

条例改正後の開発許可制度の取扱い基準

開発許可制度の取扱い基準（令和4年4月1日改正）
のP.71～72を差し替え

※ 赤字・・・追加・修正事項（令和5年6月1日から）
赤字波線 一部追記（令和6年5月1日から）

11 「法第34条第11号」の許可基準

市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であって、「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。）で指定した土地の区域（第11号指定区域）内において行う開発行為で、予定建築物の用途が市条例の規定に適合するもの。

（1）市条例第6条第1号関係（第11号指定区域における自己用住宅）

【許可要件】

- ① 市条例第5条の指定区域内の土地であること。
- ② 予定建築物の用途は、自己の居住の用に供する一戸建住宅（建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2（い）項第2号に掲げるものを含む。）以外の用途は認められない。
- ③ 申請者は、自己の用に供する住宅を必要とする者に限る。
- ④ 住宅に事務所、日用品販売店舗・理髪店等の用途を兼ねるものについては、自ら事業を行うものに限る。
- ⑤ 敷地面積は、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その他建築敷地に適しない土地を除き、500㎡以下の必要最小限とする。
- ⑥ 市が公表している「防災マップ」を参考に、浸水被害に十分留意して土地利用計画を行うこと。
- ⑦ 土砂災害について、危険性を確認し災害への備えを行うこと。
- ⑧ 風水害時の事前行動計画の作成を行うこと。

【必要書類】

- ① 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、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、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建築する理由、兼用の用途がある場合は、その用途と業務内容（詳しく記入すること。）、建築物の着工、完了の予定年月日、現住居の許可後の取扱方法、浸水被害について、土地利用計画において留意したこと、土砂災害及び風水害に対して備えたこと、必要な行動等を漏れなく記入のこと。）
- ② 登記事項証明書
- ③ 住民票記載事項証明書（居住する家族全員）
- ④ 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）
- ⑤ 建築図面（平面図、立面図等）
- ⑥ 風水害時の事前行動計画（令和3年5月発行の市防災マップ P.49～50）※1
- ⑦ その他市長が必要と認める書類

（2）市条例第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）

【許可要件】

- ① 市条例第5条の指定区域内の土地であること。
- ② 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。
- ③ 開発行為等の計画については、地元自治会等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。
- ④ 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。
- ⑤ 予定建築物の用途は、自己の居住以外の用に供する住宅（建築基準法別表第2（い）項第1号から第3号までに掲げるもの）及び当該住宅にかかる建築基準法別表第2（い）項第10号に掲げるものとする。
- ⑥ 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。
- ⑦ 共同住宅及び長屋（以下「集合住宅」という）については賃貸用であること。
- ⑧ 開発区域の面積が3,000㎡未満（戸建のものにあつては、500㎡以下）であること。
- ⑨ 分譲住宅の宅地1区画の面積は、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その他建築敷地に適しない土地を除き、200㎡以上500㎡以下であること。
- ⑩ 分譲住宅以外の最低敷地面積は、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その他建築敷地に適しない土地を除き、200㎡以上であること。
- ⑪ 開発区域は、幅員が4m以上の道路に接していること。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4m以上あること。

- ⑫ 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、20m以下であること。
- ⑬ 建築物の高さは、10m以下とし、景観計画に沿った景観に配慮した建築物であること。
- ⑭ 予定建築物の外壁又はこれに代わる柱(以下「外壁等」という。)の面から道路境界線又は隣地境界線までの距離は1m以上あること。ただし、外壁等の中心線の長さの合計が3m以下であるもの及び物置その他これに類する用途(壁面のある自動車庫を除く。)に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であるものについては、この限りでない。
- ⑮ 次に掲げる区域を開発区域に原則含めないこと。
 - ・ 災害危険区域(建築基準法)
 - ・ 地すべり防止区域(地すべり等防止法)
 - ・ 急傾斜地崩壊危険区域(急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律)
 - ・ 土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域(土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律)
 - ・ 浸水被害防止区域(特定都市河川浸水被害対策法)
 - ・ 浸水想定区域(水防法)のうち、浸水深3m以上の区域 ※2
 - ・ 都市計画法施行令第8条第1項第2号ロからニまでに掲げる土地の区域
- ⑯ 市が公表している「防災マップ」を参考に、浸水被害に十分留意して土地利用計画を行うこと。
- ⑰ 集合住宅については、計画戸数に相当する数以上の自動車及び自転車等が収容できる駐車場を確保すること。
- ⑱ 東近江市開発行為等に関する指導要綱の適用を受ける事業については、市の同意を得たものであること。
- ⑲ 事業者は、住宅又は集合住宅の建築を目的とした開発行為等を行う場合は、入居予定者に対し、自治会への加入促進に努めること。

【必要書類】

- ① 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、当該市街化調整区域で開発が必要である理由、既存集落の課題解決につながる理由、兼用の用途がある場合は、その用途と業務内容(詳しく記入すること。)、開発工事の着工、完了の予定年月日、建築物の着工、完了の予定年月日、浸水被害について、土地利用計画において留意したこと等を漏れなく記入のこと。)
- ② 登記事項証明書
- ③ 土地利用計画図(法第41条に基づく1mの壁面後退線を明示したもの)
- ④ その他市長が必要と認める書類

※1 政令第29条の9に掲げる土地の区域を含む場合に添付すること。この許可基準において政令第29条の9に掲げる土地の区域とは以下の区域を指す。

- ・ 災害危険区域(建築基準法)
- ・ 地すべり防止区域(地すべり等防止法)
- ・ 急傾斜地崩壊危険区域(急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律)
- ・ 土砂災害警戒区域(土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律)
- ・ 浸水被害防止区域(特定都市河川浸水被害対策法)
- ・ 浸水想定区域(水防法)のうち、浸水深3m以上の区域 ※2
- ・ 都市計画法施行令第8条第1項第2号ロからニまでに掲げる土地の区域

※2 浸水深は市防災マップで確認すること。浸水深0.5～3m未満の場合であっても平屋建ての場合は風水害時の事前行動計画を添付すること。

※ 区域指定図については、市のホームページ又は都市計画課で確認すること。また、他法令(農林関係、接道、排水施設、上水道等)の条件を確認すること。

12 「法第34条第12号」の許可基準

開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる開発行為として、市条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定められたもの。

(1) 市条例第8条第2号関係（第12号指定区域における自己用住宅）

当該土地の区域の居住者の減少に伴いコミュニティ維持への対応が必要であって、独立して一体的な日常生活圏を構成していると認められる土地の区域のうち、市条例で指定した土地の区域（第12号指定区域）内において行う開発行為で、予定建築物の用途が市条例の規定に適合するもの。

【許可要件】

- ① 市条例第7条の指定区域内の土地であること。
- ② 予定建築物の用途は、自己の居住の用に供する一戸建住宅（建築基準法別表第2（い）項第2号に掲げるものを含む。）以外の用途は認められない。
- ③ 申請者は、自己の用に供する住宅を必要とする者に限る。
- ④ 住宅に事務所、店舗等の用途を兼ねるものについては、自らの事業を行う者に限る。
- ⑤ 敷地面積は、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その他建築敷地に適しない土地を除き、500㎡以下の必要最小限とする。
- ⑥ 既存集落におけるコミュニティ維持への対応が必要とされる区域であるため自治会活動への参加、協力ができること。
- ⑦ 市が公表している「防災マップ」を参考に、浸水被害に十分留意して土地利用計画を行うこと。
- ⑧ 土砂災害について、危険性を確認し災害への備えを行うこと。
- ⑨ 風水害時の事前行動計画の作成を行うこと。

【必要書類】

- ① 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、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、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建築する理由、兼用の用途がある場合は、その用途と業務内容（詳しく記入すること。）、建築物の着工、完了の予定年月日、現住居の許可後の取扱方法、浸水被害について土地利用計画において留意したこと、土砂災害及び風水害に対して備えたこと、必要な行動等を漏れなく記入すること。）
また、住宅の建築及び自己の居住に関して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。
- ② 登記事項証明書
- ③ 住民票記載事項証明書（居住する家族全員）
- ④ 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）
- ⑤ 建築図面（平面図、立面図等）
- ⑥ 風水害時の事前行動計画（令和3年5月発行の市防災マップ P.49～50）※1
- ⑦ その他市長が必要と認める書類

(2) 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）

【許可要件】

- ① 市条例第7条の指定区域内の土地であること。
- ② 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。
- ③ 開発行為等の計画については、地元自治会等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。
- ④ 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。

- ⑤ 予定建築物の用途は、自己の居住以外の用に供する住宅（建築基準法別表第2（イ）項第1号から第3号までに掲げるもの）及び当該住宅にかかる建築基準法別表第2（イ）項第10号に掲げるものとする。
- ⑥ 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。
- ⑦ 共同住宅及び長屋（以下「集合住宅」という）については賃貸用であること。
- ⑧ 開発区域の面積が3,000㎡未満（戸建のものにあつては、500㎡以下）であること。
- ⑨ 分譲住宅の宅地1区画の面積は、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その他建築敷地に適しない土地を除き、200㎡以上500㎡以下であること。
- ⑩ 分譲住宅以外の最低敷地面積は、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その他建築敷地に適しない土地を除き、200㎡以上であること。
- ⑪ 開発区域は、幅員が4m以上の道路に接していること。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4m以上あること。
- ⑫ 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、20m以下であること。
- ⑬ 建築物の高さは、10m以下とし、景観計画に沿った景観に配慮した建築物であること。
- ⑭ 予定建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下「外壁等」という。）の面から道路境界線又は隣地境界線までの距離は1m以上あること。ただし、外壁等の中心線の長さの合計が3m以下であるもの及び物置その他これに類する用途（壁面のある自動車庫を除く。）に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であるものについては、この限りでない。
- ⑮ 次に掲げる区域を開発区域に原則含めないこと。
 - ・ 災害危険区域（建築基準法）
 - ・ 地すべり防止区域（地すべり等防止法）
 - ・ 急傾斜地崩壊危険区域（急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律）
 - ・ 土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域（土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律）
 - ・ 浸水被害防止区域（特定都市河川浸水被害対策法）
 - ・ 浸水想定区域（水防法）のうち、浸水深3m以上の区域 ※2
 - ・ 都市計画法施行令第8条第1項第2号ロからニまでに掲げる土地の区域
- ⑯ 市が公表している「防災マップ」を参考に、浸水被害に十分留意して土地利用計画を行うこと。
- ⑰ 集合住宅については、計画戸数に相当する数以上の自動車及び自転車等が収容できる駐車場を確保すること。
- ⑱ 東近江市開発行為等に関する指導要綱の適用を受ける事業については、市の同意を得たものであること。
- ⑲ 事業者は、住宅又は集合住宅の建築を目的とした開発行為等を行う場合は、入居予定者に対し、自治会への加入促進に努めること。
- ⑳ 既存集落におけるコミュニティ維持への対応が必要とされる区域であるため住宅の居住者が自治会活動への参加、協力ができるように事業者が配慮すること。

【必要書類】

- ① 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、当該市街化調整区域で開発が必要である理由、既存集落の課題解決につながる理由、兼用の用途がある場合は、その用途と業務内容（詳しく記入すること。）、開発工事の着工、完了の予定年月日、建築物の着工、完了の予定年月日、浸水被害について、土地利用計画において留意したこと等を漏れなく記入のこと。）
- ② 登記事項証明書
- ③ 土地利用計画図（法第41条に基づく1mの壁面後退線を明示したもの）
- ④ その他市長が必要と認める書類

※1 政令第29条の10に掲げる土地の区域を含む場合に添付すること。この許可基準における政令第29条の10に掲げる土地の区域については「法第34条第11号」の許可基準※1に同じ。

※ 区域指定図については、市のホームページ又は都市計画課で確認すること。また、他法令（農林関係、接道、排水施設、上水道等）の条件を確認すること。