

大津湖南都市計画地区計画の決定（大津市決定）

都市計画ヴィータフェリーチェ大津園山地区地区計画を次のように決定する。

名 称	ヴィータフェリーチェ大津園山地区地区計画	
位 置	大津市園山二丁目の一部	
面 積	約 3.4 h a	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の標目	<p>当地区は、本市の中南部に位置し、盛越川に隣接した第一種住居地域内の戸建住宅を中心とした開発地である。周辺には富士見小学校、富士見市民センター及び園山公園があり、住宅地としての環境が良好な地域である。</p> <p>そのため、地区計画を導入することにより、周辺地域と調和した良好な住宅地を形成し、住環境の維持・保全を図ることを目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>戸建て住宅を中心とした地区環境の形成を図るため戸建住宅地区と共同住宅地区に区分し、良好な土地利用を誘導する。</p>
	地区施設の整備方針	<p>本開発事業による道路の整備については、今後の周辺環境整備につながるような形で行うものとする。また、公共施設を適所に配置し、その機能の維持保全を図る。</p>
	建築物等の整備方針	<p>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、建築物等の用途の制限、敷地面積の最低限度、建築物等の高さの最高限度について制限を定める。また、景観上の観点から、建築物等の形態又は意匠の制限や、かき又はさくの構造制限、緑化率の最低限度を定める。</p>

地区の区分		名称	戸建住宅地区	共同住宅地区
		面積	約 3. 2 h a	約 0. 2 h a
地区	建築物等	建築物等の用途の制限	<p>次の各号の一に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。</p> <p>1 一戸建ての住宅</p> <p>2 一戸建ての兼用住宅で次の各号の一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 1 5 0 m<sup>2</sup>を超えるものを除く。）</p> <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</p> <p>(3) 理髪店、美容院、クリーニング取次店その他これらに類するサービス業を営む店舗</p> <p>(4) 洋服屋、畳屋、建具屋、自転車屋、家庭電器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っては、その出力の合計が 0. 7 5 k W 以下のものに限る。）</p>	<p>次の各号の一に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。</p> <p>1 共同住宅または長屋住宅</p> <p>2 一戸建ての住宅</p> <p>3 一戸建ての兼用住宅で次の各号の一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 1 5 0 m<sup>2</sup>を超えるものを除く。）</p> <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</p> <p>(3) 理髪店、美容院、クリーニング取次店その他これらに類するサービス業を営む店舗</p> <p>(4) 洋服屋、畳屋、建具屋、自転車屋、家庭電器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っては、その出力の合計が 0. 7 5 k W 以下のものに限る。）</p>
			整備	計画

地区の区分		名称	戸建住宅地区	共同住宅地区
		面積	約 3. 2 h a	約 0. 2 h a
地区	建築物等	建築物等の用途の制限	(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、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が 0. 75 k W 以下のものに限る。）	(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、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が 0. 75 k W 以下のものに限る。）
			(6) 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設	(6) 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設
整備	に	関係	(7) 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が 0. 75 k W 以下のものに限る。）	(7) 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が 0. 75 k W 以下のものに限る。）
			3 診療所	4 診療所
計画	する	事項	4 巡査派出所、公衆電話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	5 巡査派出所、公衆電話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
			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	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、集会所その他これに類するもの
画	項		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、地区内の取引業務に限る。）	7 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、地区内の取引業務に限る。）
			7 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 に定めるもの除く。）	8 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 に定めるもの除く。）

地区の区分		名称	戸建住宅地区	共同住宅地区
		面積	約3.2ha	約0.2ha
地区整備計画	建築物	建築物の敷地面積の最低限度	125㎡	
		建築物等の高さの最高限度	建築物の高さは、10m以下とする。	
	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及び形態は周辺の環境に調和し、かつ良好な住宅地に相応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、次の各号を全てに満足するもの以外のものは、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3㎡以下のもの</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>		
		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。</p> <p>（1）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フェンス等としなければならない。</p> <p>（2）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、生垣又はパイプフェンス・ネットフェンス等透視可能なフェンスとしなければならない。</p> <p>ただし、宅地地盤面より60cm以下の上記フェンス等の基礎石（コンクリート、ブロック等）は、この限りではない。</p>	
	緑化率	緑化面積は、敷地面積の5%以上とする。		

「区域は計画図表示のとおり」

理由

周辺地域と調和した良好な住宅地を形成し、住環境の維持・保全を図るため地区計画を決定する。