

大津湖南都市計画地区計画の変更（大津市決定）

都市計画旧東海道沿道京町通り地区地区計画を次のように変更する。

名 称	旧東海道沿道京町通り地区 地区計画	
位 置	大津市中央一丁目及び京町一丁目のそれぞれの一部	
面 積	約 1.7ha	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	<p>当地区は、江戸時代より交通の要衝である東海道の宿場町として栄え、その賑わいぶりにより「大津百町」と称されてきた本市中心市街地であり、その中でも旧東海道沿道に位置し、町家等の町並みが残る歴史ある地区である。</p> <p>このことから、本市都市計画マスタープランの中心市街地活性化の方針において、町家をはじめとした歴史的な建物や歴史的資産の活用および景観形成誘導を図ることにより、まちなみの形成、まちなかでの定住、商業および観光の活性化などを促進することとしている。</p> <p>また、住民主導で旧東海道の町並みの保存と復元を目的に、まちなみ協定を締結するなど、積極的に、まちづくりに取り組んでこられてきた地区でもある。</p> <p>よって、当地区計画では、商業地及び住宅地の環境を保全するとともに、居住者が誇りを持ち、来訪者に親しまれる旧東海道沿道の歴史ある町並み景観を形成することを目的とする。</p>
	土地利用の方針	商業地と住宅地が調和した市街地の形成を目指し、良好な生活空間の創出と住環境の保全に努め、大津市の玄関口及び旧東海道沿道として相応しい健全な土地利用を図る。
	地区施設の整備方針	地区内にある道路などの機能が損なわれないよう維持・保全を図る。
	建築物等の整備方針	活気ある商業と快適な住環境を両立するまちづくりを目指し、建築物の用途、高さの最高限度、壁面の位置の制限、建築物等の意匠及び形態の制限を設けることにより、旧東海道沿道に相応しい歴史的な町並み景観の保全及び形成を図る。

地区整備計画事項	建築物等に関する事項	<p>次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項に規定する風俗営業、同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業、同条第11項に規定する特定遊興飲食店営業及び同条第13項に規定する接客業務受託営業の用途に供する建築物 2 建築基準法別表第2（ほ）項第2号及び第3号に掲げる建築物 3 倉庫業法第2条第2項に規定する倉庫業の用に供する建築物 4 床面積の合計が10㎡を超える畜舎 5 床もしくは壁又は戸で区画された各住戸の床面積が50㎡以下の共同住宅、寄宿舎、又は下宿
	建築物等の用途の制限	

地区整備計画（つづき）	建築物等に関する事項（つづき）	建築物等の高さの最高限度	<p>1 旧東海道（市道中 3319 号線）（以下、道路とする。）境界線から 5 m 以上 8 m 以下については、1.5 m とする。</p> <p>2 道路に面する建築物（道路境界線から 5 m までにある建築物とする。以下、同じ。）は、3 階建までとし、軒高を 9.5 m 以下、2 階軒高を 6.5 m 以下とする。</p> <p>ただし、曳山の蔵については、この限りでない。</p>
		壁面の位置の制限	<p>1 道路に面する建築物の 2 階及び 3 階の外壁面から、道路境界線までの距離は、0.9 m 以上 1.5 m 以下とする。ただし、1 階の外壁面については、この限りでない。</p> <p>2 1 階の外壁面を道路境界線から 1.5 m 以上後退し建築する場合又は駐車場として使用する場合は、地盤面からの高さが 1.5 m 以上 3 m 以下の和風を基調とした木製の塀又は土塀等若しくは高さ 3 m 以下で庇のある門等を設置して町並みの連続性を維持する。</p> <p>ただし、曳山の蔵の用に供する敷地等、やむを得ない場合については、この限りでない。</p>
		建築物等の形態又は意匠の制限	<p>1 建築物、門、塀等は、町並みに合った和風と調和する意匠又は簡素な意匠とする。</p> <p>2 建築物、門、塀等の色彩は、落ち着いた色調を基本とする。</p> <p>3 道路に面する建築物は、屋根勾配 3.5/10 以上 5.5/10 以下の下り勾配のある平入りの屋根とする。</p> <p>ただし、曳山の蔵については、この限りでない。</p> <p>4 道路に面する建築物は、2 階建の場合は 1 階部分に、3 階建の場合は 1 階部分並びに 2 階部分に、道路に対して下り勾配のある庇を設置する。</p> <p>5 道路に面する建築物の屋根及び庇の材料は、瓦葺き又は銅板葺きとする。</p> <p>6 上記 1 から 5 に掲げる内容について、昭和 20 年以前に建てられた建築物で、建設当時の意匠及び形態を残す建築物は、同じ意匠及び形態とすることができる。</p> <p>7 道路に面する部分（道路境界線から 5 m までとする。以下、同じ。）にシャッターを設置する場合には、色彩については、外壁と同等の色調とし、シャッターボックスについては、道路から見えないう配慮すること。</p> <p>8 道路に面する部分に空調室外機等の建築設備を設置する場合には、木造又は同等の木質仕上げの覆い等で目立たないようにすること又は落ち着いた色彩に努めること。</p> <p>9 屋外広告物等は自家用広告のみとする。なお、形態・色彩・大きさ等の仕様については、周辺環境に調和した仕上げとする。</p>

「区域は計画図表示のとおり」

理由

風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律の改正に伴い、建築物等の用途の制限の表現を変更するとともに、建築物等の形態又は意匠の制限の一部を建築物等の高さの最高限度に変更する。