

新潟市開発行為等の許可の基準に関する条例
取り扱い運用指針

Ver. 3 令和6年4月

新潟市都市政策部都市計画課

本運用指針は新潟市開発行為等の許可の基準に関する条例の基準及び運用を明確化したものであり、申請に係る手続きや基準の考え方について参考として活用してもらうことが目的である。

都市計画法及び関連法令の改正に伴う取り扱いの変更や、運用する中で見直すべき状況等が生じた場合には、適宜改正及び修正を行うこととする。

新潟市開発行為等の許可の基準に関する条例取り扱い運用指針 Ver. 2 改正理由

(令和4年2月改正分)

- 1 条例の一部改正に伴い取扱いを追加するもの(令和4年4月1日施行)
 - (1) 条例の一部改正に伴う適用除外について(第3条)の追加
 - (2) 申請添付書類の追加

条例の一部改正について

頻発・激甚化する自然災害の対応強化のため、令和2年6月に都市計画法が改正され、令和4年4月1日から施行となります。

都市計画法改正の施行に合わせて、新潟市開発行為等の許可の基準に関する条例を改正しました。条例の改正は、令和4年4月1日から施行します。

この度の取扱い運用指針の改正では、施行後に条例の適用を受けなくなる区域及び、開発(建築)許可申請時に新たに必要となる添付書類の取扱いを追加するものです。

新潟市開発行為等の許可の基準に関する条例取り扱い運用指針 Ver. 3 改正理由

(令和6年4月改正分)

- 1 「既存宅地による開発行為等事前説明実施報告書」を追加するもの
- 2 日本標準産業分類の改定によるもの

既存集落区域（第2条第4号）

○既存集落区域の指定の基本的な考え方

「自然的社会的条件に照らして一体的な日常生活圏を構成していると認められる集落であって、おおむね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おおむね50メートル以内でつながっている集落」（付議基準50戸連たんの定義より）

例外として、集落の状況（コミュニティが同じ、町内会が同じ、昔は連たんしていたが公共施設の整備等により離れてしまった等）により50m以上離れている場合でも認めている集落あり。

○区域の見直しや修正について

既存集落区域の隣接地で建築物が建築されても、既存集落区域は拡大しません。社会情勢の変化により見直す必要があれば検討します。（定期的な見直しは行っておりません。）

○区域の確認方法について

申請者：市のホームページで確認できます。

（タイトル：「新潟市開発行為等の許可の基準に関する条例」について）



○他法令との整合性について

・ 農振農用地

相談地ごとに農振農用地でないことを確認してください。

・ 河川区域・保安林

条例適用区域に含まれている可能性もあることから、相談地ごとに他の法令による規制を受けないことを確認してください。

・ 農地転用について

条例適用区域の中でも、地目が農地の場合、農地転用が必要です。本条例では農地法まで緩和するものではありません。

既存宅地（第2条第6号）

○既存宅地の基本的な考え方

- ・ 既存宅地の判定は「市街化調整区域における開発許可等の主な取扱いについて」の場合と同様です。
- ・ 集落規模に関わらず、既存宅地であれば条例を適用します。
- ・ 既存集落区域内の既存宅地は、既存集落区域の制限は受けません。
- ・ 開発面積に制限はありません。（第7条で既存集落区域は開発面積3,000㎡未満と規定）

空閑地（第3条第1号）

○空閑地の基本的な考え方

○空閑地の定義

- ・ 「空閑地」とは建築物が建築されていない更地の土地をいう。
ただし、宅地課税がされている土地及び市長が宅地利用であると認める土地を除く。
- ・ 空閑地は道路を含まない一団の土地とする。
なお、「道路」とは、都市計画法第4条第14項に定める道路をいう。
(一般に開放されている土地改良区の管理する農道も含まれる。)

○3,000㎡以上の空閑地に条例を適用しない趣旨

既存集落区域内の空閑地が3,000㎡以上である場合、条例を適用しません。(既存集落区域外の空閑地は面積に算入しません)

3,000㎡以上の空閑地を開発する場合に既存の集落に与える影響が大きいこと、また3,000㎡以上の空閑地を無秩序に開発することにより残地の利用に課題が残る可能性があることから、条例を適用しないこととしています。3,000㎡以上の空閑地をまとめて開発したい場合は、地区計画等で良好な環境を担保することとしています。

○3,000㎡以上の空閑地の区域及びその確認について

3,000㎡以上の空閑地においても、他の基準(法第29条第1項第2号、法第34条14号等)に適合していれば許可は可能です。これらの基準で許可された建築物の面積は、空閑地から差引くため、建築物の建築後、空閑地の面積は減少します。このように、その都度、空閑地の区域は変わることから、3,000㎡以上の空閑地の区域を示した図面は作成しておりません。

ただし、空閑地の選定基準となる下記事項を基に、3,000㎡以上となった区域を「空閑地候補地」として管理しています。

- 公道が道路として土地を分断していれば、一団の土地とは見なさない。道路台帳等で確認をする。(公道でも地目が農地の場合には、一団の土地と見なす)
- 一般に開放されている私道が、道路として土地を分断していれば一団の土地と見なさない。
- 公共施設(行政が管理している公共的な施設及び法第34条第1号学校関係に該当するもの)の土地(一体的に利用されている駐車場やグラウンドなども含む)については、宅地課税となっていない場合でも宅地として取り扱い、空閑地とは見なさない。
- 法定外公共物(里道)は空閑地を分断する「道路」として取扱う。
- 屋敷内の畑や庭のように使用している土地であっても、地目が雑種地や農地であれば空閑地とする。
- 用悪水路は原則として、空閑地の分断要素とはしない(一団の土地と見なす)。
ただし、次の場合に限り、用悪水路を空閑地の分断要素とする(一団の土地と見なさない)。
 - ・ 用悪水路が道路沿いにある場合(別紙1参照)
 - ・ 用悪水路を挟んで空閑地が接していない場合(別紙2参照)
 - ・ 用悪水路の幅や利用形態等により、空閑地を分断していると各区建設課が判断できる場合

申請地が空閑地候補地に該当するか否かについては、担当区の建設課に確認してください。空閑地候補地だった場合に改めて空閑地であるか精査（必要に応じて現地確認）します。

空閑地候補地は国土基本図で測定した面積で判断しているため、登記面積と異なる場合があります。登記簿により3,000㎡以下と確認できた場合は条例の適用を認めます（現在の市街化区域の開発面積1,000㎡の判断方法と同様）。

○開発関連工事について

3,000㎡以上の空閑地であっても、開発関連工事（セットバックによる道路拡幅等）は可能とします。

○条例の一部改正に伴う適用除外について（第3条）

条例第3条（適用除外）に第1項第6号から第10号、第2項、第3項第1号から第2号を追加し、災害レッド・イエローゾーンにおける住宅などを建てる場合の要件を変更しました。

災害レッドゾーンでは、条例による緩和を適用せず新たな建築を規制することとします。

災害イエローゾーンでは、地形が平坦な本市においては市街化区域と市街化調整区域の区別の隔たりなく防災対策を行っていること、また、国の通知などを踏まえ避難場所の配置状況から運用にあたっては引き続き緩和を適用することとします。

災害レッド・イエローゾーンは下記の区域をいいます。

災害レッドゾーン（条例による緩和を適用せず新たな建築を規制する区域）

区域の名称
建築基準法第39条の災害危険区域
地すべり等防止法第3条の地すべり防止区域
急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条の急傾斜地崩壊危険区域
土砂災害防止法第9条の土砂災害特別警戒区域

※浸水被害防止区域（特定都市河川浸水被害対策法第56条第1項に定める区域）は市内対象地域なし

災害イエローゾーン（引き続き条例による緩和を適用する区域）

区域の名称
土砂災害防止法第7条の土砂災害警戒区域
水防法第15条の浸水想定区域のうち、洪水等の発生時に生命又は身体に危害が生ずるおそれがある土地の区域（浸水想定区域全域）

※災害発生時における避難場所への避難経路などを確認したうえで緩和を適用します。（様式1）

※具体の土地における災害レッド・イエローゾーンの確認は、市のホームページ

「重要事項説明における都市計画法・建築基準法その他関係法令に関する情報一覧」を参考に担当窓口にご確認ください。



敷地面積の最低限度（第4条）

- ・ 開発行為により、自己の居住用の住宅以外の住宅（非自己用住宅）を建築する場合は、敷地面積を165㎡以上とします。（敷地面積の最低限度は、法第33条第4項の規定に基づき設定しているものです。したがって、法第29条の申請には適用されますが、法第43条の申請の場合は適用されません。）
- ・ 複数の宅地分譲でなく一戸のみであっても建売等の自己用以外の場合には165㎡以上とする制限がかかります。非自己用であれば制限に係るので貸家、貸店舗兼用住宅や共同住宅も同様です。
- ・ 自己用の場合は適用しません。非自己用の場合、最低限度の規定の例外はありません。（例：宅地分譲で165㎡ずつ区画割りをを行い、残りが150㎡となった場合、その開発行為は認められません。）
- ・ 自己用・非自己用の判断は開発行為許可申請時点の用途で判断します。

予定建築物の用途（第6条）

○戸建住宅を賃貸の用に供する場合について

- ・ 用途を自己用に制限する中央区及び西区の一部の既存集落区域（以下、「用途を制限する既存集落区域」という。）では賃貸は認めません。他の既存集落区域では賃貸も可能です。
- ・ 開発（建築）許可の用途は「非自己用の戸建住宅（貸家）」となります。（用途を制限する既存集落区域では許可書の予定建築物の用途は「自己用」に限られます。）
- ・ 法第29条もしくは法第43条の申請者は所有者（管理者）（または連名）となります。

○許可書の「予定建築物の用途」の記載について

- ・ 「自己用の戸建住宅」、「店舗等兼用住宅（自己用）」、「共同住宅（非自己用）」、「非自己用の戸建住宅（貸家）」等、用途に加えて自己用か非自己用かが分かるように記載してください。
例）宅地分譲の建売 → （申請時点で買主がいなければ）「非自己用の戸建住宅」
- ・ 宅地分譲の場合、建築主が土地を購入後、建築物を建築する際の60条証明等で、許可した用途や建築物の規模等を確認することで、用途を担保します。
- ・ 許可時の用途を変更する場合（新たに用途が加わる場合等）は法第42条又は法第43条の用途変更の許可が必要となります。（戸建住宅から店舗兼用住宅に変更する場合も用途変更として取り扱います）
- ・ 店舗等兼用住宅の店舗等の用途変更は、日本標準産業分類の同一中分類内の業種の変更であれば用途の変更として扱いません。ただし、建築基準法施行令第130条の3に規定するものに限りません。
- ・ 宅地分譲や店舗等兼用住宅、共同住宅の建築等については、開発者から開発区域周辺の関係住民・自治会長等が開発内容その他必要事項の説明・調整を必ず行ってください。なお、付近住民等の苦情により紛争が生じた場合は、開発者の責任において誠意を持って早急な解決を行って下さい。

○「既存宅地」による開発行為等における周辺住民等への説明状況の報告

既存宅地による開発行為等は、周辺土地利用や環境保全に支障がなければ用途制限が無い反面、規制が緩やかなことから、開発行為等に当たっては周辺住民等の理解が肝要となります。さらに、広大な敷地に、自己の居住の用に供する建築物以外が建築されると、その開発行為等が周辺に与える影響も大きくなると考えられます。

このことから、次の条件に該当する開発行為等は、「既存宅地による開発行為等事前説明実施報告書」(様式2)を提出してください。

- ・ 『1,000㎡以上の既存宅地で、自己居住用以外』におけるすべての開発許可申請
- ・ 『1,000㎡以上の既存宅地で、自己居住用以外』における新築又は用途変更を伴う建築許可申請

○所有者・使用者の変更について

- ・ 当条例による許可を受けたものは、許可後、所有者・使用者が変わる場合も許可不要です。(用途変更が無い場合に限りです。)

○共同住宅について

- ・ 共同住宅とは、建築基準法別表第2(イ)項第3号に掲げる寄宿舍又は下宿も含めます。
- ・ 障害者自立支援法に規定するグループホーム等の建築基準法上で寄宿舍となるものは、寄宿舍として条例の許可の対象となります。ただし、他の障害者支援施設と併用する場合などは建築基準法上、障害者福祉ホーム等となり、寄宿舍としては取り扱われない場合もあり、このような場合には、条例でも寄宿舍として取り扱えません。
- ・ 最低限のサービス(サービス付き高齢者向け住宅の登録基準として必須のサービス:安否確認サービスと生活相談サービス)のみ設けるサービス付き高齢者向け住宅で、建築基準法上共同住宅と捉えられるものは条例の共同住宅に含めて許可できます。
- ・ 建築基準法で共同住宅・寄宿舍・下宿となるものは、新潟市開発行為技術基準を適用する際には住宅の用に供する建築物として取り扱います。
- ・ 介護等サービス付き高齢者向け住宅は付議基準(20)有料老人ホームで許可できます。
- ・ 既存宅地であればサービス内容は問いません。

○貸店舗について

既存宅地において、貸店舗を行おうとする場合の取扱いは下記のとおりとします。

例:地主がコンビニの建物を建て、コンビニ業者に建築物を貸し、コンビニ業者が経営する場合など

●申請者について

- ・ 建物を新築する場合、申請者は建築主(または使用者と連名)となります。建築主と使用者を連名とした場合も、自己用・非自己用の区分は非自己用となります。
- ・ 用途変更(建築行為なし)の場合、建築主(または使用者と連名)が申請者となります。
- ・ 建築確認と開発・建築許可の申請者は基本的に同一でなければなりません。(融資等の関係から連名で申請する必要がある場合も同じです)
- ・ 法第34条第12号または施令第36条第1項第3号ハで許可した場合、以後の使用者変更は手続き不要となります。(用途変更がない場合に限りです)

●用途について

- ・ 既存宅地においても、申請書の用途記載の欄に「貸店舗」という記載は認められません。
- ・ 周辺の土地利用や環境保全に支障とならないことを確認してください。
- ・ 日本標準産業分類の同一細分類内の業種変更については、用途変更許可は必要ありません。それを超える業種の変更については、用途変更許可が必要です。
- ・ 用途変更の扱いの例を以下に示します。

例：建築事務所から税理事務所への変更 →（建築物が事務所機能のみであれば）許可不要

例：老人デイサービスセンター（細分類8544）から老人短期入所施設（細分類8544）に変更
→ 許可不要

例：特別養護老人ホーム（細分類8541）から有料老人ホーム（細分類8547）への変更
→ 許可必要

○戸建住宅・店舗等兼用住宅の敷地面積について

戸建住宅・店舗等兼用住宅の敷地面積500㎡以下の要件は、既存集落区域内の土地を対象とします。既存集落内の土地（既存宅地以外）と既存宅地を敷地とする場合、敷地面積が500㎡以上であっても既存集落内の土地（既存宅地以外）が500㎡以下であればよいものとします。

○条例で定めていない用途

条例で定めている用途の建築物とその用途以外の建築物をあわせて建築する場合は、条例で定めていない建築物については、法第34条第12号以外の各号のいずれかに該当するものでなければなりません。許可書には法第34条第12号と○号をあわせて記載します。

開発区域の面積（第7条）

○開発区域を3,000㎡未満とする趣旨

3,000㎡以上の開発行為は既存の集落に与える影響が大きいことから、条例を適用しないこととしています。

○開発区域内に既存集落区域と既存宅地が混在する場合

既存宅地の面積を差し引いて3,000㎡未満であれば認められます。（この場合の予定建築物の用途は、既存集落区域内で行えるものに限ります。ただし、開発区域の内、既存宅地と明確に区分できる土地については、既存宅地の用途に準ずるものとします。開発許可申請時には、土地利用計画図と更正図を重ね合わせた図を資料として提出してください。）

その他

○市街化区域にまたがる開発について

市街化区域にまたがった区域で開発を行う場合は、開発区域全体が許可必要となり、全域に法第34条の基準が適用されます。

○申請添付書類について

通常の開発許可申請と同様の書類とあわせて、条例の改正が施行される令和4年4月1日以降は、別紙「市街化調整区域における災害レッド・イエローゾーンの建築規制に関わる事前調査報告書」の添付が必要となります。

通常の開発許可申請に必要な書類は市ホームページに掲載しています。

（タイトル「開発許可制度について－様式」）

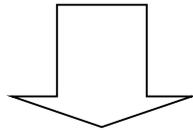


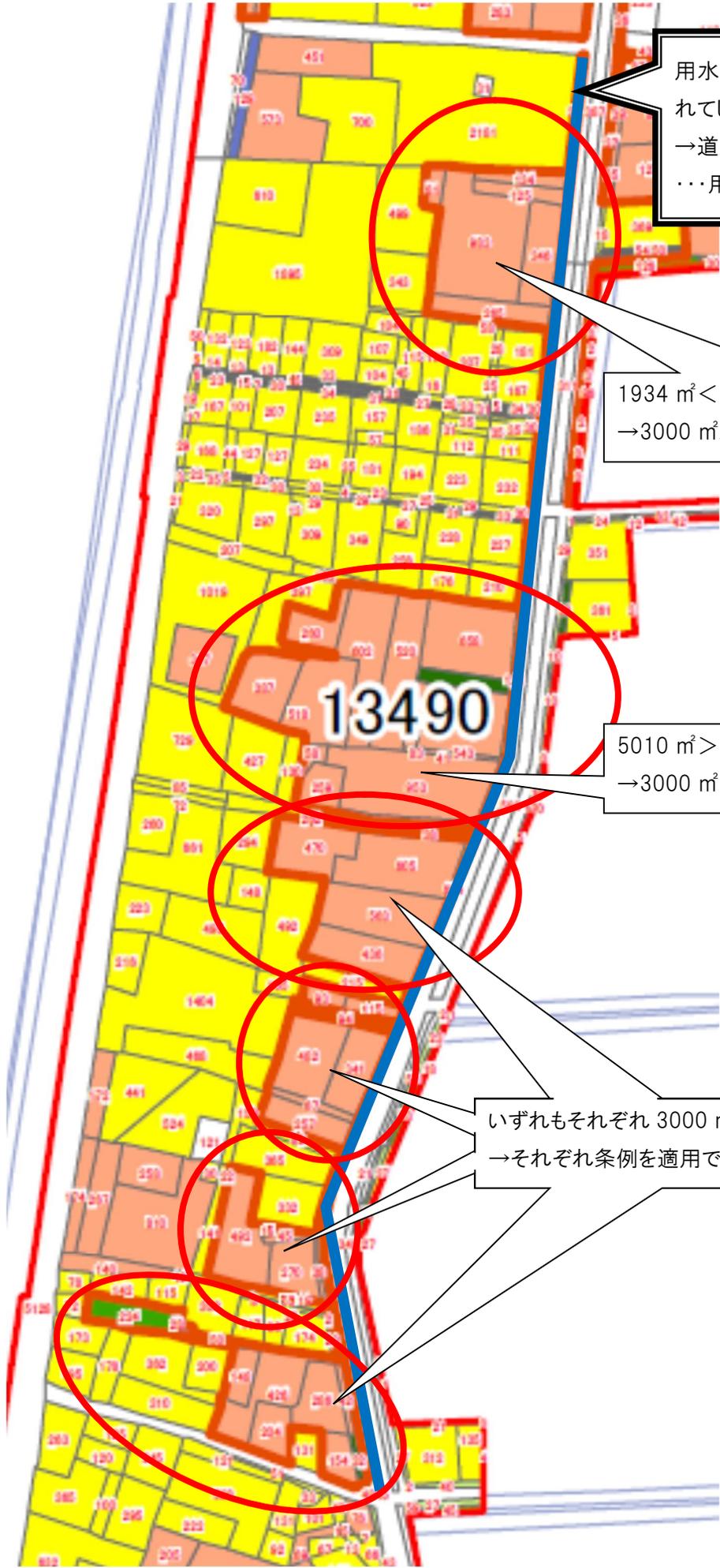
○技術基準について

通常の開発許可申請と同様に扱います。なお、新潟市開発指導要綱は1,000㎡以上の開発行為を対象としていますが、新潟市開発行為技術基準は、当該要綱第24条に基づくほか、都市計画法、同法施行令及び同法施行規則にも基づくものです。したがって、開発区域面積に係わらず、自己用の住宅以外は当該技術基準を遵守することとし、法第32条の事前協議等については以下のとおりです。

- ・ 1,000㎡以上の開発：法第32条事前協議のほか、新潟市開発指導要綱に基づく協議が必要です。
- ・ 1,000㎡未満の開発：新潟市開発指導要綱に基づく協議は不要です。なお、法第32条の事前協議については、関係する公共施設の管理者に許可申請予定者が個別に行ってください。その場合、必要に応じ所管課を確認してください。

道路沿いの用悪水路について





用水路に接していることで一団の空閑地と取扱われてしまっている
→道路沿いの用水路は、空閑地としない
…用水路を除いた一団の土地ごとに判断する

1934 m² < 3000 m²
→3000 m²未満となり条例を適用できる

5010 m² > 3000 m²
→3000 m²以上となり条例を適用できない

いずれもそれぞれ 3000 m²未満
→それぞれ条例を適用できる

:空閑地とする地目

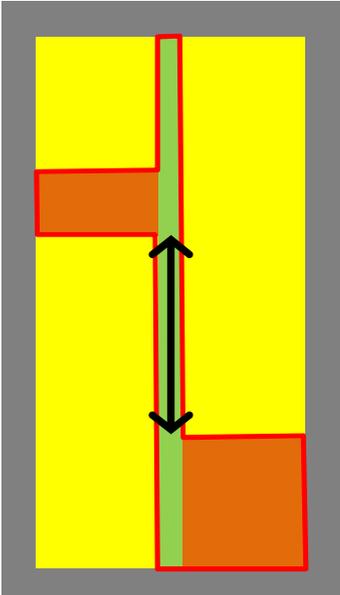
凡例

台帳地目

-  田
 -  畑
 -  宅地
 -  池沼
 -  山林
 -  原野
 -  雑種地
 -  鉄道
 -  運河
 -  水道
 -  用悪
 -  ため池
 -  堤
 -  井溝
 -  保林
 -  公道
 -  公園
 -  その他
 -  無
- 集落界
- 

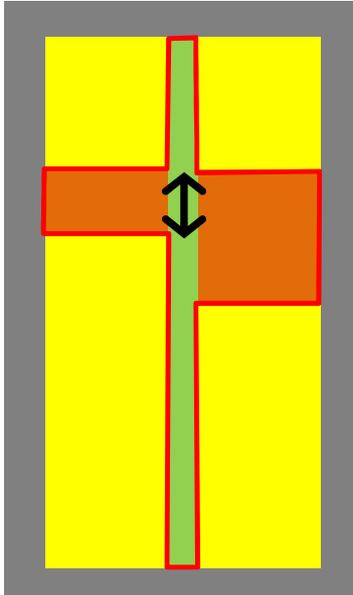
空閑地について

例1
(水路を挟んで空閑地が接していない場合)



↓
水路で土地をつなげるものではないので、水路を挟んでそれぞれの土地が接していないければ、一体とみなさない。

例2
(水路を挟んで空閑地が接している場合)



↓
水路を挟んでそれぞれの土地が接していれば一体と見なすが、水路の幅等によって、分断する可能性がある。現時点で、現地調査を行うことはしないので、現時点では一体と取扱う。わかっている範囲で分断要素となる水路と判断できれば分断することもできる。

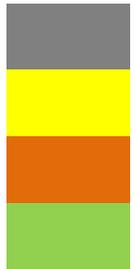
1マス 1,000㎡

道路:

宅地:

畑:

水路:



市街化調整区域における災害レッド・イエローゾーンの建築規制にかかわる事前調査報告書

年 月 日

申請者 氏名 _____

「事前調査」欄にチェックを入れて、開発（建築）許可申請書を提出する際に本報告書を添付して下さい。

番号	確認事項	事前調査	備考
1	適用除外区域について確認するもの (災害レッドゾーンに該当しないことが適合の条件)	<input type="checkbox"/> 災害レッドゾーン 1. 災害危険区域 2. 地すべり防止区域 3. 急傾斜地崩壊危険区域 4. 土砂災害特別警戒区域	・「重要事項説明における都市計画法・建築基準法その他関係法令に関する情報一覧」を参考に担当窓口に確認すること ・水防法による浸水想定区域は、新潟市総合ハザードマップにより確認すること
		<input type="checkbox"/> 災害イエローゾーン 1. 土砂災害警戒区域 2. 水防法第15条の浸水想定区域のうち、洪水等の発生時に生命又は身体に危害が生ずるおそれがある土地の区域（浸水想定区域全域）	
		<input type="checkbox"/> 災害レッド・イエローゾーンに該当しない	
2	申請地から避難場所へ確実な避難が可能であることの確認 (災害イエローゾーンに該当する場合に限りです)	<input type="checkbox"/> 新潟市総合ハザードマップの写しに申請地から指定避難場所への避難経路明示している	

既存宅地による開発行為等事前説明実施報告書

年 月 日

(宛先) 新潟市長

報告者 住所 (法人にあっては所在地)

氏名 (法人にあっては名称及び代表者の氏名)

既存宅地による開発行為等にあたり、事前説明状況を次のとおり報告します。

開発行為等の位置		新潟市 区			
概要 (施設・申請内容)					
説明方法		説明会実施・個別説明実施 ※いずれか又は両方を選択			
説明会実施の場合	開催日時				
	開催場所				
	対象範囲	※開催案内を行った範囲を示した地図を添付			
	参加者数				
	質問・要望等				
	地元理解有無	有・無・その他 ()			
個別説明実施の場合	対象範囲・説明先	※個別説明の対象範囲及び個別説明を行った場所を示した地図を添付			
	実施日	氏名	関係	質問・要望等	地元理解
	例) R5. 4. 1	新潟 太郎	住民	説明に理解、要望無	有・無
	※行は適宜追加				
説明時使用図書 (使用図書を添付)	・開発等位置図、区域図 ・土地利用計画図 ・造成計画平面図、断面図 ・その他 ()				
【総括】※住民意見や対応方針、地元理解の有無等について					
【地元理解がない場合、その理由及び今後の対応方針】					

(参考) 【本報告書の提出を求める根拠と注意事項】

『新潟市開発行為等の許可の基準に関する条例』第6条第3号の状況確認

(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。

(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①もの

① 本報告書は、当該開発行為等を上記条例の「既存宅地」としての許可判断を行うにあたり、『支障をきたすことがない』ものであるかどうかを確認するため、新潟市開発指導要綱第6条第2項に基づき、地元への計画説明の状況確認として提出を求めるものである。

なお、新潟市開発指導要綱第6条第2項による報告書の提出様式には定めが無いため、本案件については「既存宅地による開発行為等事前説明実施報告書」をもって報告を求めるものである。

なお、本報告書は、新潟市開発指導要綱第6条に準拠した報告内容を求めるものである。

(計画の説明)

第6条 開発者は、あらかじめ② 開発計画地周辺等の関係住民③に、開発内容その他必要事項を説明④し、関係住民の意見を十分尊重するとともに必要な措置を講じるもの⑤とする。

2 開発者は、前項の結果をとりまとめ⑥、市長の求めに応じ提出⑦しなければならない。

② 開発許可等の申請前をさす。

③ 対象は、開発区域周辺に居住する住民、開発区域周辺で営農している住民、開発区域内又は将来所属する予定の自治会、近隣の事業所及び近隣の団体等をさす。

なお、対象範囲・説明先については住宅地図等に明確に表記し、本報告書に添付すること。

④ 説明内容は、開発内容や関連工事、将来交通量や関係住民の意見をふまえた対応等をさす。また、説明方法は「説明会開催」か「個別説明」かは問わないものの、住民等から説明会開催の要請があった場合は開催を検討すること。

⑤ 必要に応じて防犯灯・カーブミラー等の安全施設の設置等を行うこと。

⑥ 住民等への説明結果は「既存宅地による開発行為等事前説明実施報告書」にとりまとめ、必要となる図面等を添付すること。

なお、報告書の内容と同等以上にとりまとめられたものは、任意様式による報告書として差し支えない。

⑦ 提出対象…「新潟市開発行為等の許可の基準に関する条例」の『1,000㎡以上の既存宅地で、自己居住用以外』におけるすべての開発許可申請及び『1,000㎡以上の既存宅地で、自己居住用以外』における新築又は用途変更を伴う建築許可申請。なお、本報告書は「1,000㎡以上の既存宅地で、自己居住用以外」に関する報告書であるが、これ以外についても新潟市開発指導要綱第6条により、市が個別に提出を求めた場合は、当該開発行為等も提出対象となる。

※ 本報告書は、報告者の開発行為等における計画説明の状況確認として提出を求めるものである。

このことから、住民等からの全員同意がなければ開発行為等を許可しないわけではない。ただし、円滑な開発工事の施工や当該地を使用する際のトラブル回避等のためにも、できる限り地元からの理解を得ることが望ましい。

なお、付近住民等の苦情により紛争が生じた場合は、開発者の責任において誠意を持って早急に解決すること。