

議第 127 号

滋賀県建築基準条例の一部を改正する条例案について（概要）

1. 概要

- ・国において、都市緑地法等の一部を改正する法律が平成 29 年 5 月 12 日に公布され、平成 30 年 4 月 1 日に施行されます。
- ・今回の改正により、都市計画法に定める用途地域に田園住居地域が新設されたことにより建築基準法の一部が改正されたことから、建築課建築指導室で所管している「滋賀県建築基準条例」の一部を改正しようとするものです。
- ・国において、宅地建物取引業法の一部を改正する法律が平成 28 年 6 月 3 日に公布され、平成 30 年 4 月 1 日に施行されます。
- ・今回の改正により、中古住宅取引における「重要事項説明」の内容が充実されたことから、建物情報を補完する資料として建築計画概要書等の写しの交付を請求することができるようにするため、「滋賀県建築基準条例」の一部を改正しようとするものです。

2. 改正内容

- ・日影による中高層の建築物の制限について、新たに、田園住居地域において生じさせてはならない日影時間を条例に定めるものです。（第 36 条関係）
- ・建築計画概要書等の書類のうち、特定行政庁が定めるものについて、写しの交付を請求することができる規定を条例に定めるものです。（第 36 条の 6 関係）
- ・この条例は、平成 30 年 4 月 1 日から施行することとします。

滋賀県建築基準条例の一部を改正する条例案要綱

1 改正の理由

都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）に定める用途地域に田園住居地域が新設されたことによる建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）の一部改正に伴い、田園住居地域において生じさせてはならない日影時間を定めるため、および建築計画概要書等の写しの交付を請求することができるようにするため、滋賀県建築基準条例（昭和 47 年滋賀県条例第 26 号）の一部を改正しようとするものです。

2 改正の概要

- (1) 都市計画法に定める用途地域に田園住居地域が新設されたことに伴い、当該田園住居地域において生じさせてはならない日影時間を定めることとします。（第 36 条関係）
- (2) 建築計画概要書等建築基準法施行規則（昭和 25 年建設省令第 40 号）第 11 条の 4 第 1 項各号に掲げる書類のうち特定行政庁が定めるものについて、写しの交付を請求することができることとします。（第 36 条の 6 関係）
- (3) その他
 - ア この条例は、平成 30 年 4 月 1 日から施行することとします。
 - イ 関係条例について、必要な改正を行うこととします。
 - ウ その他必要な規定の整理を行うこととします。

議第 127 号

滋賀県建築基準条例の一部を改正する条例案

上記の議案を提出する。

平成 29 年 11 月 29 日

滋賀県知事 三 日 月 大 造

滋賀県建築基準条例の一部を改正する条例

滋賀県建築基準条例（昭和 47 年滋賀県条例第 26 号）の一部を次のように改正する。

目次中「第 36 条の 5」を「第 36 条の 6」に改める。

第 36 条の表中 「
第 2 種低層住居
専用地域
」 を 「
第 2 種低層住居
専用地域および
田園住居地域
」 に改める。

第 5 章の 2 中第 36 条の 5 の次に次の 1 条を加える。

（書類の写しの交付）

第 36 条の 6 何人も、建築基準法施行規則（昭和 25 年建設省令第 40 号）第 11 条の 4 第 1 項各号に掲げる書類のうち特定行政庁が定めるものの写しの交付を請求することができる。

付 則

- 1 この条例は、平成 30 年 4 月 1 日から施行する。
- 2 滋賀県使用料および手数料条例（昭和 24 年滋賀県条例第 18 号）の一部を次のように改正する。

第 2 条第 1 項第 37 号の次に次の 1 号を加える。

(37) の 2 滋賀県建築基準条例（昭和 47 年滋賀県条例第 26 号）第 36 条の 6 の規定に基づく
書類の写しの交付の手数料

1 件につき

500 円

滋賀県建築基準条例新旧対照表

旧		新																																														
目次		目次																																														
第1章～第5章 省略		第1章～第5章 省略																																														
第5章の2 雑則（第36条の2— <u>第36条の5</u> ）		第5章の2 雑則（第36条の2— <u>第36条の6</u> ）																																														
第6章 省略		第6章 省略																																														
付則		付則																																														
第1章～第4章 省略		第1章～第4章 省略																																														
第5章 日影による中高層の建築物の高さの制限 （法第56条の2第1項の条例で指定する区域等）		第5章 日影による中高層の建築物の高さの制限 （法第56条の2第1項の条例で指定する区域等）																																														
第36条 法第56条の2第1項の規定により日影による中高層の建築物の高さの制限に係る対象区域として指定する区域、制限を受ける建築物として法別表第4（ろ）欄の4の項イまたはロのうちから指定するもの、平均地盤面からの高さとして同表（は）欄の2の項および3の項に掲げるもののうちから指定するものおよび生じさせてはならない日影時間として同表（に）欄の各号のうちから指定する号は、次の表のとおりとする。		第36条 法第56条の2第1項の規定により日影による中高層の建築物の高さの制限に係る対象区域として指定する区域、制限を受ける建築物として法別表第4（ろ）欄の4の項イまたはロのうちから指定するもの、平均地盤面からの高さとして同表（は）欄の2の項および3の項に掲げるもののうちから指定するものおよび生じさせてはならない日影時間として同表（に）欄の各号のうちから指定する号は、次の表のとおりとする。																																														
<table><tr><th colspan="2">対象区域</th><th>法別表第4</th><th>法別表第4</th><th>法別表第4</th></tr><tr><td>法別表第4（い）欄に掲げる地域または区域</td><td>法第52条第1項各号に掲げる建築物の容積率が定められた区域</td><td>（ろ）欄の4の項イまたはロ</td><td>（は）欄の2の項および3の項の平均地盤面からの高さ</td><td>（に）欄の号</td></tr><tr><td>第1種低層住居専用地域</td><td>省略</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>第2種低層住居専用地域</td><td>10分の6の区域および10分の8の区域</td><td></td><td></td><td>(1)</td></tr></table>		対象区域		法別表第4	法別表第4	法別表第4	法別表第4（い）欄に掲げる地域または区域	法第52条第1項各号に掲げる建築物の容積率が定められた区域	（ろ）欄の4の項イまたはロ	（は）欄の2の項および3の項の平均地盤面からの高さ	（に）欄の号	第1種低層住居専用地域	省略				第2種低層住居専用地域	10分の6の区域および10分の8の区域			(1)	<table><tr><th colspan="2">対象区域</th><th>法別表第4</th><th>法別表第4</th><th>法別表第4</th></tr><tr><td>法別表第4（い）欄に掲げる地域または区域</td><td>法第52条第1項各号に掲げる建築物の容積率が定められた区域</td><td>（ろ）欄の4の項イまたはロ</td><td>（は）欄の2の項および3の項の平均地盤面からの高さ</td><td>（に）欄の号</td></tr><tr><td>第1種低層住居専用地域</td><td>省略</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>第2種低層住居専用地域</td><td>10分の6の区域および10分の8の区域</td><td></td><td></td><td>(1)</td></tr><tr><td>田園住居地域</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table>		対象区域		法別表第4	法別表第4	法別表第4	法別表第4（い）欄に掲げる地域または区域	法第52条第1項各号に掲げる建築物の容積率が定められた区域	（ろ）欄の4の項イまたはロ	（は）欄の2の項および3の項の平均地盤面からの高さ	（に）欄の号	第1種低層住居専用地域	省略				第2種低層住居専用地域	10分の6の区域および10分の8の区域			(1)	田園住居地域				
対象区域		法別表第4	法別表第4	法別表第4																																												
法別表第4（い）欄に掲げる地域または区域	法第52条第1項各号に掲げる建築物の容積率が定められた区域	（ろ）欄の4の項イまたはロ	（は）欄の2の項および3の項の平均地盤面からの高さ	（に）欄の号																																												
第1種低層住居専用地域	省略																																															
第2種低層住居専用地域	10分の6の区域および10分の8の区域			(1)																																												
対象区域		法別表第4	法別表第4	法別表第4																																												
法別表第4（い）欄に掲げる地域または区域	法第52条第1項各号に掲げる建築物の容積率が定められた区域	（ろ）欄の4の項イまたはロ	（は）欄の2の項および3の項の平均地盤面からの高さ	（に）欄の号																																												
第1種低層住居専用地域	省略																																															
第2種低層住居専用地域	10分の6の区域および10分の8の区域			(1)																																												
田園住居地域																																																

	10分の10の区域 および10分の15 の区域			(2)
第1種中高層住 居専用地域	省略			
第2種中高層住 居専用地域	省略			
第1種住居地 域、第2種住居 地域、準住居地 域および近隣商 業地域	省略			
用途地域の指定 のない区域	省略			

第5章の2 雑則

第36条の2～第36条の5 省略

(追加)

第6章 省略

	10分の10の区域 および10分の15 の区域			(2)
第1種中高層住 居専用地域	省略			
第2種中高層住 居専用地域	省略			
第1種住居地 域、第2種住居 地域、準住居地 域および近隣商 業地域	省略			
用途地域の指定 のない区域	省略			

第5章の2 雑則

第36条の2～第36条の5 省略

(書類の写しの交付)

第36条の6 何人も、建築基準法施行規則（昭和25年建設省令第40号）第11
条の4第1項各号に掲げる書類のうち特定行政庁が定めるものの写しの交
付を請求することができる。

第6章 省略

滋賀県使用料および手数料条例新旧対照表（付則第2項関係）

旧	新
第1条 省略	第1条 省略
（使用料および手数料の額）	（使用料および手数料の額）
第2条 前条の使用料および手数料ならびにその額は、次項に定めるもののほか、次のとおりとする。	第2条 前条の使用料および手数料ならびにその額は、次項に定めるもののほか、次のとおりとする。
（1）～（37） 略	（1）～（37） 略
（追加）	<u>（37）の2 滋賀県建築基準条例（昭和47年滋賀県条例第26号）第36条の6の規定に基づく書類の写しの交付の手数料 1件につき 500円</u>
（38）～（76） 略	（38）～（76） 略
2 略	2 略
第3条～第9条 省略	第3条～第9条 省略
付則 省略	付則 省略
別表 省略	別表 省略

日影規制における田園住居地域の追加について（都市緑地法等の一部を改正する法律関係）

背景 「田園住居地域」を創設

都市における緑地の保全及び緑化並びに都市公園の適切な管理を一層推進するとともに、**都市農地の計画的な保全を図る**ことにより、良好な都市環境の形成に資するため、平成 29 年 5 月に都市緑地法等の一部を改正する法律が公布され、**用途地域に新たに「田園住居地域」が追加**された。
(平成 30 年 4 月 1 日施行)

- 宅地需要の沈静化・住民の都市農業に対する認識の変化→**都市農地を都市にあるべきものへ**
- マンション等の建設に伴う**営農環境の悪化**
- 住居専用地域に農業用施設等は原則として建てられない

都市計画法の住居系用途地域の一類型として、田園住居地域を創設

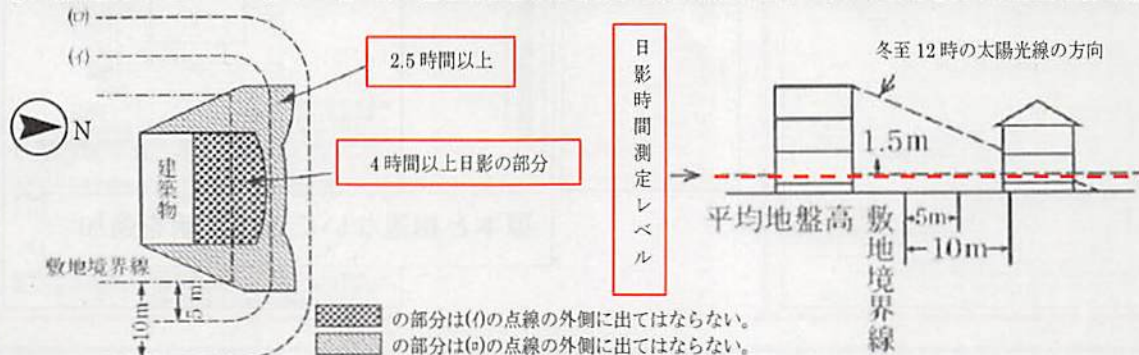
- **住宅と農地が混在**し、**両者が調和**して良好な居住環境と営農環境を形成している地域
- **第 2 種低層住宅専用地域に建築可能なもの** + **農業用施設**



条例

日影規制の対象として、新たに「田園住居地域」を追加

【日影規制のイメージ】第 1 種・第 2 種低層住宅専用地域と同様の制限により日影等の影響を受けず営農継続可能



建築計画概要書等の交付について（宅地建物取引業法の一部を改正する法律関係）

背景 **重要事項説明の対象への検査済証等の保存状況の追加**

既存住宅の安心な取引環境を整備し、流通市場の活性化を図るため、平成 28 年 6 月に**宅地建物取引業法の一部を改正する法律**が公布され、売買等の際に建物についての情報を説明する「**重要事項説明**」の内容が**充実された**。（平成 30 年 4 月 1 日施行）

- 重要事項説明時に、新たに「**建物の建築及び維持保全の状況に関する書類の保存状況**」を説明することとされた。
- 建築基準法に関する書類では、**住宅（建築設備を含む。）に関する以下の書類**が規定されている。
 - ① 確認申請書・計画通知書、確認済証 ② 検査済証 ③ 定期調査報告書

検査済証等が適切に保存されていない場合は、売買の際にこれらの書類に関する保存の状況が「**無**」と**説明される**が、その場合でも以下のとおり説明することが適切である旨を「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」に規定。

- 検査済証等が保存されていない場合
代替として**台帳記載事項証明書**がある場合には、その旨を説明

通知 **国土交通省から、台帳記載事項証明書の発行、一層の周知の要請**

条例

台帳記載事項証明書に加え、その証明書を補完する資料として**建築計画概要書等の発行を規定**

【台帳記載事項証明】

【建築計画概要書等書類の写しの交付】

記入方法
(第一面及び第二面関係)
① これらは第二号様式の第二面及び第三面の写しに代えることができます。この場合には、最上段に「建築計画概要書（第一面）」及び「建築計画概要書（第二面）」と明示してください。
② 第一面のら横及び縦は、それぞれ工事監理者又は工事施主が記入する。縮尺、方位、敷地境界線、敷地内における建築物の位置、申請に係る建築物と他の建築物との間並びに敷地の指定用途の位置及び幅員を明示してください。