## 提出いただいたご意見と市の考え方

| 全体について | | |
|---|---|---|
| 1 | 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） |
| | 市の考え | 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ことから，条例化し全市に展開することにしたものです。<br>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。<br>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。 |
| | 案の修正 | なし |
| 2 | 意見内容 | 条例化は賛成である。条例が一日も早く成立して欲しい。 |
| | 市の考え | 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 | 記述箇所 | ○条例を適用する区域（土地）<br>・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。 |
| | 市の考え | 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。<br>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 |
| 4 | 記述箇所 | ○予定建築物の用途<br>・既存集落区域では，開発面積を３０００㎡未満とします。 |
| | 意見内容 | 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。 |
| | 市の考え | 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。 |
| | 案の修正 | なし |
| 3ページ | | |
| 5 | 記述箇所 | ○既存集落区域における用途ごとの要件<br>①戸建て住宅（２）敷地面積は５００㎡以下 |
| | 意見内容 | 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の面積を含めることとして欲しい。 |
| | 市の考え | 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 |
| 4ページ | | |
| 6 | 記述箇所 | 「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。 |
| | 意見内容 | 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。 |
| | 案の修正 | なし |
| 7 | 記述箇所 | 「※５条例を適用しない区域　ア．農振農用地・保安林等」 |
| | 意見内容 | 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も緩和して欲しい。 |
| | 市の考え | 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，条例適用区域に農振農用地は含められません。<br>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。 |
| | 案の修正 | なし |
| 8 | 記述箇所 | 「※５条例を適用しない区域　イ．３０００㎡以上の空閑地」 |
| | 意見内容 | 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５０ｍ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。<br>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。<br>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 | | |
| 9 | 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。 |
| | 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 |