

第19回  
東近江市都市計画審議会

議 案 書

平成27年11月12日(木) 午前10時～  
東近江市役所 本館302会議室

議案第 1 号 近江八幡八日市都市計画下水道（東近江市決定）の変更について（付議）

議案第 2 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）

#### 第 18 回東近江市都市計画審議会議決事項の報告

平成 27 年 8 月 7 日に開催した第 18 回東近江市都市計画審議会において審議いただきました議案については、下記のとおり東近江市長に答申しました。

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）

案を適当と認める。（平成 27 年 8 月 10 日 東都計審第 2 号）

議案第1号

近江八幡八日市都市計画下水道（東近江市決定）の変更について（付議）

このことについて、別紙のとおり東近江市長から付議されましたので、審議願います。

平成27年11月12日

東近江市都市計画審議会  
会長 森川 稔

東下水第591号  
平成27年10月26日

東近江市都市計画審議会  
会長 森川 稔 様

東近江市長 小椋 正清

近江八幡八日市都市計画下水道（東近江市決定）の変更について（付議）

このことについて、都市計画法（昭和43年法律第100号）第21条第2項の規定に基づき、次のように近江八幡八日市都市計画下水道を変更しようとするので、同法第21条第2項の規定において準用する同法第19条第1項の規定により、審議会に付議します。

# 計 画 書

## 近江八幡八日市都市計画下水道（東近江市決定）の変更

近江八幡八日市都市計画東近江市公共下水道「2. 排水区域」を次のように変更する。

1. 下水道の名称

東近江市公共下水道

2. 排水区域

排水区域は、総括図表示のとおり

(備 考)

汚 水 約 1, 4 1 8 ha

雨 水 約 1, 4 6 1 ha

3. 下水管渠

該当なし

4. その他の施設

内 訳	位 置	備 考
沖野調整池	東近江市沖野一丁目	

理 由

本市は、健全な都市生活環境の整備並びに公共用水域の水質保全のため、昭和52年度より公共下水道事業に着手し、鋭意その建設を進めている。今回、市街化区域の変更に伴い、排水区域を変更するものである。

## 近江八幡八日市都市計画下水道の変更案の意見等の状況

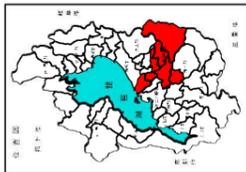
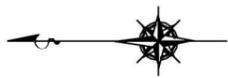
1. 縦覧期間 平成27年10月9日から平成27年10月23日まで
2. 縦覧者 なし
3. 意見書の提出者 なし

《参考》

## 近江八幡八日市都市計画下水道(東近江市決定)の変更の手続

事 項	時 期	備 考
知事事前協議	平成27年 9月10日	東下水第485号
知事事前協議回答	平成27年 9月16日	滋下水第515号
計画案の公告	平成27年10月 9日	市公告
計画案の縦覧	平成27年10月 9日～ 平成27年10月23日	
東近江市都市計画審議会	平成27年11月12日	
知事協議	平成27年11月 日	予定
知事同意	平成27年11月 日	予定
下水道の変更の公告	平成27年12月 日	予定

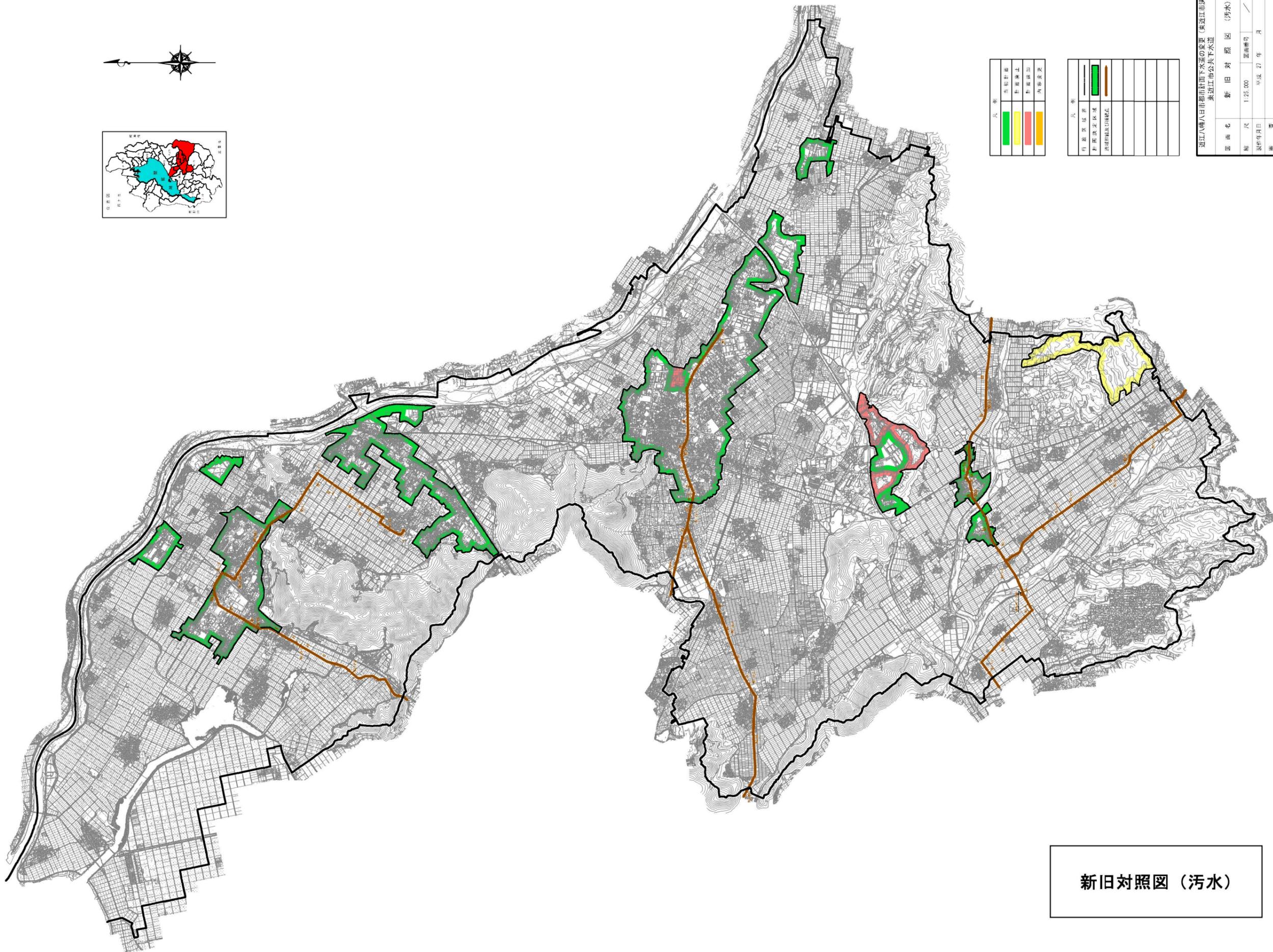




凡例	
■	旧区界
■	旧区界止
■	新区界
■	内海境界

凡例	
—	行政界線
—	市界線
—	道路幅員及び線形
—	
—	
—	
—	

近江八幡八日市都市計画下水道区の変更（東近江市決定） 東近江市公共下水道	
図面名	新旧対照図（汚水）
縮尺	1/25,000 図面番号
製作年月日	平成 27 年 月
製	
東近江市水道部下水道課	



新旧対照図（汚水）

議案第2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）

このことについて、別紙のとおり東近江市長から諮問されましたので、審議願います。

平成27年11月12日

東近江市都市計画審議会  
会長 森川 稔

東 都 計 第 6 7 7 号  
平成27年10月26日

東近江市都市計画審議会  
会長 森 川 稔 様

東近江市長 小 椋 正 清

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）

このことについて、東近江市開発許可の基準等に関する条例の一部を改正しようとするので、東近江市都市計画審議会条例(平成17年東近江市条例第203号)第2条第3号の規定により、審議会の意見を求めます。

東近江市開発許可の基準等に関する条例の一部を改正する条例案の概要

都市整備部 都市計画課

《背景》

市街化調整区域は、市街化を抑制し、農地や自然環境を保全する地域と位置付けられており、一定の要件を満たす建築物のみが開発許可により建築が可能である。

しかし、市街化調整区域における既存集落では、人口減少や少子高齢化により集落の活力が低下し、空洞化を招き、地域コミュニティの維持が困難になることが懸念されている。

《改正概要》

市街化調整区域におけるコミュニティを維持するため、都市計画法第34条第12号の規定に基づき、自己用住宅（兼用住宅も含む）が建築可能となるよう、区域（第12号指定区域）、目的又は予定建築物等の用途を新たに定めるものである。

施行期日 平成28年4月1日

《効果》

開発行為が抑制される市街化調整区域においても、一定の要件を満たす既存集落に区域を設定し、自己用住宅の建築が可能となることで、定住・移住の促進が図られ、集落内の空洞化防止とコミュニティの維持・活性化が期待できる。

《県内の状況》

法第34条第12号の規定に基づき、条例で区域等を定めているのは、長浜市、米原市、近江八幡市、栗東市である。

東近江市開発許可の基準に関する条例 新旧対照表

改正後（案）	現行	備考
<p>(趣旨)</p> <p>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。</p> <p>(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)</p> <p>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。</p> <p>(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</p> <p>(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）</p>	<p>(趣旨)</p> <p>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。</p> <p>(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)</p> <p>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。</p> <p>(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</p> <p>(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）</p>	
<p>(法第33条第3項の条例で定める技術的細目)</p> <p>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。</p> <p>(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。</p>	<p>(法第33条第3項の条例で定める技術的細目)</p> <p>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。</p> <p>(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。</p>	

(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、周辺の状態を勘案して、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、次に揚げるとおりとする。

(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

(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、周辺の状態を勘案して、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、次に揚げるとおりとする。

(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

<p>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。</p> <p>(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確保を図るための措置を講じなければならない。</p> <p>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。</p>	<p>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。</p> <p>(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確保を図るための措置を講じなければならない。</p> <p>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。</p>	
<p>(法第33条第4項の条例で定める敷地面積の最低限度)</p> <p>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。</p> <p>(1) 市街化区域 150平方メートル</p> <p>(2) 市街化区域以外 200平方メートル</p> <p>(法第34条第11号の条例で指定する土地の区域)</p> <p>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「<b>第11号</b>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。</p>	<p>(法第33条第4項の条例で定める敷地面積の最低限度)</p> <p>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。</p> <p>(1) 市街化区域 150平方メートル</p> <p>(2) 市街化区域以外 200平方メートル</p> <p>(法第34条第11号の条例で指定する土地の区域)</p> <p>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「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。</p>	<p>○字句の追加</p>

<p>(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</p> <p><u>(2)</u> 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</p> <p><u>(3)</u> 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</p> <p><u>(4)</u> 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</p> <p><u>(5)</u> 当該土地の区域を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</p> <p><u>(6)</u> 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</p> <p>2 市長は、<u>第11号</u>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。</p> <p>3 前2項の規定は、<u>第11号</u>指定区域の区域の変更について準用する。</p> <p>(法第34条第11号の条例で定める予定建築物等の用途)</p> <p>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、<u>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（い）項第2号に掲げるものを含む。）</u>以外の用途とする。</p>	<p>(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<u>であって、次のいずれにも該当するもの</u></p> <p><u>ア</u> 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</p> <p><u>イ</u> 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</p> <p><u>ウ</u> 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</p> <p><u>(2)</u> 当該土地の区域を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</p> <p><u>(3)</u> 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</p> <p>2 市長は、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。</p> <p>3 前2項の規定は、指定区域の区域の変更について準用する。</p> <p>(法第34条第11号の条例で定める予定建築物等の用途)</p> <p>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、<u>戸建専用住宅及び兼用住宅（建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2（い）項第2号に掲げるものをいう。）</u>以外の用途とする。</p>	<p>○字句の削除</p> <p>○号の追加</p> <p>○字句の追加</p> <p>○字句の変更</p>
---	---	--

(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、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)

(法第34条第12号の条例で定める開発行為)

○条の追加

<p>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、<u>次の各号のいずれかに該当する開発行為とする。</u></p> <p><u>(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</u></p> <p><u>(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（い）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</u></p> <p><u>(政令第36条第1項第3号ハの条例で定める建築物等)</u></p> <p>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、目的又は用途に限り定める建築物は、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とする。</p> <p>(意見の聴取)</p> <p>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。</p> <p>(委任)</p> <p>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。</p> <p>附則</p> <p>(施行期日)</p> <p>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。</p> <p>(経過措置)</p> <p>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</p>	<p>第7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、<u>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とする。</u></p> <p>(意見の聴取)</p> <p>第8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。</p> <p>(委任)</p> <p>第9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。</p> <p>附則</p> <p>(施行期日)</p> <p>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。</p> <p>(経過措置)</p> <p>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</p>	<p>○条の繰下げ及び字句の追加 ○号の追加</p> <p>○条の追加</p> <p>○条の繰下げ</p> <p>○条の繰下げ</p>
--	---	---

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第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つた場合に、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（平成17年東近江市条例第203号）の一部を次のように改正する。

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第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つた場合に、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（平成17年東近江市条例第203号）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 号）  
この条例は、平成28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

〔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。

別表（第7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

○附則の追加

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。）

4 法第7条第1項に規定する市街化区域と市街化調整区域との区分に関する都市計画の決定により市街化調整区域として区分され、又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張された日前に建築物の建築を目的として造成されている一団の土地の区域であって、次の各号のいずれにも該当するものにおいて、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自己の居住の用に供する住宅（建築基準法別表第2（い）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（規則で定めるものに限る。）

- (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

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。）

4 法第7条第1項に規定する市街化区域と市街化調整区域との区分に関する都市計画の決定により市街化調整区域として区分され、又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張された日前に建築物の建築を目的として造成されている一団の土地の区域であって、次の各号のいずれにも該当するものにおいて、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自己の居住の用に供する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

○字句の追加

(参考：関係する法律、条令等)

**【法第34条第11号】**

市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であっておおむね50以上の建築物(市街化区域内に存するものを含む。)が連たんしている地域のうち、政令で定める基準に従い、市の条例で指定する土地の区域内において行う開発行為で、予定建築物等の用途が、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用途として市の条例で定めるものに該当しないもの

**【条例第5条】(法第34条第11号の条例で指定する土地の区域)**

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「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、市長が規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であって、次のいずれにも該当するもの
  - ア 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
  - イ 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
  - ウ 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
- (2) 当該土地の区域を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
- (3) 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
  - ロ 溢水、湛水、津波、高潮等による災害の発生のおそれのある土地の区域
  - ハ 優良な集団農地その他長期にわたり農用地として保存すべき土地の区域
  - ニ 優れた自然の風景を維持し、都市の環境を保持し、水源を涵養し、土砂の流出を防備する等のため保全すべき土地の区域

※都市計画運用指針 ロに土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第8条第1項に規定する土砂災害特別警戒区域が含まれる。

**【市条例第6条】(法第34条第11号の条例で定める予定建築物等の用途)**

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、戸建専用住宅及び兼用住宅(建築基準法別表第2(イ)項第2号に掲げるものをいう。)以外の用途とする。

**【建築基準法別表第2（い）項第2号】**

二 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち政令で定めるもの

**【政令第130条の3】**

法別表第2（い）項第2号の規定により政令で定める住宅は、延べ面積の1／2以上を居住の用に供し、かつ、次の各号の一に掲げる用途を兼ねるもの（これらの用途に供する部分の床面積の合計が50㎡を超えるものを除く。）とする。

- 1 事務所
- 2 日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店
- 3 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣裳屋、貸本屋、その他これらに類するサービス業を営む店舗
- 4 洋服店、畳店、建具店、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75kw以下のものに限る。）
- 5 自家販売のために食品製造業（食品加工業を含む。）を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75kw以下のものに限る。）
- 6 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設
- 7 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75kw以下のものに限る。）

**【法第34条第12号】**

開発区域の周辺における市街化を促進する恐れがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる開発行為として、政令で定める基準に従い、市の条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定められたもの。