

第 1 8 回
東近江市都市計画審議会

議 案 書

平成 27 年 8 月 7 日（金）午後 1 時 30 分～
東近江市役所 本館 302 会議室

議案第 1 号 東近江市開発許可の基準等に関する条例の一部改正につき、意見を求めることについて（諮問）

第 17 回東近江市都市計画審議会議決事項の報告

平成 27 年 2 月 17 日に開催した第 17 回東近江市都市計画審議会において審議いただきました議案については、下記のとおり東近江市長に答申しました。

議案第 1 号 近江八幡八日市都市計画道路〈東近江市決定〉の変更について（付議）

- 3・5・502 号 竜田三俣線（廃止）
- 3・5・503 号 宮荘小幡線（廃止）
- 3・5・208 号 尻無愛知川線（変更）

可決 案を適当と認める。（平成 27 年 2 月 18 日 東都計審第 15 号）

〈参考〉

滋賀県知事協議 平成 27 年 2 月 20 日 東都計第 511 号

回答 平成 27 年（2015 年）3 月 3 日 滋都計第 151 号

告示 平成 27 年 3 月 16 日 東近江市告示第 101 号

議案第 2 号 東近江市市街化調整区域等における地区計画制度の運用基準の一部改正について（諮問）

下記の意見を付し答申（平成 27 年 3 月 6 日 東都計審第 16 号）

- 1 運用基準第 13 条第 3 号(ア)の条文を次のとおり改められたい。
「建築物の用途は、製造業の工場（危険物の処理及び環境の悪化を招くものを除く。）若しくは物流施設又は研究施設とする。ただし、インターチェンジ周辺等においては、これらの用途のほか、市長が地域振興に資すると認めた場合は商業施設も可能とし、地区整備計画において用途の制限を定めるものとする。」
- 2 商業施設は、東近江市の生活圏に配慮して中心市街地及び地域拠点等に集約し充実させていくべきである。運用基準の改正によって、インターチェンジ周辺等に大型商業施設が立地し、中心商業地及び近隣商業地の衰退を招くことがないように、特に慎重な運用に努められたい。
- 3 インターチェンジを活用することによって、有効な土地利用と民間活力の導入を進め産業振興、雇用創出、交流人口の増大など、地域振興を図っていくことは重要な課題である。その場合、市内の製造業、流通業、商業、農林業などの既存産業と導入する産業との連携を図ることによって、地域内で循環する持続可能な経済システムの構築に努められたい。また、東近江市の大きな資産である広がりのある豊かな田園景観を阻害することがないように、十分な配慮に努められたい。

告示 平成 27 年 3 月 25 日 東近江市告示第 133 号

議案第 3 号 東近江市都市計画審議会ビジョン 2030 小委員会設置要綱の制定について

承認（平成 27 年都市計画審議会要綱第 3 号）

議案第1号

東近江市開発許可の基準等に関する条例の一部改正につき、
意見を求めることについて(諮問)

このことについて、別紙のとおり東近江市長から諮問されましたので、審議願います。

平成27年8月7日

東近江市都市計画審議会
会長 森川 稔

東 都 計 第 3 7 8 号
平成27年7月21日

東近江市都市計画審議会
会長 森 川 稔 様

東近江市長 小椋 正清

東近江市開発許可の基準等に関する条例の一部改正につき、
意見を求めることについて（諮問）

このことについて、東近江市開発許可の基準等に関する条例の一部を改正しようとするので、東近江市都市計画審議会条例(平成17年東近江市条例第203号)第2条第3号の規定により、審議会の意見を求めます。

東近江市開発許可の基準等に関する条例の一部を改正する
条例案の概要

都市整備部 都市計画課

《背景》

○都市計画法（以下「法」という。）及び都市計画法施行令（以下「政令」という。）の規定に基づき、地方公共団体は、条例を定めることにより、開発許可等の基準に関し、政令で定める範囲内で、政令等で定められた技術的細目を強化又は緩和することができることとされている。近年においては、宅地開発を取り巻く社会情勢は大きく変化しており、開発における地域への影響を十分に配慮することが必要なことから、開発区域内の道路の基準について、地域の実情に応じて柔軟に対応することが求められている。

《改正概要》

- 1、条例第3条第1項第1号では、開発区域の面積が1,000平方メートル未満の場合の道路の幅員は5m以上と規定しているが、今回の改正により開発の用途を住宅に限定する。
- 2、住宅以外で、一敷地の規模が1,000平方メートル以上の場合、その敷地が接することとなる道路の幅員は9メートル以上と規定されているが、政令第29条の2第2項第1号及び第2号の規定により、幅員の最低限度を6メートルに緩和する条項を追加する。

○施行期日 公布の日

《効果》

○開発区域内の道路は、政令等により用途、道路の種別、開発区域面積に応じて、それぞれ最低幅員が規定されているが、開発区域周辺の土地の地形及び利用の形態は一様ではなく、周辺環境の保全、災害の防止、利便の増進、通行の安全などの観点から、地域の実状に応じた柔軟な運用を図ることで、良好な市街地環境の確保及び通行の安全並びに利便の増進が可能となる。

《県内の状況》

○道路の緩和規定を条例に定めている市は、大津市、草津市の他数例であるが、各市の土地利用の実情に応じた規定となっている。

東近江市開発許可の基準等に関する条例 新旧対照表

| 改正後(案) | 現 行 | 備 考 |
|---|--|--------------------------|
| <p>(法第33条第3項の条例で定める技術的細目)</p> <p>第3条 法第33条第3項の規定により条例で定める技術的細目は、政令第25条第2号及び第29条に規定する技術的細目について、政令第29条の2第1項第1号並びに第2項第1号及び第2号の規定により、次に掲げるとおりとする。</p> <p>(1) 開発区域の面積が1,000平方メートル未満で<u>予定建築物の用途が住宅</u>の場合の道路の幅員は、5メートル以上とする。この場合において、当該道路と一体的に機能する開発区域に隣接する道路の幅員が5メートルを超える場合は、当該隣接する道路の幅員とする。</p> <p>(2) <u>開発区域の面積が1,000平方メートル以上の場合の開発区域内の主要な道路が政令第25条第4号に規定する開発区域外の道路に接続している場合であって、周辺の状況を勘案して、特に市長が環境の保全、災害の防止及び利便の増進上支障がないと認める場合の敷地が接する主要道路以外の道路の幅員は、6メートル(当該道路と一体的に機能する開発区域に隣接する道路の幅員が6メートルを超える場合には、当該幅員)以上とする。</u></p> <p>(3) 道路の形状は、袋路状でない形状とする。ただし、次のいずれかに該当する場合であって、避難上及び車両の通行上支障がない場合は、この限りでない。</p> <p>ア 開発区域の面積が1,000平方メートル未満であって、道路の幅員が6メートル以上のとき又は道路(幅員が6メートル未満の既存の道路を含む。)の延長が35メートル以下のとき。</p> <p>イ 幅員が6メートル以上の道路であって、当該道路の終端に転回広場及び避難通路(転回広場の部分から避難上支障がないように国、地方公共団体等が所有する道路、公園等の行政財産に接するものに限る。)が設けられているとき。</p> | <p>(法第33条第3項の条例で定める技術的細目)</p> <p>第3条 法第33条第3項の規定により条例で定める技術的細目は、政令第25条第2号及び第29条に規定する技術的細目について、政令第29条の2第1項第1号並びに第2項第1号及び第2号の規定により、次に掲げるとおりとする。</p> <p>(1) 開発区域の面積が1,000平方メートル未満の場合の道路の幅員は、5メートル以上とする。この場合において、当該道路と一体的に機能する開発区域に隣接する道路の幅員が5メートルを超える場合は、当該隣接する道路の幅員とする。</p> <p>(2) 道路の形状は、袋路状でない形状とする。ただし、次のいずれかに該当する場合であって、避難上及び車両の通行上支障がない場合は、この限りでない。</p> <p>ア 開発区域の面積が1,000平方メートル未満であって、道路の幅員が6メートル以上のとき又は道路(幅員が6メートル未満の既存の道路を含む。)の延長が35メートル以下のとき。</p> <p>イ 幅員が6メートル以上の道路であって、当該道路の終端に転回広場及び避難通路(転回広場の部分から避難上支障がないように国、地方公共団体等が所有する道路、公園等の行政財産に接するものに限る。)が設けられているとき。</p> | <p>字句の追加</p> <p>号の追加</p> |

(参考)

開発区域内の道路幅員〔面積別〕(単位：m) 改正後】

| 用途 | 道路種別 | 開発区域面積 | | | |
|---------|------|----------|--------------|--------------|------------|
| | | 0.1ha 未満 | 0.1～5.0ha 未満 | 5.0ha～20.0ha | 20.0ha 以上 |
| 住宅の開発 | 区画道路 | 5.0 | 6.0 | 6.0 | 6.0 |
| | 幹線道路 | | | 9.0 | 12.0 |
| 住宅以外の開発 | 区画道路 | 6.0 | 9.0 (6.0) | 9.0 (6.0) | 12.0 (6.0) |
| | 幹線道路 | | 9.0 | 12.0 | 12.0 |

括弧内の数字は政令第 29 条の 2 第 2 項第 2 号により緩和

1 住宅以外の建築物等の敷地の規模が 1,000 m²以上の場合、その敷地が接することとなる道路の幅員は 9 m 以上とする。(省令第 20 条)

2 上記の表に基づき、開発区域内のすべての敷地が接する道路が配置されている場合であって、開発区域及び周辺の状況、まちづくりの観点等から道路の設置が必要と認められる場合は、4.0m 以上の道路を設置することができる。ただし、道路の延長が、小区間(最大 35.0m)で通行上支障がないと認められる場合に限る。(政令第 25 条第 2 号)ただし、道路の幅員が 4.0m の袋路状道路は認められない。(省令第 24 条第 5 項)

3 開発区域の面積が 1,000 平方メートル以上の場合の開発区域内の主要な道路が政令第 25 条第 4 号に規定する開発区域外の道路に接続している場合であって、周辺の状況を勘案して、特に市長が環境の保全、災害の防止及び利便の増進上支障がないと認める場合の敷地が接する主要な道路以外の道路の幅員は、6 メートル(当該幅員と一体的に機能する開発区域に隣接する道路の幅員が 6 メートルを超える場合には、当該幅員)以上とする。

(1) 環境の保全上、留意すべき要件

良好な市街地の環境を確保する観点から、日照、通風、採光等の点で支障がないこと。

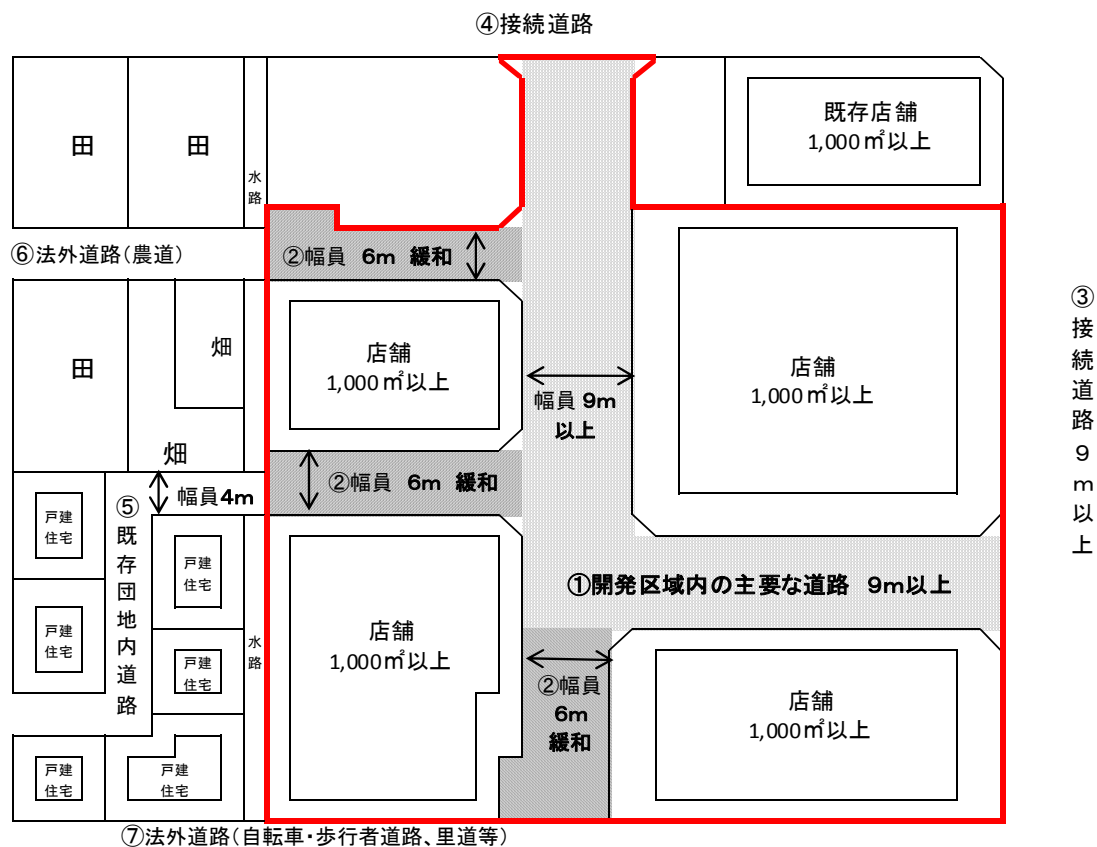
(2) 災害の防止上、留意すべき要件

延焼のおそれないこと。避難活動上支障がないこと。消防活動上支障がないこと(消防ポンプ車が進入可能であること、消防水利が適切に確保されていること等を考慮すること。)

(3) 利便の増進上、留意すべき要件

通行の安全 通過交通が少なく、歩行者の数が多くないこと。予定建築物等の用途が、多数の車両の出入りが見込まれものでないこと。接続先の道路の通行に支障がなく、かつ業務用の開発の場合、事業活動の支障がないこと。

参考図 開発区域内道路の緩和



- 開発区域
- ①開発区域内の主要な道路 9m (予定建築物等1,000㎡以上の敷地に接する道路・令第25条第2号・省令第20条)
- ②幅員緩和 開発区域内の道路 幅員9mから6mに緩和(令第29条の2第2項)
- ③接続道路 9m以上 開発区域外の幅員9m以上の道路(令第25条第4号)
- ④接続道路 車両の通行に支障がない道路(令第25条第4号後段括弧書適用)
- ⑤既存道路 団地内道路 4m~6m
- ⑥既存道路 農道(法外道路)
- ⑦既存道路 自転車・歩行者道路、里道等(法外道路)