

「（仮称）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」  
に規定する事項について  
【主要な事項の考え方】

草津市

令和3年5月

(仮称) 草津市地区計画の区域内における建築物の  
制限に関する条例に規定する事項

目的	. . . P3
用語の定義	. . . P3
適用区域	. . . P4
建築物の用途の制限	. . . P4
建築物の容積率の最高限度	. . . P5
建築物の建蔽率の最高限度	. . . P5
建築物の敷地面積の最低限度	. . . P6
壁面の位置の制限	. . . P6
建築物の高さの最高限度	. . . P7
別表第 1	. . . P7~P8
別表第 2	. . . P9

#### (目的)

この条例は、建築基準法第68条の2第1項の規定に基づき、都市計画法第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、当該地区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。

#### 考え方

本条例は建築基準法第68条の2第1項の規定に基づくものであり、地区整備計画で定められた建築物に関する制限の中で当該計画の目的を達成するために特に重要な事項について、建築確認の手続きによりその実現を担保するため必要な制限を定めたものです。

具体的な制限については建築基準法施行令第136条の2の5の各号に定める基準に従ったものとなります。

#### (主な制限の例)

- ① 用途の制限
- ② 容積率の最高限度
- ③ 建蔽率の最高限度
- ④ 敷地面積の最低限度
- ⑤ 壁面の制限の位置
- ⑥ 高さの最高限度

なお、本条例では「地区整備計画」および「草津市市街化調整区域における地区計画制度運用基準」に基づき上記6項目を制限する予定です。

#### (用語の定義)

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の例による。

#### 考え方

本条例において、特に規定していない用語については法および政令の定めるところによります。

(適用区域)

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内的の建築物またはその敷地に適用する。

**考え方**

本条例は法第68条の2第1項の規定により、「地区整備計画」が定められた区域に限られ、具体的には別表第1に掲げる区域に適用するものです。(条例制定時点では別表第1に掲げる区域は「下物町地区」のみとなります。)

「地区整備計画」が定められた区域に限られているのは条例で制限する内容は具体的な事項であるので、地区整備計画が定められていなければ具体的な内容を制限できないためです。

(建築物の用途の制限)

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。

**考え方**

政令136条の2の5第1項第1号(建築物の用途の制限)に該当する事項について定めたものとなります。

法48条の都市計画よりもきめ細かく用途を定めることにより、その地区の特性に合った建築物の用途を制限するものです。

具体的な制限内容については別表第2に規定されています。

(建築物の容積率の最高限度)

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。

#### 考え方

政令136条の2の5第1項第2号(建築物の容積率の最高限度)に該当する事項について定めたものとなります。

容積率の制限は建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の制限のことを言います。

一般的に都市において、あまりに建築物が建て込み、建築物の規模が大きくなると残された空間も狭くなり、日照、通風など都市全体の環境が悪くなってきます。

また、多くの人に住んだり、働いたりするので交通施設や上下水道などの都市施設の供給能力とのバランスを保つため地域ごとに適正な建築密度を定めこれを規制することが必要となります。

具体的な制限内容については別表第2に規定されています。

(建築物の建蔽率の最高限度)

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。

#### 考え方

政令136条の2の5第1項第3号(建築物の建蔽率の最高限度)に該当する事項について定めたものとなります。

建蔽率の制限は建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の制限のことを言います。

各建築物の敷地について、ある程度の空地を確保することにより、騒音や延焼の防止、日照、採光、通風など地域環境の保全を図っています。

具体的な制限内容については別表第2に規定されています。

(建築物の敷地面積の最低限度)

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。

#### 考え方

政令136条の2の5第1項第4号(建築物の敷地面積の最低限度)に該当する事項について定めたものとなります。

敷地の分割による狭小な宅地の増加を防止するとともに、現在の居住水準を維持し、良好な住環境を保全・形成していくことを目的としています。

具体的な制限内容については別表第2に規定されています。

(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および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。

#### 考え方

政令136条の2の5第1項第5号(壁面の位置の制限)に該当する事項について定めたものとなります。

第1種低層、第2種低層住居専用地域などの低層住宅地と同様に住環境を保護するために外壁の後退距離を定めたものとなります。

建築物の敷地の空地は建蔽率制限により確保していますが、空地を敷地内のどの部分にとるかということについては規制できません。空地を取るべき位置を建築物の敷地境界線との関係である程度決めることを目的とした規制が壁面の位置の制限となります。

具体的な制限内容については別表第2に規定されています。

(建築物の高さの最高限度)

建築物の高さは、別表第2の建築物の高さの最高限度に掲げる数値以下でなければならない。ただし、市長が草津市景観審議会の意見を聴いてやむを得ないと認める場合は、この限りでない。

**考え方**

政令136条の2の5第1項第6号(建築物の高さの最高限度)に該当する事項について定めたものとなります。

第1種低層、第2種低層住居専用地域などの低層住宅地と同様に住環境を保護するために高さの最高限度を定めたものとなります。

ただし、景観審議会の意見を聴いたうえで、その計画が良好な景観環境を害するおそれがないと認められる場合については最高限度を超えることができます。

具体的な制限内容については別表第2に規定されています。

(別表第1)

適用区域：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

区域名称：下物町地区計画

**考え方**

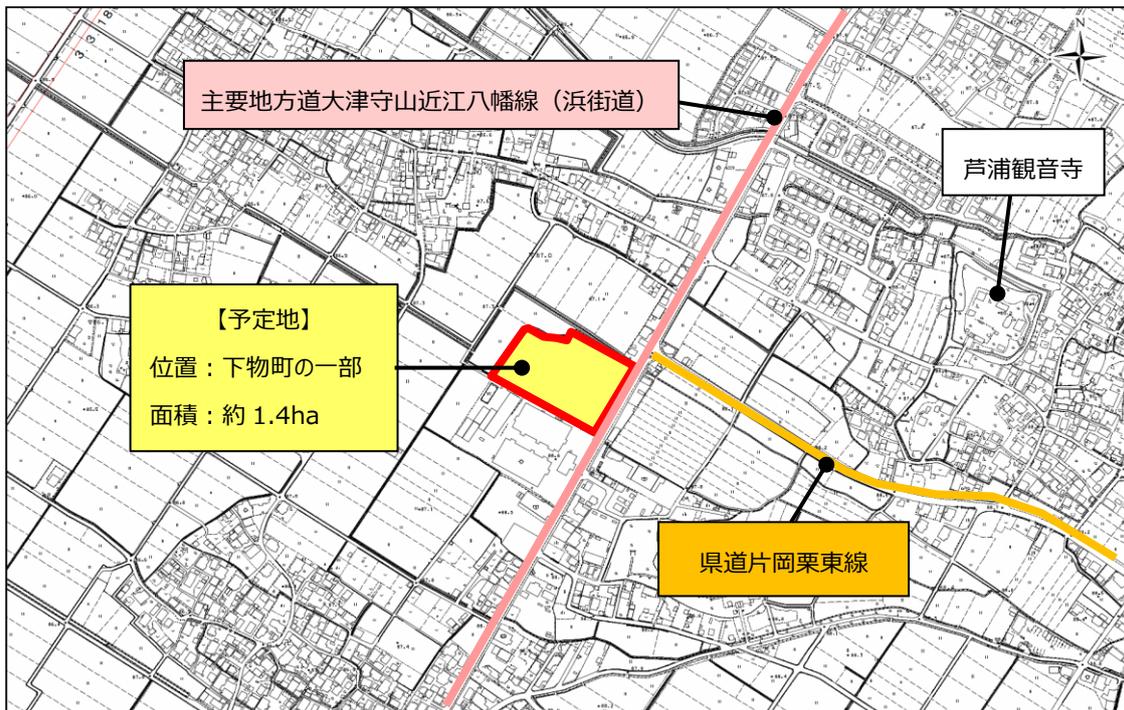
本条例が適用される区域を具体的に定めたものとなります。

適用区域は都市計画法に基づき都市計画決定・告示された区域(地区整備計画が定められている区域)となります。

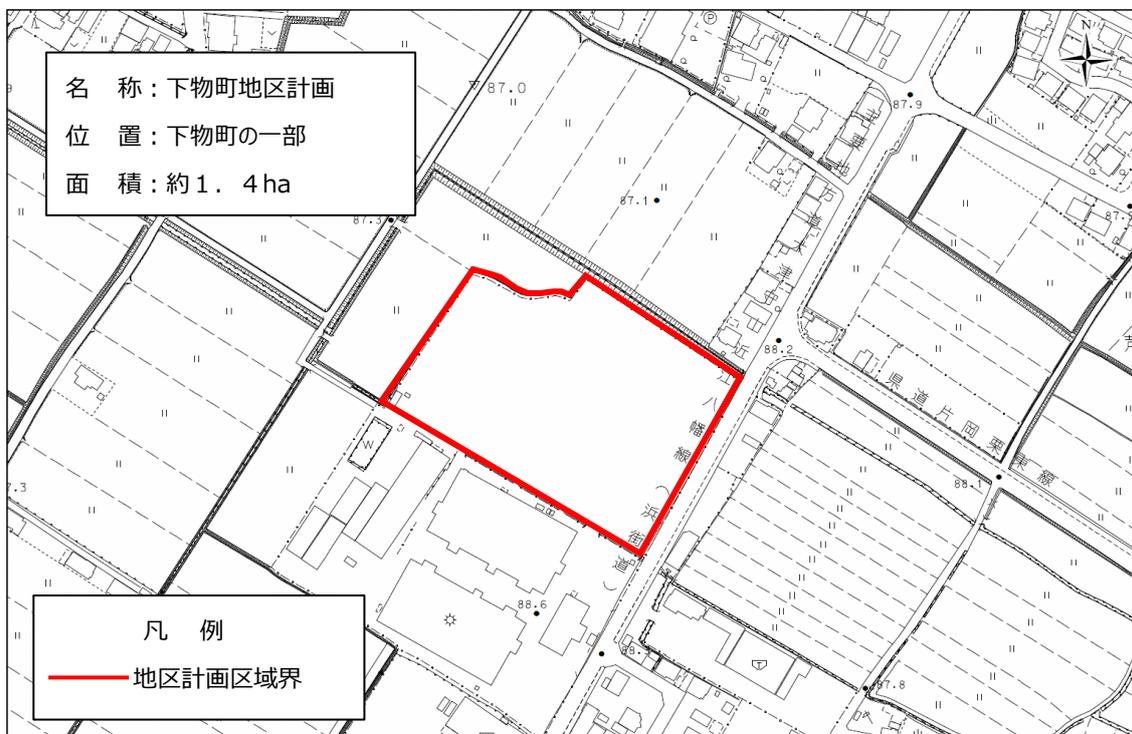
条例制定時点では別表1に掲げる区域は「下物町地区」のみとなります。

位置図については、次ページに掲載しています。

<位置図>



<拡大図>



(別表第2)

① 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) 法別表第二(ほ)項に掲げる建築物
- (2) 地域再生法第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

※上記(1)(2)より建築可能な建物は下記のとおり

**商業施設(床面積3,000㎡以下)**

**例) スーパーマーケット、ドラッグストア、コンビニエンスストア、レストラン等**

② 建築物の容積率の最高限度	200%
③ 建築物の建蔽率の最高限度	60%
④ 建築物の敷地面積の最低限度	500㎡
⑤ 壁面の位置の制限	道路境界線および隣地境界線までの距離は2m以上
⑥ 建築物の高さの最高限度	13m(景観審議会の意見を聴いてやむを得ないと認める場合は、除く)

## 考え方

下物町地区整備計画区域内の制限内容について定めたものとなります。

「草津市版地域再生計画」に掲げられた常盤学区内での「生活拠点の形成」を図るため、「草津市市街化調整区域における地区計画制度運用基準」に基づき、各制限を定めることとなります。

なお、下記の項目については地区計画には定められていますが、政令136条の2の5には定められる旨の規定がない、または、景観条例にて審査する項目のため当該条例には規定されません。

- ① 日影規制 : 政令136条の2の5に定められる旨の規定がないため
- ② 緑化措置 : 景観条例にて審査する項目であるため
- ③ 形態、色彩等 : 景観条例にて審査する項目であるため
- ④ かき、さく : 景観条例にて審査する項目であるため