

大津湖南都市計画地区計画の決定（大津市決定）

都市計画青山A地区地区計画を次のように決定する。

名 称		青山A地区地区計画
位 置		大津市青山一丁目
面 積		約 6.4 ha
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、湖南丘陵土地地区画整理事業が完了した区域の一部であり、建築協定や緑化協定で誘導されてきた良好な住環境を引き続き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図る。
	地区施設の整備方針	地区内の道路、公園、緑地については、土地地区画整理事業により整備されているため、引き続きこれらの地区施設の機能の維持・保全を図る。
	建築物の整備方針	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、用途純化、最低敷地面積の設定を行うとともに、地区にふさわしい景観を形成し維持するため、建築物の高さ、緑化率、形態・意匠の制限、かき・さくの構造の制限を行う。
地区整備計画	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) 一戸建ての住宅。</p> <p>(2) 共同住宅又は長屋住宅で住戸数が2のもの。</p> <p>(3) 兼用住宅で延べ面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ次の各号の一に掲げる用途を兼ねるもの。（これらの用途に供する部分の床面積の合計が50㎡をこえるものを除く。）</p> <p>① 診療所（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製作するアトリエ又は工房</p> <p>(4) 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホーム、その他これらに類するもの。</p> <p>(5) 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第130条の4の各号に定めるもの。</p> <p>(6) 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>(7) 前各号の建築物に付属するもの。</p> <p>ただし、離れ（台所・便所および浴室のいずれかが設置されていない建築物）は、主たる建築物の延べ床面積の2分の1以下とする。</p>
	建築物等に関する事項	

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の敷地面積の最低限度	170 m ²
		建築物の高さの最高限度	軒高は7m以下とする。
		敷地の緑化率	敷地は15%以上緑化するものとする。
		建築物等の形態又は意匠の制限	<p>(1) 建築物、門、塀及び物置等の色彩および形態は周囲の環境に調和し、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) 主たる建築物の屋根の形状は、寄せ棟や切妻、入母屋等の勾配屋根とし、屋根勾配は10分の3以上とする。</p> <p>(3) 広告物(広告塔、広告板類等)のうち、次の各号を全て満足するもの以外のものは、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 m²以下とする。</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>(4) 宅地や擁壁、法面の高さ、形状は、車両および人の出入口を設置する場合を除き、変えてはならない。</p> <p>(5) 建築物及び工作物にあつては、擁壁の天端外端から垂直に立ち上がる線から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。</p> <p>(6) 幹線道路沿いの宅地にあつては、幹線道路側に車両の出入口を設けてはならない。</p> <p>(7) 門、車庫などの扉は解放時に敷地境界線を越えてはならない。</p>
かき又は、さくの構造の制限	<p>(1) 宅地と道路(歩行者専用道を除く)との境界にあつては、門塀、門扉、ガレージ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、板塀等にしてはならない。)</p> <p>ただし、高さ1mを超える擁壁の部分については、生垣、パイプフェンス、又はネットフェンス等見通しを妨げない構造のものとする。</p> <p>(2) 宅地と宅地の境界にあつては、かき又はさくを設置する場合は、パイプフェンス、ネットフェンス等又は生垣とする。</p> <p>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。</p>		

「区域は計画図表示のとおり」

理由

当地区は、開発段階より建築協定及び緑化協定を締結することにより、良好な住環境を形成してきた地域であるが、当該協定が有効期限を満了し、効力を失効している。

そのため、今後も良好な住環境を保全することを目指し、地区計画を決定するものである。