

第1章 総則

(目的)

第1条 この条例は、開発行為に関する手続その他必要な事項を定めることにより、本市の特性に応じたまちづくりを推進し、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を実現することを目的とする。

(定義)

第2条 この条例において、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) 開発行為 都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第29条第1項の許可が必要な開発行為をいう。
- (2) 事業者 開発行為を行う者をいう。
- (3) 大規模開発事業 開発行為の規模が1ヘクタール以上の開発行為をいう。
- (4) 住宅開発事業 住宅（自己の居住の用に供する住宅を除く。）の建築の用に供する目的で行う開発行為をいう。
- (5) 自己居住用住宅開発事業 自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為をいう。
- (6) 工事施工者 事業者から開発行為に関する工事を請け負った者またはその者とその工事に関して下請契約を締結した者をいう。
- (7) 町内会等 地縁に基づき形成された組織で、次に掲げる要件のいずれにも該当するものをいう。
 - ア 一定の区域の住民相互の連絡、環境の整備、集会施設の維持管理等良好な地域社会の維持および形成に資する地域的な共同活動を行うことを目的として活動を行っていること。
 - イ その区域に住所を有するすべての個人が構成員となることができること。
 - ウ 規約を定めていること。

(開発行為の適用範囲)

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開発行為が次の各号のいずれにも該当する場合は、一の開発行為とみなす。

- (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) 先行する開発行為について法第36条第3項の公告がされた日から1年以内に後続する開発行為が行われる場合

- (3) 先行する開発行為と後続する開発行為の間に事業者の関連性が認められる場合

第2章 開発行為の手続

(事前審査申請)

第4条 事業者は、法第30条第1項の申請書を提出する前に、開発行為の計画（以下「開発計画」という。）の内容を記載した開発事業事前審査申請書（以下「事前審査申請書」という。）を市長に提出しなければならない。

- 2 市長は、事前審査申請書が提出されたときは、開発計画の内容が法令および次章の基準等に適合しているかを審査したうえで、当該事前審査申請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。
- 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 事業者は、前項の確認書を市長に提出した日以後でなければ、開発行為に着手してはならない。

(大規模開発事業の手続の特例)

第5条 事業者は、大規模開発事業を行うときは、事前審査申請書を提出する前に、市長と開発計画の内容を協議しなければならない。

(関係者への周知説明)

第6条 事業者（自己居住用住宅開発事業を行う事業者を除く。以下この条において同じ。）は、市長に事前審査申請書を提出後速やかに、開発行為を行う予定の土地の外部から見やすい場所に、当該事前審査申請書の内容および工事予定期間を表示した標識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、速やかに標識設置届を提出しなければならない。
- 3 事業者は、前項の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、開発計画、施工計画、公害および災害の防止計画等（第5項において「開発計画等」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) 開発区域に隣接する土地の所有者および住民
 - (2) 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市長に報告しなければ

ならない。

- 5 事業者は、開発行為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開発行為について説明を求めたときは、開発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。

第3章 開発行為の基準

第1節 都市計画法の規定に基づく基準

(政令第19条第1項ただし書の条例で定める開発行為の規模)

第7条 都市計画法施行令(昭和44年政令第158号。以下「政令」という。)第19条第1項ただし書の規定により条例で定める開発行為の規模は、500平方メートルとする。

- 2 前項の規定は、市街化区域における開発行為であって道路を設置する場合に限り適用する。

(法第33条第3項の条例で定める制限の強化または緩和)

第8条 法第33条第3項の規定により、次の各号に掲げる技術的細目において定められた制限を当該各号で定めるとおり強化し、または緩和する。

- (1) 政令第25条第2号で定める配置すべき道路の幅員 別表第1のとおり
- (2) 政令第25条第6号で定める開発区域に設けられる公園、緑地または広場(以下「公園等」という。)の種類および1箇所当たりの面積の最低限度ならびに同条第7号で定める開発区域に設けられる公園等の数および1箇所当たりの面積の最低限度 別表第2のとおり
- (3) 政令第27条で定める公益的施設を配置すべき開発行為の規模 次のアまたはイに掲げる公益的施設の区分に応じ、当該アまたはイに掲げる開発行為の規模
ア 集会所 開発行為の規模が1ヘクタールを超えるものまたは計画戸数が50を超えるもの
イ ごみ収集場 開発行為の規模が500平方メートルを超えるもの

(法第33条第4項の条例で定める敷地面積の最低限度)

第9条 法第33条第4項に規定する開発区域内において予定される建築物の敷地面積の最低限度は、建築物の用途が住宅である場合に限り、別表第3のとおりとする。

(法第34条第11号の条例で指定する土地の区域)

第10条 法第34条第11号で規定する条例で指定する土地の区域は、次に掲げる土地の区域とする。

- (1) 規則で定める建築物の敷地相互間の距離が50メートル以内で50以上の建築物（市街化区域に存するものを含む。）が連たんしている土地の区域（以下「50戸連たん区域」という。）および当該土地の区域内の任意の建築物の敷地からの距離が50メートル以内にその全部または一部が位置する土地の区域
- (2) 規則で定める広域幹線道路の中心線から100メートル以内の区域にあり、規則で定める主要な道路が整備されているかまたは整備される土地の区域であって、規則で定める除外する土地の区域を含まない土地の区域
- (3) 次のいずれにも該当すると認められる土地の区域であって、市街化区域における市街化の状況等からみて当該土地の区域内において開発行為を行うことが都市計画区域における計画的な市街化を図るうえに支障がないと認められるものとして市長が告示するもの
 - ア 50戸連たん区域の全部または一部を含んでいること。
 - イ 規則で定める主要な道路が隣接して現に存し、または前号に適合する土地を介して近接して現に存していること。
 - ウ 市街化区域に隣接していること。
 - エ 市街化区域に接している部分を除く部分が、道路または河川その他の地形、地物等土地の範囲を明示するのに適当なものにより区分されていること。

2 前項の規定にかかわらず、次に掲げる土地の区域は法第34条第11号で規定する条例で指定する土地の区域から除外する。

- (1) 政令第8条第1項第2号ロからニまでに掲げる土地の区域
- (2) 都市計画区域における計画的な市街化を図るうえに支障があるものとして規則で定める土地の区域
- (3) 排水路その他の排水施設が、当該区域内の下水を有効に排出するとともに、その排出によって当該区域およびその周辺の地域にいつ水等による被害が生じないような構造および能力で適当に配置されていると認められない土地の区域
- (4) 水道その他の給水施設が、当該区域およびその周辺の地域について想定される給水の需要に支障を来すおそれのないような構造および能力で適当に配置されていると認められない土地の区域

3 第1項各号に掲げる土地の区域における開発行為の規模は、規則で定める。

(環境の保全上支障があると認められる予定建築物等の用途)

第11条 法第34条第11号に規定する開発区域およびその周辺の地域における環境の保全上支障があると認められる用途として条例で定める予定建築物等の用途は、

次の各号の区分に応じ当該各号に定める建築物以外の用途とする。

- (1) 前条第1項第1号に定める土地の区域 主として自己の居住の用に供する建築物であつて、次のいずれかに該当する建築物
 - ア 建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2（い）項第1号に規定する住宅で戸建てのもの
 - イ 建築基準法別表第2（い）項第2号に規定する住宅で戸建てのもの
- (2) 前条第1項第2号に定める土地の区域 商業、業務系の用に供する建築物であつて、別表第4に掲げる用途のいずれかに該当する建築物
- (3) 前条第1項第3号に定める土地の区域 自己の居住の用に供する建築物以外の建築物であつて、建築基準法別表第2（い）項第1号に規定する住宅で戸建てのもの

（他法令による開発の制限）

第12条 前2条の規定にかかわらず、開発区域内の土地が農地法（昭和27年法律第229号）その他の法令の規定による開発行為を制限されるものであるときは、それに従うものとする。

（法第34条第12号の条例で定める開発行為）

第13条 法第34条第12号に規定する条例で区域、目的または予定建築物等の用途を限り定める開発行為は、政令第8条第1項第2号ロからニまでに掲げる土地の区域を含まない土地の区域における別表第5に掲げる開発行為とする。

（政令第36条第1項第3号ハの条例で定める建築物等）

第14条 政令第36条第1項第3号ハに規定する条例で区域、目的または用途を限り定める建築物または第1種特定工作物は、第13条に規定する開発行為に係る予定建築物の要件に該当する建築物とする。

第2節 公共公益施設の整備基準

（道路の整備）

第15条 事業者（自己居住用住宅開発事業を行う者を除く。以下この条において同じ。）は、開発区域内に都市計画において定められた道路があるときは、当該道路の計画に適合するよう開発行為を計画しなければならない。

2 事業者は、開発区域内において道路を整備する必要があるときは、市長と協議のう

え当該道路を適正に配置し整備しなければならない。

- 3 事業者は、開発区域外にある道路と接続する必要があるときは、当該道路の機能が有効に発揮されるように、当該道路と接続する道路（次項において「接続道路」という。）を、市長と協議のうえ整備しなければならない。
- 4 事業者は、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上および事業活動の効率上支障がないように、規則で定める基準に従い、開発区域内の道路、接続道路および開発区域に接する道路ならびに交通安全施設を整備しなければならない。

（雨水排水施設の整備）

第16条 事業者は、規則で定める基準に従い、開発区域を含む集水区域全体の流量を勘案して、法第33条第1項第3号に規定する排水施設（雨水を排水する施設に限る。）を、河川管理者と協議のうえ事業者の負担により整備しなければならない。

（汚水排水施設の整備）

第17条 事業者は、開発区域が市の公共下水道全体区域（下水道法（昭和33年法律第79号）第2条の2第2項第2号の区域をいう。）内にあるときは、規則で定める基準に従い、開発区域内で排出される汚水の流量を勘案して、法第33条第1項第3号に規定する排水施設（汚水を排水する施設に限る。）を市長と協議のうえ事業者の負担により整備しなければならない。

（公園等の整備）

第18条 事業者（自己居住用住宅開発事業を行う者を除く。）は、開発区域の面積が3,000平方メートル以上の開発行為を行うときは、規則で定める位置、立地条件および敷地形状についての基準に従い、当該開発区域に公園等を整備しなければならない。

（集会施設等の整備）

第19条 住宅開発事業を行う事業者は、規則で定める基準に従い、開発規模および周辺地域の状況に応じて、地域的な共同活動を行うための集会施設等を設置するために必要な用地を開発区域内に確保しなければならない。

（ごみ収集場の設置）

第20条 住宅開発事業を行う事業者は、開発区域内で排出されるごみの量を勘案して、市長と協議のうえごみ収集場を設置しなければならない。

(消防水利の整備)

第21条 事業者は、消防法（昭和23年法律第186号）第20条第1項の規定による勧告に係る基準に適合するように、所轄消防署長と協議のうえ消防水利を設置しなければならない。

第4章 環境保全

(景観)

第22条 事業者は、草津市景観条例（平成24年草津市条例第8号）の趣旨および目的を理解し、周辺景観に配慮した開発行為となるよう努めなければならない。

2 事業者は、景観法（平成16年法律第110号）第8条第1項の規定に基づき定められた景観計画区域内で開発行為を行うときは、同項に規定する景観計画の景観形成基準に適合するよう努めなければならない。

(文化財の保護)

第23条 事業者は、文化財保護法（昭和25年法律第214号）第93条第1項に規定する周知の埋蔵文化財包蔵地において開発行為を行おうとするときは、あらかじめ教育委員会と協議しなければならない。

(緑地協定)

第24条 事業者は、第10条第1項第3号に規定する土地の区域で開発行為を行うときは、当該開発区域内において、都市緑地法（昭和48年法律第72号）第45条第1項または第54条第1項に規定する緑地協定が締結されるよう努めなければならない。

第5章 町内会等

(町内会等)

第25条 住宅開発事業を行う事業者は、開発区域内に建設される住宅に入居を予定している者（次項において「入居予定者」という。）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 住宅開発事業を行う事業者は、入居予定者に対して、入居前に町内会等への加入ま

たは町内会等の設立について規則で定める事項を適切な方法により説明しなければならない。

- 3 住宅開発事業を行う事業者は、法第36条第3項の公告がされた日の翌日から6月以内に、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の状況を市長に報告しなければならない。

第6章 雑則

(報告の聴取)

第26条 市長は、この条例の施行に必要な限度において、事業者または工事施工者に対し、開発行為に係る工事その他の行為の状況について報告を求めることができる。

(立入調査)

第27条 市長は、この条例の施行に必要な限度において、職員を開発区域内に立ち入らせ、開発行為に係る工事その他の行為の状況を調査させることができる。

- 2 前項の規定により立入調査を行う職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者に提示しなければならない。
- 3 第1項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(勧告)

第28条 市長は、次の各号のいずれかに該当するときは、期限を定めて、改善その他必要な措置を講ずべき旨の勧告を行うことができる。

- (1) 第4条第1項の事前審査申請書を提出しないとき、または虚偽の事前審査申請書を提出したとき。
- (2) 第4条第4項の規定に違反して開発行為に着手したとき。
- (3) 第6条第1項の標識を設置しないとき。
- (4) 第6条第4項の規定による報告を行わないとき、または虚偽の報告をしたとき。
- (5) 第25条第3項の規定による報告を行わないとき、または虚偽の報告をしたとき。

(命令)

第29条 市長は、事業者が前条の規定による勧告（前条第5号に係るものを除く。）に従わないときは、当該事業者または工事施工者に対し、開発行為に係る工事その他

の行為を停止し、中止し、または相当の期限を定めて違反を是正するために必要な措置を講ずることを命ずることができる。

(公表)

第30条 市長は、事業者または工事施工者が次の各号のいずれかに該当するときは、その旨および当該事業者または当該工事施工者の氏名または名称を公表することができる。

(1) 第26条の規定による報告を正当な理由なく行わず、または虚偽の報告をしたとき。

(2) 第27条の規定による立入調査を正当な理由なく拒み、妨げ、または忌避したとき。

(3) 第28条の規定による勧告に従わないとき。

2 市長は、前項の規定により公表しようとするときは、あらかじめ公表されるべき者に、その理由を通知し、意見を述べる機会および有利な証拠の提出の機会を与えなければならない。

(委任)

第31条 この条例の施行に関し、必要な事項は規則で定める。

第7章 罰則

(罰則)

第32条 第29条の命令に違反した者は、5万円以下の過料に処する。

(両罰規定)

第33条 市長は、法人の代表者または法人もしくは人の代理人、使用人その他の従業者が、その法人または人の業務に関して前条の違反行為をしたときは、その行為者を罰するほか、その法人または人に対しても同条の規定による過料を科する。

付 則

(施行期日)

1 この条例は、平成24年10月1日から施行する。

(経過措置)

2 改正後の草津市開発行為の手続および基準等に関する条例の規定は、この条例の施

行の日以後に提出された事前審査申請書に係る開発行為について適用する。

別表第1（第8条第1号関係）

事業	道路種別	開発面積				
		0.1ヘクタール未満	0.1ヘクタール以上0.5ヘクタール未満	0.5ヘクタール以上5.0ヘクタール未満	5.0ヘクタール以上20.0ヘクタール未満	20.0ヘクタール以上
住宅開発事業	区画道路	6.0メートル以上	6.0メートル以上	6.0メートル以上	6.0メートル以上	6.0メートル以上
	幹線道路	—	9.0メートル以上	9.0メートル以上	9.0メートル以上	12.0メートル以上
住宅開発事業以外の開発事業	区画道路	6.0メートル以上	6.0メートル以上	6.0メートル以上	9.0メートル以上	12.0メートル以上
	幹線道路	—	9.0メートル以上	9.0メートル以上	12.0メートル以上	—

備考

- 1 政令第25条第2号で定める配置すべき道路の幅員は、区画道路の項を適用する。ただし、開発区域の位置、面積および用途を勘案して市長が特に必要と認めるときは、幹線道路の項を適用する。
- 2 通行上支障がないと市長が認めるときは、小区間（最大延長35.0メートル）に限り前項の幅員を4.0メートル以上とする。

別表第2（第8条第2号関係）

1 0.3ヘクタール以上5.0ヘクタール未満の住宅開発事業

開発区域の面積	公園等の種類	面積の最低限度
0.3ヘクタール以上1.0ヘクタール未満	公園に限定する。	公園1箇所当たりの面積を150平方メートル以上とし、かつ、公園の面積の合計を開発区域の面積の3パーセント以上とする。
1.0ヘクタール以上5.0ヘクタール未満	公園に限定する。	公園1箇所当たりの面積を300平方メートル以上とし、かつ、公園の面積の合計を開発区域の面積の3パーセント以上とする。

2 5.0ヘクタール以上の住宅開発事業

開発区域の面積	公園の数および面積の最低限度
5.0ヘクタール以上20.0ヘクタール未満	面積が1,000平方メートル以上の公園を1箇所以上および300平方メートル以上の公園を1箇所以上とし、かつ、公園の面積の合計を開発区域の面積の3パーセント以上とする。
20.0ヘクタール以上30.0ヘクタール未満	面積が2,500平方メートル以上の公園を1箇所以上、1,000平方メートル以上の公園を1箇所以上および300平方メートル以上の公園を1箇所以上とし、かつ、公園の面積の合計を開発区域の面積の3パーセント以上とする。
30.0ヘクタール以上60.0ヘクタール未満	面積が2,500平方メートル以上の公園を2箇所以上、1,000平方メートル以上の公園を2箇所以上および300平方メートル以上の公園を1箇所以上とし、かつ、公園の面積の合計を開発区域の面積の3パーセント以上とする。
60.0ヘクタール以上	面積が必要とされる公園の面積の合計の2分の1以上の公園を1箇所、2,500平方メートル以上の公園を2箇所以上、1,000平方メートル以上の公園を2箇所以上および300平方メートル以上の公園を1箇所以上とし、かつ、公園の面積の合計を開発区域の面積の3パーセント以上とする。

3 住宅開発事業以外の開発事業（自己居住用住宅開発事業を除く。）

開発区域の面積	公園の数および面積の最低限度
0.3ヘクタール以上5.0ヘクタール未満	公園等の面積の合計を開発区域の面積の3パーセント以上とする。
5.0ヘクタール以上	第2項の表を準用する。この場合において、同表中「公園」とあるのは「公園等」と読み替えるものとする。

別表第3（第9条関係）

用途地域	標準敷地面積 (平方メートル)	最小敷地面積 (平方メートル)
第1種低層住居専用地域	165	150
第1種中高層住居専用地域	150	135
第2種中高層住居専用地域		
第1種住居地域		
第2種住居地域		
準工業地域		
工業地域		
近隣商業地域	135	120
商業地域		

備考 各区画の敷地面積の最低限度は、標準敷地面積の欄に定める面積とする。ただし、開発区域の形状や区画割の関係から標準敷地面積の欄に定める面積を全区画において確保できないときは、一区画に限り、敷地面積の最低限度は、最小敷地面積の欄に定める面積とする。

別表第4（第11条第2号関係）

- 1 事務所
- 2 日用品の販売を主たる目的とする店舗、食堂または喫茶店
- 3 理容店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装店、貸本屋その他これらに類するもの
- 4 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電化器具店その他これらに類するもの
- 5 パン屋、米屋、豆腐店、菓子屋その他これらに類するもの
- 6 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類するもの
- 7 公衆浴場
- 8 物品販売業を営む店舗または飲食店
- 9 銀行の支店、損害保険代理店、宅地建物取引業を営む店舗その他これらに類するもの
- 10 ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場またはバッティング練習場
- 11 マージャン屋、パチンコ屋または射的場
- 12 カラオケボックスその他これらに類するもの
- 13 劇場、映画館、演芸場または観覧場のうち客席の部分の床面積の合計が200

平方メートル以下のもの

別表第5（第13条関係）

- 1 開発区域周辺の市街化調整区域内に、10年以上継続して居住している者（現に居住している住宅を所有する者に限る。）と同居し、または同居していた3親等内の親族が、婚姻等による別世帯の構成、転勤等による転入等に伴い、新たに自己の居住の用に供する住宅を必要とし、かつ、市街化区域における当該住宅の建築が困難であると認められる場合に、当該居住地またはその周辺の地域における土地（自ら所有し、または相続等により承継することが確実であると認められる土地に限る。）に当該住宅を建築することを目的として行う開発行為（規則で定める規模を超えないものに限る。）
- 2 開発区域周辺の市街化調整区域内に、10年以上継続して居住している者が、借家からの転居に伴い、新たに自己の居住の用に供する住宅を必要とし、かつ、市街化区域における建築が困難であると認められる場合に、当該居住地またはその周辺の地域における土地（自ら所有し、または相続等により承継することが確実であると認められる土地に限る。）に当該住宅を建築することを目的として行う開発行為（規則で定める規模を超えないものに限る。）
- 3 土地収用法（昭和26年法律第219号）第3条各号に掲げるものに関する事業の施行により、市街化調整区域に存する自己の居住の用に供する住宅を移転し、または除却する必要がある場合に、当該住宅を所有する者が、当該住宅の存する土地の周辺の地域に、従前と同一の用途および同程度の規模で当該住宅に代わるものを建築することを目的として行う開発行為（規則で定める規模を超えないものに限る。）
- 4 法第7条第1項に規定する市街化区域と市街化調整区域との区分に関する都市計画の決定により市街化調整区域として区分され、または当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張された日前に建築物の建築を目的として造成されている一団の土地の区域であって、次の各号のいずれにも該当するものにおいて、自ら所有し、または相続等により承継することが確実であると認められる土地に自己の居住の用に供する住宅を建築することを目的として行う開発行為（規則で定めるものに限る。）
 - (1) 道路および排水施設が次のいずれにも該当するよう配置されている土地の区域
 - ア 主要な道路が、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上または事業活動の効率上支障がないような規模で適当に配置されており、かつ、当該区域外の相当規模の道路と接続している土地の区域

- イ 排水路その他の排水施設が、当該区域内の下水を有効に排水するとともに、その排出によって当該区域およびその周辺の地域にいつ水等による被害が生じないような構造および能力で適当に配置されている土地の区域
- (2) おおむね50以上の建築物が連たんし、一体的な日常生活圏を構成している土地の区域
- (3) 当該土地において当該開発行為を行うことが、市における土地利用に関する計画に照らし支障がないと市長が認める土地の区域