

大津湖南都市計画地区計画の変更（大津市決定）

都市計画伊香立緑の里地区地区計画を次のように変更する。

名 称	伊香立緑の里地区地区計画	
位 置	大津市伊香立下在地町、伊香立向在地町及び山百合の丘のそれぞれの一部	
面 積	約 39.1 ha	
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	本地区は、広域幹線道路の結節点にありながら自然環境に恵まれた地域にあり、この立地条件を活かして、自然と調和しつつ居住機能と産業機能を併せもつ総合都市を目指して、土地区画整理事業と公園事業を一体的に行う親自然型都市総合整備事業により整備された地区であることから、地区計画を策定し、建築物及び敷地に関する規制並びに緑化等を誘導することにより、周辺環境に調和する健全な市街地の形成と保全を行うものである。
	土地利用の方針	宅地を住宅地区、業務地区に区分し、居住機能と産業機能を併せもつ総合都市の形成、保全を図る。
	地区施設の整備方針	地区内の道路、公園については、土地区画整理事業により整備されるので、これらの機能の維持・保全を図る。
	建築物の整備方針	1. 住宅地区 住宅地区として良好な居住環境を形成するため、用途制限、最低敷地規模の設定、壁面線の位置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、建築物の形態・意匠の制限、かき・さくの制限を行う。 2. 業務地区 周辺一般宅地の居住環境との調和を図るとともに、業務地区にふさわしい良好な環境を形成するため、用途制限、壁面線の位置の設定、建築物の高さ、形態・意匠の制限、かき・さくの制限を行う。

地区整備計画	地区の区分	地区の名称	住宅地区	業務地区
		地区の面積	約 22.7 ha	約 16.4 ha
	建築物に関する事項	建築物等の用途の制限	次の建築物は建築してはならない。 1. 床若しくは壁又は戸で区画された各住戸の床面積が 25㎡以下の共同住宅。 2. 畜舎。ただし、動物取扱業の販売・保管・貸出に供する施設に付属するものは除く。	次の建築物は建築してはならない。 1. 建築基準法別表第 2（り）項第三号に掲げる建築物。 2. 畜舎。ただし、研究所および動物取扱業の販売・保管・貸出に供する施設に付属するものは除く。
		建築物の敷地面積の最低限度	190㎡ ただし、平成 26 年 9 月 26 日前から建築物の敷地として使用されている 190㎡未満の土地で、その敷地の全部を一の敷地として使用する場合はこの限りでない。	—

地区整備計画(つづき)	建築物に関する事項(つづき)	地区の名称	住宅地区	業務地区
		地区の面積	約22.7ha	約16.4ha
		壁面の位置の制限	<p>道路境界線から建築物の外壁またはこれに代わる柱の面までの距離は、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㎡以内のとき。</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>③付属建築物の自動車車庫で床面積の合計が30㎡以下のとき。</p>	<p>住宅地区に面する部分においては、道路境界線から建築物の外壁またはこれに代わる柱の面までの距離は、2.0m以上とする。</p> <p>ただし、公益上必要な施設に該当する場合は適用しない。</p>
		建築物の高さの最高限度	—	住宅地区に面する部分(道路境界線から5m)においては建築物の高さは、15mを越えてはならない。
		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及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. 広告物(広告塔、広告板類等)のうち、次の各号をすべて満足するもの以外のものは、建築物の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) 周辺調和を十分配慮したデザイン色彩のもの。</p>	<p>1. 広告物(広告塔、広告板類等)は、次の各号のいずれかに該当するものに限り、設置することができる。</p> <p>(1) 自己の事業所において、自己の事業に関して表示するもので、形状、色彩、その他表示の方法が美観風致を害さないものであること。</p> <p>(2) 大津市屋外広告物条例第8条に掲げるもの。</p> <p>(3) UR都市機構の宅地及び住宅の販売に関するもの。</p>
かき又はさくの構造の制限	<p>1. 敷地と道路の境界の敷地部分(門柱、門扉、駐車場の部分を除く)にかき又はさくを設置する場合は、生垣又は可視可能なフェンスとするものとする。(宅地地盤より天端高60cm以下の上記フェンスの基礎石(コンクリート、ブロック等)は除く。)</p>	<p>1. 敷地と道路の境界の敷地部分(門柱、門扉、部分を除く)にかき又はさくを設置する場合は、生垣又は可視可能なフェンスとするものとする。(宅地地盤より天端高60cm以下の上記フェンスの基礎石(コンクリート、ブロック等)は除く。)</p> <p>ただし、敷地境界との間に2m以上の植栽帯を設けた場合は、この限りではない。</p>		

「区域及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

理由

建築基準法の改正に伴い、建築物等の用途の制限の表現を変更する。