

## 大津湖南都市計画地区計画の変更（栗東市決定）

都市計画小野亥之子地区地区計画を次のように変更する。

名	称	小野亥之子地区地区計画
位	置	栗東市小野字亥之子、字石佛、字杉本、手原一丁目及び大橋七丁目の各一部
面	積	約2.3ha
地 区 計 画 の 目 標		<p>当地区は、手原駅に比較的近く、市役所など都市機能が集積する本市中心部に隣接し、交通の利便性に富み、かつ、優れた田園風景による景観が形成されている地区である。</p> <p>こうした本地区の特徴を活かし、緑に囲まれた田園環境と調和し、潤いが感じられる自然環境並びにゆとりある良好な居住環境のもと、将来にわたり定住が図れる地区内環境の維持・増進を図ることを目標とする。</p>
区 域 の 整 備 ・ 開 発 及 び 保 全 の 方 針	土 地 利 用 の 方 針	地域周辺環境との調和を図り、潤いとゆとりのある良好な住環境を誘導し、季節の変化が感じられる緑豊かな質の高い特色ある戸建住宅地としての土地利用を図る。
	地区施設の 整備の方針	良好な市街地環境の形成を図るため、地区内道路を適切に配置し、利用者がゆとりとやすらぎを感じる周辺の自然環境と調和した公園を整備する。また、下流河川及び周辺地域への影響を及ぼさないよう調整池を整備する。
	建築物等の 整備の方針	<p>潤いとゆとりある良好な住環境の維持及び増進を図るため、建築物の用途の制限、建築物の建ぺい率の最高限度、建築物の容積率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態又は意匠の制限を行い、周囲の恵まれた自然環境と調和した戸建住宅地が形成されるよう誘導する。</p> <p>また、良好な街区景観の形成に資するため、垣又はさくの構造の制限を定める。</p>
	そ の 他 当該地区の 整備、開発 及び保全に 関する方針	<p>地区内における緑豊かな環境を形成・保全し、地区の個性や魅力を創出するために、その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針を次のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 「四季を問わず緑あふれる街」をテーマとした樹木及び各戸「お気に入り」の樹木の配置を行うとともに、積極的な緑化を図り、緑あふれる良好な居住環境を形成する。</li> <li>2. オープン外構による統一感ある美しい街並みを形成する。</li> <li>3. 太陽光発電や雨水タンクの設置など自然エネルギーの導入を積極的に行い、地球環境にやさしい住宅地の形成を図る。</li> <li>4. 地区の防犯能力を高めるため、門灯又はそれに代わる外灯及びソーラーLEDの敷地内設置を進める。</li> </ol>

地区整備計画	地区施設 の配置及 び規模	道路	幅員 6.0 m～6.5 m 延長約 920 m	
		公園	面積約 800 m <sup>2</sup>	
		その他 公共空地	調整池 2箇所 面積約 790 m <sup>2</sup>	
	地区の区分の名称		戸建住宅地区	
	地区の区分の面積		約 2.3 ha	
	建築物の 制限に 関する 事項	建築物等の 用途の制限	<p>建築することができる建築物は、次に掲げるものとする。</p> <p>1 戸建専用住宅</p> <p>2 戸建住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち、延べ面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ、次に掲げる用途でこれらの用途に供する部分の床面積の合計が50 m<sup>2</sup>以下のもの</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が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、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は、その出力の合計が0.75 KW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は、その出力の合計が0.75 KW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は、その出力の合計が0.75 KW以下のものに限る。）</p> <p>3 当該地区住民の社会教育的な活動、自治活動の目的の用に供するための公民館、集会所その他これらに類するもの</p> <p>4 前3項の建築物に附属するもの</p>	
		建築物の容積率 の最高限度	200%	
		建築物の建ぺい 率の最高限度	60%	
		建築物の敷地面 積の最低限度	180 m <sup>2</sup>	
		建築物等の高さ の最高限度	10 m	
建築物等の形 態、意匠の制限		<p>(1) 建築物等は、周辺の景観及び街並みと調和する形態、意匠とする。</p> <p>(2) 建築物等は、派手な色彩を避け、周辺環境に配慮した落ち着いた色調とする。</p>		
緑化率の最低限 度		敷地面積から建築面積を引いた面積の20%（緑地面積算定基準は栗東市景観計画に基づく。）		

		垣又はさくの構造の制限	<p>道路に面して垣又はさく（門扉及びこれに附属する部分も含む。）を設ける場合、その構造は縦格子フェンス等透視可能なものとする。（土塀、コンクリート塀、板塀等にしてはならない。）</p> <p>ただし、地盤面より天端高0.6m以下の上記のフェンスの基礎石（コンクリート、ブロック等）はこの限りではない。</p>
--	--	-------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

○「区域及び地区整備計画は計画図表示のとおり」

○理由

本地区は、名神高速道路栗東インターチェンジ及び手原駅に比較的近く、交通の利便性が高い地域性を有し、周囲西側では土地地区画整理事業による都市化が進むなど宅地需要が高く、東側は田園風景、南側は歴史街道による景観が形成されている。

こうした地域性を活かし、潤いが感じられる自然環境とゆとりある良好な居住環境のもと、将来にわたり定住が図れる住宅地として計画的な市街地形成を図るため、地区計画の都市計画決定を行ったところである。

今般、地区施設の公園及び調整池の配置及び規模の変更に伴い、地区計画の変更の都市計画決定を行うものである。