

建築ガイド

PART-1

「建築する前に……」

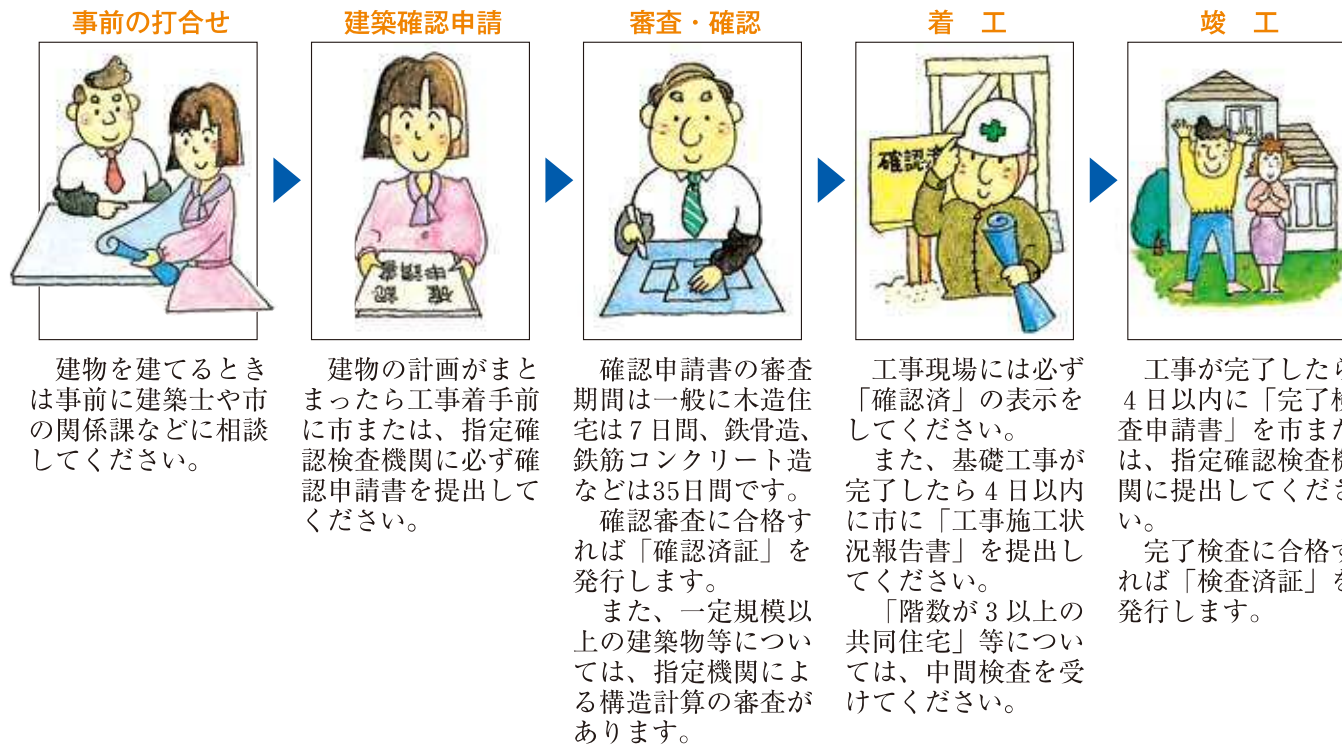
(秩序ある住みよい街づくりのために…)



新潟市

家を建てる時の手続きは？

あなたの大切な財産や健康などを守るため、建物を建てて住むまでには、いろいろな手続きが必要です。



(注意) 確認済証および検査済証は、重要な書類です。大切に保存しましょう。

★その他、条例および指導要綱があります。この手続きもお忘れなく！

- 新潟市景観条例
(同一敷地内の建物の延べ面積が1,000㎡を超えるもの、または、高さが15mを超えるものに適用)
- 新潟市中高層建築物の建築に関する指導要綱
(建物の高さが、用途地域により10mまたは15mを超えるものに適用)
- 新潟市共同住宅の建築に関する指導要綱
(10戸以上を有する共同住宅または長屋に適用)

違反建築について

必要な法的手続きをお忘れなく！法令の基準に適合した建物を！

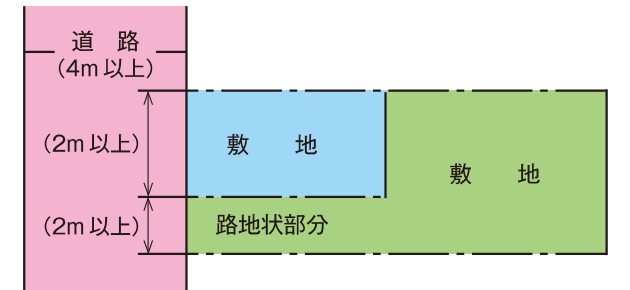
違法建築による影響は、社会生活を営むうえで、良好な近隣関係を害することにもなります。さらに、地震や火災による被害の拡大につながり、人命や大切な財産を失うことにもなりかねません。建築計画をする場合には、建築基準法及び建築関係法令等について建築設計事務所、建設業者、または、市の建築行政課などに相談し、建築確認申請の手続きを行うとともに法に適合した工事をしてください。なお、違反建築は、工事停止命令をされるばかりでなく、建築主及び建設業者も処罰されることがあります。また、違反を是正するための工事もしなければなりませんので、経済的負担を伴ったり社会的な信用にも影響しますので、十分注意してください。

敷地が道路に接していますか？

道路と敷地の関係

◆敷地が道路に2m以上接していますか？

建物の敷地は、幅員4m以上の道路に2m以上接していないと建物が建てられません。道路は、単に通行のためだけでなく、災害時における防火や避難など重要な役割を果たしていますので、道路内に突き出して、建物や塀を造ることはできません。



(注意) 共同住宅、病院などの特殊建築物の場合や、延べ面積が1,000㎡を超える場合は、上記と異なることがありますので、注意してください。

道路

◆道路にもいろいろあります！

建築基準法でいう道路は次のようなものです。

- 道路法による道路で幅員4m以上のもの。(国道、県道、市道)
- 都市計画法や土地区画整理法などに基づいて造られた幅員4m以上のもの。
- 建築基準法施行時(昭和25年11月23日)、または、都市計画区域の指定を受けた日に現に存在している道で、幅員4m以上のもの。
- 都市計画法などの法律により、2年以内に事業が行われる予定の道路として特定行政庁(市長)が指定したもの。
- 特定行政庁(市長)が道路の位置の指定をしたもの。(位置指定道路)
- 幅員1.8m以上、4m未満の道で、一定の条件に適合し、特定行政庁(市長)が指定したもの。

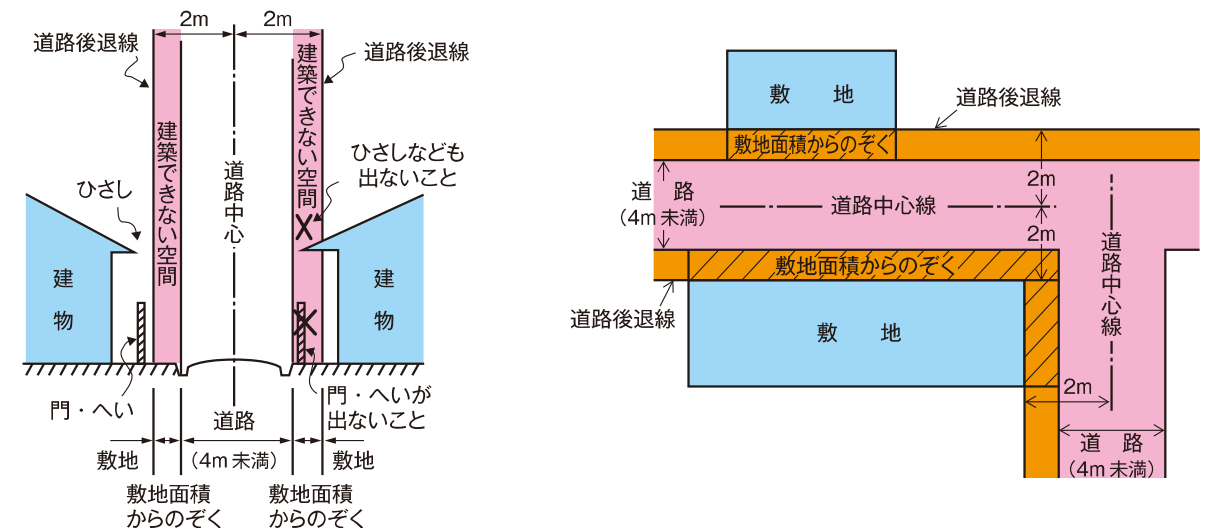
(注意) 私道についての保守、維持管理などは、道路の所有者が行うことになります。

◆現在の道路幅員が4m未満の場合は！

建築基準法施行時(昭和25年11月23日)、または、都市計画区域の指定を受けた日以前から建物が建ち並んでいる幅員1.8m以上4m未満の道で、特定行政庁(市長)が指定したものは、その中心から両側に2m後退した線を道路境界線とみなします。(一般に「法第42条第2項道路」といいます。)

建物や塀などは、この道路境界線とみなす線から突き出して建築することはできないことになっており、将来的には4mの道路となり、より良好な住環境が確保されます。

「建築ガイド PART-2」も参考にしてください。



用途地域をご存知ですか？

◆用途地域による建築制限

建てようとする場所の用途地域をご存知ですか？

用途地域によって建築が制限される場所もあります！

用途地域は、住宅地域、商業・業務地域、工業地域など基本的な土地利用を計画的に配置することにより、良好な市街地環境の形成と機能的な都市活動の確保を目的に定められています。都市計画で区域区分等を定め、建築基準法で具体的な制限を規定しています。（下図参照）

【都市計画法による区域区分・地域地区の指定】

【建築基準法による制限】

新潟市	市街化区域	用途地域指定あり	建築用途制限あり
	市街化調整区域	原則、用途地域指定なし	原則、建築禁止

→ 右図を参照してください。

→ 各区建設課に問い合わせください。

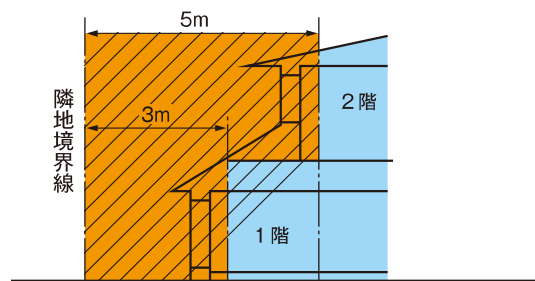
◆防火・準防火地域及び法第22条区域

市街地の中でも、家屋が密集しているところでは、火災が発生した場合、被害が大きくなる恐れがあります。

そのため、集団的な都市防火を図ることとして、防火地域、準防火地域及び法第22条区域を定めています。

それらの地域・区域内では、建物の構造や延焼のおそれのある部分について制限があります。

たとえば、準防火地域内では、木造の建物でも、延焼のおそれのある部分については、外壁や軒裏などは防火構造に、出入口や窓は網入ガラスなどの防火設備にしなければなりません。



延焼のおそれのある部分

延焼の恐れのある部分とは……隣地境界から（道路がある場合は道路中心から）1階で3m以下、2階以上は、5m以下の距離にある部分をいいます。

◆外壁の後退距離

新潟市内のうち、秋葉区・南区の第一種低層住居専用地域と西蒲区の第二種低層住居専用地域には外壁の後退距離（敷地境界線から1m）が定められています。

◆その他

良好なまちづくりへの誘導手法として「建築協定」・「地区計画」などの制度があります。

詳しくは、建築行政課、都市計画課にお問い合わせください。

用途地域による建築物の用途制限

用途地域内の建築物の用途制限	第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	備考
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	
兼用住宅で非住宅部分の床面積が50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	非住宅部分の用途制限あり
店舗等の床面積が150㎡以下のもの	×	①	②	③	○	○	○	○	○	○	○	④	①日用品販売店舗、喫茶店、理髪店及び建具屋等のサービス業用店舗のみ。2階以下。
店舗等の床面積が150㎡をこえ500㎡以下のもの	×	×	②	③	○	○	○	○	○	○	○	④	②①に加えて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店・銀行の支店・宅地建物取引業等のサービス業用店舗のみ。2階以下。
店舗等の床面積が500㎡をこえ1,500㎡以下のもの	×	×	×	③	○	○	○	○	○	○	○	④	③2階以下。
店舗等の床面積が1,500㎡をこえ3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	④	④物品販売店舗、飲食店を除く。
店舗等の床面積が3,000㎡をこえ10,000㎡以下のもの	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	④	
店舗等の床面積が10,000㎡をこえるもの	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	×	
事務所等の床面積が1,500㎡以下のもの	×	×	×	△	○	○	○	○	○	○	○	○	△ 2階以下
事務所等の床面積が1,500㎡をこえ3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	
事務所等の床面積が3,000㎡をこえるもの	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	
ホテル、旅館	×	×	×	×	△	○	○	○	○	○	○	×	△ 3,000㎡以下
遊戯施設・風俗施設	×	×	×	×	△	○	○	○	○	○	○	×	△ 3,000㎡以下
ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、パッティング練習場	×	×	×	×	×	△	△	○	○	○	○	△	△ 10,000㎡以下
カラオケボックス等	×	×	×	×	×	△	△	○	○	○	○	△	△ 10,000㎡以下
麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券発売所等	×	×	×	×	×	△	△	○	○	○	○	△	△ 10,000㎡以下
劇場、映画館、演芸場、観覧場	×	×	×	×	×	①	○	○	○	○	○	×	客席部分の床面積/①200㎡未満 ②10,000㎡以下
キャバレー、個室付浴場等	×	×	×	×	×	×	×	○	○	△	×	×	△ 個室付浴場等を除く
幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	
大学、高等専門学校、専修学校等	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	
図書館等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	
巡査派出所、一定規模以下の郵便業務等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
神社、寺院、教会等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
病院	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	
公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	
老人福祉センター、児童厚生施設等	△	△	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	△ 600㎡以下
自動車教習所	×	×	×	×	△	○	○	○	○	○	○	○	△ 3,000㎡以下
単独車庫（付属車庫を除く）	×	×	△	△	△	△	○	○	○	○	○	○	△ 300㎡以下 2階以下
建築物付属自動車車庫	①	①	②	②	③	③	○	○	○	○	○	○	① 600㎡以下 1階以下 ② 3,000㎡以下 2階以下 ③ 2階以下
①②③については、建築物の延べ面積の1/2以下かつ備考欄に記載の制限	※一団地の敷地内について別に制限あり												
倉庫業を営む倉庫	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	
畜舎（15㎡をこえるもの）	×	×	×	×	△	○	○	○	○	○	○	○	△ 3,000㎡以下
パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下	×	△	△	△	○	○	○	○	○	○	○	○	原動機の制限あり △ 2階以下
危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場	×	×	×	×	①	①	①	②	②	○	○	○	原動機・作業内容の制限あり
危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	×	×	×	×	×	×	×	②	②	○	○	○	作業場の床面積
危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	① 50㎡以下 ② 150㎡以下
危険性が大きいか又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	
自動車修理工場	×	×	×	×	①	①	②	③	③	○	○	○	作業場の床面積 ① 50㎡以下 ② 150㎡以下 ③ 300㎡以下 原動機の制限あり

※上の表の用途地域による建築物の用途制限は、すべての制限について記載したものではありません。

建物の形態、大きさは大丈夫ですか？

建ぺい率と容積率 建物の大きさ(面積)には制限があります！

都市計画区域内では、都市計画によって建ぺい率、容積率が定められています。

(1) **建ぺい率**とは、建物の建築面積(建坪)の敷地面積に対する割合のことをいいます。

建物は、定められた建ぺい率以内で建築しなければなりません。

なお、特定行政庁(市長)が指定した角地などは、建ぺい率の割増しがあります。

例：第一種住居地域の建ぺい率60%が70%となる。

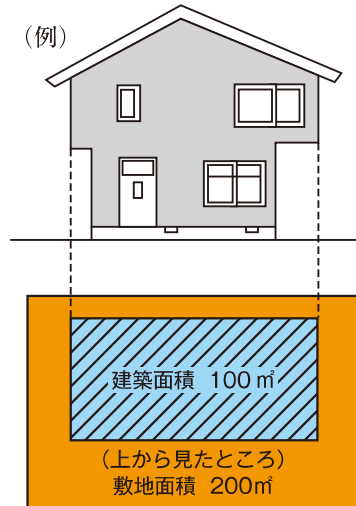
(2) **容積率**とは、建物の延べ面積(各階の床面積の合計)の敷地面積に対する割合のことをいいます。

建物は、定められた容積率以内で、かつ前面道路(幅員12m未満の場合)によって算定される数値以下の容積率で建築しなければなりません。

例：第一種住居地域で、前面道路幅員が4mの敷地の場合は、

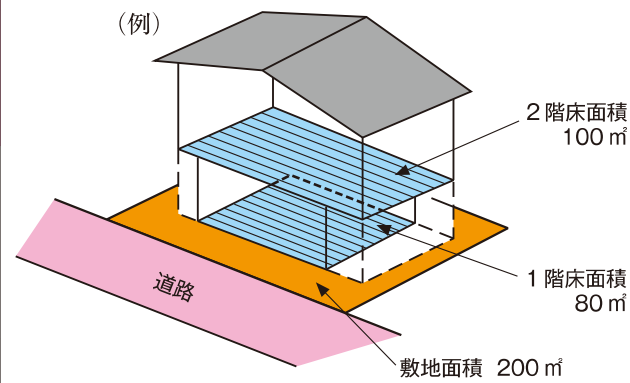
- ①用途地域による容積率の限度は、200%
- ②前面道路による容積率
 $4(m) \times 4 / 10 = 16 / 10$ で、160%となり、この敷地における容積率の限度は160%となります。

●建ぺい率



$$\begin{aligned} \text{建ぺい率} &= \frac{\text{建築面積}}{\text{敷地面積}} \times 100(\%) \\ &= \frac{100\text{㎡}}{200\text{㎡}} \times 100(\%) \\ &= 50(\%) \end{aligned}$$

●容積率



$$\begin{aligned} \text{延べ面積} &= \text{1階床面積} + \text{2階床面積} \\ &= 80\text{㎡} + 100\text{㎡} \\ \text{容積率} &= \frac{\text{延べ面積}}{\text{敷地面積}} \times 100(\%) \\ &= \frac{180\text{㎡}}{200\text{㎡}} \times 100(\%) \\ &= 90(\%) \end{aligned}$$

●建ぺい率・容積率制限

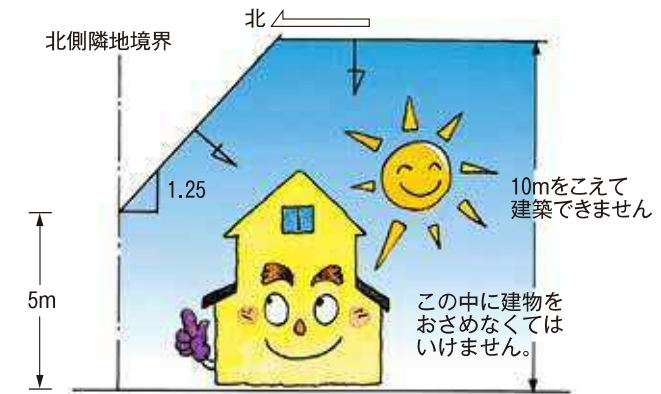
用途地域	建ぺい率 (%)	容積率 (①又は②のうち小さい数値)	
		①地域により定められた数値 (%)	②前面道路による数値 (幅員12m未満の場合)
第一種低層住居専用地域 第二種低層住居専用地域	50	100	前面道路の幅員(m) $\times \frac{4}{10}$
第一種中高層住居専用地域 第二種中高層住居専用地域	60	150, 200	
第一種住居地域 第二種住居地域 準住居地域	60	200	前面道路の幅員(m) $\times \frac{6}{10}$
近隣商業地域	80	200, 300	
商業地域	80	400, 600	
準工業地域	60	200	
工業地域	60	200	
工業専用地域	60	200	
無指定地域 (市街化調整区域)	30, 50 60, 70	80, 100, 200	

※各欄に2種類以上の数値があるものは、地域によりそれぞれ数値が決定されていますので都市計画図等で確認してください。

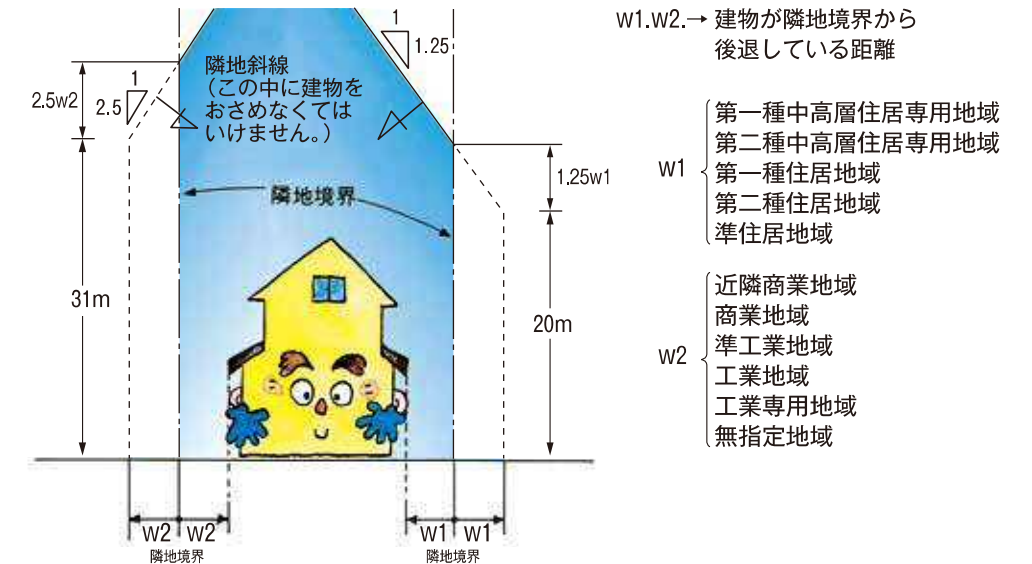
高さ制限・斜線制限 建物の高さには制限があります！

まちなみや敷地の日照・採光・通風などを確保するため、用途地域によって、「絶対高さ」(第一種・第二種低層住居専用地域)と「斜線制限」(道路斜線、隣地斜線、北側斜線)があります。

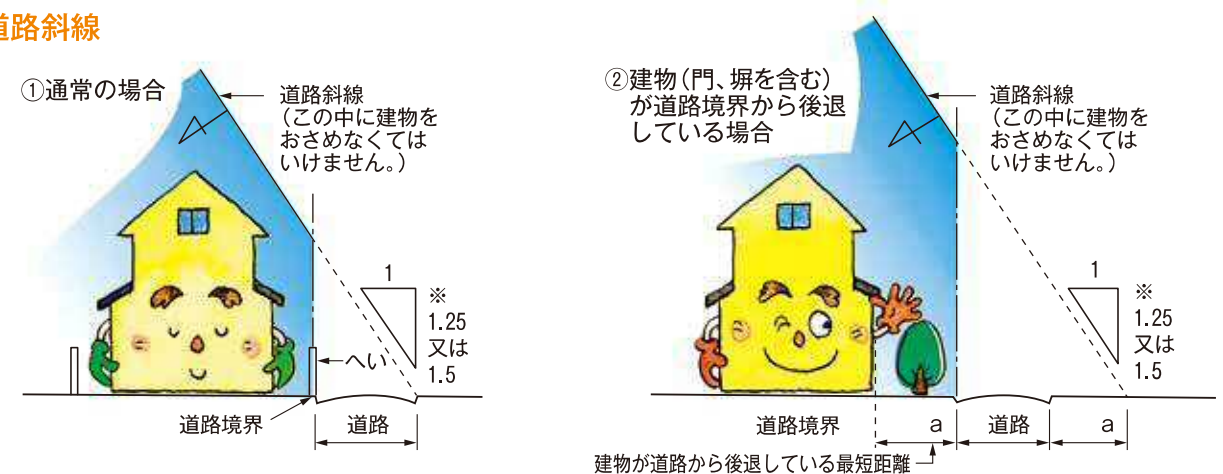
(1) **絶対高さ・北側斜線** (第一種・第二種低層住居専用地域に適用されます。)



(2)隣地斜線



(3)道路斜線



※道路斜線の勾配

- | | | | |
|------|---|-----|--|
| 1.25 | 第一種低層住居専用地域
第二種低層住居専用地域
第一種中高層住居専用地域
第二種中高層住居専用地域
第一種住居地域
第二種住居地域
準住居地域 | 1.5 | 近隣商業地域
商業地域
準工業地域
工業地域
工業専用地域
無指定地域 |
|------|---|-----|--|

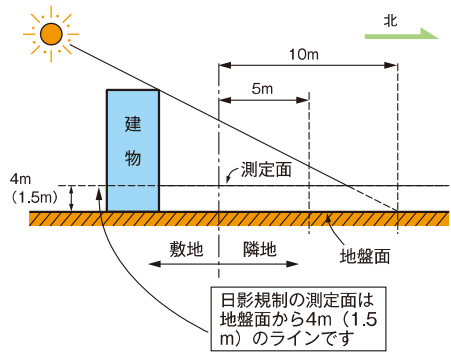
日影規制について

日影による建物の高さの制限があります!

中高層建築物を建てる場合には、周辺の日照条件の悪化を防ぐため、その建物によって生じる日影が、一定の基準のもとに規制されます。

規制される地域、建物、日影時間などは表のとおりです。

この規制は、主に住居系の用途地域が対象になっており、近隣商業及び準工業地域では、容積率が200%と定められた地域が対象になっています。



中高層建築物の日影規制

規制される地域		日影時間の限度		測定面 〔平均地盤面からの高さ〕	規制される建築物
		(敷地境界線からの水平距離)			
用途地域	容積率(%)	5mを超え10mの範囲	10mを超える範囲		
第一種低層住居専用地域 第二種低層住居専用地域	100	4時間	2.5時間	1.5m	軒高が7mを超えるか、または地上3階以上の建築物
第一種中高層住居専用地域 第二種中高層住居専用地域	150 200	4時間	2.5時間	4m	高さが10mを超える建築物
第一種住居地域 第二種住居地域 準住居地域	200	5時間	3時間	4m	高さが10mを超える建築物
近隣商業地域	200	5時間	3時間	4m	高さが10mを超える建築物
準工業地域	200	5時間	3時間	4m	高さが10mを超える建築物

※冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間における日影時間の制限です。

建築される方へお願い

最近、日照、採光、通風、観望に関する問題のトラブルが増えています。

建物の高さや隣地との離れ、工事の方法などによっては、周辺に大きな影響を与える場合があります。

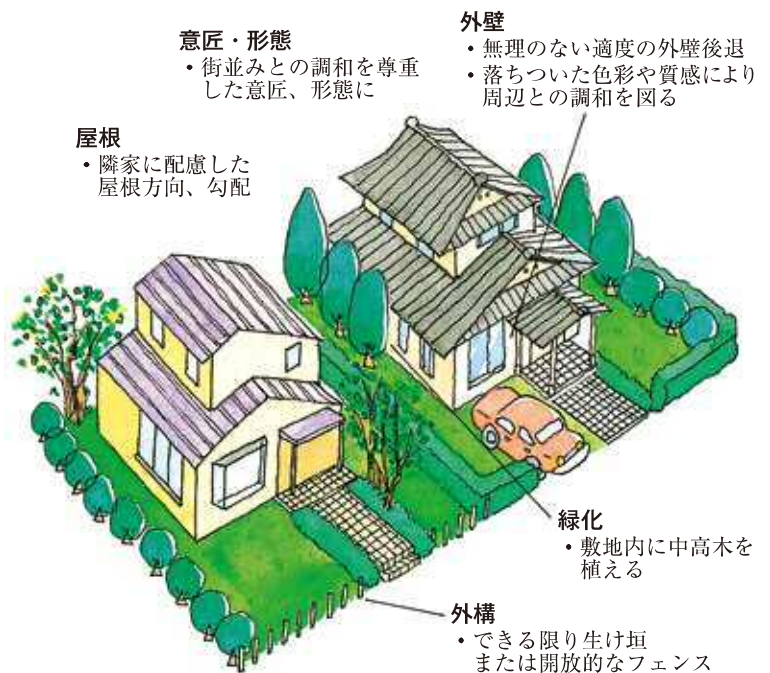
建築計画にあたっては、プライバシーの侵害、境界線の問題や目隠しなどの相隣関係に十分配慮してください。

また、建物の外壁は敷地境界から余裕をもって後退させたり、塀は生け垣にして、敷地内には樹木を植えるなどの工夫により、潤いのある街並みをつくりだすよう努めてください。

☆ちょっとした配慮で
隣どうし仲良く

☆少しの工夫で潤いのある
街並みづくり

☆ゆとりある計画で周辺の
環境も良くなります。



不明な点や詳しい内容については、下記へお問い合わせください。

新潟市中央区学校町通1番町602番地1

新潟市建築部建築行政課

☎(025)228-1000