

施設立地に際しての住宅等との離隔距離の事例等

1 卸売市場、ごみ焼却場等を都市計画決定する際の計画標準（旧建設省通達（現在廃止））

- ・卸売市場、と畜場、火葬場、汚物処理場及びごみ焼却場の施設の設置に当たっては、建築基準法第51条において、原則として都市計画決定が必要とされている。
- ・これら供給処理施設は、特に立地による影響が大きいことから、土地利用計画との整合や周辺環境への配慮が必要であり、都市計画決定の際の技術的計画標準（案）として、昭和35年に建設省通達に基づき示されている。
- ・なお、本通達は平成12年地方分権一括法施行に伴い廃止されている。

■計画標準（案）建設省 昭和35年

◇総則（位置について）（抜粋）

- ア 各施設とも都市計画区域に設けることを原則とするが、必要に応じて都市計画区域外に設けても差し支えない。この場合隣接区域への影響を考慮すること。
- イ 風致地区内、景勝地内又は第一種住居専用地域、第二種住居専用地域等優良な住居地域内には設けないこと。
- ウ 当該都市において必要な各施設の配置を総合的に勘案すること。この場合汚物処理場とごみ焼却場とは併置しまたは隣接させてもよいが、その他の施設相互の位置又は隣接はさけること。
- エ 特に、構造設備の完備したものについては、その程度に応じて、本標準中位置についての基準を緩和することができるものとする。

◇各施設毎の位置について

都市計画の種類	位置についての留意点（抜粋）
卸売市場	<ul style="list-style-type: none"> ・繁華街を避けること。 ・付近100m以内に学校・病院または住宅街がないこと。
と畜場	<ul style="list-style-type: none"> ・将来市街化するおそれのない場所を選ぶこと。 ・近傍に適当な排水路がある等排水が容易であること。 ・付近100m以内に学校・病院または住宅街がないこと。
火葬場、汚物処理場、ごみ焼却場	<ul style="list-style-type: none"> ・市街地及び将来市街化の予想される区域から500m以上離れた場所を選ぶこと。 ・付近300m以内に学校、病院、住宅群または公園がないこと。

<現在の運用>

- ・平成12年の地方分権一括法による都市計画行政の機関委任事務から自治事務化に伴い、これら通達は廃止された。しかし、地方自治法第245条の4の規定に基づき行う技術的助言の性格を有するものとして、旧通達等を基本としてまとめられた都市計画運用指針（国土交通省）が発出されている。
- ・本指針では、これら施設を都市計画に定めるに際しての具体的な離隔距離は明記されておらず、施設の都市計画決定等に際しては、当該施設毎に、施設規模や周辺状況等を個別に調査検討し、その影響の有無や位置の妥当性を検討している。

2 用途地域の特例許可を行う際の意見聴取の範囲（建築基準法第48条関係）

- 用途地域内において建築できない建築物について、用途規制の特例許可（建築基準法第48条）を特定行政庁が行う場合においては、「利害関係者に対する公開による意見聴取（公聴会）」を行う。
- その周知範囲は、建築基準法質疑応答集において、
許可に係る建築物の敷地の外周およそ50m
物件によっては100mの範囲内に土地建物を所有する者とされている。

建築基準法 第48条（用途地域等）

第48条 第一種低層住居専用地域内においては、別表第二(イ)項に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。ただし、特定行政庁が第一種低層住居専用地域における良好な住居の環境を害するおそれがないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可した場合においては、この限りでない。

2～13 （略）

14 特定行政庁は、前各項のただし書の規定による許可をする場合においては、あらかじめ、その許可に利害関係を有する者の出頭を求めて公開による意見の聴取を行い、かつ、建築審査会の同意を得なければならない。ただし、前各項のただし書の規定による許可を受けた建築物の増築、改築又は移転（これらのうち、政令で定める場合に限る。）について許可をする場合においては、この限りでない。

15 特定行政庁は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、その許可しようとする建築物の建築の計画並びに意見の聴取の期日及び場所を期日の三日前までに公告しなければならない。

3 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律及び条例

風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（いわゆる風営法）の規定に基づき、京都府条例（京都府風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律施行条例）にて業の許可地域を以下のとおり規定

①原則的に営業不可能な地域

- 第一種低層住居専用地域，第二種低層住居専用地域，第一種中高層住居専用地域，
- 第二種中高層住居専用地域
- 第一種住居地域※ 第二種住居地域※ 準住居地域※

※の用途地域は以下のエリアで例外的に営業が認められる。

- 1) 国道又は府道の側端から 25m 以内の地域
- 2) 駅周囲 50m 以内の地域

②原則的に営業可能な地域

近隣商業地域，商業地域，準工業地域，工業地域，工業専用地域
ただし、京都市内では以下の保全対象の施設周辺は不可。

保全施設	営業不許可の範囲	
		繁華街地区
大学以外の学校，児童福祉施設，病院，診療所，図書館	100m 以内	70m 以内
大学，保健所，博物館	70m 以内	50m 以内

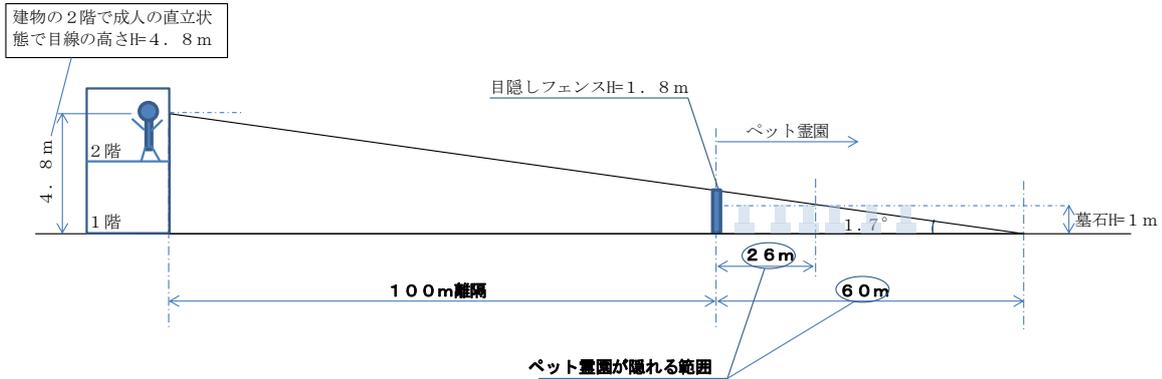


(目的)

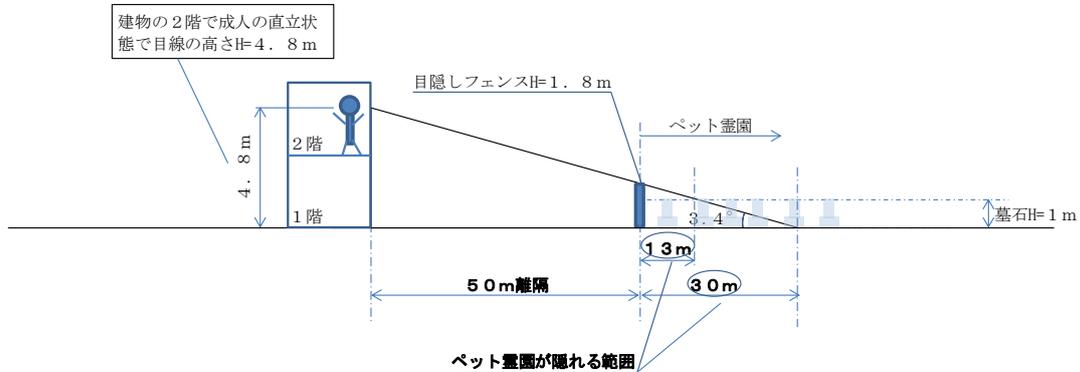
第1条 この法律は、善良の風俗と清浄な風俗環境を保持し、及び少年の健全な育成に障害を及ぼす行為を防止するため、風俗営業及び性風俗関連特殊営業等について、営業時間、営業区域等を制限し、及び年少者をこれらの営業所に立ち入らせること等を規制するとともに、風俗営業の健全化に資するため、その業務の適正化を促進する等の措置を講ずることを目的とする。

4 目隠し措置と施設の視認の可否による離隔距離の一考察

- ペット霊園と住宅を **100m** の離隔をとった場合、住宅2階からペット霊園を見たときに「**地盤面で60m**」「**墓石天端で26m**」の範囲が目隠しにより隠れる。



- ペット霊園と住宅を **50m** の離隔をとった場合、住宅2階からペット霊園を見たときに「**地盤面で30m**」「**墓石天端で13m**」の範囲が目隠しにより隠れる。



【結論】 100m離隔があれば、面積にして $13\text{m} \times 13\text{m} \times 3.14 = \text{約} 530\text{m}^2$
 50m離隔であれば、面積にして $6.5\text{m} \times 6.5\text{m} \times 3.14 = \text{約} 132\text{m}^2$
 市域のペット霊園は、おおむね132m²は超えており、住宅から墓石が見えないようにするには**100mの離隔が必要と考えられる。**
 ※霊園の形は円型と仮定

5 コミュニティ単位を根拠とする離隔距離の一考察

ペット霊園の立地について、スポット的な規制を考える上で、施設から住宅等までの離隔距離についてペット霊園が嫌忌施設であることで、どの程度距離があれば嫌忌意識が薄れるかについて考えた。

ひとつのコミュニティ内であれば嫌忌の感覚を共有するのは当然と言えるが、隣のコミュニティではそれほどでもないと考えた場合、ひとつのコミュニティ分の離隔があれば嫌忌施設が立地できるとして考えた。

市中心部の名称路線で囲まれた地域の南北方向、東西方向の長さをもとに一地域の大きさを調査した。東西南北を烏丸通、堀川通、御池通及び丸太町通で囲まれた中京区の地域を例に一地域の大きさは、下表のとおり、南北方向の平均長さが128m、東西方向の平均長さは67mほどであった。

両方向あわせた平均長さは98mである。この大きさが平均的なコミュニティの一単位と考えれば、この距離を隔てれば、住民の関心は一定薄れるものと考えられる。

したがって、98m≒100mの離隔距離があればペット霊園の立地離隔として差し支えないと考える。

	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨	合計	平均
南北方向	118.4	138.9	130.3	143.5	111.1					642.2	128.4
東西方向	108.5	66.1	66.1	63.5	62.8	53.6	63.5	60.2	56.2	600.5	66.7
											97.6

