

【質疑応答】

「甲賀市みんなのまちを守り育てる条例」の解釈と運用を示したところであるが、なお、その運用に際して質疑がある場合、今後質疑応答集として整理し、本条例の解釈と運用の一部として取り扱います。

条項	質疑応答内容	備考
条例全般	<p>Q 1. まちづくり推進の具体的な事務フローをわかりやすく提示してほしい。 A 1. 別紙 まちづくり推進の具体的な事務フローのとおり提示します。</p> <p>Q 2. 開発事前協議申請フローをわかりやすく説明してほしい。 A 2. 別紙 開発事前協議申請フローのとおり説明します。</p> <p>Q 3. 開発事前協議申請を必要とする対象及び主な審査基準をわかりやすく説明してほしい。 A 3. 別紙 開発事前協議手続き対象一覧のとおり説明します。</p>	
条例 第 16 条関係	<p>Q 1. 開発事前協議申請書の記入例を提示してほしい。 A 1. 次のとおり、記入例を提示します。 なお、開発事前協議申請書の記入すべき事項は、個々の開発事業により異なるものであり、記入例の記載事項が全てを表示しているとは限りませんので、協議の中において、追加を含めて作成してください。 ① 分譲住宅団地造成工事の事例（開発許可を要するもの） ② 共同住宅 18 戸新築工事の事例（開発許可を要しないもの）</p>	
条例 第 30 条関係 規則 第 27 条関係	<p>Q 1. 学生や従業員の寄宿舎で、自動車の所有がない場合でも、部屋数分の駐車場を確保すべきか。 A 1. 次の全てを満たし、事業者と協議の上、部屋数分の駐車場を確保する必要がないことについて事情止むを得ないと認められる場合は、事業計画の内容に基づき、管理者や来客のために必要な台数分の駐車場を確保することで、協議を成立することも止むを得ないと考えます。 ① 宿泊する者が、学生や外国の短期研修生であり、そもそも自動車の所有が経済的にできない、又は所有する必要性がないこと。 ② 賃貸契約や会社の規則により、入居者に対して寄宿舎の敷地内に駐車スペースを確保しないことを周知していること。 ③ 寄宿舎敷地が学校、勤務場所に隣近接してそれらを含む敷地において駐車場に余裕があり、路上駐車等により周辺に迷惑行為等の影響がないこと。</p>	
条例 第 16 条関係	<p>Q 1. 寄宿舎、下宿その他これらに類する用途に供する建築物で、計画戸数はどのように算定すべきか。 A 1. 居住施設（住戸・住室）が集積することにより、駐車場、駐輪場及びごみ集積所の確保並びに交通量の増大及び消火・救急救助活動のリスクの増大に対応すべきこと並びに周辺自治会活動との調整が必要となり、このようなまちづくりの観点から、一定水準が確保されていることを、開発事業事前協議申請書を提出していただき確認する必要があります。 このことから、寄宿舎、下宿その他これらに類する用途に供する建築物の計画戸数の単位は、間仕切壁及び建具等で仕切られた独立的な室を 1 戸とみなし、条例の適用をすることとします。 なお、この取扱いは、これまでの甲賀市開発事業等指導要綱においても同様でありました。</p>	

条例  
第31条  
第1項第1号  
規則第28条  
第1項  
別表第6  
関係

Q1. 道路の整備に関する基準の内、特に別表第6による開発規模と整備すべき道路構成幅員との関係について、詳細な基準はどのようなになっているか。  
A1. 別表第6による開発規模と整備すべき道路構成幅員との関係について、詳細な基準は、つぎのとおりとします。

① 開発事業区域内に道路を設置する場合

都市計画法による開発許可に適用される「開発行為に関する技術基準」と同様、次の表のとおりとします。

用途	道路種別	開発面積		
		5.0ha未満	5.0~20.0ha	20.0ha以上
住宅地の開発	区画道路	6.0	6.0	6.0
	幹線道路		9.0	12.0
住宅地以外の開発	区画道路	6.0	9.0	12.0
	幹線道路	9.0	12.0	12.0

(注)1 住宅地以外の建築物等の敷地の規模が0.1ha以上の場合には、その敷地が接することとなる道路の幅員は9m以上とする。

2 小区間(最大延長35.0m)で通行上支障がなく、周辺の状況等を勘案して事情やむを得ないと認められる場合は、4.0m以上とすることができる。ただし、道路の幅員が4.0mの袋路状道路は認められない。

【参考】条例第31条第1項第1号に基づく規則第28条第1項の規定による別表第6(道路の幅員)

開発事業の規模	道路構成幅員	歩道幅員
1.0ha 未満	6.0(4.0)m	協議の上定める。
1.0ha 以上 5.0ha 未満	6.0~9.0m	協議の上定める。
5.0ha 以上 20.0ha 未満	9.0~12.0m	各 1.5m以上
20.0ha 以上のもの	12.0m以上	各 1.5m以上

備考

- 1 幹線以外の道路構成幅員は、開発事業区域内の区画の規模、交通状況等を勘案して定める。
- 2 市長がやむを得ないと認めた場合は、( )内を道路構成幅員とすることができる。
- 3 都市計画法に規定する開発行為については、都市計画法第33条第1項第2号に基づく規定及び別に定める「甲賀市都市計画法に基づく開発行為に関する技術基準」(平成20年制定)に基づき、計画する。

② 開発事業区域内に道路を新設しない場合(既存道路に接する敷地開発の場合)

条例及び施行規則上は、上記① 開発区域内に道路を設置する場合と同様、開発区域の前面道路を別表第6により拡幅整備する必要がありますが、開発事業区域周辺の既存の土地利用状況及び土地造成を伴わない場合若しくは屋外駐車場の造成等建築物の建築等が無い場合においても、上記① 開発事業区域内に道路を新設する場合と同様の道路整備の負担を求めることは、過度の負担となることから、開発事業区域内の区画の規模、交通状況等を勘案して次のように取扱うこととします。

【運用基準】

ア 共同住宅の開発事業で50戸(連たんする集落の戸数)未満の場合、特に周辺の環境上支障がないとき、特例値である4.0mとすることができる。

50戸(連たんする集落の戸数)以上の場合は、6.0mとする。

- イ 住宅地の開発事業で1ha未満の場合、特に支障がないとき、特例値である4.0mとすることができる。
- ウ 住宅地以外開発事業で1.0ha未満の場合、特に支障がないとき、特例値である4.0mとすることができる。  
理由； 特例値4.0mの採用を開発許可では0.5ha未満としているところ、まち条例では都市計画区域外や線引き前の造成地における開発事業に対する協議もあることから、特に支障がないとき、1.0ha未満において特例値4.0mの採用を認める。  
なお、規定値についても、開発許可では0.5ha以上で9.0mとしているところ、まち条例では都市計画区域外や線引き前の造成地における開発事業に対する協議もあることから、1.0ha未満において6.0mとされている。
- エ 主に建築物の建築が目的でない土地造成等については、特に周辺の環境上支障がないとき、特例値である4.0mとすることができる。
- オ 住宅地以外開発であってもショッピングセンター、トラックターミナル等明らかに大量の発生交通量が生じる予定建築物等を目的とした開発行為には、市長が定める値を採用できない。
- カ 道路交通法の規定に基づく一方通行の道路においては、幅員を4.0m以上とする。（公安委員会の協議を行うこと）
- キ 自己用住宅の場合は除く。

なお、市長が定める値を採用できた場合であっても、道路に接する区域は6.0mにセットバックして道路用地とすること。ただし、次の場合を除く。

- ア 区画形質の変更する区域の面積が0.1 ha未満である場合。
- イ 区画形質の変更を伴うが、土地の利用目的の変更(質の変更)のみである場合。
- ウ 主に建築物の建築が目的でない土地造成等である場合。

以上をまとめると、下表のとおりとなります。

用途	敷地の規模	規定値	市長がやむを得ないと認めて定める値
住宅地開発	1.0ha未満	6.0	4.0以上
	1.0ha以上	6.0	—
共同住宅建設	50戸未満	6.0	4.0以上
	50戸以上	6.0	—
住宅地以外開発 (駐車場→建築物敷地への用途変更等を含む)	※1 1.0ha未満	※1 6.0	※1 4.0以上
	1.0ha以上	9.0	6.0以上
第二種特定工作物	—	9.0	6.0以上
建築物の建築以外	—	6.0	4.0以上

※1 住宅以外開発において、開発許可では、次の表のとおりとなっており、特例値4.0mが可能な場合は、0.5ha未満の場合となっているところ、甲賀市みんなのまちを守り育てる条例では、1.0haまで可能となる。

また、既存道路に接する1ha未満の一敷地開発の場合の規定値は、開発許可では9.0mのところ、甲賀市みんなのまちを守り育てる条例では、6.0mで開発事業が可能となる。

開発許可を要する場合(都市計画法に基づく開発行為に関する技術基準による)

住宅地以外開発	0.1ha未満	6.0	4.0以上
	0.1ha以上0.5ha未満	9.0	4.0以上
	0.5ha以上	9.0	6.0以上

③ 区域外既存道路との接道

区域外既存道路との接道については、条例第31条第1項第1号に基づく規則第28条に規定されています。

(公共公益施設の整備)

第28条 条例第31条第1項第1号の規定による道路の整備に関する基準は、次に定めるところによる。

(1) 事業者は、開発事業の区域内に都市計画として定められた道路があるときは、その計画に適合するように実施するとともに、開発事業の区域外であっても市長が必要があると認めるときは、既存道路に接続する道路を設置しなければならない。

【運用基準】

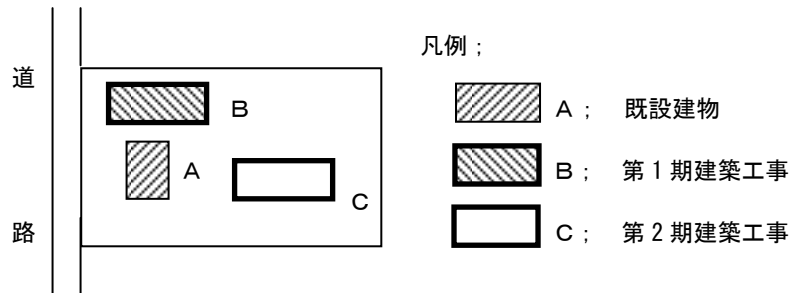
条例及び施行規則では、基準が明確でないため、上記② 開発事業区域内に道路を新設しない場合（既存道路に接する一敷地開発の場合）に準じて、下表のとおり運用基準を定めます。

区域外既存道路との接道に関する基準

用途	敷地の規模	規定値	市長がやむを得ないと認めて定める値
住宅地開発	1.0ha未満	6.0	4.0以上
	1.0ha以上	6.0	—
共同住宅建設	50戸未満	6.0	4.0以上
	50戸以上	6.0	—
住宅地以外の開発 (駐車場→建築物敷地への用途変更等を含む)	1.0ha未満	6.0	4.0以上
	1.0ha以上	9.0	6.0以上
第二種特定工作物	—	9.0	6.0以上
建築物の建築以外	—	6.0	4.0以上

条例第16条第1項第3号規則第11条第1項、2項関係

Q 1. 建築行為等で開発事業事前協議手続きが必要となる対象について、次の図に示すように既設建築物等が存する場合は、どのように判断すべきか。



配置図の例

ケース1；中高層建築物の場合（条例第16条第1項第3号 規則第11条第1項）  
住居系の用途地域

既設建物 高さ13m 延べ面積300㎡  
第1期建築工事 高さ9m 延べ面積300㎡  
第2期建築工事 第1期建築工事後5年以内に着手  
高さ13m 延べ面積500㎡

ケース2；大規模建築物の場合（条例第16条第1項第3号 規則第11条第2項）  
住居系の用途地域

既設建物 高さ9m 延べ面積700㎡  
第1期建築工事 高さ9m 延べ面積900㎡  
第2期建築工事 第1期建築工事後3年以内に着手  
高さ9m 延べ面積700㎡

A 1. それぞれのケースにより、次の考え方にに基づき運用することとします。

ケース 1 ; 中高層建築物の場合 ( 条例第 16 条第 1 項第 3 号 規則第 11 条第 1 項 )

中高層建築物の事前協議対象は、建築物の高さが 12m 以上の建築行為と規定されているところ、3 年を超えて経過した既設建物が存する敷地における第 1 期建築工事は、既設建物の高さが 12m 以上であっても、第 1 期建築工事の建築物の高さが 12m に満たないため、事前協議対象としない。

第 2 期建築工事を着手する場合は、第 1 期建築工事後 3 年を超えた場合であっても、建築物の高さが 12m 以上である場合は、事前協議対象となります。

ケース 2 ; 大規模建築物の場合 ( 条例第 16 条第 1 項第 3 号 規則第 11 条第 2 項 )

大規模建築物の事前協議対象は、延べ面積が 1,500 m<sup>2</sup>以上の建築行為と規定されているところ、3 年を超えて経過した既設建物が存する敷地における第 1 期建築工事は、敷地内の建築物の延べ面積が 1,500 m<sup>2</sup>以上となっても、事前協議対象としない。

逆に、第 1 期建築工事後 3 年以内の第 2 期建築工事を着手する場合は、引き続き 3 年以内の開発事業を同一の開発事業と見なす規定により、敷地内の建築物の延べ面積が 1,500 m<sup>2</sup>以上となり、事前協議対象となります。

なお、第 1 期建築工事は又は第 2 期建築工事において、延べ面積が 1,500 m<sup>2</sup>以上の建築行為である場合は、当然に事前協議対象となります。