１．草津市特定開発行為等に関する指導要綱

（目的）

第１条　この要綱は、市内において行われる開発行為等について一定の基準を定め、事業者の積極的な協力を得て、良好な環境の確保と調和のとれた土地利用および秩序ある都市の形成を図り、もって健康で文化的な都市の実現を期することを目的とする。

（定義）

第２条　この要綱において使用する用語は、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号。以下「法」という。）、都市計画法施行令（昭和 44 年政令第 158 号。以下「政令」という。）、都市計画法施行規則（昭和 44 年建設省令第 49 号。以下「省令」という。）および草津市開発行為の手続および基準等に関する条例（平成 24 年草津市条例第 7 号。以下「条例」という。）において使用する用語の例による。

２　この要綱は、次に掲げる行為（以下「特定開発行為等」という。）に適用する。

(1)　土地の形質の変更で、その区域の面積が 500 平方メートル以上のもの。ただし、法第 29 条第１項の許可が必要な開発行為は除く。（以下「特定開発行為」という。）。

(2)　建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第２条第１号の建築物（以下「建築物」という。）を建築する行為で次のいずれかに該当するもの（以下「特定建築行為」という。）をいう。

ア　戸数が４以上の分譲一戸建住宅（分譲宅地を含む）を建築する行為

イ　戸数が９以上の集合住宅を建築する行為（増改築の結果、戸数の増減にかかわらず計画戸数が９以上となる集合住宅の増築行為または改築行為を含む。）

ウ　高さが１０メートルを超える分譲一戸建住宅、または集合住宅を建築する行為（建築物の高さが従前より低くなる増築行為または改築行為は除く。）

エ　延床面積３００平方メートル以上または高さが１０メートルを超える住宅以外の建築物を建築する行為。ただし、次に掲げる行為を除く。

(ｱ)　増築に係る延床面積が従前建築物の延床面積の５分の１を超えない範囲での増築行為

(ｲ)　改築により増加する延床面積が従前建築物の延床面積の５分の１を超えない範囲での改築行為で用途の変更を伴わないもの

オ　駐車場を併設する大規模量販店、遊戯場、ファミリーレストラン、コンビニエンスストアその他の市長が必要と認める集客施設を建築する行為

３　前２項の規定にかかわらず、次の特定開発行為等については、この要綱を適用しない。

(1)　市が行う特定開発行為等

(2)　その他市長が適用の必要がないと認める特定開発行為等

（特定開発行為等の適用範囲）

第３条　一団の土地または隣接した土地において同時にまたは引き続き行われる特定開発行為等が次の各号のいずれにも該当する場合は、一の特定開発行為等とみなす。

(1)　全体として一体的な土地の利用または造成が見込まれる場合

(2)　先行する特定開発行為等について、特定開発行為については第６条第４項の特定開発行為等に関する工事の検査済書が交付された時点から、特定建築行為については建築基準法第６条第１項の確認の申請等が提出された時点から、１年以内に後続する特定開発行為等が行われる場合

(3)　先行する特定開発行為等との間に事業者の関連性が認められる場合

（協議申請等）

第４条　特定開発行為等を行う者（以下「事業者」という。）は、都市計画法、建築基準法、農地法（昭和 27 年法律第 229 号）等の規定による許認可等の申請等の手続をする前に、特定開発行為等の計画の内容を記載した特定開発行為等協議書（別記様式第１号）を市長に提出しなければならない。

２　市長は、特定開発行為等協議書が提出されたときは、特定開発行為等の計画の内容が法令等の基準等に適合しているかを審査したうえで、当該特定開発行為等協議書を提出した事業者に対して意見を通知しなければならない。ただし、法令等の基準等に明らかに適合していない特定開発行為等協議書が提出された場合はこの限りでない。

３　事業者は、前項の意見に基づき市および関係機関と協議し、協議を了したことの確認書を市長に提出しなければならない。

４　市長は、前項の協議を了した確認書の提出があったときは、協議終了通知書（別記様式２号）により協議が了した旨を事業者に通知するものとする。

５　前各項の規定は、特定開発行為等を変更する場合について準用する。

（関係者への周知説明）

第５条　事業者（自己の居住の用に供する住宅を建築する者を除く。以下この条において同じ。）は、市長に特定開発行為等協議書を提出後速やかに、特定開発行為等を行う予定の土地の外部から見やすい場所に、当該特定開発行為等協議書の内容および工事予定期間を表示した標識（別記様式第３号）を設置しなければならない。

２　事業者は、前項の標識を設置したときは、速やかに特定開発行為等標識設置届（別記様式第４号）を提出しなければならない。

３　事業者は、前項の特定開発行為等標識設置届を提出した日の翌日から起算して 14 日を経過した日以後に、特定開発行為等の計画、施工計画、公害および災害の防止計画等（以下「特定開発行為等の計画等」という。）について、次に掲げる者に対して、説明会の開催その他の適切な方法により説明しなければならない。

(1)　特定開発行為等が行われる土地の区域（以下「特定開発区域」という。）に隣接する土地の所有者および住民

(2)　特定開発区域の周辺に存する町内会等の代表

４　事業者は、前項の説明を行ったときは、速やかにその内容を記載した説明会経過書（別記様式第５号）により市長に報告しなければならない。

５　事業者は、特定開発行為等によって住環境に影響を受け、または受けるおそれがある住民が当該特定開発行為等について説明を求めたときは、特定開発行為等の計画等について理解と協力が得られるよう説明を行わなければならない。

（工事の着手および完了検査）

第６条　事業者は、特定開発行為に係る工事に着手するときは、工事着手届（別記様式第６号）を市長に提出しなければならない。ただし、市長が必要ないと認める特定開発行為についてはこの限りでない。

２　事業者は、特定開発行為等に係る工事を完了したときは、工事完了届出書（別記様式第７号）を市長に提出し、検査を受けなければならない。ただし、市長が必要ないと認める特定開発行為等についてはこの限りでない。

３　事業者は、特定開発行為等に係る工事完了後、市に移管することとなっている公共施設・公益施設またはこれらの建設用地がある場合は、あらかじめ公共・公益施設等引継書（別記様式第８号）を市長に提出して移管のための検査を受けなければならない。

４　市長は、第２項の工事完了届出書の提出があった場合において、当該特定開発行為等が事前に協議した内容に適合していると認めるときは、特定開発行為等に関する工事の検査済証（別記様式第９号）を交付するものとする。

（特定開発行為等の基準）

第７条　特定開発行為等の基準については、市長が別に定める指針によるものとする。

（町内会等）

第８条　住宅（自己の居住の用に供する住宅を除く。）の用に供する目的で行う特定建築行為（以下「特定住宅建築行為」という。）を行う事業者は、特定開発区域内に建設される住宅に入居を予定している者に対して、町内会等へ加入または町内会等を設立するために必要な支援を行わなければならない。

２　特定住宅建築行為を行う事業者は、前項の町内会等への加入について次に掲げる事項を適切な方法により説明しなければならない。

(1)　町内会等への加入手続および方法

(2)　町内会等の活動内容

(3)　町内会等の会費

3　特定住宅建築行為を行う事業者は、第１項の町内会等を設立について次に掲げる事項を適切な方法により説明しなければならない。

(1)　町内会等の設立の手続および方法

(2)　町内会等の役割

4　特定住宅建築行為を行う事業者は、第１項の規定により行った支援および前項の規定により行った説明内容について、支援および説明状況報告書（別記様式第 10 号）により市長に報告しなければならない。

（雑則）

第９条　この要綱の施行に関し、必要な事項は市長が別に定める。

付　則

（施行期日）

1　この要綱は、平成 24 年 10 月１日から施行する。

（経過措置）

2　改正後の草津市特定開発行為等に関する指導要綱の規定は、施行日以後に特定開発行為等協議書の提出のある特定開発行為等について適用し、同日前に改正前の草津市開発事業に関する指導要綱の規定に基づいて提出された開発事業事前審査申請書については、なお従前の例による。

付　則

（施行期日）

1　この要綱は、平成26年４月１日から施行する。

（経過措置）

2　改正後の草津市特定開発行為等に関する指導要綱の規定は、施行日以後に特定開発行為等協議書の提出のある特定開発行為等について適用し、同日前に改正前の草津市特定開発行為等に関する指導要綱の規定に基づいて提出された特定開発行為等については、なお、従前の例による。

付　則

（施行期日）

1　この要綱は、平成27年４月１日から施行する。

（経過措置）

2　改正後の草津市特定開発行為等に関する指導要綱の規定は、施行日以後に特定開発行為等協議書の提出のある特定開発行為等について適用し、同日前に提出された特定開発行為等については、なお従前の例による。

付　則

（施行期日）

1　この要綱は、平成28年４月１日から施行する。

（経過措置）

2　改正後の草津市特定開発行為等に関する指導要綱の規定は、施行日以後に特定開発行為等協議書の提出のある特定開発行為等について適用し、同日前に提出された特定開発行為等については、なお従前の例による。

付　則

（施行期日）

1　この要綱は、平成29年４月１日から施行する。

（経過措置）

2　改正後の草津市特定開発行為等に関する指導要綱の規定は、施行日以後に特定開発行為等協議書の提出のある特定開発行為等について適用し、同日前に提出された特定開発行為等については、なお従前の例による。

付　則

（施行期日）

1　この要綱は、令和元年９月１日から施行する。

（経過措置）

2　改正後の草津市特定開発行為等に関する指導要綱の規定は、施行日以後に特定開発行為等協議書の提出のある特定開発行為等について適用し、同日前に提出された特定開発行為等については、なお従前の例による。

付　則

（施行期日）

1　この要綱は、令和３年４月１日から施行する。

（経過措置）

2　改正後の草津市特定開発行為等に関する指導要綱の規定は、施行日以後に特定開発行為等協議書の提出のある特定開発行為等について適用し、同日前に提出された特定開発行為等については、なお従前の例による。

付　則

（施行期日）

1　この要綱は、令和４年４月１日から施行する。

（経過措置）

2　改正後の草津市特定開発行為等に関する指導要綱の規定は、施行日以後に特定開発行為等協議書の提出のある特定開発行為等について適用し、同日前に提出された特定開発行為等については、なお従前の例による。

草津市特定開発行為等に関する指導要綱運用基準

[第２条第２項第２号オに該当する建築物は以下のとおりとする]

・大規模量販店（デパート、スーパー、ホームセンター等）

・遊技場（パチンコ店、ゲームセンター等）

・ファミリーレストラン

・コンビニエンスストア

・その他の市長が必要と認める集客施設

ただし、上記の駐車場施設については、別途市長と協議するものとする。

[第５条第３項]

関係者への周知方法について地元町内会長の判断により個別の説明も可とする。なお、説明すべき対象者の範囲は、地元町内会長および隣地土地所有者とする。

２．草津市中高層建築物に関する指導要綱

（目的）

第１条　この要綱は、本市における中高層建築物の建築に係る計画の事前公開等に関し、必要な事項を定め、建築主等の協力を求めることにより、中高層建築物の建築に伴う近隣関係住民との紛争を未然に防止し、あわせて良好な生活環境および地域社会の形成に資することを目的とする。

（適用範囲）

第２条　この要綱は、本市の区域内において行う、高さが１２メートルを超える建築物または地下を除く階数が４以上の建築物（以下「中高層建築物」という。）を建築する場合について適用する。

２　前項の規定にかかわらず、次の中高層建築物の建築については、この要綱を適用しない。

(1)　市が行う中高層建築物の建築

(2)　その他市長が適用の必要がないと認める中高層建築物の建築

３　第１項の規定する建築物の高さについては、建築基準法施行令（昭和２５年政令第３３８号）第２条に定める基準によるものとする。

（建築計画の説明等）

第３条　建築主、設計者、工事施工者および管理者（以下「建築主等」という。）は、中高層建築物を建築しようとするときは、次に掲げるところにより、地域住民に対して理解と協力が得られるよう事前に説明および協議（以下「説明等」という。）を行わなければならない。

(1)　説明等を行わなければならない者は、当該建築により影響を受けるおそれのある近隣住民（土地の所有者を含む。）で、次に掲げるものとする。

ア　当該中高層建築物の外壁から当該中高層建築物の高さのおおむね２倍に相当する距離の範囲内にある建築物の所有者および居住者ならびに土地の所有者

イ　前項に掲げる区域の属する地元町内会長

ウ　その他市長が必要と認める者

(2)　説明等を行わなければならない事項は、次に掲げるとおりとする。

ア　計画建築物の用途、規模、構造
イ　日影、電波障害等の影響
ウ　工事による危害防止方法および公害防止対策
エ　工事の施工方法および工事期間
オ　その他工事に起因して影響の予想されるもの

２　建築主等は、前項の規定により説明をしたときは、その内容を説明会経過書（別記様式第１号）により市長に報告しなければならない。

３　建築主等は、近隣住民との間で工事協定書を締結したときは、その写しを市長に提出するものとする。

（中高層建築物計画書の提出）

第４条　建築主等は、中高層建築物を建築しようとするときは、事前に中高層建築物計画書（別記様式第２号。以下「計画書」という。）を、次に掲げる図書を添えて、市長に提出しなければならない。

(1)　計画建築物の位置図、配置図、平面図、立面図および断面図
(2)　電波障害予想範囲図および対策計画書
(3)　近隣地域住民等への説明会経過書
(4)　建築基準法施行規則（昭和２５年建設省令第４０号）第１条の３第１項に掲げる日影図
(5)　土地利用計画図および緑化計画図
(6)　その他市長が必要とするもの

（標識の設置）

第５条　建築主等は、中高層建築物の建築を計画したときは、建築確認申請書または計画通知書（以下「確認通知書」という。）を建築主事に提出しようとする６０日前までに、建築予定敷地内の見やすい場所に、建築計画の概要を示す標識（別記様式第３号）を設置しなければならない。

２　建築主等は、前項の規定により標識を設置したときは、速やかに中高層建築物標識設置届（別記様式第４号）により、市長にその旨を届出なければならない。

（環境保全の対策）

第６条　建築主等は、建築予定周辺地域の環境が向上するよう、緑地計画等について積極的に協力し、周辺の環境の悪化を防止し、または回復を図るための対策について、関係者と協議するものとする。

（建築工事中の公害防止）

第７条　建築主等は、建築工事の施工に伴う騒音、振動その他生活環境に著しい支障が生じるおそれのある場合は、その被害を受けるおそれのある者とあらかじめ協議し、必要な措置を講じなければならない。

（細目）

第８条　この要綱に定めのない事項については、市長が別に定める。

付　　則

１　この要綱は、平成５年１２月１日から施行する。

２　この要綱は、この要綱の施行の日以後に開発事前協議書の提出のある開発事業について適用し、同日前に開発事前協議書の提出のあった開発事業については、なお従前の例による。

付　　則

１　この要綱は、平成８年７月１日から施行する。

２　この要綱は、この要綱の施行の日以後に開発事前協議書の提出のある開発事業について適用し、同日前に開発事前協議書の提出のあった開発事業については、なお従前の例による。ただし、同日１年前に開発事前協議書の提出のあった開発事業についてはこの要綱を適用する。

付　　則

この要綱は、平成１１年４月１日から施行する。

付　　則

この要綱は、平成２４年１０月１日から施行する。

付　　則

１　この要綱は、平成２９年４月１日から施行する。

２　改正後の草津市中高層建築物に関する指導要綱の規定は、施行日以後に中高層建築物計画書の提出のある特定開発行為等について適用し、同日前に提出された特定開発行為等については、なお従前の例による。

付　　則

１　この要綱は、平成３０年４月１日から施行する。

２　改正後の草津市中高層建築物に関する指導要綱の規定は、施行日以後に中高層建築物計画書の提出のある特定開発行為等について適用し、同日前に提出された特定開発行為等については、なお従前の例による。

付　　則

１　この要綱は、令和３年４月１日から施行する。

２　改正後の草津市中高層建築物に関する指導要綱の規定は、施行日以後に中高層建築

物計画書の提出のある特定開発行為等について適用し、同日前に提出された特定開発行為等については、なお従前の例による。

付　　則

1　この要綱は、令和４年４月１日から施行する。

2　改正後の草津市中高層建築物に関する指導要綱の規定は、施行日以後に中高層建築物計画書の提出のある特定開発行為等について適用し、同日前に提出された特定開発行為等については、なお従前の例による。

３．草津市ワンルーム形式集合住宅に関する指導要綱

（目的）

第１条　この要綱は、ワンルーム形式集合住宅（以下「ワンルーム」という。）の建築の計画および管理に関し、必要な事項を定め、建築主等の協力を求めることにより、ワンルーム形式集合住宅の建築に伴う近隣関係住民との紛争を未然に防止し、あわせて良好な生活環境および地域社会の形成に資することを目的とする。

（定義および適用範囲）

第２条　この要綱において、次の各号に掲げる用語の定義は、当該各号の定めるところによる。

(1)　ワンルーム形式集合住宅　ワンルーム形式の住戸で構成される部分を有する共同住宅および長屋住宅をいう。

(2)　ワンルーム形式の住戸　主として１の居室で構成され、専用床面積（ベランダ、バルコニー、パイプスペース等の面積は除く。）が原則 30 平方メートル以下の住戸をいう。

２　この要綱は、本市の区域内で建築されるワンルーム形式の住戸の数が 10 以上のワンルーム形式集合住宅について適用する。この場合において、管理人室はワンルーム形式の住戸の数には含めないものとする。

（建築計画の届出）

第３条　建築主、設計者、工事施工者および管理者（以下「建築主等」という。）は、ワンルーム形式集合住宅を建築しようとするときは、ワンルーム形式集合住宅建築計画書（別記様式第１号）を市長に提出しなければならない。

（建築に関する基準）

第４条　建築主等は、ワンルーム形式集合住宅の建築については、次に掲げるところにより行うものとする。

(1)　ワンルーム形式の住戸の床面積を１戸あたり 18 平方メートル以上とすること。

(2)　ワンルーム形式の住戸の数が 30 以上の場合は、管理人室を設置し、管理人の表示を見やすい場所に掲げること。

(3)　緑化および駐車場施設の整備については、別に定める指針の設置基準に基づき、整備すること。

(4)　ごみ収集場は、開発敷地内に設置すること。ただし、施設の位置、規模等については、市長と協議すること。

（管理に関する基準）

第５条　建築主等は、次に掲げる基準に適合するよう、ワンルーム形式集合住宅を管理しなければならない。

(1)　ワンルーム形式の住戸の数が 30 以上の場合は、管理人を置き、30 未満の場合は、自ら管理を行い、または管理を委託して、適切な対応が図れるよう努めること。

(2)　次に掲げる事項を記載した表示板（別記様式第２号）を、建築物の出入口の見やすい場所に設置すること。

ア　ワンルーム形式集合住宅の名称、所在地および戸数

イ　管理人の氏名および連絡先

(3)　次に掲げる事項を定めた管理規約等を作成し、入居者に遵守させること。

ア　ごみの指定日および指定場所以外の搬出の禁止

イ　自動車等の迷惑駐車の禁止

ウ　騒音、振動等により迷惑行為の禁止

エ　その他近隣住民等に迷惑を及ぼす行為の禁止

オ　自治会活動への積極的な参加

（細目）

第６条　この要綱に定めのない事項については、市長が別に定める。

付　　則

１　この要綱は、平成５年 12 月１日から施行する。

２　この要綱は、この要綱の施行の日以後に開発事前協議書の提出のある開発事業について適用し、同日前に開発事前協議書の提出のあった開発事業については、なお従前の例による。

付　　則

１　この要綱は、平成８年７月１日から施行する。

２　この要綱は、この要綱の施行の日以後に開発事前協議書の提出のある開発事業について適用し、同日前に開発事前協議書の提出のあった開発事業については、なお従前の例による。ただし、同日１年前に開発事業事前協議書の提出があった開発事業については要綱を適用する。

付　　則

この要綱は、平成 11 年４月１日から施行する。

付　　則

この要綱は、平成 24 年 10 月１日から施行する。

付　　則

1　この要綱は、平成 29 年４月１日から施行する。

2　改正後の草津市ワンルーム形式集合住宅に関する指導要綱の規定は、施行日以後にワンルーム形式集合住宅建築計画書の提出のある特定開発行為等について適用し、同日前に提出された特定開発行為等については、なお従前の例による。

付　　則

1　この要綱は、令和３年４月１日から施行する。

2　改正後の草津市ワンルーム形式集合住宅に関する指導要綱の規定は、施行日以後にワンルーム形式集合住宅建築計画書の提出のある特定開発行為等について適用し、同日前に提出された特定開発行為等については、なお従前の例による。

付　　則

1　この要綱は、令和４年４月１日から施行する。

2　改正後の草津市ワンルーム形式集合住宅に関する指導要綱の規定は、施行日以後にワンルーム形式集合住宅建築計画書の提出のある特定開発行為等について適用し、同日前に提出された特定開発行為等については、なお従前の例による。