

第4章 開発許可基準

市街化調整区域の許可基準（法第34条）

東近江市開発許可制度の取扱い基準
（平成28年4月1日改正版）のP73に、
法第34条第12号の許可基準の項目追加

赤字 追加事項
（平成29年4月1日～）

（6）市条例第8条別表第5項（空家等を賃貸の用に供する住宅、施設、店舗等）

市が指定する土地の区域に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）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。

【許可要件】

（空家等の区域）

市条例第5条（第11号指定区域）及び第7条（第12号指定区域）並びに第8条別表第4項（認定既存住宅団地）の区域において適法に建築された空家等を対象とする。

（空家等の要件）

空家等調査により自治会から報告を受け、市が現地調査等から空家等と判定した物件であること。

地元自治会等周辺住民に対して事業計画内容が周知され、理解が得られるものであること。

賃貸物件は、建物所有者と空家等を利用する人が直接賃貸契約を結ぶこと。

建物の転貸しないこと。

（申請者）

借主が自ら居住するもの又は自らが業務に供するものに限る。

既存集落におけるコミュニティ維持への対応を目的とするため自治会活動への参加、協力ができること。

（用途）

賃貸戸建専用住宅

賃貸兼用住宅（兼用は建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2（い）項第2号に掲げるもの）

賃貸店舗等（業種の範囲は、都市計画法第34条第1号に該当する施設に限る。）

（規模）

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を変更するもの。原則として、増築、改築は認めない。ただし、小規模（10㎡以下）の増築は認める。

（その他）

借主が賃貸住宅又は賃貸店舗等を売買等によって自己所有する場合は、自己戸建専用住宅又は自己業務用店舗等に用途変更を要する。

賃貸業者との賃貸契約は認められない。

【必要書類】

- 開発説明書（申請者の住所、氏名を記入し、署名又は記名押印したもので、空家を賃貸し自己の居住（自らの生活の本拠として利用することをいう。）の用に供する住宅を必要とする理由、又は空店舗等を賃貸し自己業務用に供する建物を必要とする理由、現在居住している住宅の自借家の別、当該市街化調整区域において賃貸する理由、兼用の用途又は業務用建物である場合は、その用途と業務内容（詳しく記入のこと）、建物の賃貸契約期間、現住居の許可後の取扱方法等

を漏れなく記入のこと。

また、建物を賃貸し居住又は業務を行うことに対し当該地の自治会長又は役員と調整を図った旨を詳しく記入すること。）

- 登記事項証明書
- 住民票記載事項証明書（居住する家族全員）
- 建物賃貸借契約書の写し
- 市空家担当課の空家確認書
- 地元自治会等への周知・理解に係る書面
- 営業（資格）に関して必要な他法令の許可を得ているか、得られることが確実であること。
- 業務内容（商品名、作業内容等）説明書
- 借地の場合は、所有者の施行同意書（抵当権等が設定されているときは権利者の施行同意書）
- 建築図面（平面図、立面図等）
- その他市長が必要と認める書類

区域指定図については、都市計画課で確認すること。