## 提出いただいたご意見と市の考え方

全体について				
	意見 内容	条例化の可否を検討するに際して,平成23年3月に先行して実施した南区と西		
		蒲区における成果と課題を総括することが必要ではないか。(本資料に添付の上,		
		意見を求めるべきではないか)		
		補完制度の適用により、南区と西蒲区では、新潟市外をはじめ集落以外の方が集		
		落に移住されるなど集落の活性化につながる一定の効果が現れており, また, 市街		
		化区域へ影響を与えるような開発もなく支障となるような課題も見受けられない		
1	市の	ことから、条例化し全市に展開することにしたものです。		
	考え	この補完制度の成果については, 地元説明会などを通じ市民の皆様にご紹介して		
		きたところですが、このたびのご意見も踏まえ、パブリックコメントの参考資料と		
		して区役所やホームページなどにおいて閲覧していただけるようにしました。		
		今後とも条例制定に向けた周知・広報を積極的に推進してまいります。		
	案の	なし		
	修正	(d. )		
	意見	条例化は賛成である。条例が一日も早く成立して欲しい。		
2	内容	未列口は真成(める。未例が ロも牛(成立して飲しい。		
	市の	ご意見ありがとうございました。条例は12月議会に上程する予定です。議決後		
	考え	すみやかに施行できるよう鋭意努力してまいります。		
	案の	なし		
	修正	なし 		

## 1ページ

ご意見はありませんでした。

2ページ				
3	記述	○条例を適用する区域(土地)		
	箇所	・既存宅地(区域区分(線引き)した際、既に宅地であった土地。)		
	意見内容	昭和43年に線引きした際、既に宅地であった土地のほかに、合併前市町村の区		
		域区分が定められていない都市計画区域において開発を行った宅地を含めた土地		
		も加えてほしい。合併前に行った開発でできた団地は規模が中途半端で,商店など		
		がなく不便であり、旧新潟市内の新しくできた団地に移り住み、人口減となってい		
		るため、団地を広げる必要がある。		
		旧新潟市や旧豊栄市等は昭和45年に、南区や西蒲区等では平成23年に市街化		
		区域と市街化調整区域に区域区分されました。条例では、当該土地が市街化調整区		
	市の	域としての区域区分された日より前から宅地として利用されている土地を既存宅		
	考え	地として取り扱います。また、おおむね50戸以上の団地では、既存集落区域とし		
		て条例を適用するように考えております。		
		また、今回の条例の目的は、現行の住宅等の建築の許可基準では要件を満たさず		

集落に住みたくても住めなかった方々が許可基準の緩和により集落に住むことができるようになることで集落の維持活性化を図るものであり、市街化課業区域の集落の区域を拡大させることではありません。 案の			
修正 なし			できるようになることで集落の維持活性化を図るものであり、市街化調整区域の集
修正 なし		室の	
<ul> <li>箇所・既存集落区域では、開発面積を3000㎡未満とします。         外部から既存集落への移住することの抵抗感を少なくするためには同世代の住人が集まる必要があることから、人口増加のために、開発面積は10000㎡未満としてほしい。またその際に設置が必要となった公園については、既存の公園とまとめ、ある程度の大きさとして、既存集落及び開発区域の住民のどちらも利用できるような公園とする。     </li> <li>条例は集落の維持活性化を目的としておりますが、市街化調整区域において大規模な開発を行うことによる活性化ではなく、現行の許可基準では要件に合わず住みたくても住宅が建てられなかった方々が集落に住めるように許可基準を緩和する市のものです。大規模な開発が起こった場合には既存の集落に与える影響が大きいことや大規模な土地を開発する際には地域の状況を個別に検討し地区計画等により良好な環境形成を行う必要があることから、条例による開発許可の区域を3000㎡未満としました。なお、開発区域が3000㎡未満であれば公園の設置義務はありません。     </li> <li>案の修正</li> <li>おしました。なお、開発区域が3000㎡未満であれば公園の設置義務はありません。</li> <li>なし</li> <li>3ページ</li> <li>記述 ○既存集落区域における用途ごとの要件箇所の面積を含めることとして欲しい。市の新潟市道路位置指定要綱により、市街化調整区域において位置指定道路を設置するきまりがないため、市街化調整区域では位置指定道路はできません。案の修正</li> <li>なし</li> <li>4ページ</li> <li>記述 「既存集落区域」・・概ね50戸以上の建築物で構成され、かつ、各建築物の敷値所地間の距離が観ね50m以内でつながっている区域。</li> <li>意見 既存集落区域の一部が2世帯連続して住宅を解体した場合50m以上離れるこ内容ともあることから、100m以内でつながっている区域として欲しい。</li> </ul>			なし
外部から既存集落への移住することの抵抗感を少なくするためには同世代の住人が集まる必要があることから、人口増加のために、開発面積は10000㎡未満としてほしい。またその際に設置が必要となった公園については、既存の公園とまとめ、ある程度の大きさとして、既存集落及び開発区域の住民のどちらも利用できるような公園とする。  条例は集落の維持活性化を目的としておりますが、市街化調整区域において大規模な開発を行うことによる活性化ではなく、現行の許可基準では要件に合わず住みたくても住宅が建てられなかった方々が集落に住めるように許可基準を緩和するものです。大規模な開発が起こった場合には既存の集落に与える影響が大きいことや大規模な土地を開発する際には地域の状況を個別に検討し地区計画等により良好な環境形成を行う必要があることから、条例による開発許可の区域を3000㎡未満としました。なお、開発区域が3000㎡未満であれば公園の設置義務はありません。  ※の		記述	○予定建築物の用途
意見 内容 としてほしい。またその際に設置が必要となった公園については、既存の公園とまとめ、ある程度の大きさとして、既存集落及び開発区域の住民のどちらも利用できるような公園とする。		箇所	・既存集落区域では、開発面積を3000㎡未満とします。
度見 内容 としてほしい。またその際に設置が必要となった公園については、既存の公園とまとめ、ある程度の大きさとして、既存集落及び開発区域の住民のどちらも利用できるような公園とする。			外部から既存集落への移住することの抵抗感を少なくするためには同世代の住
内容 としてほしい。またその際に設置が必要となった公園については、既存の公園とまとめ、ある程度の大きさとして、既存集落及び開発区域の住民のどちらも利用できるような公園とする。 条例は集落の維持活性化を目的としておりますが、市街化調整区域において大規模な開発を行うことによる活性化ではなく、現行の許可基準では要件に合わず住みたくても住宅が建てられなかった方々が集落に住めるように許可基準を緩和するものです。大規模な土地を開発する際には地域の状況を個別に検討し地区計画等により良好な環境形成を行う必要があることから、条例による開発許可の区域を3000㎡未満としました。なお、開発区域が3000㎡未満であれば公園の設置義務はありません。  変の 修正  3ページ  記述 ○既存集落区域における用途ごとの要件 ①戸建て住宅(2) 敷地面積は500㎡以下 意見 校道要件を満たすための位置指定道路の新設は可能か。敷地面積に位置指定道路の面積を含めることとして欲しい。 市の 新潟市道路位置指定要綱により、市街化調整区域において位置指定道路を設置するきまりがないため、市街化調整区域では位置指定道路はできません。 案の 修正  4ページ  記述 「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。  寛見 既存集落区域の一部が2世帯連続して住宅を解体した場合50m以上離れるこ内容ともあることから、100m以内でつながっている区域として欲しい。		* -	人が集まる必要があることから,人口増加のために,開発面積は10000㎡未満
とめ、ある程度の大きさとして、既存集落及び開発区域の住民のどちらも利用できるような公園とする。			としてほしい。またその際に設置が必要となった公園については、既存の公園とま
条例は集落の維持活性化を目的としておりますが、市街化調整区域において大規模な開発を行うことによる活性化ではなく、現行の許可基準では要件に合わず住みたくても住宅が建てられなかった方々が集落に住めるように許可基準を緩和するものです。大規模な開発が起こった場合には既存の集落に与える影響が大きいことや大規模な土地を開発する際には地域の状況を個別に検討し地区計画等により良好な環境形成を行う必要があることから、条例による開発許可の区域を3000㎡未満としました。なお、開発区域が3000㎡未満であれば公園の設置義務はありません。  ※の 修正  3ページ  記述 ○既存集落区域における用途ごとの要件 ・①戸建て住宅(2)敷地面積は500㎡以下  意見 按道要件を満たすための位置指定道路の新設は可能か。敷地面積に位置指定道路の面積を含めることとして欲しい。 ・市の 新潟市道路位置指定要綱により、市街化調整区域において位置指定道路を設置するきまりがないため、市街化調整区域では位置指定道路はできません。 ※の 修正  4ページ  記述 「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。  意見 既存集落区域の一部が2世帯連続して住宅を解体した場合50m以上離れるこ内容ともあることから、100m以内でつながっている区域として欲しい。		内容	とめ、ある程度の大きさとして、既存集落及び開発区域の住民のどちらも利用でき
模な開発を行うことによる活性化ではなく、現行の許可基準では要件に合わず住みたくても住宅が建てられなかった方々が集落に住めるように許可基準を緩和するものです。大規模な開発が起こった場合には既存の集落に与える影響が大きいことや大規模な土地を開発する際には地域の状況を個別に検討し地区計画等により良好な環境形成を行う必要があることから、条例による開発許可の区域を3000㎡未満としました。なお、開発区域が3000㎡未満であれば公園の設置義務はありません。なしの所述を10万種ではでは10万種ではでは10万種ではでは10万種で10万種では10万種で10万種で10万種で10万種で10万種で10万種で10万種で10万種で			るような公園とする。
たくても住宅が建てられなかった方々が集落に住めるように許可基準を緩和するものです。大規模な開発が起こった場合には既存の集落に与える影響が大きいことや大規模な土地を開発する際には地域の状況を個別に検討し地区計画等により良好な環境形成を行う必要があることから,条例による開発許可の区域を3000㎡未満としました。なお,開発区域が3000㎡未満であれば公園の設置義務はありません。  ***********************************			条例は集落の維持活性化を目的としておりますが、市街化調整区域において大規
市の	4		模な開発を行うことによる活性化ではなく、現行の許可基準では要件に合わず住み
考え や大規模な土地を開発する際には地域の状況を個別に検討し地区計画等により良好な環境形成を行う必要があることから、条例による開発許可の区域を3000㎡未満としました。なお、開発区域が3000㎡未満であれば公園の設置義務はありません。  案の 修正			たくても住宅が建てられなかった方々が集落に住めるように許可基準を緩和する
好な環境形成を行う必要があることから、条例による開発許可の区域を3000㎡ 未満としました。なお、開発区域が3000㎡未満であれば公園の設置義務はありません。		市の	ものです。大規模な開発が起こった場合には既存の集落に与える影響が大きいこと
未満としました。なお、開発区域が3000㎡未満であれば公園の設置義務はありません。   案の   なし   なし   なし		考え	や大規模な土地を開発する際には地域の状況を個別に検討し地区計画等により良
ません。 案の なし  3ページ  記述 ○既存集落区域における用途ごとの要件 箇所 ①戸建て住宅(2) 敷地面積は500㎡以下 意見 接道要件を満たすための位置指定道路の新設は可能か。敷地面積に位置指定道路 内容 の面積を含めることとして欲しい。 市の 新潟市道路位置指定要綱により,市街化調整区域において位置指定道路を設置す 考え るきまりがないため,市街化調整区域では位置指定道路はできません。 案の 修正  1 に既存集落区域」・・・概ね50戸以上の建築物で構成され,かつ,各建築物の敷 箇所 地間の距離が概ね50m以内でつながっている区域。  1 に戻存集落区域の一部が2世帯連続して住宅を解体した場合50m以上離れるこ 内容 ともあることから,100m以内でつながっている区域として欲しい。			好な環境形成を行う必要があることから、条例による開発許可の区域を3000㎡
案の   なし   3ページ   記述			未満としました。なお、開発区域が3000㎡未満であれば公園の設置義務はあり
修正   なし   3ページ   記述   ○既存集落区域における用途ごとの要件   ①戸建て住宅(2)敷地面積は500㎡以下   意見   接道要件を満たすための位置指定道路の新設は可能か。敷地面積に位置指定道路内容   の面積を含めることとして欲しい。			ません。
修正   3ページ   記述   ○既存集落区域における用途ごとの要件   ①戸建て住宅(2) 敷地面積は500㎡以下   意見   接道要件を満たすための位置指定道路の新設は可能か。敷地面積に位置指定道路内容   の面積を含めることとして欲しい。   市の   新潟市道路位置指定要綱により、市街化調整区域において位置指定道路を設置するきまりがないため、市街化調整区域では位置指定道路はできません。   案の   修正   1		案の	
記述		修正	なし
<ul> <li>箇所 ①戸建て住宅(2)敷地面積は500㎡以下</li> <li>意見 接道要件を満たすための位置指定道路の新設は可能か。敷地面積に位置指定道路内容 の面積を含めることとして欲しい。</li> <li>市の 新潟市道路位置指定要綱により,市街化調整区域において位置指定道路を設置す えきまりがないため,市街化調整区域では位置指定道路はできません。</li> <li>案の なし</li> <li>おし</li> <li>1 に既存集落区域」・・・概ね50戸以上の建築物で構成され,かつ,各建築物の敷</li></ul>	3 ~	ージ	
意見 接道要件を満たすための位置指定道路の新設は可能か。敷地面積に位置指定道路内容 の面積を含めることとして欲しい。		記述	○既存集落区域における用途ごとの要件
内容 の面積を含めることとして欲しい。   市の 新潟市道路位置指定要綱により、市街化調整区域において位置指定道路を設置するきまりがないため、市街化調整区域では位置指定道路はできません。   案の   なし   なし   なし		箇所	①戸建て住宅(2)敷地面積は500㎡以下
市の 新潟市道路位置指定要綱により、市街化調整区域において位置指定道路を設置するきまりがないため、市街化調整区域では位置指定道路はできません。 案の 修正   4ページ   記述 「既存集落区域」・・・概ね50戸以上の建築物で構成され、かつ、各建築物の敷箇所   地間の距離が概ね50m以内でつながっている区域。   意見   既存集落区域の一部が2世帯連続して住宅を解体した場合50m以上離れるこ内容   ともあることから、100m以内でつながっている区域として欲しい。		意見	接道要件を満たすための位置指定道路の新設は可能か。敷地面積に位置指定道路
市の 新潟市道路位置指定要綱により、市街化調整区域において位置指定道路を設置するきまりがないため、市街化調整区域では位置指定道路はできません。 案の 修正 なし なし おし 「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 箇所 地間の距離が概ね50m以内でつながっている区域。	-	内容	の面積を含めることとして欲しい。
案の 修正 なし 4ページ 記述 「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 箇所 地間の距離が概ね50m以内でつながっている区域。 意見 既存集落区域の一部が2世帯連続して住宅を解体した場合50m以上離れるこ 内容 ともあることから、100m以内でつながっている区域として欲しい。	5	市の	新潟市道路位置指定要綱により、市街化調整区域において位置指定道路を設置す
修正   なし   4ページ   記述   「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   箇所   地間の距離が概ね50m以内でつながっている区域。   意見   既存集落区域の一部が2世帯連続して住宅を解体した場合50m以上離れるこ   内容   ともあることから、100m以内でつながっている区域として欲しい。		考え	るきまりがないため、市街化調整区域では位置指定道路はできません。
修正  4ページ  記述 「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 箇所 地間の距離が概ね50m以内でつながっている区域。  6 意見 既存集落区域の一部が2世帯連続して住宅を解体した場合50m以上離れるこ 内容 ともあることから、100m以内でつながっている区域として欲しい。		案の	42 I
記述 「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 箇所 地間の距離が概ね50m以内でつながっている区域。 6 意見 既存集落区域の一部が2世帯連続して住宅を解体した場合50m以上離れるこ 内容 ともあることから、100m以内でつながっている区域として欲しい。		修正	/4 C
<ul> <li>箇所 地間の距離が概ね50m以内でつながっている区域。</li> <li>6 意見 既存集落区域の一部が2世帯連続して住宅を解体した場合50m以上離れるこ 内容 ともあることから、100m以内でつながっている区域として欲しい。</li> </ul>	4 ~	ージ	
6 意見 既存集落区域の一部が2世帯連続して住宅を解体した場合50m以上離れるこ 内容 ともあることから、100m以内でつながっている区域として欲しい。		記述	「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
内容 ともあることから、100m以内でつながっている区域として欲しい。	6	箇所	地間の距離が概ね50m以内でつながっている区域。
		意見	既存集落区域の一部が2世帯連続して住宅を解体した場合50m以上離れるこ
市の 概ね50mとしており、距離要件のみにこだわらず、自然的社会的条件に照らし		内容	ともあることから,100m以内でつながっている区域として欲しい。
		市の	概ね50mとしており、距離要件のみにこだわらず、自然的社会的条件に照らし

	考え	て一体な日常生活圏を構成していると認められる集落については、地域のコミュニ ティの実情等を踏まえ検討しています。なお、条例施行時に既存集落区域に入って
		いれば、建築物を解体しても区域から除外することはありません。
	案の	なし
	修正	73 U
	記述	   「※5条例を適用しない区域 ア.農振農用地・保安林等」
	箇所	AND SKUTEZEM DO BY EAST OF THE SKIZMAZMINE THE STATE OF T
	意見	既存宅地に隣接した農振農用地は条例を適用して欲しい。また農地法の転用許可
	内容	も緩和して欲しい。
		都市計画法施行令第29条の9により、条例で定める区域に、原則として優良な
7		集団農地その他長期にわたり農用地として保存すべき土地の区域を含まないこと
	市の	と規定されていることから,条例適用区域に農振農用地は含められません。 
	考え	また都市計画法第34条第12号の規定で定める条例であることから、農地法の
		転用許可等のように他法令に関するものまで緩和しませんが、いただいたご意見は
		所管する部署に伝え,今後の検討課題とさせていただきます。 
	案の	なし
	修正	
	記述 箇所	「※5条例を適用しない区域 イ.3000㎡以上の空閑地」
		条例を適用しない区域を「3000㎡以上の空閑地」から「既存建築物の敷地か
	<b>立</b> 日	らの距離が50mを超える土地」(既存建築物の敷地から50m以内にその一部が
	意見	存する土地は宅地造成可能)としてほしい。条例適用区域内において,既存建築物
	内容	の隙間を埋めるような造成適地は存在せず、宅地造成が進まないことで住宅建築の
		促進は見込めず、集落の維持活性化の目的は達成できないのではないか。
	市の考え	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50
		m以内でつながっている区域を既存集落区域として条例を適用することを検討し
8		ておりますが、これ以外の区域でも、一律に50mで区域設定するのではなく、集
		落の道路や水路などの状況や地域のコミュニティの実情等を踏まえて検討した結
		果,既存集落区域としているところがあります。
		3000㎡以上の空閑地を開発した場合は既存の集落に与える影響が大きいこ
		と、また3000㎡以上の空閑地を無秩序に開発することにより残地の利用に課題
		が残る可能性があることから,3000㎡以上の空閑地では条例を適用しないこと
		としました。
		また、今回の条例の目的は、現行の住宅等の建築の許可基準では要件を満たさず
		集落に住みたくても住めなかった方々が許可基準の緩和により集落に住むことが
		できるようになることで集落の維持活性化を図るものであり、市街化調整区域の集
		落の区域を拡大させることではありません。

	案の 修正	なし
別紙	1~8	
	記述 箇所	別紙 1
	意見 内容	条例適用区域を一部変更して欲しい。
9	市の考え	ご意見の土地は農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号に規定する農用地です。都市計画法施行令第29条の9により、条例で定める区域に、原則として優良な集団農地その他長期にわたり農用地として保存すべき土地の区域を含まないことと規定されていることから、条例適用区域に農用地は含められません。したがって、ご意見の土地も区域に含めることはできません。
	案の 修正	なし