

大津湖南都市計画地区計画の変更（大津市決定）

ベルヴィタウン夕照大江一丁目地区地区計画を次のように変更する。

名 称		ベルヴィタウン夕照大江一丁目地区地区計画
位 置		大津市玉野浦、大江一丁目及び大江二丁目のそれぞれの一部
面 積		約 11.7 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	<p>当地区は、第一種住居地域及び準工業地域内において住宅地と商業施設を中心とする事業所用地として開発された地区であり、周辺は工業用地、住宅地や農業用地が混在している。</p> <p>このことから、当地区計画では、建築物の用途の混在を防止し、住宅地区の良好な居住環境の形成と事業所地区の事業所環境を創出するとともに、地区周辺環境との調和を図ることを目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>1. 住宅地区（A）、（B） 戸建専用住宅を主体とした低層住宅地区とする。</p> <p>2. 事業所地区 地域にふさわしい店舗、事務所等や環境悪化の恐れのない工場と住宅が計画的に配置される地区を形成する。</p>
	地区施設の整備方針	<p>開発事業により今後の周辺環境整備につながるような形で道路を整備するものとする。</p> <p>また、公園や公共施設及び道路の機能の維持保全を図る。</p>
	建築物等の整備方針	<p>1. 住宅地区（A）、（B） 戸建専用住宅を主体とした低層住宅地区として、良好でゆとりある住環境を形成するため、建築物の用途、高さ、敷地面積及び外壁後退距離の限度についての制限を行う。</p> <p>また、景観上の観点から、建築物等の意匠・形態の制限や緑化率、かき又はさくの構造の制限を行う。</p> <p>2. 事業所地区 良好な事業所環境を創出し、周辺環境との調和を保つため、用途、高さ、外壁後退距離の限度についての制限を行う。</p> <p>また、景観上の観点から、建築物等の意匠・形態の制限や緑化率、かき又はさくの構造の制限を行う。</p>

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	区分の名称	住宅地区 (A)	住宅地区 (B)	事業所地区
			区分の面積	約 4.6 ha	約 6.0 ha	約 1.1 ha
		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、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75㎡を超えるものを除く。）とする。</p> <p>①事務所（汚物運搬用自動車、危険物運搬用自動車、その他これらに類する自動車で国土交通大臣の指定するもののための駐車施設を同一敷地内に設けて業務を運営するものを除く。）</p> <p>②日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店、その他これらに類する店舗</p> <p>③理髪店、美容院、クリーニング取次店等、その他これらに類するサービス業を営む店舗</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4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とする。</p> <p>①事務所（汚物運搬用自動車、危険物運搬用自動車、その他これらに類する自動車で国土交通大臣の指定するもののための駐車施設を同一敷地内に設けて業務を運営するものを除く。）</p> <p>②日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店、その他これらに類する店舗</p> <p>③理髪店、美容院、クリーニング取次店等、その他これらに類するサービス業を営む店舗</p>	<p>次の各号の一に該当する建築物は建築してはならない。</p> <p>1. ホテル又は旅館</p> <p>2. 次の各号に該当する遊戯施設・風俗施設を営む建築物</p> <p>①マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場、その他これらに類するもの</p> <p>②カラオケボックス、その他これらに類するもの</p> <p>③劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又はナイトクラブその他これらに類する建築基準法施行令第130条の7の3に定めるもの</p> <p>④キャバレー、料理店、その他これらに類するもの</p> <p>3. 畜舎を営む建築物</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	住宅地区（A）	住宅地区（B）	事業所地区
			区分の面積	約4.6ha	約6.0ha	約1.1ha
		建築物等の用途の制限（つづき）	<p>④洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店等、その他これらに類するサービス業を営む店舗（原動機を使用する場合には、その出力の合計が0.75kw以下のものに限る。）</p> <p>⑤自家販売のために食品製造業（食品加工業を含む。）を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋等、その他これらに類する店舗（原動機を使用する場合には、その出力の合計が0.75kw以下のものに限る。）</p> <p>⑥学習塾、華道教室、囲碁教室等、その他これらに類する施設</p>	<p>④洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店等、その他これらに類するサービス業を営む店舗（原動機を使用する場合には、その出力の合計が0.75kw以下のものに限る。）</p> <p>⑤自家販売のために食品製造業（食品加工業を含む。）を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋等、その他これらに類する店舗（原動機を使用する場合には、その出力の合計が0.75kw以下のものに限る。）</p> <p>⑥学習塾、華道教室、囲碁教室等、その他これらに類する施設</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	住宅地区（A）	住宅地区（B）	事業所地区
			区分の面積	約4.6ha	約6.0ha	約1.1ha
		建築物等の用途の制限（つづき）	<p>⑦美術品又は工芸品を制作するためのアトリエ又は工房（原動機を使用するにあたっては、その出力の合計が0.75kw以下のものに限る。）</p> <p>3. 診療所</p> <p>4. 巡査派出所、公民館、集会所、その他これらに類するもの</p> <p>5. 前各号の建築物に付属するもの</p>	<p>⑦美術品又は工芸品を制作するためのアトリエ又は工房（原動機を使用するにあたっては、その出力の合計が0.75kw以下のものに限る。）</p> <p>3. 診療所</p> <p>4. 巡査派出所、公民館、集会所、その他これらに類するもの</p> <p>5. 前各号の建築物に付属するもの</p>		
		建築物等の高さの最高限度	10m	10m	20m	
		建築物の敷地面積の最低限度	135㎡	135㎡	135㎡	
壁面の位置の制限	<p>道路に面する建築物の外壁又はこれにかかわる柱の面から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>道路に面する建築物の外壁又はこれにかかわる柱の面から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>建築物の外壁又はこれにかかわる柱の面から敷地境界までの距離は、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>			

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	住宅地区（A）	住宅地区（B）	事業所地区
			区分の面積	約4.6ha	約6.0ha	約1.1ha
		壁面の位置の制限（つづき）	<ol style="list-style-type: none"> 倉庫、物置、その他これら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㎡以内のとき 外壁等の中心線の長さの合計が3m以内のとき 	<ol style="list-style-type: none"> 倉庫、物置、その他これら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㎡以内のとき 外壁等の中心線の長さの合計が3m以内のとき 	<ol style="list-style-type: none"> 倉庫、物置、その他これら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㎡以内のとき 外壁等の中心線の長さの合計が3m以内のとき 	
建築物等の形態又は意匠の制限	<ol style="list-style-type: none"> 建築物、門、塀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。 階数は、地階を除き2以下とする。 広告物（広告塔、広告板類）のうち、次の各号のすべてに該当する以外のもは、建築物に表示又は築造設置してはならない。 	<ol style="list-style-type: none"> 建築物、門、塀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。 階数は、地階を除き2以下とする。 広告物（広告塔、広告板類）のうち、次の各号のすべてに該当する以外のもは、建築物に表示又は築造設置してはならない。 	<p>建築物、門、塀、物置、広告物及び看板等の色彩及び形態は、周辺の環境に調和し、かつ、良好な住宅地周辺にふさわしいものでなければならない。</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	住宅地区（A）	住宅地区（B）	事業所地区
			区分の面積	約4.6ha	約6.0ha	約1.1ha
		建築物等の形態又は意匠の制限（つづき）	<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4㎡以下のもの</p> <p>③周辺の調和を充分配慮したデザイン、色彩のもの</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4㎡以下のもの</p> <p>③周辺の調和を充分配慮したデザイン、色彩のもの</p>		
かき又はさくの構造の制限	<p>1. かき又はさくを設ける場合</p> <p>①宅地と宅地の境界にあつては、生垣又は透視可能なフェンス等としなければならない。</p> <p>②宅地と道路の境界にあつては、門塀、門扉、ガレージ入口を除き、生垣又は透視可能なフェンス等としなければならない。</p>	<p>1. かき又はさくを設ける場合</p> <p>①宅地と宅地の境界にあつては、生垣又は透視可能なフェンス等としなければならない。</p> <p>②宅地と道路の境界にあつては、門塀、門扉、ガレージ入口を除き、生垣又は透視可能なフェンス等としなければならない。</p>	<p>かき又はさくを設ける場合は、門塀、門扉、門柱を除き、生垣又は透視可能なフェンスとしなければならない。</p> <p>ただし、宅地地盤面より60cm以下の上記フェンス等の基礎石（コンクリート、ブロック等）は、この限りでない。</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	住宅地区（A）	住宅地区（B）	事業所地区
			区分の面積	約4.6ha	約6.0ha	約1.1ha
		かき又はさくの構造の制限（つづき）	<p>③宅地と幹線道路の境界にあつては、門塀、門扉を除き、生垣としなければならない。（ただし、透視可能なフェンスの併用は認める。）</p> <p>上記①から③について、宅地地盤面より60cm以下の上記フェンス等の基礎石（コンクリート、ブロック等）は、この限りでない。</p>	<p>③宅地と幹線道路の境界にあつては、門塀、門扉を除き、生垣としなければならない。（ただし、透視可能なフェンスの併用は認める。）</p> <p>上記①から③について、宅地地盤面より60cm以下の上記フェンス等の基礎石（コンクリート、ブロック等）は、この限りでない。</p> <p>2. 準工業地域に面する宅地は、区域境界に生垣を設置しなければならない。</p>		
			緑化率	緑化面積は、敷地面積の5%以上とする。	緑化面積は、敷地面積の5%以上とする。	
備考						

「区域は計画図表示のとおり」

《理由》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う建築基準法の改正により、建築物等の用途の制限の表現を変更する。