

若草地区町並み保存規則

[建築・緑化関係]

保存版

平成 25 年 5 月 11 日

若草一～八丁目町内会

若草地区町並み保存規則

(目的)

第1条 この規則は、「若草地区地区計画」(平成18年3月1日告示。以下、「地区計画」とう。)の実効性を確保し、もってびわ湖文化公園都市の住宅ゾーンにふさわしい住環境を維持することを目的とする。

(適用範囲)

第2条 本規則は第5条で定める区域内の町並み保存の運用を定めるもので、草津市において管理運営される法定手続き部分については、本規則はおよぶものではなく、あくまでも補完的な位置付けにとどまるものである。

(適用対象者)

第3条 本規則の適用対象者(以下「対象者」という。)は、次条の区域内の土地所有者および建築物その他の工作物の所有を目的とする地上権、又は賃借権(臨時設備その他一時使用のため、設定されたことが明らかなものを除く。)を有する者(以下「土地所有者等」という。)とする。

(適用区域)

第4条 本規則の区域は、地区計画に定める区域とする。

(組織)

第5条 地区計画ならびに本規則の定める事項を確実に遂行するため、若草地区町並み保存委員会(以下「委員会」という。)を設置する。

2 委員会は、対象者の代表者で構成するものとし、専任委員(有識者3名、建築関係の専門知識を有する委員1名)と、町内委員(若草各町内会より選ばれた委員:若草各町内1名)からなるものとし、次の役員をおく。

委員長 1名 副委員長 1名

会計 1名 委員 9名

3 委員長、副委員長及び会計は、委員の中から互選する。

4 その他委員会に関して必要な事項は、別に定める。

(建築物等の制限)

第6条 区域内における建築物等の形態および意匠等は、別紙に定める基準(以下「基準」とう。)によらなければならない。

(対象者の遵守事項)

第7条 対象者は、本規則を遵守する責務を負うと共に、良好な隣人関係の形成に努めるものとする。

- 2 対象者は、本規則の定める基準にかかわる行為を必要とするときは、「町並み保存に関する確認・回答書」(様式-1)にて、委員会に事前に相談し、本規則の目的に適合していることの確認を得るものとする。
- 3 対象者は、本規則の趣旨に反すること(以下、「不適合行為」という。)は厳に慎み、不適合行為に対する委員会よりの是正申し入れには素直に応じて改善するものとする。
- 4 対象者は、本規則の定める基準を守り、良好な町並み形成に努めるものとする。

(本規則の承継)

第8条 土地所有者等は、新たに土地所有者等となる者に対し、本規則の内容を明らかにするため、本規則の写しを引き渡さなければならない。

- 2 土地所有者等ならびに新たに土地所有者等となる者は、継承が完了したことを町内委員に報告するものとする。

(不適合行為の措置)

第9条 委員長は委員会の決定に基づき、当該対象者に対して文書をもって相当の猶予期間をつけて当該行為を是正するために必要な措置をとることを請求するものとする。

- 2 前項の請求があった場合において、当該対象者はこれらに従わなければならない。

(本規則の改廃)

第10条 本規則は対象者の過半数の同意を得て改廃することが出来る。

(付則)

本規則は平成18年4月1日から施行する。

(付則)

本規則は平成25年5月11日から施行する。

別紙

「若草地区町並み保存規則」基準

1 土地・建築物等に関すること

- ① 敷地地盤高は、若草地区地区計画策定時の地盤面の高さを変更してはならない。
ただし、造園及び車庫の築造等による一部の変更はこの限りでない。
(補足説明図一図番 1 (以下、「図番〇〇」という。))
- ② 建築物および工作物の築造並びに追加変更、造作工事等については、次に定めるところによらなければならない。
- イ 地区計画策定時の擁壁の天端外端から垂直に立ち上がる線から外周方向へ、はみ出してはならない。ただし、屋根、庇については、この限りではない。
(図番 2-1、2-2)
- ロ 地区計画策定時の擁壁および法面の勾配からはみ出してはならない。
(図番 3-1、3-2、3-3、3-4、3-5)
- ハ 建築物の外壁又は、これに代わる柱の面は敷地境界線から 1.5 m 以上後退させなければならない。ただし、次のいずれかに該当する場合はこの限りでない。(図番 4-1)
- (a) 外壁又は、これに代わる柱の中心線の長さの合計が 3 m 以下である場合。
(図番 4-2)
- (b) 上記(a)の場合のほか、出窓にあっては、その外壁又は、これに代わる柱の中心線の長さの合計が 3 m 以下である場合。この場合において出窓とは、その下端から軒の上端までの高さが、1.2 m 以下であり、床から 50 cm の高さを有し、かつ、本体からの出が 50 cm 以下であるものをいう。
(図番 4-3)
- (c) 物置その他これらに類する用途に供し、軒の高さが 2.3 m 以下で、かつ床面積の合計(複数個の場合はその合計)が 5 m²以内である場合。(図番 4-4)
- ・移動可能な物置(既製品)の場合は、隣地境界いっぱいに向けてもよいが、幅の合計は 1 つの境界面に対して 2.7 m 以下とすること。
 - ・角地でやむをえない場合以外は、道路側には設置しないものとする。
- (d) スtockヤードを設置する場合にあっては、その大きさは物置等の面積と合わせて床面積は 5 m²以内で、軒高さは 2.3 m 以下である場合(但し、隣地境界とは 50 cm 以上はなすこと)。
- (e) 屋根付カーポート。但し、屋根部分からの立ち下げは 50 cm 以下とし見通しを妨げないものとする。壁のあるものは設置してはならない。

ニ 境界に面する場所に垣または柵を設ける場合の基礎石（コンクリート、ブロック等）は天端高40cm以下とする。

ただし門柱および意匠上これに附属する部分はこの限りでない。

(図番5)

ホ 門、車庫等の扉は開放時に敷地境界線を越えないものとする。

(図番6-1、6-2)

ヘ 二階建て車庫、機械式車庫は地区計画の目標とする住環境にそぐわないので設置してはならない。

ト 建物の塗装色には、赤・青・ピンク・紫色等周辺に調和しない色、および蛍光色は使用してはならない。

2 その他

イ 旗や鯉のぼり等の掲揚ポールは、取り外しが出来、常設しないものとする。

ロ 屋外のアンテナ類は次のもの以外は設置してはならない。

・アマチュア無線用アンテナ。

・家のベランダ等に取り付けるBS・CS放送受信用パラボラアンテナ。

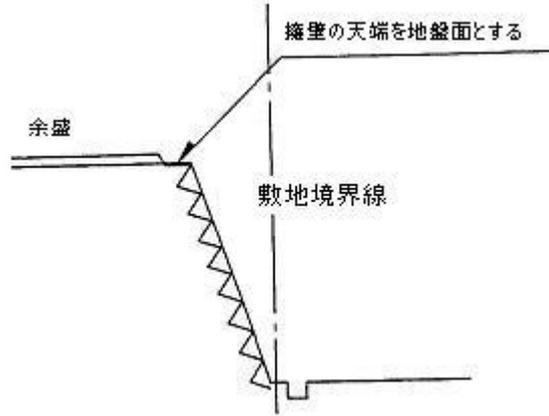
ハ 夜間の駐車は、車庫届けがしてある車庫等に止め、路上駐車をしないこと。

ニ 集会所予定地は市有地であり、利便的に個人の車庫代わりに使用することは慎むこと。
(使用に際しては市の許可が必要であり、個人の使用は認められていない。)

[補足説明図]

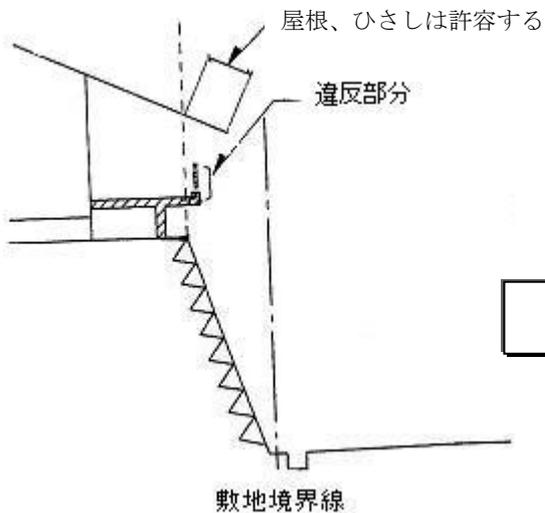
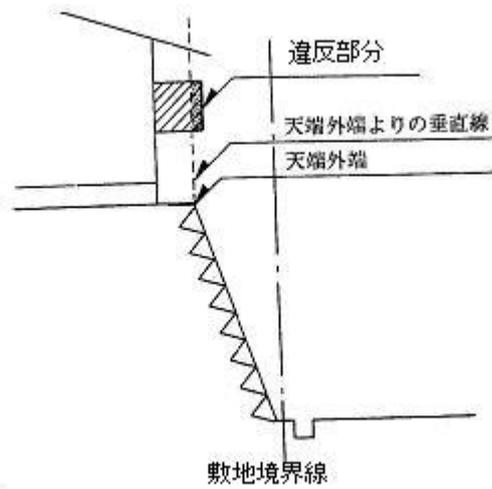
①「地区計画策定時の地盤面の高さ」とは

図番1



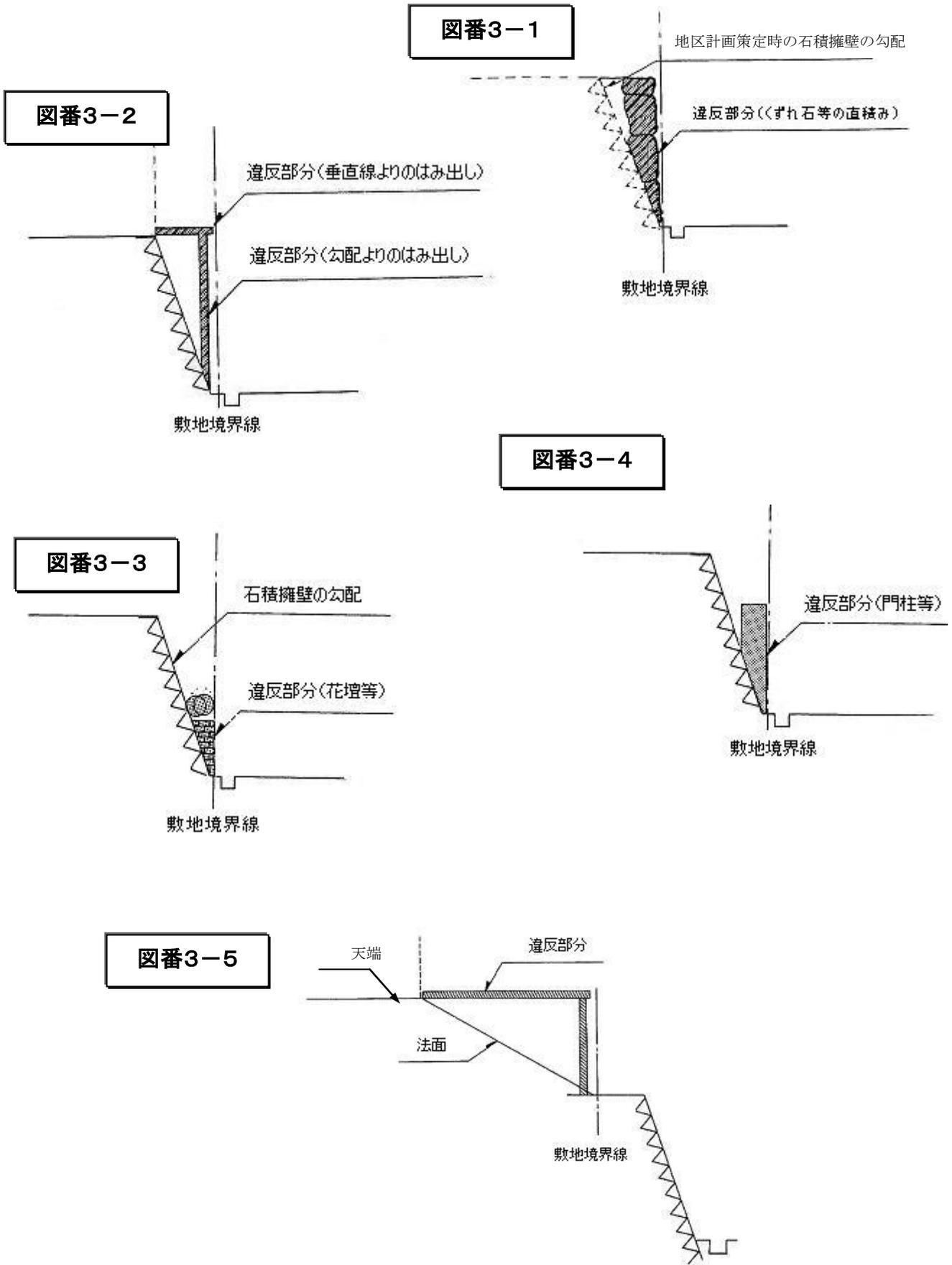
②-イ「天端外端から垂直に立ち上がる線から外周境界方向へはみ出す」とは

図番2-1



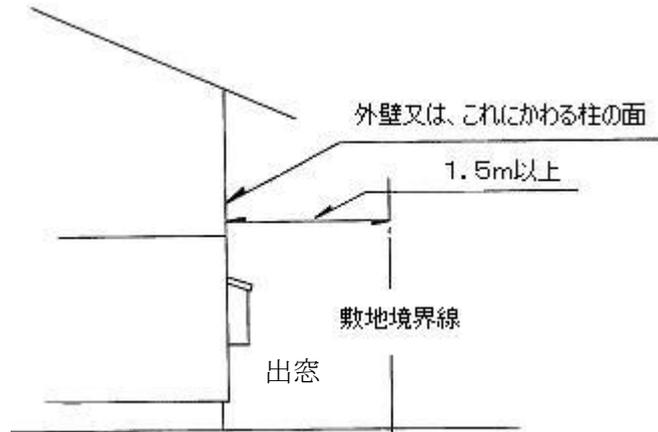
図番2-2

②-ロ 「地区計画策定時の擁壁および法面の勾配よりはみ出してはならない」とは



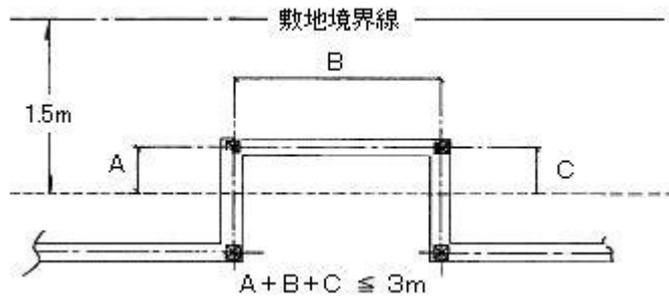
②-ハ 「建築物の外壁又はこれにかわる柱の面」とは

図番4-1



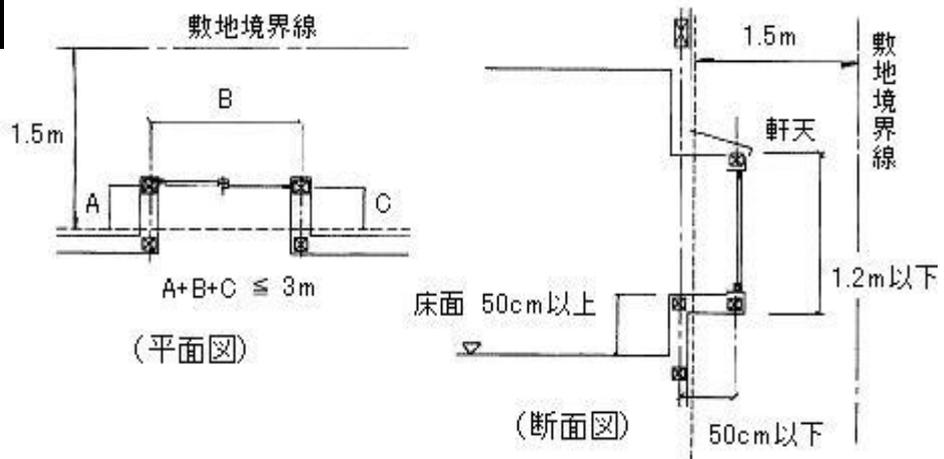
②-ハ-(a)「外壁又は、これにかわる柱の中心線の長さの合計が3m以下」とは

図番4-2



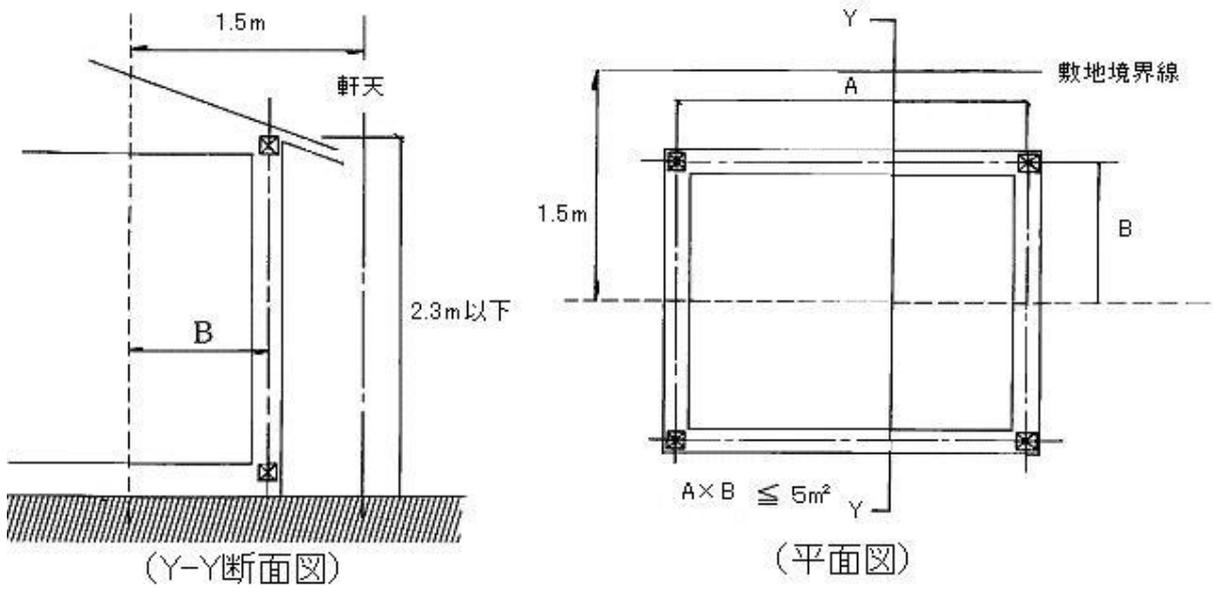
②-ハ-(b)「出窓にあつては…かつ本体からの出が50cm以下であるもの」とは

図番4-3



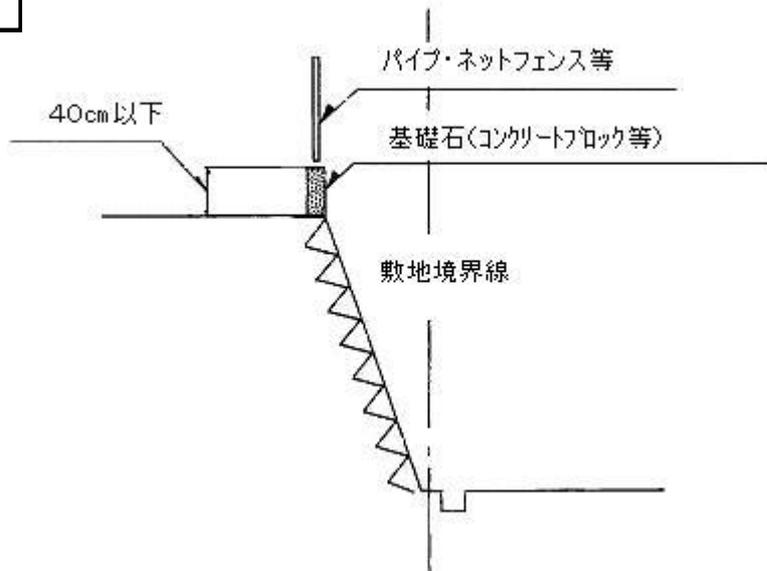
②-ハ-(c)「軒の高さが2.3m以下でかつ床面積が5㎡以内」とは

図番4-4



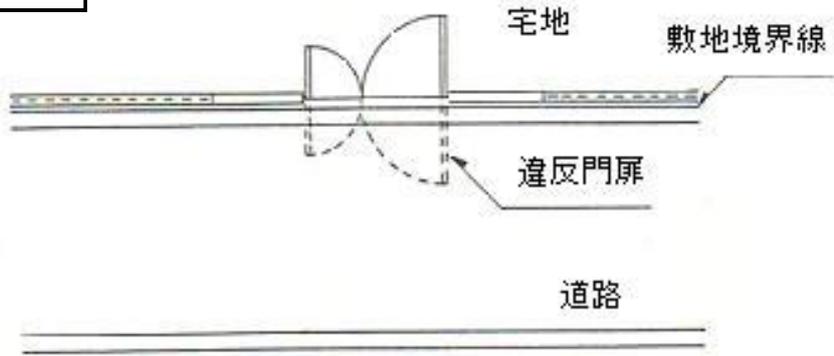
②-二「天端高40cm以下の基礎石」とは

図番5

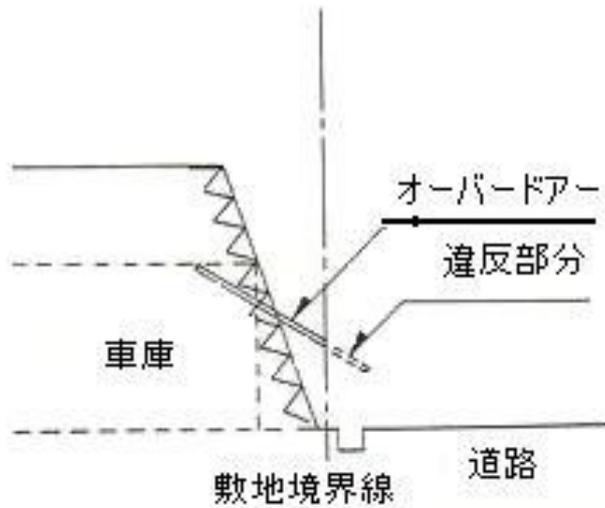


⑩「門、車庫等の扉は開閉時に敷地境界線を越えないもの」とは

図番6-1

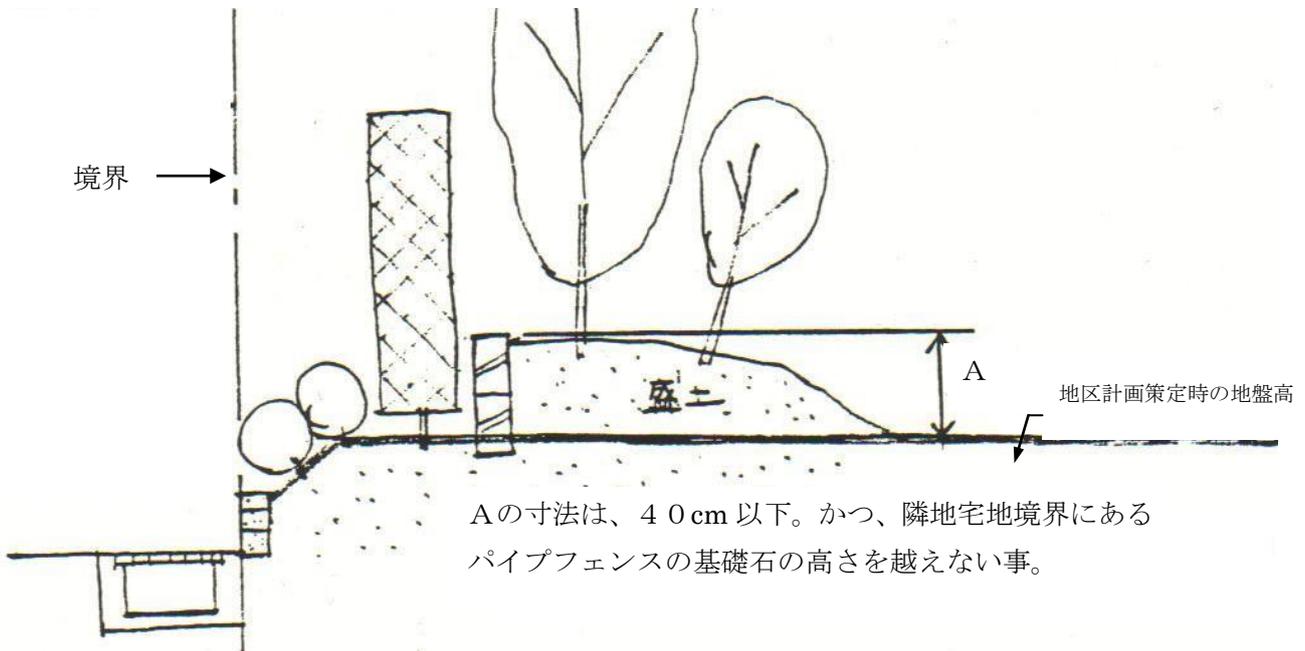


図番6-2



補足説明図ーその2

1 庭土の土留



2 カーポート

屋根付のものは建物として建築基準(壁面後退、高さ、建蔽率)が適用されます。

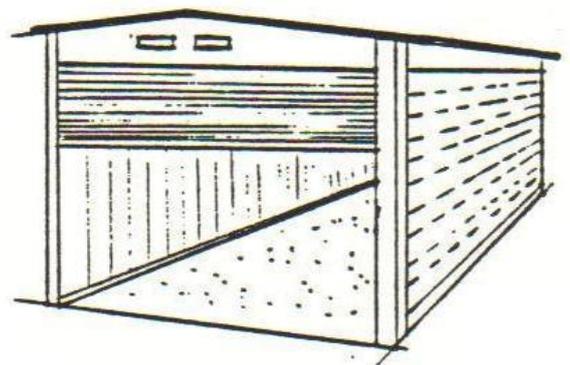
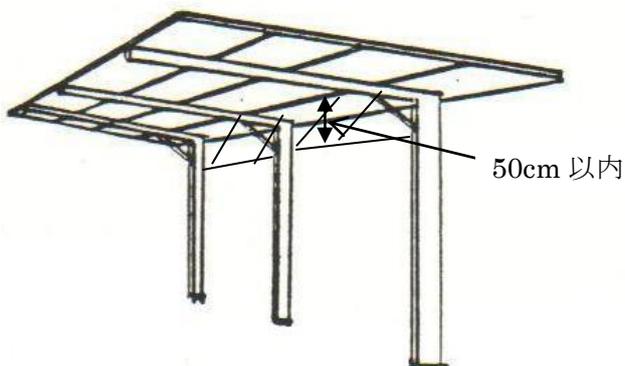
★町並み保存専任委員に相談してください。

[補足説明 1-②-ハ-e]の説明図

(構造)

可

壁のあるものは不可



[参考] 建築協定の基準設定 (若草町内会建築緑化運営委員会--s 60/4/21)

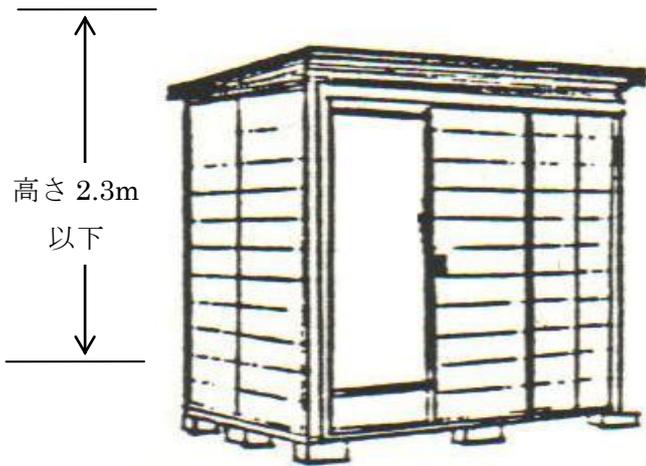
2、カーポートの屋根

建築物であるので敷地境界線から 1.5m後退させなければならないが、生活必需品であり、特定行政庁との了解で屋根は可、壁は不可。

3 **物置** 建蔽率・容積率に含まれる。

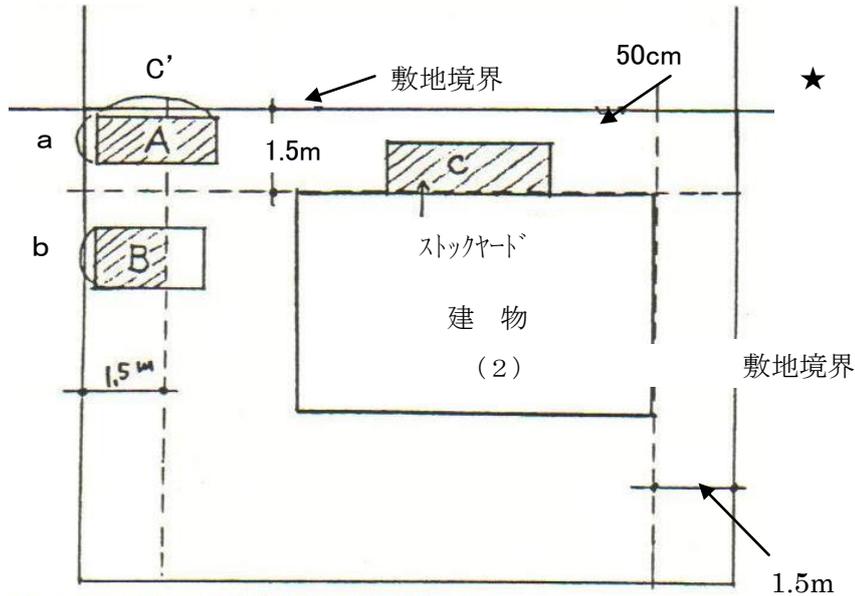
[補足説明 1-②-ハ-c、d]の説明図

(1)



※ 床面積 5 m²以内
(複数個の場合はその合計面積)

(2)



★ 一方の隣地に対して
物置の接する巾の合計を
2.7m 以下とします。

$$a + b \leq 2.7m$$

$$C' \leq 2.7m$$

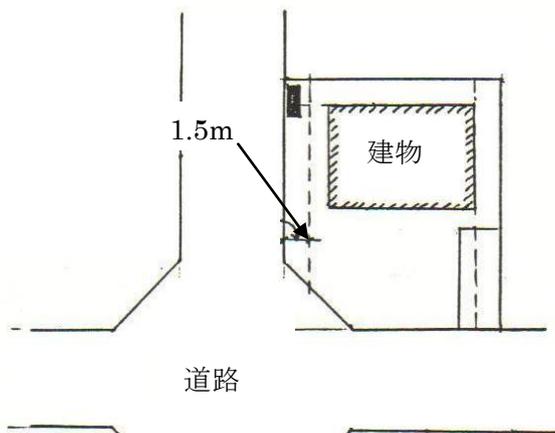
A・B は物置の斜線部の面積を示す。

★ 面積

C はストックヤードの斜線部の面積を示す。

$$A + B + C < 5 m^2$$

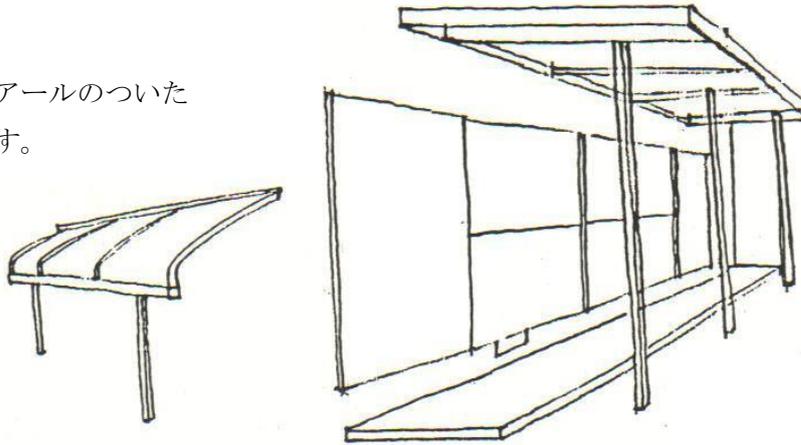
(3)



★ 角地でやむをえない場合
以外は、物置の道路側へ
は設置してはならない。

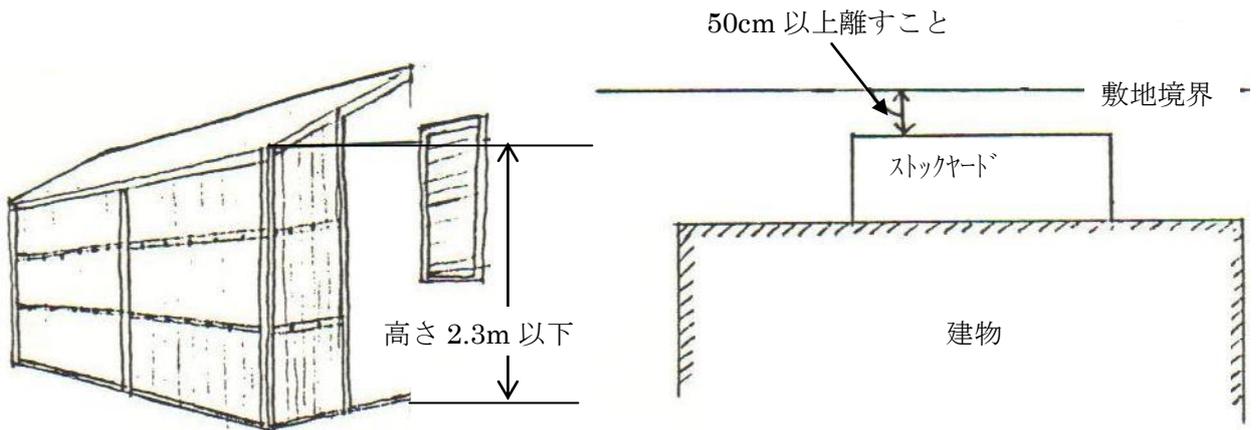
4 **テラス** 建蔽率に含まれる。

※波板面にアールのついたものも可です。

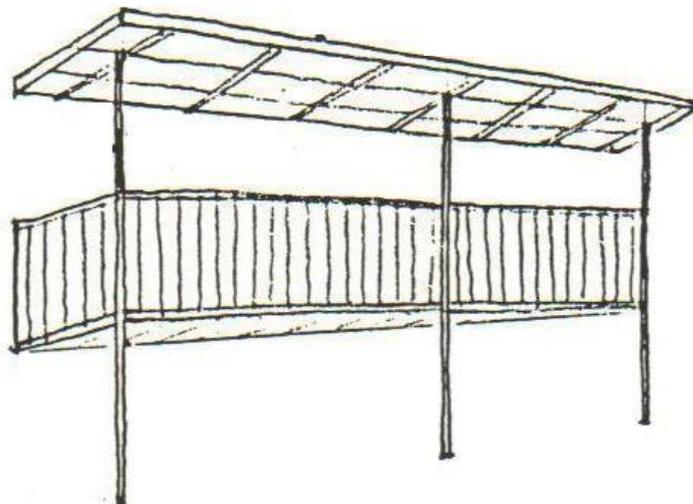


5 **ストックヤード** ・建蔽率に含まれる(屋内的用途に使用の場合は容積率にも含まれる)。
・床面積は物置の面積と合わせて5㎡以内とする。

[補足説明 1-②-ハ-d]の説明図



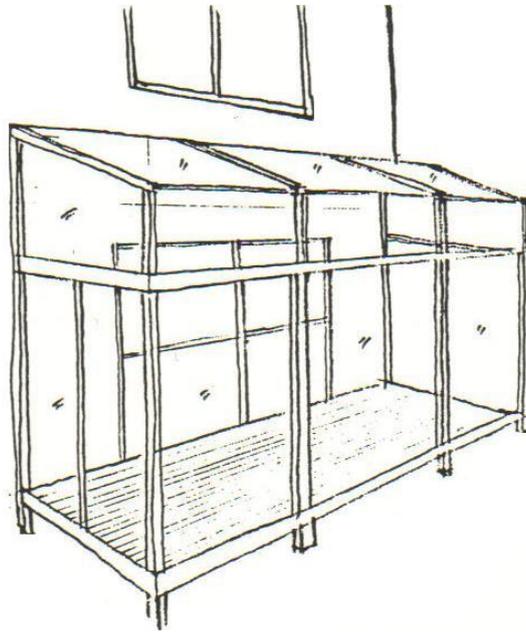
6 **バルコニー** 建蔽率に含まれる。



7

サンルーム

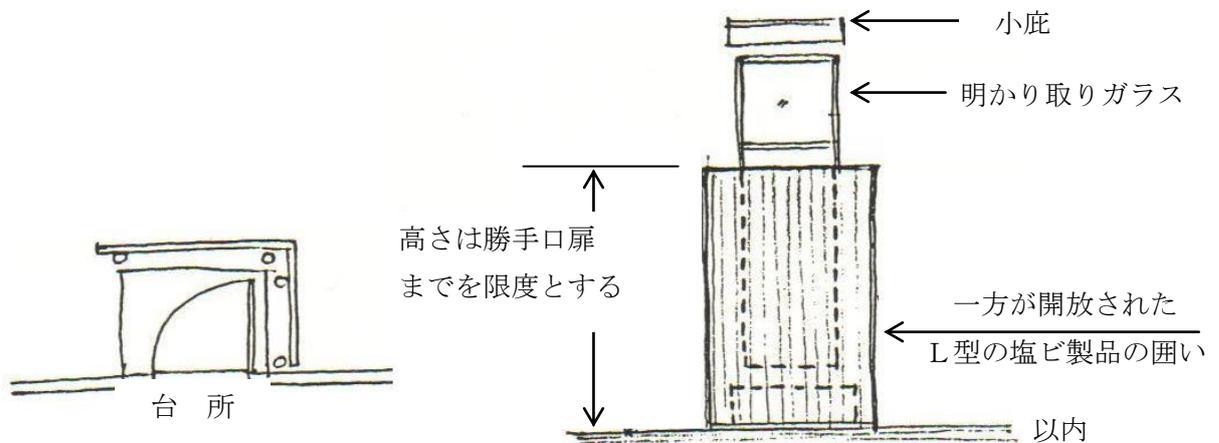
建蔽率・容積率に含まれる。



8

勝手口 風雨防止囲い

(註) ★防犯上設置しないほうが望ましい。



9 緑化に関すること

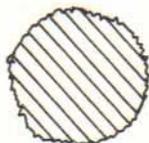
(1) 緑地面積算定基準

- ① 敷地内の緑化率の、高木・中木・低木等の樹木による緑被面積は以下の基準により算出するものとする。(都市緑地法施行規則)

(緑被面積の測り方)

- ・高木、中木、低木が単独(孤立して)で植栽されている場合
 - ◇ 樹冠の水平投影(斜線部分)

図1



標準面積

高木 4m以上	中木 2.5~4.0m	低木 1~2.5m
13.84 m ²	8.03 m ²	3.79 m ²

★高さが1 m以下の樹木は実測面積とする。

- ・樹木がまとまって植栽されている場合

◇各樹木の水平投影面積の和 ★高さが1 m以下の各樹木は実測面積の和とする。



図2

- ・樹木が点植されている場合

◇各樹木の水平投影面積の和 ★高さが1 m以下の樹木は実測面積の和とする。



図3

- ・生垣(密植された場合)

◇ 生垣の延長に幅を乗じた面積 ($\ell \times W$ 、)

★幅、長さ ($\ell \times W$ 、) は実測値で計算すること。(都市緑地法施行規則による)

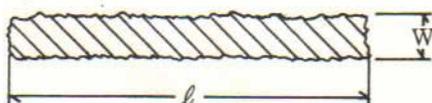


図4

(注) 地区計画制定時の平均的な幅 (w) は、生垣の下部のサツキの面積を加えて70 cm程度である。

(現状: 最小40 cm~最大1 m程度である)

- ・芝生・苔・花壇

- イ. 芝生・苔・花壇の面積は、その部分に樹木により水平投影される緑被面積を引いた残りの面積とする
- ロ. 花壇とは地面に直接作られたものをいう。

(2) 生垣の高さ

生垣の敷地地面からの高さは人が容易に越えることが出来ない高さとする。

(3) 樹木の手入れ

敷地内の樹木は、隣家に迷惑の掛からない状態に手入れをするものとする。

(4) 擁壁の外部に植栽

- イ 擁壁の外側の植栽は交通の妨げにならないよう側溝より歩道側にはみ出ない状態に保つものとする。
- ロ 擁壁の外部の植栽は生垣には属しない。

若草地区町並み保存委員会規程

(趣旨)

第1条 この規程は、若草地区町並み保存規則（以下「保存規則」という。）に基づき、若草地区町並み保存委員会（以下「委員会」という。）の組織運営および議事に関し、必要な事項を定めるものとする。

(委員会の業務)

第2条 委員会は次の業務を行う。

- (1) 保存規則に定める事項に関する行為についての対象者からの事前相談に対する助言、支援、指導、是正に関すること。
- (2) 「若草地区地区計画」（平成18年3月1日告示。以下、「地区計画」という。）が維持されるために必要な啓発活動を行うこと。
- (3) その他、必要な業務。

(委員の選出)

第3条 専任委員は委員会の推薦をうけて、若草各町内会役員会で承認を得て選出するものとする。

(委員の定数)

第4条 定数は12名以内とする。

(委員の任務)

第5条 委員長は本委員会運営のための会務を統括し、委員会を代表する。

- 2 副委員長は委員長に事故のあるときは、その職務を代理する。
- 3 会計は本委員会に関する会計業務を処理し、年1回会計報告をしなければならない。
- 4 町内委員は対象者からの相談事項には丁寧・迅速に対応するものとし、保存規則に適合しているか否かを判断し相談者に回答すると共に委員長に報告するものとする。
尚、相談事項について、自己で判断が難しい場合は委員会に報告し協議するものとする。
- 5 各委員は、不適合行為を見つけた場合は、当該対象者に注意指導するとともに、直ちに委員長に報告するものとする。
- 6 委員長は前項の報告を受けた場合は、直ちに委員会を開催し、不適合行為の是正について協議・決定し、不適合者には是正指導するものとする。

(委員の守秘義務)

第6条 委員は、相談内容等の知り得た情報を委員会以外に漏らしてはならない。

(委員の任期)

第7条 専任委員の任期は4月1日より2年とする。ただし、補欠の委員の任期は前任者の残存期間とする。

- 2 町内委員の任期は若草各町内会会則に定められた期間とする。
- 3 委員の再任は妨げないものとする。

(委員の辞任)

第8条 専任委員が辞任しようとするときは、委員会の承認を受けなければならないものとする。

(委員会の招集及び議事運営)

第9条 委員会は、必要に応じ委員長が招集する。

- 2 委員会は、委員の過半数が出席しなければ会議を開くことができない。
- 3 議事は、委員長をのぞく出席委員の過半数で決し、可否同数のときは委員長の決するところによる。
- 4 議長は、委員長がこれを行なうものとする。

(除斥)

第10条 議案について直接利害関係を有する委員は、その議事に加わることができないものとする。

(関係者の出席)

第11条 委員長は、必要があると認めるときは、委員会に関係者及び専門家の出席を求め、説明又は意見を聞くことができるものとする。

(遵守義務等)

- 第12条 委員会が掌握事務を遂行するに当っては、地区計画の目的に鑑み、住民等の生活感情をも考慮してそれを行なわなければならないものとする。
- 2 協議のととのった事項については、委員長はその結果をすみやかに関係者に報告または連絡しなければならないものとする。
 - 3 委員は、委員会で知り得た秘密を漏らしてはならないものとする。委員を退いた後も、又同様とする。

(補則)

第13条 この規程に定めるもののほか必要な事項については、委員長が委員会の意見を聞いて定めるものとする。

(付則)

本規程は平成18年4月1日から施行する。

(付則)

本規程は平成25年5月11日から施行する。