

大津湖南都市計画地区計画の決定(草津市決定)

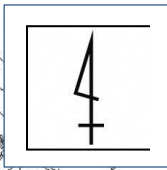
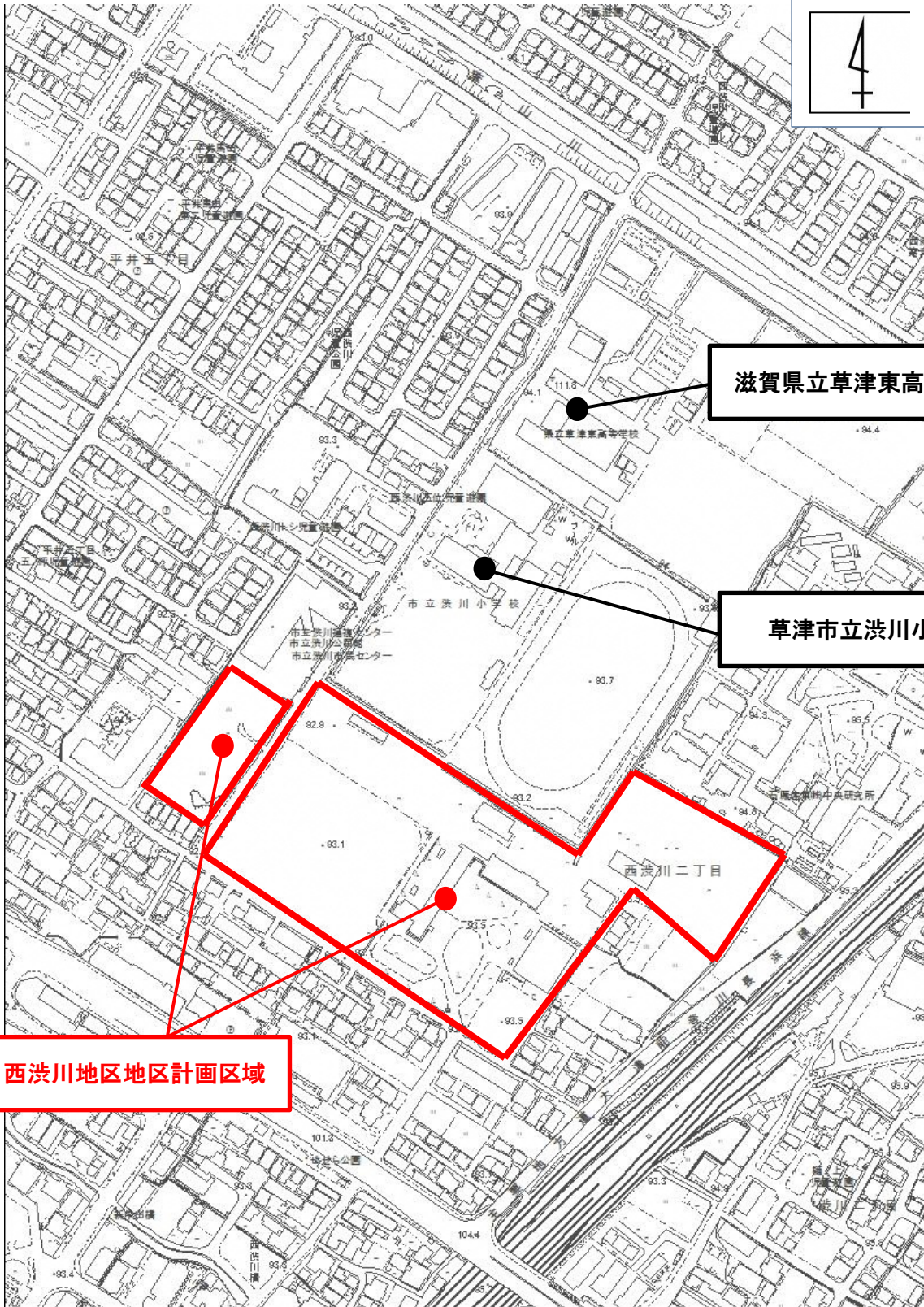
西洪川地区地区計画を次のように決定する。

(平成25年10月15日告示)

名称		西洪川地区地区計画
位置		草津市西洪川二丁目
面積		約 4.93 ha
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>本地区は人口増加が著しい湖南地域の中でも、中核的役割を担っているJR草津駅から徒歩10分圏内に位置し、北側は滋賀県立草津東高校や草津市立洪川小学校が立地する良好な文教ゾーンであり、西側及び南側は良好な住宅ゾーンとなっている。また、東側は住宅地および空閑地であるとともに草津市景観計画における伝統的沿道景観重点地区に指定されている。</p> <p>そこで、開発地の建物用途の混在や敷地の細分化による環境の悪化を防止し、ゆとりと潤いのある良好な市街地を形成すると共に、伝統的沿道景観重点地区の理念と方向性に従った景観づくりを進めることにより、将来に亘り良好で質の高いまちなみ景観に配慮した住環境の維持、保全を図る事を目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>閑静で緑豊かな低層戸建住宅を中心とした美しい街並みと魅力ある住環境の形成・保全を図る。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>道路・公園・緑地については、機能及び環境が損なわれないよう維持・保全を図る。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>良好な住環境を形成するため、建築物等の用途の制限、建築物の建ぺい率の最高限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの制限、敷地の緑化措置、建築物等の形態または意匠の制限、かきまたはさくの構造の制限を定める。</p>
	緑化の方針	<p>住宅地区においては、敷地面積に対する緑化率を定め、緑豊かな良好な住環境と景観を形成する。</p>

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の用途の制限	次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない (1) 2階までの戸建専用住宅 (2) 兼用住宅で延べ面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ、非住宅部分が50㎡以下で次の各号に掲げる用途のいずれかを兼ねるもの ア 診療所(患者を入院させるための施設を有しないものに限る。また、動物病院その他これらに類するものは除く) イ 学習塾、英会話等の各種教室その他これらに類するもの (3) 町内会等の地区住民を対象とした社会教育的な活動あるいは自治活動の目的の用に供するための集会場その他これらに類するもの (4) 前各号の建築物に付属するもの(離れについては主たる住宅の延べ面積の2分の1以下であるもの 物置その他これに類するものについては軒の高さが2.3m以下かつ延べ面積が物置等の合計で5㎡以内であるもの) ただし、計画図に定めるところについては、次に掲げる建築物の建築を認めるものとする (5) 社会福祉関連施設 (6) 医院及び医療関連施設 (7) 調剤薬局 (8) 保育所と建築基準法(昭和25年法律第201号)別表第二(イ)項第六号(保育所を除く)に掲げる建築物 または上記に加えて建築基準法(昭和25年法律第201号)別表第二(イ)項第八号に掲げる建築物を併設するもの
		建築物の敷地面積の最低限度	建築物の敷地面積は150㎡以上とする ただし、開発に関する工事の検査済証交付時の区画が150㎡に満たない場合でその全部をひとつの敷地として使用する場合は、当該規定は適用しないものとする なお、敷地面積は、所有者が同一で隣接する一団の土地とする
		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、前面道路との境界線までの距離は、1m以上とする ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は適用しない (1) 外壁またはこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であるもの (2) 物置その他これに類する用途に供するもの
		建築物の高さの最高限度	1 建築物等の高さ(屋上やバルコニー等に設置する設備、ソーラー発電設備及びこれに付属する部品等を含む)は10m以下とする 2 軒の高さは南北間の隣地境界線(図示)からの真北方向の距離の1.25倍に6mを加えた数値以下とする ただし、南北間の隣地境界線(図示)からの真北方向の距離の1.25倍に6mを加えた数値が7mを超える場合は、7m以下とする
		敷地の緑化措置	1 「建築物の用途の制限」において、(1)、(2)および(4)に示す用途に供する建物の敷地は20%以上緑化するものとする 緑化率の算定の基礎となる緑化施設の面積については都市緑地法(昭和48年法律第72号)第40条を踏まえ規定した別紙の『緑化基準書』の規定による 2 良好な景観形成および、周辺の緑化環境との調和を考慮し、建築物等の敷地のうち、計画図に定める道路に面する部分には、道路境界線と建築物の外壁との間に高さ3.5m以上の高木の植樹を行うこととする
		建築物等の形態又は意匠の制限	1 建築物、門、塀および物置等の色彩および形態は、周辺の環境に調和し、かつ良好な住宅地にふさわしいものとする 2 屋根は原則として勾配のあるものとする やむをえず、それ以外の屋根を設ける場合は、景観に配慮した意匠とする 3 勾配屋根は原則として適度な軒の出を有するものとする 4 周辺の建築物と調和した屋根(勾配、向き)とし、連続した街並みを乱さないよう努めるものとする 5 屋上に設ける設備は出来るだけ目立たない位置に設けるとともに、建築物本体および、周辺環境との調和に配慮したものとする これにより難しい場合は、目隠し措置などの修景措置を講じる また、屋上にテレビ・無線等のアンテナは、設けないものとする ただし、ソーラー発電設備及びこれに付属する部品等はこの限りではない 6 建築物の屋根、外壁および柱の色は次に掲げる範囲から選択し、周囲の環境と調和した落ち着いたものとする ただし各屋根面、各外壁面のうち5%までは強調色として次に掲げる範囲外からも色彩を選択してもよいものとする また、色彩を組み合わせる場合は、建築物に落ち着きを持たせるため、その性質を十分考慮するものとする なお、屋根の基調色は次に掲げる範囲に示す彩度のみを採用する ・マンセル表色系の色相R、YR、Y、GY、Gのうち明度3以上彩度6以下の色彩 ・マンセル表色系の色相BG、B、PB、P、RPのうち明度3以上彩度2以下の色彩 ・無彩色で明度3以上の色彩 7 屋外広告物は、次の各号を全て満たすもの以外は表示、設置してはならない (1) 土地所有者等が自己の用に供するもの (2) 表示面積の合計は1㎡以下のものとする ただし、計画図に定めるところについては、表示面積の合計は5㎡以下とする (3) 周辺との調和を十分配慮したデザイン、色彩のもの 8 土地や擁壁、地盤面の高さは、本地区計画決定時の状態から変更してはならない 9 道路に面して付帯設備を設ける場合は、道路から見た際に付帯設備が出来るだけ目立たないように、植栽を配列し、景観に配慮するよう努めること 10 ソーラーパネルについては屋根材と一体になったもの、または形状が屋根材や屋根の形や勾配に調和したパネルを設置すること また、ソーラーパネルは屋根からはみ出したものとならないこと 11 計画図に定める道路に面する部分で「建築物の用途の制限」において、(1)、(2)および(4)に示す用途に供する建物の敷地は緑視率15%以上確保するものとする 緑視率の算定方法は別紙の『緑視率基準書』の規定による
かき又はさくの構造の制限	道路に面してかき、さく又は塀を設ける場合は次の各号を満たすものとする (1) 道路に面してかき、さく又は塀を設ける場合は高さ1.5m以下とし、できるだけ落ち着いた色彩とし、周辺景観および敷地内の状況との調和が得られるものとする (2) コンクリート塀、ブロック塀等、透過性のない構造のかき、さくまたは塀を連続して設置する場合、3m以内とする		

西渋川地区地区計画区域図

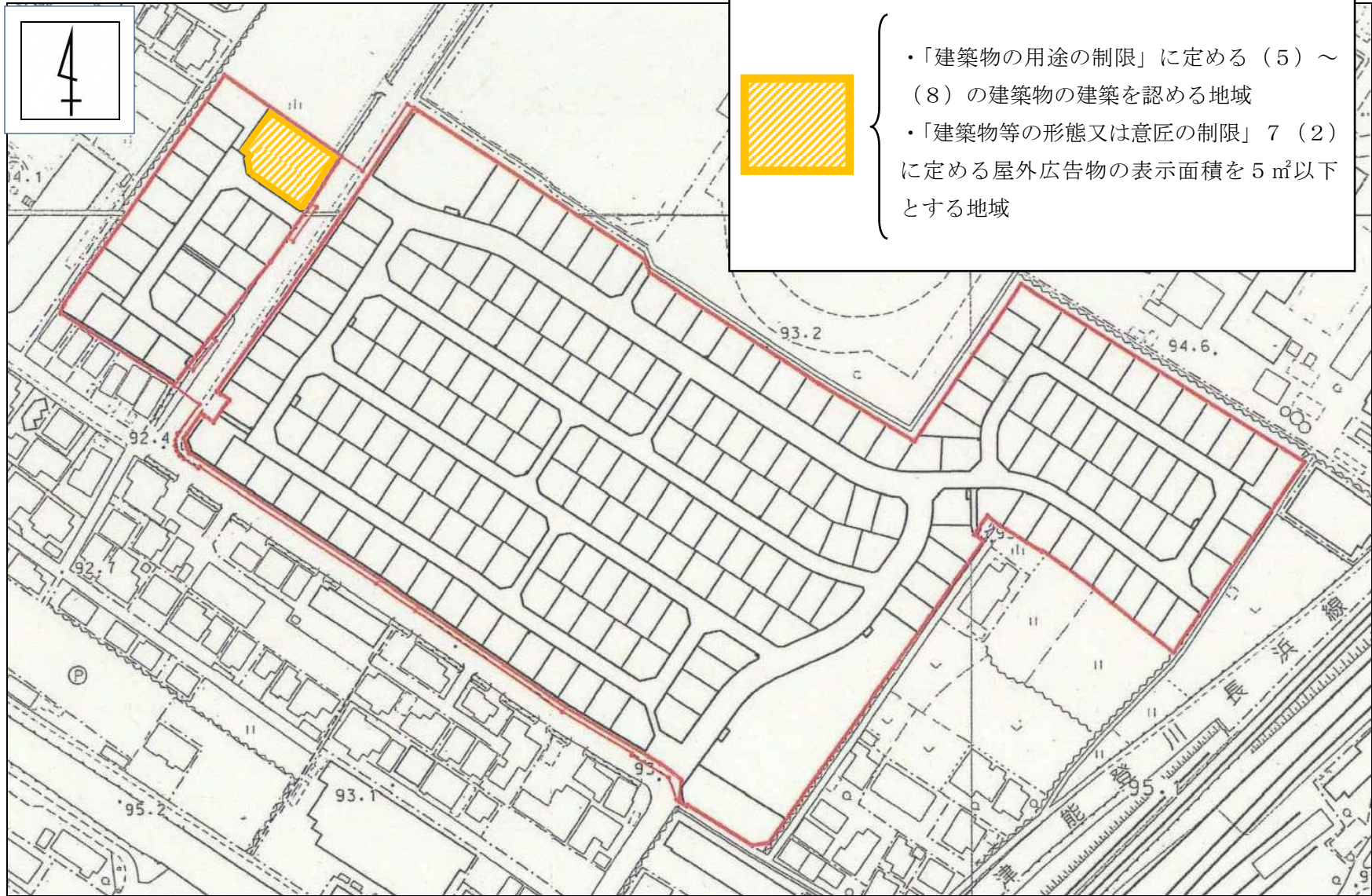
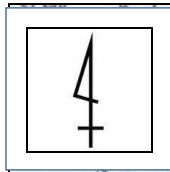


滋賀県立草津東高等学校

草津市立渋川小学校

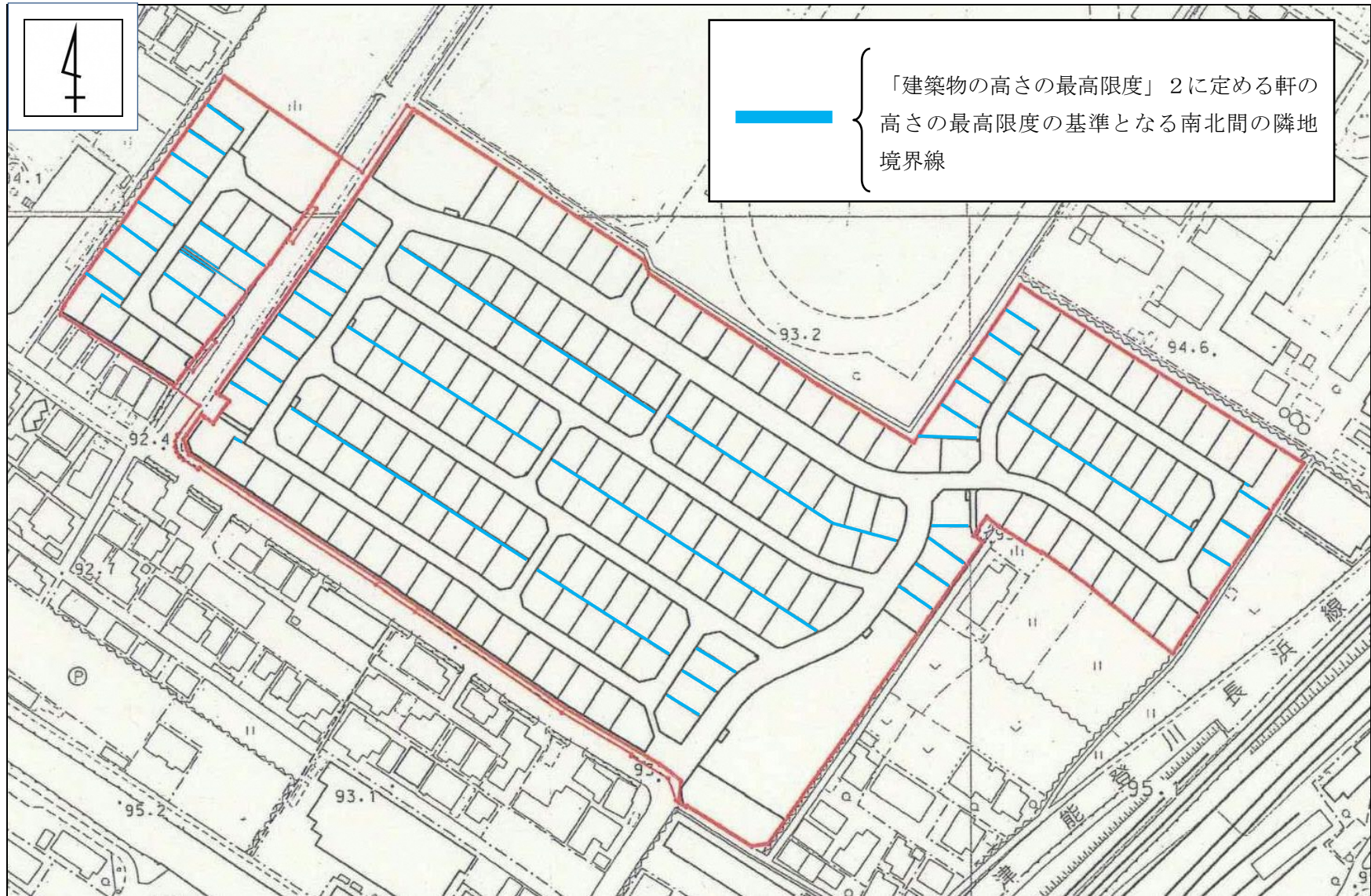
西渋川地区地区計画区域

西渋谷川地区地区計画図（建築物用途制限（5）～（8））

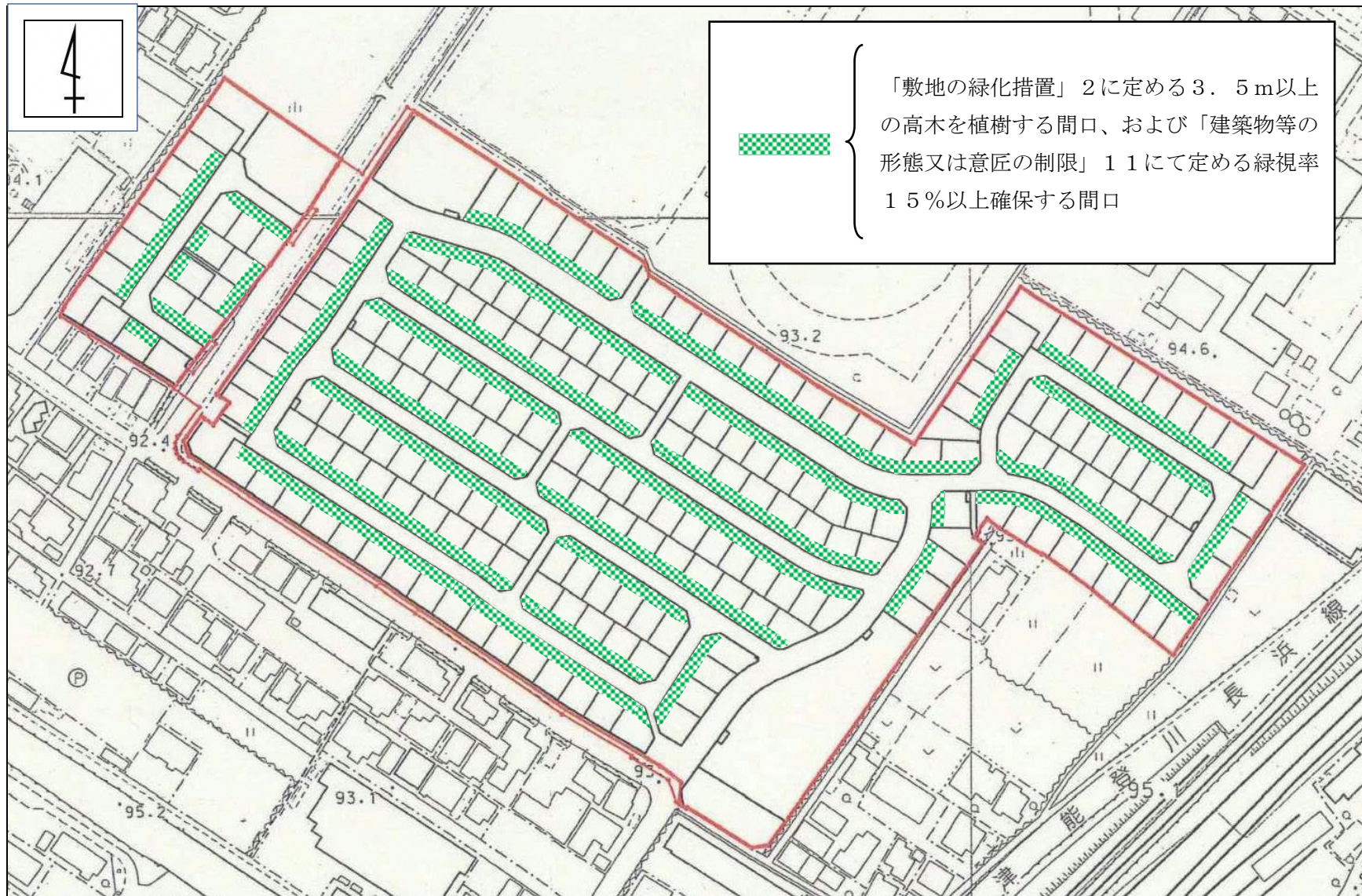


- ・「建築物の用途の制限」に定める（5）～（8）の建築物の建築を認める地域
- ・「建築物等の形態又は意匠の制限」7（2）に定める屋外広告物の表示面積を5㎡以下とする地域

西渋谷地区地区計画図（南北隣地境界線）



西渋谷地区地区計画図（高木植樹間口・緑視率15%間口）



緑化率基準書

基準 住宅の用途に供する建築物の敷地は、20%緑化するものとする。

緑化率の積算

$$\text{緑化率(\%)} = [\text{緑化面積} \div \text{敷地面積}] \times 100$$

緑化面積の積算

次の各換算値を積算して得られた値を、緑化面積とみなす。

ただし、水平投影面積が重複する箇所は、当該面積を重複して積算しないこととする。

緑化の種類	内容	緑化率換算値
樹木	①高木(高さ3.5m以上)	13.8㎡/本
	②中高木(高さ2.5~3.5m未満)	8.0㎡/本
	③中木(高さ1.0~2.5m未満)	3.8㎡/本
	④低木(高さ0.3~1.0m未満)	0.8㎡/本
	⑤低木(高さ0.3m未満)	0.2㎡/本
生垣	1mあたり3本以上の樹木等が列植されているもの ※樹種を問わない。	(公道に接する場合) 延長(m)×高さ(m) (公道に接しない場合) 延長(m)×幅(m)
芝などの地被植物	地表を覆う範囲の面積を対象とする。	水平投影面積
花壇	敷地のうち、耕作された土地を対象とし、鉢植え等、移動可能なものによる植物の栽培は対象としない。	水平投影面積
屋上緑化	将来にわたり、維持管理が行われることを想定されたものを対象とする。	水平投影面積
壁面緑化	ツル性植物等に覆われている壁面であり、傾斜した壁面のみを対象とする。	水平投影面積

緑視率基準書

基準 敷地の道路に面する各部分の間口緑視率は、15%以上とする。

緑視率の積算

$$\text{間口緑視率(\%)} = [\text{立面換算面積(m}^2\text{)} / \text{緑化対象面積(m}^2\text{)}] \times 100$$

立面換算面積の積算

道路境界から6.5m以内の部分にある植樹や植栽等を、下記の表に基づき換算し、その積算値を立面換算面積とする。

緑化の種類	内容	緑化率換算値
樹木	①高木(高さ3.5m以上)	7.0m ² /本
	②中高木(高さ2.5~3.5m未満)	4.0m ² /本
	③中木(高さ1.0~2.5m未満)	1.5m ² /本
	④低木(高さ0.3~1.0m未満)	0.5m ² /本
生垣	1.0mあたり3本以上の樹木等が列植されているもの ※樹種を問わない。	延長(m) × 高さ(m)
芝生や地被類、0.3m以下の植栽、緑化ブロック等	鉢植え等、移動可能なものは除く。	水平投影面積(m ²) × 0.5

※接道が4mを超える敷地では、「樹木」、「生垣」を除く緑化については、立面換算面積に占める割合は50%以下とする。

※透過性のない塀等が樹木の視認を妨げる場合は、視認不可の部分の面積を上記より換算した値から差し引くものとする。透過性のないフェンスについても、同様とする。

(図①参照)

緑化対象面積の積算

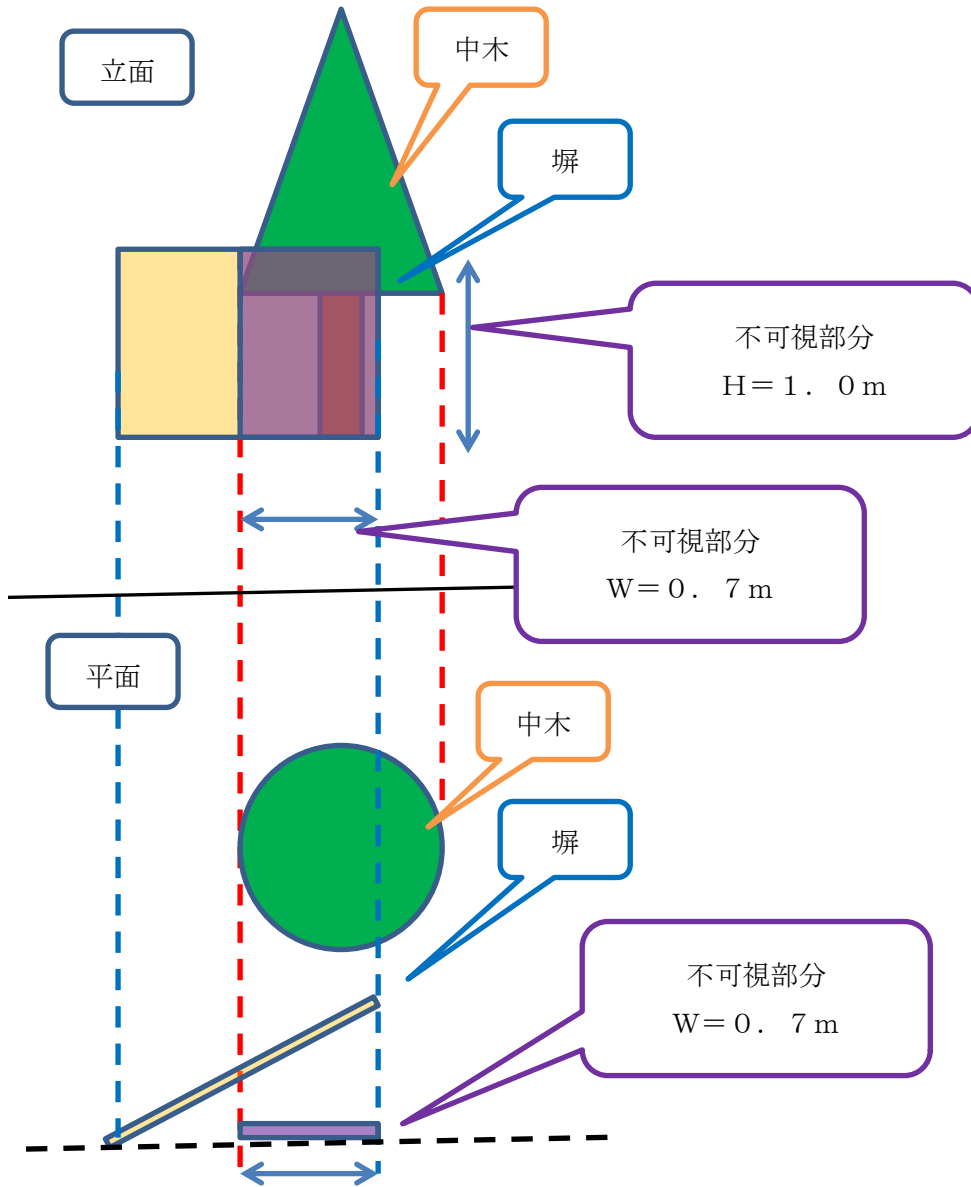
$$\text{緑化対象面積(m}^2\text{)} = \text{敷地間口の長さ(m)} \times 10.0$$

※敷地間口の長さは、敷地の道路に面する部分の合計の長さから、通路・出入り口に必要となる3mを引いた長さとする。但し、接道の長さが4m未満の場合は、接道の長さを敷地間口の長さとする。

※図示する区画の接道間口の長さは15.0mとする。

緑視率基準書

図①



緑視率 換算値

$$\left[\frac{1(\text{本}) \times 1.5(\text{m}^2/\text{本})}{\text{立面換算面積}} \right] - \left[\frac{0.7(\text{m}) \times 1.0(\text{m})}{\text{不可視部分面積}} \right] = \underline{0.8\text{m}^2}$$

立面換算面積
不可視部分面積
緑視率換算値