

新潟市開発行為等の許可の基準に関する条例取り扱い運用指針新旧対照表

改 定	現 行
<p>※文書全体</p> <p><u>「、」を用いる。</u></p> <p>既存集落区域（第2条第4号）・既存宅地（第2条第6号）（略） 空閑地（第3条第1号）（略）</p> <p>○空閑地の基本的な考え方～○開発関連工事について（略） ○条例の一部改正に伴う適用除外について（第3条）（略）</p> <p>災害イエローゾーン（引き続き条例による緩和を適用する区域）（略） ※災害発生時における避難場所への避難経路などを確認したうえで 緩和を適用します <u>（様式1）</u></p> <p>敷地面積の最低限度（第4条）（略） 予定建築物の用途（第6条）（略）</p> <p>○戸建住宅を賃貸の用に供する場合について・○許可書の「予定建築物の用途」の記載について（略）</p> <p><u>○「既存宅地」による開発行為等における周辺住民等への説明状況の報告</u> <u>既存宅地による開発行為等は、周辺土地利用や環境保全に支障がなければ</u> <u>用途制限が無い反面、規制が緩やかなことから、開発行為等にあたっては周</u> <u>辺住民等の理解が肝要となります。さらに、広大な敷地に、自己の居住の用</u> <u>に供する建築物以外が建築されると、その開発行為等が周辺に与える影響も</u> <u>大きくなると考えられます。</u></p> <p><u>このことから、次の条件に該当する開発行為等は、「既存宅地による開発</u> <u>行為等事前説明実施報告書」（様式2）を提出してください。</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <u>・ 『1,000㎡以上の既存宅地で、自己居住用以外』におけるすべて</u> <u>の開発許可申請</u> <u>・ 『1,000㎡以上の既存宅地で、自己居住用以外』における新築又</u> 	<p><u>「、」と「、」が混在。</u></p> <p>既存集落区域（第2条第4号）・既存宅地（第2条第6号）（略） 空閑地（第3条第1号）（略）</p> <p>○空閑地の基本的な考え方～○開発関連工事について（略） ○条例の一部改正に伴う適用除外について（第3条）（略）</p> <p>災害イエローゾーン（引き続き条例による緩和を適用する区域）（略） ※災害発生時における避難場所への避難経路などを確認したうえで 緩和を適用します</p> <p>敷地面積の最低限度（第4条）（略） 予定建築物の用途（第6条）（略）</p> <p>○戸建住宅を賃貸の用に供する場合について・○許可書の「予定建築物の用途」の記載について（略）</p>

新潟市開発行為等の許可の基準に関する条例取り扱い運用指針新旧対照表

改 定	現 行
<p><u>は用途変更を伴う建築許可申請</u></p> <p>○所有者・使用者の変更について～○共同住宅について (略)</p> <p>○貸店舗について (略)</p> <p>●申請者について (略)</p> <p>●用途について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・既存宅地においても、申請書の用途記載の欄に「貸店舗」という記載は認められません。 ・周辺の土地利用や環境保全に支障とならないことを確認してください。 ・日本標準産業分類の同一細分類内の業種変更については、用途変更許可は必要ありません。それを超える業種の変更については、用途変更許可が必要です。 ・用途変更の扱いの例を以下に示します。 <p>例：建築事務所から税理事務所への変更→（建築物が事務所機能のみであれば）許可不要</p> <p>例：老人デイサービスセンター（細分類 8544）から老人短期入所施設（細分類 8544）に変更 →許可不要</p> <p>例：特別養護老人ホーム（細分類 8541）から有料老人ホーム（細分類 8547）への変更 →許可必要</p> <p>○戸建住宅・店舗等兼用住宅の敷地面積について～○条例で定めていない用途 (略)</p> <p>開発区域の面積（第7条）・その他 (略)</p> <p>別紙1・別紙2 (略)</p>	<p>○所有者・使用者の変更について～○共同住宅について (略)</p> <p>○貸店舗について (略)</p> <p>●申請者について (略)</p> <p>●用途について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・既存宅地においても、申請書の用途記載の欄に「貸店舗」という記載は認められません。 ・周辺の土地利用や環境保全に支障とならないことを確認してください。 ・日本標準産業分類の同一細分類内の業種変更については、用途変更許可は必要ありません。それを超える業種の変更については、用途変更許可が必要です。 ・用途変更の扱いの例を以下に示します。 <p>例：建築事務所から税理事務所への変更→（建築物が事務所機能のみであれば）許可不要</p> <p>例：老人デイサービスセンター（細分類 8543）から老人短期入所施設（細分類 8543）に変更 →許可不要</p> <p>例：特別養護老人ホーム（細分類 8541）から有料老人ホーム（細分類 8546）への変更 →許可必要</p> <p>○戸建住宅・店舗等兼用住宅の敷地面積について～○条例で定めていない用途 (略)</p> <p>開発区域の面積（第7条）・その他 (略)</p> <p>別紙1・別紙2 (略)</p>

新潟市開発行為等の許可の基準に関する条例取り扱い運用指針新旧対照表

改定

現行

様式1 ※**様式1**を追記

様式2

既存宅地による開発行為等事前説明実施報告書 様式2				
年 月 日				
(宛先) 新潟市長				
報告者 住所 (法人にあっては所在地)				
氏名 (法人にあっては名称及び代表者の氏名)				
既存宅地による開発行為等にあたり、事前説明状況を次のとおり報告します。				
開発行為等の位置	新潟市 区			
概要 (施設・申請内容)				
説明方法	説明会実施・個別説明実施 ※いずれか又は両方を選択			
説明会実施の場合	開催日時			
	開催場所			
	対象範囲	※開催案内を行った範囲を示した地図を添付		
	参加者数			
	質問・要望等			
地元理解有無	有・無・その他 ()			
個別説明実施の場合	対象範囲・説明先	※個別説明の対象範囲及び個別説明を行った場所を示した地図を添付		
	実施日	氏名	関係	質問・要望等
	例) R5.4.1	新潟 太郎	住民	説明に理解、要望無
				有・無
説明時使用図書 (使用図書を添付)	・開発等位置図、区域図 ・土地利用計画図 ・造成計画平面図、断面図 ・その他 ()			
【総括】※住民意見や対応方針、地元理解の有無等について				
【地元理解がない場合、その理由及び今後の対応方針】				

新潟市開発行為等の許可の基準に関する条例取り扱い運用指針新旧対照表

改 定	現 行
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p style="text-align: right; margin: 0;">原式2</p> <p>(参考)【本報告書の提出を求める根拠と注意事項】</p> <p>『新潟市開発行為等の許可の基準に関する条例』第6条第3号の状況確認 (法第34条第12号に規定する条例で定める予定建築物の用途)</p> <p>第6条 法第34条第12号に規定する条例で定める予定建築物の用途は、次に掲げるとおりとする。</p> <p>(3) 既存宅地における戸建住宅、店舗等兼用住宅その他の建築物であつて、申請地及び当該申請地の周辺の土地利用並びに申請地の周辺の環境保全に支障をきたすことがない①もの</p> <p>① 本報告書は、当該開発行為等を上記条例の「既存宅地」としての許可判断を行うにあたり、『支障をきたすことがない』ものであるかどうかを確認するため、新潟市開発指導要綱第6条第2項に基づき、地元への計画説明の状況確認として提出を求めるものである。</p> <p>なお、新潟市開発指導要綱第6条第2項による報告書の提出様式には定めが無いため、本案件については「既存宅地による開発行為等事前説明実施報告書」をもって報告を求めるものである。</p> <p>なお、本報告書は、新潟市開発指導要綱第6条に準拠した報告内容を求めるものである。</p> <p>(計画の説明)</p> <p>第6条 開発者は、あらかじめ② 開発計画地周辺等の関係住民③に、開発内容その他必要事項を説明④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⑤とする。</p> <p>2 開発者は、前項の結果をとりまとめ⑥、市長の求めに応じ提出⑦しなければならない。</p> <p>② 開発許可等の申請前をさす。</p> <p>③ 対象は、開発区域周辺に居住する住民、開発区域周辺で営農している住民、開発区域内又は将来所属する予定の自治会、近隣の事業所及び近隣の団体等をさす。</p> <p>なお、対象範囲・説明先については住宅地図等に明確に表記し、本報告書に添付すること。</p> <p>④ 説明内容は、開発内容や関連工事、将来交通量や関係住民の意見をふまえた対応等をさす。また、説明方法は「説明会開催」か「個別説明」かは問わないもの、住民等から説明会開催の要請があった場合は開催を検討すること。</p> <p>⑤ 必要に応じて防犯灯・カーブミラー等の安全施設の設置等を行うこと。</p> <p>⑥ 住民等への説明結果は「既存宅地による開発行為等事前説明実施報告書」にとりまとめ、必要となる図面等を添付すること。</p> <p>なお、報告書の内容と同等以上にとりまとめられたものは、任意様式による報告書として差し支えない。</p> <p>⑦ 提出対象…「新潟市開発行為等の許可の基準に関する条例」の『1,000㎡以上の既存宅地で、自己居住用以外』におけるすべての開発許可申請及び『1,000㎡以上の既存宅地で、自己居住用以外』における新築又は用途変更を伴う建築許可申請。なお、本報告書は「1,000㎡以上の既存宅地で、自己居住用以外」に関する報告書であるが、これ以外についても新潟市開発指導要綱第6条により、市が個別に提出を求めた場合は、当該開発行為等も提出対象となる。</p> <p>※ 本報告書は、報告者の開発行為等における計画説明の状況確認として提出を求めるものである。このことから、住民等からの全員同意がなければ開発行為等を許可しないわけではない。ただし、円滑な開発工事の施工や当該地を使用する際のトラブル回避等のためにも、できる限り地元からの理解を得ることが望ましい。</p> <p>なお、付近住民等の苦情により紛争が生じた場合は、開発者の責任において誠意を持って早急に解決すること。</p> </div>	