

大津湖南都市計画 地区計画の変更（大津市決定）
 都市計画 青山地区地区計画を次のように変更する。

	名 称	青山地区地区計画
	位 置	大津市青山六丁目、七丁目、八丁目の全部、青山二丁目、三丁目、五丁目の一部
	面 積	約 48.1 h a
区 域 の 整 備 ・ 開 発 及 び 保 全 に 関 す る 方 針	地区計画 の 目 標	当地区は、草津市との境界に位置し、同市を含め、土地区画整理事業が完了した区域の一部である。この中で、以下に掲げる土地利用、建築物整備に関する整備方針のもとに、周辺地域と調和した良好な住宅地を形成し保全することを目標とする。
	土地 利用 の 方 針	戸建て専用住宅を中心とした地区の環境の保全をはかり、また利便をはかるためセンター地区、公共施設地区を適所に配置する。
	地区施設 の整備方針	地区内の道路、公園、緑地については、当該土地区画整理事業により整備されるので、これら地区施設の機能の維持・保全を図る。
	建築物等の 整備方針	<ol style="list-style-type: none"> 1 低密度戸建専用住宅地区 低密度の独立住宅として、良好な居住環境を形成するため、最低敷地規模の設定、用途純化を行うとともに、地区にふさわしい景観を形成し維持するために、建築物の形態・意匠の制限、かき・さくの構造の制限を行う。 2 戸建専用住宅地区 独立住宅地区として、良好な居住環境を形成するため、最低敷地規模の設定、用途純化を行うとともに、地区にふさわしい景観を形成し維持するために建築物の形態・意匠の制限、かき・さくの構造の制限等を行う。 3 公共施設地区 地区にふさわしい景観を形成するため、壁面の位置の制限、建築物の形態・意匠の制限、かき・さくの構造の制限を行う。 4 センター地区 当地区のセンターにふさわしい健全な商業施設ゾーンを形成するため、用途の制限を行うとともに、周辺と調和した統一感ある景観を形成するため、壁面の位置の制限、建築物の形態・意匠の制限等を行う。 5 一般住宅地区 センター地区に隣接する一般住宅地区として、良好な居住環境を形成するため、用途の制限を行うとともに、地区にふさわしい景観を形成し維持するために、最低敷地規模の設定、壁面の位置の制限、建築物の高さの最高限度、建築物の形態・意匠の制限、かき・さくの構造の制限を行う。

		地区施設の配置 及び規模		計画図表示のとおり				
地区 の 区分	地区 の 区分	区分の 名称	低密度 戸建専用 住宅地区	戸建専用 住宅地区	公共施設 地区	センター 地区	一般住宅 地区	
		区分の 面積	20.4ha	19.4ha	5.6ha	2.2ha	0.5ha	
		建築物等 に関する 事項	建築物等の 用途の制限	<p>次の各号の一に該当する建築物以外の建築物は建築してはならない。</p> <p>(1) 戸建専用住宅</p> <p>(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、50㎡以下で次の各号の一に掲げる用途を兼ねるもの</p> <p>① 医院（獣医院を除く）学習塾、華道教室、その他これらに類するもの</p> <p>② 出力の合計が0.2キロワット以下の原動機を使用する美術品又は工芸を制作する。アトリエ又は工房</p> <p>(3) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物で建築基準法施行令130条の4に定めるもの</p> <p>(4) 町内会等の地区住民を対象とし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公民館集会場その他これに類するもの</p> <p>(5) 前各号の建築物に付属するもの</p>	<p>次の各号の一に該当する建築物を建築してはならない。</p> <p>(1) 建築物の1階部分を住宅又は共同住宅、寄宿舎又は下宿の用途に供するもの</p> <p>(2) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項に規定する風俗営業、同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業、同条第11項に規定する特定遊興飲食店営業及び同条第13項に規定する接客業務受託営業の用途に供するもの</p>	<p>次の各号の一に該当する建築物以外の建築物は建築してはならない。</p> <p>(1) 戸建専用住宅</p> <p>(2) 兼用住宅で延べ面積の3分の1以上を居住の用に供し、医院（獣医院を除く）薬局、その他これらに類するものを兼ねるもの</p> <p>(3) 医療、介護福祉施設</p> <p>(4) 前各号の建築物に付属するもの</p>		

地 区 整 備 計 画 (つづき)	建 築 物 等 に 関 す る 事 項 (つづき)	地区 の 区分	区分の 名称	低密度 戸建専用 住宅地区	戸建専用 住宅地区	公共施設 地区	センター 地区	一般住宅 地区
			区分の 面積	20.4ha	19.4ha	5.6ha	2.2ha	0.5ha
		建築物の敷地 面積の最低限度		180 m ²	170 m ²			160 m ²
		壁面の位置 の制限			<p>建築物の外壁又はこれにかわる柱の面から敷地境界までの距離(以下「外壁の後退距離」という)は1.5m以上とする。</p> <p>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。</p> <p>①倉庫、物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5 m²以内のとき。</p> <p>②外壁等の中心線の長さの合計が3m以内のとき。</p>	<p>(1) 建築物のうち、その高さが10m以上である部分の外壁の後退距離は1.5mとすることができる。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。</p> <p>①倉庫、物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5 m²以下のとき</p> <p>②外壁等の中心線の長さの合計が3m以下のとき</p> <p>(2) 建築物のうち大規模な敷地を有する建物(学校、商業センター等)で、その高さが10m以上である部分の外壁の後退距離は道路境界線から10m以上とし、それ以外の敷地境界からは5m以下とする。なお、高さが10m以下である部分の外壁の後退距離は道路境界線から5m以上とすることができる。</p>	<p>建築物の外壁又はこれにかわる柱の面から前面道路境界までの距離は1.0m以上とする。</p> <p>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。</p> <p>①倉庫、物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5 m²以内のとき。</p> <p>②外壁等の中心線の長さの合計が3m以内のとき。</p>	

地区 の 区分	区分の 名称	低密度 戸建専用 住宅地区	戸建専用 住宅地区	公共施設 地区	センター 地区	一般住宅 地区
	区分の 面積	20.4ha	19.4ha	5.6ha	2.2ha	0.5ha
	建築物等の 高さの 最高限度				25m	12m
	建築物等の 形態又は意匠 の制限	<p>(1) 建築物、門、堀及び物置等の色彩及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でなければならない。</p> <p>(2) 建築物の屋根は原則として勾配屋根とし、屋根勾配は3/10以上であること。</p> <p>(3) 広告物（広告塔、広告板等類）のうち、次の各号をすべて満足するもの以外のは、建築物に表示又は築造設置してはならない。</p> <p>①土地所有者等の自己の用に供するもの。</p> <p>②看板の表示面積の合計（表裏）が1㎡以下のもの。</p> <p>③周辺の調和を十分配慮したデザイン色彩のもの。</p>			<p>(1) 建築物、門、堀及び物置等の色彩及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でなければならない。</p> <p>(2) 建築物の屋根は原則として勾配屋根とし、屋根勾配は3/10以上であること。</p> <p>(3) 広告物（広告塔、広告板等類）のうち、次の各号を全て満足するもの以外のは、建築物に表示又は築造設置してはならない。</p>	
地区 整 備 計 画 (つづき)	建 築 物 等 に 関 す る 事 項 (つづき)					

		地区の区分	区分の名称	低密度戸建専用住宅地区	戸建専用住宅地区	公共施設地区	センター地区	一般住宅地区
			区分の面積	20.4ha	19.4ha	5.6ha	2.2ha	0.5ha
地区整備計画(つづき)	建築物等に関する事項(つづき)	建築物等の形態又は意匠の制限(つづき)					①土地所有者等の自己の用に供するもの ②周辺の調和を十分配慮したデザイン色彩のもの	①土地所有者等の自己の用に供するもの。 ②看板の表示面積の合計(表裏)が1㎡以下のもの。 ③周辺の調和を十分配慮したデザイン色彩のもの。
		かき又はさくの構造の制限	かき又はさくを設ける場合、その構造は宅地と宅地の境界にあっては生垣又はパイプフェンス、ネットフェンスとし、宅地と道路の境界にあっては、門塀、門扉、ガレージ入口部分を除き生垣としなければならない。(土塀、コンクリート塀、板塀等にはならない。)ただし、宅地地盤より天端高40cm以下の上記フェンスの基礎石(コンクリート、ブロック等)はこの限りではない。					
備考								

「区域及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

理由

センター地区について、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律の改正に伴い、建築物等の用途の制限の表現を変更する。