

都市計画法第41条の制限区域と建ぺい率、壁面後退の規制緩和の条件について

下記、市街化調整区域の開発地における建築行為について、開発区域の土地に建ぺい率、高さ、壁面の位置、その他制限を定めています。

都市計画法第41条による制限箇所一覧 (別添位置図参照)

整理番号	許可年月日	許可番号	地先	制限内容
1	S59.10.29	2711	下笠町字一本木1559 外2筆	A
2	S60.7.16	2850	片岡町字上ツブ田164-1 外78筆	A
3	S62.2.12	3157	志那町字一ノ坪2-1 外6筆	A
4	S62.6.3	3209	上笠町字村内505 外1筆	A
5	S63.2.22	3347	川原町字ニジメ167 外1筆	A
6	H1.5.18	3583	志那町字一ノ坪5 外1筆	A
7	H10.8.31	21	志那中町字二ノ町12-2 外4筆	A
8	H10.9.10	23	山田町字里南204-1の一部	A
9	H13.7.18	143	下笠町字辻出935-1 外4筆	A
10	H18.6.30	378	南笠町字九ノ木1087-7 外30筆	A
11	H19.3.2	441	駒井沢町字下深田74-1 外19筆	B
12	H19.6.6	470	駒井沢町字上深田31 外36筆	B
13	H19.6.18	474	上笠一丁目字墓無645 外63筆	A
14	H19.10.18	514	矢橋町字水曾呂76-1 外37筆	D
15	H19.11.19	518	平井町字鳶ヶ巣357-2の一部 外20筆	D
16	H20.3.18	540	上笠一丁目字骨コボス40番1 外16筆	D
17	H21.2.20	603	青地町字大定木380番 外29筆	E
18	H21.3.26	611	野村五丁目字九反田797番 外15筆	E
19	H21.6.24	630	矢橋町字馬池下34番	E
20	H21.6.29	632	野路町字池之内490番 外16筆	E
21	H21.12.24	670	追分町字丸尾976番1 外14筆	E
22	H22.2.24	678	駒井沢町字南四ノ坪1番1 外16筆	B
23	H22.8.6	703	山寺町字五反田1101番1の一部 外23筆	E
24	H22.11.17	720	下笠町字松原327番1 外21筆	E
25	H23.9.27	798	追分町字丸尾971番1 外5筆	E

都市計画法第41条による制限箇所一覧 (別添位置図参照)

整理番号	許可年月日	許可番号	地先	制限内容
26	H23.11.4	808	平井町字鷺ヶ巣362番2 外4筆	E
27	H24.2.22	844	青地町字大定木394番5 外16筆	E
28	H24.10.31	881	矢橋町字中ノ沢385番 外12筆	E
29	H24.12.21	898	川原町字納豆田43番2 外12筆	E
30	H25.1.11	900	駒井沢町字菊枝田133番1 外10筆	E
31	H25.3.5	913	矢橋町字殿坪77番1 外22筆	E
32	H25.3.26	915	山寺町字十徳1081番1 外13筆	E
33	H25.10.7	960	山寺町字四反田1125番1の一部 外12筆	E
34	H27.3.27	1067	駒井沢町字北四ノ坪18番 外12筆	B
35	H27.9.25	1095	平井町字金ヶ糸352番1 外18筆	E
36	H27.11.10	1115	青地町字八反田1589番 外26筆	E
37	H28.10.7	1177	上笠四丁目字西野810番3 外23筆	E
38	H28.11.8	1183	下笠町字水掛540番12の一部 外53筆	E
39	H30.5.30	1335	追分南五丁目字丸尾986番4 外22筆	E
40	H30.9.21	1361	川原町字赤子塚40番1 外20筆	B
41	H30.11.20	1374	駒井沢町字鯵尾44番1 外5筆	B
42	R1.6.20	1413	山寺町字四反田1133番 外7筆	E
43	R1.7.22	1425	青地町字八反田1645番4 外3筆	E
44	R1.8.1	1429	青地町字八反田1568番1 外25筆	E
45	R1.8.29	1442	野村五丁目字松田784番 外13筆	E
46	R1.9.27	1457	矢橋町字春日田92番1 外7筆	B
47	R3.7.6	1565	矢橋町字南船橋208番1 外22筆	B
48	R3.12.14	1600	川原一丁目字下出15番1 外9筆	B
49	R4.3.3	1615	青地町字大定木389番 外21筆	E
50	R4.6.24	1632	川原町字四反長55番1 外14筆	E
51	R4.12.20	1669	追分南四丁目字荒堀677番 外34筆	E
52	R5.5.17	1698	駒井沢町字南四ノ坪2番2 外68筆	B
53	R5.5.17	1699	駒井沢町字十ヶ坪92番の一部 外32筆	E
54	R6.3.4	1770	追分南五丁目字丸尾981番3 外10筆	E
55	R6.7.1	1794	山寺町字十徳1087番1 外4筆	E
56	R7.10.7	1899	川原町字沢口27番1 外12筆	B

※整理番号 10、11、12、13、14、15、16、18、19、20、22、24、26、28、

31、34、35、37、38、41、45、46については、開発区域が市街化区域に編入されたため41条制限区域を解除しました。整理番号は欠番となります。

制限内容表

	建ぺい率	容積率	外壁の後退距離	高さ制限	北側斜線	備考
A	60%	100%	1m	10m	——	
B	——	——	1.5m 地上3階建以下	12m	5m+∠1.25	
C	70%	200%	——	——	——	
D	60%	100%	1m	10m	5m+∠1.25	
E	60%	100%	1m	10m	5m+∠1.25	壁面後退、角地緩和規定有（詳細別紙）

○ 制限内容のE箇所については、許可時に建築基準法第53条第3項を準用することによる建ぺい率の緩和および同法第54条を準用することによる外壁の後退距離の緩和に関する規定の緩和がされていることから建築物特例許可申請は不要です。

ただし、北側斜線の緩和については、個別審査が必要となり建築物特例許可申請が必要となります。

その他の箇所（A、B、C、D）については建築物特例許可申請が必要となりますので詳しくは開発調整課にご確認下さい。

なお、建築物特例許可申請については、申請手数料 47,000 円が掛かります。

*建築物特例許可申請書（様式26）

1. 都市計画法

第41条（建築物の建ぺい率等の指定）

都道府県知事は、用途の定められていない土地の区域における開発行為について開発許可をする場合において必要があると認める時は、当該開発区域内の土地について、建築物の建ぺい率、建築物の高さ、壁面の位置その他建築物の敷地、構造及び設備に関する制限を定めることができる。

2 前項の規定により建築物の敷地、構造及び設備に関する制限が定められた土地の区域内においては、建築物は、これらの制限に違反して建築してはならない。ただし、都道府県知事が当該区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障がないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可したときは、この限りでない。

2. 草津市開発行為の手続きおよび基準等に関する規則

(市街化調整区域内における建築物の特例許可の申請)

第 19 条 法第 41 条第 2 項ただし書の許可を受けようとする者は、建築物特例許可申請書(別記様式第 28 号)を、次に掲げる図書を添付して、市長に提出しなければならない。

- (1) 建築物概要書(別記様式第 29 号)
- (2) 付近見取図(方位、敷地の位置および敷地の周辺の公共施設を明示すること。)
- (3) 敷地現況図および配置図(敷地の境界及び建築物の位置を明示すること。)
- (4) 建築物平面図(当該許可申請が建築物の高さに係る場合には立面図を含む。)
- (5) 前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認める図書

3. 法第 41 条第 2 項ただし書き許可基準

(ただし書き許可の内容)

- (1) 建ぺい率 (建築基準法第 53 条を準用する)
 - ・建築基準法第 53 条第 3 項に基づく角地の緩和規定 (+10%) を適用する。
 - ・草津市建築基準法等施行細則第 12 条に基づく建ぺい率の緩和について、法第 53 条第 3 項第 2 号の規定により市長が指定する敷地は、次に掲げるものとする。
 - 1) 各幅員が 6 m 以上で、内角 120 度以下の道路によってできた角地で、それらの道路に接する敷地の長さが敷地周囲の 3 分の 1 以上のもの。
 - 2) 各幅員が 6 m 以上で、その間隔が 35m 以内の二つの道路にはさまれた敷地で、それらの道路に接する敷地の長さが敷地周囲の 3 分の 1 以上のもの。
 - 3) 国または地方公共団体が管理する幅および奥行き等が 6 m 以上である公園、広場、湖、河川、またはこれらに類するものは、道路の幅員が 6 m 以上の道路とみなすことができる。
 - 4) 国または地方公共団体が管理する公園、広場、湖、沼、河川、またはこれらに類するものの奥行き等は、道路の幅員に算入することができる。
- (2) 外壁の後退距離 (建築基準法第 54 条を準用する)
 - ・建築基準法第 54 条に基づく制限の緩和規定を適用する。
 - ・建築基準法施行令第 135 条の 22 の外壁の後退距離に対する制限の緩和は、次のいずれかに該当する場合とする。
 - 1) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が 3 m 以下であること。

2)物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが 2.3m以下で、かつ、床面積の合計が 5 m²以内であること。

(3) 北側斜線制限（建築基準法第 56 条を準用する）

- ・建築基準法第 56 条に基づく制限の緩和規定を適用するが、除外規定を設けており、個別審査とする。なお、当該敷地に隣接する田畠に影響を及ぼす場合は認めない。
- ・天空率の比較による斜線制限の緩和は適用しない。

4. 添付書類

- (1) 建築物特例許可申請書（様式 26）
- (2) 都市計画法に適合する旨の建築物敷地調書（様式 37）
- (3) 建築物概要書（様式 31）
- (4) 付近見取図（方位、敷地の位置および敷地の周辺の公共施設を明示のこと。）
- (5) 敷地現況図および配置図（敷地の境界および建築物の位置を明示のこと。）
- (6) 建物平面図（当該許可申請が建築物の高さに係る場合には立面図を含む。）
- (7) 丈量図
- (8) 字限図（申請区域を着色すること。）
- (9) 登記事項証明書（3ヶ月以内のものとすること。）
- (10) その他市長が必要と認める書類