

草津市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例

(目的)

第1条 この条例は、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第68条の2第1項の規定に基づき、都市計画法（昭和43年法律第100号）第12条の4第1項第1号に規定する地区計画の区域内における建築物に関する制限を定めることにより、当該区域における適正な都市機能および健全な都市環境を確保することを目的とする。

(用語の定義)

第2条 この条例における用語の意義は、法および建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）の例による。

(適用区域)

第3条 この条例は、別表第1に掲げる法第68条の2第1項に規定する地区整備計画が定められている区域（以下「地区整備計画区域」という。）内の建築物またはその敷地に適用する。

(建築物の用途の制限)

第4条 地区整備計画区域内における建築物の用途は、別表第2の建築物の用途の制限の項に掲げる制限に適合するものでなければならない。

(建築物の容積率の最高限度)

第5条 建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合は、別表第2の建築物の容積率の最高限度の項に掲げる数値以下でなければならない。

(建築物の建蔽率の最高限度)

第6条 建築物の建築面積の敷地面積に対する割合は、別表第2の建築物の建蔽率の最高限度の項に掲げる数値以下でなければならない。

(建築物の敷地面積の最低限度)

第7条 建築物の敷地面積は、別表第2の建築物の敷地面積の最低限度の項に掲げる数値以上でなければならない。

2 前項の規定の施行または適用の際、現に建築物の敷地として使用されている土地で同項の規定に適合しないものまたは現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば同項の規定に適合しないこととなる土地について、その全部を一の敷地として使用する場合には、同項の規定は適用しない。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。

- (1) 前項の規定の改正後の同項の規定の施行または適用の際、当該規定に相当する従前の規定に違反している建築物の敷地または所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば同項の規定に相当する従前の規定に違反することとなる土地
- (2) 前項の規定に適合するに至った建築物の敷地または所有権その他の権利に基づ

いて建築物の敷地として使用するならば同項の規定に適合するに至った土地
(壁面の位置の制限)

第8条 建築物の外壁またはこれに代わる柱の面から道路境界線または隣地境界線までの距離は、別表第2の壁面の位置の制限の項に掲げる数値以上でなければならない。
(建築物の高さの最高限度)

第9条 建築物の高さは、別表第2の建築物の高さの最高限度の項に掲げる数値以下でなければならない。ただし、市長がやむを得ないと認めて許可した場合は、この限りでない。

2 市長は、前項の規定による許可をする場合においては、あらかじめ、草津市景観条例(平成24年草津市条例第8号)に規定する草津市景観審議会に諮問しなければならない。

3 第1項に規定する建築物の高さの算定については、階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合においては、その部分の高さは、5メートルまでは当該建築物の高さに算入しない。

(建築物の敷地が地区整備計画区域の内外にわたる場合の措置)

第10条 建築物の敷地が地区整備計画区域の内外にわたる場合における第4条および第7条第1項の規定の適用については、その敷地の過半が地区整備計画区域に属するときは、当該建築物またはその敷地の全部について、これらの規定を適用する。

(既存の建築物に対する制限の緩和)

第11条 法第3条第2項の規定により第4条の規定の適用を受けない建築物について、次に掲げる範囲内において増築または改築をする場合においては、法第3条第3項第3号および第4号の規定にかかわらず、第4条の規定は、適用しない。

(1) 増築または改築が基準時(法第3条第2項の規定により第4条の規定の適用を受けない建築物について、法第3条第2項の規定により引き続き第4条の規定(同条の規定が改正された場合においては、改正前の規定を含む。)の適用を受けない期間の始期をいう。以下この項において同じ。)における敷地内におけるものであり、かつ、増築または改築後における延べ面積および建築面積が基準時における敷地面積に対してそれぞれ第5条および第6条の規定に適合すること。

(2) 増築後の床面積の合計は、基準時における床面積の合計の1.2倍を超えないこと。

(3) 増築後の第4条の規定に適合しない用途に供する建築物の部分の床面積の合計は、基準時におけるその部分の床面積の合計の1.2倍を超えないこと。

(4) 第4条の規定に適合しない事由が原動機の出力、機械の台数または容器等の容量による場合においては、増築後のそれらの出力、台数または容量の合計は、基準時におけるそれらの出力、台数または容量の合計の1.2倍を超えないこと。

- 2 法第3条第2項の規定により、第4条、第5条、第6条、第8条または第9条第1項の規定の適用を受けない建築物について、大規模の修繕または大規模の模様替えをする場合においては、法第3条第3項第3号および第4号の規定にかかわらず、第4条、第5条、第6条、第8条または第9条第1項の規定は、適用しない。

(公益上必要な建築物の特例)

第12条 この条例の規定は、市長が公益上必要な建築物で用途上または構造上やむを得ないと認めて許可したものについては、その許可の範囲内において適用しない。

- 2 市長は、前項の規定による許可をする場合においては、あらかじめ、草津市都市計画審議会条例(昭和44年草津市条例第28号)に規定する草津市都市計画審議会に諮問しなければならない。

(委任)

第13条 この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

(罰則)

第14条 次の各号のいずれかに該当する者は、50万円以下の罰金に処する。

- (1) 第4条または第7条第1項の規定に違反した場合における当該建築物の建築主(建築物を建築した後において、当該建築物の敷地を分割したことにより第7条第1項の規定に違反した場合においては、当該建築物の敷地の所有者、管理者または占有者)
- (2) 第5条、第6条、第8条、第9条第1項の規定に違反した場合における当該建築物の設計者(設計図書を用いずに工事を施工し、または設計図書に従わないで工事を施工した場合においては、当該建築物の工事施工者)
- (3) 法第87条第2項において準用する第4条の規定に違反した場合における当該建築物の所有者、管理者または占有者
- 2 前項第2号に規定する違反があった場合において、その違反が建築主の故意によるものであるときは、当該設計者または工事施工者を罰するほか、当該建築主に対して同項の罰金刑を科する。
- 3 法人の代表者または法人もしくは個人の代理人、使用人その他の従業者がその法人または個人の業務に関して、前2項の違反行為をした場合においては、その行為者を罰するほか、その法人または個人に対して第1項の罰金刑を科する。ただし、法人の代表者または法人もしくは個人の代理人、使用人その他の従業者の当該違反行為を防止するため、当該業務に対し、相当の注意および監督が尽くされたことの証明があったときは、その法人または個人については、この限りでない。

付 則

(施行期日)

- 1 この条例は、公布の日から施行する。

(草津市手数料条例の一部改正)

2 草津市手数料条例（昭和53年草津市条例第4号）の一部を次のように改正する。
別表第14項に次の2号を加える。

(56) 草津市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例（令和3年草津市条例第21号）第9条第1項ただし書の規定に基づく建築物の高さの最高限度の許可の申請に対する審査

建築物の高さの許可申請手数料 1件につき160,000円

(57) 草津市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例第12条第1項の規定に基づく公益上必要な建築物の特例許可の申請に対する審査

公益上必要な建築物の特例許可申請手数料 1件につき160,000円

付 則

（施行期日）

1 この条例は、公布の日から施行する。

（草津市手数料条例の一部改正）

2 草津市手数料条例（昭和53年草津市条例第4号）の一部を次のように改正する。
別表第14項に次の1号を加える。

(58) 草津市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例別表第2第2項の建築物の用途の制限の項生活拠点地区の欄ただし書の規定に基づく建築物の許可の申請に対する審査

建築物の用途の制限の許可申請手数料 1件につき160,000円

別表第1（第3条関係）

名称	区域
下物町地区整備計画区域	都市計画法第20条第1項の規定により告示された大津湖南都市計画下物町地区計画において地区整備計画が定められている区域
北山田五条・山田地区整備計画区域	都市計画法第20条第1項の規定により告示された大津湖南都市計画北山田五条・山田地区計画において地区整備計画が定められている区域

別表第2（第4条—第9条関係）

1 下物町地区整備計画区域

制限の項目	制限の内容
建築物の用途の制限	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 法別表第2（ほ）項に掲げる建築物 (2) 地域再生法（平成17年法律第24号）第17条の17第3項第2号に掲げる集落福利等施設のうち商業施設以外の建築物

建築物の容積率の最高限度	10分の20
建築物の建蔽率の最高限度	10分の6
建築物の敷地面積の最低限度	500平方メートル
壁面の位置の制限	建築物の外壁またはこれに代わる柱の面から道路境界線または隣地境界線までの距離は、2メートル以上とする。
建築物の高さの最高限度	13メートル

2 北山田五条・山田地区整備計画区域

制限の項目	制限の内容	
地区の名称	生活拠点地区	戸建住宅地区
建築物の用途の制限	<p>1 次に掲げる建築物は、建築してはならない。ただし、住宅で第2号に掲げる医療施設、商業施設および福祉施設の用途のみを兼ねるもの（その居住の用に供する部分の面積が延べ面積の2分の1以下のものに限る。）であり、かつ、市長が当該区域にその立地を誘導すべき集落福利等施設としてやむを得ないと認めて許可したものについては、この限りでない。</p> <p>(1) 法別表第2（ほ）項に掲げる建築物</p> <p>(2) 地域再生法第17条の17第3項第2号に規定する集落福利等施設のうち公共施設、医療施設、商業施設およ</p>	<p>法別表第2（は）項に掲げる建築物は、建築することができる。ただし、長屋、共同住宅、寄宿舍および下宿は除く。また、店舗については都市計画法第34条第1号に該当するものに限る。</p>

	<p>び福祉施設以外の建築物</p> <p>2 前項ただし書において、市長は、あらかじめ、草津市都市計画審議会条例に規定する草津市都市計画審議会に諮問しなければならない。</p>	
建築物の容積率の最高限度	10分の20	10分の10
建築物の建蔽率の最高限度	10分の6	10分の6
建築物の敷地面積の最低限度	<p>500平方メートル</p> <p>ただし、法別表第2（い）項第9号および（は）項第7号に掲げる建築物については、200平方メートル</p>	200平方メートル
壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁またはこれに代わる柱の面から道路境界線または隣地境界線までの距離は、2メートル以上とする。</p>	<p>建築物の外壁またはこれに代わる柱の面から道路境界線または隣地境界線までの距離は、1メートル以上とする。</p>
建築物の高さの最高限度	13メートル	13メートル