(施行期日)

この特例措置基準は平成19年4月16日から適用する。

## (16) 指定既存集落内の公営住宅

(開発審査会付議特例措置基準)

指定既存集落内の公営住宅で、申請の内容が次の各項に該当し、かつ、当該市街化調整区域内に建築することがやむを得ないと市長が認めるものについては、開発審査会において包括的に承認を受けたものとし、これに基づいて許可処分を行い、その処分後、直近の開発審査会においてその旨報告するものとする。

- 1 申請に係る土地は、指定既存集落内の土地であること。
- 2 予定建築物は公営住宅法（昭和26年法律第193号）第2条第2号に規定する公営住宅（新潟県及び上越市が建設するものを除く。）であって、地域の入居対象者数を勘案して適切な規模のものであること。

(施行期日)

この特例措置基準は平成19年4月16日から適用する。

## (17) 有料老人ホーム

(開発審査会付議特例措置基準)

有料老人ホームである建築物で、申請の内容が次の各項に該当し、かつ、当該市街化調整区域内に建築することがやむを得ないと市長が認めるものについては、開発審査会において包括的に承認を受けたものとし、これに基づいて許可処分を行い、その処分後、直近の開発審査会においてその旨報告するものとする。

- 1 予定建築物は老人福祉法（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って、次の各号に該当するものであること。
  - (1) 設置及び運営が、厚生労働省の策定した「有料老人ホームの設置運営標準指導指針」における基準に適合するものであること。
  - (2) 安定的経営が図られることが確実と判断されるものであること。
  - (3) 権利関係は利用権方式又は賃貸方式のものであり、分譲方式のものでないこと。
- 2 当該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、介護機能と密接に関連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に従い適正な料金設定がなされている場合等施設の機能、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な場合であること。
- 3 立地について、市の福祉政策、都市計画の観点から支障がない旨の市長の承認が得られたものであること。

(施行期日)

この特例措置基準は平成19年4月16日から適用する。

この改正後の規定は令和5年3月14日から適用する。

## (18) 空閑地における住宅等の建築

(開発審査会付議特例措置基準)

空閑地における住宅等の建築で、申請の内容が次の各項に該当し、かつ、当該市街化調整区域内に建築することがやむを得ないと市長が認めるものについては、開発審査会において包括的に承認を受けたものとし、これに基づいて許可処分を行い、その処分後、直近の開発審査会においてその旨報告するものとする。

- 1 申請に係る土地は、次の各号に該当するものであること。
  - (1) その四囲を家屋又は道路、河川等の公共施設に囲まれている1区画の土地であること。
  - (2) 既存の集落内又は線引き前に造成された住宅地内の土地であり、面積は500㎡以下とする。ただし、土地利用上やむを得ないと認められる場合はこの限りでない。
  - (3) 従前の土地利用形態に比して宅地として利用することが適当であると認められること。
- 2 予定建築物は、次の各号の一に該当するものであること。
  - (1) 自己の居住の用に供する専用住宅を建築するものであること。
  - (2) 線引き前から市街化調整区域に存する建築物（自己用建築物に限る。）の建替（増築及び改築を含む。）を行うものであること。

(施行期日)

この特例措置基準は平成19年4月16日から適用する。

## (19) 介護老人保健施設

(開発審査会付議特例措置基準)

介護老人保健施設である建築物で、申請の内容が次の各項に該当し、かつ、当該市街化調整区域内に建築することがやむを得ないと市長が認めるものについては、開発審査会において包括的に承認を受けたものとし、これに基づいて許可処分を行い、その処分後、直近の開発審査会においてその旨報告するものとする。

- 1 予定建築物は介護保険法（平成9年法律第123号）第8条第28項に規定する介護老人保健施設であって、各地域の要介護老人数、特別養護老人ホームの入所定員、病院の病床数を踏まえて見込まれるその地域の需要を考慮し適切な規模であること。
- 2 介護老人保健施設の人数、施設及び設備並びに運営に関する基準（平成11年3月31日厚生省令第40号）第30条に規定する協力病院が近隣に所在し、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場合であること。
- 3 介護老人保健施設の開設が、確実に許可される見込みであること。

(施行期日)

この特例措置基準は平成19年4月16日から適用する。

この改正後の規定は平成19年11月30日から適用する。

この改正後の規定は令和5年3月14日から適用する。

## (20) 病院・診療所と至近の距離にある薬局

(開発審査会付議特例措置基準)

病院・診療所と至近の距離にある薬局で、申請の内容が次の各項に該当し、かつ、当該市街化調整区域内に建築することがやむを得ないと市長が認めるものについては、開発審査会において包括的に承認を受けたものとし、これに基づいて許可処分を行い、その処分後、直近の開発審査会においてその旨報告するものとする。

- 1 薬局であり、販売額の大半が調剤によるものであること。
- 2 申請に係る土地は、病院・診療所に原則として「至近の距離」（敷地の出入口間から50m以内）にある土地であること。  
ただし、土地利用上やむを得ないと認められる場合は60m以内まで緩和する。
- 3 開発（敷地）面積は500㎡以下であること。ただし、土地利用上やむを得ないと認められる場合はこの限りでない。
- 4 保険薬局である場合は、「保険薬局及び保険薬剤師療養担当規則（昭和32年厚生省令第16号）」に適合する等、関係法令に適合していること。
- 5 予定建築物は、次の各号に該当するものであること。
  - (1) 自己の業務の用に供する建築物であること。
  - (2) 用途は、医薬品、医療機器等の品質、有効性及び安全性の確保等に関する法律（昭和35年法律145号）第2条第12項に該当する店舗であること。
  - (3) 延べ面積は原則として150㎡以下であること。

(施行期日)

この特例措置基準は平成19年4月16日から適用する。

この改正後の規定は平成19年11月30日から適用する。

この改正後の規定は令和5年3月14日から適用する。

(21) 法に基づく許可を受けて又は許可を要しないものとして建築された後、適正に利用された建築物の限定事情による所有者変更等

(開発審査会付議特例措置基準)

法に基づく許可を受けて又は許可を要しないものとして建築された後、適正に利用された建築物として、次の各項に該当する限定事情による所有者変更等と市長が認めるものについては、開発審査会において包括的に承認を受けたものとし、これに基づいて許可処分を行い、その処分後、直近の開発審査会においてその旨報告するものとする。

- 1 この基準において法に基づく許可を受けて建築された建築物とは、都市計画法第34条の各号、又は同法施行令第36条第1項第3号イからホ該当で許可を受けて建築された建築物等をいい、許可を要しないものとして建築された建築物とは、農家住宅等、又は線引き前から市街化調整区域に存する建築物等をいう。  
また、所有者変更等とは、新たに許可を受けようとする者が所有し使用する場合は、用途の変更を含むものとする。
- 2 申請の内容は、次の各号に該当するものであること。
  - (1) 所有者の死亡・倒産・転勤の事情により所有者変更をする場合であること。  
(その他の事情については、開発審査会付議基準の個別付議基準(7)によるものとする。)
  - (2) 新たに許可を受けようとする者が当該建築物を自ら使用するものであること。
  - (3) 申請に係る土地は、従前に法の許可又は建築確認を受けた土地(敷地)と同一であること。(開発行為に該当する造成工事等を伴うものは除く)
  - (4) 建築物の用途変更をしようとする場合は、規模、構造が従前と比較して著しく変わらないもののうち、周辺環境との整合について市長が支障ないと認めるものであること。
  - (5) 法に基づく許可を受けて又は許可を要しないものとして建築された後、10年以上適正に利用された建築物等の用途変更であること。
- 3 本基準の適用となる範囲は次の各号に該当するものであること。
  - (1) 現に建築物が存するもの、又は現在建築物がない場合は線引き時に建築物があった敷地における建築物の所有者変更等であること。また、法に基づく許可を受けて又は許可を要しないものとして建築された後、建築物等が除却された敷地における建築物の所有者変更等を含むものとする。
  - (2) 所有者変更等をしようとする建築物の規模、構造、用途は、公的資料等で判断できるものを対象とする。
  - (3) 従前の一敷地に対し一建築物又は用途上不可分の関係にある複数の建築物(車庫、物置等)を対象とする。住宅用途に変更する場合で、敷地分割する場合は、敷地面積は概ね500㎡以下であること。

(施行期日)

この特例措置基準は平成19年4月16日から適用する。

この改正後の規定は平成19年11月30日から適用する。

この改正後の規定は平成26年4月1日から適用する。

※ 定義

- 「規模、構造が従前と比較して著しく変わらないもの」の定義

規模：従前規模と比較して延べ面積1.5倍以内のもの

構造：構造階数が著しく変わらないもの

- 「周辺環境との整合について市長が支障ないと認めるもの」の定義

支障ないと認めるものは、許可権者が土地の有効利用、周辺への環境等を踏まえ判断するものとする。

具体的には、別表の同一分類内の移動又は右欄に掲げる用途分類の変更先への変更の中で、支障ないと認めることができるものを対象とする。また、申請者は、周辺集落住民等に対し申請についての説明及び協議を行うこととし、申請に対する理解を得るよう努めるものとする。

なお、分類Kを除き同一細分類内の移動については用途変更と扱わない。

別 表

分類	細分類（建築物用途）	用途分類の変更先
A	住宅（専用住宅、兼用住宅）	A
B	福祉施設	A、B
	学校等	
	社寺	
	医院	
	公共公益施設	
C	店舗 （延べ面積200㎡未満で深夜営業を行わない）	A、B、C
	D	
E	スポーツ施設	A、B、C、E
	劇場等	
F	事務所	A、B、C、F
	倉庫	
	農業用施設	
G	旅館	A、B、C、G
H	パチンコ屋等	A、B、C、H
I	ラブホテル等	A、B、C、I
	キャバレー等	
J	卸売市場	A、B、C、F、J
	危険物施設	
	工場	
	火葬場等	
K	その他（細分類なし）	A



## (22) 新潟県警察以外の申請者による 交番等建設のための建築物 (開発審査会付議特例措置基準)

新潟県警察（以下「県警」という。）以外の申請者が行う交番又は駐在所（以下「交番等」という。）建設を目的とした建築物で、申請の内容が次の各号に該当し、かつ、当該市街化調整区域内に建築することがやむを得ないと市長が認めるものについては、開発審査会において包括的に承認を受けたものとし、これに基づいて許可処分を行い、その処分後、直近の開発審査会においてその旨報告するものとする。

- 1 予定建築物は、県警の施設整備計画に基づいた交番等であること。
- 2 申請に係る土地は、県警の施設整備計画に基づいて選定された土地であり、県所有又は市から提供された公有地若しくは民有地であること。
- 3 交番等の設計、工事監理及び維持管理を県警で行うものであること。
- 4 申請者は、警察共済組合新潟県支部であること。

(施行期日)

この特例措置基準は平成19年4月16日から適用する。

## (23) 土地利用規制の適正化を行う 集落区域内の住宅等の建築 (開発審査会付議特例措置基準)

当該基準は、集落の維持等を目的に新規に住宅等の建築を認めるものであり、申請の内容が次の各項に該当し、かつ、当該市街化調整区域内に建築することがやむを得ないと市長が認めるものについては、開発審査会において包括的に承認を受けたものとし、これに基づいて許可処分を行い、その処分後、直近の開発審査会においてその旨報告するものとする。

- 1 申請に係る集落区域内の土地は、次の各号に該当するものであること。
  - (1) 自然的社会的条件に照らして、独立して一体的な日常生活圏を構成する集落区域内であること。
  - (2) 農振農用地区域でなく、また、農地である場合は農地転用が許可される見込みのある土地等、土地利用上の調整がとれている土地であること。
  - (3) 原則、既に建築基準法第42条で規定する道路のいずれかに接続しており、新たな道路築造を伴わない土地であること。
  - (4) 開発（敷地）面積は500㎡以下であること。ただし、土地利用上やむを得ないと認められる場合はこの限りではない。
- 2 予定建築物は、次の各号に該当するものであること。
  - (1) 自己の居住の用に供する一戸建ての専用住宅または兼用住宅とし、階数は3以下であること。兼用住宅の用途は、建築基準法別表第二（い）項第2号の規定による、第一種低層住居専用地域内に建築することができる用途を兼ねるものとする。また、兼用住宅の居住に供する以外の規模は、延べ面積の2分の1以下であること。
  - (2) 集落区域内の適法に利用されている専用住宅、兼用住宅に附属する車庫、物置その他これらに類する建築物で、主たる建築物と同一集落内又は周辺の集落区域内にあること。また、建築物の構造は、主たる建築物と著しく異ならず、主たる建築物敷地等の面積に制限がある場合は、原則その敷地と隣接しないこと。
- 3 申請者は、集落住民等に対し申請についての説明及び協議を行うこととし、申請に対する理解を得るよう努めること。

(施行期日)

この特例措置基準は平成26年4月1日から適用する。

## (1) 線引き後に建築された事業所の敷地拡張

- 1 対象となる事業所は、都市計画法第29条又は都市計画法第43条の許可を受けたもので10年以上適正に利用されたものであること。
- 2 現事業所の経営状況から量的な拡大の必要性が認められるもの、公害防止、防災、操業時の安全対策等やむを得ないと認められる事情があること。
- 3 申請に係る土地は、次の各号に該当するものであること。
  - (1) 原則として既存の敷地に隣接する土地であること。
  - (2) 拡張後の敷地面積の合計は従前の1.5倍以下であること。ただし、土地利用上やむを得ないと認められる場合はこの限りでない。
  - (3) 農振農用地区域でない等、土地利用上の調整がとれている土地であること。
- 4 予定建築物は、次の各号に該当するものであること。
  - (1) 自己の業務の用に供する建築物（併用住宅で、業務の用に供する部分の延べ面積が全体の延べ面積の50%を超える場合を含む。）であること。
  - (2) 従前の建築物の用途と同一であること。
  - (3) 形態規制（建ぺい率・容積率）は特定行政庁の定める基準によること。
  - (4) 階数は原則として3以下であること。
  - (5) 周辺の土地利用からみて適切なものであること。

(施行期日)

この開発付議基準は平成19年4月16日から適用する。

## (2) レクリエーション施設等

- 1 申請に係る土地は、自然公園法（昭和32年法律第161号）その他の法令に適合する土地であること。
- 2 予定建築物は、次の各号の一に該当するものであること。
  - (1) キャンプ場、スキー場等第2種特定工作物に該当しない運動レジャー施設であつて地域における土地利用上支障がないものの管理上又は利用上不可欠な施設である建築物で、次のことを満たすものであること。
    - ア 管理棟、バンガロー等必要最小限の施設である建築物であつて、周辺の自然環境に調和した簡素なものであること。
    - イ 用途の変更が容易なものでないこと。
  - (2) 第2種特定工作物の利用目的及び利用者の属性から宿泊機能が不可欠であり、かつ、市街化区域等における宿泊施設によっては円滑な対応が困難である等周辺の状況等から判断して当該工作物の敷地内に建築することに格段の合理性がある場合の宿泊施設であること。

### (施行期日)

この開発付議基準は平成19年4月16日から適用する。  
この改正後の規定は平成19年11月30日から適用する。

### (3) 研究施設

- 1 申請に係る土地は、農振農用地区域でない等土地利用上の調整がとれている土地であること。
- 2 予定建築物は、次の各号の一に該当するものであること。
  - (1) 研究対象が市街化調整区域に存し、当該市街化調整区域に建築することについて格段の合理性があると認められる研究施設であること。
  - (2) 自然的環境的に特別の条件を必要とするもので、申請に係る土地がその立地条件を満たしており市街化調整区域に立地することが特にやむを得ないと認められる研究施設であること。

(施行期日)

この開発付議基準は平成19年4月16日から適用する。

## (4) 指定産業振興地域内の工場等

- 1 申請に係る土地は、次の各号に該当するものであること。
  - (1) 指定産業振興地域内の土地であること。
  - (2) 開発（敷地）面積は5ha未満であること。
  - (3) 当該市街化区域内に適地がないと認められること。
  - (4) 地形、環境等の自然条件、雇用、交通、土地利用、産業等の社会経済条件を総合的に勘案してやむを得ないと認められる場合であって、以下のいずれかに該当するもの。
    - ア 開発区域周辺の労働力を必要とする場合
    - イ 清浄な空気・水、景観、自然緑地等の優れた自然環境を必要とする場合
    - ウ 空港、高速道路のインターチェンジ等に隣接することが必要な場合
- 2 予定建築物は、次の各号に該当するものであること。
  - (1) その地域の振興を図る上で必要と認められる工場又は研究所であること。
  - (2) 周辺の土地利用からみて適切なものであること。

(施行期日)

この開発付議基準は平成19年4月16日から適用する。

## (5) 指定流通業務区域内の大規模流通業務施設

- 1 申請に係る土地は、指定流通業務区域内の土地であること。
- 2 予定建築物は、次の各号の一に該当するものであること。
  - (1) 貨物自動車運送業法（平成元年法律第83号）第2条第2項に規定する一般貨物自動車運送事業（同条第6項に規定する特別積合せ貨物運送をしないもの）の用に供される施設のうち、新潟運輸局長が積載重量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、新潟運輸局長が積載重量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。

### (施行期日)

この開発付議基準は平成19年4月16日から適用する。

## (6) 既存の土地利用を適正に行うために 最低限必要な管理施設

- 1 申請者は、既存の土地を相当期間以上利用し、管理施設を設置するに適正管理上、相応の理由がある者であること。
- 2 申請に係る土地は、次の各号に該当するものであること。
  - (1) 既存の土地の中で、開発（敷地）面積は100㎡以下であること。  
ただし、土地の利用上やむを得ないと認められる場合は、既存の土地の至近の距離（50m程度）にある土地とすることができる。なお、この場合の開発（敷地）面積も100㎡以下であること。
  - (2) 農振農用地でない等、土地利用上の調整がとれている土地であること。
- 3 予定建築物は、次の各号に該当するものであること。
  - (1) 用途は既存の資材置場等を管理するために、最低限必要な事務所等の施設であり、営業の拠点とならないものであること。
  - (2) 管理施設の延べ面積は50㎡以下であり、かつ、階数は2階以下であること。

(施行期日)

この開発付議基準は平成19年4月16日から適用する。



(7) 法に基づく許可を受けて又は許可を要しないものとして建築された後、適正に利用された建築物のやむを得ない事情による所有者変更等

- 1 この基準において法に基づく許可を受けて建築された建築物とは、都市計画法第34条の各号、又は同法施行令第36条第1項第3号イからホ該当で許可を受けて建築された建築物等をいい、許可を要しないものとして建築された建築物とは、農家住宅等、又は線引き前から市街化調整区域に存する建築物等をいう。  
また、所有者変更等とは、新たに許可を受けようとする者が所有し使用する場合は、用途の変更を含むものとする。
- 2 申請の内容は、次の各号に該当するものであること。
  - (1) 所有者の死亡・倒産・転勤以外のやむを得ない事情により所有者変更をする場合であること。(所有者の死亡・倒産・転勤についての事情は、開発審査会付議基準の特例措置基準(21)によるものとする。)
  - (2) 新たに許可を受けようとする者が当該建築物を自ら使用するものであること。
  - (3) 申請に係る土地は、従前に法の許可又は建築確認を受けた土地(敷地)と同一であること。(開発行為に該当する造成工事等を伴うものは除く)
  - (4) 建築物の用途変更をしようとする場合は、規模、構造が従前と比較して著しく変わらないもののうち、周辺環境との整合について市長が支障ないと認めるものであること。
  - (5) 法に基づく許可を受けて又は許可を要しないものとして建築された後、10年以上適正に利用された建築物等の用途変更であること。
- 3 本基準の適用となる範囲は次の各号に該当するものであること。
  - (1) 現に建築物が存するもの、又は現在建築物がない場合は線引き時に建築物があった敷地における建築物の所有者変更等であること。また、法に基づく許可を受けて又は許可を要しないものとして建築された後、建築物等が除却された敷地における建築物の所有者変更等を含むものとする。
  - (2) 所有者変更等をしようとする建築物の規模、構造、用途は、公的資料等で判断できるものを対象とする。
  - (3) 従前の一敷地に対し一建築物又は用途上不可分の関係にある複数の建築物(車庫、物置等)を対象とする。住宅用途に変更する場合で、敷地分割する場合は、敷地面積は概ね500㎡以下であること。

(施行期日)

この開発付議基準は平成19年4月16日から適用する。

この改正後の規定は平成19年11月30日から適用する。

この改正後の規定は平成26年4月1日から適用する。

※ 定義

- 「規模、構造が従前と比較して著しく変わらないもの」の定義

規模：従前規模と比較して延べ面積1.5倍以内のもの

構造：構造階数が著しく変わらないもの

- 「周辺環境との整合について市長が支障ないと認めるもの」の定義

支障ないと認めるものは、許可権者が土地の有効利用、周辺への環境等を踏まえ判断するものとする。

具体的には、別表の同一分類内の移動又は右欄に掲げる用途分類の変更先への変更の中で、支障ないと認めることができるものを対象とする。また、申請者は、周辺集落住民等に対し申請についての説明及び協議を行うこととし、申請に対する理解を得るよう努めるものとする。

なお、分類Kを除き同一細分類内の移動については用途変更と扱わない。

別 表

分類	細分類（建築物用途）	用途分類の変更先
A	住宅（専用住宅、兼用住宅）	A
B	福祉施設	A、B
	学校等	
	社寺	
	医院	
	公共公益施設	
C	店舗 （延べ面積200㎡未満で深夜営業を行わない）	A、B、C
D	店舗 （延べ面積200㎡以上10,000㎡未満）	A、B、C、D
E	スポーツ施設	A、B、C、E
	劇場等	
F	事務所	A、B、C、F
	倉庫	
	農業用施設	
G	旅館	A、B、C、G
H	パチンコ屋等	A、B、C、H
I	ラブホテル等	A、B、C、I
	キャバレー等	
J	卸売市場	A、B、C、F、J
	危険物施設	
	工場	
	火葬場等	
K	その他（細分類なし）	A