

議案第33号

米原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の一部を改正する条例について

米原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の一部を改正する条例を別紙のとおり制定することについて議会の議決を求める。

令和6年2月22日提出

米原市長 平尾道雄

提案理由

建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）の一部改正に伴い、地区計画の区域内における建築物の制限に、建築物の敷地の地盤面の高さの最低限度等を定める制限の基準を新たに加え、あわせて罰則規定の整理を行い、新たに地区整備計画区域に決定した宇賀野西地区において建築基準法（昭和25年法律第201号）第68条の2第1項の規定に基づき、建築物の制限を行う必要があるため、この案を提出するものである。

米原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の一部を改正する条例

米原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（平成22年米原市条例第27号）の一部を次のように改正する。

第16条第1項第1号中「または第8条」および「（次号に規定する場合を除く。）」を削り、同項第3号中「、第7条、第9条、第10条または第11条」を「から第12条まで」に改め、同条を第17条とし、第15条を第16条とし、第14条を第15条とする。

第13条第2項中「または第11条」を「、第11条または第12条」に改め、同条を第14条とし、第12条を第13条とし、第11条の次に次の1条を加える。

（良好な居住環境を確保するために必要な制限）

第12条 良好な居住環境を確保するために必要な建築物の敷地の地盤面の高さの最低限度および建築物の居室の床面の高さの最低限度は、地区整備計画ごとに別表第2の良好な居住環境を確保するために必要な制限の項に掲げる制限に適合しなければならない。

別表第1に次のように加える。

宇賀野西地区地区整備計画区域	都市計画法第20条第1項の規定により告示された彦根長浜都市計画宇賀野西地区地区計画の区域のうち、地区整備計画が定められた区域
----------------	--

別表第2中「第11条」を「第12条」に改める。

別表第2の1 坂田駅周辺地区地区整備計画区域のA B地区およびC地区の部に次のように加える。

良好な居住環境を確保するために必要な制限	—
----------------------	---

別表第2の2 多和田地区地区整備計画区域の多和田地区の部に次のように加える。

良好な居住環境を確保するために必要な制限	—
----------------------	---

別表第2の3 顔戸西川地区地区整備計画区域の顔戸西川地区の部に次のように加える。

良好な居住環境を確保するために必要な制限	—
----------------------	---

別表第2の4 顔戸琵琶田地区地区整備計画区域の顔戸琵琶田地区の部に次のように加える。

良好な居住環境を確保するために必要な制限	—
----------------------	---

別表第2の5 高溝六味古地区地区整備計画区域の高溝六味古地区の部に次のように加える。

良好な居住環境を確保するために必要な制限	—
----------------------	---

別表第2の6 中多良西地区地区整備計画区域の中多良西地区の部に次のように加える。

良好な居住環境を確保するために必要な制限	—
----------------------	---

別表第2の7 入江丸葎地区地区整備計画区域の住宅地区の部に次のように加える。

良好な居住環境を確保するために必要な制限	<p>次の各号に掲げる建築物の敷地の地盤面の高さの最低限度および建築物の居室の床面の高さの最低限度を確保しなければならない。</p> <p>(1) 開発行為における地盤面の高さは、開発区域の周辺の土地の地形および利用の態様等に照らしてやむを得ないと認められる場合を除き、原則、琵琶湖基準水位+1.5メートル以上とする。</p> <p>(2) 前号によるやむを得ないと認められる場合にあっては、開発行為における地盤面と琵琶湖の洪水浸水想定水位（河川法施行令（昭和40年政令第14号）第10条の2第2号イに規定する基本高水の設定の前提となる降雨により当該河川が氾濫した場合に想定される水位をいう。以下同じ。）との高低差を3メートル未満とする。</p> <p>(3) 居住の用に供する建築物は、1以上の居室の床面または避難上有効な屋上の高さを琵琶湖の洪水浸水想定水位以上とする。</p>
----------------------	--

別表第2の7 入江丸葎地区地区整備計画区域の商業地区の部に次のように加える。

良好な居住環境を確保するために必要な制限	<p>次の各号に掲げる建築物の敷地の地盤面の高さの最低限度および建築物の居室の床面の高さの最低限度を確保</p>
----------------------	--

	<p>しなければならない。</p> <p>(1) 開発行為における地盤面の高さは、開発区域の周辺の土地の地形および利用の態様等に照らしてやむを得ないと認められる場合を除き、原則、琵琶湖基準水位+1.5メートル以上とする。</p> <p>(2) 前号によるやむを得ないと認められる場合にあっては、開発行為における地盤面と琵琶湖の洪水浸水想定水位との高低差を3メートル未満とする。</p> <p>(3) 居住の用に供する建築物は、1以上の居室の床面または避難上有効な屋上の高さを琵琶湖の洪水浸水想定水位以上とする。</p>
--	---

別表第2の8 顔戸長田地区地区整備計画区域の顔戸長田地区の部に次のように加える。

良好な居住環境を確保するために必要な制限	—
----------------------	---

別表第2に次のように加える。

9 宇賀野西地区地区整備計画区域

地区区分	制限	
宇賀野西地区	建築物の用途の制限	<p>次の各号に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1) 法別表第二(イ)の項第1号(長屋を除く。)、同項第2号および同表(ロ)の項第2号に規定する建築物</p> <p>(2) 前号の建築物に付属するもの</p>
	建築物の容積率の最高限度	10分の10
	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	200m ² 。ただし、隅切した敷地は180m ² とする。
	建築物の壁面の位置の制限	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を1.0m以上とする。ただし、外壁の後退距離の限度に満たない距離

	にある建築物または建築物の部分が建築基準法施行令第135条の22各号のいずれかに該当する場合は除く。
建築物の高さの最高限度	10m
建築物の各部分の高さ	当該部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに5mを加えたもの以下とする。
良好な居住環境を確保するために必要な制限	—

付 則

この条例は、令和6年7月1日から施行する。

米原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新旧対照表（改正理由）

改正後	現 行	改正理由
<p><u>（良好な居住環境を確保するために必要な制限）</u></p> <p><u>第12条 良好な居住環境を確保するために必要な建築物の敷地の地盤面の高さの最低限度および建築物の居室の床面の高さの最低限度は、地区整備計画ごとに別表第2の良好な居住環境を確保するために必要な制限の項に掲げる制限に適合しなければならぬ。</u></p> <p>（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）</p> <p>第13条 略</p> <p>（既存の不適合建築物に対する制限の緩和）</p> <p>第14条 略</p> <p>2 法第3条第2項の規定により第6条、第7条、第9条、第10条、<u>第11条または第12条の規定の適用を受けない建築物</u>について、増築、改築、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6条、第7条、第9条、第10条、<u>第11条または第12条の規定は適用しない。</u></p> <p>（適用除外）</p> <p>第15条 略</p> <p>（委任）</p> <p>第16条 略</p>	<p>（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）</p> <p>第12条 略</p> <p>（既存の不適合建築物に対する制限の緩和）</p> <p>第13条 略</p> <p>2 法第3条第2項の規定により第6条、第7条、第9条、第10条<u>または第11条</u>の規定の適用を受けない建築物について、増築、改築、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6条、第7条、第9条、第10条<u>または第11条</u>の規定は適用しない。</p> <p>（適用除外）</p> <p>第14条 略</p> <p>（委任）</p> <p>第15条 略</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地区計画の区域内において条例で定める制限に、建築物の敷地の地盤面の高さの最低限度および建築物の居室の床面の高さの最低限度に関する制限を追加するため ・ 条ずれ ・ 条ずれ ・ 既存の不適合建築物に対する制限の緩和に第12条の内容を追加するため ・ 条ずれ ・ 条ずれ

(罰則)

第17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5条の規定に違反した場合における当該建築物の建築主
- (2) 略
- (3) 第6条から第12条までの規定に違反した場合における当該建築物の設計者（設計図書を用いないで工事を施工し、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）
- (4) 略

2・3 略

別表第1（第3条関係）

名称	区域
顔戸長田地区地区整備計画区域	略
宇賀野西地区地区整備計画区域	都市計画法第20条第1項の規定により告示された彦根長浜都市計画宇賀野西地区地区計画の区域のうち、地区整備計画が定められた区域

別表第2（第5条～第12条関係）

- 1 坂田駅周辺地区地区整備計画区域

(罰則)

第16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5条または第8条の規定に違反した場合（次号に規定する場合を除く。）における当該建築物の建築主
- (2) 略
- (3) 第6条、第7条、第9条、第10条または第11条の規定に違反した場合における当該建築物の設計者（設計図書を用いないで工事を施工し、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）
- (4) 略

2・3 略

別表第1（第3条関係）

名称	区域
顔戸長田地区地区整備計画区域	略

別表第2（第5条～第11条関係）

- 1 坂田駅周辺地区地区整備計画区域

・条ずれ

・建築基準法の罰則規定と整合させるため

・建築基準法の罰則規定と整合させ、罰則に第12条の内容を追加するため

・この条例の適用区域に、新たに宇賀野西地区地区整備計画区域を追加するため

地区区分	制限	
AB地区	略	
地区	良好な居住環境を確保するために必要な制限	二
C地区	略	
地区	良好な居住環境を確保するために必要な制限	二

2 多和田地区地区整備計画区域

地区区分	制限	
多和田地区	略	
地区	良好な居住環境を確保するために必要な制限	二

3 顔戸西川地区地区整備計画区域

地区区分	制限	
------	----	--

地区区分	制限	
AB地区	略	
地区		
C地区	略	
地区		

2 多和田地区地区整備計画区域

地区区分	制限	
多和田地区	略	
地区		

3 顔戸西川地区地区整備計画区域

地区区分	制限	
------	----	--

・建築物の敷地の地盤面の高さの最低限度および建築物の居室の床面の高さの最低限度に関する制限の追加

・建築物の敷地の地盤面の高さの最低限度および建築物の居室の床面の高さの最低限度に関する制限の追加

顔略	
戸	良好な居住環境を確保
西	するために必要な制限
川	
地	
区	

顔略	
戸	
西	
川	
地	
区	

- ・建築物の敷地の地盤面の高さの最低限度および建築物の居室の床面の高さの最低限度に関する制限の追加

4 顔戸琵琶田地区地区整備計画区域

地区区分	制限
------	----

4 顔戸琵琶田地区地区整備計画区域

地区区分	制限
------	----

顔略	
戸	良好な居住環境を確保
琵琶	ために必要な制限
田	
地	
区	

顔略	
戸	
琵琶	
田	
地	
区	

- ・建築物の敷地の地盤面の高さの最低限度および建築物の居室の床面の高さの最低限度に関する制限の追加

5 高溝六味古地区地区整備計画区域

地区区分	制限
------	----

5 高溝六味古地区地区整備計画区域

地区区分	制限
------	----

高略	
----	--

高略	
----	--

六 味 古 地 区	良好な居住環境を確保 するために必要な制限	二

六 味 古 地 区		

- ・建築物の敷地の地盤面の高さの最低限度および建築物の居室の床面の高さの最低限度に関する制限の追加

6 中多良西地区地区整備計画区域		
地 区 区 分	制限	
中 多 良 西 地 区	略	
	良好な居住環境を確保 するために必要な制限	二

6 中多良西地区地区整備計画区域		
地 区 区 分	制限	
中 多 良 西 地 区	略	

- ・建築物の敷地の地盤面の高さの最低限度および建築物の居室の床面の高さの最低限度に関する制限の追加

7 入江丸葎地区地区整備計画区域		
地 区 区 分	制限	
住 宅 地 区	略	
	良好な居住環境を確保 するために必要な制限	次の各号に掲げる建築物の敷地の 地盤面の高さの最低限度および建築 物の居室の床面の高さの最低限度を

7 入江丸葎地区地区整備計画区域		
地 区 区 分	制限	
住 宅 地 区	略	

- ・建築物の敷地の地盤面の高さの最低限度および建築物の居室の床面の高さの最低限度に関する

確保しなければならない。

(1) 開発行為における地盤面の高さは、開発区域の周辺の土地の地形および利用の態様等に照らしてやむを得ないと認められる場合を除き、原則、琵琶湖基準水位+1.5メートル以上とする。

(2) 前号によるやむを得ないと認められる場合にあつては、開発行為における地盤面と琵琶湖の洪水浸水想定水位（河川法施行令（昭和40年政令第14号）第10条の2第2号イに規定する基本高水の設定の前提となる降雨により当該河川が氾濫した場合に想定される水位をいう。以下同じ。）との高低差を3メートル未満とする。

(3) 居住の用に供する建築物は、1以上の居室の床面または避難上有効な屋上の高さを琵琶湖の洪水浸水想定水位以上とする。

制限の追加

商 略

商 略

業 地 区	良好な居住環境を確保 するために必要な制限	次の各号に掲げる建築物の敷地の 地盤面の高さの最低限度および建築 物の居室の床面の高さの最低限度を 確保しなければならない。 <u>(1) 開発行為における地盤面の 高さは、開発区域の周辺の土地 の地形および利用の態様等に照 らしてやむを得ないと認められ る場合を除き、原則、琵琶湖基 準水位+1.5メートル以上とす る。</u> <u>(2) 前号によるやむを得ないと 認められる場合にあつては、開 発行為における地盤面と琵琶湖 の洪水浸水想定水位との高低差 を3メートル未満とする。</u> <u>(3) 居住の用に供する建築物 は、1以上の居室の床面または 避難上有効な屋上の高さを琵琶 湖の洪水浸水想定水位以上とす る。</u>
	8 顔戸長田地区地区整備計画区域	

地 区 区	制限
-------------	----

業 地 区		
8 顔戸長田地区地区整備計画区域		

地 区 区	制限
-------------	----

・建築物の敷地の地盤面の高さの最低限度および建築物の居室の床面の高さの最低限度に関する制限の追加

分		
顔	略	
戸	良好な居住環境を確保	二
長	するために必要な制限	
田		
地		
区		

9 宇賀野西地区地区整備計画区域

地	<u>制限</u>	
区		
区		
分		
宇	建築物の用途の制限	次の各号に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。
賀		(1) 法別表第二 (い) の項第 1
野		号 (長屋を除く。)、同項第 2
西		号および同表 (ろ) の項第 2 号
地		に規定する建築物
区		(2) 前号の建築物に付属するもの
	建築物の容積率の最高	10分の10
	限度	
	建築物の建蔽率の最高	10分の 6
	限度	
	建築物の敷地面積の最	200m ² 。ただし、隅切した敷地は180

分		
顔	略	
戸		
長		
田		
地		
区		

・建築物の敷地の地盤面の高さの最低限度および建築物の居室の床面の高さの最低限度に関する制限の追加

・この条例の適用区域に、新たに宇賀野西地区地区整備計画区域を追加するため

低限度	m ² とする。
建築物の壁面の位置の制限	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を1.0m以上とする。ただし、外壁の後退距離の限度に満たない距離にある建築物または建築物の部分が建築基準法施行令第135条の22各号のいずれかに該当する場合は除く。
建築物の高さの最高限度	10m
建築物の各部分の高さ	当該部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに5mを加えたもの以下とする。
良好な居住環境を確保するために必要な制限	二