

議案第 24 号

みよし市まちづくり土地利用条例の一部を改正する条例
上記の議案を提出する。

令和 7 年 3 月 3 日提出

みよし市長 小 山 祐

説 明

この案を提出するのは、地縁団体等代表者への開発計画の説明の義務化及び住宅の建築を目的とする特定開発事業における自動車駐車場の設置基準を見直すため必要があるからである。

みよし市まちづくり土地利用条例の一部を改正する条例

みよし市まちづくり土地利用条例（平成１５年三好町条例第３１号）の一部を次のように改正する。

第２条第２号イ(イ)中「共同住宅で予定建築物の計画住戸が６戸」を「共同住宅等で予定建築物の住戸及び住室（以下「住戸等」という。）の数が６」に改め、同条第５号を次のように改める。

(5) 住戸 １又は２以上の世帯が他と独立して生活を営むための建築物又は建築物の一部をいい、専用の居住室、台所、便所及び出入口（居住者又は訪問者がいつでも行き来できる共用の廊下等に面する出入口を含む。）を有しているものをいう。

第２条中第１３号を第１５号とし、第６号から第１２号までを２号ずつ繰り下げ、第５号の次に次の２号を加える。

(6) 住室 住戸の要件のうち、専用の台所、便所及び出入口の全部又は一部を有していないものをいう。

(7) 共同住宅等 建築基準法第２条第２号に規定する特殊建築物のうち共同住宅、寄宿舍、下宿その他これらに類する用途に供する建築物及び長屋で住戸等の数が３以上のものをいう。

第１８条第１項中「近隣住民」の次に「及び地縁団体等代表者」を加え、同条第３項中「又は地縁団体等代表者」を削る。

第３３条中「計画住戸１戸」を「１住戸又は１住室」に改め、同条ただし書を次のように改める。

ただし、共同住宅等の建築を目的とする特定開発事業で、次に掲げる場合は、この限りでない。

(1) 敷地の形状等の理由から開発区域内に全部の自動車駐車場を設置することが困難な場合において、規則で定める基準により、開発区域外にその一部を設置する場合

(2) 利用形態からみて、規則で定める基準により、予定建築物の１住戸又は１住室に対し１台以上の自動車駐車場を敷地内に設置する必要がないと市長が認める場合

第３４条中「共同住宅」を「共同住宅等」に改める。

第３５条第１項中「計画住戸」を「住戸等の数」に、「３０戸」を「３０」に、「共同住宅」を「共同住宅等」に改める。

第４０条中「計画住戸が６戸」を「住戸等の数が６」に改める。

別表第 1 中「計画住戸」を「住戸等の数」に、「3 0 戸」を「3 0」に、「5 0 戸」を「5 0」に改める。

附 則

この条例は、令和 7 年 4 月 1 日から施行する。

みよし市まちづくり土地利用条例の一部改正新旧対照表

改正案	現行
(定義) 第2条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。 (1) 略 (2) 特定開発事業 次に掲げる開発事業をいう。ただし、専ら自らが居住するための住宅に係る開発事業を除く。 ア 略 イ 次のいずれかに該当する建築物の建築 (ア) 略 (イ) <u>共同住宅等で予定建築物の住戸及び住室（以下「住戸等」という。）の数が6以上のもの</u> (ウ) 略 ウ以下 略 (3)及び(4) 略 <u>(5) 住戸 1又は2以上の世帯が他と独立して生活を営むための建築物又は建築物の一部をいい、専用の居住室、台所、便所及び出入口（居住者又は訪問者がいつでも行き来できる共用の廊下等に面する出入口を含む。）を有しているものをいう。</u> <u>(6) 住室 住戸の要件のうち、専用の台所、便所及び出入口の全部又は一部を有していないものをいう。</u> <u>(7) 共同住宅等 建築基準法第2条第2号に規定する特殊建築物のうち共同住宅、寄宿舍、下宿その他これらに類する用途に供する建築物及び長屋で住戸等の数が3以上のものをいう。</u> <u>(8)</u> 略 <u>(9)</u> 略 <u>(10)</u> 略 <u>(11)</u> 略 <u>(12)</u> 略 <u>(13)</u> 略 <u>(14)</u> 略 <u>(15)</u> 略 (開発計画の説明等) 第18条 事業者は、開発計画書を提出した後、速やかに、近隣住民及び<u>地縁団体等代表者</u>に対し、規則で定めるところにより、開発計画の概要その他規則で定める事項を書面及び図面を用いて具体的かつ平易に説明し、意見を聴かなければならない。 2 略 3 第1項の規定は、前条第2項に規定する開発計画書の縦覧期間中に、開発計画について周辺住民から説明を求められた場合に準用する。 4以下 略	(定義) 第2条 同左 (1) 略 (2) 同左 ア 略 イ 同左 (ア) 略 (イ) <u>共同住宅で予定建築物の計画住戸が6戸以上のもの</u> (ウ) 略 ウ以下 略 (3)及び(4) 略 <u>(5) 共同住宅 建築基準法第2条第2号に規定する特殊建築物のうち共同住宅、寄宿舍、下宿その他これらに類する用途に供する建築物及び長屋で住戸の数が3以上のものをいう。</u> <u>(6)</u> 略 <u>(7)</u> 略 <u>(8)</u> 略 <u>(9)</u> 略 <u>(10)</u> 略 <u>(11)</u> 略 <u>(12)</u> 略 <u>(13)</u> 略 (開発計画の説明等) 第18条 事業者は、開発計画書を提出した後、速やかに、近隣住民に対し、規則で定めるところにより、開発計画の概要その他規則で定める事項を書面及び図面を用いて具体的かつ平易に説明し、意見を聴かなければならない。 2 略 3 第1項の規定は、前条第2項に規定する開発計画書の縦覧期間中に、開発計画について周辺住民<u>又は地縁団体等代表者</u>から説明を求められた場合に準用する。 4以下 略

みよし市まちづくり土地利用条例の一部改正新旧対照表

改正案	現行												
(自動車駐車場) 第33条 事業者は、住宅の建築を目的とする特定開発事業を行う場合は、予定建築物の<u>1住戸又は1住室</u>に対し1台以上の自動車駐車場を、規則で定める基準により、開発区域内に設置しなければならない。<u>ただし、共同住宅等の建築を目的とする特定開発事業で、次に掲げる場合は、この限りでない。</u> <u>(1) 敷地の形状等の理由から開発区域内に全部の自動車駐車場を設置することが困難な場合において、規則で定める基準により、開発区域外にその一部を設置する場合</u> <u>(2) 利用形態からみて、規則で定める基準により、予定建築物の1住戸又は1住室に対し1台以上の自動車駐車場を敷地内に設置する必要がないと市長が認める場合</u> (緑化) 第34条 事業者は、<u>共同住宅等</u>の建築を目的とする特定開発事業又は開発区域の面積が3,000平方メートル以上の特定開発事業（住宅の建築を目的とする特定開発事業及び土地の区画形質の変更又は木竹の伐採のみを行う特定開発事業を除く。）を行う場合は、開発区域内の敷地に当該開発区域の面積の5パーセント以上の植栽をしなければならない。 (道路) 第35条 事業者は、予定建築物の<u>住戸等の数</u>が<u>30</u>以上の<u>共同住宅等</u>の建築を目的とする特定開発事業を行う場合において、開発区域の主要な出入りが接する前面道路（開発区域に接する部分に限る。）及び前面道路から開発区域外の所定の道路（車両が2方向以上に分散、待機及び迂回できる幅員6メートル以上の道路をいう。）までの一定区間の道路の幅員が別表第1に掲げる予定建築物の<u>住戸等の数</u>に対応する道路の幅員に満たない場合は、当該特定開発事業に伴い同表に掲げる予定建築物の<u>住戸等の数</u>に対応する道路の幅員に拡張しなければならない。 2 略 (ごみ集積施設) 第40条 事業者は、予定建築物の<u>住戸等の数</u>が<u>6</u>以上の住宅の建築を目的とする特定開発事業を行う場合は、開発区域内に、規則で定める基準により、ごみ集積施設を設置しなければならない。ただし、開発区域周辺のごみ集積施設の設置状況から市長が設置の必要がないと認めた場合は、この限りでない。 別表第1（第35条関係） <table><tr><th>予定建築物の<u>住戸等の数</u></th><th>道路の幅員</th></tr><tr><td><u>30</u>以上<u>50</u>未満</td><td>4メートル以上</td></tr><tr><td><u>50</u>以上</td><td>6メートル以上</td></tr></table>	予定建築物の <u>住戸等の数</u>	道路の幅員	<u>30</u> 以上 <u>50</u> 未満	4メートル以上	<u>50</u> 以上	6メートル以上	(自動車駐車場) 第33条 事業者は、住宅の建築を目的とする特定開発事業を行う場合は、予定建築物の<u>計画住戸1戸</u>に対し1台以上の自動車駐車場を、規則で定める基準により、開発区域内に設置しなければならない。<u>ただし、共同住宅の建築を目的とする特定開発事業で、敷地の形状等の理由から開発区域内に全部の自動車駐車場を設置することが困難な場合は、規則で定める基準により、開発区域外にその一部を設置することができる。</u> (緑化) 第34条 事業者は、<u>共同住宅</u>の建築を目的とする特定開発事業又は開発区域の面積が3,000平方メートル以上の特定開発事業（住宅の建築を目的とする特定開発事業及び土地の区画形質の変更又は木竹の伐採のみを行う特定開発事業を除く。）を行う場合は、開発区域内の敷地に当該開発区域の面積の5パーセント以上の植栽をしなければならない。 (道路) 第35条 事業者は、予定建築物の<u>計画住戸</u>が<u>30戸</u>以上の<u>共同住宅</u>の建築を目的とする特定開発事業を行う場合において、開発区域の主要な出入りが接する前面道路（開発区域に接する部分に限る。）及び前面道路から開発区域外の所定の道路（車両が2方向以上に分散、待機及び迂回できる幅員6メートル以上の道路をいう。）までの一定区間の道路の幅員が別表第1に掲げる予定建築物の<u>計画住戸</u>に対応する道路の幅員に満たない場合は、当該特定開発事業に伴い同表に掲げる予定建築物の<u>計画住戸</u>に対応する道路の幅員に拡張しなければならない。 2 略 (ごみ集積施設) 第40条 事業者は、予定建築物の<u>計画住戸</u>が<u>6戸</u>以上の住宅の建築を目的とする特定開発事業を行う場合は、開発区域内に、規則で定める基準により、ごみ集積施設を設置しなければならない。ただし、開発区域周辺のごみ集積施設の設置状況から市長が設置の必要がないと認めた場合は、この限りでない。 別表第1（第35条関係） <table><tr><th>予定建築物の<u>計画住戸</u></th><th>道路の幅員</th></tr><tr><td><u>30戸</u>以上<u>50戸</u>未満</td><td>4メートル以上</td></tr><tr><td><u>50戸</u>以上</td><td>6メートル以上</td></tr></table>	予定建築物の <u>計画住戸</u>	道路の幅員	<u>30戸</u> 以上 <u>50戸</u> 未満	4メートル以上	<u>50戸</u> 以上	6メートル以上
予定建築物の <u>住戸等の数</u>	道路の幅員												
<u>30</u> 以上 <u>50</u> 未満	4メートル以上												
<u>50</u> 以上	6メートル以上												
予定建築物の <u>計画住戸</u>	道路の幅員												
<u>30戸</u> 以上 <u>50戸</u> 未満	4メートル以上												
<u>50戸</u> 以上	6メートル以上												