

新潟市開発指導要綱

目次

- 第1章 総則（第1条－第4条）
- 第2章 事前協議及び計画の説明（第5条・第6条）
- 第3章 道路（第7条－第9条）
- 第4章 公園等（第10条－第12条）
- 第5章 排水施設（第13条－第15条の2）
- 第6章 消防施設（第16条・第17条）
- 第7章 給水施設（第18条）
- 第8章 公益施設等（第19条・第20条）
- 第9章 工事の施工（第21条・第22条）
- 第10章 開発審査協議会（第23条）
- 第11章 雑則（第24条・第25条）

附則

第1章 総則

（目的）

第1条 この要綱は、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）に定めるもののほか、新潟市における開発行為に関し、必要な事項を定めることにより、公共施設及び公益施設の整備並びに秩序あるまちづくりを図り、もって本市の均衡ある発展と良好な環境を備えた都市づくりに寄与することを目的とする。

（用語の定義）

第2条 この要綱において、次の各号に掲げる用語の意義はそれぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 開発行為 法第4条第12項に規定する行為をいう。

- (2) 開発区域 開発行為をする土地の区域をいう。
- (3) 開発者 開発行為を施行する者をいう。
- (4) 公共施設 法第4条第14項に規定する施設をいう。
- (5) 公益施設等 教育施設，集会施設，清掃施設等をいう。
- (6) 公益施設管理予定者 法第32条の事前協議により公益施設を管理することとなる者をいう。
- (7) 開発道路 開発区域内に設けられる道路をいう。
- (8) 区画道路 開発区域の区画構成の基本となり，画地の交通の用に供する街路で，地区内交通を処理し，沿道宅地へのアクセス確保，供給処理施設等の収容，日照，通風等生活環境保全のための空間確保等，生活に密着した道路をいう。
- (9) 接続道路 開発道路と接続する道路をいう。
- (10) 交通安全施設 道路構造令（昭和45年政令第320号）第31条に規定する施設をいう。
- (11) 中高層建築物 3階建て以上の建築物をいう。
- (12) 緑地 自然環境の保全整備，快適性の増進等その存在機能により都市環境の整備及び改善，都市景観の増進，公害の防止又は緩和，災害の防止又は緊急時の避難等に資するために設けられたものをいう。

(適用の範囲)

第3条 この要綱は，次の各号に掲げる開発行為に適用する。

- (1) 法第29条に規定する市長の許可を要するもので，開発区域面積が1000平方メートル以上のもの
- (2) 日本国有鉄道清算事業団の債務等の処理に関する法律施行令（平成10年政令第335号）第8条の規定により市長と協議を要するもの
- (3) 地方住宅供給公社法（昭和40年法律第124号）第28条により開発行為について市長と協議を要するもの

(工業地域内の開発行為)

第4条 開発者は、法第8条第1項第1号により工業地域に指定されている土地において、主として住宅の建築の用に供する目的で開発行為を行う場合には、法第12条の5に規定する地区計画の設定、建築基準法（昭和25年法律第201号）第69条に規定する建築協定の締結等、周辺の環境に配慮した措置を講ずるように努めなければならない。

第2章 事前協議及び計画の説明

(事前協議)

第5条 開発者は、法第32条の規定による同意及び協議のほか、この要綱に基づく協議（以下「事前協議」という。）を市長と行わなければならない。

- 2 開発者は、事前協議を行う場合には、別記様式による開発行為事前協議書のほか、事前協議に必要な部数の添付図書等を提出するものとする。
- 3 市長は、事前協議の結果について、文書により開発者に通知しなければならない。
- 4 開発者は、前項の通知に対する措置を文書により市長に報告しなければならない。

(計画の説明)

第6条 開発者は、あらかじめ開発計画地周辺等の関係住民に、開発内容その他必要事項を説明し、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とする。

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

第3章 道路

(開発道路)

第7条 開発道路の幅員は、予定建築物等の用途、敷地規模及び開発規模に応じて確保するものとし、区画道路にあつては6メートル以上、その他にあつては原則として12メートルの幅員とする。

(接続道路)

第8条 都市計画法施行令（昭和44年政令第158号）第25条第4号に規定する車両の通行に支障がない道路は、通り抜けすることが可能であり、かつ、幅員が次の各号に

掲げるものをいう。

(1) 主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為にあつては、4メートル以上

(2) その他にあつては6メートル以上

(交通安全施設)

第9条 道路には、必要に応じ交通安全施設を設置するものとする。

第4章 公園等

(公園等)

第10条 公園、緑地及び広場（以下「公園等」という。）は、災害時における避難地及び防火帯として有効に機能するよう配置されなければならない。

(公園等の面積等)

第11条 開発者は、開発区域の面積が3000平方メートル以上の開発行為の場合には、当該面積の3パーセント以上の公園等を設けるものとする。

2 開発者は、主として中高層建築物を予定した開発行為を行う場合には、緑化に努めるものとする。

(公園等の位置及び形状)

第12条 開発者は、設置する公園等の位置及び形状について、市長と協議するものとする。

第5章 排水施設

(排水施設)

第13条 排水施設は、当該地域における降水量及び放流先の状況を勘案し、開発規模、地形及び予定建築物等の用途並びに敷地の規模等に応じ、開発区域内の下水が有効に排出されるよう配置し、及び開発区域外の周辺の地域に溢水等による被害が生じないような構造及び能力を持つものとする。

(排水処理方法)

第14条 開発区域内の汚水の排出処理は、開渠又は暗渠により既存の排水施設に接続す

ることにより行うものとし、地下浸透による排水処理は行わないものとする。ただし、市長が特に認めるものは、この限りではない。

2 開発区域内の雨水の処理は、原則として流出抑制により行うものとする。

(流出抑制施設の設置等)

第15条 開発者は、河川等の管理者が雨水等の排出量が放流先の能力を超えると認める場合には、既存施設を改修し、又は調整池等流出抑制施設を設置するものとする。

(流出抑制施設の管理協定)

第15条の2 前条の規定により流出抑制施設を設置したときは、市とその施設の管理者との間で管理協定を締結するものとする。ただし、次に掲げる場合は、この限りでない。

- (1) 事前協議により、流出抑制施設の管理者を国又は地方公共団体としたとき。
- (2) 流出抑制施設が、個人住宅の敷地内に設置される浸透ますその他の小規模な施設であるとき。
- (3) その他、市長が管理協定の締結を不要と認めたとき。

第6章 消防施設

(消防施設)

第16条 開発者は、開発区域内には、消防水利の基準（昭和39年消防庁告示第7号）に従い消火栓、防火水槽等を設置しなければならない。

2 開発者は、消防施設を設置した箇所には、消防水利標識を設置しなければならない。

(消防活動のための空間確保)

第17条 開発者は、中高層建築物の建築を目的とする開発行為にあつては、消防活動が安全かつ容易となるよう空間を確保するものとする。

第7章 給水施設

(給水施設)

第18条 開発者は、水道施設を設置する場合には、水道事業管理者と協議しなければならない。ただし、その他の給水施設を設置する場合において、市長が特に認めるものは、

この限りでない。

第8章 公益施設等

(公益施設等の設置)

第19条 開発者は、主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為にあつては、開発区域の規模に応じ、公益施設管理予定者又は市長と公益施設等の配置及び規模について協議し、公益施設等の用地を確保するものとする。

(駐車施設)

第20条 開発者は、開発区域周辺の道路における安全かつ円滑な交通を確保するため、必要かつ十分な駐車場を設置するものとする。

2 開発者は、共同住宅（新潟市共同住宅の建築に関する指導要綱（平成3年新潟市告示第28号）第2条第1号に規定する共同住宅をいう。）の建築を目的とする開発行為を行う場合には、別表に規定する共同住宅の住戸数及び地域の環境に応じた台数分を収容できる駐車場を、原則として、敷地内に確保するものとする。

3 開発者は、共同住宅以外の建築物を目的とする開発行為を行う場合には、市長と個別に協議するものとする。

第9章 工事の施工

(施工についての措置)

第21条 開発者は、開発行為の工事期間中における災害の発生を防止し、交通の安全及び環境の保護について必要な措置を講じるものとする。

2 開発者は、開発行為に伴う工事車両の経路について、あらかじめ道路管理者、公安委員会及び開発区域周辺の関係住民と協議を行い、安全対策を講じるものとする。

3 開発者は、開発行為に伴い、開発区域周辺に騒音、振動、飛砂等の被害を及ぼすことが予想される場合には、開発区域周辺の関係住民と協議を行い、必要な措置を講じるものとする。

(帰属及び寄附の手続)

第 2 2 条 開発者は、工事完了届を提出した後、速やかに帰属に関する書類を公共施設の種別ごとに市長に提出しなければならない。

2 開発者は、法第 3 2 条の協議により公益施設等の用地を公益施設管理予定者又は市長に寄附することとなった場合には、工事完了公告の日の翌日以降において、速やかに寄附に関する書類を公益施設管理予定者又は市長に提出しなければならない。

第 1 0 章 開発審査協議会

(開発審査協議会の設置)

第 2 3 条 市長は、別に定めるところにより、事前協議を行うため、公共施設管理者等で構成される開発審査協議会を置くものとする。

第 1 1 章 雑則

(技術基準)

第 2 4 条 この要綱の運用に必要な技術基準は、市長が別に定める。

(その他)

第 2 5 条 開発者は、この要綱に定めのない事項については、その都度、市長と協議しなければならない。

附 則

(施行期日)

1 この要綱は、平成 9 年 4 月 1 日から施行する。

(経過措置)

2 この要綱施行の際、現に協議中又は協議終了の開発行為については、なお従前の例による。

附 則

(施行期日)

1 この要綱は、平成 1 7 年 3 月 2 1 日から施行する。

(経過措置)

- 2 改正後の第3条, 第7条, 第11条及び第15条の2の規定は, この要綱の施行の日以後に協議をするものから適用し, この要綱の施行の際, 現に協議をしているか又は協議が終了した開発行為については, なお従前の例による。

附 則

(施行期日)

- 1 この要綱は, 平成23年3月18日から施行する。

(経過措置)

- 2 この要綱の施行の日前に協議が終了し, 法第29条の規定による許可を受け開発行為に関する工事に着手したものについては, なお従前の例による。

附 則

(施行期日)

- 1 この要綱は, 令和3年4月1日から施行する。

開 発 行 為 事 前 協 議 書

年 月 日

（あて先） 新 潟 市 長

住所（法人にあ
っては所在地）
申請者
氏名（法人にあ
っては名称及び
代表者の氏名）
（電話 ）

下記区域内で開発行為をしたいので、新潟市開発指導要綱に基づき協議します。

1 開発区域に含まれる地域の名称 (用途地域等)	新潟市 ()																										
2 開発区域の面積	平方メートル																										
3 開発目的																											
<p>4 添付図書等</p> <table border="0"> <tr> <td><input type="checkbox"/> (1)位置図（縮尺 1/50,000 以上）</td> <td><input type="checkbox"/> (14)造成計画平面図</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> (2)区域図（縮尺 1/2,500 以上）</td> <td><input type="checkbox"/> (15)造成計画断面図</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> (3)住宅明細図</td> <td><input type="checkbox"/> (16)道路標準断面図</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> (4)更正図</td> <td><input type="checkbox"/> (17)道路縦断面図</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> (5)土地の明細書</td> <td><input type="checkbox"/> (18)公園計画平面図</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> (6)従前の公共施設調書</td> <td><input type="checkbox"/> (19)公園計画断面図</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> (7)新たに設置される公共施設調書</td> <td><input type="checkbox"/> (20)給水施設計画平面図</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> (8)現況図</td> <td><input type="checkbox"/> (21)がけ・擁壁の断面図</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> (9)開発区域求積図</td> <td><input type="checkbox"/> (22)各種構造物の詳細図</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> (10)従前の公共施設求積図</td> <td><input type="checkbox"/> (23)予定建築物の計画図</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> (11)新たに設置される公共施設求積図</td> <td><input type="checkbox"/> (24)その他必要な図面・資料</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> (12)土地利用計画図、排水施設計画平面図</td> <td><input type="checkbox"/> (25)開発区域全景写真</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> (13)排水施設縦断面図</td> <td><input type="checkbox"/> (26)土地の登記簿謄本の写し</td> </tr> </table> <p>注1 提出図書は該当する□にレ点を記入して下さい。 2 図面は開発区域を赤色で明示してください。</p>		<input type="checkbox"/> (1)位置図（縮尺 1/50,000 以上）	<input type="checkbox"/> (14)造成計画平面図	<input type="checkbox"/> (2)区域図（縮尺 1/2,500 以上）	<input type="checkbox"/> (15)造成計画断面図	<input type="checkbox"/> (3)住宅明細図	<input type="checkbox"/> (16)道路標準断面図	<input type="checkbox"/> (4)更正図	<input type="checkbox"/> (17)道路縦断面図	<input type="checkbox"/> (5)土地の明細書	<input type="checkbox"/> (18)公園計画平面図	<input type="checkbox"/> (6)従前の公共施設調書	<input type="checkbox"/> (19)公園計画断面図	<input type="checkbox"/> (7)新たに設置される公共施設調書	<input type="checkbox"/> (20)給水施設計画平面図	<input type="checkbox"/> (8)現況図	<input type="checkbox"/> (21)がけ・擁壁の断面図	<input type="checkbox"/> (9)開発区域求積図	<input type="checkbox"/> (22)各種構造物の詳細図	<input type="checkbox"/> (10)従前の公共施設求積図	<input type="checkbox"/> (23)予定建築物の計画図	<input type="checkbox"/> (11)新たに設置される公共施設求積図	<input type="checkbox"/> (24)その他必要な図面・資料	<input type="checkbox"/> (12)土地利用計画図、排水施設計画平面図	<input type="checkbox"/> (25)開発区域全景写真	<input type="checkbox"/> (13)排水施設縦断面図	<input type="checkbox"/> (26)土地の登記簿謄本の写し
<input type="checkbox"/> (1)位置図（縮尺 1/50,000 以上）	<input type="checkbox"/> (14)造成計画平面図																										
<input type="checkbox"/> (2)区域図（縮尺 1/2,500 以上）	<input type="checkbox"/> (15)造成計画断面図																										
<input type="checkbox"/> (3)住宅明細図	<input type="checkbox"/> (16)道路標準断面図																										
<input type="checkbox"/> (4)更正図	<input type="checkbox"/> (17)道路縦断面図																										
<input type="checkbox"/> (5)土地の明細書	<input type="checkbox"/> (18)公園計画平面図																										
<input type="checkbox"/> (6)従前の公共施設調書	<input type="checkbox"/> (19)公園計画断面図																										
<input type="checkbox"/> (7)新たに設置される公共施設調書	<input type="checkbox"/> (20)給水施設計画平面図																										
<input type="checkbox"/> (8)現況図	<input type="checkbox"/> (21)がけ・擁壁の断面図																										
<input type="checkbox"/> (9)開発区域求積図	<input type="checkbox"/> (22)各種構造物の詳細図																										
<input type="checkbox"/> (10)従前の公共施設求積図	<input type="checkbox"/> (23)予定建築物の計画図																										
<input type="checkbox"/> (11)新たに設置される公共施設求積図	<input type="checkbox"/> (24)その他必要な図面・資料																										
<input type="checkbox"/> (12)土地利用計画図、排水施設計画平面図	<input type="checkbox"/> (25)開発区域全景写真																										
<input type="checkbox"/> (13)排水施設縦断面図	<input type="checkbox"/> (26)土地の登記簿謄本の写し																										

別表（第20条関係）

- 1 第20条第2項に規定する共同住宅の住戸数及び地域の環境に応じた台数分とは、共同住宅の住戸数に次の表に定める地域又は区域ごとの割合を乗じて得た台数（その台数に1台未満の端数があるときは、これを1台とみなす。）分以上（以下「必要台数分」という。）とする。

地域 又は 区域	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 容積率 200% 地域	近隣商業 容積率 300% 地域	商業 地域	準工業 地域	工業 地域	用途地域 の指定の ない区域
割合	% 70	% 70	% 60	% 60	% 60	% 60	% 60	% 40	% 30	% 30	% 60	% 60	% 70

- 2 敷地の状況等から、前項に規定する必要台数分の駐車場を敷地内に確保することが困難であり、市長が特にやむをえないと認める場合は、敷地から直線距離にしておおむね200メートル以内の場所に駐車場を確保することができる。
- 3 1台当たりの駐車スペースは、奥行き5.0メートル以上、幅2.3メートル以上とし、それぞれ道路又は4メートル以上の敷地内通路に接するものとする。