

大津湖南都市計画地区計画の決定（大津市決定）
 都市計画青山C地区地区計画を次のように決定する。

名 称		青山C地区地区計画
位 置		大津市青山五丁目の一部
面 積		約4. 1 h a
地区の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	当地区は、湖南丘陵土地区画整理事業が完了した区域の一部であり、建築協定や緑化協定で良好な住環境が誘導されてきた。本地区計画は、現在の緑の豊かな自然と調和した低層の戸建住宅を中心とした良好な住環境を引き続き保全、育成することを目標とする。
	土地利用の方針	良好な住宅市街地としての発展を期するため、建築物等の規制、誘導を積極的に推進し一戸建て専用住宅を中心とした郊外住宅地にふさわしい、良好的で緑あふれ、ゆとりある住環境の形成と合理的な土地利用を図る。
	地区施設の整備方針	地区内の道路、公園、緑地については、土地区画整理事業により整備されているため、その機能、目的が損なわれないよう引き続きこれらの地区施設の維持・保全を図る。
	建築物等の整備方針	閑静でゆとりのある戸建て住宅として、良好な住環境を形成するため、建築物等の用途の制限、容積率及び建ぺい率の最高限度、敷地面積の最低限度、建築物の高さの最高限度を定める。また地区にふさわしい景観を形成し維持するために、建築物等の形態又は意匠の制限、かき又はさくの構造の制限、緑化率の最低限度を定める。
地区整備計画	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) 一戸建ての住宅</p> <p>(2) 一戸建ての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50㎡をこえるものを除く。）</p> <p>① 診療所（獣医院を除く）、学習塾、華道教室、その他これらに類する施設</p> <p>② 事務所</p> <p>(3) 巡査派出所</p> <p>(4) 自治会館</p> <p>(5) 上記建築物に付属するもの</p> <p>ただし、一戸建ての住宅の離れ（台所・便所および浴室のいずれかが設置されていない建築物）は、主たる建築物の延べ面積の2分の1以下とする。</p>

地区 建築 整備 に関する 事項 画	容積率の 最高限度	10分の6
	建ぺい率の 最高限度	10分の4 但し、大津市建築基準法等施行細則 第14条（建ぺい率に関する制限の緩和） に該当する敷地は10分の5とする。
	建築物の 敷地面積の 最低限度	180㎡
	建築物の 高さの 最高限度	建築物の高さは、10m以下、軒の高さは7m以下とする。
	敷地の 緑化率	敷地は15%以上緑化するものとする。（但し、芝生は算定に入れないものとする。） 緑化率の算定は、地区計画における緑地率の算定基準に基づく。
	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) 主たる建築物の屋根の形状は、寄せ棟や切妻、入母屋等の勾配屋根とし、屋根勾配は10分の3以上とする。</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0.6㎡以下で、かつ、高さは、宅地地盤面より1.5m以下とする。（但し、自治会が設置するものについてはこの限りではない。）</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>(4) 宅地や擁壁、法面の高さ、形状は、車両および人の出入口を設置する場合を除き、変えてはならない。（変更する場合は、かき又はさくの構造の制限（1）を遵守する。）</p> <p>(5) 建築物及び工作物にあっては、擁壁の天端外端から垂直に立ち上がる線からはみだしてはならない。ただし、屋根、庇についてはこの限りではない。</p> <p>(6) 門、車庫などの扉は解放時に敷地境界線を越えてはならない。</p>
	かき又は さくの構造 の制限	<p>(1) 宅地と道路（歩行者専用道を含む）との境界にあっては、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。） 原則として宅地の道路に接する間口距離の3分の1以上を生垣とする。 （複数の道路に接する宅地の場合は、それぞれの道路に宅地が接する長さの3分の1以上とする。）</p> <p>(2) 宅地と宅地の境界にあっては、かき又はさくを設置する場合は、パイプフェンス、ネットフェンス等又は生垣とする。 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>

「区域は計画図表示のとおり」

理由

当地区は、開発段階より建築協定及び緑化協定を締結することにより、良好な住環境を形成してきた地域であるが、平成27年4月30日をもって有効期限を満了する。

そのため、その後も良好な住環境を保全することを目指し、地区計画を決定するものである。