

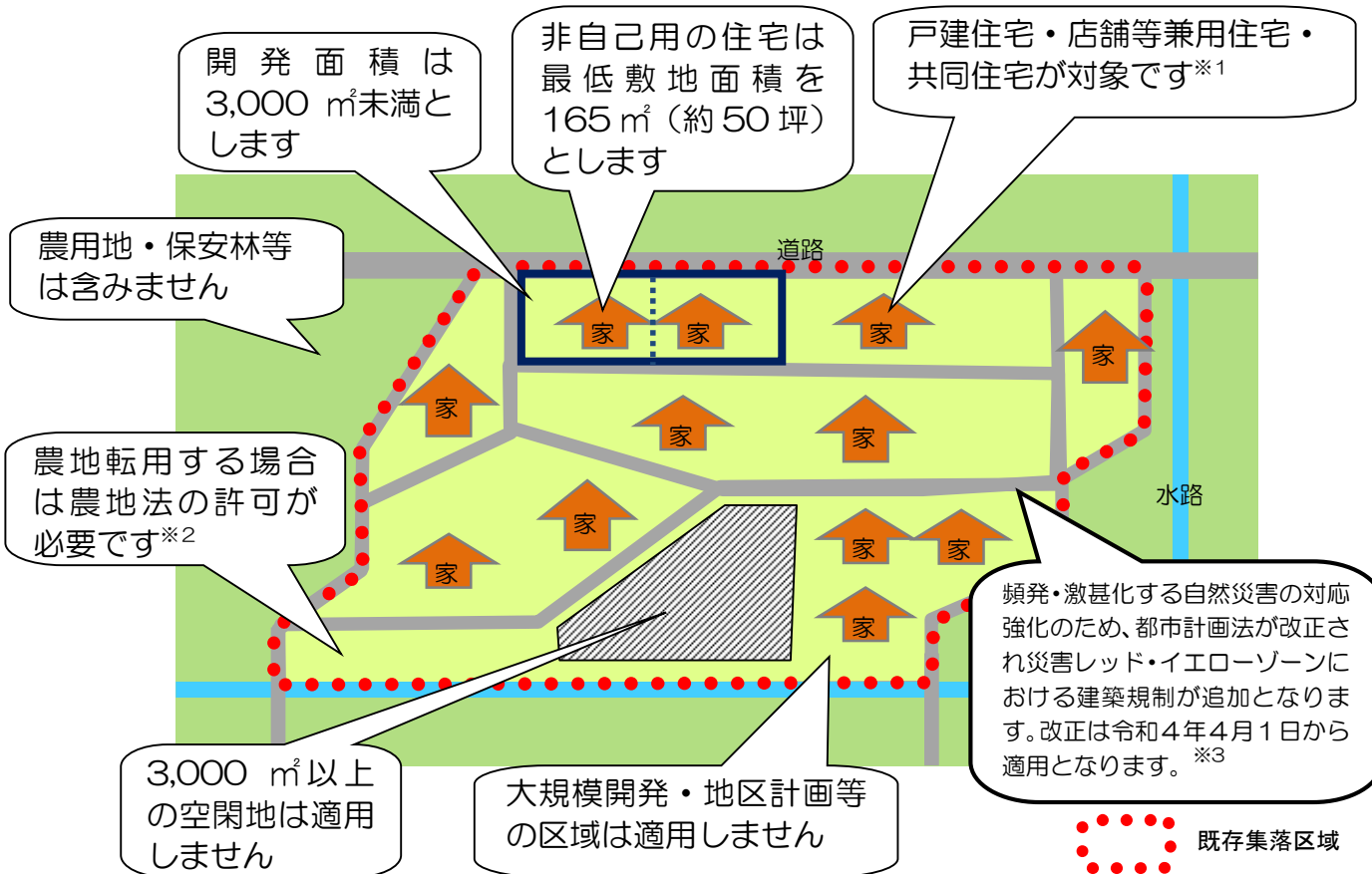


○ 既存集落区域における予定建築物の用途ごとの要件

用途	<ul style="list-style-type: none"> 戸建住宅 	<ul style="list-style-type: none"> 店舗等兼用住宅 	<ul style="list-style-type: none"> 共同住宅（長屋を含む） 
要件	建築物の高さ： 10m以下		建築物の階数：2以下
	敷地面積：500㎡以下		
	—	延べ面積の50%以上が住居、かつ、店舗等の床面積が50㎡以下	敷地面積：3,000㎡未満

※ 一部の既存集落区域では、上記の用途のうち、自己用の「戸建住宅」「店舗等兼用住宅」に限定

【既存集落区域のイメージ図】



※1 条例で対象としていない予定建築物や既存集落区域外については、建物の必要性や位置、規模、給排水施設の整備状況等を確認した上で個別に判断しますので、ご相談ください。

※2 申請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。

※3 災害レッド・イエローゾーンにおける建築規制の詳細は、新潟市開発行為等の許可の基準に関する条例取扱い運用指針をご確認ください。



新潟市開発行為等の許可の基準に関する条例

～農村集落における住宅等の建築許可要件の緩和～

令和3年12月27日改正
令和4年4月1日施行

1 条例の背景・目的

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る一方で、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、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）をつくり条例として制定しました。条例により住宅などを建てる場合の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。

2 条例の概要

都市計画法第34条第12号等の規定に基づき、開発行為等の許可の基準に関し必要な事項を定めるものです。

○ 条例を適用する区域(土地)

- ・ 既存集落区域（概ね50戸以上の建築物で構成される集落）
- ・ 既存宅地（区域区分（線引き）した際、既に宅地であった土地）

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

○ 予定建築物の用途

既存集落区域	戸建住宅・店舗等兼用住宅・共同住宅
既存宅地	周辺の土地利用や環境保全に支障とならないものであれば用途の限定はなし

既存集落区域図 — 新潟市 —



凡例

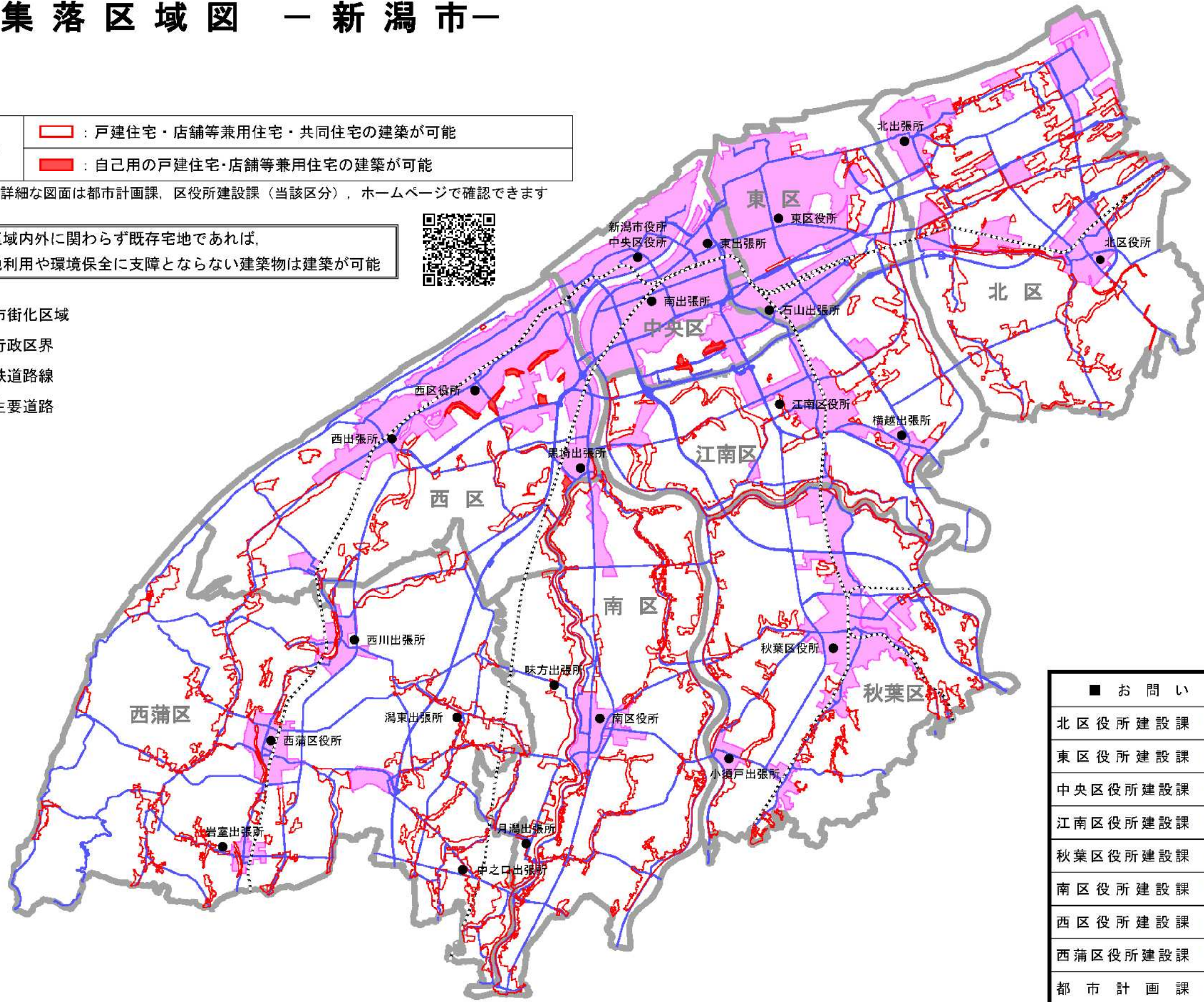
既存集落区域	 : 戸建住宅・店舗等兼用住宅・共同住宅の建築が可能
	 : 自己用の戸建住宅・店舗等兼用住宅の建築が可能

※既存集落区域の詳細な図面は都市計画課、区役所建設課（当該区分）、ホームページで確認できます

既存集落区域内外に関わらず既存宅地であれば、
周辺の土地利用や環境保全に支障とならない建築物は建築が可能



- : 市街化区域
- : 行政区界
- : 鉄道路線
- : 主要道路



■ お問い合わせ先	
北区役所建設課	025 -387 -1435
東区役所建設課	025 -250 -2630
中央区役所建設課	025 -223 -7410
江南区役所建設課	025 -382 -4738
秋葉区役所建設課	0250 -25 -5691
南区役所建設課	025 -372 -6490
西区役所建設課	025 -264 -7670
西蒲区役所建設課	0256 -72 -8570
都市計画課	025 -226 -2825