

## 甲賀市開発許可の基準等に関する条例の改正について

### 1. 趣旨

---

甲賀市には、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のみが線引きされ、市街化区域と市街化調整区域に分かれております。市街化調整区域につきましては、都市計画法第7条第3項において『市街化を抑制すべき区域』とされており、開発や建築が厳しく規制されています。

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、市全体の平均以上に人口減少が進行し、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ております。

そのため、市街化調整区域でも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でき、既に平成15年度に指定している都市計画法第34条第11号区域の他に、新たに都市計画法第34条第12号区域を指定し、市街化調整区域の規制緩和を図ることを目的に、条例の一部を改正するものです。

### 2. 改正の概要

---

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号認定団地等を規定するものです。

今回、11号指定区域以外の地域において、12号区域の指定に係る、下記の要件等を規定する条項を追加するものです。

#### 【建築物の用途】

- ・戸建専用住宅及び兼用住宅

#### 【指定する区域】

- ・居住者の減少に伴い集落維持への対応が必要な区域
- ・周辺の市街化を促進するおそれがない区域
- ・主要な道路が適当に配置されている区域
- ・排水施設等が適当に配置されている区域

#### 【指定できない区域】

- ・災害発生のおそれのある区域
- ・優良な集団農地
- ・優れた自然風景区域

### 3. 改正の効果

---

12号区域を指定することで、11号区域と同様に、区域内において農家住宅及び世帯の分化住宅以外の戸建専用住宅及び兼用住宅の建築が可能になります。

そのことがIターン・Uターンの受け皿となる等、人口の市外への流出を防ぎ、既存集落の維持や定住人口の増加につながる効果が見込まれます。

### 4. 県内の状況

---

都市計画法第34条第12号の規定に基づき区域を指定しているのは、長浜市、米原市、近江八幡市、栗東市、東近江市となっております。

### 5. 条例改正及び区域指定のスケジュール予定（案）

---

|        |     |                   |
|--------|-----|-------------------|
| 平成28年度 | 12月 | 条例改正12月議会上程、条例施行  |
|        | 1月  | 指定区域案縦覧公告         |
|        | 2月  | 都市計画審議会区域意見聴取     |
|        | 3月  | 都市計画法第34条第12号区域告示 |

### 6. その他関連事項

---

市街化調整区域等の空家の活用策につきましても、現在、素案が策定されております、『甲賀市空家等対策計画』との連携を図りまして、関連法令の範囲内において要綱等の検討を進めるものとしします。