

大津湖南都市計画地区計画の決定（大津市決定）

琵琶湖スマートコモンズ地区地区計画を次のように決定する。

名 称	琵琶湖スマートコモンズ地区 地区計画	
位 置	大津市関津四丁目の一部	
面 積	約10.4ha	
地区の整備・開発保全の方針	地区計画の目標	<p>当地区は工業地域内に開発された住宅地区・事業所地区・工場地区を備えた複合型の団地である。</p> <p>当地区計画では地区周辺の土地利用状況を考慮し、東側に住宅地区、西側には工場地区、また、幹線道路沿いには地域住民の生活支援機能を担う事業所地区を配置することにより、土地利用の混在を防止するとともに、周辺環境との調和を図ることを目的とする。</p>
	土地利用の方針	<p>1. 住宅地区 戸建住宅を主体とした住宅地区とする。</p> <p>2. 事業所地区 地域にふさわしい医療・介護・福祉施設、店舗、事務所、兼用住宅、共同住宅等を形成する事業所地区とする。</p> <p>3. 工場地区 周辺地域との調和に考慮した工場地区とする。</p>
	地区施設の整備方針	<p>当地区の工場地区と住宅地区との間には緩衝的な役割を担う公園を配置する。併せて地区内は補助幹線道路、区画道路、児童公園、その他公共施設を適切に配置し、これらの機能の維持保全を図る。</p>

地区の整備・開発保全の方針	建築物の整備方針	<p>1. 住宅地区</p> <p>戸建住宅地区として良好な居住環境を形成するため、建築物の用途、高さ及び敷地面積の制限を行なうと共に、地区にふさわしい景観を維持していくために、建築物等の形態・意匠の制限を行なう。</p> <p>2. 事業所地区</p> <p>良好な事業所地区の環境を創出し、周辺環境との調和を保つため、建築物の用途、高さ及び敷地面積の制限を行なうと共に、地区にふさわしい景観を維持していくために、建築物等の形態・意匠の制限を行なう。</p> <p>3. 工場地区</p> <p>良好な工場地区の環境を創出し、周辺環境との調和を保つため、建築物の用途制限を行なうと共に、地区にふさわしい景観を維持していくために、建築物等の形態・意匠や緑化率の制限を行なう。</p>
---------------	----------	---

地区整備計画	地区施設の配置・規模		公園	面積 約0.4ha		
	建築物に関する事項	地区の区分	区分の名称	住宅地区	事業所地区	工場地区
		区分	区分の面積	約3.1ha	約0.3ha	約6.6ha
建築物等の用途の制限		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。 (1) 戸建専用住宅 (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、かつ、次の各号に掲げる用途を兼ねるもの(これらの用途に供する部分の床面積の合計が50㎡を超えるものを除く。)とする		次の各号に該当する建築物は建築してはならない。 (1) 建築基準法別表二(ほ)項第一号から第四号に規定する建築物 (2) 床面積の合計が15㎡を超える畜舎	次の各号に該当する建築物は建築してはならない。 (1) 住宅 (2) 共同住宅、寄宿舎又は下宿 (3) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの	

地区整備計画	建築物に関する事項	地区の区分	区分の名称	住宅地区	事業所地区	工場地区
		区分	区分の面積	約3.1ha	約0.3ha	約6.6ha
		建築物等の用途の制限		<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 営するものを除く。）</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、質屋、貸衣装屋、 貸本屋その他これら に類するサービス業 を営む店舗</p> <p>④洋服店、畳屋、建 具屋、自転車店、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 （原動機を使用する 場合にあつては、そ の出力の合計が 0.75kw 以下のもの に限る。）</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、</p>		

地区整備計画	建築物に関する事項	地区の区分	区分の名称	住宅地区	事業所地区	工場地区
		区分	区分の面積	約3.1ha	約0.3ha	約6.6ha
		建築物等の用途の制限	<p>豆腐屋、菓子屋その他これらに類する店舗（原動機を使用する場合には、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>⑦美術品又は工芸品を制作するためのアトリエ又は工房（原動機を使用するにあつては、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）巡査派出所、公民館、集会所、その他これらに類する公益上必要な建築物</p> <p>（5）前各号の建築物に付属するもの</p> <p>（6）建築基準法施行令第130条の5の3に定めるもののうち、宅地建物取引業を営む店舗（ただし、地区内の取引業に限る。）</p>			

地区整備計画	建築物に関する事項	地区の区分	区分の名称	住宅地区	事業所地区	工場地区
			区分の面積	約3.1ha	約0.3ha	約6.6ha
		高さの最高限度	12m	20m		
		建築物の敷地面積の最低限度	150㎡			
		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並びに形態は、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) 階数は、地階を除き3以下とする。</p> <p>(3) 広告物（広告塔、広告板類）のうち、次の各号のすべてに該当しないものは、建築物に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4㎡以下のもの</p> <p>③周辺の調和を充分配慮したデザイン、色彩のもの</p>	<p>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、良好な住宅地周辺にふさわしいものでなければならない。</p>	<p>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、良好な住宅地周辺にふさわしいものでなければならない。</p>	
緑化率			緑化面積は敷地面積の6%以上とする。			

理 由

当地区は工業地域内に開発された住宅地区・事業所地区・工場地区を備えた複合型の団地であることから、地区内における建物用途の混在を避け、周辺環境と調和した土地利用の誘導を図るため地区計画を決定する。