

# 新潟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

令和6年4月1日

新潟市都市政策部都市計画課

## 新潟市開発審査会付議基準について

都市計画法（以下「法」という。）第34条第1号から第13号までのいずれの規定にも該当しない開発行為で、開発区域周辺の市街化を促進するおそれがなく、市街化区域内で行うことが困難又は著しく不相当と認められるものについては、法第34条第14号に基づき開発審査会の議を経て許可することができるものである。（開発行為を伴わない建築行為（用途の変更を含む）も同様に取り扱い、法施行令第36条第1項第3号ホに基づき許可することができるものである。）

地域の特性、社会経済の発展状況の変化、市街化区域を含めた市街化の状況、区域区分の態様等の事情を総合的に勘案し、当該開発行為の予定建築物等の用途、目的、位置、規模等を個別具体的に検討し、地域の実情に沿った円滑な制度の運用を図る。

新潟市開発審査会に付議する基準として、本市が定める付議基準は次のとおりである。

# 新潟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

(1)	分家住宅	1
(2)	集落集会所	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)	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)	既存事業所の敷地拡張	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)	レクリエーション施設等	11
(12)	研究施設	12
(13)	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	13
(15)	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	14
(16)	指定既存集落内の自己用住宅	15
(17)	指定既存集落内の分家住宅	16
(18)	指定既存集落内の小規模工場等	17
(19)	指定産業振興地域内の工場等	18
(20)	有料老人ホーム	19
(21)	空閑地における住宅等の建築	20
(22)	介護老人保健施設	21
(23)	病院・診療所と至近の距離にある薬局	22
(24)	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	23
(25)-1	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	24
(25)-2	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	25
(27)	市街化調整区域における地域の農業振興に資する施設	26
(28)	新潟県住宅供給公社が宅地分譲目的で行った土地の区域内における自己用住宅等の建築行為	27
(29)	工業団地における建築	28
(30)	幹線道路の沿道等における特定流通業務施設	29
(31)	公募による社会福祉施設	30
(33)	空き家の用途変更等	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のいずれにも該当し、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、次の各号のいずれにも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でき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平方メートル以下であること。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年以上前から生活の本拠を有しているものとみなす。
- 4 親等は市街化区域内に自己の住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。
- 5 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)

この規定及び特例措置基準は平成8年4月1日から適用する。

この改正後の規定は平成12年11月1日から適用する。

この改正後の規定は平成18年4月1日から適用する。

(2) 集落集会所  
(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のいずれにも該当し、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 集落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 建築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。
- 4 申請に係る土地は、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区域でない等、他の法令により土地利用の調整がとれている土地であること。

(施行期日)

この規定及び特例措置基準は平成8年4月1日から適用する。

この改正後の規定は平成26年1月1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、次の各項のいずれにも該当するものであること。ただし、違法に建築された建築物を除く。

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者であること。

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、次の各号のいずれにも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平方メートル(従前の敷地面積が500平方メートル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区域でない等、他の法令により土地利用の調整がとれている土地であること。

4 予定建築物は、次の各号のいずれにも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み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、次のいずれかに該当する場合はこの限りでない。

① 専用住宅又は併用住宅(建築基準法別表第2(イ)項第2号)で、延べ面積が250平方メートル以下の場合

② 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

Ⅱ 市街化区域内に存する建築物を移転又は除却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) 開発許可権者と調整の上当該事業主体が適切な土地をあっせん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)

この規定及び特例措置基準は平成8年4月1日から適用する。

この改正後の規定は平成11年2月1日から適用する。

この改正後の規定は平成18年4月1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のいずれにも該当し、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 申請に係る土地は、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区域でない等、他の法令により土地利用の調整がとれている土地であること。
- 3 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)

この規定及び特例措置基準は平成8年4月1日から適用する。

この改正後の規定は平成26年1月1日から適用する。

(5) 集落内の自己用住宅  
(開発審査会付議特例措置基準)

集落内の自己用住宅で、申請の内容が次の各項のいずれにも該当し、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。ただし、申請に係る土地が第1項第1号に規定する戸数に満たない建築物で構成される集落内に存し、かつ、申請の内容が同項第2号から第5号まで及び第2項に該当する場合は、開発審査会において個別に審査するものとする。

- 1 申請に係る土地は、次の各号のいずれにも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一体的な日常生活圏を構成していると認められる集落であって、おおむね50戸以上の建築物で構成され、かつ、各建築物の敷地間の距離がおおむね50メートル以内でつながっているものの内に存する土地であること。
  - (2) 申請時において5年以上宅地である土地又は申請者が申請時において5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。
  - (3) 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。
  - (4) 開発（敷地）面積は500平方メートル以下であること。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。
  - (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区域でない等、他の法令により土地利用の調整がとれている土地であること。
- 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)

この規定及び特例措置基準は平成8年4月1日から適用する。

この改正後の規定は平成12年11月1日から適用する。

この改正後の規定は平成18年4月1日から適用する。

この改正後の規定は平成23年3月18日から適用する。



(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のいずれにも該当し、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取得した者であること。
- 2 申請に係る土地は、次の各号のいずれにも該当するものであること。
  - (1) 線引きの際に造成中又は造成済の一团の宅地であって都市計画法第34条第13号による既存の権利の届出に準じて造成事業者が届出を行った土地であること。
  - (2) 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区域でない等、他の法令により土地利用の調整がとれている土地であること。
- 3 予定建築物は、次の各号のいずれにも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) 線引きの日から起算して5年以内に建築するものであること。

(施行期日)

この規定及び特例措置基準は平成8年4月1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1月1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のいずれにも該当し、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) 土砂災害警戒区域等における土砂防止対策の推進に関する法律（平成12年法律第57号）第26条第1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、第1号から前号までと同等と認められ移転する者
- 2 申請に係る土地は、次の各号のいずれにも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平方メートル以下、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区域でない等、他の法令により土地利用の調整がとれている土地であること。
- 3 予定建築物は、次の各号のいずれにも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み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、次のいずれかに該当する場合はこの限りでない。
    - ① 専用住宅又は併用住宅（建築基準法別表第2（い）項第2号）で、延べ面積が250平方メートル以下の場合
    - ② 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
- 4 市街化区域に存する建築物を移転しなければ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)

この規定及び特例措置基準は平成8年4月1日から適用する。

この改正後の規定は平成18年4月1日から適用する。

この改正後の規定は平成28年12月27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のいずれにも該当し、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 既存建築物は、次の各号の一に該当するものであること。ただし、農家住宅として建築された後に農家要件が消滅したもの、及び既存宅地制度に基づき建築された建築物は、これに含めるものとする。
  - (1) 線引き前から市街化調整区域に存する建築物
  - (2) 都市計画法第29条又は同法第43条の許可を受けた建築物
  - (3) 都市計画法改正前(平成19年11月29日以前)に同法第29条又は同法第43条の許可が不要と認められた公共公益施設である建築物
- 2 この基準において建替とは、増築又は改築であつて増築後若しくは改築後の延べ面積が従前の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、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、次の各号のいずれにも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パーセント以内のもの。)である場合で、従前の敷地が著しく過小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平方メートル以下であること。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区域でない等、他の法令により土地利用の調整がとれている土地であること。
- 4 予定建築物は、次の各号のいずれにも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切なものであること。

(施行期日)

- この規定及び特例措置基準は平成8年4月1日から適用する。  
この改正後の規定は平成18年4月1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1月1日から適用する。

(9) 既存事業所の敷地拡張  
(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のいずれにも該当し、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、次の各号の一に該当するものであること。
  - (1) 線引き前から市街化調整区域に存するもの
  - (2) 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
  - (3) 都市計画法改正前(平成19年11月29日以前)に同法第29条又は同法第43条の許可が不要と認められた公共公益施設で10年以上適正に利用されたもの
- 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、次の各号のいずれにも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区域でない等、他の法令により土地利用の調整がとれている土地であること。
- 4 予定建築物は、次の各号のいずれにも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パーセント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。
  - (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)

この規定及び特例措置基準は平成8年4月1日から適用する。

この改正後の規定は平成18年4月1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。

(10) 市街化調整区域に存する事務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のいずれにも該当し、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、次の各号のいずれにも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区域でない等、他の法令により土地利用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号の規定により許可を受けて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、次の各号のいずれにも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者が建築主となり、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)

この規定及び特例措置基準は平成8年4月1日から適用する。

この改正後の規定は平成18年4月1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) 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）、農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58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必要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 当該キャンプ場等の施設自体が周辺の環境等に適合し、かつ、地域の土地利用計画に整合したものであること。
    - イ 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。
    - ウ 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必要不可欠であり、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)

この規定は平成8年4月1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1月1日から適用する。

(12) 研究施設

- 1 申請に係る土地は、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区域でない等、他の法令により土地利用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)

この規定は平成8年4月1日から適用する。

(13) 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のいずれにも該当し、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、次の各号のいずれにも該当するものであること。
  - (1) 既存の権利の届出を受理された土地であること。
  - (2) 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区域でない等、他の法令により土地利用の調整がとれている土地であること。
- 3 予定建築物は、自己に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)

この規定及び特例措置基準は平成8年4月1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1月1日から適用する。



(15) 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のいずれにも該当し、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 申請に係る土地は、次の各号のいずれにも該当するものであること。
  - (1) 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。
  - (2) 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区域でない等、他の法令により土地利用の調整がとれている土地であること。
- 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)

この規定及び特例措置基準は平成8年4月1日から適用する。

この改正後の規定は平成26年1月1日から適用する。

(16) 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のいずれにも該当し、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) 申請日の10年以上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年以上前から生活の本拠を有しているものとみなす。
  - (2) 指定既存集落内に、申請日の5年以上前から所有している土地があること。
- 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号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平方メートル以下であること。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、自己の居住の用に供する専用住宅であること。

(施行期日)

この規定及び特例措置基準は平成8年4月1日から適用する。

この改正後の規定は平成12年11月1日から適用する。

この改正後の規定は平成18年4月1日から適用する。

この改正後の規定は平成23年3月18日から適用する。

(17) 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のいずれにも該当し、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、次の各号のいずれにも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平方メートル以下であること。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。
- 4 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)

この規定及び特例措置基準は平成8年4月1日から適用する。

この改正後の規定は平成12年11月1日から適用する。

この改正後の規定は平成18年4月1日から適用する。

(18) 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のいずれにも該当し、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り、かつ、申請日の10年以上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年以上前から生活の本拠を有しているものとみなす。
  - (1) 定年、退職等の事情により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
  - (2) 現に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
  - (3) 副業として新規に事業を営む農業者、林業者又は漁業者
- 2 申請に係る土地は、次の各号のいずれにも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平方メートル（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、次の各号のいずれにも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) 用途が店舗である場合は、延べ面積は500平方メートル以下であること。
  - (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（と）項（旧別表第2（は）項）に適合するものであること。
  - (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)

この規定及び特例措置基準は平成8年4月1日から適用する。

この改正後の規定は平成11年2月1日から適用する。

この改正後の規定は平成18年4月1日から適用する。

この改正後の規定は平成23年3月18日から適用する。

(19) 指定産業振興地域内の工場等

- 1 申請に係る土地は、次の各号のいずれにも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ヘクタール未満であること。
  - (3) 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区域でない等、他の法令により土地利用の調整がとれている土地であること。
- 2 予定建築物は、次の各号のいずれにも該当するものであること。
  - (1) 技術先端型業種の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)

この規定は平成8年4月1日から適用する。

この改正後の規定は平成26年1月1日から適用する。

(20) 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のいずれにも該当し、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、次の各号のいずれにも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当な場合であること。
- 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。
- 4 申請に係る土地は、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区域でない等、他の法令により土地利用の調整がとれている土地であること。

(施行期日)

この規定及び特例措置基準は平成8年4月1日から適用する。

この改正後の規定は平成11年2月1日から適用する。

この改正後の規定は平成18年4月1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1月1日から適用する。

(21) 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のいずれにも該当し、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、次の各号のいずれにも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平方メートル以下とする。ただし、土地の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と認められる土地であること。
  - (4) 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区域でない等、他の法令により土地利用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) 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)

この規定及び特例措置基準は平成8年4月1日から適用する。

この改正後の規定は平成11年2月1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1月1日から適用する。

(22) 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のいずれにも該当し、かつ、当該市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のものであること。
- 2 介護老人保健施設の人員、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。
- 4 申請に係る土地は、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区域でない等、他の法令により土地利用の調整がとれている土地であること。

(施行期日)

この規定及び特例措置基準は平成8年4月1日から適用する。

この改正後の規定は平成15年6月1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1月1日から適用する。

この改正後の規定は平成28年12月27日から適用する。



(23) 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のいずれにも該当し、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、次の各号のいずれにも該当するものであること。
  - (1) 病院・診療所に原則として至近の距離にある土地であること。
  - (2) 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区域でない等、他の法令により土地利用の調整がとれている土地であること。
- 3 開発(敷地)面積は500平方メートル以下であること。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 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、次の各号のいずれにも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) 延べ床面積は原則として150平方メートル以下であること。

(施行期日)

この特例措置基準は平成10年7月1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1月1日から適用する。

この改正後の規定は平成28年12月27日から適用する。

(24) 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、相応の理由のある者であること。
- 2 申請に係る土地は、次の各号のいずれにも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平方メートル以下であること。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平方メートル以下であること。
  - (2) 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区域でない等、他の法令により土地利用の調整がとれている土地であること。
- 3 予定建築物は、次の各号のいずれにも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) 管理施設の延べ床面積は50平方メートル以下であり、かつ、階数は2以下であること。

(施行期日)

この規定は平成11年2月1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。

(25) - 1 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条第13号及び第14号、又は同法施行令第36条第1項第3号ニ及びホ該当で許可を受けて建築された建築物をいい、許可を要しないものとして建築された建築物とは、農家住宅等をいう。  
また、所有者変更等とは、建築物の用途は従前のまま、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う。ただし、従前用途と比較して規模・用途が著しく変わらないもののうち、周辺環境の整合性が図られているものとして支障がないと認めるものについてはこの限りでない。
- 2 申請の内容は、次の各号のいずれにも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(25)-2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者であること。
  - (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) 申請に係る土地は、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区域でない等、他の法令により土地利用の調整がとれている土地であること。

(施行期日)

この規定は平成15年6月1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1月1日から適用する。

(25) - 2 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条第13号及び第14号、又は同法施行令第36条第1項第3号ニ及びホ該当で許可を受けて建築された建築物をいい、許可を要しないものとして建築された建築物とは、農家住宅等をいう。  
また、所有者変更等とは、建築物の用途は従前のまま、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う。ただし、従前用途と比較して規模・用途が著しく変わらないもののうち、周辺環境との整合性が図られているものとして支障がないと認めるものについてはこの限りでない。
- 2 申請の内容は、次の各号のいずれにも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(25)-1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者であること。
  - (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) 申請に係る土地は、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区域でない等、他の法令により土地利用の調整がとれている土地であること。

(施行期日)

この規定及び特例措置基準は平成15年6月1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1月1日から適用する。

(27) 市街化調整区域における地域の農業振興に資する施設  
(開発審査会付議特例措置基準)

市街化調整区域における地域の農業振興に資する施設で、申請の内容が次の各項のいずれにも該当し、かつ、市街化調整区域に建築することが止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 市街化調整区域における地域の農業振興に資する施設は、次の各号のいずれかに該当するものとする。
  - (1) 農畜産物の直売所  
市の策定した「新潟市農畜産物直売所設置要綱」により認定を受けたものであること。
  - (2) 農家レストラン  
市の策定した「新潟市農家レストラン設置要綱」により認定を受けたものであること。
- 2 申請に係る土地は、関連する法令等により土地利用の調整がとれている土地であること。

(施行期日)

この規定及び特例措置基準は平成18年4月1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1月1日から適用する。

この改正後の規定は平成26年8月18日から適用する。

この改正後の規定は令和3年9月1日から適用する。

(28) 新潟県住宅供給公社が宅地分譲目的で行った  
土地の区域内における自己用住宅等の建築行為  
(開発審査会付議特例措置基準)

新潟県住宅供給公社が宅地分譲目的で行った土地の区域内における自己用住宅等で、申請の内容が次の各項のいずれにも該当し、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、次の各号のいずれにも該当するものであること。
  - (1) 新潟県住宅供給公社が宅地分譲の目的で行った土地であること。
  - (2) 新たな開発行為を伴うものでないこと。
  - (3) 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区域でない等、他の法令により土地利用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) 自己の居住の用に供する専用住宅であること。
  - (2) 住宅以外の建築物にあつては、地方住宅供給公社法第28条により意見聴取された分譲目的によるものであること。
- 3 既存建築物の建替及び敷地拡張は、前2項によるほか次の各号による。
  - (1) 住宅の建替及び敷地拡張は、「(8) 既存建築物の建替」に関わらず新たな許可を要しない。
  - (2) 住宅以外の建築物の建替は、「(8) 既存建築物の建替」による。
  - (3) 住宅以外の建築物の敷地拡張は、「(9) 既存事業所の敷地拡張」による。
- 4 建築物の所有者変更については、前項第2号及び第3号の場合を除き「(25) - 2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」に関わらず許可を要しない。

(施行期日)

この規定及び特例措置基準は平成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1月1日から適用する。

(29) 工業団地における建築  
(開発審査会付議特例措置基準)

工業団地に建築する建築物で、申請の内容が次の各項のいずれにも該当し、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 改正都市計画法施行（平成19年11月30日）前の第29条第1項第4号により開発許可不要であった造成済工業団地であること、又は同施行日若しくは線引き前から市街化調整区域に存する造成済工業団地であること。
- 2 予定建築物は開発計画に適合したものであること。
- 3 申請に係る土地は、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区域でない等、他の法令により土地利用の調整がとれている土地であること。

※ 旧都市計画法第29条第1項第4号（平成19年11月30日法施行日前）

国、都道府県、指定都市等、地方自治法第252条の17の2第1項の規定に基づきこの節の規定により都道府県知事の権限に属する事務の全部を処理することとされた市町村（以下この節において「事務処理市町村」という。）、都道府県、指定都市等若しくは事務処理市町村がその組織に加わっている一部事務組合、広域連合、全部事務組合、役場事務組合若しくは港湾局又は都道府県、指定都市等若しくは事務処理市町村が設置団体である地方開発事業団が行う開発行為。

（施行期日）

この規定及び特例措置基準は平成23年3月18日から適用する。

この改正後の規定は平成26年1月1日から適用する。

(30) 幹線道路の沿道等における特定流通業務施設

- 1 流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律（平成17年法律第85号。以下「物流総合効率化法」という。）に基づく特定流通業務施設を建築する場合は、同法に基づく総合効率化計画の認定を受けたものであること。
- 2 申請の内容は次の各号のいずれにも該当するものであること。
  - (1) 物流総合効率化法第5条第2項に規定する認定総合効率化計画に記載された同法第2条第3号に規定する特定流通業務施設に該当するものであって、貨物自動車運送事業法（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のうち同条第6項に規定する特別積合せ貨物運送に該当しないものの用に供される施設又は倉庫業法第2条第2項に規定する倉庫業の用に供する同条第1項に規定する倉庫であること。
  - (2) 当該特定流通業務施設の土地は、高速自動車国道のインターチェンジの出入口を中心とした半径3キロメートルの円で囲まれる区域内にあり、当該施設の敷地が接する道路及び当該インターチェンジに至るまでの主要な道路について、幅員9メートル以上、かつ、2車線以上の幹線道路であること。
  - (3) 申請の内容が都市計画マスタープラン等土地利用に関する上位計画と整合が図られていること。
  - (4) 開発区域の面積は、0.3ヘクタール以上2ヘクタール未満であること。
  - (5) 開発区域の周辺の環境を害さないよう、隣地及び道路との境界（出入口部分を除く。）に沿って適切に緩衝緑地等が設けられていること。
  - (6) 申請に係る土地は、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区域でない等、他の法令により土地利用の調整がとれている土地であること。

(施行期日)

この規定は平成23年3月18日から適用する。



(31) 公募による社会福祉施設  
(開発審査会付議特例措置基準)

社会福祉法（昭和26年法律第45号）第2条に規定する社会福祉事業の用に供する施設又は更生保護事業法（平成7年法律第86号）第2条第1項に規定する更生保護事業の用に供する施設（以下「社会福祉施設」という。）で、申請の内容が次の各項のいずれにも該当し、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、その位置、規模等から周辺地域において市街化を促進するおそれがないと認められるものであること。
- 2 予定建築物は、新潟市の福祉部局が立地場所を含めた建設計画の公募を実施し、選定された事業者が建築を行うものであること。
- 3 申請に係る土地は、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区域でない等、他の法令により土地利用の調整がとれている土地であること。

(施行期日)

この規定及び特例措置基準は平成23年3月18日から適用する。

(33) 空き家の用途変更等  
(開発審査会付議特例措置基準)

所有者又は使用者（以下「所有者等」という。）のやむを得ない事情により、申請日において居住その他の使用がなされていないことが常態である建築物（以下「空き家」という。）、若しくは空き家となることが確実な建築物の用途変更（所有者変更を伴うものを含む。）又は所有者変更を行う場合に、申請の内容が次のいずれにも該当するものについては、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 対象となる建築物は、次の各号の一に該当し、かつ、適法に建築された後、適正に利用された建築物であること。
  - (1) 都市計画法（以下「法」という。）第29条第1項第2号に規定する建築物
  - (2) 法第34条第1号から第10号までに規定する建築物
  - (3) 法第34条第13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する建築物（都市計画法施行令第30条に規定する期間内に建築するものに限る。）
  - (4) 当該建築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することが困難又は著しく不相当と認められる建築物で、市長があらかじめ開発審査会の議を経たもの
- 2 所有者等のやむを得ない事情は、次の各号の一に該当するものであること。
  - (1) 死亡（家族が同居の場合を除く。）
  - (2) 一人暮らしの親が高齢で家族に引き取られ同居若しくは施設に入居又はその他これらに類する事情
  - (3) 転勤若しくは家が手狭になり家族全員が転居又はその他これらに類する事情
  - (4) 後継者がいないため店舗等を閉店又はその他これらに類する事情
  - (5) 組織再編等に伴う事業縮小若しくは移転により事業所を廃止又はその他これらに類する事情
  - (6) 倒産・破産
  - (7) その他市長がやむを得ない事情と認めるもの
- 3 申請日において居住その他の使用がなされていない期間は、1年以上であること。ただし、建築物の使用実態の有無について、市が現地調査等での建築物の状況を基に総合的・客観的に判断し、確実に空き家となることが認められる場合は、この限りでない。
- 4 予定建築物の用途は、次に掲げるものであること。
  - (1) 新潟市開発行為等の許可の基準に関する条例（平成25年条例第66号）第5条に規定する既存集落区域及び既存宅地（以下「条例で定める区域」という。）を除く区域における戸建住宅（一戸建ての住宅（以下に掲げる店舗等兼用住宅を除く。）をいう。）又は店舗等兼用住宅（戸建住宅であって建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2（イ）項第2号に掲げる住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるものうち建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第130条の3に規定するものをいう。）であって、次に掲げる要件に適合するもの（イからオまでに掲げる要件は新築又は改築する場合に限る。）

- ア 従前の建築物は、法第34条第2号から第9号までに該当すると認め許可した建築物以外のものであること。
  - イ 申請地の周辺の環境と整合するものであること。
  - ウ 予定建築物の高さは、10メートル以下であること。
  - エ 敷地面積は、500平方メートル以下であること。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。
  - オ 開発行為により、自己の居住の用に供する住宅以外の住宅を建築する場合の敷地面積は、165平方メートル以上であること。
- (2) 条例で定める区域を除く区域における共同住宅（建築基準法別表第2（い）項第3号に掲げる共同住宅及び長屋建ての住宅で用途が住宅のみであるものをいう。）であって、次に掲げる要件に適合するもの（イ及びウに掲げる要件は新築又は改築する場合に限る。）
- ア 従前の建築物は、法第34条第2号から第9号までに該当すると認め許可した建築物以外のものであること。
  - イ 申請地の周辺の環境と整合するものであること。
  - ウ 予定建築物の階数は、2以下であること。
- (3) 日本標準産業分類のうち、別表に掲げる小分類に属する事業所及び細分類各項目の内容に記載されている例示で、産業名が事務所であるものであって、次に掲げる要件に適合するもの（イからオまでに掲げる要件は新築又は改築する場合に限る。）
- ア 従前の建築物の用途は、第1号及び第2号に掲げる用途以外のものであること。
  - イ 申請地の周辺の環境と整合するものであること。
  - ウ 予定建築物の階数は、2以下であること。
  - エ 予定建築物の延べ面積は、200平方メートル以下であること。
  - オ 敷地面積は、500平方メートル以下であること。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。
- 5 申請に係る土地は、次の各号のいずれにも該当するものであること。
- (1) 従前に法の許可又は建築確認を受けた土地（敷地）の範囲内であること。
  - (2) 開発行為を行う場合の一の開発区域の面積は、3,000平方メートル未満であること。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。

(施行期日)

この規定及び特例措置基準は平成30年1月1日から適用する。

この改正後の規定は令和6年4月1日から適用する。

別表（第4項第3号関係）

〈大分類 I—卸売業、小売業〉

中分類		小分類	
コード	項目名	コード	項目名
56	各種商品小売業	563	コンビニエンスストア
		564	ドラッグストア
		565	ホームセンター
		569	その他の各種商品小売業
57	織物・衣服・身の回り品小売業	571	呉服・服地・寝具小売業
		572	男子服小売業
		573	婦人・子供服小売業
		574	靴・履物小売業
		579	その他の織物・衣服・身の回り品小売業
58	飲食料品小売業	581	各種食料品小売業
		582	野菜・果実小売業
		583	食肉小売業
		584	鮮魚小売業
		585	酒小売業
		586	菓子・パン小売業
		589	その他の飲食料品小売業
59	機械器具小売業	591	自動車小売業(細分類 5914—二輪自動車小売業(原動機付自転車を含む)に限る)
		592	自転車小売業
		593	機械器具小売業(自動車、自転車を除く)
60	その他の小売業	601	家具・建具・畳小売業
		602	じゅう器小売業
		603	医薬品・化粧品小売業
		604	農耕用品小売業
		605	燃料小売業
		606	書籍・文房具小売業
		607	スポーツ用品・がん具・娯楽用品・楽器小売業
		608	写真機・時計・眼鏡小売業
		609	他に分類されない小売業

〈大分類 J—金融業、保険業〉

中分類		小分類	
コード	項目名	コード	項目名
64	貸金業、クレジットカード業等非預金信用機関	642	質屋

〈大分類 K－不動産業、物品賃貸業〉

中分類		小分類	
コード	項目名	コード	項目名
70	物品賃貸業	709	その他の物品賃貸業

〈大分類 L－学術研究、専門・技術サービス業〉

中分類		小分類	
コード	項目名	コード	項目名
74	技術サービス業(他に分類されないもの)	741	獣医業
		746	写真業(細分類 7461－写真業(商業写真業を除く)に限る)

〈大分類 M－宿泊業、飲食サービス業〉

中分類		小分類	
コード	項目名	コード	項目名
76	飲食店	761	食堂、レストラン(専門料理店を除く)
		762	専門料理店(細分類 7622－料亭を除く)
		763	そば・うどん店
		764	すし店
		765	酒場、ビヤホール(従前の建築物が、法第34条第9号に該当すると認め許可したものには適用しない)
		767	喫茶店
		769	その他の飲食店
77	持ち帰り飲食サービス業	772	配達飲食サービス業
		773	施設給食業

〈大分類 N－生活関連サービス業、娯楽業〉

中分類		小分類	
コード	項目名	コード	項目名
78	洗濯・理容・美容・浴場業	781	洗濯業
		782	理容業
		783	美容業
		784	一般公衆浴場業
		789	その他の洗濯・理容・美容・浴場業(細分類 7891－洗張・染物業に限る)
79	その他の生活関連サービス業	793	衣服裁縫修理業

〈大分類 O－教育、学習支援業〉

中分類		小分類	
コード	項目名	コード	項目名
82	その他の教育、学習支援業	823	学習塾
		824	教養・技能教授業

〈大分類 P－医療、福祉〉

中分類		小分類	
コード	項目名	コード	項目名
83	医療業	835	施術業(細分類 8351－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に限る)

〈大分類 R－サービス業(他に分類されないもの)〉

中分類		小分類	
コード	項目名	コード	項目名
89	自動車整備業	891	自動車整備業
90	機械等修理業(別掲を除く)	901	機械修理業(電気機械器具を除く)(細分類 9011－一般機械修理業(建設・鉱山機械を除く)に限る)
		902	電気機械器具修理業
		903	表具業
		909	その他の修理業

〈大分類 A－農業、林業 ～ R－サービス業(他に分類されないもの)〉

中分類		小分類	
コード	項目名	コード	項目名
01 ～ 95	農業 ～ その他のサービス業		管理、補助的経済活動を行う事業所(汚物運搬用自動車、危険物運搬用自動車その他これらに類する自動車で国土交通大臣の指定するものための駐車施設を同一敷地内に設けて業務を運営するものを除く)