

# 新発田市都市計画法施行条例

市街化調整区域内においては、一般的に都市計画法の許可を受けなければ建築物を建築することはできません。この市街化調整区域における新たな立地基準(都市計画法第34条第11号及び第12号)として、平成20年4月1日より新発田市都市計画法施行条例が施行されました。

条例で定める区域や用途などの基準に適合しているものは、許可を受けることによって市街化調整区域内においても建築することが可能です。

## 都市計画法第34条第11号について

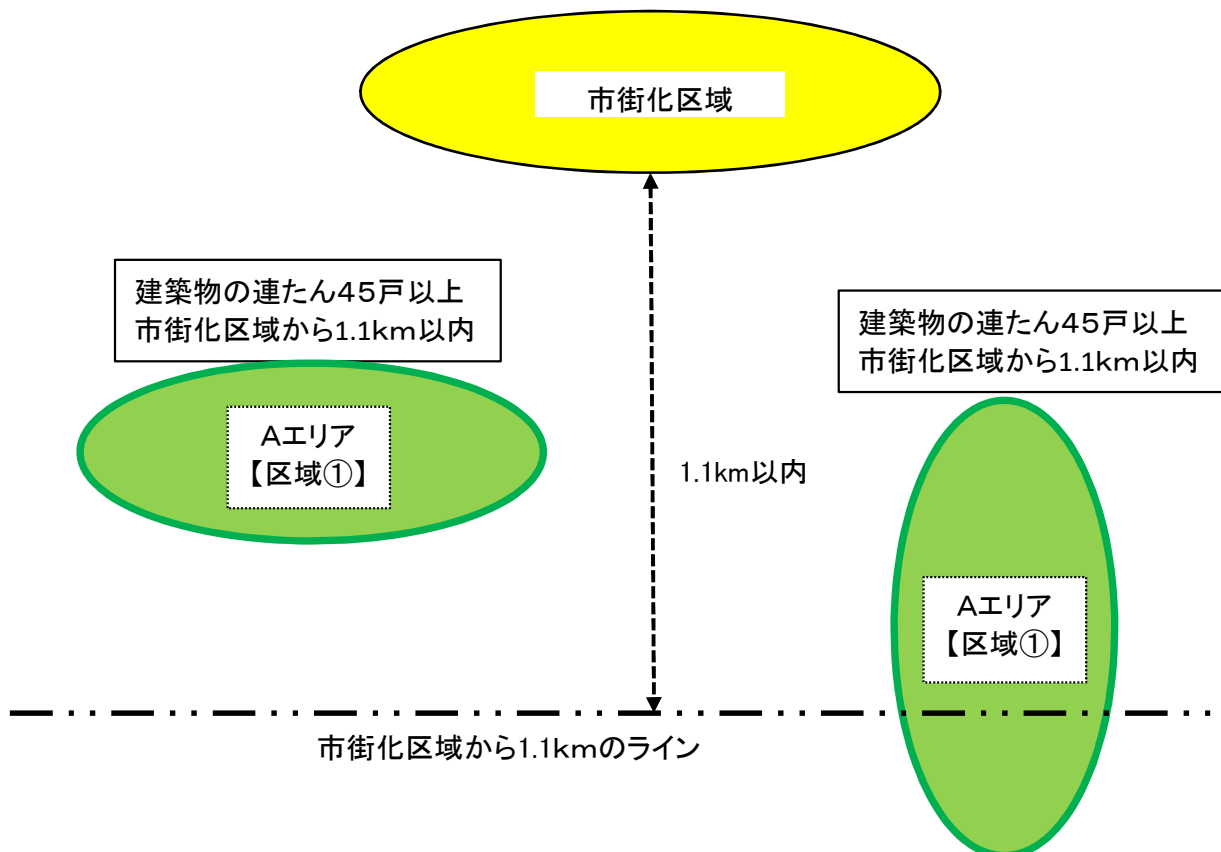
### (1) 概要

市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ、自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成し、概ね50戸以上(当市は45戸以上)の建築物が連たんしている地域のうち、政令で定める基準に従い、市の条例で指定する土地の区域内において行う開発行為で、予定建築物の用途が、開発区域及びその周辺における環境の保全上支障があると認められる用途として市の条例で定めるものに該当しないもの。

### (2) 運用基準

対象区域	下記のいずれにも該当する区域(範囲図の区域①)
Aエリア 【区域①】	(1) 建築物敷地の相互間距離が100m以内で、45戸以上連続している。 (2) 集落の全部、若しくは一部が、市街化区域から1.1km以内にある。
土地要件	・条例施行日(平成20年4月1日)以前から宅地又は宅地状態の土地 ・区域外の相当規模の道路と接続
用途	第二種低層住居専用地域で建築可能な用途(宅地分譲含む)

### (3) 概念図



## 都市計画法第34条第12号について

### (1) 概要

開発区域の周辺における市街化を促進する恐れがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当と認められる開発行為として、政令で定める基準に従い、市の条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定めたもの。

### (2) 運用基準

対象区域	Aエリア	【区域①】	11号で指定する区域【前段11号について(2)運用基準参照】
		【区域②】	11号で(1)の要件が該当しない区域【下記(3)概念図参照】
		【区域③】	11号で(2)の要件が該当しない区域【下記(3)概念図参照】
	Bエリア		国道7号及び主要地方道新発田豊栄線、市道富塚日渡線の沿道で、これらの道路と農用地区域との間に挟まれる区域
土地要件	Aエリア		条例施行日(平成20年4月1日)以前から宅地又は宅地状態の土地で区域外の相当規模の道路と接続すること
	Bエリア		敷地外周の長さの1/10以上が区域外の相当規模の道路と接続すること
用途	Aエリア	【区域①】	新発田市都市計画法施行条例施行規則別表第2で定められているもの
		【区域②】	(1) 第一種低層住居専用地域内に建築可能な用途から、共同住宅などを除いたもの
		【区域③】	(2) 新発田市都市計画法施行条例施行規則別表第2で定められているもの
	Bエリア		(1) 第一種低層住居専用地域内で建築可能な用途から、住宅と併用住宅や共同住宅などを除いたもの (2) 床面積500㎡以下、かつ階数が2以下の店舗(物販店)、飲食店等 (3) ガソリンスタンド (4) 自動車修理工場 (5) 新発田市都市計画法施行条例施行規則別表第2で定められているもの

### (3) 概念図

