

大津湖南都市計画地区計画の決定(大津市決定)

都市計画コモンステージ仰木の里東地区地区計画を次のように決定する。

	名 称	コモンステージ仰木の里東地区地区計画
	位 置	大津市仰木の里東二丁目の一部
	面 積	約 3. 3 h a
地区の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	当地区は、大津湖南都市計画仰木土地区画整理事業により開発された住宅街の一面にあることから、地区計画を策定し、既に低層住宅地として良好な住環境を形成している周辺地域との調和を図るとともに、当地区における住環境の保全とゆとりある市街地を形成することを目標とする。
	土地利用の方針	良好でゆとりある戸建て専用住宅を主体とした低層住宅地区とする。
	地区施設の整備方針	当地区周辺の道路形態と合わせた道路が開発事業により整備されるので、この機能・環境が損なわれないよう維持・保全を図る。
	建築物の整備方針	戸建て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、容積率、建ぺい率、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。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。

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	次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 1. 建築基準法別表第 2 (い) 項に定めるもの。 2. 建築基準法施行令第 130 条の 5 の 3 項に定めるもののうち、宅地建物取引業を営む店舗 (但し、地区内の取引業務に限る)。
		高さの最高限度	10 m
		建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度	8 / 10

地区整備計画(つづき)	建築物に関する事項(つづき)	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度	5 / 10
		建築物の敷地面積の最低限度	170㎡
		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は、1.0m以上とする。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> <ol style="list-style-type: none"> 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。 2. 附属建築物の自動車車庫で、軒の高さが3m以下のもの。 3. 外壁等の中心線の長さの合計が3m以下のもの。 4. バルコニー、袖壁、又は床面積に算入されない出窓。
		建築物等の意匠及び形態の制限	<ol style="list-style-type: none"> 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するものでなければならない。 2. 広告物(広告塔、広告板等)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。 <ul style="list-style-type: none"> ①土地所有者等の自己の用に供するもので、看板の表示面積の合計(表裏)が2㎡以下かつ周辺の調和を十分配慮したデザイン色彩のもの。 ②区域内の宅地及び住宅の販売に関するもの。
		緑化率	緑化面積は敷地面積の10%以上とする。
		かき又はさくの構造の制限	敷地と道路(歩道は除く)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、その構造は、生垣又は高さ1.5m以下の透視可能なフェンス等とする。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。また、フェンス等の色彩は、周辺環境に調和したものとする。

「区域は計画図表示のとおり」

理 由

当地区は、大津湖南都市計画仰木土地区画整理事業により施行された「レークピア大津仰木の里」の一面に位置し、計画住宅地として整備されたものであり、用途地域を第一種中高層住居専用地域に指定しているところであるが、平成20年2月に民間事業者が、戸建住宅用地として開発許可を取得され、現在、工事が進められている状況である。しかしながら、当地区の周辺地区は、一般住宅地として整備されたものであり、低層住宅の良好な環境を守るために、第一種低層住居専用地域に指定し、現在、低層戸建住宅による良好な住環境が形成されている。これらの状況を踏まえ、周辺の住環境と調和を図るとともに、当地区における住環境の保全を目的として地区計画を決定する。