

大津湖南都市計画地区計画の決定（大津市決定）

都市計画一里山七丁目地区地区計画を次のように決定する。

名 称	一里山七丁目地区地区計画	
位 置	大津市一里山七丁目、大江八丁目の一部	
面 積	約 15.1ha	
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>当地区は、北側境界がJR東海道新幹線に接し、東側が学園通りに面し、南側境界が名神高速道路に接し、西側境界が京滋バイパスに接している。</p> <p>当該地区に地区計画を導入することは、住宅、商業施設および工場の混在を避け、周辺地域と調和した良好な住環境の形成と保全を図り、それと調和した商業地区ならびに工業地区の形成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 戸建住宅を主体とした、低層住宅地とする。</p> <p>2. 商業地区 地域にふさわしい商業サービス、業務、娯楽施設等の複合的機能を有する地区を形成する。</p> <p>3. 工業地区 周辺地域に及ぼす影響を考慮し、一般住宅との混在を排除するとともに合理的な土地の利用を図り、良好な地区環境を形成し保持する。</p>
	地区施設の整備方針	<p>地区南側の名神高速道路沿いには居住環境を確保するため緩衝的な役割を担う緑地を宅地開発事業により確保する。合わせて地区内の区画道路及び公園についても、同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。</p>
	建築物の整備方針	<p>1. 住宅地区 戸建低層住宅地区としての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に、建築物等の高さの制限、形態・意匠の制限、かき・さくの制限を行う。</p> <p>2. 商業地区 魅力とにぎわいあふれる環境を形成するとともに、周辺環境との調和を図るため、用途制限、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に、建築物等の高さの制限、形態・意匠の制限、かき・さくの制限を行う。</p> <p>3. 工業地区 良好な工業生産環境を創出し保持するため、用途制限、壁面線の位置の設定を行うとともに、建築物等の高さの制限、形態・意匠の制限、かき・さくについても制限を行う。</p>

		地区の 名称	住宅地区	商業地区	工業地区
		地区の 面積	約4.7ha	約8.2ha	約2.2ha
地区整備計画	建築物に関する事項	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)兼用住宅で次の各号の一に掲げる用途を兼ねるもの。 (延べ面積の1/2以上を住宅の用に供し、かつ、これらの用途に供する部分の床面積が50㎡以内のもの。)</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は除く。)</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その他これらに類するサービス業を営む店舗</p> <p>④洋服屋、畳屋、建具屋、自転車屋、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗</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あっては、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、その他これらに類する施設</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)戸建住宅</p> <p>(3)兼用住宅</p> <p>(4)共同住宅、寄宿舍又は下宿の用途に供するもの(ただし1階部分に店舗、事務所等の業務施設を設ける場合は除く。)</p> <p>(5)マージャン屋、パチンコ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これに類するもの</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)戸建住宅</p> <p>(2)兼用住宅</p> <p>(3)共同住宅、寄宿舍又は下宿</p> <p>(4)物品販売業を営む店舗、飲食店。 (当該地区内の工場において、製造加工する製品を主に、販売又は提供する店舗、飲食店で、その延べ床面積が当該工場の述べ面積の1/2以内のものを除く。)</p> <p>(5)ボーリング場、スケート場又は水泳場</p> <p>(6)ホテル又は旅館</p> <p>(7)カラオケボックス その他これに類するもの</p> <p>(8)マージャン屋、パチンコ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これに類するもの</p> <p>(9)次に掲げる事業を営む工場</p> <p>①肥料の製造</p> <p>②製革、にかわの製造又は毛皮若しくは骨の製造</p> <p>③アスファルトの製造</p>

地区整備計画(つづき)	建築物に関する事項(つづき)	地区の 区分	地区の 名称	住宅地区	商業地区	工業地区
			地区の 面積	約4.7ha	約8.2ha	約2.2ha
		建築物等の 用途の制限 (つづき)	<p>⑦美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房(原動機を使用する場合にあ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)町内会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ように供するための公民館集会場その他に類するもの。</p> <p>(5)前各号の建築物に付属するもの</p>		<p>④アスファルト、コーラルタール、木タール石油蒸留産物又はその残りかすを原料とする製造</p> <p>⑤セメント、石膏、消石灰、生石灰又はカーバイトの製造</p> <p>⑥レディミクストコンクリートの製造</p>	
		建築物の延べ 面積の敷地面積 に対する割合の 最高限度	10/10	20/10	20/10	
		建築物の建築 面積の敷地面積 に対する割合の 最高限度	6/10	8/10	6/10	
		建築物の敷地 面積の最低限度	150㎡	1,000㎡		
		壁面の位置 の制限	<p>1 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1.0m以上とし、市道東3324号線道路沿いにおいては、道路境界線までの距離を2.0m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㎡以内のとき。</p>	<p>1 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3.0m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㎡以内のとき。</p>	<p>1 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2.0m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㎡以内のとき。</p>	

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	商業地区	工業地区
		地区の面積	約4.7ha	約8.2ha	約2.2ha
		壁面の位置の制限(つづき)	②外壁等の中心線の長さの合計が3m以内のとき。 ③付属建築物の壁面を有しない自動車車庫で床面積の合計が35㎡以内のとき	②外壁等の中心線の長さの合計が3m以内のとき。	②外壁等の中心線の長さの合計が3m以内のとき。
		建築物の各部の高さ	建築物の各部の高さは、当該部分から真北方向に測った敷地境界線(敷地の北側に道路、公園、広場、その他これに類するものが接した場合は、それらの中心線)までの水平距離に1.25を乗じて得たものに5mを加えた数値を超えないものとする。		
		建築物の高さの最高限度	10m	31m	31m
		建築物等の形態又は意匠の制限	(1)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。 (2)階数は地階を除き2以下とする。 (3)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に表示又は築造設置してはならない 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2㎡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 (4)傾斜地または擁壁に張り出した形態の架台その他これに類する工作物を築造設置してはならない。	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、かつ良好な住宅地にふさわしいものでなければならない。	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、かつ良好な住宅地にふさわしいものでなければならない。

		地区の 名称	住宅地区	商業地区	工業地区
		地区の 面積	約4.7ha	約8.2ha	約2.2ha
		かき又はさく の構造の制限	<p>1. 市道東3324号線を除く道路及び通路に面する側においてかき又はさく(宅地地盤面より40cm以下のフェンスの基礎石(コンクリート、ブロック等)は除く)を設ける場合は、次の各号に適合しなければならない。</p> <p>(1) 生け垣</p> <p>(2) 透視可能なフェンスとしかつ、植栽を施したもの</p> <p>(3) 高さ60cm以下のレンガ積みまたは石積み等の上に植栽を施したもの</p> <p>(4) 高さが宅地地盤面から1.8m以下、長さの合計が5m以下のフェンス・竹垣・木柵、塗り壁・レンガ貼・石貼等の塀で周辺環境に調和したもの</p> <p>2. 市道東3324号線に面する側において、かき又はさくを設ける場合は、次の各号に適合しなければならない。</p> <p>(1) 高さ1.5m以上の生け垣</p> <p>(2) 透視可能なフェンスと高さ1.5m以上の生垣を組み合わせたもの。ただし宅地地盤面より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> <p>3. 隣地境界側においては、生垣またはフェンス等とし緑化を妨げるコンクリートブロック塀等を設置してはならない。</p> <p>ただし、次の各号のいずれかに該当する場合はこの限</p>	<p>かき又はさくを設ける場合はネットフェンス等の透視可能なものとし、宅地地盤面からの高さは2.0m以下とする。</p> <p>ただし、宅地地盤より天端高0.6m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> <p>また、門塀を設ける場合は、当該部分の道路からの見附面積の合計が5.0㎡以下とする。</p>	<p>かき又はさくを設ける場合は門塀、門扉、門柱を除き生け垣またはネットフェンス等の透視可能なものとする。</p> <p>ただし、宅地地盤より天端高0.6m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>
地区整備計画(つづき)	建築物に関する事項(つづき)				

		<p>りではない。</p> <p>①宅地地盤面から高さが2.4m以下、長さが5.0m以下のフェンス・竹垣・木柵</p> <p>②宅地地盤面より40cm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）</p> <p>③宅地地盤面から高さ1.8m以下で、長さ5.0m以下の塗り壁・レンガ貼・石貼等の塀で周辺環境に調和したもの</p>		
--	--	--	--	--

「区域は計画図表示のとおり」

理由

当地区は、名神高速道路と東海道新幹線に挟まれた企業の研究所跡地であり、用途地域が工業地域で、長年にわたり土地の利用がされないままの状態であったが、平成19年1月に民間企業が分譲住宅用地、商業施設用地及び工場施設用地を目的とした開発許可を取得され、現在、造成工事を進められている。

これを受け、工業地域として従来想定されていた市街地像において、主たる用途とされている建築物以外の建築物が立地されることになり、その動向に合わせて、工業地域から、地区内の土地利用に整合した第一種住居地域、近隣商業地域に用途地域を変更するに伴い、地区内の住宅、商業施設および工場の混在を避け、住宅地区の良好な住環境の形成と保全を図り、それと調和した商業地区ならびに工業地区の形成を図ることを目標とし、地区計画を決定する。