

○新潟市開発行為等の許可の基準に関する条例

平成25年12月20日

条例第66号

改正 令和3年12月27日条例第62号

(趣旨)

第1条 この条例は、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第33条第4項及び第34条第12号並びに都市計画法施行令（昭和44年政令第158号。以下「政令」という。）第36条第1項第3号ハの規定に基づき、市街化調整区域内における、開発行為に係る許可（以下「開発許可」という。）及び開発許可を受けた土地以外の土地における建築に係る許可の基準に関し必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第2条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 市街化調整区域 法第7条第3項に規定する市街化調整区域をいう。
- (2) 開発行為 主として建築物の建築の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更をいう。
- (3) 開発区域 開発行為をする土地の区域をいう。
- (4) 既存集落区域 自然的社会的諸条件から一体的な日常生活圏を構成していると認めることができるおおむね50以上の建築物が連たんしている集落の区域で、当該集落において開発行為又は建築をすることにより市街化を促進するおそれがないとしてあらかじめ市長が指定する区域をいう。
- (5) 予定建築物 開発区域内において建築することが予定される建築物をいう。
- (6) 既存宅地 法第7条第1項に規定する区域区分に関する都市計画の決定又は変更により市街化調整区域として新たに区分された時（以下「線引き時」という。）に、当該市街化調整区域内において既に宅地であった土地又は宅地とみなすことができる状態であった土地をいう。
- (7) 戸建住宅 一戸建ての住宅（次号に掲げる店舗等兼用住宅を除く。）をいう。
- (8) 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。

- (9) 共同住宅 建築基準法別表第2(イ)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。

(適用除外)

第3条 既存集落区域内に次の各号のいずれかに該当する区域が含まれている場合は、当該区域については、この条例の規定は、適用しない。

- (1) 道路を除く一団の空地(建築物が建築されていない土地(宅地とみなすことができる土地を除く。))をいう。)の面積が3,000平方メートル以上の区域
- (2) 都市の秩序ある整備を図るための都市計画法等の一部を改正する法律(平成18年法律第46号。以下「平成18年改正法」という。)の施行の日前に、平成18年改正法による改正前の都市計画法(以下「旧都市計画法」という。)第34条第10号イに該当するものとして開発許可を受けて開発行為を行った区域
- (3) 法第12条の4第1項第1号に掲げる地区計画を定めた区域
- (4) 新潟県住宅供給公社が宅地を分譲する目的で開発行為を行った土地の区域
- (5) 平成18年改正法の施行の日前に旧都市計画法第29条第1項第4号に該当するものとして開発許可が不要であった造成済みの工業団地、同日において既に造成済みであった工業団地又は線引き時にその市街化調整区域内において既に造成済みであった工業団地であって予定建築物の用途その他の事項に係る制限がある区域
- (6) 建築基準法第39条第1項の災害危険区域
- (7) 地すべり等防止法(昭和33年法律第30号)第3条第1項の地すべり防止区域
- (8) 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3条第1項の急傾斜地崩壊危険区域
- (9) 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律(平成12年法律第57号。以下「土砂災害防止法」という。)第7条第1項の土砂災害警戒区域
- (10) 水防法(昭和24年法律第193号)第15条第1項第4号の浸水想定区域のうち、土地利用の動向、浸水した場合に想定される水深その他の国土交通省令で定める事項を勘案して、洪水、雨水出水(同法第2条第1項の雨水出水をいう。)又は高潮が発生した場合には建築物が損壊し、又は浸水し、住民その他の者の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域

2 既存宅地が前項第6号から第10号までのいずれかに該当する区域に含まれている場合は、当該既存宅地については、この条例の規定は、適用しない。

3 前2項の規定にかかわらず、次の各号に該当する区域については、この条例の規定を適

用する。

(1) 第1項第9号に規定する区域(土砂災害防止法第9条第1項の土砂災害特別警戒区域に指定されている区域を除く。)のうち、土砂災害が発生した場合に土砂災害防止法第8条第1項に基づき市町村地域防災計画に定められた同項第2号の避難場所への確実な避難が可能な土地の区域

(2) 第1項第10号に規定する区域のうち、洪水等が発生した場合に水防法第15条第1項に基づき市町村地域防災計画に定められた同項第2号の避難場所への確実な避難が可能な土地の区域

(一部改正〔令和3年条例62号〕)

(法第33条第4項に規定する条例で定める敷地面積の最低限度)

第4条 法第34条第12号に該当する開発行為を行う開発区域内において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法第33条第4項に規定する条例で定める敷地面積の最低限度は、165平方メートルとする。

(法第34条第12号に規定する条例で定める区域)

第5条 法第34条第12号に規定する条例で定める区域は、次に掲げる区域又は土地(当該区域又は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)第8条第2項第1号に掲げる農用地区域である場合を除く。)とする。

(1) 既存集落区域

(2) 既存宅地

(法第34条第12号に規定する条例で定める予定建築物の用途)

第6条 法第34条第12号に規定する条例で定める予定建築物の用途は、次に掲げるとおりとする。

(1) 既存集落区域(当該既存集落区域内における既存宅地を除く。次号及び次条において同じ。)における戸建住宅又は店舗等兼用住宅であって次に掲げる要件に適合するもの

ア 申請地(開発許可又は法第43条第1項の許可の申請に係る土地をいう。以下同じ。)の周辺の環境と整合するものであること。

イ 予定建築物の高さは、10メートル以下であること。

ウ 敷地面積は、500平方メートル以下であること。ただし、市長が特に必要があると認める場合は、この限りでない。

エ 申請地に係る既存集落区域の環境を考慮して当該申請地の周辺の区域の市街化を

促進するおそれがないとして第8条第1項の規定による指定を受けた建築物であること。

(2) 既存集落区域における共同住宅であって次に掲げる要件に適合するもの

ア 申請地の周辺の環境と整合するものであること。

イ 予定建築物の階数は、2以下であること。

ウ 申請地に係る既存集落区域の環境を考慮して当該申請地の周辺の区域の市街化を促進するおそれがないとして第8条第1項の規定による指定を受けた建築物であること。

(3) 既存宅地における戸建住宅、店舗等兼用住宅その他の建築物であって、申請地及び当該申請地の周辺の土地利用並びに申請地の周辺の環境保全に支障をきたすことがないもの

(既存集落区域における開発区域の面積)

第7条 既存集落区域における一の開発区域の面積は、3,000平方メートル未満とする。

(既存集落区域及び予定建築物の用途の指定等)

第8条 市長は、既存集落区域及び当該既存集落区域における予定建築物の用途を指定した場合は、次に掲げる事項を公告するものとする。

(1) 既存集落区域の区域及び名称

(2) 予定建築物の用途

2 前項の規定は、既存集落区域及び当該既存集落区域における予定建築物の用途の指定の変更及び解除について準用する。

(準用)

第9条 第3条及び第5条から前条までの規定は、政令第36条第1項第3号ハに規定する条例で定める区域及び予定建築物の用途の指定について準用する。

(その他)

第10条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

附 則

この条例は、平成26年1月1日から施行する。

附 則 (令和3年12月27日条例第62号)

(施行期日)

1 この条例は、令和4年4月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 改正後の第3条の規定は、この条例の施行の日以後に申請された開発許可について適用し、同日前に申請された開発許可については、なお従前の例による。