

## 甲賀市開発許可の基準等の変更について

### 1. 趣旨

本市には、甲賀都市計画区域、土山都市計画区域、信楽高原都市計画区域の3つの都市計画区域があり、そのうち甲賀都市計画区域につきましては区域区分（線引き）により、市街化区域と市街化調整区域を指定しております。

また、市内では平成22年の国勢調査より人口が減少に転じており、市街化調整区域の既存集落におきましては、集落の維持やコミュニティの希薄化といった問題が懸念されることから、平成15年度と平成28年度に、都市計画法第34条第11号指定区域（※1）、都市計画法第34条第12号指定区域（※2）等を指定し、自己の居住の用に供する住宅を必要とする方であれば建築可能としています。

今回、近年の全国的な自然災害の頻発・激甚化への対策として都市計画法及び都市計画法施行令が改正され、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及び、地域資源である空き家の賃貸利用により市街化調整区域の地域コミュニティの維持を図るため、甲賀市開発許可の基準等の変更を進めるものです。

- （※1）第11号の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。
- （※2）第12号の指定区域とは市街化調整区域において、居住者の減少に伴い集落維持への対応が必要で、周辺の市街化を促進するおそれがない区域を指定しております。

### 2. 変更の概要

本条例は、開発行為に係る技術的細目、敷地面積要件、都市計画法第34条第11号の指定区域及び同法第34条第12号指定区域、認定団地の指定手続き等を規定するものであり、今回、以下の変更内容①②のとおり、都市計画審議会に諮るものです。

#### 【変更内容①】

都市計画法第34条第11号の指定区域及び同法第34条第12号指定区域、認定団地の区域の指定については、都市計画法施行令において、原則として「溢水、湛水、津波、高潮等による災害の発生のおそれのある土地の区域」等を指定区域から除外することとされています。しかし、実際に除外する区域の種類については市町の判断に任されており、本市におきましては、都市計画法第34条第12号指定区域において災害危険区域、地すべり防止区域、土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域の、いわゆる災害レッドゾ

ーンを除外し指定しております。

今回、以下のとおり都市計画法及び都市計画法施行令が改正されることに伴いまして、本条例におけるそれぞれの指定区域等に含まない土地の区域として、以下の災害ハザードエリアを明記するものであり、変更後それぞれの指定区域等から明記した災害ハザードエリアを除外する手続きを進める予定としております。

### **都市計画法改正内容**

地方公共団体の条例による区域指定について、災害の防止が図られるよう都市計画法施行令で基準を設定することが明記されました。

### **都市計画法施行令改正内容**

以下の災害レッドゾーン、浸水ハザードエリア等について、都市計画法第34条第11号の指定区域及び同法第34条第12号指定区域、認定団地の区域に含まないことが明記されました。

#### **災害レッドゾーン**

- ① 災害危険区域
- ② 土砂災害特別警戒区域
- ③ 地すべり防止区域
- ④ 急傾斜地崩壊危険区域

#### **浸水ハザードエリア等**

- ⑤ 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
- ⑥ 土砂災害警戒区域

### **変更の影響**

都市計画法第34条第11号、第12号指定区域等から上記の災害ハザードエリアを除外することによりまして、除外区域に位置する土地につきましては、原則として新たに住宅の新築等ができないものとなります。

ただし、浸水ハザードエリア等におきましては、安全上及び避難上の対策が講じられるものに限り許可することが可能となります。

### **【変更内容②】**

平成27年に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が施行され、本市では平成28年4月に空き家バンクを創設、平成29年4月に『甲賀市空家等対策計画』を策定のうへ、空家等の調査や利活用に向けた取組を進めてきました。

しかし、取組のなかで市街化調整区域では自己居住や自己業務用の建物しか認められないことが空家等の利活用が進まない原因のひとつと考えられることから、空家等を地域の大切な資源と捉え移住・定住の促進を図るため、以下のとおりとするものです。

### **認められる用途**

- ① 賃貸戸建専用住宅
- ② 賃貸戸建兼用住宅
- ③ 賃貸店舗等
  - ・主に空家等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、理容室、飲食店、小売店等）
  - ・地域に密着した社会福祉施設等

### **認められる区域**

都市計画法第34条第11号の指定区域及び同法第34条第12号指定区域及び認定団地の区域

### **敷地及び建物の規模**

空家等と判定された時点の規模（原則として増築、改築はできません。建物内のリフォームは可能）

### **その他の要件**

- ① 地元自治会等周辺住民に対して事業計画が周知され、理解が得られること。
- ② 自治会活動に参加、協力すること。
- ③ 賃貸する者が居住または業務を行うこと。
- ④ 賃貸は、建物を所有する者と建物を使用する者が直接賃貸契約を締結すること。
- ⑤ 建物は転貸しないこと。
- ⑥ 用途変更の際には、他法令の要件を満たすこと。

## **3. 今後のスケジュール（案）**

---

令和3年度	12月	条例改正12月議会上程、条例施行	【変更内容①②】
	1月	指定区域案縦覧公告	【変更内容①】
	2月	都市計画審議会区域意見聴取	【変更内容①】
令和4年度	4月	変更区域告示	【変更内容①】