

第 36 回  
東近江市都市計画審議会

議 案 書

令和 5 年 1 月 11 日 (水)  
東近江市役所 317 会議室 (新館 3 階)

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）

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たので、審議願います。

令和 5 年 1 月 11 日

東近江市都市計画審議会  
会長 岡 井 有 佳

東都計第 1558 号  
令和 5 年 1 月 4 日

東近江市都市計画審議会  
会長 岡 井 有 佳 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 項の規定により、審議会の意見を求めます。

# 市街化調整区域における住宅地開発等を可能とする新たな開発許可基準について

## 1 背景

集落内の若者や子育て世代が、集落外に分譲住宅地及び賃貸住宅に流出するとともに、高齢化の進展により集落機能や地域活力に低下が見られる。このため、若者や子育て世代が、集落内に住み続けたいと思える優良な住宅地の形成及び賃貸住宅を供給することにより、若者や子育て世代の流出抑制及び定住化を図ることが求められている。

## 2 現状

第11号指定区域及び第12号指定区域（農振農用地以外の既存集落の区域）において、だれでも自己戸建専用住宅の建築が可能。建築する個人主が500㎡以内で道路に接するよう敷地を計画し、開発等によって建築を行う。

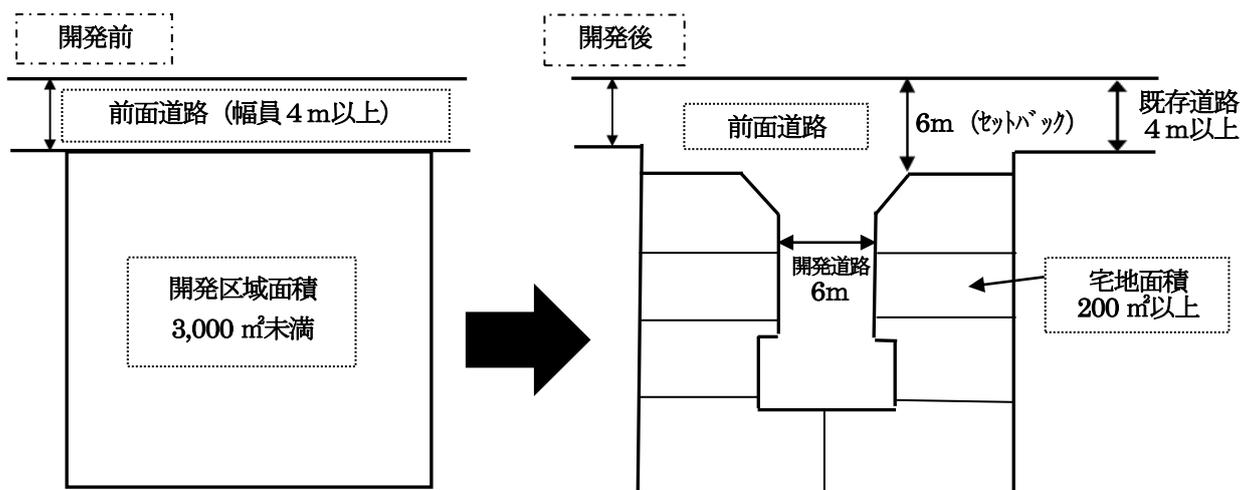
## 3 改正概要

第11号指定区域及び第12号指定区域において、自己用住宅の建築を目的とする開発行為に加え、以下の要件を満たす自己の居住以外の用に供する住宅の建築を目的とする開発行為も可能とする。  
(例：分譲住宅、賃貸用共同住宅・長屋、賃貸住宅、建売住宅)

### 開発の要件

- (1) 共同住宅及び長屋については賃貸用であること。
- (2) 住宅に事務所、店舗等の用途を兼ねるものについては、居住者が自ら事業を行うものに限る。
- (3) 開発計画については、地元自治会等周辺住民に対して、計画内容の周知が図られ、理解が得られるものであること。
- (4) 開発区域の面積が3,000平方メートル未満のものとする。
- (5) 開発区域は、幅員が4メートル以上の道路に接しているものとする。また、接道する区域外道路は、災害の防止上、通行の安全上支障がない幅員4メートル以上あるものとする。
- (6) 宅地1区画の面積は、200平方メートル以上のものとする。
- (7) 路地状通路部分のみによって道路に接する敷地の路地状通路部分の長さは、20メートル以下とする。
- (8) 建築物の高さは10メートル以下とする。
- (9) 予定建築物の外壁又はこれに代わる柱面から道路境界線又は隣地境界線までの距離は1メートル以上とする。

### 開発（分譲住宅地）のイメージ（例）



## 4 効果

優良な住宅地や賃貸住宅を供給することで、若者や子育て世代が集落外に流出することを抑制し、また、集落外から流入及び定住化することにより集落機能を向上させることが期待できる。加えて、空家の跡地の有効な土地利用ができる。

## 5 施行日

令和5年3月議会 条例改正上程、令和5年6月施行