

大津湖南都市計画地区計画の変更（大津市決定）

都市計画瀬田橋本地区地区計画を次のように変更する。

名	称	瀬田橋本地区地区計画
位	置	大津市神領五丁目、松陽一丁目、松陽二丁目、松陽三丁目、 松陽四丁目の各一部
面	積	約 15.7 ha
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>本地区は、京滋バイパス自動車道に接した丘陵地で、計画的な住宅市街地の形成を目指して、土地区画整理事業により宅地造成と都市基盤施設の整備が行われる区域である。</p> <p>今般、地区計画を導入することにより、建築物用途の混在、あるいは敷地の細分化などによる居住環境の悪化を防止するとともに計画的な住宅整備を誘導し、緑豊かで良好な住宅環境の形成、保全を目的とする。</p>
	土地利用の方針	住宅地を低層専用住宅地区、一般住宅地区に区分し、良好な住宅環境の形成、保全を図る。
	地区施設の整備方針	地区内の道路、公園、緑地については、これらの機能の維持・保全を図る。
	建築物等の整備方針	<p>1. 低層専用住宅地区</p> <p>低層の独立住宅として、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、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、建築物等の高さ制限、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>

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	低層専用住宅 地 区	一般住宅 地 区	
			地区の 面 積	約 13.0 ha	約 2.7 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（共同住宅長屋住宅を除く。）</p> <p>(2) 住宅で店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち、建築基準法施行令第130条の3第2号（食料品店舗、食堂を除く）第6号及び第7号で定めるもの。</p> <p>(3) 診療所</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建築基準法施行令第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に類するもの。</p> <p>(6) 前各号の建築物に附属するもの。（建築基準法施行令第130条の5に定めるものを除く。）</p>		<p>次の各号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) 第一種及び第二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) 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち建築基準法施行令第130条の3の各号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50㎡をこえるものを除く。）とする。</p>	
		建築物の延べ面積 の敷地に対する割合の 最高限度	$\frac{8}{10}$	$\frac{10}{10}$		
		建築物の建築面積 の敷地面積に対する 割合の最高限度	$\frac{5}{10}$ (ただし、風致地区内は除く。)	$\frac{5}{10}$		
建築物の敷地面積 の最低限度	150㎡	125㎡				

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	地区の名称	低層専用住宅地区	一般住宅地区
			地区の面積	約 13.0 ha	約 2.7 ha
		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（道路境界を含む）までの距離は1.0 m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2.3 m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3 m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 m²以内のとき。</p> <p>（ただし、風致地区内は除く。）</p>	<p>建築物の外壁又はこれにかわる柱の面から敷地境界（道路境界を含む）までの距離は1.0 m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に供し、軒の高さが2.3 m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3 m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 m²以内のとき。</p> <p>（ただし、風致地区内は除く。）</p>	
建築物の各部の高さ	<p>この地域は第一種低層住居専用地域と同時に第一種高度地区に指定されており、右項よりもきびしい内容の規制が掛けられているため、地区計画では改めて規制されていない。</p>	<p>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5 mを加えた数値を超えないものとする。※</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	地区の名称	低層専用住宅地区	一般住宅地区	
			地区の面積	約 13.0 ha	約 2.7 ha	
		建築物等の高さの最高限度		10 m	10 m	
		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）は1㎡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>(3) 傾斜地又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。</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、ネットフェンス等透視可能な物とし、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）はこの限りではない。</p>		
備考						

「区域、地区の区分は計画図のとおり」

理由

瀬田橋本地区においては、用途地域の違いにより低層専用住宅地区と一般住宅地区に分けて設定しているが、地区全体において戸建住宅地としてのさらに良好な住宅環境を保全するため、一般住宅地区の地区計画内容を低層専用住宅地区の計画内容に近づけるよう変更する。