

第18回東近江市都市計画審議会議事録要旨

開催日時 平成27年8月7日(火) 13時25分～15時5分

開催場所 東近江市役所 本館302会議室

委員定数 15人

出席委員 15人

(委員) 森川 稔 中西 長嗣 石井 良一 岡井 有佳 竹中 喜彦  
野田 敬治 高村 潔 岡田 史枝 大橋 保治 岡崎 嘉一  
西崎 彰 森野 久栄 今堀 豊 福永 忠昭 平田 幸雄

出席者

(事務局) 都市整備部部长 谷口 惣治  
都市整備部管理監 藤島 銀二  
都市計画課 課長 西村 和恭  
参事 奥 和秀  
開発調整係 五十子 又一  
都市計画・公園係 仲谷 隆彦 西澤 洋樹

傍聴人 1人

議 事 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)

## 審議状況

### 1 開 会 13:25 司会〈都市計画課長〉

〈司会〉 会議の成立、公開・非公開の報告

### 2 会長あいさつ

### 3 議決事項の報告

〈事務局〉 議案書（2頁）により第17回都市計画審議会の議決事項を報告

### 4 議 事

○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)

〈事務局〉 議案書により説明

## 審議内容

〈委員〉 条例第3条第1項第1号は、1,000平方メートル未満の用途が住宅でない場合は6メートルになる。どちらかというと、緩和というよりは数字上厳しくなる。その根拠は政令か省令に規定されていると、理解していいのか。

〈事務局〉 はい。用途や面積によって道路の幅員が政令・省令で定められており、住宅の場合は6メートルという基準があり、それを緩和する場合は、条例で定める必要があるが、住宅以外の用途は政令・省令に基づこうということである。

〈事務局〉 議案7頁の表のとおり、従来から1,000平方メートル未満の住宅の開発の場合は5メートル以上で住宅以外は6メートル以上という基準を設けていたが、条文で読み取れなかったので明文化するものである。

〈会長〉 すでに5メートルで運用しているが、十分ではなかったので字句を追加するという理解でよいか。

〈事務局〉 はい。

〈委員〉 議案書7頁の一覧表に区画道路と幹線道路という単語が出てくるが、8頁の図では区画道路とか幹線道路という単語が出てこない。統一した方がいいのではないか。

〈事務局〉 区画道路と幹線道路の読み方ですが、区画道路は政令第25条第2号に定める配置すべき道路の幅員の場合に適用する。政令第25条第2号は、6メートル以上12メートル以下で敷地に接するように道路を設けなければならないということになっている。ただし、開発区域の位置や面積、用途を勘案して市長が特に必要と認めるときは、幹線道路の項を適用する。住宅の分譲の場合、面積が大きくなり、団地内から出て行く場合は幹線道路を設けなければいけない場合もある。

〈委員〉 8頁の図の①開発区域内の主要な道路9メートル以上は、なぜ9メートル以上なのか。7頁表の住宅以外に開発の幹線道路の0.1から5ヘクタール未満だから9メートルではないのか。②はなぜ6メートルでよいのか、①はなぜ9メートルなのかというときに、幹線道路か区画道路かの区別で判断しているんですよ、というシンプルな回答がいただきたい。

〈事務局〉 8頁の図の①で主要な道路9メートルは、7頁の区画道路9メートルという部分を適用している。②の道路も1,000平方メートル以上の敷地に接する道路で本来9メートルが必要であるが、周辺状況を勘案して6メートルまで緩和しようというものである。

〈委員〉 9か6かを議論しているのではなく、区画道路・幹線道路という単語と8頁図の①開発区域

内の主要な道路と一緒か違うのか。

〈事務局〉開発区域内の主要な道路は、7頁表の区画道路としての考え方である。敷地が1,000平方メートル以上の場合、その隣接する道路については9メートルが必要であり、その主要な道路として③の接続道路9メートル以上と、④の4メートル以上の接続道路の2方向に主要な道路が政令第25条の4号に該当する道路として接続している場合に9メートルの主要な道路を設けることになる。これは政令第25条の4号を適用しているので9メートルが必要ですが、それ以外の支線道路についても1,000平方メートル以上の敷地に隣接しているので本来なら9メートルの幅員の道路が必要になってくる。②番道路は接続する先の道路が狭いから最低6メートルに緩和しているというものである。したがって①の道路は、幹線道路という位置づけでなく主要な道路という位置づけである。

〈会長〉7頁表に区画道路と幹線道路があるが、この幹線道路とはどういう意味なのか。

〈事務局〉幹線道路は、街区と街区を結ぶような幹線、区画道路は、その街区の中で結ぶ道路だと考えていただければ良い。もちろん車両の設計速度なども異なってくる。

〈会長〉8頁の①のL字型の道路は、これは主要な区画道路という、あえて言うとそういう理解でよいか。斜線のある6メートルの道路はいわゆる区画道路でよいか。

〈事務局〉はい。それで結構です。

〈会長〉店舗面積1,000平方メートル以上が四つあるが、全てあわすと5,000や6,000平方メートルを超えてしまう。赤線で囲っている範囲が開発面積となり、これ自体は分類では0.1から5ヘクタール未満の範囲での事例という理解でよいか。

〈事務局〉はい。

〈委員〉区画道路と幹線道路の定義が知りたい。定義があればはっきりとする。

〈事務局〉開発行為に関する技術基準に基づき運用している。その基準による地区内の幹線道路は、開発区域内の近隣区分、隣保区を形成し、地区幹線道路を連絡する道路とあり街区同士を結ぶものを幹線道路と捉えている。開発区域内の区画を形成して、区域の敷地に接するように配置する道路を区画道路として捉えている。例えば分譲宅地のように5,000平方メートル程度で田の字のようにその中で直接敷地に接するような道路は区画道路、区画道路を広く結ぶ幹線的な道路を幹線道路として捉えている。

〈委員〉そうであれば改正する文言を主要な区画道路とされた方が、よりわかりやすい。

〈事務局〉主要な道路が政令第25条第4号に規定する云々となっており、それは開発区域外の9メートルの道路を指している。あえてここで主要な区画道路という表現はする必要がないと判断している。幹線道路と区画道路の定義を資料として配布します。

〈委員〉他のどこかの文言を読むと主要な道路というのは区画道路であるとわかるようなことになっているのか。あるいは主要道路とは、どうゆう道路か定義付けされているのか。

〈事務局〉主要な道路は、開発区域内の道路が接続されにくい区域外の道路、図面の③の道路で、政令第25条第4号に主要道路という表現がされているので、それを適用した。

〈委員〉とういうことは他のところを読めば主要な道路ということがわかるということか。

〈委員〉運用面ではすでに行っており、それを明文化するという説明であったが、決っていないことを運用され、後追いで明文化するという話に聞こえた。行政ではそういうことがよくあるのか。

〈事務局〉 開発行為に関する技術基準で定めており、それに基づいて運用している。今回、条例を再点検する中で、条文に明確性を欠いていたので追加するものである。合併後、運用したケースもないのが現状である。

〈委員〉 基準は別のところにあり、その基準に基づいて運用されてきたが、今回、条例を明文化しようという理解でいいのか。

〈事務局〉 はい。2号につきましては、今回新たに追加するものであるので、これまでに運用してきたというケースはありません。

〈委員〉 概ね理解できたつもりでいる。5頁の概要書の1点目は、1,000平方メートル未満の場合の道路の幅員を5メートルに緩和してきたけれども、その緩和規定は住宅地に限定するというのが正確な提案ではないかと思うがいかがか。

〈事務局〉 委員がおっしゃるとおりの内容である。修正が必要であれば修正する。

〈会長〉 これまで運用されたかどうかわからないが、緩和規定を住宅以外も適用できたけども、今回、住宅に限定するという理解でいいか。

〈事務局〉 そうです。

〈委員〉 一応確認ですが、商業系の用途でも5メートル以上ということが条例上は可能であったと思うが、その事例はなかったという理解でよいか。

〈事務局〉 はい、ありません。

〈委員〉 説明を受けて初めて理解ができた。条例は説明を受けないとわからないというのが変ではないかというふう感じた。目的の次に用語の説明が必要ではないか。これはどういう意味なんだということを、いちいち口頭で説明を受けて初めて腑に落ちるとするのは、どうなんでしょうという疑問を持った。

〈会長〉 そういう疑問を持たれたということですが、何かコメントは。

〈事務局〉 ご意見として受け止めておきます。

〈会長〉 これからも条例の審議があると思うが、理解できるよう留意していただきたいと思う。今回の想定で6メートルに緩和する道路が3つある。これは必ずつくることを担保されているのか。つまり法外道路、農道が来ているのでそれに接続する。既存団地から4メートルの道路がきているのでそれに接続するために6メートルの道路とする。それから、自転車・歩行者道等の法定外道路が来ているのでそれに接続する。事例として示されているわけだが、必ずしも開発で造らなくても良いという理屈ではないかと思うが、つまりL字型の主要な区画道路さえあれば、別に認められるのではないか。

〈事務局〉 ⑤の既存団地内道路から開発をされようとする想定区域を通じて③の接続道路に利用されていた道路があれば、その機能は維持しなければならない。すべてが例えばL字型の主要道路だけで済むというわけにはいかない。それぞれのケースケースによって、封鎖可能な道路もあれば引き続いて利用を制限せずに設けることが必要になる場合もあるということでご理解いただきたい。

〈会長〉 私の言いたいのは、むしろきちっとつなげてほしいというつもりで言っているのですが。よく地区計画をやると隣の地区とは関係ないよって自分のとこだけのご都合で道路を引いて、宅地割りするみたいな所がある。そうすると独立した地区計画が並び、お互いに何の連絡もない。例えば区画内道路4メートルや6メートルがきちんとつながって、通過交通を排除しなければいけないけ

ないが、団地内住民が利用しやすいような道路体系をきちんと確保するということは大切なことである。どのように指導されて区画道路が造られているのかが気になって質問させてもらった。その辺は十分に指導で確保できるという理解でよいか。

〈事務局〉はい。もちろん生活道路として使われている道路が存在すると、そこに起終点を合わしに行かないと機能が維持できなくなる。その辺も配慮をしながら指導していきたいと考えている。

〈会長〉例えば既存団地のところは4メートルの幅員が来ており、開発する場合に4メートル道路がつながって、③の道路に接道することが必要だと思う。その辺はある程度指導でいけるという理解でよいか。

〈事務局〉はい。

〈委員〉5頁の改正概要に用途を住宅に限定するとなっているが、住宅以外の用途は6メートルか。

〈事務局〉はい。

〈委員〉6メートルはどこで読めば良いのか。住宅に限定するというが、従来は住宅以外のものも全部5メートルだったのか。

〈事務局〉条例は法をカバーするものであり、基準は政令なり省令で規定されている。それを東近江市の地域事情も考慮して5メートルに緩和しましょう、6メートルに緩和しましょうというのが条例である。住宅以外の開発の最低幅員6メートルは、政令・省令で定められている。

〈委員〉政令・省令で定められているということの中の、ただし書き的な改正なのか。

〈事務局〉政令・省令で定めている基準以外のものを条例で定めるわけですから、6メートルは政令・省令で定められていますので条例の中にはでてこない。

〈委員〉その上で、読まなければいけないとわかりました。

〈委員〉せっかくなので、どこに書いてあるかっていう、条文をコピーでよいので皆さんに配っていただきたい。

〈事務局〉皆さんの手元に先にお配りいたしましたA3資料1頁の中ほどに道路に関する基準を掲載している。また、それに伴う緩和規定についても政令第29条の2第2項第1号という形で掲載しているので、ご参照されたい。

〈委員〉このケースで言うと赤の開発区域というのは田ということか。今まで何にもなかったのか。既存宅地の道路にはつながってなかった。遮断していたということか。この場合でも、必ずこの道路は設けないといけないのか。

〈事務局〉開発区域の行為でできる道路につきましてはすべて市に帰属していただきます。ですから市が定めた基準の幅員を確保していただきます。よくある商業施設の開発については、構内道路とか専用通路とかがなされます。そういった道路については、市に帰属されません。

〈委員〉そういったものではなく、②の幅員6メートルの道路は、絶対に開発で設けなければならないのか。

〈事務局〉開発で設けなければならないのではなく設ける場合である。

〈委員〉設ける場合は6メートル以上で、この⑤の既存団地の人が道はいらないと言われたら、設けなくても良いということか。

〈事務局〉はい。

〈会長〉議論の蒸し返しになるが、例えば既存団地の横にあって区画道路4メートルに接続するので

あれば、やはり行政が指導して道路のつながりを確保してほしいと願っている。

〈議員〉幅員4メートルのところは、接続道路を設けなければ袋小路でもかまわないということか。指導は入るかもしれないが、開発の段階で必ずそれを作らなければならないということではないということになってしまうのか。

〈事務局〉それは周辺の状況を見て考えることであって今回9メートルを6メートルに緩和しようというのも、住宅内に通過交通を入れないという目的で6メートルに緩和しようというものである。例えば既存団地への接続が不要であれば接続しないということで、それはそれぞれの開発の状況に応じてこちらが指導していくということになる。

〈委員〉素朴な疑問ですが、予定建築物の用途が住宅であれば5メートル以上でいいということになるわけですが、その敷地は住宅に限られて、それ以外のものは今後一切建てられないとこういう規制がかかるのか。

〈事務局〉はい。開発の用途に応じての幅員であって、用途を制限するための規定ではない。1,000平方メートル未満の開発について適用する場合は住宅に限っている。

〈委員〉それは条例か何かによって決められているのか。将来にわたってそんなことは知りません。好きなものを建てますよという人が出てきたときは。

〈事務局〉開発許可が必要な場合、5メートルのままでは開発許可がおりないということになる。

〈福永委員〉それはどこか行政の方でチェックがかかることですね。

〈事務局〉はい。

〈会長〉審議会としては、最終的に承認するしないということを決めるわけですが、ほかに意見がないようでしたら、「意見なし」で承認してよろしいか。

〈各委員〉はい。

〈会長〉ありがとうございます。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いては、「意見なし」で承認ということで審議を終了する。

審議終了

審議結果 「案を適当と認める」