

No.	要綱	質問	回答
1	2条	低未利用土地の定義は？	居住の用、業務の用その他の用途に供されておらず、又はその利用の程度がその周辺の地域における同一の用途若しくはこれに類する用途に供されている土地の利用の程度に比し著しく劣っていると認められる土地をいう。 ※詳細は土地基本法（平成元年法律第八十四号）第十三条第四項を参照
2	2条	事業者を宅地建物取引業法（昭和二十七年法律第七十六号）第二条第三号に規定する宅地建物取引業者とする理由は？	本事業は、土地の合筆・分筆等を実施するなど不動産の売買、交換を行う必要があるため、宅地建物取引業を行う資格を持つ事業者を対象とする。
3	2条	災害危険区域等の定義は？	長岡市立地適正化計画（令和5年3月改定）において、住宅等の建築や開発行為等の規制ありとされる災害レッドゾーンに指定される区域をいう。区域の種類に関する詳細は長岡市ホームページの以下の箇所から確認が可能（令和8年4月1日現在）。 「立地適正化計画」（ https://www.city.nagaoka.niigata.jp/kurashi/cate07/ricchi-tekisei.html ）
4	2条	宅地開発等に該当するものは何か？	分合筆を行うことにより、当該地の用途地域に該当し、かつ第一種住居地域の用途地域で建築が認められる建築物の敷地として用いる目的で行う区画形質の変更をいう。
5	2条	空家等にはどのような物が含まれるか？	空家等とは、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。 ※詳細は空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第二百二十七号）第二条第一項を参照
6	2条	地目の定義は？	本事業でいう地目は登記地目をいう。従って課税地目の種別は問わない。 ※詳細は不動産登記規則（平成十七年法務省令第十八号）第九十九条を参照
7	2条	整序後土地の定義は？	本事業において事業者が宅地開発等を実施した後の土地をいう。
8	2条	敷地の定義は？	一の建築物又は用途上不可分の関係にある二以上の建築物のある一団の土地をいう。 ※詳細は建築基準法施行令（昭和二十五年政令第三百三十八号）第一条第一号
9	2条	旗ざお地の定義は？	本事業においては幅2メートル以上の路地状部分によってのみ接道し、かつ、敷地全体が道路から見通すことのできない敷地をいう。
10	2条	整序後敷地相当数の定義は？	宅地開発等を行う区域の面積に応じて以下のとおり定義される。 ・面積が1,000㎡以上の場合、宅地開発等を行う区域内のうち低未利用土地に該当する土地の面積（㎡単位）を200で除し、小数点以下を切り上げた値、又は整序後土地における敷地数のうちいずれか低い値。 ・面積が1,000㎡未満の場合、宅地開発等を行う区域内のうち低未利用土地に該当する土地の面積（㎡単位）を165で除し、小数点以下を切り上げた値、又は整序後土地における敷地数のうちいずれか低い値。
11	3条	補助対象者であることはどのように証明するのか？	申請書類に記載される宅地建物取引業の免許番号及び、申請時に提出する誓約書の提出をもって証明に代える。 市は必要に応じ補助対象者としての条件を満たしているか調査を行い、条件を満たしていないと判断した場合には補助金交付の中止・交付済の補助金の返還等を求める。
12	4条	まちなか居住区域及び郊外居住区域の確認方法は？	長岡市ホームページの以下の箇所から確認が可能（令和8年4月1日現在）。 ・「もっと地図を身近に～ながおか便利地図」（ https://www.city.nagaoka.niigata.jp/shisei/cate08/jyuhouka/benri-map.html ）

No.	要綱	質問	回答
13	4条	災害危険区域等で指定されている区域の確認方法は？	<p>災害危険区域等に該当する区域及び各区域の範囲は以下のホームページから確認が可能。なお、長岡市において浸水被害防止区域及び津波災害特別警戒区域は指定されていない（令和8年4月1日現在）。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・災害危険区域 新潟県「災害危険区域内における建築物の構造規制にご注意ください。」 (https://www.pref.niigata.lg.jp/sec/jutaku/1356851063224.html) ・地すべり防止区域及び急傾斜地崩壊危険区域 新潟県「砂防指定地等の管理について」 (https://www.pref.niigata.lg.jp/sec/sabo/niigata-sabousiteiti-kannri.html) ・土砂災害特別警戒区域 新潟県「土砂災害警戒区域等の指定状況及び基礎調査結果の公表状況」 (https://www.pref.niigata.lg.jp/sec/sabo/1193933760987.html) ・浸水被害防止区域 国土交通省「特定都市河川ポータルサイト」 (https://www.mlit.go.jp/river/kasen/tokuteitoshikasen/portal.html) ・津波災害特別警戒区域 新潟県「津波災害警戒区域」 (https://www.pref.niigata.lg.jp/sec/bosaikikaku/tsunami-keikaikuiki.html)
14	4条	長岡市で指定されている地区計画や地区整備計画の確認方法は？	<p>長岡市ホームページ「地区計画制度」または「ながおか便利地図」から確認可能（令和8年4月1日現在）。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「地区計画制度」 (https://www.city.nagaoka.niigata.jp/kurashi/cate07/seido/) ・「ながおか便利地図」 (https://www2.wagmap.jp/nagaoka/Portal)
15	5条	事業で扱う低未利用土地であることはどのように証明するのか？	<p>申請時に以下のもののいずれかを提出し証明する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・空地・空き家バンクへの登録が確認できる書類 ・宅地建物取引業者が表示した広告のうち現状低未利用土地であることが確認できるもの ・電気・水道、又はガスの使用中止日が確認できる書類（申請日より1月以上前に中止されていること） ・宅地建物取引業者が低未利用土地であることを証した書類（低未利用土地・空家等証明書（第9条関係）） ・低未利用土地等確認書の写し（過去に確認書の交付がある場合）
16	5条	地目の確認はどのようにするのか？	要綱第9条及び第14条第1項の規定による補助金の申請時及び実績報告時に提出される土地の登記事項証明書にて確認する。
17	5条	登記地目は該当しないが、課税地目では該当している土地を事業対象とすることはできないのか？	本補助制度では、登記地目でのみ対象の判断を行うため課税地目は考慮しない。要綱で規定していない登記地目の土地を事業範囲に加えたい場合は本制度の申請前に地目の変更を行う必要がある。なお、本制度に適合するための行為の費用については補助対象外とする。
18	5条	水道又はガスの本管の定義は？	道路内に埋没され敷地への引き込み管でないものをいう。
19	5条	道路の新設をした場合には水道又はガスの本管敷設が認められるが、新設する道路には要件はないのか？	本補助金制度では市道又は位置指定道路の新設を想定している。なお、6m以上の道路への接道で補助額の加算があるのでぜひ検討いただきたい。
20	5条	土地所有者として同一人物と判断される人物は？	<p>以下の人物を同一人物として数える。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・二親等以内の親族（例：続柄が親子、兄弟、祖父母と孫 等） ・株式会社の役員及びその二親等以内の親族（例：役員とその子、役員の兄弟、役員の孫 同社内の役員Aと役員B 等） ・持分会社の定款に記載される社員及びその二親等以内の親族（例：社員とその子、社員の兄弟、社員の孫 同社内の社員Aと社員B 等）
21	5条	交付決定前に事業を行う土地の取得は可能か？その場合の土地所有者の扱いはどのようになるか？	要綱第8条の規定による事前協議を行うことで交付決定前に申請者が用地を取得することができる。この場合、土地所有者数は最初に事前協議が行われた時点で判断する。
22	5条	敷地の面積を165㎡ないし200㎡以上としなければならない敷地とは？	土地の区画形質の変更等を実施した後の土地のうち、法令、要綱等に適合した建築物の敷地として用いる部分をいう。当該の敷地の面積がすべて165㎡ないし200㎡以上になければならない。
23	5条	敷地の面積が全て165㎡ないし200㎡以上であることはどのように確認するのか？	要綱第14条第1項に規定される実績報告の提出の際に添付される求積図または地積測量図及び登記事項証明書にて確認する。
24	5条	敷地を一筆に合筆するとあるが市長が特に求める場合を除くというのはどのような場合か？	字界をまたぐ場合や地目が異なる土地を一つの敷地とする場合等合筆ができない状況を想定している。なお、建築物の建築時に地目を宅地に変更することになるため、その際に合筆をしていただきたい。

No.	要綱	質問	回答
25	5条	道路を新設する場合の条件は何になるか？	建築基準法（昭和二十五年法律第二百一号）第42条第1項第1号から第5号、又は第42条第2項に規定するものでなければならない。開発行為及び位置指定道路に関する場合は、建築・開発審査課に協議すること。なお、6m以上の道路への接道で補助額の加算があるのでぜひ検討いただきたい。
26	5条	5年以内に地目を宅地にすることが条件となっているが、どのようにして地目を確認するのか？	要綱第14条第2項の規定により、地目変更が行われてから30日以内に申請者から本市に対して提出される登記事項証明書にて確認を行う。
27	5条	事業完了後の土地利用について関係者に課される義務はどうなるのか？	以下のとおりとなる。 事業者：適正な敷地面積を保ち、土地売買・仲介し、購入者に対して重要事項説明書等により説明する義務を負う。 購入者：適正な敷地面積を保ち、法令、要綱等に適合した建築物の敷地として用いる義務を負う。
28	5条	要綱に反した土地利用が行われた場合はどうなるか？	要綱に反した土地利用がされていると認めた場合、事業者に対して補助金の返還を求める。 なお、事業者と購入者の間に生じる紛争について、市は関知しない。
29	5条	事業を行った後の土地について、利用変更等を行うことの出来る条件はあるか？	要綱第5条で示した整序後土地に関する要件を満たす範囲内の変更であれば土地利用を変更することが可能。 また、建築する建物については当該地の用途地域に適合し、かつ第一種住居地域の用途地域において建築が認められている建築物とする必要がある。
30	6条	補助対象経費に含めることができるものは何か？	調査費用、工事費用、登記費用とする。ただし、補助対象経費として認められるのは要綱10条第1項の規定による補助金交付額決定通知書の交付を受けた後に生じた費用のみとなる。 なお、要綱第9条に規定する交付申請の要件を満たすために行う行為に要する費用については、補助対象外とする。
31	6条	要綱の別表（第6条関係）の算定方法1という整序後敷地相当数に20万円（まちなか居住区域は25万円）を乗じた額とは？	宅地開発等を行う区域の面積に応じて以下のとおり計算する。 ・宅地開発等を行う区域の面積が1,000㎡以上の場合、区域内の低未利用土地に該当する土地の面積（㎡単位）を200で除し、小数点以下を切り上げた値、又は整序後土地における敷地数のうち低い値に20万円（まちなか居住区域内で事業を行う場合は25万円）を乗じた額。 ・宅地開発等を行う区域の面積が1,000㎡未満の場合、区域内の低未利用土地に該当する土地の面積（㎡単位）を165で除し、小数点以下を切り上げた値、又は整序後土地における敷地数のうち低い値に20万円（まちなか居住区域内で事業を行う場合は25万円）を乗じた額。
32	6条	要綱の別表（第6条関係）の算定方法2（1）でいう1敷地の基準は何か？	建築敷地として見なす範囲を1敷地の単位とする。なお、事業用途の場合は事業敷地として見なす範囲とする。
33	6条	要綱の別表（第6条関係）の算定方法2（1）の対象となる空家等には何が該当するか？	建築物又は工作物その他の定着物という。 ※詳細は空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第二百二十七号）第二条第一項を参照
34	6条	要綱の別表（第6条関係）の算定方法2（2）の幅員は歩道部を含むか？	歩道を含む道路幅員とする。
35	6条	要綱の別表（第6条関係）の算定方法2（2）の接道の定義は？	建築基準法（昭和二十五年法律第二百一号）第43条のとおり。なお、申請内容に疑義があった場合は本市建築主事の意見をもとに判断する。
36	7条	1,000円未満の端数の切り捨ては土地の整序の費用の各項目ごとに行われるのか？	要綱の別表（第6条関係）に記載された土地の整序の費用の各項目を合算したのちに行う。
37	7条	要綱7条第3号でいう同一事業者の定義は？	同一の法人格を有するかを基準として同一事業者であるかを判断する。したがって1回目の申請で150万円の補助額となった場合、2回目の申請では上限100万円までが認められることとなる。
38	7条	同一年度に複数の事業について申請をすることはできるか？	申請は可能であるが、補助額は合計で250万円を上限とする。
39	7条	交付総額の上限に係る同一事業者の判断基準は？	国税庁の法人番号で判断する。できるだけ多くの事業者が制度を活用いただきたいと考えている。
40	8条	補助金の交付申請を行うにあたり、事前協議は必須か？	必須ではない。なお、要綱第10条に規定する補助金交付決定通知書を受け取る前に土地の売買等を行う場合は事前協議が必須となる。
41	8条	事前協議に必要な書類は何か？	提出書類の様式や添付書類の種類については任意としている。提出のあった書類により確認できる内容について確認を行う。なお、登記簿、公図、位置図、現況写真、土地利用計画、資金計画等が確認できるものを用意することが望ましい。
42	8条	事前協議の方法は？	都市政策課窓口にて受付する。受付時間は平日午前8時30分から午後5時15分とする。
43	9条	開発許可等の申請を行う場合、本申請に図面等を流用して良いか？	開発許可等の申請に使用する図面等を用いても問題ない。

No.	要綱	質問	回答
44	9条	添付書類の現況写真の内容に条件はあるか？	以下の要件を満たすカラー写真を用意すること。 1. 複数の箇所から撮影を行い、整序する土地の様子が分かること。 2. 宅地開発等を行う区域の境界が分かること。 3. 空家等の除去を行う場合は除去前の様子が分かること。 ※撮影位置と方向が判断できるようにすること
45	9条	土地所有者の同意書に必要な記載事項は？	様式は任意だが、以下の事項が記載されていること。 所在地、面積、権利の種類、同意年月日、権利者の住所氏名及び押印
46	9条	現況平面図に必要な記載事項は？	様式は任意だが、縮尺1/1,000以上で以下の事項が記載されていること。 整序前土地の形状、面積、空家等の配置及び境界の位置 等
47	9条	土地利用計画図に必要な記載事項は？	様式は任意だが、縮尺1/1,000以上で以下の事項が記載されていること。 方位、申請区域の境界、整序後の敷地の境界、面積、接道する道路の名称及び幅員、水路、杭の位置、地面の高さ、公共施設の位置・形状 等
48	9条	土地の明細書に必要な記載事項は？	様式は任意だが、以下の事項が確認できるものであること。 土地の所在、地番、地目、地積 等
49	9条	資金計画書はどのようなものを想定しているのか？	いわゆる事業の見積書のことをいう。資金計画書は補助金算定を行うために必要な費目と金額について明確に記載されたものでなければならない。要綱第10条に規定する補助金交付決定通知書を受け取る前に土地の売買等を行う場合や空家の除去を行う場合は、その内容に係る支出等が判断できるようにすること。書式は任意とする。
50	9条	宅地開発等を行う土地の用途が用途地域と適合していることを確認できる書類はどのようなものを想定しているのか？	様式は任意だが、以下の事項が確認できるものであること。 土地の所在、地番、当該地の用途地域、宅地開発等を行った後の土地の用途 等 例：建築士が作製した説明書又は建築主事との協議録 等
51	9条	申請の方法は？	都市政策課窓口への持参とする。受付時間は平日午前8時30分から午後5時15分とする。
52	9条	申請時に提出する登記事項証明書交付のための手数料や土地利用計画図を作成するための測量に関する費用は補助申請を実施する前に負担が生じるが、補助対象経費に含めることはできるか？	補助対象となるのは要綱第10条第1項に規定する補助金交付決定通知書を受領した後に着手した宅地開発等にかかる補助対象経費となるため、含めることはできない。
53	9条	申請が多数あり予算上限を超えた場合の補助額はどうか？	申請を正式に受付した順に審査し、補助金交付を決定する。なお、補助金交付は予算の範囲内で実施するため、予算が上限に達する直前の申請分については申請額の満額の補助ができない可能性がある。
54	9条	空家等の除去があることの説明方法は？	申請時に添付する資料について以下のとおりとすること。 1. 現況平面図にて除去する空家等を明示すること。 2. 除去する空家等が撮影された現況写真を用意すること。
55	10条	決定通知はどのように受け取ることになるか？	都市政策課窓口で受取りとなる。なお、希望する場合は申請者が送料分の切手及び封筒を用意することで郵送で受取りすることができる。
56	11条	事業変更等承認申請が必要な場合は？	要綱第10条に規定する補助金交付決定通知書に記載された金額に影響が生じる場合が該当する。この場合は事業変更等申請書で申請を行う必要がある。
57	11条	軽微な変更で該当する事項は何か？	要綱第10条に規定する補助金交付決定通知書に記載された金額に影響が生じない事項が該当する。この場合は事業変更等届出書で届出を行う必要がある。
58	11条	代表取締役等の変更が生じた際に添付する資料は何か？	申請者適格を示す書類を添付すること。
59	11条	事業実施中に行う変更で区画数に変更が生じた場合の補助額はどうか？	面積についての事業変更申請を提出した上で以下のとおりとなる。 1. いずれの変更を行う場合であっても建築物の建築を目的とする土地は、すべての敷地の面積が補助対象事業の要件を満たさなければならない。 2. 補助額は整序後の敷地数によるが、補助は予算の範囲内で実施するため、変更承認申請があった場合であっても予算上限に達している等、補助額が増額されない場合がある。

No.	要綱	質問	回答
60	11条	補助金交付申請時点では事業対象の面積を1,000㎡未満として申請していたが、事業実施中に事業で扱う土地の面積が1,000㎡以上であることが判明した場合はどうなるか？	以下のとおりとなる。 1. 宅地開発等を行う土地の面積が1,000㎡以上の場合、すべての敷地の面積を200㎡以上とする必要があるため、必要に応じ区画数を変更し、それに対応した変更承認申請を行う。 2. 変更案で補助対象の要件を満たせなくなる場合は、取り下げの申請を行う。 3. 補助額は整序後の敷地数によるが、補助は予算の範囲内で実施するため、変更承認申請があった場合であっても予算上限に達している等の理由から、補助額が増額されない場合がある。
61	11条	補助金交付申請時点では事業対象の面積を1,000㎡以上として申請していたが、事業実施中に事業で扱う土地の面積が1,000㎡未満であることが判明した場合はどうなるか？	事業変更申請を提出したうえで以下のとおりとなる。 1. 交付申請額を変更する場合は、必要に応じ区画数を変更し、それに対応した変更承認申請を行う。 2. 変更案で要件を満たせない場合は、取り下げの申請を行う。 3. 補助額は整序後の敷地数によるが、補助は予算の範囲内で実施するため、変更承認申請があった場合であっても予算上限に達している等の理由から、補助額が増額されない場合がある。
62	11条	申請後に測量等を行い、宅地開発等を行う土地の面積の条件を満たせなくなった場合はどうなるか？	補助対象となる要件を満たさないため、申請の取り下げを行うこととする。
63	12条	変更した事業を開始できるのはいつからか？	事業等変更承認申請を行う場合は事業等変更承認通知書を受領した時点から開始できる。なお、事業等変更承認届出を行う場合は、届出を行った時点から開始できる。
64	13条	遂行状況の報告が求められるのはどのような場合か？	交付申請又は変更承認申請・届出された事業について、申請された内容に合致しない事業が行われていると判断した場合等に報告を求める場合がある。報告を求める場合はその旨を文書で通知する。
65	13条	遂行状況の報告期限はどのようになるか？	遂行状況の報告を求める文書に記載された期限とする。原則として報告を求める文書に記載された交付日から起算して10営業日以内とする。
66	13条	要綱第13条2項による指導に従わない場合はどのようになるか？	要綱第18条第1項及び第2項の規定により補助金の交付が取消しされる。補助金の交付取消は事業単位での判断となる。
67	14条	実績報告の締切である1月31日が土日祝日の場合は？	翌営業日を締切とする。したがって、1月31日が土曜日である場合、月曜日の2月2日が実質的な締切となる。
68	14条	添付書類の完成写真の内容に条件はあるか？	以下の要件を満たすカラー写真を用意すること。 1. 複数の箇所から撮影を行い、申請区域の境界等の整序された土地の様子が分かること。 2. 敷地の境界を示す杭の位置が分かること。 3. 空家等の除去を行った場合は除去後の様子が分かること。 ※撮影位置と方向が判断できるようにすること
69	15条	事業補助金確定通知書が交付されるまでの期間はどのくらいか？	概ね2週間以内に交付を行う。なお、提出された内容によっては期間を要する場合がある。
70	15条	事業補助金確定通知書の受取はどのようになるか？	都市政策課窓口で受取りとなる。なお、希望する場合は申請者が送料分の切手及び封筒を用意することで郵送で受取りすることができる。
71	16条	適合のための措置を実施することになった場合の期限などはあるか？	別途通知する日付を期限とする。
72	17条	請求書の提出から補助金の振込までの期間の目安は？	提出された請求書や債権者登録情報等に問題がなければ、概ね1か月以内に振込となる。
73	17条	補助金の支払を受ける口座はどのようになるか？	市に対して登録申請を行った債権者情報の口座へ振込となる。債権者登録が未済または登録内容（口座情報や代表者名等）に変更が生じている場合はあらかじめ債権者情報の登録又は変更申請が必要となる。
74	18条	補助金の返還とはどのような場合があるか？	補助金交付後に行われる宅地開発等が補助対象事業と一体のものみなされ、かつ、この要綱の規定に違反する場合をいう。（例：道路整備を伴う宅地開発等において、同じ道路を延伸しまちなか居住区域外の隣接地で宅地開発等を行うなど）
75	18条	補助金の返還となった場合の返還期限はどのようになるか？	別途通知する日付を期限とする。
76	19条	保管する書類が長岡市に確認される場合はあるか？	本事業は監査の対象であるため、必要に応じて書類の提出を求める可能性がある。