

甲賀市開発許可の基準等に関する条例の一部改正について

1 改正の理由

1点目は、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）が改正され市街化調整区域の災害ハザードエリアにおける開発許可の厳格化が図られることに伴い、市街化調整区域内の指定区域から災害ハザードエリアを除外するものです。

2点目は、地域コミュニティの維持及び地域資源である空家の利活用を図るため、市街化調整区域内の指定区域において空家の賃貸利用を可能とするものです。

以上の2点について、甲賀市開発許可の基準等に関する条例の一部改正を行うものです。

2 改正の概要

(1) 「第11号指定区域」から以下の災害ハザードエリアを除外します。

- ・災害危険区域
- ・土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域
- ・地すべり防止区域
- ・急傾斜地崩壊危険区域
- ・浸水想定区域のうち、洪水等が発生した場合に建築物の損壊や浸水により、住民の生命や身体に危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域

※第11号指定区域とは市街化調整区域において、市街化区域から1km以内の50戸以上（建築物の敷地の間隔が50m以内）が連担している既存集落を指定しております。

【第5条関係】

(2) 「第12号指定区域」についても以下の災害ハザードエリアを除外します。

- ・災害危険区域
- ・土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域
- ・地すべり防止区域
- ・急傾斜地崩壊危険区域
- ・浸水想定区域のうち、洪水等が発生した場合に建築物の損壊や浸水により、住民の生命や身体に危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域

※第12号指定区域とは市街化調整区域において、第11号指定区域以外の既存集落を主に指定しております。

【第7条及び別表関係】

(3) 別表に、第6項として、法第34条第11号及び第12条指定区域で認められる予定建築物の用途として以下の用途を追加します。

- ・賃貸戸建専用住宅
- ・賃貸戸建兼用住宅
- ・賃貸店舗等（主に空家の周辺に居住する人の日常生活に必要な物品の販売、加工、修理等の店舗及び事務所（食料品店、飲食店、小売店等））
- ・社会福祉施設等（小規模保育事業、地域密着型サービス事業等）

【別表関係】

(4) この条例は、令和4年4月1日から施行することとします。

【付則関係】

3 その他

災害ハザードエリアの除外については、改正法の内容に基づき行うものです。

市街化調整区域の地域コミュニティの維持及び空家の有効利用を図るため、市が空家と判定した時点の規模での賃貸が可能となります。

市街化調整区域の法第34条第11号指定区域及び法第34条第12号指定区域内において、賃貸戸建専用住宅、賃貸戸建兼用住宅、賃貸店舗等、主に空家の周辺に居住する人の日常生活に必要な物品の販売、加工、修理等の店舗及び事務所（食料品店、理容業、飲食店、小売店等）、社会福祉施設等（小規模保育事業、地域密着型サービス事業等）の賃貸が可能になります。