新潟県開発審査会付議基準

令和８年１１月１日

新潟県土木部都市局都市政策課

新潟県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

※「○」があるものは随時開発許可して差し支えないものとして、開発審査会において包括的に承認した「開発審査会付議特例措置基準」

○（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）　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

（14）　（欠番）

○（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）　指定既存集落内の公営住宅　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　18

（20）　（欠番）

（21）　指定流通業務区域内の大規模流通業務施設　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　19

○（22）　有料老人ホーム　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　20

○（23）　空閑地における住宅等の建築　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　21

○（24）　介護老人保健施設　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　22

○（25）　病院・診療所と至近の距離にある薬局　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　23

（26）　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　・・・・・・・・・・・・　24

（27）－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　・・・・・・・・・・　25

○（27）－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　・・・・・・・・・・・・・・　26

（28）　（欠番）

（29）－1 既存コミュニティの維持を目的としたやむを得ない事情による空家の賃貸住宅への用途変更　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　27

○（29）－2 既存コミュニティの維持を目的とした限定事情による空家の賃貸住宅への用途変更　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　28

（30）　社会福祉施設　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　29

（31）　六次産業化法の特例の対象とならない農産物直売所　・・・・・・・・・・・・・・・　30

（32）　地域経済牽引事業の用に供する施設　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　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知事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諾を受けたものとし、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 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）
昭和 55 年　２月　１日　適用
昭和 61 年　４月　１日　改正
平成２　年　４月　１日　改正
平成 12 年　５月　１日　改正
平成 17 年　４月　１日　改正

（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知事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るものとし、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）
昭和 55 年　８月　１日　適用
平成　２年　４月　１日　改正
平成 17 年　４月　１日　改正

（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知事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るものとし、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 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) 開発許可権者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）

昭和 60 年 ２月 １日 適用

平成 ２年 ４月 １日 改正

平成 ８年 ４月 １日 改正

平成 11 年 ２月 １日 改正

平成 17 年 ４月 １日 改正

（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知事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るものとし、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、地蔵堂等を構成する建築物であること。

（施行期日）

昭和 60 年　２月　１日　適用

平成　２年　４月　１日　改正

（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知事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るものとし、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。

① 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）

② 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 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。

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）

昭和 60 年 ２月 １日 適用

平成 ２年 ４月 １日 改正

平成 12 年 ５月 １日 改正

平成 17 年 ４月 １日 適用

（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知事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るものとし、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）
昭和 60 年　２月　１日　適用
平成　２年　４月　１日　改正
平成 19 年 11 月 30 日　改正

（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知事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諾を受けたものとし、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) 土砂災害防止法（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。

(5) 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。

(6) 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（5）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っては 500 平方メートル以下、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）

昭和 60 年 ２月１日　適用

平成 ２年 ４月１日　改正

平成 28 年 11 月１日　改正

（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知事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諾を受けたものとし、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。
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専用住宅は、これに含めるものとする。

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、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、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）
昭和61年 ４月 １日 適用
平成 ２年 ４月 １日 改正
平成 ８年 ４月 １日 改正
平成17年 ４月 １日 改正

（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知事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諾を受けたものとし、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 条又は同法第 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あるもの

(4) 既存宅地制度に基づき建築された事業所で 10 年以上適正に利用され、かつ、周辺の土地利用上支障ないと認められるもの

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 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）

平成 ４年４月１日　適用

平成 17 年４月１日　改正

平成 31 年４月１日　改正

（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知事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諾を受けたものとし、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）
平成 ４年 ４月 １日　適用
平成 17 年 ４月 １日　改正
平成 19 年 11 月 30 日　改正

（１１）レクリェーション施設等

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っ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って、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）

昭和 60 年 ４月 １日 適用

平成 19 年 11 月 30 日 改正

（１２）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）

昭和 60 年４月　１日　適用

（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知事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諾を受けたものとし、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）
平成 ４年 ４月 １日　適用
平成 19 年 11 月 30 日　改正

（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知事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るものとし、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）
平成２年 ４月 １日　適用

（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知事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るものとし、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 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）

昭和 62 年　３月　１日　適用

平成　２年　４月　１日　改正

平成 12 年　５月　１日　改正

平成 17 年　４月　１日　改正

（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知事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るものとし、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 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）
昭和 62 年　３月　１日　適用
平成　２年　４月　１日　改正
平成 12 年　５月　１日　改正
平成 17 年　４月　１日　改正

（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知事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るものとし、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 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 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（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）
平成 ２年 ４月 １日　適用
平成 ８年 ４月 １日　改正
平成 11 年 ２月 １日　改正
平成 17 年 ４月 １日　改正

（１９）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知事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るものとし、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（県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）
平成 ２年 ４月 １日　適用

（２１）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（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、地方運輸局長等が積載重量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、地方運輸局長等が積載重量 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）

平成 ２年 ４月 １日　適用

平成 ２年 12 月 28 日　改正

平成 28 年 11 月　１日 適用

（２２）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知事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るものとし、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、新潟県の策定した「新潟県有料老人ホーム設置運営指導指針」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適当な場合であること。

３．立地について、当該開発区域を管轄する市町村の福祉施策、都市計画の観点から支障がない旨の当該市町村長の承認が得られたものであること。

（施行期日）
平成 ２年 ４月 １日　適用
平成 11 年 ２月 １日　改正
平成 28 年 11 月 １日　改正
平成 31 年 ４月 １日　改正

（２３）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知事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るものとし、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 平方メートル以下とする。 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）

平成 ４年 ４月 １日　適用

平成 11 年 ２月 １日　改正

（２４）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知事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るものとし、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）
平成　２年　４月　１日　適用
平成 14 年 12 月 20 日　改正
平成 19 年 11 月 30 日　改正
平成 28 年 11 月　１日　改正

（２５）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知事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るものとし、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 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．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 平方メートル以下であること。

（施行期日）
平成 10 年　6 月　1 日　適用
平成 17 年　4 月　1 日　改正
平成 19 年 11 月 30 日　改正
平成 28 年 11 月　1 日　改正

（２６）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) 既存の土地の内で、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（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 平方メートル以下であること。
(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 平方メートル以下であり、かつ、階数は２階以下であること。

（施行期日）
平成 11 年 ２月 １日 適用
平成 17 年 ４月 １日 改正

（２７）－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、新たに許可を請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、各市町村が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（27）-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）

（施行期日）
平成 11 年 ２月 １日 適用
平成 14 年 12 月 20 日 改正
平成 17 年 ４月 １日 改正
平成 19 年 11 月 30 日 改正

※ 「規模・用途が著しく変わらないもの」の定義
○ 規模について：従前規模と比較して 1.5 倍以内のものを基本とするが、許可権者がやむを得ないと判断するものについてはこの限りでない。
○ 用途について：「日本標準産業分類」の中分類相互の業種の移動を基本とするが、事業系の用途から住宅用途への変更及び許可権者が土地の有効利用、周辺への影響等を踏まえ、支障が無いと判断するものについては大分類相互の業種への移動も可能とする。
ただし、住宅用途に変更する場合は、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）を対象とし、敷地面積は概ね 500 ㎡を超えない範囲で行えるものとする。

（２７）－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許可権者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、各市町村が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（27）-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）

（施行期日）
平成 11 年 ２月 １日　適用
平成 14 年 12 月 20 日　改正
平成 19 年 11 月 30 日　改正

※ 「規模・用途が著しく変わらないもの」の定義
○ 規模について：従前規模と比較して 1.5 倍以内のもの
○ 用途について：「日本標準産業分類」の中分類相互の業種の移動を基本とするが、
事業系の用途から住宅用途への変更は可能とする。
ただし、住宅用途に変更する場合は、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）を対象とし、敷地面積は概ね 500 ㎡を超えない範囲で行えるものとする。

（２９）－１　既存コミュニティの維持を目的としたやむを得ない事情による空家の賃貸住宅への用途変更

１．適法に建築された後、適正に利用された自己用住宅（戸建専用住宅）であり、空家（各市町村が現地調査等から判定したもの）となっているものを、既存コミュニティの維持を目的として、賃貸住宅へ用途変更するもの。

２．自己用住宅の所有者が申請する内容は、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用途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（29）-2 によるものとする。）

(2) 用途変更した賃貸住宅は、既存コミュニティへの移住・定住（生活の本拠を移すこと）を目的とした者の居住の用に供されるものとする。

(3) 自己用住宅を賃貸住宅へ用途変更することについて、都市計画区域マスタープラン及び市町村マスタープラン並びに地域振興に関する市町村の方針・計画等と整合していること。

（施行期日）
平成 29 年 11 月 1 日　適用

（２９）－２　既存コミュニティの維持を目的とした限定事情による空家の賃貸住宅への用途変更（開発審査会付議特例措置基準）

市街化調整区域内において課題となっている既存コミュニティの維持を目的として、自己用住宅を移住・定住の促進を図るため賃貸住宅に変更する場合、次の各項に該当する限定事情による用途変更と許可権者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．適法に建築された後、適正に利用された自己用住宅（戸建専用住宅）であり、空家（各市町村が現地調査等から判定したもの）となっているものを、既存コミュニティの維持を目的として、賃貸住宅へ用途変更するもの。

２．自己用住宅の所有者が申請する内容は、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・転勤の事情により用途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（29）-1 によるものとする。）

(2) 用途変更した賃貸住宅は、既存コミュニティへの移住・定住（生活の本拠を移すこと）を目的とした者の居住の用に供されるものとする。

(3) 自己用住宅を賃貸住宅へ用途変更することについて、都市計画区域マスタープラン及び市町村マスタープラン並びに地域振興に関する市町村の方針・計画等と整合していること。

（施行期日）
平成 29 年 11 月 1 日　適用

（３０）社会福祉施設

１．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) 社会福祉法第２条に規定する社会福祉事業の用に供する施設

(2) 更正保護事業法第２条第１項に規定する更正保護事業の用に供する施設

２．設置及び運営が、国の定める基準に適合するものであること。

３．位置、規模等からみて周辺の市街化を促進するおそれがないと認められること。

４．当該開発区域を所管する地方公共団体の福祉施策の観点から支障がないことについて、関係部局と調整がとれたものであること。

５．立地の事情について、次の各号の一に該当するものであること。

(1) 近隣に関係する医療施設、社会福祉施設等が存在し、これらの施設と当該許可に係る社会福祉施設のそれぞれがもつ機能とが密接に連携しつつ立地又は運用する必要がある場合

(2) 当該施設を利用する者の安全等を確保するため立地場所に配慮する必要がある場合

(3) 当該施設が提供するサービスの特性から、例えば、当該開発区域周辺の優れた自然環境が必要と認められる場合など、当該開発区域周辺の資源、環境等の活用が必要である場合

（施行期日）

平成 31 年　４月　１日　適用

（３１）六次産業化法の特例の対象とならない農産物直売所

六次産業化法の特例の対象とならない農産物直売所で、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知事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諾を受けたものとし、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) 農業者

(2) 農業者で組織する任意団体

(3) 農業法人

２．販売物は、次の各号の一に該当するものであること。

(1) 申請者が自ら生産する農産物又は、当該施設が設置される市街化調整区域の区域内若しくは農業振興地域内において生産される農産物

(2) (1)の農産物等を原材料とする製造（加工）品

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) 農用地区域内の設置においては、農用地区域からの除外に支障が無いこと。ただし、農業上の用途指定により設置される場合はこの限りでない。

(2) 敷地面積は、1,000 平方メートル未満であること。(駐車場を含む)

(3) 建物の敷地は、車両通行上支障の無い道路に接すること、かつ歩行者の安全が確保できる道路であること。

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であること。

(2) 延べ面積は、200 平方メートル未満であること。

(3) 平屋建てであること。

(4) 販売のための店舗及び管理施設（事務室，休憩室及び倉庫等）であり、同一棟であること。

(5) 予定建築物の形態、意匠が周辺地域の景観に調和すること。

５．事業の実施について、次の各号に該当するものであること。

(1) 事業を確実に遂行するための適切な計画があること。

(2) 隣地の地権者、土地改良区、農業委員会等から同意を得られること。

(3) 地方公共団体の農業振興等に関する方針・計画等と整合していること。

（施行期日）

平成 31 年 ４月 １日　適用

（３２）地域経済牽引事業の用に供する施設

この基準は開発許可申請に先立ち、１（2）により開発審査会に意見を求めることにより、包括的に承諾を受けたものとし、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　申請に係る施設は地域経済牽引事業の促進による地域の成長発展の基盤強化に関する法律（平成 19 年法律第 40 号。以下「地域未来投資促進法」という。）第 13 条第３項第１号に規定する施設であって、次の要件を満たすもの。

(1) 地域未来投資促進法第 14 条第２項に規定する承認地域経済牽引事業計画に基づき、同法第 11 条第２項第１号に規定する土地利用調整区域内において整備される施設であること。

(2) (1)の「土地利用調整区域内において整備される施設」が記載された地域未来投資促進法第 11 条第１項に規定する土地利用調整計画は、当該施設の整備について、市町村があらかじめ新潟県開発審査会に意見を求めた上で作成したものであること。

(3) 「地域未来投資促進法等を活用した開発における都市計画の基本的な考え方」（新潟県都市政策課通知）に示す、線引き都市計画区域の市街化調整区域における開発の基本的な考え方の項目に適合していること。

（施行期日）
令和６年　８月　１日　適用
令和８年 11 月　１日　改正