

○近江八幡市都市計画法に基づく開発許可等の基準等に関する条例

平成22年3月21日

条例第185号

改正 平成23年12月19日条例第45号

平成25年6月27日条例第35号

(題名改称)

令和4年3月17日条例第5号

(目的)

第1条 この条例は、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第3章の許可に係る基準及び手続を定めることにより、許可事務の透明性の向上及び適正化を図り、もって良好な都市環境、居住環境等の形成及び保全に寄与することを目的とする。

(平25条例35・全改、令4条例5・一部改正)

(事前審査申請)

第2条 法に基づく開発行為を行う者は、法第30条第1項の申請書を提出する前に、規則で定めるところにより市長に開発計画事前審査願を提出し、当該開発行為の計画について市長と協議しなければならない。ただし、滋賀県土地利用に関する指導要綱（昭和48年滋賀県告示第407号）に基づく協議を完了している場合は、この限りでない。

(平25条例35・追加)

(上水道施設の基準)

第3条 法第33条第1項第4号の規定による給水施設の整備に係る開発許可の基準は、近江八幡市給水条例（平成22年近江八幡市条例第206号）に定めるもののほか、水道事業管理者が定める基準によるものとする。

(平25条例35・追加)

(政令に定める技術的細目に係る制限の強化又は緩和)

第4条 市長は、法第33条第3項の規定により、次に掲げる技術的細目について定められた制限を当該各号で定めるとおり強化し、又は緩和するものとする。

- (1) 都市計画法施行令（昭和44年政令第158号。以下「政令」という。）第25条第2号で定める配置すべき道路の幅員 別表第1に定めるとおり
- (2) 政令第25条第6号で定める開発区域に設けられる公園、緑地又は広場の種類及び1か所当たりの面積の最低限度 別表第2に定めるとおり
- (3) 政令第27条で定める公益的施設を配置すべき開発行爲の規模 別表第3に定めるとおり

（平25条例35・追加）

（敷地面積の最低限度）

第5条 法第33条第4項に規定する開発区域内において予定される建築物の敷地面積の最低限度は、建築物の用途が住宅（自己の居住の用に供する住宅を除く。）である場合に限り、別表第4に定めるとおりとする。

（平25条例35・追加）

（法第34条第11号の条例で指定する土地の区域）

第6条 法第34条第11号に規定する条例で指定する土地の区域（以下「第11号指定区域」という。）は、次の各号のいずれにも該当すると認められる土地の区域のうち、市長が指定する土地の区域とする。

- (1) 当該土地の区域の全部又は一部が、市街化区域から1キロメートルの範囲内に存する土地の区域で、かつ、おおむね50以上の建築物（市街化区域内に存するものを含む。）が連たんしている土地の区域
- (2) 当該土地の区域を第11号指定区域とすることが、隣接し、又は近接する市街化区域における計画的な市街化を図るうえに支障がない土地の区域
- (3) 政令第29条の9各号に掲げる区域及び政令第8条第1項第2号ハ又はニに掲げる土地の区域に準じる土地の区域（これらの区域及びその周辺の地域の状況等により開発行爲を行うのに支障がないと認められる区域を除く。）を含まない土地の区域

2 市長は、第11号指定区域を指定しようとするときは、近江八幡市都市計画審議会条例（平成22年近江八幡市条例第184号）に規定する近江八幡市都市計画審議会の意見を聴くことができる。

3 市長は、第11号指定区域を指定したときは、その旨及び区域を告示しなければならない。

4 前3項の規定は、第11号指定区域の区域の変更について準用する。

(平25条例35・旧第3条繰下・一部改正、令4条例5・一部改正)

(環境の保全上支障があると認められる予定建築物等の用途)

第7条 法第34条第11号に規定する開発区域及びその周辺の地域における環境保全上支障があると認められる用途として条例で定める予定建築物等の用途は、次の各号のいずれかに掲げる用途以外の用途とする。

(1) 建築基準法(昭和25年法律第201号)別表第2(イ)項第1号及び第2号に掲げるもの(自己の居住の用に供する住宅に限る。)並びに当該住宅に係る建築基準法別表第2(イ)項第10号に掲げるものの用途

(2) 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(自己の居住以外の用に供する住宅に限る。)及び当該住宅に係る建築基準法別表第2(イ)項第10号に掲げるものの用途

(平23条例45・一部改正、平25条例35・旧第4条繰下・一部改正)

(法第34条第12号の条例で指定する土地の区域)

第8条 法第34条第12号に規定する条例で指定する土地の区域(以下「第12号指定区域」という。)は、次の各号のいずれにも該当すると認められる土地の区域のうち、市長が指定する土地の区域とする。

(1) 既存集落の建築物の敷地相互間の距離が100メートル以内である土地の区域

(2) 法第12条の4第1項第1号で規定する地区計画の土地を含まない土地の区域

(3) 政令第29条の9各号に掲げる区域及び政令第8条第1項第2号ハ又はニに掲げる土地の区域に準じる土地の区域(これらの区域及びその周辺の地域の状況等により開発行為を行うのに支障がないと認められる区域を除く。)を含まない土地の区域

2 市長は、第12号指定区域を指定しようとするときは、近江八幡市都市計画審議

会の意見を聴くことができる。

3 市長は、第12号指定区域を指定したときは、その旨及び区域を告示しなければならない。

4 前3項の規定は、第12号指定区域の区域の変更について準用する。

(平25条例35・旧第5条繰下・一部改正、令4条例5・一部改正)

(法第34条第12号の条例で定める開発行為)

第9条 法第34条第12号に規定する区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定める開発行為は、次の各号のいずれかに該当する開発行為とする。

(1) 政令第29条の9各号に掲げる区域を含まない土地の区域における別表第5に掲げる開発行為

(2) 前条で規定する第12号指定区域の土地に自己の居住の用に供する住宅(建築基準法別表第2(イ)項第2号に掲げるものを含む。)を建築することを目的として行う開発行為

(平25条例35・旧第6条繰下・一部改正、令4条例5・一部改正)

(政令第36条第1項第3号ハの条例で定める建築物等)

第10条 政令第36条第1項第3号ハに規定する区域、目的又は用途を限り定める建築物又は第1種特定工作物は、次の各号のいずれかに該当する建築物とする。

(1) 前条第1号に規定する開発行為に係る予定建築物の要件に該当する建築物

(2) 前条第2号に規定する第12号指定区域で行う開発行為に係る予定建築物の要件に該当する建築物

(平25条例35・旧第7条繰下)

(委任)

第11条 この条例の施行に関し、必要な事項は、規則で定める。

(平25条例35・旧第8条繰下)

付 則

(施行期日)

1 この条例は、平成22年3月21日から施行する。

(経過措置)

2 この条例の施行の前日までに、合併前の近江八幡市都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例（平成17年近江八幡市条例第49条）の規定によりなされた処分、手続その他の行為は、この条例の相当規定によりなされたものとみなす。

付 則（平成23年条例第45号）

この条例は、公布の日から施行する。

付 則（平成25年条例第35号）

（施行期日）

1 この条例は、平成26年1月1日から施行する。

（経過措置）

2 この条例の施行の前日までに改正前の近江八幡市都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例（平成22年近江八幡市条例第185号）の規定によりなされた処分、手続その他の行為は、なお従前の例による。

付 則（令和4年条例第5号）

（施行期日）

1 この条例は、令和4年4月1日から施行する。

（経過措置）

2 この条例の施行の前日までに都市計画法（昭和43年法律第100号）第29条又は第35条の2の規定によりなされた許可の申請であって、この条例の施行の際、許可又は不許可の処分がなされていないものに係る許可の基準については、この条例による改正後の第6条第1項第3号、第8条第1項第3号又は第9条第1号の規定にかかわらず、なお従前の例による。

別表第1（第4条関係）

（平25条例35・追加）

予定建築物の 用途	道路種別	開発面積			
		0.1ha以上 0.5ha未満	0.5ha以上 5.0ha未満	5.0ha以上 10.0ha未 満	10.0ha以 上

住宅	区画道路	6.0m	6.0m	6.0m	6.0m
	幹線道路	—	9.5m	9.5m	12.0m
住宅以外	区画道路	6.0m	6.0m	9.5m	9.5m
	幹線道路	9.5m	9.5m	12.0m	12.0m

備考

- 1 住宅以外の建築物等の1敷地の規模が1,000平方メートル以上の場合は、その敷地が接することとなる道路の幅員は9.5メートル以上とする。
- 2 政令第25条第2項で定める配置すべき道路の幅員は、区画道路の項を適用する。ただし、開発区域の位置、面積及び用途を勘案して市長が特に認めるときは、幹線道路の項を適用する。
- 3 周辺の状況等を勘案して、通行上支障がないと市長が認めるときは、小区間（最大延長35メートル）に限り前項の幅員を4メートル以上とする。

別表第2（第4条関係）

（平25条例35・追加）

- 1 主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為については、設置すべき施設の種類の種類は公園とする。
- 2 設置すべき公園、緑地又は広場の1か所当たりの面積の最小限度は、150平方メートルとする。

別表第3（第4条関係）

（平25条例35・追加）

政令第29条の2第1項第7号に定める基準に基づく制限の強化

- 1 公益的施設を配置すべき開発行為の規模は、次に掲げる公益的施設の区分に応じ、当該各号に定める開発行為の規模とする。
 - （1） 集会所 開発区域の計画戸数が30戸から150戸までごとに1か所
 - （2） 幼稚園 開発区域の計画戸数が200戸から1,000戸までごとに1か所
 - （3） 小学校 開発区域の計画戸数が700戸から1,000戸までごとに1か所

(4) 中学校 開発区域の計画戸数が2,000戸から3,000戸までごとに1か所

2 前項の規定は、開発区域の周辺の状況及び将来の見通しを勘案して支障がないと認められるときは、この限りでない。

別表第4 (第5条関係)

(平25条例35・追加)

区域区分	標準敷地面積 (m ²)	最小敷地面積 (m ²)
市街化区域	150	130
市街化調整区域	200	200

備考 各区画の敷地面積の最低限度は、標準敷地面積の欄に定める面積とする。ただし、隅角部については、最小敷地面積の欄に定める面積とする。

別表第5 (第9条関係)

(平25条例35・旧別表・一部改正)

1 開発区域周辺の市街化調整区域内に、10年以上継続して居住している者（現に居住している住宅を所有する者に限る。）と同居し、又は同居していた3親等内の親族が、婚姻等による別世帯の構成、転勤等による転入等に伴い、新たに自己の居住の用に供する住宅を必要とし、かつ、市街化区域における当該住宅の建築が困難であると認められる場合に、当該居住地又はその周辺の地域における土地（自ら所有し、又は相続等により承継することが確実であると認められる土地に限る。）に当該住宅を建築することを目的として行う開発行為（規則で定める規模を超えないものに限る。）

2 開発区域周辺の市街化調整区域内に、10年以上継続して居住している者が、借家からの転居に伴い、新たに自己の居住の用に供する住宅を必要とし、かつ、市街化区域における建築が困難であると認められる場合に、当該居住地又はその周辺の地域における土地（自ら所有し、又は相続等により承継することが確実であると認められる土地に限る。）に当該住宅を建築することを目的として行う開発行為（規則で定める規模を超えないものに限る。）

3 土地収用法(昭和26年法律第219号)第3条に規定する事業の施行により、

市街化調整区域に存する自己の居住の用に供する住宅を移転し、又は除却する必要がある場合に、当該住宅を所有する者が、当該住宅の存する土地の周辺の地域に、従前と同一の用途及び同程度の規模で当該住宅に代わるものを建築することを目的として行う開発行為（規則で定める規模を超えないものに限る。）