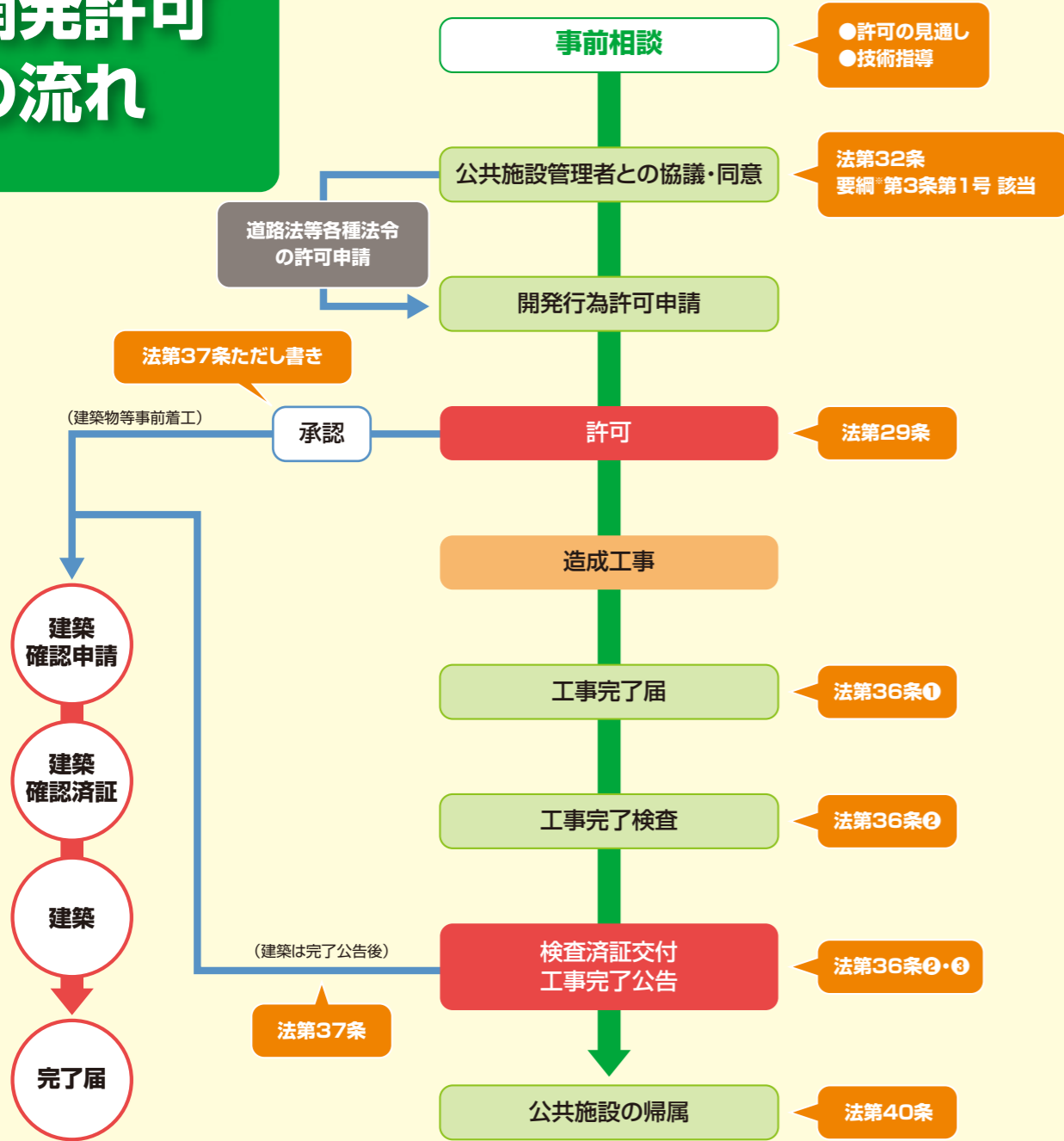


開発許可の流れ



※要綱:新潟市開発指導要綱

問い合わせ先

開発許可申請等に関するご相談は、対象地を管轄する各区役所の建設課へ

担当	電話(直通)
●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

新潟市都市政策部 都市計画課


〒951-8554 新潟市中央区古町通7番町1010番地 古町ルフル5階
電話(直通) 025-226-2825

令和4年3月印刷

開発許可制度のあらまし

暮らしやすいまちづくり



 新潟市

概要

都市の健全な発展と秩序ある整備を図るため、開発行為を行う場合は、許可不要とされているものを除き、あらかじめ市長の許可を受けなくてはなりません。(都市計画法(以下「法」といいます。)第29条)

また、開発許可を受けた開発区域内の土地においては、開発許可権者の工事完了検査を受け、工事完了の公告(法第36条)があるまでの間は、原則として建築物等を建築することはできません。(法第37条)

市街化区域の開発許可

市街化区域において開発区域が1,000㎡以上の開発行為を行う場合は、市長の許可が必要です。

許可を受けるためには、その計画が道路、排水、公園等の公共施設の設備や宅地の安全性等について、法第33条の基準(技術基準)や「新潟市開発指導要綱」等に適合していなければなりません。

市街化調整区域の開発許可等

市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域とされており、開発面積の大小に関わらず開発許可又は建築許可を受けなければ建築物等を建築することや、建築物の用途を変更することはできません。

市街化調整区域で開発行為を行う場合も、技術基準に適合していなければなりません。

開発審査会への付議

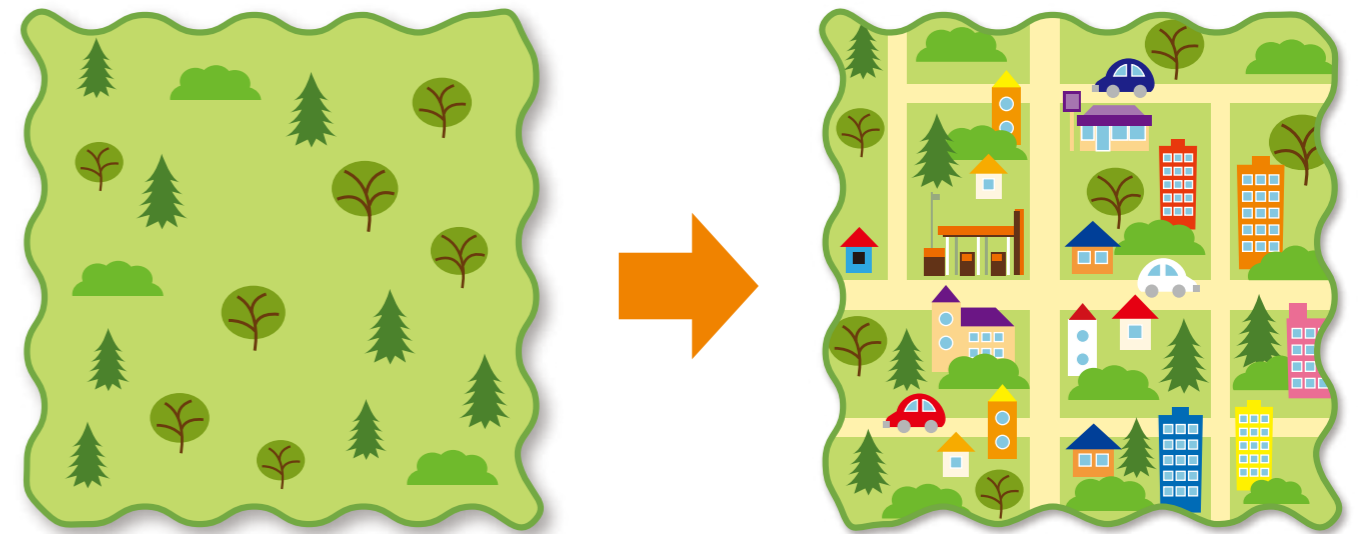
市街化調整区域における開発許可等に際しては、法第34条第1号から第13号に掲げるもの以外は開発審査会の議を経なければなりません。

「開発登録簿の閲覧」について

開発許可をしたときは、開発の内容等を登録した開発登録簿を調製・保管し、閲覧に供しています。また、請求があった場合はその写しを交付しています。

開発行為とは

主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う「土地の区画形質の変更」をいいます。



未開発の土地

住宅などの建築物

特定工作物とは (法第4条)

第一種特定工作物

- コンクリートプラント、アスファルトプラント、クラッシャープラント
- 危険物の貯蔵・処理用工作物(電気工作物・ガス工作物に該当するものを除きます。)

第二種特定工作物

- ゴルフコース
- 次の工作物で、その規模が1ha以上のもの
 - ・野球場、庭球場、陸上競技場、遊園地、動物園その他の運動・レジャー施設である工作物及び墓園

開発行為に該当しないものの例

- ① 土取り場で行われる土砂採取における造成
→土砂の採取が主たる目的であり、平坦な土地の造成は副次的なものであるため
- ② 建築物等の上屋の無い、いわゆる『青空駐車場』の造成
→建築物・工作物を伴わず、開発行為にあたらなため

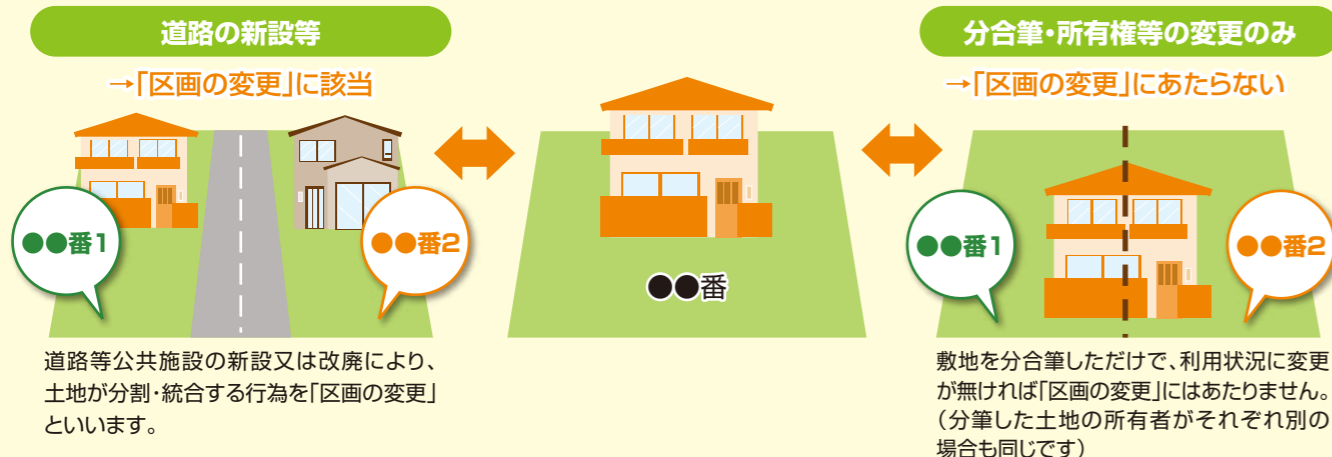
土地の 区画形質の 変更とは

土地の「区画の変更」「形質の変更」のいずれかに該当する行為がある場合をいいます。

①区画の変更

区画とは、物理的な利用状況が他の土地とは独立して利用されている土地の範囲のことで、「区画の変更」とは、区画の範囲を変更することです。

土地の単なる分合筆や所有権の権利関係の変更は、ここでいう「区画の変更」には該当しません。



②形質の変更

「形質の変更」とは、切土・盛土の造成工事を行ったり、農地等を宅地にしたりする場合をいいます。ただし、建築物の建築等で不可分な一体工事と認められる基礎打ちや土地の掘削は、原則として開発行為に該当しません。



開発行為における 技術基準について

開発行為を行う場合に、守らなければならない基準が「新潟市開発行為技術基準」です。本市の実状等を勘案して開発行為に関する技術上の指導基準を定めることにより、健全で秩序あるまちづくりを図ることを目的としています。

例えば下記のような基準があります。

開発区域内の道路の幅員

開発区域内における予定建築物の用途に係る道路の幅員は、次の表に掲げるものを標準とします。ただし小區間で通行上支障がないと市長が認める場合(道路の延長が35m以下であり、かつ、その利用が概ね当該道路に面する敷地の居住者(2区画)に限られるもの)は、4mとすることができます。

予定建築物	区画道路	補助幹線道路・幹線道路
住宅・住宅以外(敷地1,000㎡未満)	6m	12m
その他	9m	12m

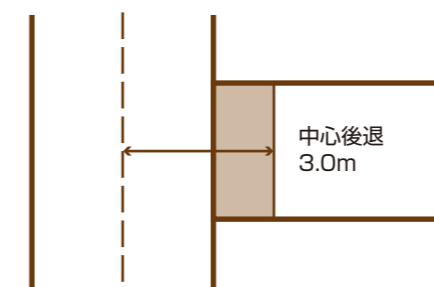
開発区域に接する道路の拡幅

開発区域に接する道路については、既設道路中心線より予定建築物等の用途、敷地規模及び開発規模等に基づく道路の幅員の2分の1以上後退させなければなりません。

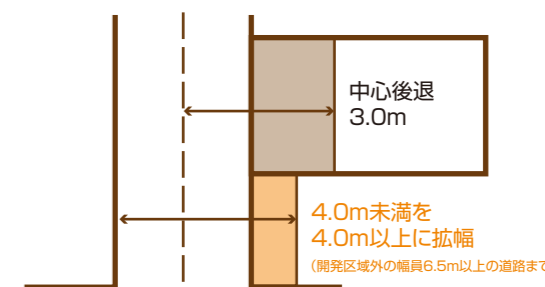
ただし、既設道路の反対側に崖地、河川、線路等がある場合には、既設道路と崖地等との境界線から予定建築物等の用途、敷地規模及び開発規模等に基づく道路幅員を後退させなければなりません。

主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為の場合

ア) 既設道路が4m以上の通抜の場合



イ) 既設道路が4m未満の場合



※主として住宅以外の建築の用に供する目的で行う開発行為の場合は基準が異なります。

市街化調整区域内 において建築 できるもの

市街化調整区域内においては、法第34条第1号から第13号に掲げる用途のもの、または「開発審査会」の議を経て了承されたものが建築できます。

開発審査会の議を経ずに建築できる主なものは以下の通りです。

①市街化調整区域に住んでいる人のための公共施設・店舗・事業所等(第1号)

例 市街化調整区域内の集落に住んでいる人を対象とした公共公益施設(保育園、診療所、幼稚園等)や日常生活のための店舗(コンビニエンスストア、クリーニング店、理容室、美容室、自動車修理工場等)で対象集落内に位置するもの。

市街化調整区域内の集落における第1号施設のイメージ

◆公共公益施設

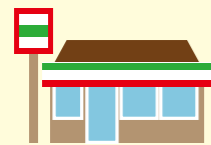


保育園・幼稚園



診療所

◆店舗事業所等(敷地面積500㎡以下(自動車修理工場は1,000㎡以下)、建築延べ面積200㎡以下)



コンビニエンスストア



クリーニング店



理容室・美容室



自動車修理工場

※各集落の規模・立地場所・市街化区域からの距離等で立地条件が異なります。

②主要道路沿線に立地する道路管理施設・沿道サービス施設(第9号)

例 道路の円滑な交通を確保するために適切な位置に設けられる道路管理施設、休憩所(ドライブイン、コンビニエンスストア)又は給油所等(ガソリンスタンド ほか)

市街化調整区域内の道路沿線の第9号施設のイメージ



※ドライブイン、コンビニエンスストア、給油所等は各々立地要件(接続道路等)の基準が異なります。

③農村集落における住宅等(第12号)

「新潟市開発行為等の許可の基準に関する条例」により、次の区域や土地で住宅等を建てる場合の要件を緩和しています。

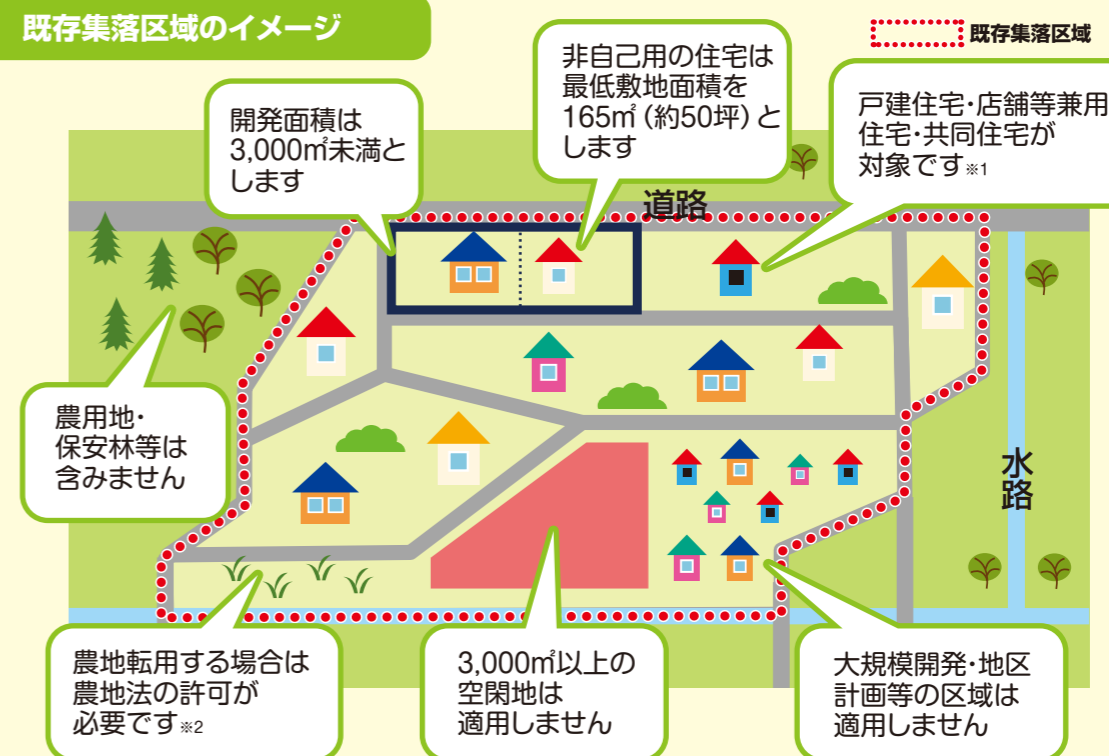
区域・土地	予定建築物の用途
既存集落区域	概ね50戸以上の建築物が連たんする集落で、市長が指定する区域 ・戸建住宅 ・店舗等兼用住宅 ・共同住宅
既存宅地	区域区分(線引き)をした際、既に宅地であった土地 周辺の土地利用や環境保全に支障とならないものであれば用途の限定なし

既存集落区域における予定建築建造物の要件

用途	●戸建住宅	●店舗等兼用住宅	●共同住宅(長屋を含む)
要件	建築物の高さ: 10m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	建築物の階数: 2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



※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、農地転用等の許可は従来どおり必要となります。