

# 「新潟市開発行為等の許可に関する条例」骨子案について

～農村集落において住宅等の建築許可要件を緩和します～

## 1 条例化の背景

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り、一方、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、南区と西蒲区の2区で先行して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）を平成23年3月につくり、住宅などを建てる場合の要件を緩和しました。

線引き（区域区分）：市街化区域と市街化調整区域を定めること

### 市街化区域

市街化（公共施設、住居や店舗、工場などの建設）を計画的に進める区域です。

### 市街化調整区域

市街化を抑制し、田園・自然の財産を守っていく区域です。



線引きのイメージ図

## 2 条例化の目的

補完制度を条例化し、全市に適用することにより、良好な田園環境を保全しながら農村集落の維持・活性化を図ります。

条例により住宅などの建築許可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。

### 3 条例の概要

都市計画法第34条第12号の規定により定める条例であり、市街化調整区域の農村集落において区域を設定し、予定建築物の用途を緩和します。

#### ○条例を適用する区域(土地)

- ・ 既存集落区域（概ね50戸以上の集落の区域<sup>\*1</sup>）
- ・ 既存宅地（区域区分（線引き）した際、既に宅地であった土地。<sup>\*2</sup>）

#### ○予定建築物の用途

条例を適用する区域(土地)	予定建築物の用途	開発及び建築行為		
		現 行		条 例 化
		南区、西蒲区 (補完制度)	北区、東区 中央区、江南区 秋葉区、西区	全 市
既存集落区域	①戸建住宅	○	×	○
	②店舗等兼用住宅	○	×	○
	③共同住宅	○	×	○
既存宅地	④限定なし	○	△	○

- ・ 中央区及び西区の一部の既存集落区域での予定建築物の用途は、①戸建住宅、②店舗等兼用住宅とも自己用のみとするとともに、③共同住宅は予定建築物の用途から除きます。
- ・ 既存集落区域では、開発面積を3000㎡未満とします。
- ・ 宅地分譲の場合は、最低敷地面積<sup>\*3</sup>を165㎡（50坪）とします。
- ・ 既存宅地では、用途の限定はしませんが、周辺環境に整合し、かつ、支障とならないものとします。
- ・ △：一定の要件のもとで開発審査会にて了承された場合は、開発及び建築が可能



※1 「既存集落区域」・・・概ね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概ね50m以内でつながっている区域。

50戸以上の集落の規模であれば、すでに道路等の公共施設が整備されており、また、一定の開発行為が行われたとしても開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがなく、無秩序な開発を防止する上で支障がないとの考え方により選定したもの。

※2 「既存宅地」・・・都市計画区域を「市街化区域」と「市街化調整区域」に区域区分（線引き）した際、既に宅地であった土地。既存宅地であれば、集落の規模や既存集落区域内外を問わない。

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

※3 「最低敷地面積」・・・既存集落区域であっても、あくまで市街化調整区域であり、市街化を抑制し良好な環境を保全すべきであることから、狭小な区画割りを防ぐために定めるもの。

※4 店舗等には事務所も含まれます。

※5 条例を適用しない区域

ア. 農振農用地・保安林等

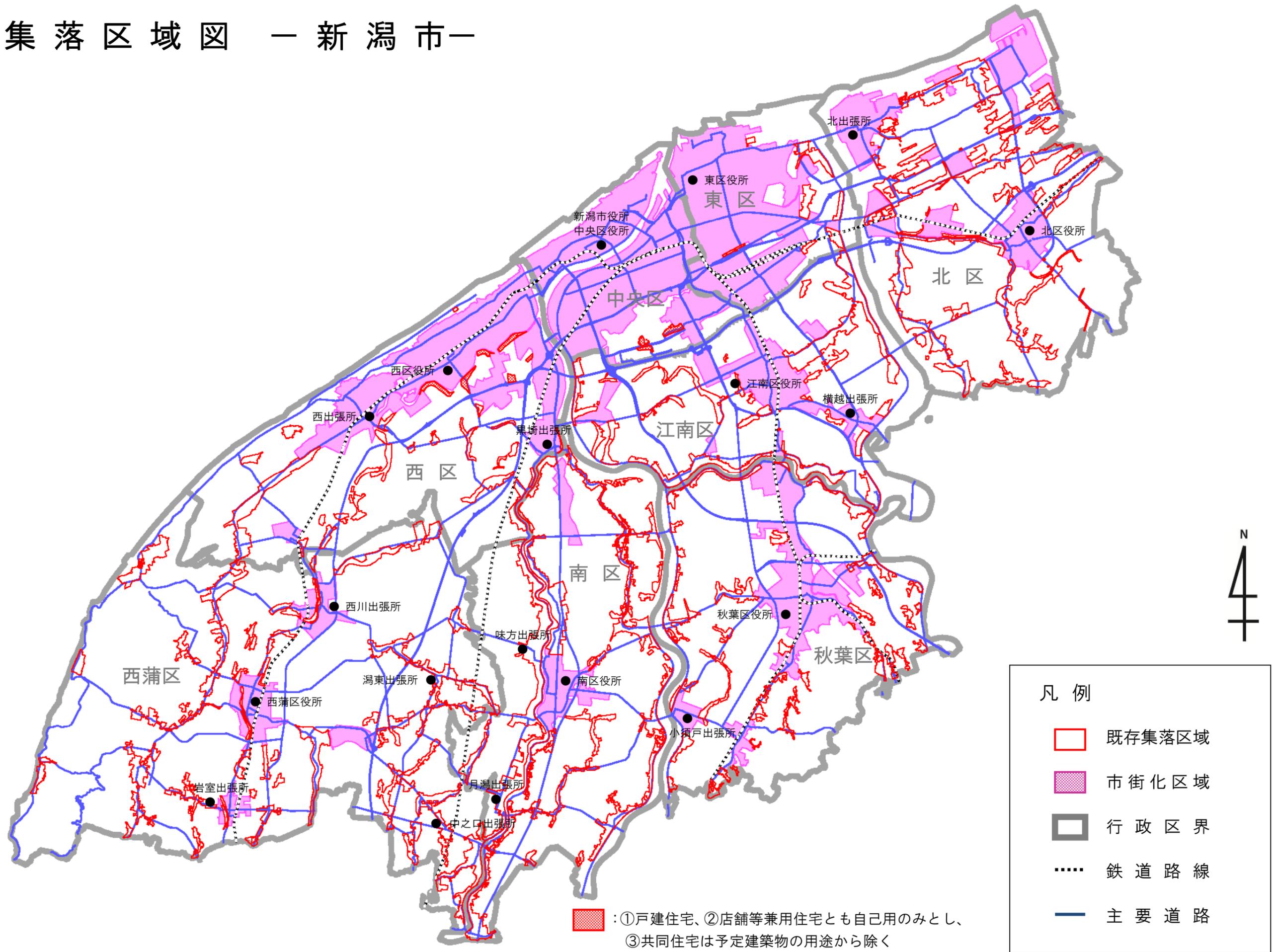
イ. 3000㎡以上の空閑地

ウ. 大規模開発が完了している区域や地区計画が定められている区域などですでに建築物の用途が制限されている区域

※6 計画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。

※7 住宅等ではない予定建築物や既存集落区域外については、従来どおりの許可基準で許可されます。

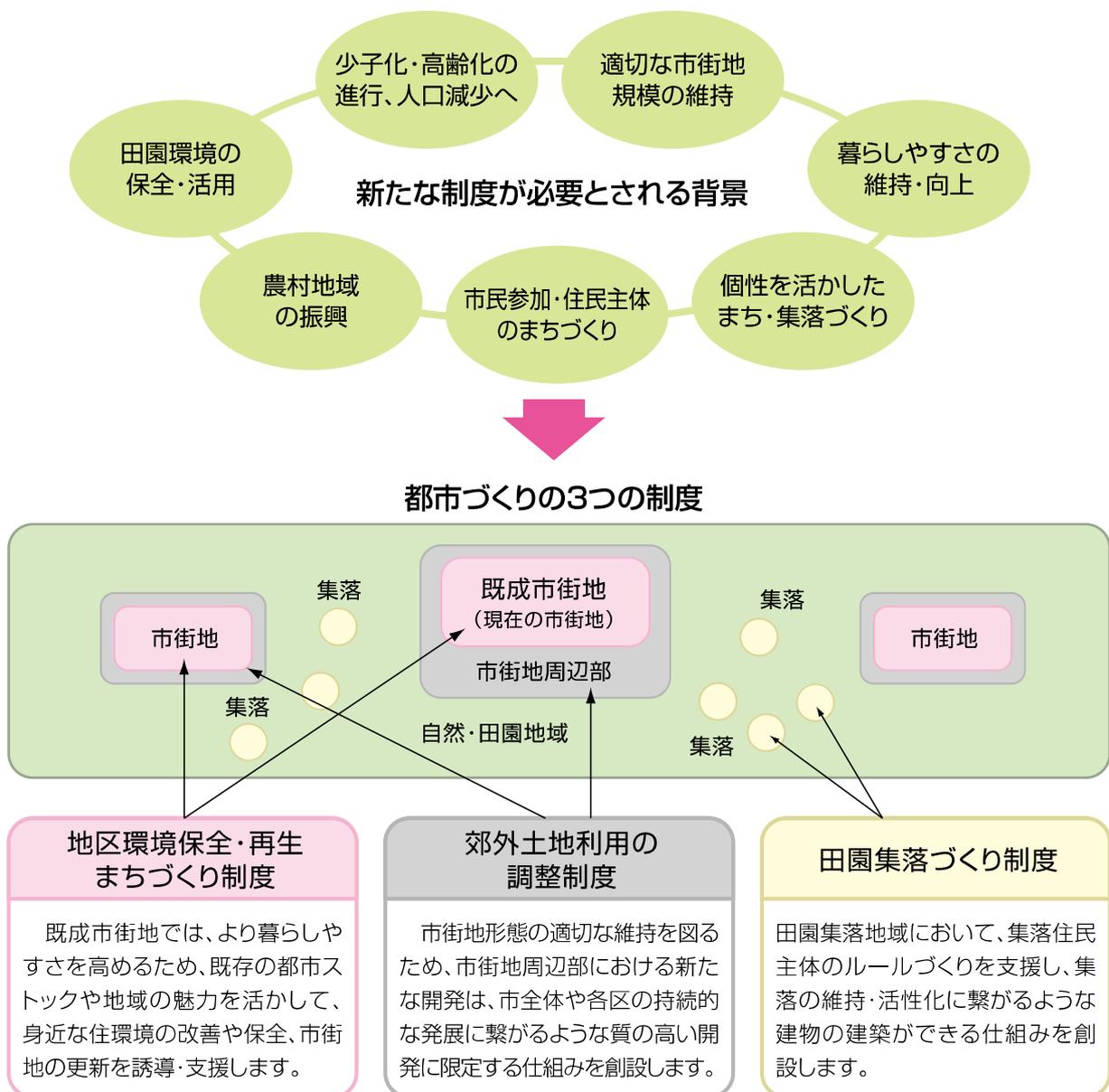
# 既存集落区域図 — 新潟市 —



## 都市づくり推進のための制度の創出

これまでの都市づくりは、人口・経済の成長を前提として市街地を拡大し、それに伴い都市基盤の整備を進めてきました。しかし、人口減少と少子化・高齢化が経済活動に影響してくることも予想される中で、今後は、本市の地理的優位性と都市のストックを活かした産業振興などによって、都市の活力を高めなければなりません。また、余暇時間の拡大や価値観の多様化などの市民生活と意識の変化は、都市づくりが、量の充足だけでなく、質的な充実、選択肢の多様化を必要とすることを示しています。

これからの都市づくりは、成熟した社会に合わせて、長期的視点から進むべき方向性を見据えることが必要です。そして、その方向に舵を一気に切ることや、全ての成果を今すぐに求めることは困難ですが、舵を切るための課題の一つひとつ着実に取り組み、進むべき方向性への転換を成し遂げる必要があります。



### (3) 田園集落づくり制度

農業の厳しい経営環境などに加え、農村集落では、高齢化の進行や担い手不足などにより、活性化に向けた方策が必要となっています。そのため、安心・安全な食料の供給と収益性の高い農業の確立などの農政分野の振興策とともに、田園集落づくり制度では、農村集落の活性化を目的とした建築物などが一定の条件を満たす場合には、集落内および隣接する地区において立地できるよう緩和することとします。

#### 【基本的な考え方】

- 農村集落の定住人口や就業の場を増やし集落の維持・活性化につなげる
- 市街化調整区域の原則は保持し、無秩序な市街化は防止する
- 農用地区域においては農業振興を基本とする

#### ◆ 制度のイメージ

#### 【主な施策メニュー】

- ① 集落内における直売所、農家レストラン、戸建住宅などの建築物の建築
- ② 優良田園住宅などの集落に隣接する宅地の開発

#### 【制度1】「集落内における建築物の建築」

土地利用を緩和する「要綱」などを市が制定  
↓  
地元が主体となって  
「土地利用のルール」を作成し、市が認定  
↓  
「農産物直売所」、「農家レストラン」、  
「戸建て住宅」等の建設が可能

#### 【制度2】「集落に隣接する宅地の開発」

地元が主体となって、  
まちづくりの計画案をとりまとめ  
↓  
都市計画法の「地区計画」を決定  
↓  
「優良田園住宅」等、  
開発を伴う施設の建築が可能

緩和する区域は・・・  
家屋がまとまって建っている  
概ねの範囲とします

〔 原則、農用地区域は、  
含めないものとします。 〕

#### 土地利用のルールとは・・・

自治会などの地元組織が主体となって、緩和する区域、目的、  
予定建築物の用途などのルールを作成します。  
市は、制度の目的に照らし合わせ、認定します。

規模は・・・  
必要最小限の範囲とします

〔 原則、農用地区域は、  
含めないものとします。 〕