

第40回都市計画審議会

- 1 開発許可状況について
- 2 条例の一部改正後の状況について

1 開発許可状況について

都市計画法第29条(開発許可) 年度別許可件数一覧 (※令和6年度は令和7年3月19日時点)

【全体の件数、用途別の内訳】															
年度	分譲宅地	分譲宅地 (地区計画)	長屋住宅	共同住宅	工場(事業 用地含む)	工場用地 (地区計画)	倉庫(流通 業務施設含 む)	物販店舗	小売・飲食・ サービス修理	コンビニ	公益施設	自己用戸建住 宅(34条11号)	自己用戸建住 宅(34条12号)	その他	計
R2	7		2		4	1	2		1		2	14	5	2	40
R3	15	1	2	2	1			4	1		2	11	5	2	46
R4	3		1	3	4		1	2				9	3	1	27
R5	10	1	2	1	2		1	2	2	1	2	10	5	1	40
R6	10	2	7	1	2		1	2	1			5	3	1	35

【区域別の件数、面積】						
年度	市街化区 域	市街化調 整区域	非線引き 区域	都市計画 区域外	市内全域	
					件数	面積(m ²)
R2	15	23	2	0	40	105,135.06
R3	23	21	2	0	46	103,285.10
R4	8	14	5	0	27	123,234.46
R5	8	14	5	0	40	69,862.58
R6	8	26	1	0	35	74,311.07

・令和2～令和5年度 4年間の件数は平均38件
令和6年度件数は例年並み

・令和6年度は分譲宅地は例年並み、
集合住宅は増加、戸建住宅の開発は減少

・区域別では市街化調整区域での件数が増加

【区域区分別内訳(R6年度分)】																	
区域	分譲宅地		分譲宅地(地区計画)		長屋住宅	共同住宅	工場(事業用地含む)	工場用地(地区計画)	倉庫(流通業務施設含む)	物販店舗	小売・飲食・サービス修理	コンビニ	公益施設	自己用戸建住宅(34条11号)	自己用戸建住宅(34条12号)	その他	計
	件数	区画	件数	区画													
市街化区域	5	61							1	2							8
市街化調整区域	5	34	2	35	7	1	1				1			5	3	1	26
非線引区域							1										1
都市計画区域外																	0
計	10	95	2	35	7	1	2	0	1	2	1	0	0	5	3	1	35

市街化調整区域での分譲宅地、長屋住宅、共同住宅の件数が増えている
(条例の一部改正による影響)

2 条例の一部改正後の状況について

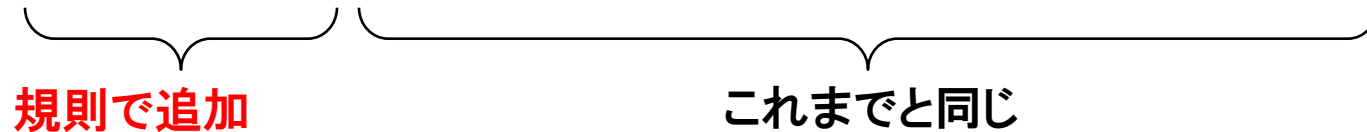
東近江市開発許可の基準等に関する条例の一部改正後の状況について

条例改正

- 市街化調整区域の11号指定区域及び12号指定区域において、自己用住宅に加え、分譲宅地の造成及び賃貸住宅の建築を可能とするため、「東近江市開発許可の基準等に関する条例」を令和5年3月に一部改正し、令和5年6月に施行しました。

申請フロー

事前相談 → 事前審査願 → 開発行為許可申請



開発許可状況 ※令和7年3月19日現在

- 事前相談件数 39件（令和5年度 13件、令和6年度 26件）
- 許可件数 20件（29条許可及び43条許可の合計）
 - 内訳：令和5年度 5件（分譲住宅3件、賃貸用集合住宅2件）
令和6年度 15件（分譲宅地5件、賃貸用集合住宅10件）
 - 全て第11号指定区域内（第12号指定区域は無し）
（八日市地区 18件、五個荘地区 1件、能登川地区 1件）
- 主に市街化区域に隣接した立地が多い
- 事業者からは空地・空家や遊休農地の活用が図れると評価の声あり
- 一方で、事前相談手続きを無くしてほしいという要望あり
（既存集落の課題解決につながるものであることを許可要件としているため、
手続きの見直しは考えていないことを回答している）

【市街化調整区域 用途別内訳】									
年度	公益施設	小売・飲食・修 理業等	鉱物、観光、その 他資源利用	工場増設	沿道サービス 型(コンビニエ ンスストア等)	工場用地等(地区計画)		分譲宅地(地区計画)	
	34-1号	34-1号	34-2号	34-7号	34-9号	34-10号		34-10号	
	件数	件数	件数	件数	件数	件数	区画数	件数	区画数
R2	1	1		1					
R3	1	1			1			1	21
R4						1	1		
R5		2			1	1	1	1	8
R6		1		1	1			2	35

年度	自己用戸建専用住宅		分譲宅地(34条11号・12号)		集合住宅(34 条11号)	集合住宅(34 条12号)	自己用倉庫	寺院、社会福祉 施設	流通業務施設 (提案基準14)	年度合計
	34-11号	34-12号	34-11号・12号		34-11号	34-12号	34-14号	34-14号	34-14号	
	件数	件数	件数	区画数	件数	棟数	件数	件数	件数	件数
R2	14	5						1		23
R3	11	5						1		21
R4	9	3					1			14
R5	10	5	3	23	2					25
R6	5	3	5	34	8					26

分譲宅地、集合住宅の件数が増加している

(参考資料1)

区域別内訳

【市街化区域】

年度	分譲宅地		長屋住宅			共同住宅			寄宿舎			工場用地		物販販売・商業店舗用地	事業用地		年度合計
	件数	区画数	件数	棟数	戸数	件数	棟数	戸数	件数	棟数	戸数	件数	区画数	件数	件数	区画数	件数
2	7	157	2	3	28				1	1	22	1	1	1	3	3	15
3	15	210	2	6	52	2	3	20						3	1	1	23
4	3	25	1	2	20	3	3	53						1			8
5	6	105	1	3	20									1	1	1	9
6	5	61												2	1	1	8

【非線引区域】

年度	分譲宅地		倉庫	工場	流通業務施設	コンビニエンスストア	地域介護・福祉の連携拠点施設、病院	物販販売・商業店舗用地	年度合計
	件数	区画数	件数	件数	件数	件数	件数	件数	件数
2			1		1				2
3				1				1	2
4			1	3				1	5
5	1	4	1	1			2		6
6				1					1

【都市計画区域外】

年度	年度合計
	件数
2	0
3	0
4	0
5	0
6	0

(参考資料2)

条例区域とは

条例を定め、市街化調整区域内で特例的に開発及び建築を認める区域

11号指定区域

- 自己用住宅を建てるための許可を得やすい区域(市街化区域からの距離が1キロメートル以内の50戸以上連たんしている集落の区域を指定)

12号指定区域

- 自己用住宅を建てるための許可を得やすい区域(既存集落のコミュニティ維持のために指定)

12号で定める開発行為

- 市条例第8条別表第1項 分家住宅
- 市条例第8条別表第4項 既存認定住宅団地における自己用住宅 等