

第161回 新潟市都市計画審議会

意見照会第1号
関連資料3

スライド①

意見照会第1号 「建築基準法第22条の規定による 区域の指定について(案)」

1

意見照会の趣旨について

スライド②

【建築基準法(以下「法」)第22条】(要約)

防火地域・準防火地域以外の市街地について、
屋根の不燃化等が必要となる「法第22条区域」
を指定する場合においては、あらかじめ、
都市計画審議会の意見を聴かなければならない。

【ご意見を伺いたい観点】

- ①都市計画マスタープランとの整合
- ②都市計画（土地利用の制限）

2

法第22条とは

スライド③

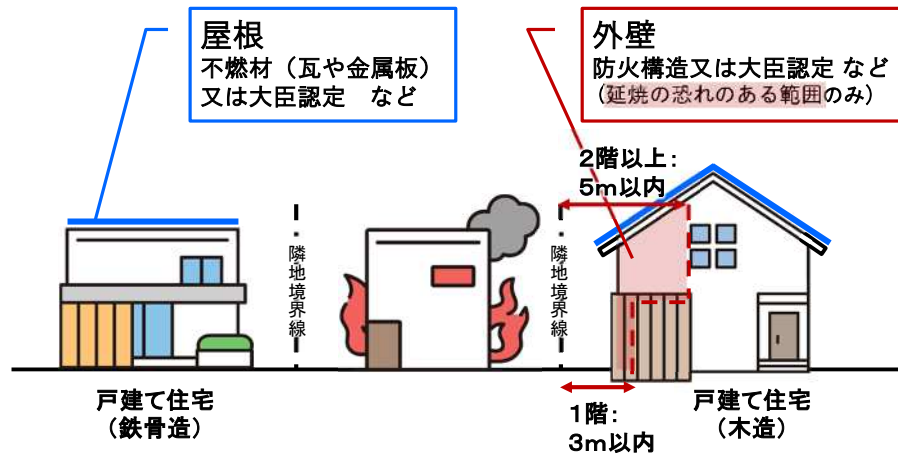
【法第22条とは】

制限	防火地域	準防火地域	法第22条区域
根拠法令	都市計画法第8条	都市計画法第8条	建築基準法第22条
指定方法	都市計画決定	都市計画決定	市が指定 (都市計画審議会の意見を聴いて)
延焼防止の効果	屋根・外壁・開口部等を不燃化	屋根・外壁・開口部等を不燃化	屋根の不燃化、木造建築物の外壁の防火
指定面積	6.4 ha	1,836.1 ha	約25,482 ha
主な指定地域	東大通・榎谷小路の沿線など	いわゆる新潟島、主要駅周辺など	一般的な住宅市街地など

3

法第22条区域の規制概要

スライド④



【新規指定区域の既存建築物に対して規制がかからない場合】

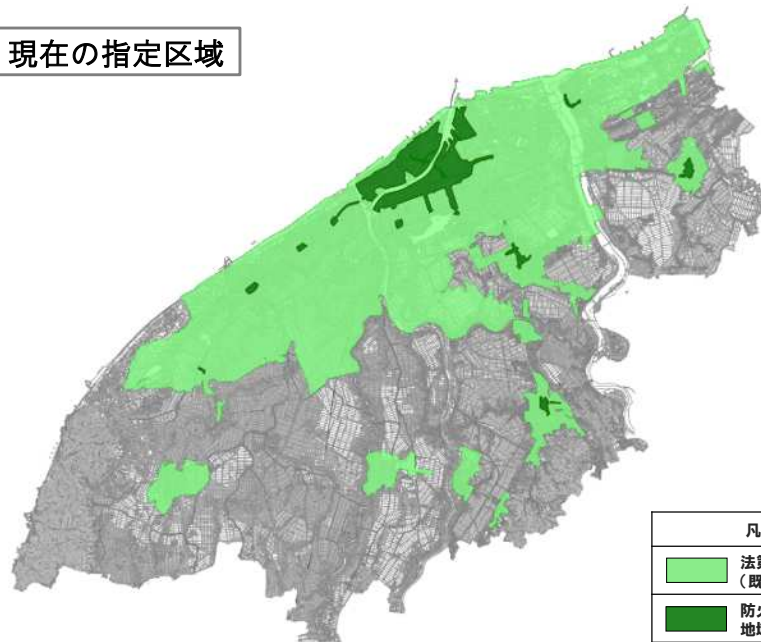
- ・ 建築行為（新增改築等）をしない場合
- ・ 既存部分の床面積の20分の1かつ50㎡以下の増改築をする場合
- ・ 制限がかかる部分以外で大規模な修繕・模様替えをする場合 など

4

法第22条の指定をする区域

スライド⑤

現在の指定区域



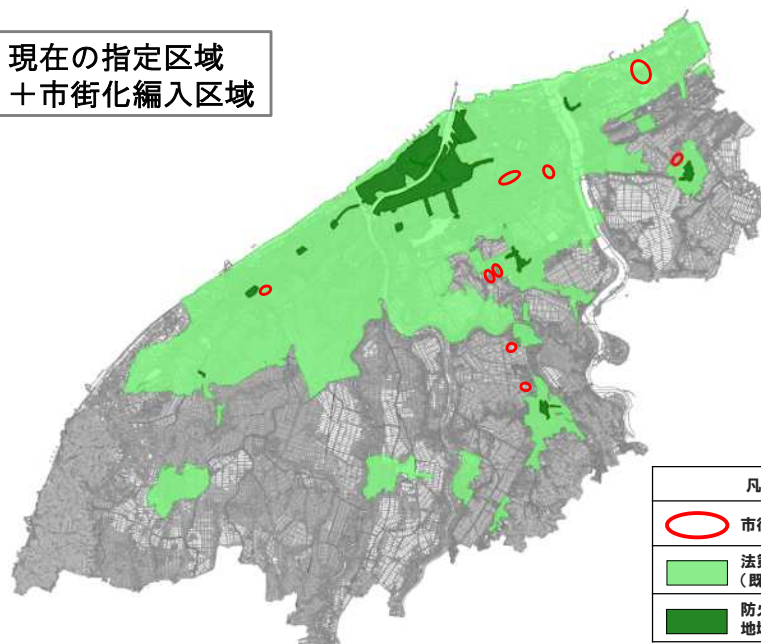
凡例	
	法第22条区域 (既指定)
	防火地域・準防火 地域(既決定)

5

法第22条の指定をする区域

スライド⑥

現在の指定区域
＋市街化編入区域



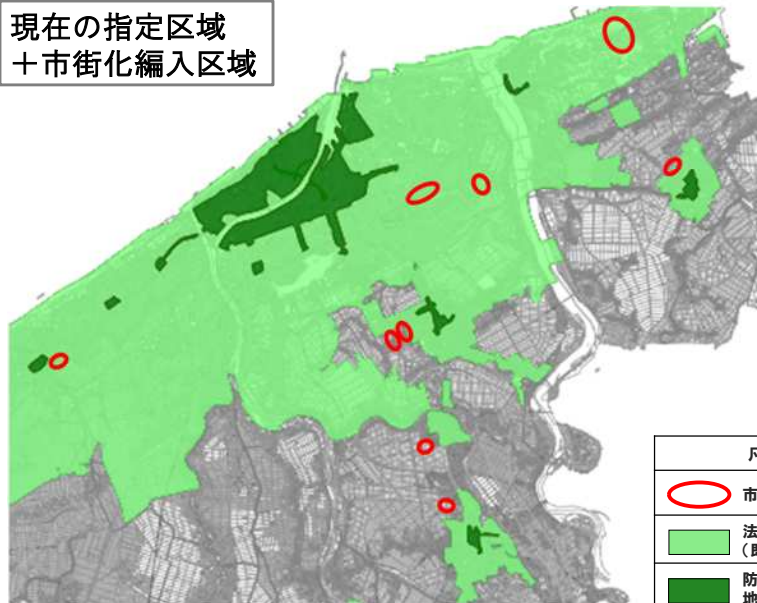
凡例	
	市街化編入区域
	法第22条区域 (既指定)
	防火地域・準防火 地域(既決定)

6

法第22条の指定をする区域

スライド⑦

現在の指定区域
＋市街化編入区域



7

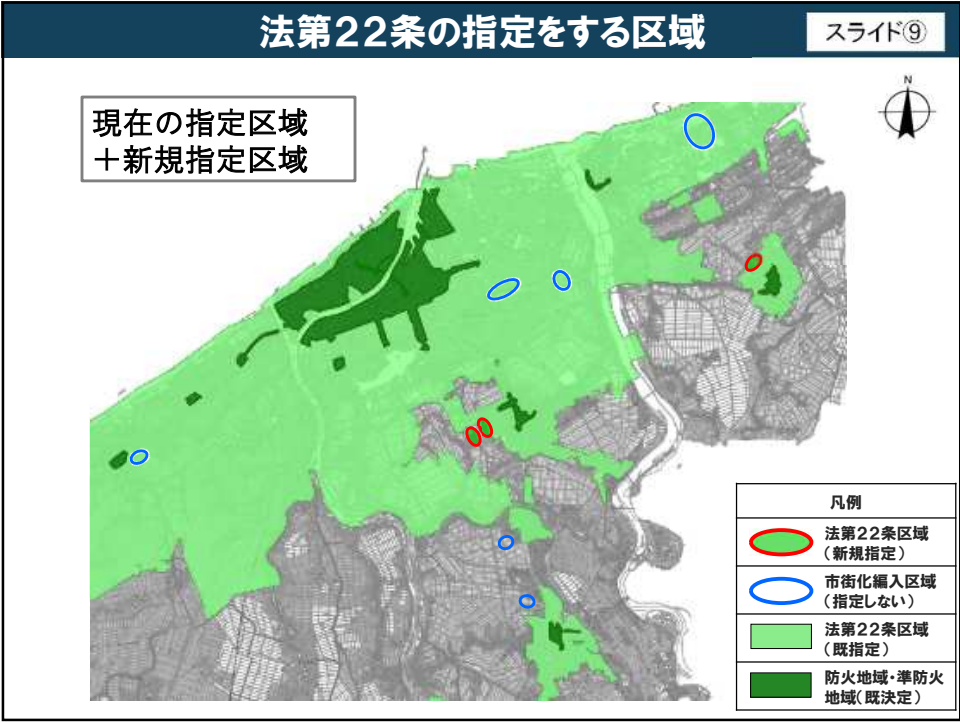
法第22条の指定をする区域

スライド⑧

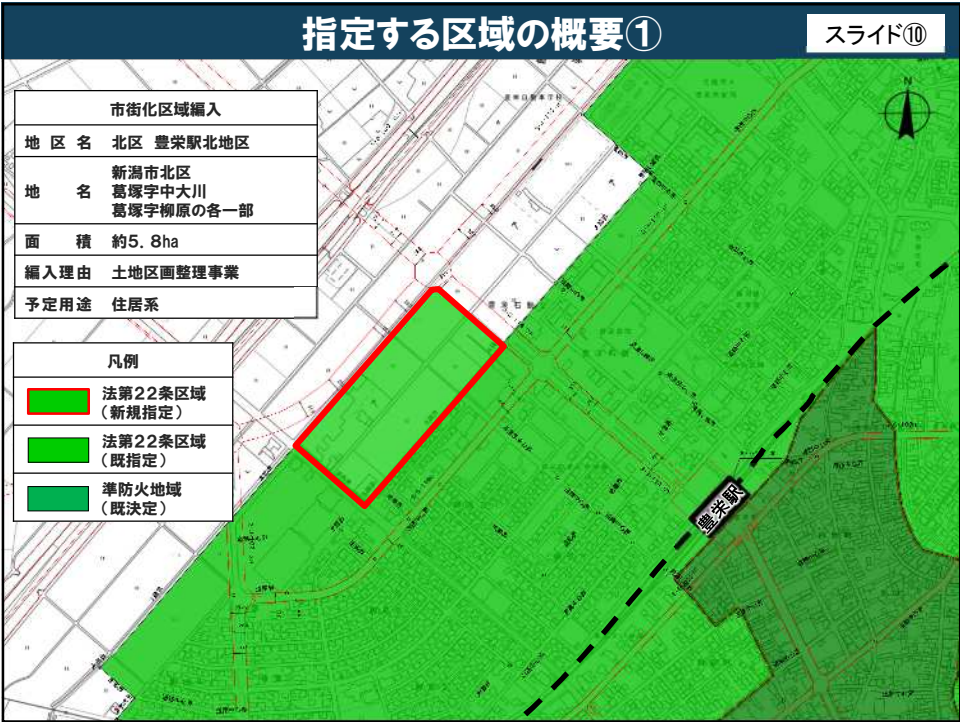
<新たに指定する区域の考え方>

この度の都市計画の区域区分の変更により、市街化調整区域から市街化区域に編入する区域で**周辺の法第22条区域に連担する区域**で面的な防火措置が必要な区域について、**法第22条区域**を指定する。

8



9



10



11



12

●パブリックコメントを実施

令和7年12月18日（木）から
令和8年1月16日（金）の1か月間

結果：意見なし

●指定日

関連の都市計画の変更と同日施行予定

13

第161回

新潟市都市計画審議会

意見照会第1号

「建築基準法第22条の規定による
区域の指定について(案)」

14