

| 計画書 | | |
|---|---|--|
| <p>大津湖南都市計画地区計画中、松が丘東地区地区計画を次のように変更する。</p> | | |
| 名 称 | 松が丘東地区地区計画 | |
| 位 置 | 大津市松が丘一丁目、二丁目、三丁目の全部、 大津市松が丘四丁目、五丁目の一部 | |
| 面 積 | 約 26.3 h a | |
| 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、草津市を含めた土地区画整理事業施行中の区域の一部で、既に地区計画決定された青山地区の隣接地区である。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青山地区や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。</p> |
| | 土地利用の方針 | <p>住宅地を低密度戸建専用住宅地区、戸建専用住宅地区、一般住宅地区と細分化する。</p> |
| | 地区施設の整備方針 | <p>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保持・保全を図る。</p> |
| | 建築物の整備方針 | <p>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、用途純化、最低敷地規模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、壁面後退区域における工作物の設置の制限、建築物の高さ、形態・意匠の制限、かき・さくの構造の制限、緑化率の最低限度を定める。</p> <p>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、用途純化、最低敷地規模の設定、壁面の位置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、壁面後退区域における工作物の設置の制限、建築物の高さ、形態・意匠の制限、かき・さくの構造の制限、緑化率の最低限度を定める。</p> <p>3 一般住宅地区 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、壁面後退区域における工作物の設置の制限、壁面の位置の制限、建築物の高さ、形態・意匠の制限、かき・さくの構造の制限、緑化率の最低限度を定める。</p> |

| | | | | | | |
|----------------|--------------------|---------------|--|-----------------|--------------|---|
| 地区 整備 計画 | 建築物等 に関する 事項 | 地区の 区分 | 地区の 名称 | 低密度戸建 専用住宅地区 | 戸建専用 住宅地区 | 一般住宅 地区 |
| | | | 地区の 面積 | 約 11.3ha | 約 11.3ha | 約 3.7ha |
| | | 建築物の 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) 共同住宅及び長屋住宅で、2世帯住宅。</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、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、事務所（反社会的勢力の事務所を除く。）、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>(4) 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施行令130条の4に定めるもの。</p> <p>(5) 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所その他これらに類するもの。</p> <p>(6) 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以外の建築物は建築してはならない。</p> <p>(1) 第一種低層住居専用地域内に建築することができる建築物。</p> <p>(2) 法施行令第130条の3の各号の一に掲げる用途を併用するもの。（これらの用途に供する部分の床面積の合計が100㎡をこえるものを除く。）とする。</p> |

| | | | | | | | |
|---|--|-------------------|-----------|--|--------------|------------|--|
| 地区 区 整 備 計 画 (つき) | 建 築 物 等 に 関 す る 事 項 (つき) | 地区の 区分 | 地区の 名称 | 低密度戸建 専用住宅地区 | 戸建専用 住宅地区 | 一般住宅 地区 | |
| | | | 地区の 面積 | 約 11.3ha | 約 11.3ha | 約 3.7ha | |
| | | 建築物の敷地 面積の最低限度 | | 170 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 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 以下のとき。</p> | | | <p>(1) 高さ 10m 以下の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) 建築施設のうち大規模な敷地を有する建物（小学校、商業センター、集合住宅等）で、その高さが 10m 以上である部分の壁面後退の距離は道路境界線から 8m 以上とし、それ以外の敷地境界からは、5m 以上とする。なお、高さが 10m 以下である部分の壁面後退の距離は道路境界線から 5m 以上とすることができる。</p> |

| | | | | |
|--------------------------|-----------------------------|---|--------------|--------------------|
| 地区 区分 | 地区の 名称 | 低密度戸建 専用住宅地区 | 戸建専用 住宅地区 | 一般住宅 地 区 |
| | 地区の 面積 | 約 11.3ha | 約 11.3ha | 約 3.7ha |
| | 壁面後退区域に おける工作物の 設置の制限 | 道路境界線から壁面の位置の制限により壁面後退した区域には、自動販売機を設けてはならない。 | | |
| | 建築物等の高さ の最高限度 | 軒の高さは、7m以下とする。 | | 建築物の高さは 15m 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) 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看板の表示面積の合計（表裏）が一般住宅地区においては 3 m²以下、それ以外は 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り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っては、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。</p> <p>(6) 幹線道路沿いの宅地にあっては、幹線道路側に車両の出入口を設けてはならない。</p> | | |
| | かき又はさくの 構造の制限 | <p>かき又はさくを設置する場合は、次の各号のとおりとし、土塀、コンクリート塀、板塀等にしてはならない。ただし、宅地地盤より天端高 40 cm以下の基礎石（コンクリート、ブロック等）はこの限りではない。</p> <p>(1) 宅地と道路（歩行者専用道を除く）との境界にあっては、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。ただし、高さ 1 m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っては、生垣又はパイプフェンス、ネットフェンス等とする。ただし、半透明のパネル、格子状の板塀はこの限りではない。</p> | | |
| 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

当地区は、開発段階より、地区計画に合わせ、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、当該協定が有効期間を満了し、効力を失効する。そのため、この機会に、地区計画を見直し、変更することで、今後も、良好な住環境を保全することを目指す。