

## ○東近江市開発許可の基準等に関する条例

平成18年12月22日  
条例第57号

(趣旨)

第1条 この条例は、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）及び都市計画法施行令（昭和44年政令第158号。以下「政令」という。）の規定に基づき、開発許可の基準等に関し必要な事項を定めるものとする。

(政令第19条第1項ただし書の条例で定める開発行為の規模)

第2条 政令第19条第1項ただし書に規定する条例で区域を限り定める開発行為の規模は、次の各号に掲げる区域に応じ、当該各号に定める規模とする。

- (1) 市街化区域（道路を築造するものに限る。） 300平方メートル
- (2) 湖東都市計画区域 1,000平方メートル（ただし、道路を築造するものについては、300平方メートル）

(法第33条第3項の条例で定める技術的細目)

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。

- (1) 開発区域の面積が1,000平方メートル未満で予定建築物の用途が住宅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。

- (2) 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。

- (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。

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。

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。

- 2 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6号及び第7号並びに第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5号及び第6号の規定により、次に掲げるとおりとする。

- (1) 開発区域の面積が5ヘクタール未満の開発行為に設置すべき公園の数は、1箇所とする。ただし、設置すべき公園の面積が500平方メートルを超える場合であって、市長が特にやむを得ないと認めるときは、2箇所以上とすることができる。

- (2) 開発区域の面積が5ヘクタール未満の開発行為に設置すべき公園の1箇所当たりの面積の最低限度は、150平方メートルとする。

- (3) 設置すべき公園又は広場には、周囲におけるフェンス、さく又はへいの設置、車止めの設置、遊具の基礎の保護、遊具の安全対策その他利用者の安全の確保を図るための措置を講じなければならない。

- 3 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27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7号の規定により、主として戸建専用住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為において集会所用地を配置すべき開発行為の規模は、1ヘクタールとする。ただし、おおむね50戸を下回る開発行為の場合若しくは開発区域の周辺に開発区域に居住することとなる住民が使用できる集会施設がある場合又は特に市長が集会所用地が必要で

ないと認める場合は、この限りでない。

(法第33条第4項の条例で定める敷地面積の最低限度)

第4条 法第33条第4項に規定する条例で定める建築物の敷地面積の最低限度は、政令第29条の3の規定により、自己の用に供する目的以外の戸建専用住宅の建築物の敷地について次に掲げるとおりとする。ただし、地区計画で建築物の敷地面積の最低限度が定められている区域内については、当該面積とする。

- (1) 市街化区域 150平方メートル
- (2) 市街化区域以外 200平方メートル

(法第34条第11号の条例で指定する土地の区域)

第5条 法第34条第11号に規定する条例で指定する土地の区域（以下「第11号指定区域」という。）は、次の各号のいずれにも該当すると認められる土地の区域のうち、市長が指定する土地の区域とする。

- (1) 建築物の敷地相互間の距離が50メートル以内でおおむね50以上の建築物（市街化区域内に存するものを含む。）が連たんしている土地の区域
  - (2) 当該土地の区域の全部又は一部が、市街化区域から1キロメートルの範囲内に存する土地の区域
  - (3) 主要な道路が、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上又は事業活動の効率上支障がないような規模で適当に配置されており、かつ、当該区域外の相当規模の道路と接続している土地の区域
  - (4) 排水路その他の排水施設が、当該区域内の下水を有効に排水するとともに、その排出によって当該区域及びその周辺の地域に溢水等による被害が生じないような構造及び能力で適当に配置されている土地の区域
  - (5) 当該土地の区域を第11号指定区域とすることが、隣接し、又は近接する市街化区域の計画的な市街化を図る上に支障がない土地の区域
  - (6) 政令第8条第1項第2号ロからニまでに掲げる土地の区域及びこれらに準ずる土地の区域を含まない土地の区域
- 2 市長は、第11号指定区域を指定したときは、その旨及び区域を告示しなければならない。
- 3 前2項の規定は、第11号指定区域の区域の変更について準用する。

(法第34条第11号の条例で定める予定建築物等の用途)

第6条 法第34条第11号に規定する条例で定める開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障があると認められる予定建築物等の用途は、自己の居住の用に供する住宅（建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2（イ）項第2号に掲げるものを含む。）以外の用途とする。

(法第34条第12号の条例で定める土地の区域)

第7条 法第34条第12号に規定する条例で定める土地の区域（以下「第12号指定区域」という。）は、次の各号のいずれにも該当すると認められる土地の区域のうち、市長が定める土地の区域とする。

- (1) 当該土地の区域における居住者の減少に伴いコミュニティ維持への対応が必要であって、独立して一体的な日常生活圏を構成していると認められる土地の区域のうち、建築物の敷地相互間の距離が50メートル以内である土地の区域
- (2) 主要な道路が、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上又は事業活動の効率上支障がないような規模で適当に配置されており、かつ、当該区域外の相当規模の道路と接続している土地の区域
- (3) 排水路その他の排水施設が、当該区域内の下水を有効に排水するとともに、その排出によって当該区域及びその周辺の地域に溢水等による被害が生じないような構造及び能力で適当に配置されている土地の区域
- (4) 当該土地の区域を第12号指定区域とすることが、開発区域周辺における市街化を促進する恐れがない土地の区域
- (5) 政令第8条第1項第2号ロからニまでに掲げる土地の区域及びこれらに準ずる土地の区域を含まない土地の区域
- (6) 法第12条の4第1項第1号で規定する地区計画の土地及び別表第4項に掲げる認定既存住宅団

地を含まない土地であること。

- 2 市長は、第12号指定区域を定めたときは、その旨及び区域を告示しなければならない。
- 3 前2項の規定は、第12号指定区域の区域の変更について準用する。

(法第34条第12号の条例で定める開発行為)

第8条 法第34条第12号に規定する条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定める開発行為は、次の各号のいずれかに該当する開発行為とする。

- (1) 政令第8条第1項第2号ロからニまでに掲げる土地の区域を含まない土地の区域における別表に掲げる開発行為
- (2) 前条で規定する第12号指定区域の土地に自己の居住の用に供する住宅（建築基準法別表第2(イ)項第2号に掲げるものを含む。）を建築することを目的として行う開発行為

(政令第36条第1項第3号ハの条例で定める建築物等)

第9条 政令第36条第1項第3号ハに規定する条例で区域、目的又は用途を限り定める建築物は、次の各号のいずれかに該当する建築物とする。

- (1) 前条に規定する開発行為に係る予定建築物の要件に該当する建築物

(意見の聴取)

第10条 市長は、開発許可の基準等の強化又は緩和に関する条例を議会に提出しようとするときは、あらかじめ、当該基準等について東近江市都市計画審議会の意見を聴くものとする。

(委任)

第11条 この条例の施行に関し必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

(施行期日)

- 1 この条例は、平成19年4月1日から施行する。ただし、第2条から第4条までの規定は、平成19年11月30日から施行する。

(経過措置)

- 2 第5条から第7条までの規定は、平成19年4月1日以後に法の規定によりなされた申請に対する許可等について適用し、同日前に法の規定によりなされた申請に対する許可等については、なお従前の例による。
- 3 第2条から第4条までの規定は、平成19年11月30日以後に法の規定によりなされた申請に対する許可等について適用し、同日前に法の規定によりなされた申請に対する許可等については、なお従前の例による。
- 4 この条例の施行の日前に滋賀県都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例（平成14年滋賀県条例第50号）第2条第1項の規定により滋賀県知事が指定した土地の区域は、第5条第1項の規定により市長が指定した土地の区域とみなす。
- 5 平成19年11月29日までに法第29条第1項又は第2項の規定による許可（法第36条第3項の規定による完了公告を了していないもので現に有効なものに限る。）を受けた開発行為について、平成19年11月30日以後に市長が法第35条の2第1項の規定による変更の許可をする場合は、第2条から第4条までの規定の全部又は一部を適用しないことができる。
- 6 平成19年11月29日までに建築基準法42条第1項第5号の規定により特定行政庁から道路の位置の指定（以下この項において「道路位置指定」という。）を受けるための工事を完了させる予定であった者が、やむを得ない理由により工事を完了することができず、同日までに道路位置指定を受けることができなかった場合に、その者に対して平成19年11月30日以後に特定行政庁が道路位置指定をする場合は、第2条から第4条までの規定は適用しない。

(東近江市都市計画審議会条例の一部改正)

- 7 東近江市都市計画審議会条例の一部を次のように改正する。

〔次のよう〕略

附 則（平成19年条例第36号）

この条例は、平成19年11月30日から施行する。

附 則（平成22年条例第39号）

この条例は、平成23年 4月 1日から施行する。

附 則（平成23年条例第51号）

この条例は、平成24年 4月 1日から施行する。

附 則（平成27年条例第35号）

この条例は、公布の日から施行する。

附 則（平成27年条例第45号）

この条例は、平成28年 4月 1日から施行する。

附 則（平成29年条例第10号）

この条例は、平成29年 4月 1日から施行する。

#### 別表（第8条関係）

- 1 開発区域周辺の市街化調整区域に、10年以上継続して居住している者（現に居住している住宅を所有する者に限る。）と同居し、又は同居していた3親等内の親族が、婚姻等による別世帯の構成、転勤等による転入等に伴い、新たに自己の居住の用に供する住宅を必要とし、かつ、市街化区域における当該住宅の建築が困難であると認められる場合に、当該居住地又はその周辺の地域における土地（自ら所有し、又は相続等により承継することが確実であると認められる土地に限る。）に当該住宅を建築することを目的として行う開発行為（規則で定める規模を超えないものに限る。）
- 2 開発区域周辺の市街化調整区域内に、10年以上継続して居住している者が、借家からの転居に伴い、新たに自己の居住の用に供する住宅を必要とし、かつ、市街化区域における建築が困難であると認められる場合に、当該居住地又はその周辺の地域における土地（自ら所有し、又は相続等により承継することが確実であると認められる土地に限る。）に当該住宅を建築することを目的として行う開発行為（規則で定める規模を超えないものに限る。）
- 3 土地収用法（昭和26年法律第219号）第3条各号に掲げるものに関する事業の施行により、市街化調整区域に存する自己の居住の用に供する住宅を移転し、又は除却する必要がある場合に、当該住宅を所有する者が、当該住宅の存する土地の周辺の地域に、従前と同一の用途及び同程度の規模で当該住宅に代わるものを建築することを目的として行う開発行為（規則で定める規模を超えないものに限る。）
  - (1) 道路及び排水施設が第5条第1項第1号イ及びウに準ずる程度に配置されている土地の区域
  - (2) おおむね50以上の建築物が連たんし、一体的な日常生活圏を構成している土地の区域
  - (3) 当該土地において当該開発行為を行うことが、市の土地利用に関する計画に照らし支障がないと市長が認める土地の区域
- 5 第5条及び第7条に規定する土地の区域及び第4項の区域において適法に建築された空家等（空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）第2条第1項に規定する空家等であって、市が空家等と判定したものをいう。以下同じ。）であって、既存の建物及び敷地と同一程度の規模の範囲で当該空家等を賃貸の用に供する住宅、施設、店舗等の用途に変更するもの。ただし、施設、店舗等については、法第34条第1号の範囲で用途を変更するものに限る。