

令和8年2月通常会議  
議案第42号

## 大津市建築基準条例の一部を改正する条例の制定について

令和8年3月16日  
都市計画部 建築指導課

# 1. 条例改正の背景と概要

## ○ 条例改正の背景

令和7年9月の建築基準法施行令の改正により既存不適格建築物の緩和規定が追加されたことを踏まえ、滋賀県内において統一的に建築基準条例に関する既存不適格建築物の緩和規定の見直しを行うもの。

## ○ 条例改正の概要

- 第36条（既存建築物に対する制限の緩和）に第2条（がけに近接する建築物）の適用を除外する規定を追加する。

【第36条に新たに加える項目】

第2項：延べ面積の1/20以下かつ50㎡以下の増築又は改築を行う場合、構造耐力上の危険性が增大しない既存建築物については第2条を適用しない。

第3項：構造耐力上の危険性が增大しない既存建築物の大規模の修繕または大規模の模様替※については、第2条を適用しない。

第8項：増築等※を行う場合、構造上分離された既存建築物については第2条を適用しない。

※大規模の修繕・大規模の模様替・・・壁、柱、床、はり、屋根、階段のうちの一種類以上について行う過半の改修工事

※増築等・・・増築、改築及び大規模の修繕・大規模の模様替

- 上記に伴う項ずれの整理及び文言の整理

- **施行日**      **公布の日から施行**  
(なお、県条例は令和7年12月26日施行で改正済。)

### 第2条



高低差が2mを超えかつ角度が30度を超える斜面状の部分のがけと定義。

原則、居室を有する建築物とがけの距離をその高低差の2倍以上保つことを規定したもの。

## 2. 大津市建築基準条例 新旧対照表

現行	改正後(案)
<p>第36条 (略) (新設)</p>	<p>第36条 (略)</p> <p><u>2. 法第3条第2項の規定により第2条第1項の規定の適用を受けない建築物（第8項の規定により同条第1項の規定の適用を受けない部分を除く。次項において同じ。）について増築又は改築に係る部分の床面積の合計が法第3条第2項の規定により引き続き第2条第1項の規定（同項の規定が改正された場合においては改正前の規定を含む。）の適用を受けない期間の始期における延べ面積の20分の1（50平方メートルを超える場合にあつては、50平方メートル）を超えない範囲内において増築又は改築をする場合（当該増築又は改築後の建築物の構造方法が次に掲げる基準に適合する場合に限る。）においては、法第3条第3項（第3号及び第4号に係る部分に限る。以下この条において同じ。）の規定にかかわらず、第2条第1項の規定は、適用しない。</u></p> <p><u>（1） 増築又は改築に係る部分が第2条第1項の規定に適合すること。</u></p> <p><u>（2） 増築又は改築に係る部分以外の部分の構造耐力上の危険性が増大しないこと。</u></p>

# 2. 大津市建築基準条例 新旧対照表

現行	改正後(案)
<p>(新設)</p> <p><u>2</u>及び<u>3</u> (略)</p> <p><u>4</u> 法第3条第2項の規定により第17条又は第21条の規定の適用を受けない建築物について次に掲げる範囲内において増築、改築、大規模の修繕又は大規模の模様替（次項<u>及び第6項</u>において「増築等」という。）をする場合においては、法第3条第3項の規定にかかわらず、これらの規定は、適用しない。</p> <p>(1) 及び(2) (略)</p> <p><u>5</u> 法第3条第2項の規定により第31条第2項の規定の適用を受けない建築物について次に掲げる範囲内において増築等をする場合においては、法第3条第3項の規定にかかわらず、第31条第2項の規定は、適用しない。</p> <p>(1) 増築及び改築については、次のア又はイのいずれか（居室の部分に係る増築にあつては、ア）に該当する増築又は改築に係る部分</p>	<p><u>3</u> <u>法第3条第2項の規定により第2条第1項の規定の適用を受けない建築物について当該建築物における当該建築物の構造耐力上の危険性を増大させない大規模の修繕又は大規模の模様替をする場合においては、法第3条第3項の規定にかかわらず、第2条第1項の規定は、適用しない。</u></p> <p><u>4</u>及び<u>5</u> (略)</p> <p><u>6</u> 法第3条第2項の規定により第17条又は第21条の規定の適用を受けない建築物について次に掲げる範囲内において増築、改築、大規模の修繕又は大規模の模様替（次項<u>から第9項まで</u>において「増築等」という。）をする場合においては、法第3条第3項の規定にかかわらず、これらの規定は、適用しない。</p> <p>(1) 及び(2) (略)</p> <p><u>7</u> 法第3条第2項の規定により第31条第2項の規定の適用を受けない建築物について次に掲げる範囲内において増築等をする場合においては、法第3条第3項の規定にかかわらず、第31条第2項の規定は、適用しない。</p> <p>(1) 増築及び改築については、次のア又はイのいずれか（居室の部分に係る増築にあつては、ア）に該当する増築又は改築に係る部分</p>

## 2. 大津市建築基準条例 新旧対照表

現行	改正後(案)
<p>ア 次のいずれにも該当するものであること。</p> <p>(ア) 増築又は改築に係る部分及びその他の部分が、増築又は改築後において、それぞれ令第117条第2項各号のいずれかに掲げる建築物の部分（<u>次項</u>において「独立部分」という。）となるものであること。</p> <p>(イ) 増築又は改築に係る部分が、令第137条の6の2第2項第1号口の規定により同条第1項に規定する技術的基準に相当する建築物の部分に関する基準として国土交通大臣が定めるものに適合するものであること。</p> <p>イ 増築又は改築に係る部分の対象床面積の合計が法第3条第2項の規定により引き続き第31条第2項の規定（同項の規定が改正された場合においては、改正前の規定を含むものとする。）の適用を受けない期間の始期における延べ面積の20分の1を超えず、かつ、当該増築又は改築が当該増築又は改築に係る部分以外の部分における避難の安全上支障とならないものであること。</p> <p>(2) (略)</p>	<p>ア 次のいずれにも該当するものであること。</p> <p>(ア) 増築又は改築に係る部分及びその他の部分が、増築又は改築後において、それぞれ令第117条第2項各号のいずれかに掲げる建築物の部分（<u>第9項</u>において「独立部分」という。）となるものであること。</p> <p>(イ) 増築又は改築に係る部分が、令第137条の6の2第2項第1号口の規定により同条第1項に規定する技術的基準に相当する建築物の部分に関する基準として国土交通大臣が定めるものに適合するものであること。</p> <p>イ 増築又は改築に係る部分の対象床面積の合計が法第3条第2項の規定により引き続き第31条第2項の規定（同項の規定が改正された場合においては、改正前の規定を含むものとする。）の適用を受けない期間の始期における延べ面積の20分の1を超えず、かつ、当該増築又は改築が当該増築又は改築に係る部分以外の部分における避難の安全上支障とならないものであること。</p> <p>(2) (略)</p>

## 2. 大津市建築基準条例 新旧対照表

現行	改正後(案)
<p>(新設)</p> <p><u>6 及び 7</u> (略)</p> <p>(罰則)</p> <p>第 39 条 (略)</p> <p>2 (略)</p> <p>3 法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者がその法人の業務に関して前 2 項の違反行為をした場合においては、その行為者を罰するほか、その法人又は人に対して当該各項の刑を科する。 <u>ただし、法人又は人の代理人、使用人その他の従業者の当該違反行為を防止するためその業務に対し、相当の注意又は監督が尽くされたことの証明があったときは、その法人又は人については、この限りでない。</u></p>	<p><u>8 法第 3 条第 2 項の規定により第 2 条第 1 項の規定の適用を受けない建築物であつて、政令第 36 条の 4 に規定する建築物の部分 (以下この項において「特定部分」という。) が 2 以上あるものについて増築等をする場合においては、法第 3 条第 3 項の規定にかかわらず、当該増築等をする特定部分以外の特定部分に対しては、第 2 条第 1 項の規定は、適用しない。</u></p> <p><u>9 及び 10</u> (略)</p> <p>(罰則)</p> <p>第 39 条 (略)</p> <p>2 (略)</p> <p>3 法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者がその法人の業務に関して前 2 項の違反行為をした場合においては、その行為者を罰するほか、その法人又は人に対して当該各項の刑を科する。</p> <p><u>附 則 (令和〇年〇月〇日条例第〇〇号)</u></p> <p>1 この条例は、公布の日から施行する。</p> <p>2 この条例の施行前にした行為に対する罰則の適用については、なお従前の例による。</p>

### 3. 【参考】大津市建築基準条例 第2条

(がけに近接する建築物)

第2条 居室を有する建築物が高さ2メートルを超えるがけ（地表面が水平面に対し30度を超える角度をなす土地で、硬岩盤（風化の著しいものを除く。）以外のものをいう。以下同じ。）に近接する場合には、がけの上にあつてはがけの下端から、がけの下にあつてはがけの上端から、当該建築物との間に当該がけの高さの2倍以上の水平距離を保たなければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。

- (1) がけの形状又は土質により当該建築物の安全上支障がないと認められる場合
- (2) がけに擁壁の設置その他の当該建築物の安全上必要な措置が講ぜられていると認められる場合

2 がけの下に居室を有する建築物を建築する場合において、次の各号のいずれかに該当するときは、当該がけについては、前項の規定は、適用しない。

- (1) 当該建築物の外壁及び構造耐力上主要な部分（がけの崩壊による衝撃が作用すると想定される部分に限る。以下「外壁等」という。）の構造が、がけの崩壊により想定される衝撃が作用した場合においても破壊を生じない構造方法であると認められるとき。
- (2) 前号に定める構造方法を用いる外壁等と同等以上の耐力を有する構造方法を用いていると認められる門又は塀を、がけの崩壊により当該建築物の外壁等に作用すると想定される衝撃を遮るように設けるとき。
- (3) 前号に掲げるもののほか、明らかに当該建築物の外壁等ががけの崩壊による衝撃が作用しないと認められるとき。
- (4) 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成12年法律第57号）第9条第1項の規定により指定された土砂災害特別警戒区域（土砂災害の発生原因となる自然現象の種類が急傾斜地の崩壊であるものに限る。）内において当該建築物を建築するとき。