

第 35 回
東近江市都市計画審議会

議 案 書

令和 4 年 9 月 28 日 (水)
東近江市役所 319 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 4 年 9 月 28 日

東近江市都市計画審議会
会長

東都計第 985 号
令和 4 年 9 月 28 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に転居することにより、集落からの流出が増加し、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。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を形成し、流出抑制や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）においては、誰でも自己用戸建専用住宅の建築が可能であり、建築する個人主が 500 m²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。

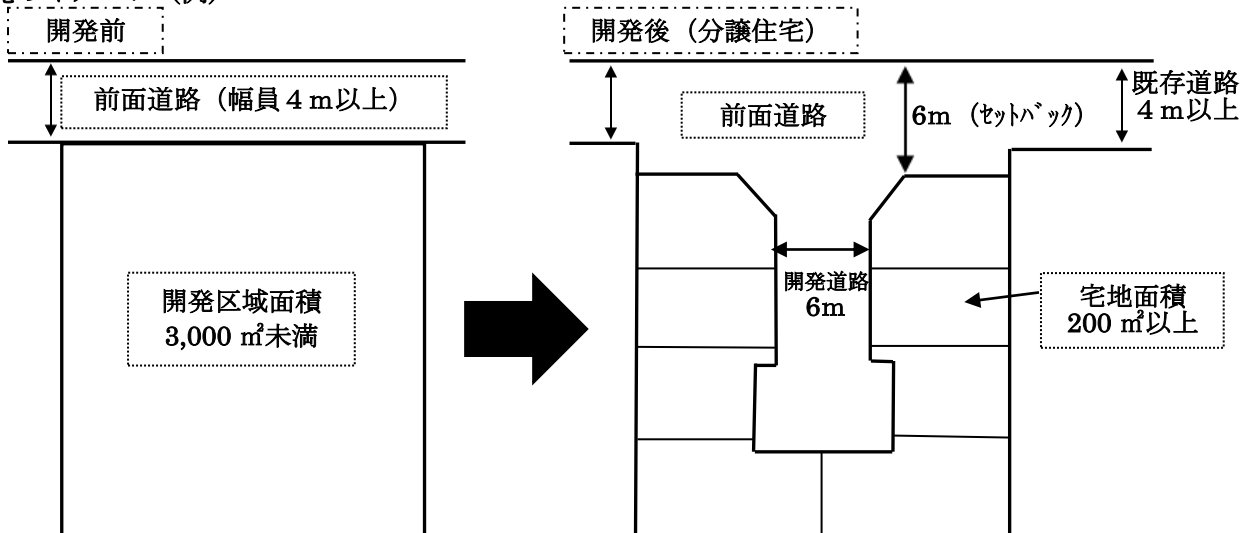
3 改正概要

第 11 号指定区域及び第 12 号指定区域において、一定要件を満たす住宅地開発を可能とする。（販売を目的とした分譲住宅地開発を容認）

住宅地開発の要件

- (1) 一戸建て住宅を建築するための用地として、第三者に販売するために土地の造成等を行う開発行為とする。（賃貸を目的とした住宅でないもの）。
- (2) 開発区域の面積が 3,000 平方メートル未満のものとする。
- (3) 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。
- (4) 宅地 1 区画の面積は、200 平方メートル以上のものとする。（条例 1 区画面積と整合）
- (5) 開発区域内に道路を新設する場合は、都市計画法施行令第 25 条の規定によるものとする。（区域内の道路幅員は 6 メートル、前面道路は、6 メートル幅までセットバックする。）

開発のイメージ（例）



4 効果

優良な住宅地を供給することで、集落内の若者や子育て世代等の流出抑制及び定住化により集落機能を向上させることが期待できる。また、空家跡地の有効な土地利用が期待できる。

5 施行日

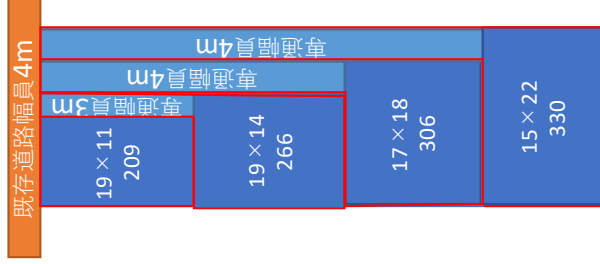
令和 4 年 12 月議会 条例改正上程、令和 5 年 4 月施行

6 他市の状況

米原市及び近江八幡市で既に同様の条例が施行されている。

新たな許可基準における土地利用の例

これまで



面積：70m × 22m = 1,540㎡

専用通路で敷地をのばして接道

接道幅が狭い土地の場合、奥が残地となる

新たな許可基準



面積：70m × 22m = 1,540㎡

開発道路を築造し各敷地を接道

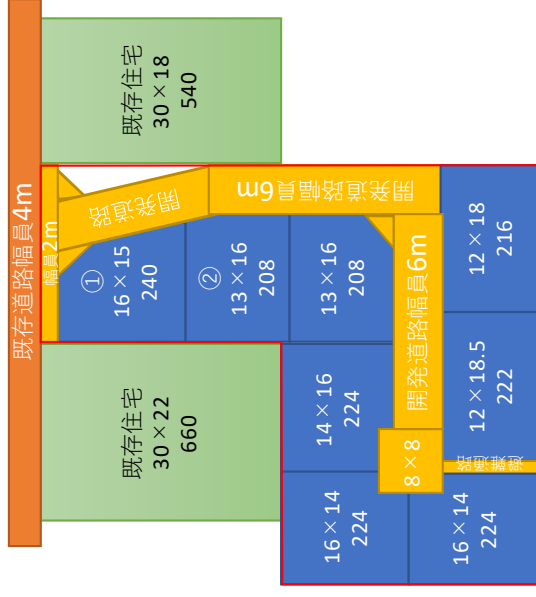
開発道路及び開発道路内の上下水道設備は市に帰属

< 凡例 >



・・・ 開発区域

※ 既存道路は6m幅の道路との交差点まで4m以上の幅員がなければならない。



面積：62m × 52m - 30m × 30m = 2,324㎡

新たな許可基準では接道幅が狭くても奥の土地が有効に活用可能

