

第 2 3 回
東近江市都市計画審議会

議 案 書

平成 29 年 2 月 24 日 (金) 午後 2 時 30 分～
東近江市役所 本館 302 会議室

議案第 1 号 東近江市立地適正化計画の策定について（諮問）

議案第 2 号 東近江市市街化調整区域等における地区計画制度の運用基準の一部
改正について（諮問）

議案第 3 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 22 回東近江市都市計画審議会議決事項の報告

平成 28 年 10 月 7 日に開催した第 22 回東近江市都市計画審議会において審議した議案については、平成 28 年 10 月 11 日付けで東近江市長に議決のとおり答申しました。

議案第 1 号 近江八幡八日市都市計画小脇町寿地区計画の決定（東近江市決定）について（付議）

可決 案を適当と認める。（平成 28 年 10 月 11 日 東都計審第 11 号）

〈参考〉

滋賀県知事協議	平成 28 年 10 月 12 日	東都計第 678 号
回答	平成 28 年 10 月 20 日	滋都計第 946 号
告示	平成 28 年 10 月 28 日	東近江市告示第 485 号
開発行為許可	平成 28 年 11 月 10 日	第 10357 号

議案第1号

東近江市立地適正化計画の策定について（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29年2月24日

東近江市都市計画審議会
会 長 森 川 稔

東都計第1065号

平成29年2月17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

東近江市立地適正化計画の策定について（諮問）

このことについて、東近江市立地適正化計画を策定しようとするので、東近江市都市計画審議会条例（平成17年条例第203号）第2条第2号の規定に基づき、審議会の意見を求めます。

東近江市立地適正化計画の策定について

1. 東近江市立地適正化計画（案）・・・別 添

2. 根拠法令等

○都市再生特別措置法第81条

「市町村は、（中略）都市計画区域内の区域について、都市再生基本方針に基づき、住宅及び都市機能増進施設（医療施設、福祉施設、商業施設その他の都市の居住者の共同の福祉又は利便のため必要な施設であつて、都市機能の増進に著しく寄与するものをいう。）の立地の適正化を図るための計画を作成することができる。」

3. 策定手続の経過

（1）立地適正化計画（案）の作成【H27.6.9～H29.1.13】

- ・都市計画に関する意見募集【H27.10.22～H27.11.30】

応募意見数 6件（応募者 3）

- ・市街地活性化検討会議（庁内組織）による進捗報告、意見集約
- ・市都市計画審議会及び、同ビジョン2030小委員会において進捗報告、意見集約
- ・庁内意見集約

（2）市議会産業建設常任委員会で説明【H29.1.16】

（3）市議会全員協議会で説明【H29.1.20】

（4）パブリックコメント【H29.1.18～H29.2.16】

応募意見数 2件（応募者 1）

（5）関連施策

- ・都市計画法第34条第11号指定区域の見直し及び第12号指定区域の設定【H27年度】
（市街化調整区域における既存集落の人口減少や少子高齢化による集落の活力が低下、空洞化による地域コミュニティの維持対策）
- ・東近江市市街化調整区域等における地区計画制度の運用基準の一部改正【本審議会】
（立地適正化計画において定める居住誘導区域との整合を図るため、市街化区域隣接型地区計画の適用区域をより明確化するもの）

議案第 2 号

東近江市市街化調整区域等における地区計画制度の運用基準の一部改正について(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 29 年 2 月 24 日

東近江市都市計画審議会
会 長 森 川 稔

東都計第1042号

平成29年2月14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

東近江市市街化調整区域等における地区計画制度の運用基準の一部改正について(諮問)

このことについて、東近江市市街化調整区域等における地区計画制度の運用基準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年条例第203号)第2条第2号の規定に基づき、審議会の意見を求めます。

東近江市市街化調整区域等における地区計画制度の運用基準 (平成24年告示第125号)

改正後 (案)	現行	備考
<p>(地区計画の種類)</p> <p>第6条 地区計画の対象となる地区は、第4条第1項に掲げる基本方針の要件を満たし、かつ、次の各号に掲げる種類のいずれかに適合するものでなければならない。</p> <p>(1) 次に掲げる要件を満たす区域における地区計画（以下「既存集落型」という。）</p> <p>一 団の街区を形成する既存の集落及びその周辺の区域において必要な公共施設等の整備が担保されており、良好な居住環境を形成することが可能な地区で、集落のコミュニティの維持、改善を目的とする地区計画</p> <p>(2) 次の各号に掲げる要件のいずれかを満たす区域における地区計画（以下「宅地活用継続型」という。）</p> <p>ア 既存集落を除いて既に造成されている住宅団地等における地区計画</p> <p>イ 工場、事業所等の立地により既に宅地化されている地区又は都市計画法その他の法律により整備された地区において、周辺環境との調和を図りながら持続的な土地利用を目的とする地区計画</p> <p>(3) 次に掲げる要件を満たす区域における地区計画（以下「市街化区域隣接型」という。）</p> <p>立地適正化計画に定める居住誘導区域に隣接（地区全域が概ね200メートル以内で、区域の周囲延長の概ね5分の1以上が立地適正化計画に定める居住誘導区域に隣接している区域）し既に無秩序な市街化が進んでいる又は進むおそれがある区域で、それらを良好な土地利用環境に誘導することを目的とする地区計画</p> <p>(4) 次に掲げる要件を満たす区域における地区計画（以下「沿道型（非住居系）」という。）</p> <p>2 車線以上の国道、主要地方道、都市計画道路などの幹線道路沿道において、無秩序な開発の進行又はおそれがある場</p>	<p>(地区計画の種類)</p> <p>第6条 地区計画の対象となる地区は、第4条第1項に掲げる基本方針の要件を満たし、かつ、次の各号に掲げる種類のいずれかに適合するものでなければならない。</p> <p>(1) 次に掲げる要件を満たす区域における地区計画（以下「既存集落型」という。）</p> <p>一 団の街区を形成する既存の集落及びその周辺の区域において以上の建築物が連たんしている土地の区域の区域において必要な公共施設等の整備が担保されており、良好な居住環境を形成することが可能な地区で、集落のコミュニティの維持、改善を目的とする地区計画</p> <p>(2) 次の各号に掲げる要件のいずれかを満たす区域における地区計画（以下「宅地活用継続型」という。）</p> <p>ア 既存集落を除いて既に造成されている住宅団地等における地区計画</p> <p>イ 工場、事業所等の立地により既に宅地化されている地区又は都市計画法その他の法律により整備された地区において、周辺環境との調和を図りながら持続的な土地利用を目的とする地区計画</p> <p>(3) 次に掲げる要件を満たす区域における地区計画（以下「市街化区域隣接型」という。）</p> <p>市街化区域に隣接（地区全域が概ね200メートル以内で、区域の周囲延長の概ね5分の1以上が市街化区域に隣接している区域）し既に無秩序な市街化が進んでいる又は進むおそれがある区域で、それらを良好な土地利用環境に誘導することを目的とする地区計画</p> <p>(4) 次に掲げる要件を満たす区域における地区計画（以下「沿道型（非住居系）」という。）</p> <p>2 車線以上の国道、主要地方道、都市計画道路などの幹線道路沿道において、無秩序な開発の進行又はおそれがある場</p>	

合、適正な土地利用の整序を図るため、許容する用途や土地利用の範囲を限定し用途の混在を防止するとともに、沿道の機能を活かし地域経済の活性化を目的とする地区計画
(5) 農次に掲げる要件を満たす区域における地区計画（以下「地域振興型（非住居系）」という。）

東近江市都市計画マスタープラン等の上位計画に土地利用の方針が定められている区域において、この方針に基づく土地利用を適切に誘導し産業の振興その他都市機能の維持・増進を目的とする地区計画（市長が法第12条の5第1項第2号に規定する地区計画の適用区域のいずれかに該当すると認め、かつ、地区計画制度の活用を図ることが適当であると認める場合に限る。）

（地区施設等に関する事項）

第12条 当該地区計画の策定区域は、住居系は**原則として6.5**メートル以上、非住居系は車道二車線で原則として9.0メートル以上の幅員の道路に接しているもの又は接することが確実であるものとする。ただし、非住居系の幅員については、地区計画の内容及び周辺の状況により、交通安全上支障がないと認められる場合はこの限りでない。

2 地区施設は、当該地区の周辺の道路状況等を勘案の上、区画道路及び公園、緑地、広場その他公共空地を配置するとともに必要に応じて雨水調整施設を配置するものとし、当該地区施設に係る基準は、法第33条及び東近江市開発許可の基準等に関する条例（平成18年東近江市条例57号）と同等以上の基準に適合するものとする。

附 則

この運用基準は、平成29年4月1日から施行する。

合、適正な土地利用の整序を図るため、許容する用途や土地利用の範囲を限定し用途の混在を防止するとともに、沿道の機能を活かし地域経済の活性化を目的とする地区計画
(5) 農次に掲げる要件を満たす区域における地区計画（以下「地域振興型（非住居系）」という。）

東近江市都市計画マスタープラン等の上位計画に土地利用の方針が定められている区域において、この方針に基づく土地利用を適切に誘導し産業の振興その他都市機能の維持・増進を目的とする地区計画（市長が法第12条の5第1項第2号に規定する地区計画の適用区域のいずれかに該当すると認め、かつ、地区計画制度の活用を図ることが適当であると認める場合に限る。）

（地区施設等に関する事項）

第12条 当該地区計画の策定区域は、住居系は6.0メートル以上、非住居系は車道二車線で原則として9.0メートル以上の幅員の道路に接しているもの又は接することが確実であるものとする。ただし、非住居系の幅員については、地区計画の内容及び周辺の状況により、交通安全上支障がないと認められる場合はこの限りでない。

2 地区施設は、当該地区の周辺の道路状況等を勘案の上、区画道路及び公園、緑地、広場その他公共空地を配置するとともに必要に応じて雨水調整施設を配置するものとし、当該地区施設に係る基準は、法第33条及び東近江市開発許可の基準等に関する条例（平成18年東近江市条例57号）と同等以上の基準に適合するものとする。

東近江市市街化調整区域等における地区計画制度の運用基準の改正について（案）

（地区施設等に関する事項）

〈改正前〉

第6条

- (1) 次に掲げる要件を満たす区域における地区計画（以下「既存集落型」という。）
一団の街区を形成する既存の集落及びその周辺（概ね50以上の建築物が連たんしている土地の区域）の区域において必要な公共施設等の整備が担保されており、良好な居住環境を形成することが可能な地区で、集落のコミュニティの維持、改善を目的とする地区計画
- (3) 次に掲げる要件を満たす区域における地区計画（以下「市街化区域隣接型」という。）
市街化区域に隣接（地区全域が概ね200メートル以内で、区域の周囲延長の概ね5分の1以上が市街化区域に隣接している区域）し既に無秩序な市街化が進んでいる又は進むおそれがある区域で、それらを良好な土地利用環境に誘導することを目的とする地区計画

〈改正後〉

第6条

- (1) 次に掲げる要件を満たす区域における地区計画（以下「既存集落型」という。）
一団の街区を形成する既存の集落及びその周辺の区域において必要な公共施設等の整備が担保されており、良好な居住環境を形成することが可能な地区で、集落のコミュニティの維持、改善を目的とする地区計画
- (3) 次に掲げる要件を満たす区域における地区計画（以下「市街化区域隣接型」という。）
立地適正化計画に定める居住誘導区域に隣接（地区全域が概ね200メートル以内で、区域の周囲延長の概ね5分の1以上が立地適正化計画に定める居住誘導区域に隣接している区域）し既に無秩序な市街化が進んでいる又は進むおそれがある区域で、それらを良好な土地利用環境に誘導することを目的とする地区計画

（解説）

(1)については、平成27年度に市街化調整区域における既存集落の人口減少や少子高齢化による集落の活力が低下、空洞化による地域コミュニティの維持対策として都市計画法第34条第11号及び第12号の指定区域の見直しを行ったところである。本運用基準では、既存集落型地区計画との整合性を図るため改正するものである。

(3)については、東近江市立地適正化計画において定める居住誘導区域との整合を図るため、市街化区域隣接型地区計画の適用区域をより明確化するものである。無秩序な開発によるスプロールを防止するため、個別の小規模な開発行為を計画的に誘導し良好な住宅地を形成するものである。

(地区施設等に関する事項)

〈改正前〉

第12条 当該地区計画の策定区域は、住居系は6.0メートル以上、非住居系は車道二車線で原則として9.0メートル以上の幅員の道路に接しているもの又は接することが確実であるものとする。ただし、非住居系の幅員については、地区計画の内容及び周辺の状況により、交通安全上支障がないと認められる場合はこの限りでない。

〈改正後〉

第12条 当該地区計画の策定区域は、住居系は原則として6.5メートル以上、非住居系は車道二車線で原則として9.0メートル以上の幅員の道路に接しているもの又は接することが確実であるものとする。ただし、非住居系の幅員については、地区計画の内容及び周辺の状況により、交通安全上支障がないと認められる場合はこの限りでない。

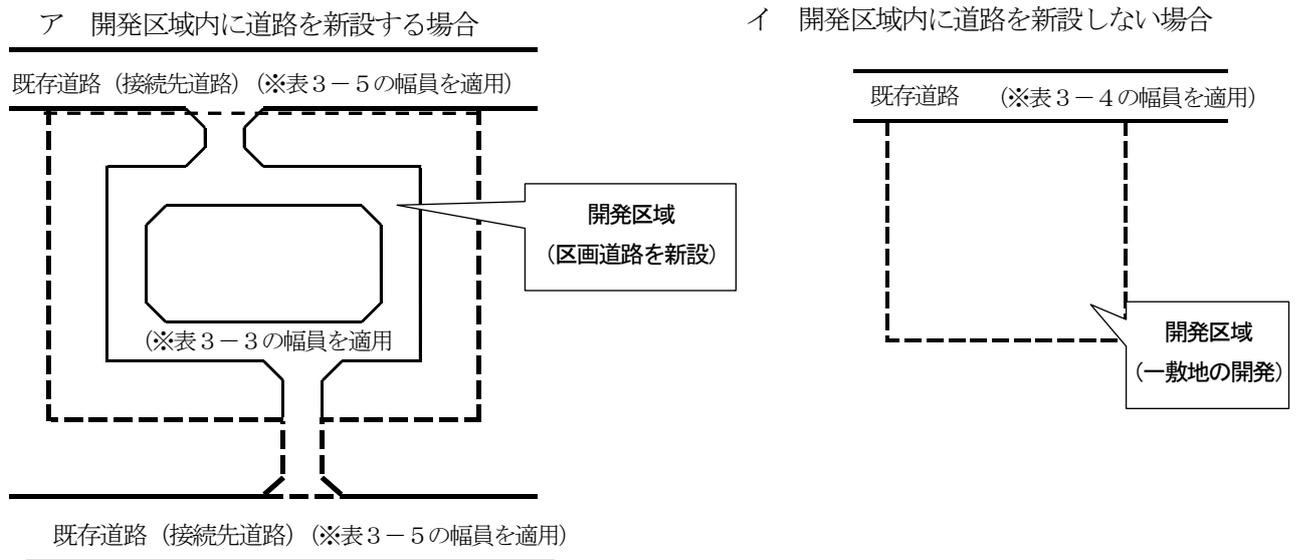
(解説)

地区計画の区域を設定する場合、住居系の接道する既存道路の幅員は、6.0メートルとしてきた。これは、消防車等大型車両と小型車両のすれ違いを可能とするための幅員約6メートルを基準としたものである。

東近江市都市計画法に基づく開発行為に関する技術基準（以下「開発行為に関する技術基準」という。）においては、住宅開発の場合、開発道路が接道する既存道路の幅員は6.5メートル以上とし、大型車両のすれ違い通行を確保する幅員としている。

地区計画の策定においては、開発計画審査と並行して進める必要があることから、本基準と開発行為に関する技術基準との整合を図る必要があるため、改正するものである。

図3-3 既存道路の幅員



(3) 道路を新設する場合の区域外既存道路（接続先道路）との接道（政令第25条第4号）

開発行為に伴い区域内に道路を新設する場合、開発区域内に理想的に道路が配置されていても、区域外に接続される道路が発生交通に対応できなければならない。そのため、開発区域内の主要な道路は、表3-5に掲げる規定値以上の幅員を有する開発区域外の既存の道路に接続しなければならない。

接続先道路の幅員は9m以上とし、住宅地開発の場合は6.5m以上とする。住宅地の場合、発生する交通量や種類が限られているため、車両の大きいバス等のすれ違い通行を確保する幅員として、6.5mとしている。

ただし、開発区域の周辺の道路状況により車両の通行などに支障がない場合は、「市長が定める値」を用いることができる。

なお、既存道路への接続は2箇所（原則2路線）以上設けるものとする。ただし、災害の防止、交通処理上支障がないと市長が認めた場合は、この限りでない。

必ず、当該基準と「第3章4(2)ア 開発区域内に道路を新設する場合の道路の幅員」の基準を確認すること。

表3-5 開発道路が接続する既存道路の幅員 (単位：m)

用途	敷地の規模	規定値	市長が定める値
住宅開発	1.0ha未満	6.5	4.0以上
	1.0ha以上	6.5	6.0以上
住宅以外の開発（第1種特定工作物、第2種特定工作物含む。）	0.5ha未満	9.0	4.0以上
	0.5ha以上1.0ha未満	9.0	6.0以上
	1.0ha以上	9.0	6.5以上

(注)

- 1 開発の目的、開発区域の規模・形状、周辺の地形・土地利用等から勘案して、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上支障がないと市長が認めた場合に「市長が定める値」を採用できる。なお、「市長が定める値」を認めた場合であっても、規定値までセットバックすること。（道路用地とする）セットバック

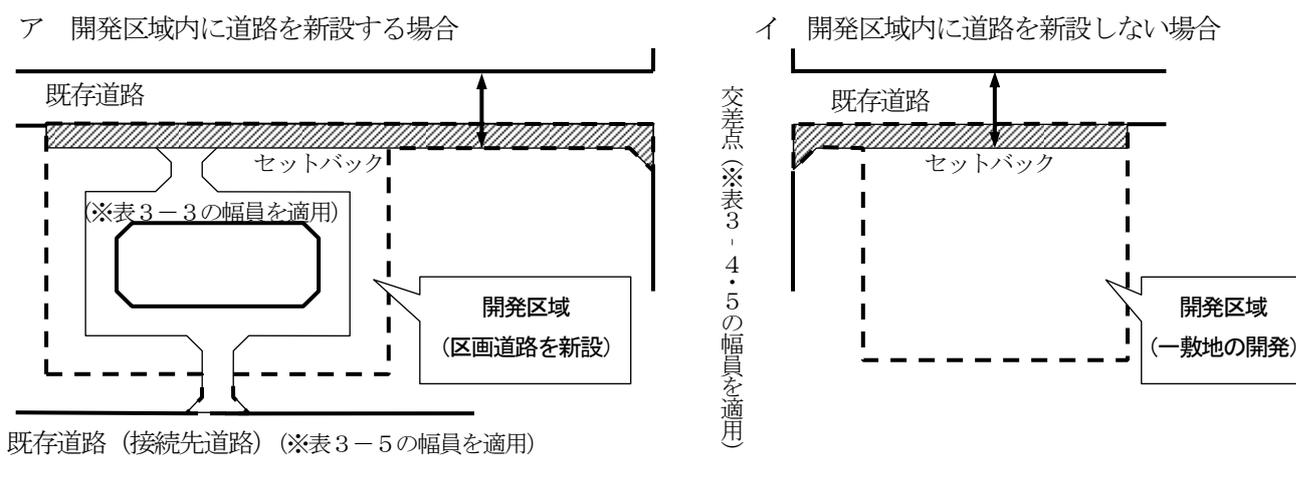
くは原則、表3-5の規定値と同等以上の幅員がある交差点までとする。

2 市街化区域（1,000㎡未満）及び湖東都市計画区域（1,000㎡未満）の開発行為の取扱いの特例

開発区域に接する既存道路が見なし道路（建築基準法第42条第2項）で有効幅員が3.5m以上ある場合、環境の保全上、災害の防止上及び通行の安全上支障がないと認められる場合に限り、接道として認めることがある。ただし、関係機関、法第32条協議、周辺住民及び地元自治会との協議が整うことが条件である。

なお、特例が認められた場合であっても、道路に接する区域は5m以上にセットバックすること。（道路用地とする）この特例は、既存道路を開発区域に含める場合、既存道路の面積を除いて1,000㎡未満となる場合に限り認めることがある。

図 3-4 セットバックの例



5 道路の構造

道路の構造については、管理課所管事務要領及び以下に掲げるとおりとする。（必要に応じて、「東近江市市道の構造の技術的基準を定める条例」（平成24年東近江市条例第44号）及び最新の「道路構造令の運用と解説」参照のこと。）

(1) 横断勾配（省令第24条第1号）

道路の横断勾配は、片勾配を必要とする場合を除き、路面の種類に応じて下表に掲げる値を標準とする。

表 3-6 標準横断勾配

区 分	路 面 の 種 類	横 断 勾 配 (%)	
		片側1車線の場合	片側2車線の場合
車 道	アスファルト舗装、セメント舗装	1.5	2.0
歩 道	※透水性舗装（原則）	1.0 以下	

※ ただし、歩道等で自動車等の乗入れが予測される宅地乗入れ部は、「第3章8 舗装の構造」を参照し、道路管理者と協議のこと。

(2) 縦断計画

ア 縦断勾配（省令第24条第3号）

道路の縦断勾配は、下表に掲げる規定値以下とする。ただし、地形の状況等によりやむを得ない場合は、表3-8の制限長の範囲内で特例値以下とすることができる。

議案第 3 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 29 年 2 月 24 日

東近江市都市計画審議会
会 長 森 川 稔

東都計第1026号

平成29年2月14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》

人口減少と少子高齢化を迎える中で、空家等対策の推進に関する特別措置法が平成27年に施行され、本市では空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、28年3月に東近江市空家等対策計画を策定し、空家等の調査や利活用に対する相談等の施策が進められている。

一方で、市街化調整区域では無秩序な市街化を防ぐため、自己居住用や自己業務用の建物しか建築が認められず、居住する人や業務を行う人が建物を自己所有する必要がある。空家等を活用したい市民等から相談を受ける中で、利用する人が空家等を自己所有しなければならないとする要件が、市街化調整区域の空家等が活用できにくい理由のひとつに挙げられている。

地方創生では、空家等を地域の問題と捉えず、地域の大切な資源として捉え、定住移住施策をはじめとする様々なまちづくりにおいて、積極的な利活用を推進することが必要であり、流通しにくい状況を改善するために活用策の検討が求められている。

《改正概要》

市街化調整区域の都市計画法第34条第11号に規定する条例で定める土地の区域（第11号指定区域）、同法同条第12号に規定する条例で定める土地の区域（第12号指定区域）及び認定既存住宅団地において、適法に建築され、市が空家等と判定した建物について、建物所有者から賃貸借して自己所有をすることなく、既存の敷地と建物と同一程度の規模の範囲で住宅、施設、店舗等とする用途の変更を認める。なお、施設、店舗等に変更する場合は、法第34条第1号に定めた公益施設又は業種の範囲とする。

また、空家等の敷地面積及び延床面積について、空家等と判定された時点の規模で用途が変更できるよう規模要件の緩和を行う。

施行期日 平成29年4月1日

《効果》

市街化調整区域における利用可能な空家等を市民や移住希望者が建物所有者から賃貸借し、自己所有することなく空家等と判定された時点の規模で用途を変更できるよう緩和することにより、定住・移住の促進や地域の活力増進が図られ、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》

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ことについて、県内では条例で可能としている市・町はない。

○東近江市開発許可の基準等に関する条例

⇒ H29年3月議会追加等項目

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つて、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号指定区域を定めるときは、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 この条例の施行の前日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28年条例第 号）

この条例は、平成29年 4月 1日から施行する。

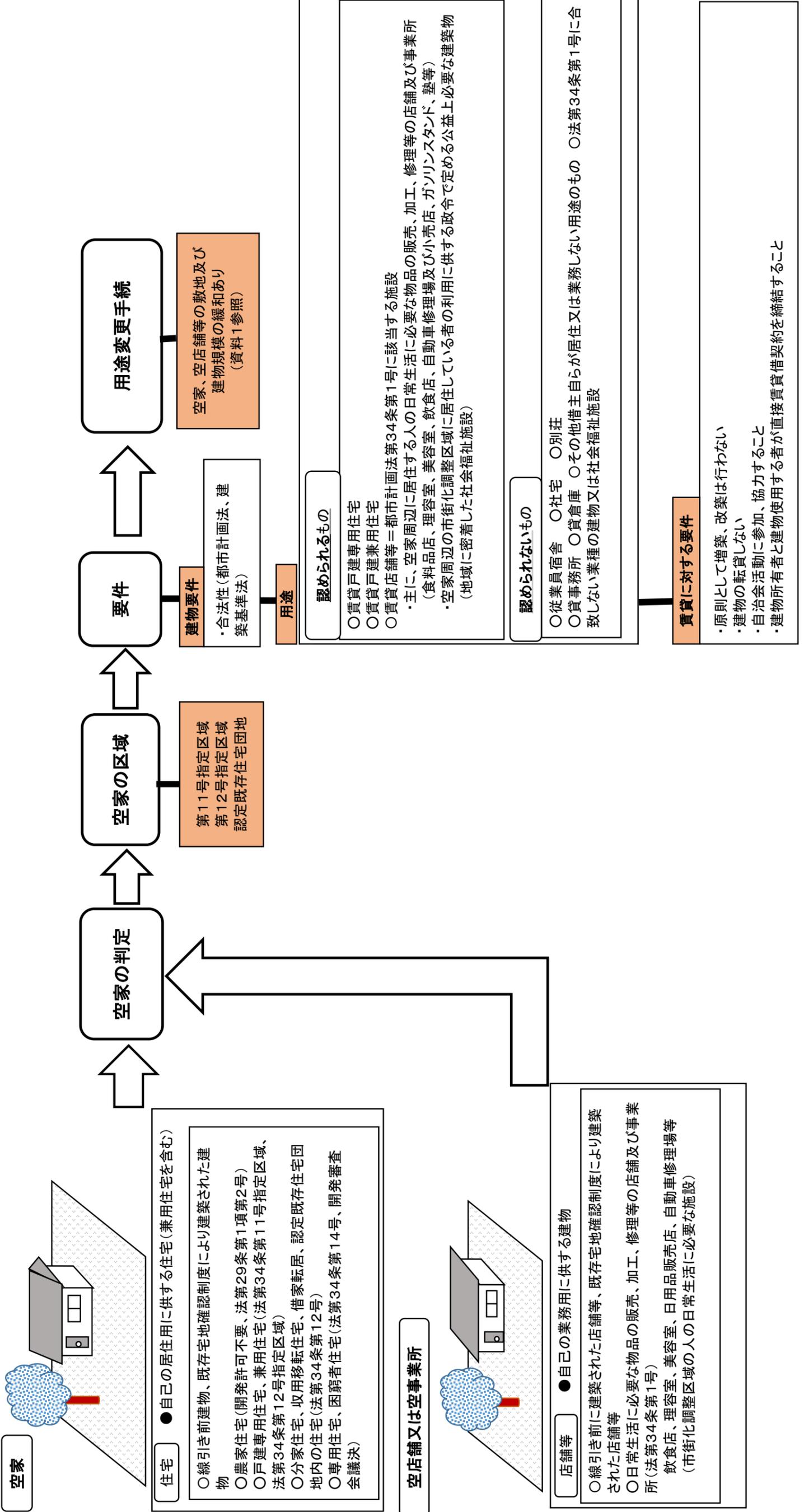
別表（第8条関係）

- 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。）
- 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（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（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
- 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。

市街化調整区域内の空家、空店舗又は空事業所

第11号指定区域、第12号指定区域及び認定既存住宅団地において、適法に建築された空家等を賃貸して住宅又は店舗等として活用することができる。(用途変更許可を要する。)

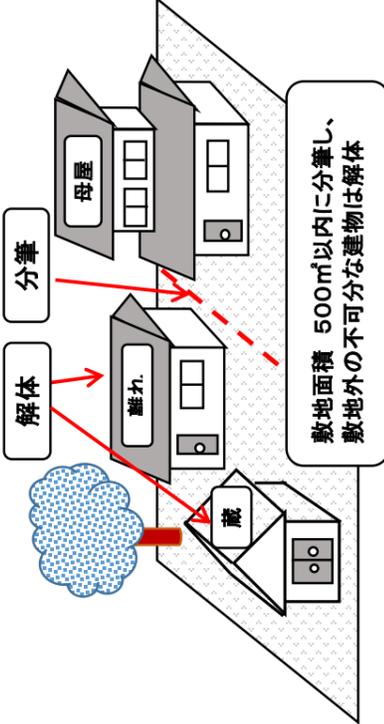
- 空家等とは、「概ね1年以上住まわれていない空家等や使用されていない店舗等(不動産会社等の管理物件は除く。)及びその敷地」
- 空家等調査により自治会から報告があり、市が現地調査等から空家と判定した物件が対象
- 賃貸は、建物所有者と空家等を利用する人が直接賃貸借契約を結ぶもの
- 空家等を借家として利用する場合は、都市計画法第43条第1項に基づき用途の変更許可(賃貸用途に変更)を得ること
- 店舗等は法第34条第1号の範囲において用途を変更するものに限る
- 敷地及び建物の規模は、空家と判定された時点の規模で用途の変更が可能



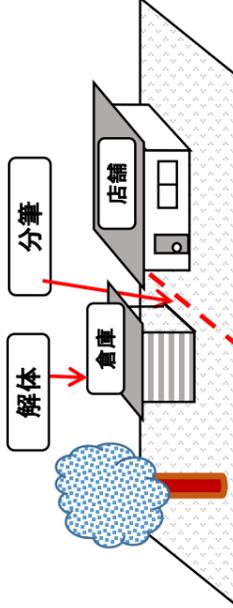
市街化調整区域内の空家、空店舗又は空事業所は用途変更時の敷地及び建物規模(要件緩和)

現行とおりに用途変更する場合

空住宅(敷地面積500㎡を超える場合)



空店舗又は空事業所(敷地面積及び建物床面積が基準以上の場合)



法第34条第1号要件の敷地規模及び建物規模に合わせたため、認められる面積に分筆し、不可分な建物は解体

空家等の利用のために緩和

法に適合した建物で、市の判定を受けた空家又は店舗に限り、敷地規模、建物規模に関係なく、既存の敷地及び建物の規模で用途変更が可能。(原則、増築、改築はできない。建物内のリフォームは可。)

第11号指定区域、第12号指定区域及び認定既存住宅団地のイメージ図

