

大津湖南都市計画地区計画の変更（大津市決定）

都市計画松が丘西地区地区計画を次のように変更する。

名 称	松が丘西地区地区計画	
位 置	大津市松が丘五丁目の一部、松が丘六丁目及び七丁目の全部	
面 積	約 25.7ha	
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、新市街地造成型の土地地区画整理事業にて整備された地域内で、現在までに隣接地区において良好な住宅地を形成し保全することを目標とした青山地区地区計画、松が丘東地区地区計画が決定されている。</p> <p>このことから、以下に掲げる土地利用及び建築物整備に関する整備方針のもとに、隣接地区計画や周辺地域と調和した住環境を形成し保全することを目標とする。</p>
	土地利用の方 針	住宅地を専用住宅地区、一般住宅地区、公共施設地区、利便施設A地区、利便施設B地区と細分化する。
	地区施設の整備方針	地区内の道路、公園、緑地については、これら地区施設の機能の維持・保全を図る。
	建築物等の整備方針	<p>1 専用住宅地区</p> <p>2世帯住宅以下の住宅地区として、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。</p> <p>2 一般住宅地区</p> <p>住宅のほかに、地区の住民の利便を考慮し、小規模な店舗及び事務所等が立地できる地区として、これらの環境を形成するため、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。</p> <p>3 公共施設地区</p> <p>住宅の近隣公益施設地区としての良好な環境を形成するため、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線の位置の設定、建築物の形態・意匠の制限、かき・さくの制限を行う。</p> <p>4 利便施設A地区</p> <p>商業その他の業務の利便を図る地区として、用途の制限、最低敷地規模の設定、地区にふさわしい景観を形成し維持するために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。</p> <p>5 利便施設B地区</p> <p>近隣の住宅地の住民に対する日用品の供給及び日常生活に資する公益的な業務を行うための地区として、近隣の住環境を損なわないように、用途の制限、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。</p>

地 区 整 備 計 画	建 築 物 等 に 関 す る 事 項	地 区 の 区 分	名 称	専用住宅地区	一般住宅地区
		面 積		約 6. 2 ha	約 4. 8 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、次の①又は②に掲げる用途を兼ねるもので、その用途に供する部分の床面積の合計が50㎡以下のもの</p> <p>① 医院（獣医院を除く）学習塾、華道教室、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>(3)2戸建長屋住宅及び前号の兼用住宅</p> <p>(4)2住戸の共同住宅</p> <p>(5)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建築基準法施行令第130条の4に定めるもの</p> <p>(6)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場その他これに類するもの</p> <p>(7)前各号の建築物に附属するもの</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	名 称	公共施設地区	利便施設A地区	利便施設B地区
			面 積	約3.2ha	約9.8ha	約1.7ha
		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を建築してはならない。</p> <p>(1)風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項に規定する風俗営業、同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業、同条第11項に規定する特定遊興飲食店営業及び同条第13項に規定する接客業務受託営業の用途に供するもの</p> <p>(2)大津市特定旅館建築規制条例第2条第2号に規定する「特定旅館」</p>	<p>次の各号の一に該当する建築物を建築してはならない。</p> <p>(1)延べ床面積が1,500㎡未満の共同住宅、寄宿舍又は下宿</p> <p>(2)風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項に規定する風俗営業、同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業、同条第11項に規定する特定遊興飲食店営業及び同条第13項に規定する接客業務受託営業の用途に供するもの</p> <p>(3)大津市特定旅館建築規制条例第2条第2号に規定する「特定旅館」</p>

地 区 整 備 計 画 事 項 づ き	建 築 物 等 に 関 す る 事 項 づ き	地 区 の 区 分	名 称	専用住宅地区	一般住宅地区	
			面 積	約6.2ha	約4.8ha	
		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（以下「外壁の後退距離」）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㎡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>外壁の後退距離は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> <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>②外壁等の中心線の長さの合計が3m以下のとき</p>		

地 区 整 備 計 画 事 項 （ づ づ き ）	建 築 物 等 に 関 す る 事 項 （ づ づ き ）	地区の区分	名称	公共施設地区	利便施設A地区	利便施設B地区
		面積		約3.2ha	約9.8ha	約1.7ha
		建築物の敷地面積の最低限度		500㎡	170㎡	
		壁面の位置の制限		<p>(1)高さ12m以下の建築物の外壁の後退距離は1.5m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> <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>②外壁等の中心線の長さの合計が3m以下のとき</p> <p>(2)建築物のうち大規模な敷地（1,000㎡以上）を有する建物（小学校、商業センター等）で、その高さが12m以上である部分の外壁の後退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3m以上とする。</p> <p>なお、高さが12m以下である部分の外壁の後退距離は道路境界線から3m以上とすることができる。</p>	<p>(1)高さ12m以下の建築物の外壁の後退距離は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㎡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>(2)建築物のうち大規模な敷地（1,000㎡以上）を有する建物（商業センター等）で、その高さが12m以上である部分の外壁の後退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3m以上とする。</p> <p>なお、高さが12m以下である部分の外壁の後退距離は道路境界線から3m以上とすることができる。</p>	

地 区 整 備 計 画 （ づ づ き ）	建 築 物 等 に 関 す る 事 項 （ づ づ き ）	地 区 の 区 分	名 称	専用住宅地区	一般住宅地区	
			面 積	約 6. 2 ha	約 4. 8 ha	
		建築物等 の 高 さ の 最 高 限 度	1 2 m			
		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およ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。 (2)建築物の屋根は原則として勾配屋根とし、屋根勾配は3／10以上であること。 (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、建築物の表示また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周辺調和を十分配慮したデザイン色彩のもの			
		かき又は さく の 構 造 の 制 限	かき又はさくを設ける場合、その構造は宅地と宅地の境界にあつては生垣又はパイプフェンス、ネットフェンスとし、宅地と道路の境界にあつては、門塀、門扉、ガレージ入口部分を除き生垣としなければならない。（土塀、コンクリート塀、板塀等にはしない） ただし、宅地地盤より天端高 40 cm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。			

地 区 整 備 計 画 事 項 （ つ づ き ）	建 築 物 等 に 関 す る 事 項 （ つ づ き ）	地 区 の 区 分	名 称	公共施設地区	利便施設A地区	利便施設B地区
			面 積	約3.2ha	約9.8ha	約1.7ha
		建築物等の高さの最高限度		20m		
		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)建築物の屋根は原則として勾配屋根とし、屋根勾配は3/10以上であること。</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、建築物の表示また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>			
	かき又はさくの構造の制限	<p>かき又はさくを設ける場合、その構造は宅地と宅地の境界にあつては生垣又はパイプフェンス、ネットフェンスとし、宅地と道路の境界にあつては、門塀、門扉、ガレージ入口部分を除き生垣としなければならない。（土塀、コンクリート塀、板塀等にしてはならない）</p> <p>ただし、宅地地盤より天端高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>さらに、大規模な敷地（1,000㎡以上）においては敷地入口部分を除き境界沿いに幅1.5m以上を設けなければならない。</p>				

「区域は計画図表示のとおり」

## 理 由

当地区については、良好な住宅地を形成し保全することを目的として平成11年に計画決定されて以来、周辺環境と融合した文化公園都市にふさわしい住環境整備が進められてきた。地区計画区域のうち、**利便施設 B 地区**については、平成19年に社会・経済の状況変化等により最低敷地面積を1,000㎡から170㎡に緩和し土地利用を図ってきたものの、さらなる進展が見込めない状況である。また、周辺住民も、景観や防犯上の観点から住宅地にふさわしい土地利用の推進を望んでいることから、建築物等の用途の制限について「建築してはならない建築物の用途」から「専用住宅」を削除し、当地区での有効な土地利用を図っていく。また、**利便施設 A 地区**・**利便施設 B 地区**について、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い、建築物等の用途の制限の表現を変更する。