

「新潟市開発行為等の許可に関する条例」骨子案について

～農村集落において住宅等の建築許可要件を緩和します～

1 条例化の背景

新潟市では都市計画を定め、計画的なまちづくりに取り組んできました。線引きにより、市街化区域では良好な市街地整備を図り、一方、市街化調整区域では、市街化を抑制する目的で開発許可制度を運用してきました。しかし、近年、人口減少などにより農村集落のコミュニティを維持することが困難となるなど、この制度が農村集落衰退の一因ともなっています。

これらの状況から、平成20年度策定の「新潟市都市計画基本方針」を基に、市街化調整区域のまちなかや農村集落の維持・活性化を図るため、南区と西蒲区の2区で先行して従来の市街化調整区域の開発許可制度を補完するルール（補完制度）を平成23年3月につくり、住宅などを建てる場合の要件を緩和しました。

線引き（区域区分）：市街化区域と市街化調整区域を定めること

市街化区域

市街化（公共施設、住居や店舗、工場などの建設）を計画的に進める区域です。

市街化調整区域

市街化を抑制し、田園・自然の財産を守っていく区域です。



線引きのイメージ図

2 条例化の目的

補完制度を条例化し、全市に適用することにより、良好な田園環境を保全しながら農村集落の維持・活性化を図ります。

条例により住宅などの建築許可要件を緩和することで、これまであった所有期間や居住地等の制限が無くなることから、農村集落への移住が容易となり、維持・活性化につながることを期待されます。

3 条例の概要

都市計画法第34条第12号の規定により定める条例であり、市街化調整区域の農村集落において区域を設定し、予定建築物の用途を緩和します。

○条例を適用する区域(土地)

- ・既存集落区域（概ね50戸以上の集落の区域^{*1}）
- ・既存宅地（区域区分（線引き）した際、既に宅地であった土地。^{*2}）


○予定建築物の用途

条例を適用する区域(土地)	予定建築物の用途	開発及び建築行為		
		現 行		条 例 化
		南区、西蒲区 (補完制度)	北区、東区 中央区、江南区 秋葉区、西区	全 市
既存集落区域	①戸建住宅	○	×	○
	②店舗等併用住宅	○	×	○
	③共同住宅	○	×	○
既存宅地	④限定なし	○	△	○

- ・中央区及び西区の一部の既存集落区域での予定建築物の用途は、①戸建住宅、②店舗等併用住宅とも自己用のみとするとともに、③共同住宅は予定建築物の用途から除きます。
- ・既存集落区域では、開発面積を3000㎡未満とします。
- ・宅地分譲の場合は、最低敷地面積^{*3}を165㎡（50坪）とします。
- ・既存宅地では、用途の限定はしませんが、周辺環境に整合し、かつ、支障とならないものとします。
- ・△：一定の要件のもとで開発審査会にて了承された場合は、開発及び建築が可能


○既存集落区域における用途ごとの要件

①戸建住宅



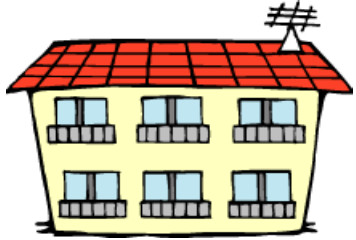
(1) 建築物の高さは10m以下
 (2) 敷地面積は500㎡以下

②店舗等併用住宅

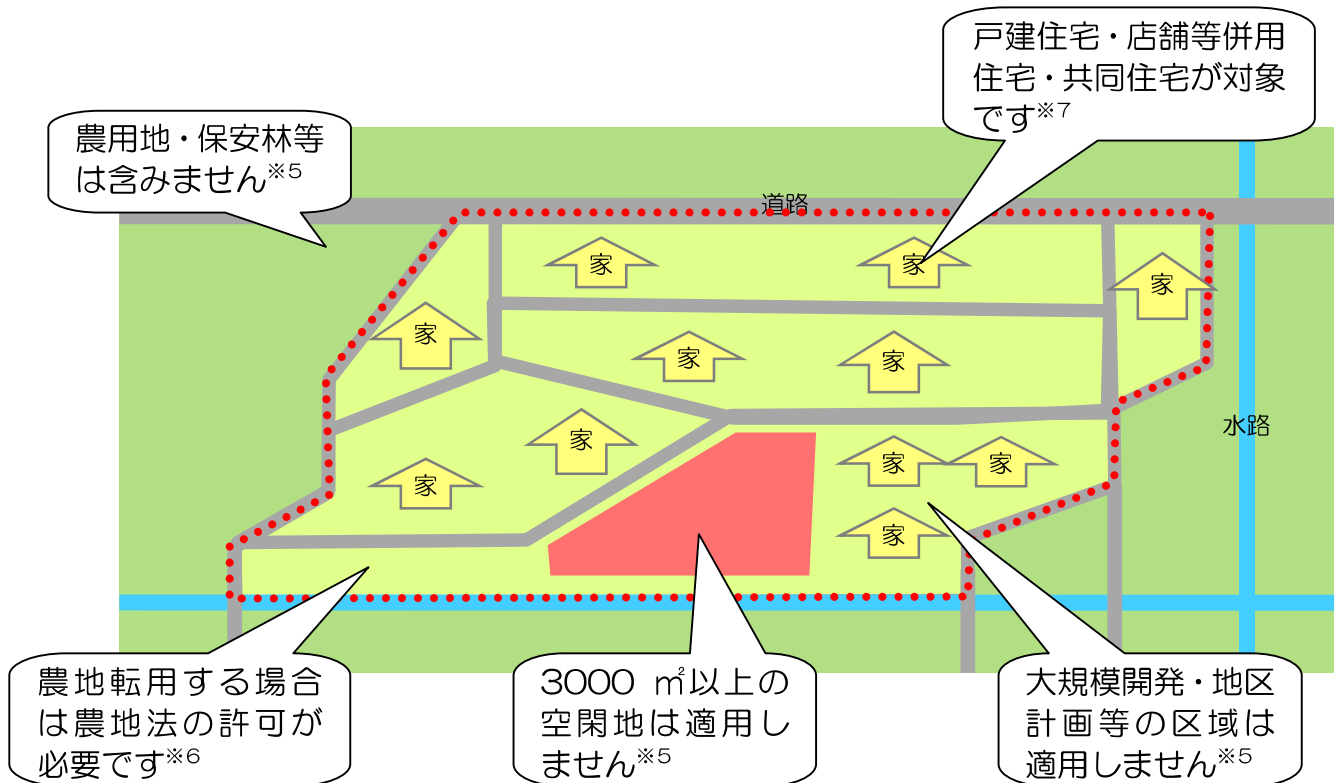


(1) 同左
 (2) 同左
 (3) 延べ面積の50%以上が居住用、かつ、店舗等^{※4}の床面積が50㎡以下

③共同住宅
 (長屋建を含む)



(1) 建築物の階数は2以下
 (2) 敷地面積は3000㎡未満



既存集落区域のイメージ図

○実際の既存集落区域図は別紙（別紙1から別紙8まで）

※1 「既存集落区域」・・・概ね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概ね50m以内でつながっている区域。

50戸以上の集落の規模であれば、すでに道路等の公共施設が整備されており、また、一定の開発行為が行われたとしても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、無秩序な開発を防止する上で支障がないとの考え方により選定したもの。

※2 「既存宅地」・・・都市計画区域を「市街化区域」と「市街化調整区域」に区域区分（線引き）した際、既に宅地であった土地。既存宅地であれば、集落の規模や既存集落区域内外を問わない。

線引きの告示日：

南区、西蒲区 … 平成23年3月18日

北区、東区、中央区、江南区、秋葉区、西区 … 昭和45年11月16日ほか

※3 「最低敷地面積」・・・既存集落区域であっても、あくまで市街化調整区域であり、市街化を抑制し良好な環境を保全すべきであることから、狭小な区画割りを防ぐために定めるもの。

※4 店舗等には事務所も含まれます。

※5 条例を適用しない区域

ア. 農振農用地・保安林等

イ. 3000㎡以上の空閑地



ウ. 大規模開発が完了している区域や地区計画が定められている区域などですでに建築物の用途が制限されている区域

※6 計画地が農地の場合は農地転用等の許可は従来どおり必要となります。

※7 住宅等ではない予定建築物や既存集落区域外については、従来どおりの許可基準で許可されます。

■既存集落区域図（案）-北区-





凡例	
	既存集落区域
	市街化区域

■既存集落区域図（案）-東区-





凡例

	既存集落区域
	市街化区域

■既存集落区域図（案）-中央区-





○：①戸建住宅及び②店舗等併用住宅に限定

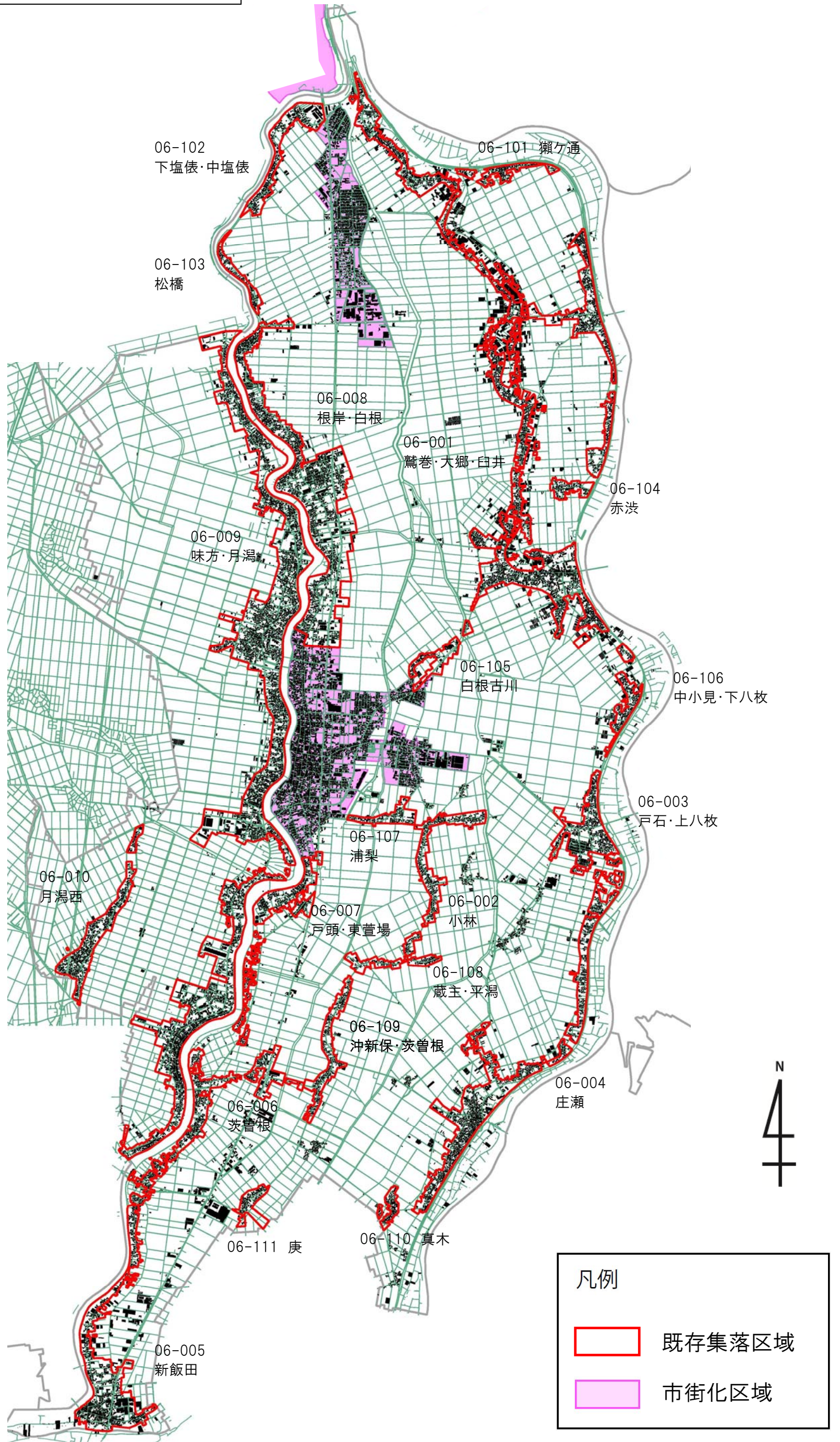
凡例	
	既存集落区域
	市街化区域

■既存集落区域図（案）-江南区-

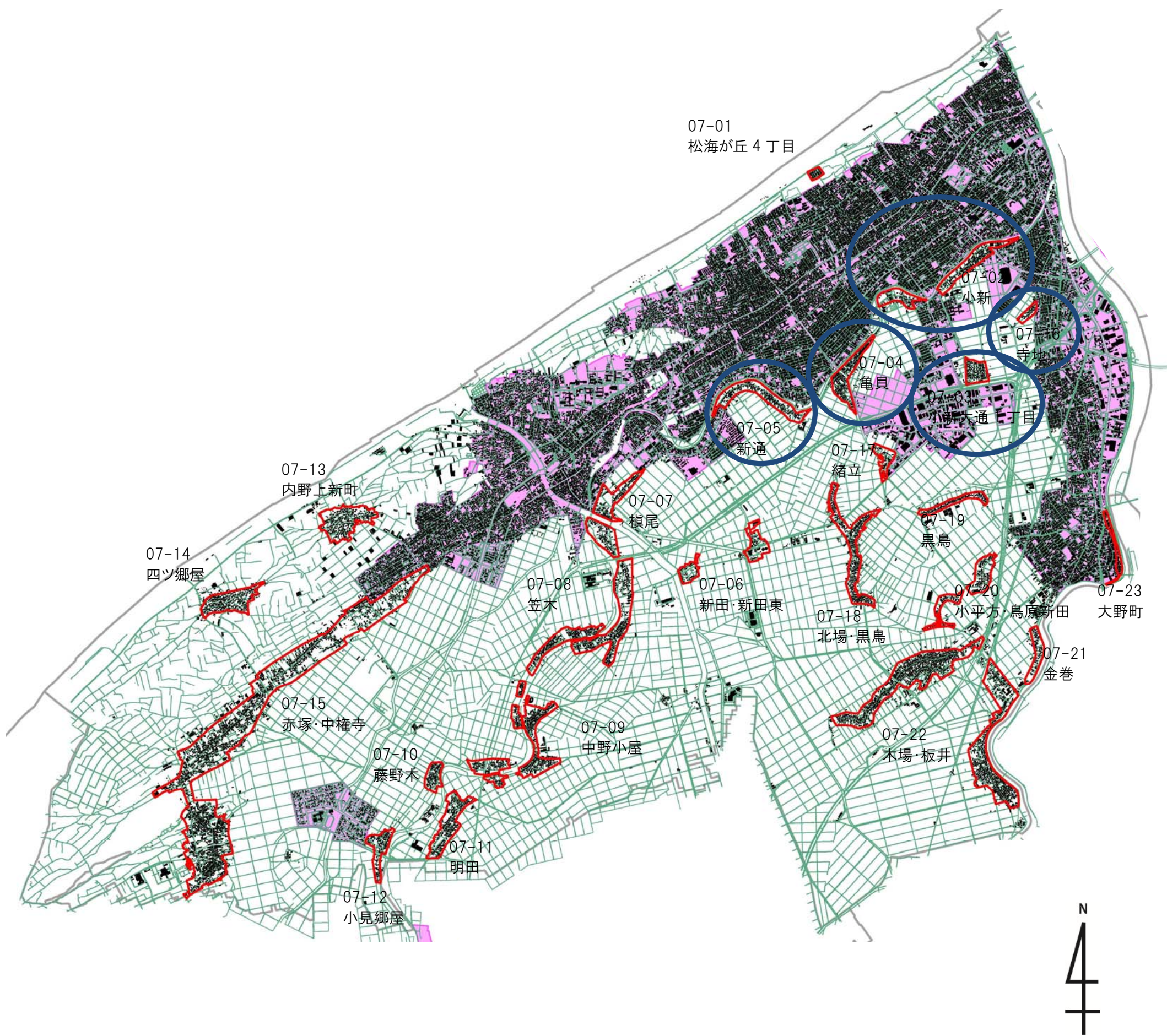


凡例	
	既存集落区域
	市街化区域



■ 既存集落区域図 (案) -南区-



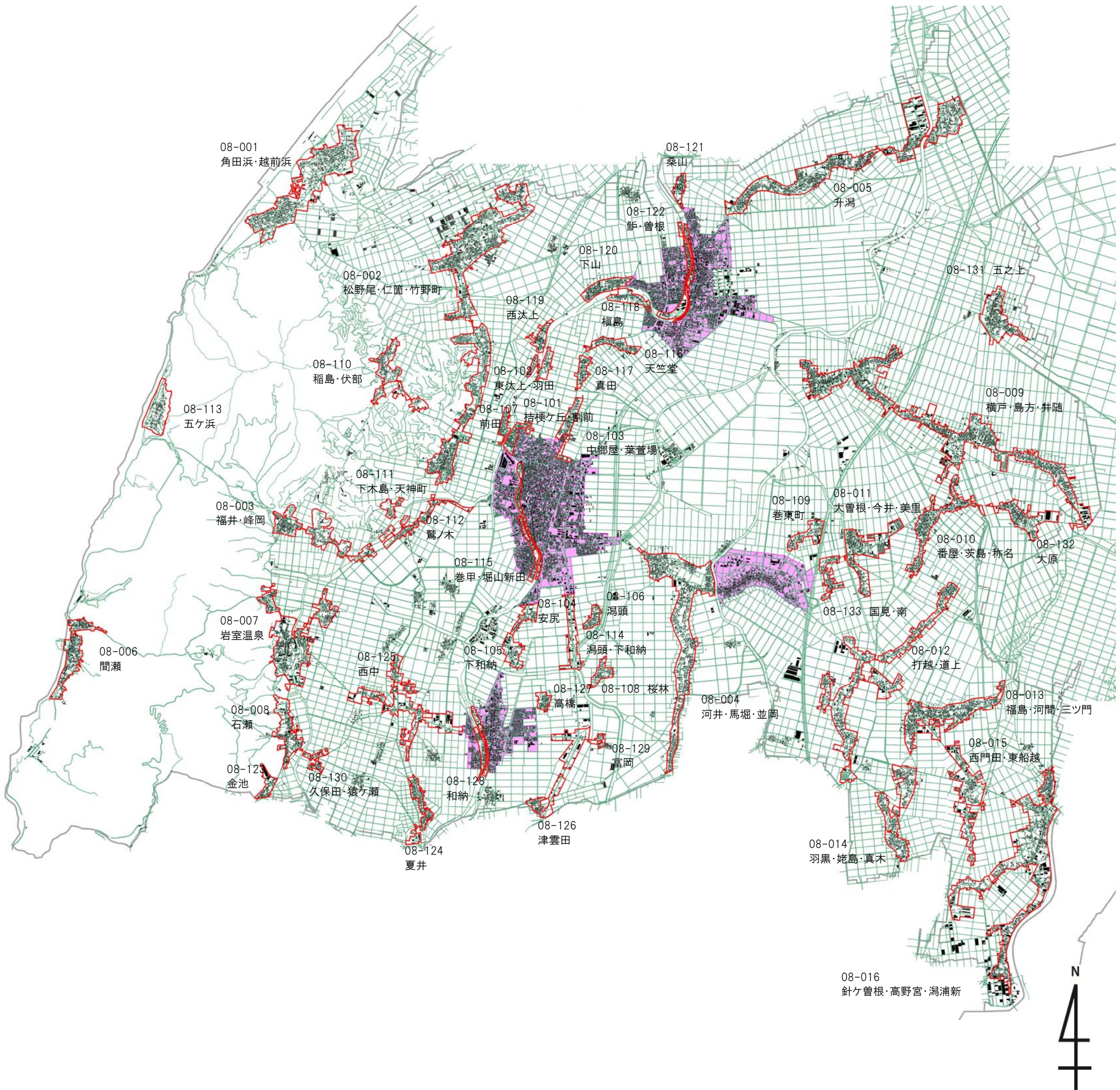
■既存集落区域図（案）-西区-



○ : ①戸建住宅及び②店舗等併用住宅に限定

凡例	
	既存集落区域
	市街化区域

■既存集落区域図（案）-西蒲区-



凡例

- 既存集落区域
- 市街化区域