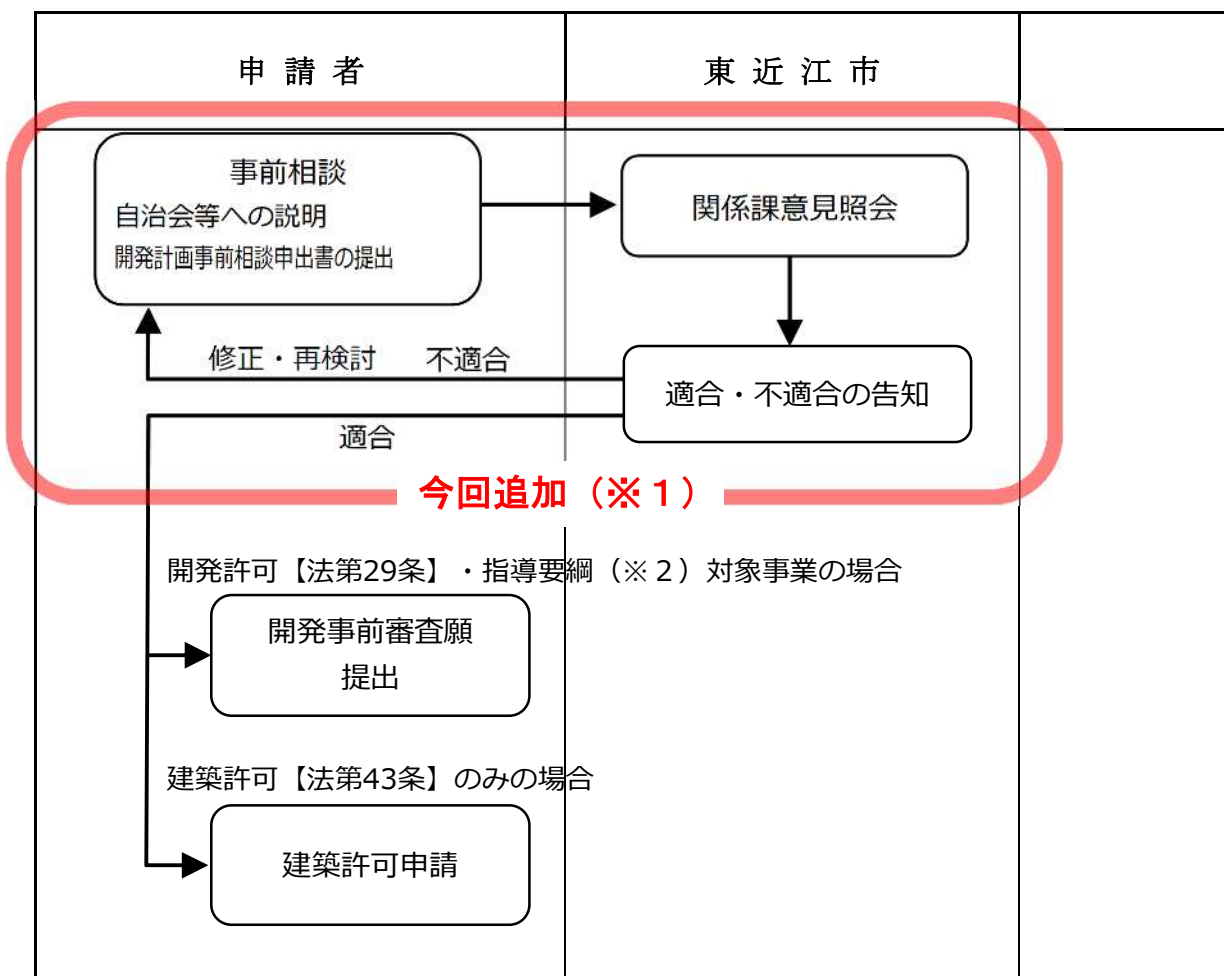


開発計画事前相談申出書の提出について

東近江市開発許可の基準等に関する条例（以下「市条例」という。）第6条第2号関係（第11号指定区域における自己用以外の住宅）及び市条例第8条第3号関係（第12号指定区域における自己用以外の住宅）の開発行為等をしようとする者は、設計を行う前に地元自治会等と開発行為等の計画に基づく事前相談を開始し、開発計画事前審査願を提出する前までに開発計画事前相談申出書を市長に提出し、開発行為等の計画の適合又は不適合の告知を受けること。

○ フローチャート



【 】内は、都市計画法の該当条項

※1 市条例第6条第2号及び第8条第3号の場合のみ適用

※2 指導要綱…東近江市開発行為等に関する指導要綱（平成24年東近江市告示第15号）

○ 地元自治会等への説明事項

- ・事業計画
 - ・開発等の目的、開発区域の位置、面積、工事施行予定期間
 - ・土地利用計画、雨水排水計画、給排水計画、新たに設置される公共施設
- ・既存集落の課題解決になる理由等

開発計画事前相談申出書

年 月 日

東近江市長 様

申出人
住所
氏名
電話番号

1 開発の目的		
2 開発区域の位置	東近江市	
3 開発区域の面積	m ² (実測面積 ・ 登記面積) ※どちらかに○	
4 地元説明会	説明日時	年 月 日 () 時 分 ～ 時 分
	説明場所	
	出席者	地域住民側 名 開発事業者側 名
		別紙 1
	出席者の意見及び意見に対する措置内容	別紙 2
5 地元自治会等の理解	得られている ・ 得られていない ※どちらかに○	

上記の開発計画が既存集落の課題解決につながるものであることを確認する。

年 月 日

自治会長



※添付資料

- 1 説明資料
- 2 区域の位置が分かるもの（位置図 等）
- 3 土地の利用方法が分かるもの（土地利用計画図 等）
- 4 建物の内容、規模が分かるもの（建物平面図、立面図 等）

別紙 1

○市街化調整区域の指定区域での許可基準の見直しについて

市街化区調整区域の人口減少や少子高齢化によるコミュニティ機能低下を防ぎ、定住・移住の促進を図るため、市街化調整区域の第11号指定区域および第12号指定区域（以下「指定区域」という。）における許可基準（立地基準）を令和5年6月1日から見直しました。

○見直しの概要について

指定区域では、以下の要件を満たす分譲住宅地の造成、賃貸住宅、賃貸用共同住宅などの建築（「開発行為等」という。）が可能になります。

○主な要件

- ・開発区域が指定区域内の土地であること。
- ・開発行為等の計画が既存集落の課題解決につながるものであること。
- ・開発行為等の計画が地元自治会などに対して当該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。
- ・開発区域が幅員4メートル以上の道路に接していること。また、接道する区域外道路が、災害の防止上、通行の安全上に支障がない幅員4メートル以上であること。
- ・開発区域の面積が3,000平方メートル未満（戸建のものにあつては、500平方メートル以下）であること。
- ・分譲住宅地の宅地1区画の敷地面積が200平方メートル以上500平方メートル以下であること（建築敷地に適しない土地を除く。）。
- ・建築物の高さが10メートル以下であること。

○指定区域での開発行為等の手続き時の注意点について

- ・開発行為等を計画する際は、指定区域の範囲の確認と都市計画法に基づく許可（開発許可・建築許可）や他法令の条件などを満たす必要があります。
- ・開発行為等をしようとする者（事業者）は、詳細な設計を行う前に地元自治会などに対して開発行為等の計画が既存集落の課題解決につながるものであることを説明し、理解を得る必要があります。その後、理解を得たことを確認する「開発計画事前相談申出書」を提出してください。（指定区域において開発行為等を行う場合に必要な書類）
- ・開発行為等をしようとする者（事業者）は、開発行為等の許可申請手続きを行う際には、地元自治会や水利権者などに対して事業計画の詳細や工事の内容、施工方法及び工事期間などについて説明してください。その後、説明したことを確認する「説明経過書」を許可申請書に添付して提出してください。（通常の開発許可で必要な書類）

別紙 2

説明会出席者名簿

[illegible]

※ 申請地との関係は、自治会長、自治会役員、農業組合長、隣接土地所有者、周辺住民等、出席者の立場がわかるように記入すること。

説 明 会 経 過 要 旨

(地 域 住 民 側) 質 問 ・ 要 望 の 内 容	(開 発 申 請 者 側) 説 明 ・ 回 答 の 内 容