

5-3. 地区計画の決定(案)について

建築物等の用途制限

エリア	建築できるもの
住宅A地区	① 戸建専用住宅と2住戸までの長屋住宅
	② 共同住宅(計画図2に示す範囲に限る)
	③ 住宅および共同住宅で1階部分が店舗、飲食店等を兼ねるものでその用途に供する部分の床面積の合計が500㎡以内のもの(計画図2に示す範囲に限る)。ただし、店舗、飲食店等に付属する駐車場の出入り口は、幅員9m以上の道路に面する区間に限る。
	④ 町内会の公民館・集会所等
	⑤ 公益上必要な建築物
	⑥ 上記の建築物に附属するもの
住宅B地区	① 住宅
	② 共同住宅
	③ 床面積の合計が500㎡以内の事務所
	④ 床面積の合計が500㎡以内の店舗、飲食店等
	⑤ 診療所
	⑥ 保育所、幼保連携型認定こども園
	⑦ 町内会の公民館・集会所等
	⑧ 公益上必要な建築物
	⑨ 上記の建築物に附属するもの

5-4. 地区計画の決定(案)について

建築物等の用途制限

エリア	建築できるもの
住宅C地区	① 住宅
	② 共同住宅、寄宿舍
	③ 床面積の合計が500㎡以内の学習塾、華道教室、囲碁教室等
	④ 診療所
	⑤ 調剤薬局
	⑥ 町内会の公民館、集会所等
	⑦ 公益上必要な建築物
	⑧ 上記の建築物に附属するもの
生活サービス施設地区	① 床面積の合計が10,000㎡以内の店舗、飲食店等
	② 診療所
	③ 保育所、幼保連携型子ども園等
	④ 公益上必要な建築物
	⑤ 上記の建築物に附属するもの

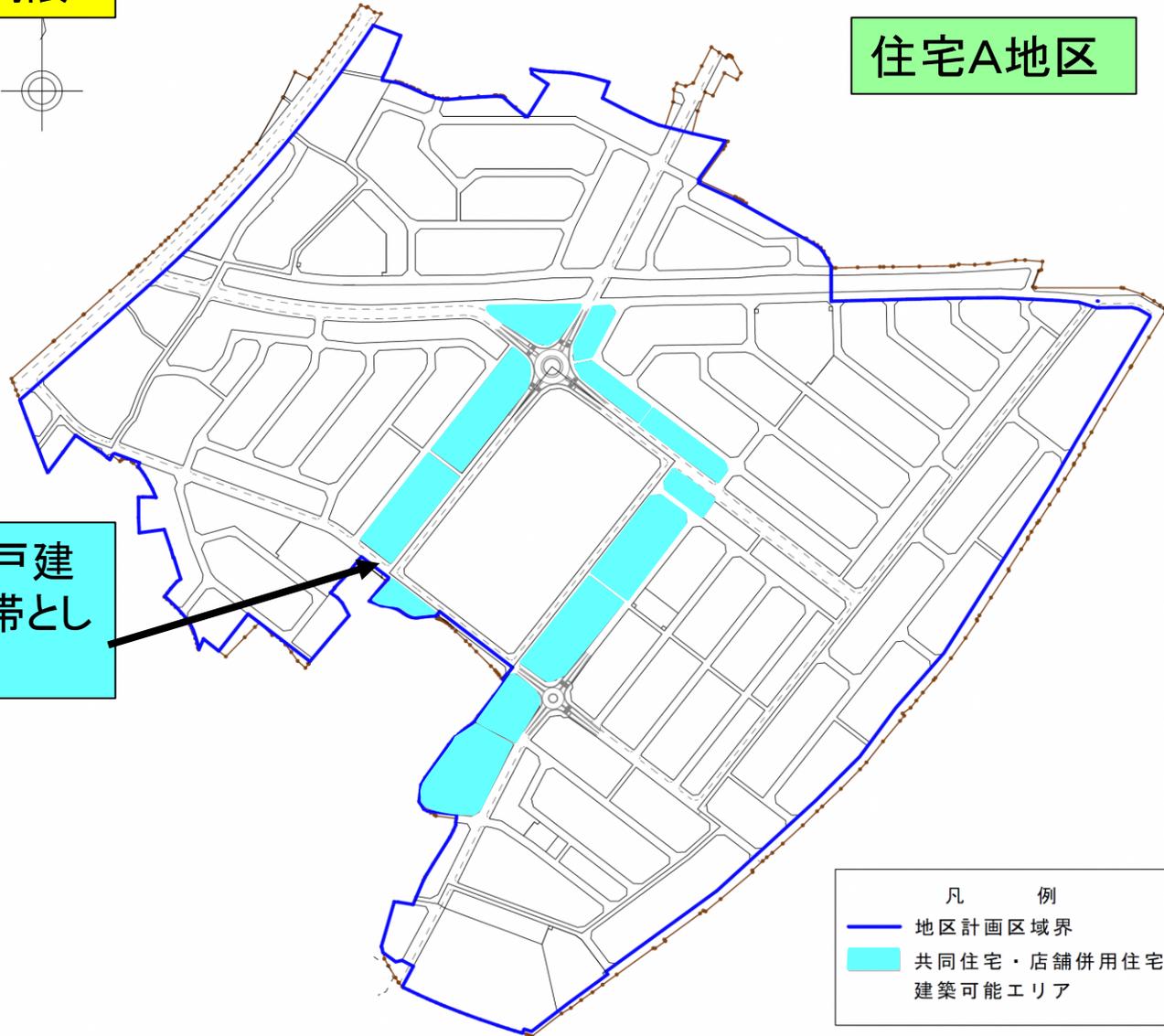
5-5. 地区計画の決定(案)について

建築物等の用途制限



住宅A地区

周辺に広がる低層戸建て住宅地との緩衝帯としての役割



- 凡 例
- 地区計画区域界
 - 共同住宅・店舗併用住宅 建築可能エリア

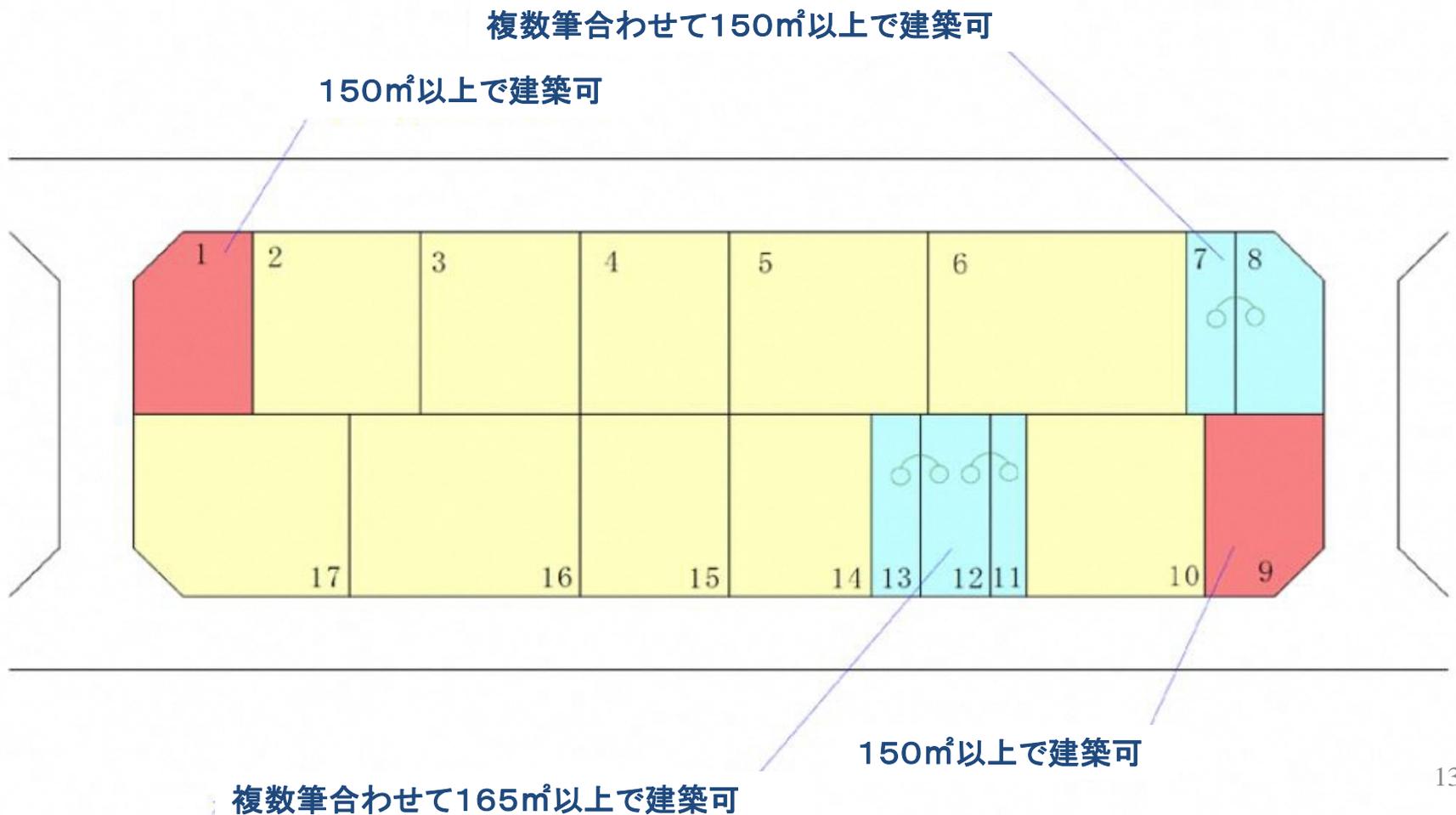
0 50 100

5-6. 地区計画の決定(案)について

建築物の敷地面積の最低限度

165㎡以上とする。

ただし、道路隅切部に面する敷地については、150㎡以上とする。



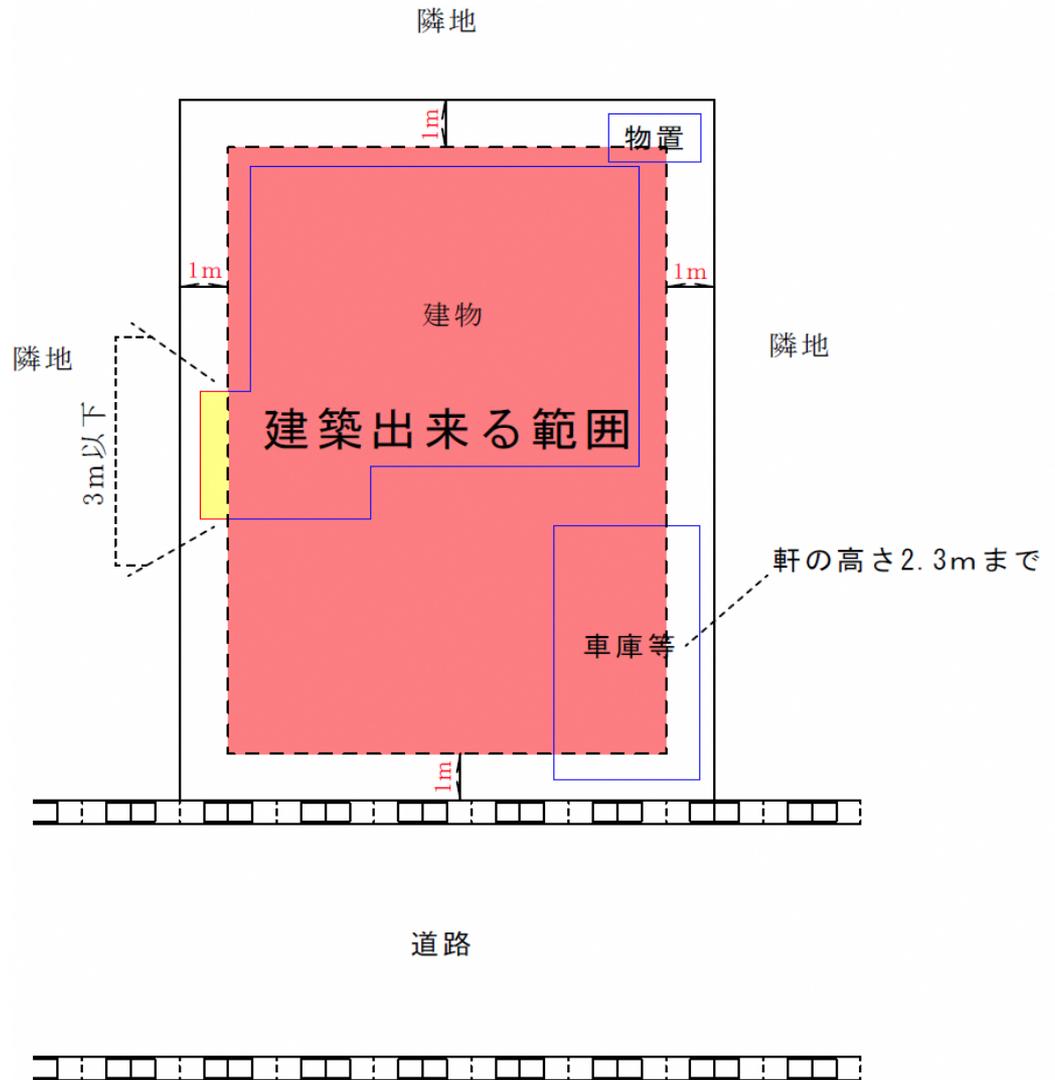
5-7. 地区計画の決定(案)について

壁面の位置の制限

1m以上とする。

建築物等の高さの最高限度

- ・住宅A地区
10mとする。
(軒の高さは7m以下)
- ・生活サービス施設地区
10mとする。
- ・住宅B地区、住宅C地区
11mとする。



5-8. 地区計画の決定(案)について

建築物の緑化率の最低限度

- ・10%以上の緑化
- ・道路に面する部分に1本以上の樹木の植栽を行う

建築物の形態または色彩その他の意匠の制限

- ・建築物、門、塀および物置等の色彩および形態は、周辺景観と調和し、かつ良好な住宅地にふさわしいもの
- ・建築物の外観および屋根に使用する色彩は、下表のいずれかに該当するもの（屋根に使用する色彩は、彩度のみを適用）

色相	明度	彩度
	下限値	上限値
R、YR、Y、GY、G	3以上	6以下
BG、B、PB、P、RP	3以上	3以下
無彩色	3以上	—

5-9. 地区計画の決定(案)について

建築物の形態または色彩その他の意匠の制限

- ・屋外広告物は、下記の全てを満たすものについて表示、設置できる

住宅A地区	住宅B地区	住宅C地区	生活サービス施設地区
<ul style="list-style-type: none">・土地所有者等が自己の用に供するもの・周辺との調和を十分配慮したデザイン、色彩のもの・建築物等の高さの最高限度を超えないもの			
表示面積の合計が1 m ² 以下のもの (計画図2に示す範囲は5 m ² 以下)	表示面積の合計が5 m ² 以下のもの		地区計画による表示面積の制限無 (草津市屋外広告物条例に基づく)

- ・幅員9m以上の道路の歩道からの車両出入口を設けてはならない
(計画図4に示す区間を除く)

- ・太陽光発電施設を地上に設置してはならない

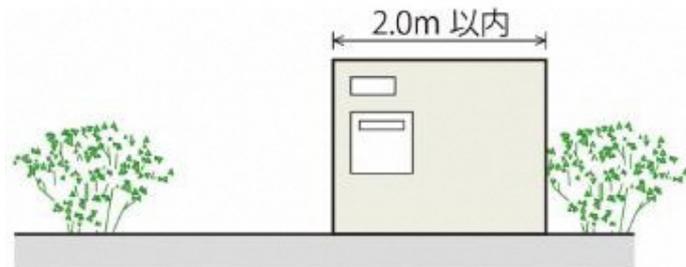
5-10. 地区計画の決定(案)について

かきまたはさくの構造の制限

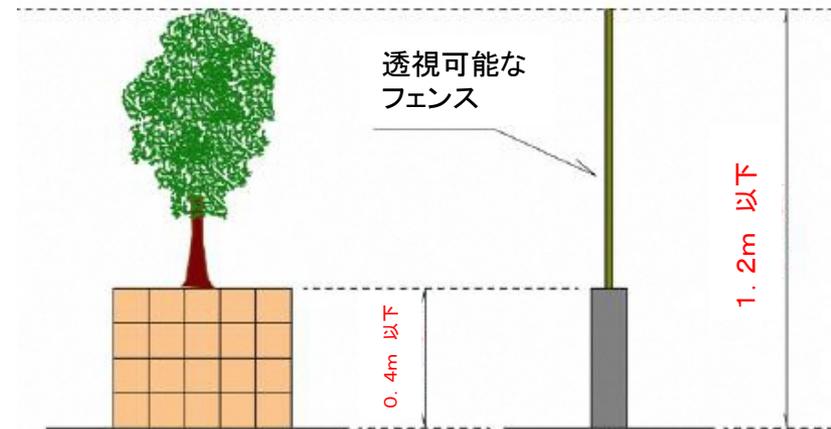
- ・かきまたはさくを設ける場合

高さ 1.2m以下

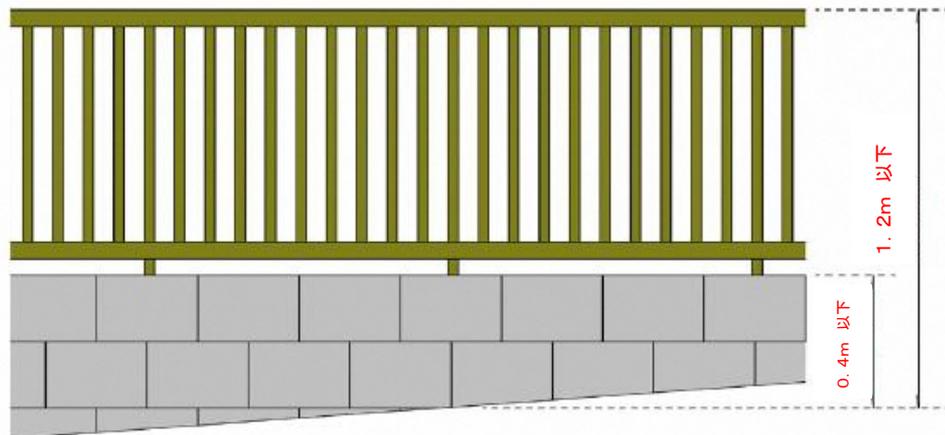
構造 生垣または透過性(透過率25%以上)のあるフェンス



(門柱および意匠上これに付属する部分のイメージ)



(かきまたはさくの構造の制限のイメージ)



(設置場所が傾斜している場合)

5-11. 地区計画の決定(案)について

かきまたはさくの構造の制限

透過性のあるフェンス(例) (出典:LIXILカタログ) *透過率:フェンスを正面から見た際の開口部の割合

透過率 約75%



透過率 約50%

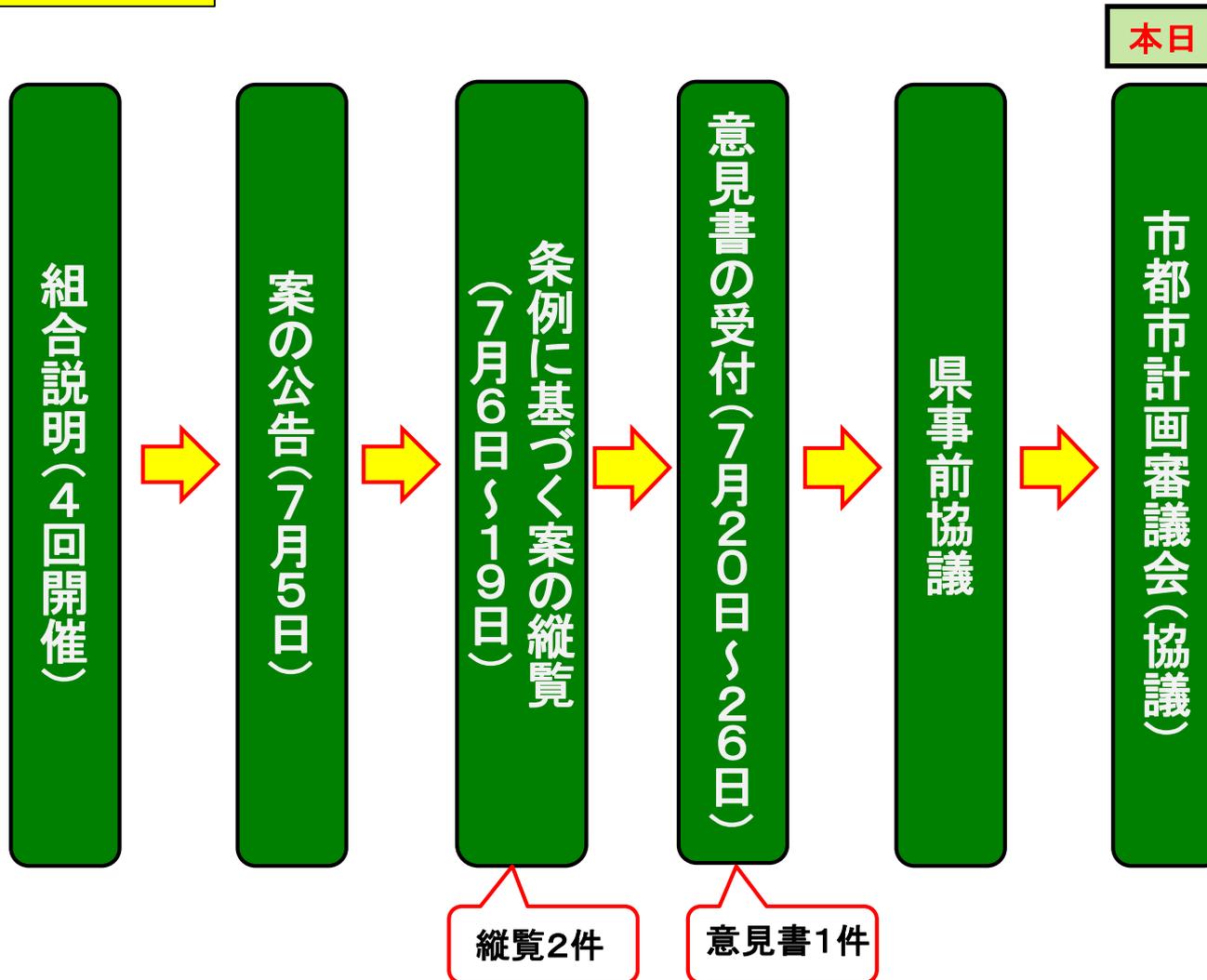


透過率 約25%



5-12. 地区計画の決定(案)について

これまでの経緯



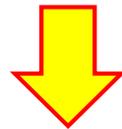
5-13. 地区計画の決定(案)について

意見書の概要

①用途変更しようとしている街区は店舗併用住宅、共同住宅などの特例がない住宅専用地に戻していただきたい

- ・用途変更とは、地区計画の「建築物等の用途制限」の変更
- ・生活サービス周辺地区の周囲街区で認めている制限(共同住宅、住宅および共同住宅で店舗や飲食店を兼ねるものの立地)を外してほしいというもの

- ・住宅A地区の大部分は、戸建専用住宅と2住戸までの長屋住宅に限定
- ・生活サービス周辺地区の周囲街区は、集客に伴う喧騒を緩衝し、事業展開の補完的役割を担うエリアとして、共同住宅や店舗併用住宅を可能とする



第7回総会で地区計画案を提案され、賛成89名、反対6名として議決された(参考)

5-14. 地区計画の決定(案)について

意見書の概要

②生活サービス施設側(9m道路側)に店舗併用住宅、共同住宅などの色付けを残し、背側(6m道路側)の住宅専用地は、住宅専用地である旨を示していただきたい

街区中心の背割り線で規制した際にも、用途過半の考え方をした際には建物が背割り線を越えて建つ可能性がある。

生活サービス施設

店舗・駐車場の出入口は9m道路側からのみ可能。

9m道路側

背面6m道路側

Xエリア
・共同住宅
・1階が店舗

Yエリア
・戸建専用住宅
・2住戸までの長屋住宅

・街区に背割り線を入れ、XエリアとYエリアに分けることは可能であるが、完全に制限することはできない

・第7回総会後の理事会においても議論されたが、総会の議決結果を鑑み、計画変更をする妥当性がないと議決された(参考)

6. 今後のスケジュール

用途地域の変更・地区計画の決定

