

第 21 回 上越市開発審査会 次第

令和 7 年 2 月 28 日

上越市役所 木田第 2 庁舎 2301 会議室

1. 開 会
2. 上越市開発審査会会長の選任
3. その他
 - ・上越市開発審査会付議特例措置基準に基づく許可処分について
 - ・上越市開発審査会付議基準解説の見直しについて
4. 閉 会

上越市開発審査会付議特例措置基準に基づく許可処分について

1. 上越市の都市計画区域

上越市の都市計画区域は、別紙参考資料 3 で示す図のとおり、3 つの都市計画区域が指定されており、1 つ目は図の中央、赤色の線で囲まれた部分、合併前上越市と大潟区の全域及び頸城区の一部が含まれる「上越都市計画区域」。2 つ目は図の右上、青色の線で囲まれた部分、柿崎区の一部が含まれる「柿崎都市計画区域」。3 つ目は図の下側、緑色の線で囲まれた部分、中郷区の一部が含まれる「妙高都市計画区域」が定められています。

このうち、赤線で囲まれた「上越都市計画区域」においては、市街化を計画的に進めていく「市街化区域」（図のオレンジ色の部分）と、市街化を抑制し優良な農地や自然環境を守っていく「市街化調整区域」（図の黄色部分）を定めており、開発審査会でご審議いただく案件も、そのほとんどがこの市街化調整区域内における開発行為や建築行為に関する案件となります。

2. 開発審査会付議特例措置基準

市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域とされており、開発行為を行おうとする場合には許可が必要となります。そして、許可できる開発行為は、別紙参考資料 1 の 2～3 ページにある都市計画法第 34 条各号に規定する開発行為に限定されています。

そのうち、3 ページの第 14 号に記されているとおり、第 14 号では「前各号に掲げるもののほか、都道府県知事が開発審査会の議を経て、開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがなく、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る開発行為」と規定されており、第 1 号から第 13 号までに該当するもの以外は、開発審査会の議を経ることが必要とされています。

そして、この第 14 号の規定に基づき、開発審査会に付議するにあたり、その取扱基準を定めたものが、別紙参考資料 5 の「上越市開発審査会付議基準」になります。

この「上越市開発審査会付議基準（以下、付議基準）」に該当する開発行為については、開発審査会に諮り、許可相当の答申を受けることで、許可することが可能となります。

しかし、この付議基準に該当するすべての開発行為について、その都度開発審査会を開催し、その議を経ることは、開発者の円滑な土地利用を妨げることとなり、また、審査会委員の皆様にも過大な負担をおかけすることになります。

そこで、地域の実情に沿った円滑な開発許可制度の運用をはかるため、「特例措置」を設け、付議基準に該当するもので、かつ、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たものについては、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った後、直近の開発審査会においてその旨報告することとしています。

3. 付議特例総括表

別紙の付議特例総括表および個別表が、前回審査会を開催した令和 5 年 3 月から令和 7 年 2 月までに特例措置基準に基づき許可した案件の報告となります。

今回の開発審査会では、特例措置基準のうち「(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」の解説において、集落区域の考え方を、委員の皆様と審議する予定となっております。

付 議 特 例 総 括 表

令和 5 年 3 月～令和 7 年 2 月報告分

(1)	分家住宅	4 件
(2)	地区集会所	件
(3)	収用対象事業の施行に伴う建築物	2 件
(4)	社寺、仏閣及び納骨堂	件
(5)	既存集落内の自己用住宅 H26. 4. 1 廃止	
(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	件
(7)	災害危険区域等に存する建築物の移転	件
(8)	既存建築物の建替	2 件
(9)	線引き前から存する事業所の敷地拡張	件
(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	件
(11)	法第 34 条 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	件
(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	1 件
(13)	指定既存集落内の自己用住宅	件
(14)	指定既存集落内の分家住宅	件
(15)	指定既存集落内の小規模工場等	件
(16)	指定既存集落内の公営住宅	件
(17)	有料老人ホーム	件
(18)	空閑地における住宅等の建築	件
(19)	介護老人保健施設	件
(20)	病院・診療所と至近の距離にある薬局	件
(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	3 件
(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	件
(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	32 件

計 44 件

上越市開発審査会付議基準解説の見直しについて

1 見直し理由

市街化調整区域における土地利用規制の適正化を図るため、上越市開発審査会付議基準の特例措置基準「(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」の解説において、集落区域の考え方を追加するものです。

2 主な見直し内容

- (1) 災害の防止その他の事情を考慮して都市計画法施行令第 29 条の 9 各号に該当する区域は、原則として集落区域に含まれないことを追加します。
- (2) 市街化調整区域において、無秩序な市街地の拡散を防止するため、原則として集落区域の変更は行わないことを追加します。

3 施行期日

令和 7 年 4 月 1 日

4 上越市開発審査会付議基準解説見直し案新旧対照表

(下線部分が見直し箇所)

見 直 し 案	見 直 し 前
(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」 ○土地利用規制の適正化を行う「集落区域」について この場合の集落区域は、具体的な連たんの戸数を定義していない。このため、旧通達や法第 34 条第 1 項第 11 号と異なり、「おおむね 50 戸」に満たない集落であっても対象とする。 <u>ただし、災害の防止その他の事情を考慮して都市計画法施行令第 29 条の 9 各号に該当する区域は、原則として集落区域には含まれない。</u> (追加) <u>また、無秩序な市街地の拡散を防止するため、原則として集落区域の変更は行わないが、土地利用規制の適正化に支障がないと認められる場合（当初指定した集落区域に接する一宅地分又は開発審査会で承認を受けたもの）は、この限りではない。</u> (追加)	(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」 ○土地利用規制の適正化を行う「集落区域」について この場合の集落区域は、具体的な連たんの戸数を定義していない。このため、旧通達や法第 34 条第 1 項第 11 号と異なり、「おおむね 50 戸」に満たない集落であっても対象とする。

都市計画法（抜粋）

（定義）

第四条

1～11 省略

12 この法律において「開発行為」とは、主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行なう土地の区画形質の変更をいう。

13 この法律において「開発区域」とは、開発行為をする土地の区域をいう。

（開発行為の許可）

第二十九条 都市計画区域又は準都市計画区域内において開発行為をしようとする者は、あらかじめ、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事（地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）第二百五十二条の十九第一項の指定都市又は同法第二百五十二条の二十二第一項の中核市（以下「指定都市等」という。））の区域内にあつては、当該指定都市等の長。以下この節において同じ。）の許可を受けなければならない。ただし、次に掲げる開発行為については、この限りでない。

一 市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域内において行う開発行為で、その規模が、それぞれの区域の区分に応じて政令で定める規模未満であるもの

二 市街化調整区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域内において行う開発行為で、農業、林業若しくは漁業の用に供する政令で定める建築物又はこれらの業務を営む者の居住の用に供する建築物の建築の用に供する目的で行うもの

三 駅舎その他の鉄道の施設、図書館、公民館、変電所その他これらに類する公益上必要な建築物のうち開発区域及びその周辺の地域における適正かつ合理的な土地利用及び環境の保全を図る上で支障がないものとして政令で定める建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為

四 都市計画事業の施行として行う開発行為

五 土地区画整理事業の施行として行う開発行為

六 市街地再開発事業の施行として行う開発行為

七 住宅街区整備事業の施行として行う開発行為

八 防災街区整備事業の施行として行う開発行為

九 公有水面埋立法（大正十年法律第五十七号）第二条第一項の免許を受けた埋立地であつて、まだ同法第二十二条第二項の告示がないものにおいて行う開発行為

十 非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為

十一 通常管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの

2～3 省略

第三十四条 前条の規定にかかわらず、市街化調整区域に係る開発行為(主として第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く。)については、当該申請に係る開発行為及びその申請の手続が同条に定める要件に該当するほか、当該申請に係る開発行為が次の各号のいずれかに該当すると認める場合でなければ、都道府県知事は、開発許可をしない。

一 主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の利用に供する政令で定める公益上必要な建築物又はこれらの者の日常生活のため必要な物品の販売、加工若しく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の建築の用に供する目的で行う開発行為

二 市街化調整区域内に存する鉱物資源、観光資源その他の資源の有効な利用上必要な建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

三 温度、湿度、空気等について特別の条件を必要とする政令で定める事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物で、当該特別の条件を必要とするため市街化区域内において建築し、又は建設することが困難なものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

四 農業、林業若しくは漁業の用に供する建築物で第二十九条第一項第二号の政令で定める建築物以外のものの建築又は市街化調整区域内において生産される農産物、林産物若しくは水産物の処理、貯蔵若しくは加工に必要な建築物若しくは第一種特定工作物の建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為

五 特定農山村地域における農林業等の活性化のための基盤整備の促進に関する法律(平成五年法律第七十二号)第九条第一項の規定による公告があつた所有権移転等促進計画の定めるところによつて設定され、又は移転された同法第二条第三項第三号の権利に係る土地において当該所有権移転等促進計画に定める利用目的(同項第二号に規定する農林業等活性化基盤施設である建築物の建築の用に供するためのものに限る。)に従つて行う開発行為

六 都道府県が国又は独立行政法人中小企業基盤整備機構と一体となつて助成する中小企業者の行う他の事業者との連携若しくは事業の共同化又は中小企業の集積の活性化に寄与する事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

七 市街化調整区域内において現に工業の用に供されている工場施設における事業と密接な関連を有する事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物で、これらの事業活動の効率化を図るため市街化調整区域内において建築し、又は建設することが必要なものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

八 政令で定める危険物の貯蔵又は処理に供する建築物又は第一種特定工作物で、市街化区域内において建築し、又は建設することが不適当なものとして政令で定めるものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

九 前各号に規定する建築物又は第一種特定工作物のほか、市街化区域内において建築し、又は建設することが困難又は不適当なものとして政令で定める建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

十 地区計画又は集落地区計画の区域(地区整備計画又は集落地区整備計画が定められている区域に限る。)内において、当該地区計画又は集落地区計画に定められた内容に適合する建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

十一 市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ、自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であつておおむね五十以上の建築物(市街化区域内に存するものを含む。)が連たんしている地域のうち、政令で定める基準に従い、都道府県(指定都市等又は事務処理市町村の区域内にあつては、当該指定都市等又は事務処理市町村。以下この号及び次号において同じ。)の条例で指定する土地の区域内において行う開発行為で、予定建築物等の用途が、開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障があると認められる用途として都道府県の条例で定めるものに該当しないもの

十二 開発区域の周辺における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適当と認められる開発行為として、政令で定める基準に従い、都道府県の条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定められたもの

十三 区域区分に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張された際、自己の居住若しくは業務の用に供する建築物を建築し、又は自己の業務の用に供する第一種特定工作物を建設する目的で土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していた者で、当該都市計画の決定又は変更の日から起算して六月以内に国土交通省令で定める事項を都道府県知事に届け出たものが、当該目的に従つて、当該土地に関する権利の行使として行う開発行為(政令で定める期間内に行うものに限る。)

十四 前各号に掲げるもののほか、都道府県知事が開発審査会の議を経て、開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがなく、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適当と認める開発行為

(開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の制限)

第四十三条 何人も、市街化調整区域のうち開発許可を受けた開発区域以外の区域内においては、都道府県知事の許可を受けなければ、第二十九条第一項第二号若しくは第三号に規定する建築物以外の建築物を新築し、又は第一種特定工作物を新設してはならず、また、建築物を改築し、又はその用途を変更して同項第二号若しくは第三号に規定する建築物以外の建築物としてはならない。ただし、次に掲げる建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設については、この限りでない。

一 都市計画事業の施行として行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種

特定工作物の新設

二 非常災害のため必要な応急措置として行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設

三 仮設建築物の新築

四 第二十九条第一項第九号に掲げる開発行為その他の政令で定める開発行為が行われた土地の区域内において行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設

五 通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの

2～3 省略

(開発審査会)

第七十八条 第五十条第一項前段に規定する審査請求に対する裁決その他この法律によりその権限に属させられた事項を行わせるため、都道府県及び指定都市等に、開発審査会を置く。

2 開発審査会は、委員五人以上をもつて組織する。

3 委員は、法律、経済、都市計画、建築、公衆衛生又は行政に関しすぐれた経験と知識を有し、公共の福祉に関し公正な判断をすることができる者のうちから、都道府県知事又は指定都市等の長が任命する。

4 次の各号のいずれかに該当する者は、委員となることができない。

一 破産者で復権を得ない者

二 禁錮こ以上の刑に処せられ、その執行を終わるまで又はその執行を受けることがなくなるまでの者

5 都道府県知事又は指定都市等の長は、委員が前項各号のいずれかに該当するに至ったときは、その委員を解任しなければならない。

6 都道府県知事又は指定都市等の長は、その任命に係る委員が次の各号のいずれかに該当するときは、その委員を解任することができる。

一 心身の故障のため職務の執行に堪えないと認められるとき。

二 職務上の義務違反その他委員たるに適しない非行があると認められるとき。

7 委員は、自己又は三親等以内の親族の利害に関係のある事件については、第五十条第一項前段に規定する審査請求に対する裁決に関する議事に加わることはできない。

8 第二項から前項までに定めるもののほか、開発審査会の組織及び運営に関し必要な事項は、政令で定める基準に従い、都道府県又は指定都市等の条例で定める。

都市計画法施行令（抜粋）

(開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の許可の基準)

第三十六条 都道府県知事(指定都市等の区域内にあつては、当該指定都市等の長。以下この項において同じ。)は、次の各号のいずれにも該当すると認めるときでなければ、**法第四十三条第一項の許可をしてはならない。**

一 当該許可の申請に係る建築物又は第一種特定工作物の敷地が次に定める基準(用途の変更の場合にあつては、ロを除く。)に適合していること。

イ 排水路その他の排水施設が、次に掲げる事項を勘案して、敷地内の下水を有効に排出するとともに、その排出によつて当該敷地及びその周辺の地域に出水等による被害が生じないような構造及び能力で適当に配置されていること。

- (1) 当該地域における降水量
- (2) 当該敷地の規模、形状及び地盤の性質
- (3) 敷地の周辺の状況及び放流先の状況
- (4) 当該建築物又は第一種特定工作物の用途

ロ 地盤の沈下、崖がけ崩れ、出水その他による災害を防止するため、当該土地について、地盤の改良、擁壁又は排水施設の設置その他安全上必要な措置が講ぜられていること。

二 地区計画又は集落地区計画の区域(地区整備計画又は集落地区整備計画が定められている区域に限る。)内においては、当該許可の申請に係る建築物又は第一種特定工作物の用途が当該地区計画又は集落地区計画に定められた内容に適合していること。

三 当該許可の申請に係る建築物又は第一種特定工作物が次のいずれかに該当すること。

イ 法第三十四条第一号から第十号までに規定する建築物又は第一種特定工作物

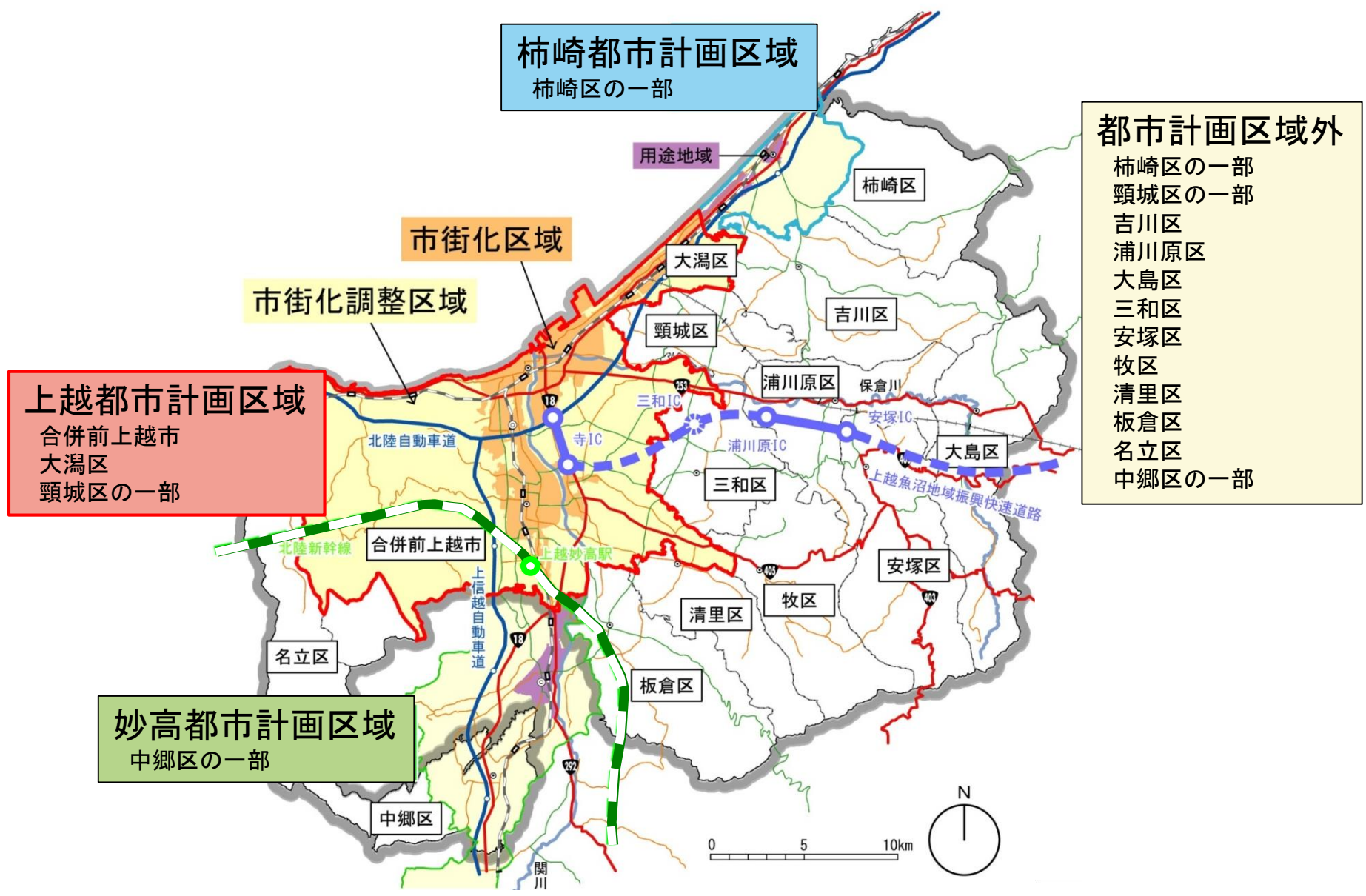
ロ 法第三十四条第十一号の条例で指定する土地の区域内において新築し、若しくは改築する建築物若しくは新設する第一種特定工作物で同号の条例で定める用途に該当しないもの又は当該区域内において用途を変更する建築物で変更後の用途が同号の条例で定める用途に該当しないもの

ハ 建築物又は第一種特定工作物の周辺における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適当と認められる建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設として、都道府県の条例で区域、目的又は用途を限り定められたもの。この場合において、当該条例で定める区域には、原則として、第八条第一項第二号ロからニまでに掲げる土地の区域を含まないものとする。

ニ 法第三十四条第十三号に規定する者が同号に規定する土地において同号に規定する目的で建築し、又は建設する建築物又は第一種特定工作物(第三十条に規定する期間内に建築し、又は建設するものに限る。)

ホ 当該建築物又は第一種特定工作物の周辺における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建築し、又は建設することが困難又は著しく不適当と認められる建築物又は第一種特定工作物で、都道府県知事があらかじめ開発審査会の議を経たもの

2 省略



上越市開発審査会付議基準

平成 1 9 年 4 月 1 6 日 制定

平成 2 6 年 4 月 1 日 一部改正

令和 5 年 3 月 1 4 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) 空闲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っては500㎡（従前の敷地面積が500㎡を超える場合は当該面積）以下、その他にあっては従前の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当な場合であること。
- (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当な場合であること。

(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っ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って、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	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

(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5 h a 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をいい、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