



エコビレッジ湯地の丘 環境づくりガイドライン

(平成 29 年 12 月改定)

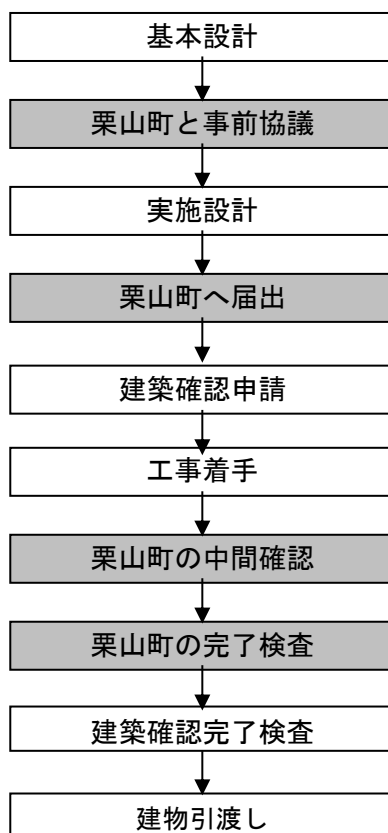
■環境づくりガイドラインの位置づけ

環境づくりガイドライン（以下「ガイドライン」という）は、景観法に基づく「北海道美しい景観のくにつくり条例」の「景観計画区域」に設定される「景観協定」として位置づける。

■ガイドラインの目的

栗山町湯地地区における住宅地開発において、周辺の環境と調和し、環境に配慮した暮らしを目指すことで、魅力的で快適なまちづくりに資することを目的とする。

■建築行為の流れ



設計段階

建築主は、建築しようとする建築物の設計内容について、実施設計に入る前に栗山町と事前に設計内容についての事前協議をしていただきます。事前協議は、具体の設計に入る前に、建築主と栗山町がガイドラインの趣旨を相互に理解して、実施設計をスムーズに進めるために行うものです。実施設計終了後、確認申請の前に正式に栗山町へ設計内容を届け出ていただきます。

施工段階

施工段階では、中間確認と完了検査を行います。これは、建築確認に基づく完了検査と別に、栗山町が実施するものです。

■用語の定義

ガイドラインで使用される用語の定義は、次に定めるところによる。

- ①建築物……建築基準法（以下「基準法」という）第2条第1項第1号の規定に準ずる。
- ②工作物……建築物を除く、全ての工作物をいう。ただし、建築物と一体となった擁壁等や高さ2m以下の擁壁も工作物として取り扱う。
- ③地盤面……基準法施行令第2条第2項の規定による。
- ④建ぺい率……基準法第53条第1項の規定による。
- ⑤後退距離……建築物の外壁面または柱の面から敷地境界線までの距離をいうが、出窓、バルコニー、ひさし等の場合には、建築面積算入部分からの距離をいう。これは地下に設置された建築物についても準用する。
- ⑥建築面積……基準法施行令第2条第1項第2号の規定による。
- ⑦床面積……基準法施行令第2条第1項第3号の規定による。
- ⑧地下に設ける建築物……地階で地盤面より1m以下にあり、建築面積に算入されないものをいう。
- ⑨緑化容積率……敷地面積に対する緑地を換算して算出する緑化容積の割合をいう。
- ⑩物件……屋外における土石、廃棄物などすべての物件をいう。
- ⑪着手……継続して工事を行う意志が認められる掘削の開始時とする。ただし、建築工事の準備行為である測量及び資材調達等に類するものは除く。

■ガイドラインの適用範囲

ガイドラインは、エコビレッジ湯地の丘における建築物の新築・改築・増築、物件の堆積、工作物の設置、仮設の建築物や工作物の設置に対して適用する。

■用語解説

- ①栗色……………栗は外国語でも茶褐色の色名に採用されている。栗の実は食用としてよく知られ、実の皮の色からとられた色名である。栗皮色という具体的な別名もある。別名：栗皮色、落栗（色の百科事典参照）
- ②再生資材……………再生資材とはリサイクル可能なコンクリート塊や建設発生木材等を再利用した骨材や資材です。（再生コンクリート骨材、パーティクルボード等）



■ガイドライン

1. 環境負荷の低減に関わる協定

1-1 エネルギーの消費削減

- A エネルギーの消費削減に努める。(参考目標値：外皮平均熱還流率 UA 値が 0.46 以下の省エネ性能を有する(平成 28 年省エネルギー基準))

1-2 自然エネルギーの有効利用

- A 自然エネルギーの有効利用に努める。

1-3 資源の有効利用

- A 建設残土の発生を抑制するため、地形の改変は極力行わないことを基本とする。ただし、やむを得ず地形の改変を行う場合は住宅周辺の最小限とし、法面を緑化し勾配は緩やかにすること。
- B 再生資材を 2 種類以上、使用することを基本とする。
- C 節水型便器を使用する。

1-4 廃棄物の削減

- A ゴミの縮減等、3R（リユース、リデュース、リサイクル）に配慮する。
- B 合併処理浄化槽による汚水処理を行う。

2. 周辺環境とつながる暮らしに関わる協定

2-1 自然環境の保全

- A 周辺の自然環境及び農業環境に著しい影響を与える植物や動物、土壌等の持ち込みは行わない。

2-2 周辺との調和

- A 緑化容積率は、60%以上とする(別表1を参照)
- B 敷地内に栗山町が贈呈する2本の苗木を植樹する。(樹種は、建築主が指定する)
- C 樹種は、御大師山に自生する種類(別表2を参照)のものを基本とする。

2-3 建物内外の関係性

- A 土間空間、またはサンルームなどによる内外の中間領域の確保を基本とする。
- B 隣接する住宅に対して、住宅地の東方向に広がる夕張岳と農地の広がりが見える眺望性を阻害しないように建築物および工作物、植栽を配置する。

2-4 地域社会や産業との関わり

- A 建築資材は、道内で原材料を調達し製造、販売されているものを原則として用いる。
- B 栗山町で製造・販売されている建築資材（サッシやフローリング材等）を内外装材の一部に使用する。



3. 質の高い環境性能に関わる協定

3-1 安全や健康に配慮した室内環境

- A シックハウス対策に関しては、建築基準法に適合する建材を使用する。
- B 住宅金融支援機構のバリアフリー工事基準を満たし、且つ、屋外における通路についても幅、段差、手すりの設置などについて、同基準を準用する。

3-2 美しく周辺と調和したデザイン

- A 建ぺい率は、40%とする。
- B 容積率は、60%とする。
- C 壁面後退は、敷地境界から2m以上とし、道路境界から3m以上とする。
- D 最高高さは、地盤面から10m以下とする。
- E 母屋などの主たる建築物の屋根勾配は3寸(3/10)~10寸(10/10)を基本とする。
また、素材はガルバリウム鋼板同等品以上とし、色は栗山町指定色(参考資料を参照)とする。
- F 母屋などの主たる建築物の外壁の仕上げは、自然素材(木質系材等)を用いることを基本とし、色は栗山町指定色(参考資料を参照)とする。
- G サッシは、栗色(茶褐色系)及び、無彩色を基本とする。また、主要な窓は木製サッシとすることが望ましい。
- H 照明器具は、白熱灯色のものを使用することが望ましい。
- I 道路に面する辺に垣柵は設けないことを基本とする。
- J 車庫、物置等の主たる建築物と一体的な景観を構成する別棟の建築物については、主たる建築物と一体性に配慮したデザインとする。

※住民のみなさまには、豊かなコミュニティの形成に向けて、将来的には自治会を組織し、公共空間管理の協力、ゴミの集積場所の管理、住民相互の交流などの協力をお願いします。

※緑化容積率の算出基準について

緑化容積率は、自然環境への影響を抑制しつつ、周辺環境との調和をより高度な形で実現するため、平面的な緑化ではなく、立体的な緑化を促進するために設定する。

敷地内に植栽される植物、樹木、水面などを、植栽等の内容を考慮した係数を与えて容積を算出し、それを敷地面積で除したものを緑化容積率とする。

●緑化容積率算出の考え方

- (1) 緑化容積率は、次の算式により、自然的要素それぞれ個別に算出し、その合算値を敷地面積で除して算出する。【自然的要素個別の数量×係数＝緑化容積】
- (2) 建築物及び工作物の屋上緑化は緑化容積の対象とする。
- (3) 建築物及び工作物の立体緑化（壁面緑化等）についても緑化容積の対象とする。
- (4) 「芝生または地被植物や植生回復」とは、植栽されるものだけでなく、造成後植生が回復し、地表面を植物が覆う状態を想定している場合も含むものとする。

別表 1 緑化容積係数表

自然的要素の種類	単位	係数（植栽後5年での概ねの大きさを基準とした係数）				
		平面値 A (㎡)	容積値 (m) B	係数算出式（円錐）及び結果		採用係数
高さ 10m以上になる樹木	本	12	4	$A \times B \times 1/3$	15.99984	16
高さ 10m程度になる樹木	本	7.5	4	$A \times B \times 1/3$	9.99990	10
高さ 2～3m程度になる低木	本	3	3	$A \times B \times 1/3$	2.99997	3
高さ 2m以下になる樹木	本	1	1.5	$A \times B \times 1/3$	0.50000	1
ツタ類	m	1	3	$A \times B$	3.00000	3
芝生または地被植物や植生回復	㎡	1	面積をそのまま採用		1.00000	1
高さ 10cm以上に成長する花や野菜	㎡	1	面積をそのまま採用		1.00000	1
池その他これに類するもの	㎡	1	面積をそのまま採用		1.00000	1

●算出例

自然的要素の種類	単位	係数	申請地数量	緑化容積	備考（樹種等）
高さ10m以上になる樹木	本	16	2	32.0	別表2 1群高木類参照
高さ10m程度になる樹木	本	10	1	10	別表2 2群高木類参照
高さ2～3m程度になる低木	本	3	0	0	別表2 3群低木類参照
高さ2m以下になる樹木	本	1	0	0	別表2 4群低木類参照
ツタ類	m	3	2	6	1mに1株を基本とする植栽延長
芝生または地被植物や植生回復	㎡	1	149.6	149.6	母屋(129.6㎡)と駐車場(20㎡)を除く面積
高さ10cm以上に成長する花や野菜	㎡	1		0	
池その他これに類するもの	㎡	1		0	
申請地緑化容積				198	㎡
敷地面積				324.00	㎡ (100坪)
建築面積				129.60	㎡ (建蔽率40%の場合)
緑化容積率				60.99	%

※家庭菜園の係数は「芝生または地被植物」と同様とします。

※緑化舗装も容積率の対象とします（緑化舗装：穴空きブロックの使用や目地を芝生等にする事）。

●御大師山に自生する樹木・植物の種類

御大師山に自生する木本類を生長速度と形質によって以下の4タイプに分類しています。

別表2

区分	将来的な高さ	御大師山に自生する種類
1群 高木類 生長速度が遅く、 高木層を形成する樹種群	将来的に 概ね10m以上	ベニイタヤ、ハウチワカエデ、エゾイタヤ、ヤマモミジ、ホオノキ、キタコブシ、サワシバ、アサダ、ミズナラ、クリ、コナラ、ハリギリ、コシアブラ、シナノキ、オオバボダイジュ、ハルニレ、オヒョウ、ハクウンボク、オニグルミ、カツラ、イチイ
2群 高木類 生長速度が比較的速く、 亜高木層を形成する樹種群	将来的に 概ね10m程度	シウリザクラ、エゾヤマザクラ、アズキナシ、アカシデ、ミズキ、アオダモ、ハシドイ、イヌエンジュ
3群 低木類 比較的大きくなる樹種群	将来的に 概ね2～3m程度	ヤマグワ、タラノキ、ノリウツギ、ミツバウツギ、ヤマウルシ、ウリノキ、ミヤマガマズミ、エゾニワトコ、ガマズミ、オオカメノキ、ツリバナ、マユミ
4群 小型低木類 樹高が2m以下の樹種群	将来的に 概ね1～1.5m程度	ミヤマイボタ、エゾアジサイ、エゾヤマハギ、コマユミ、クロウスゴ

※参考資料: 御大師山いきものふれあいの里計画書:平成元年度栗山町

参考: 別表2の1・2群の樹種が4～5m程度の大きさになることを前提とすると、植樹時の規格は以下の通りとなります。

植栽時の規格

1群 H2.0～3.5m

2群 H1.5～2.0m