

大津湖南都市計画地区計画の決定（大津市決定）

都市計画月輪三丁目山ノ神地区地区計画を次のように決定する。

|                 |                 |  |
|-----------------|-----------------|--|
| 名 称             | 月輪三丁目山ノ神地区 地区計画 |  |
| 位 置             | 大津市月輪三丁目の一部     |  |
| 面 積             | 約 2.4ha         |  |
| 区域の整備・開発及び保全の方針 | 地区計画の目標         | <p>当該地区は、京滋バイパス、東海道新幹線に挟まれた準工業地域内の戸建専用の住宅団地であり、既に地区計画が決定されている月輪三丁目地区及び月輪三丁目北流地区に近接する地区である。</p> <p>周辺は、田畑や住宅地が混在している地域であり、工場等の立地はないが、当該地区に地区計画を導入することにより、住宅と工場の混在を避け住環境の悪化を防止するとともに、周辺地域と調和した良好な住宅地を形成し、保全することを目的とする。</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保全並びに利便性の向上を図るため、公共施設を適所に配置する。</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。</p> <p>また、公園や公共施設及び道路の機能の維持保全を図る。</p>  |
|                 | 建築物の整備方針        | <p>戸建て住宅専用地区としての良好でゆとりある住環境を形成するため、建築物の用途、高さおよび敷地面積の限度について制限を行う。</p> <p>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・さくの構造制限を行う。</p>   |

|   |                  |                |  |
|---|------------------|----------------|--|
| 地<br>区<br>等<br>に<br>関<br>す<br>る<br>事<br>項 | 建<br>築<br>物<br>等 | 建築物等の<br>用途の制限 | <p>次の各号に該当する建築物以外の建築物を建築してはならない。</p> <p>(1) 戸建て専用住宅</p> <p>(2) 兼用住宅で次の各号の一に掲げる用途を兼ねるもの。<br/>(これらの用途に供する部分の床面積の合計が150㎡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また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0.75kw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、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0.75kw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 美術品または工芸品を制作するためのアトリエまたは工房（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75kw以下のものに限る。）</p> <p>(3) 診療所</p> <p>(4) 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>(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、地区内の取引業務に限る。）</p> |
|   |                  |                |  |

|                            |                     |   |
|----------------------------|---------------------|---|
| 地<br>区<br>整<br>備<br>計<br>画 | 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        | 10m以下とする  |
|                            | 建築物等                | <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、次の各号の全てに該当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 周辺の調和を十分に配慮したデザイン、色彩のもの</p> <p>3. 傾斜地また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>  |
|                            | 建築物等の形態又は意匠の制限      | <p>1. かき又はさくを設ける場合</p> <p>① 宅地と宅地の境界にあつては、生垣又は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、ガレージ入口を除き、生垣又は透視可能なフェンス等としなければならない。</p> <p>③ 宅地と補助幹線道路の境界にあつては、門塀、門扉を除き、生垣としなければならない。（ただし、透視可能なフェンスとの併用は認めるものとする。）</p> <p>上記①から③について、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、この限りでない。</p> |
|                            | かき又はさくの構造の制限        |   |
| 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

当該地区は、準工業地域内において開発された戸建専用の住宅団地であることから、住宅と工場の混在を避け、周辺地域と調和した良好な環境の住宅地を形成し、保全することを目的とし、地区計画を決定する。