

大津湖南都市計画用途地域変更の計画書（案）

（湖南省決定）

湖 南 市

# 大津湖南都市計画用途地域の変更（湖南省決定）（案）

大津湖南都市計画用途地域を次のように変更する。

種 類	面 積	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合	外壁の后退距離の限 度	建築物の高さの限 度	その他及び備考
第一種低層住居専用地域		6/10 以下	4/10 以下	1.5m	10m	
		8/10 以下	5/10 以下	1.5m	10m	
	74.5	8/10 以下	5/10 以下	1.0m	10m	
	143.9	10/10 以下	6/10 以下	1.0m	10m	
小 計	218.4					15.3%
第二種低層住居専用地域		10/10 以下	6/10 以下	—	10m	
		10/10 以下	6/10 以下	1.0m	10m	
	69.1	15/10 以下	6/10 以下	—	10m	
		15/10 以下	6/10 以下	—	12m	
小 計	69.1					4.8%
第一種中高層住居専用地域	263.5	20/10 以下	6/10 以下	—	—	18.5%
第二種中高層住居専用地域	60.2	20/10 以下	6/10 以下	—	—	4.2%
第一種住居地域	109.5	20/10 以下	6/10 以下	—	—	
		20/10 以下	8/10 以下	—	—	
小 計	109.5					7.7%
第二種住居地域		20/10 以下	6/10 以下	—	—	0.0%
準住居地域		20/10 以下	6/10 以下	—	—	0.0%
近隣商業地域	11.3	20/10 以下	6/10 以下	—	—	
	51.4	20/10 以下	8/10 以下	—	—	
		30/10 以下	8/10 以下	—	—	
小 計	62.7					4.4%
商業地域		20/10 以下	8/10 以下	—	—	
		30/10 以下	8/10 以下	—	—	
	12.6	40/10 以下	8/10 以下	—	—	
		50/10 以下	8/10 以下	—	—	
		60/10 以下	8/10 以下	—	—	
小 計	12.6					0.9%
準工業地域	107.7	20/10 以下	6/10 以下	—	—	7.6%
工業地域	236.7	20/10 以下	6/10 以下	—	—	16.6%
工業専用地域		20/10 以下	5/10 以下	—	—	
	284.9	20/10 以下	6/10 以下	—	—	
小 計	284.9					20.0%
合 計	1,425.3					100.0%

「種類、位置および区域は計画図表示のとおり」

理由

別添変更理由書のとおりとする。

# 大津湖南都市計画用途地域の変更（湖南省決定）（新旧対照表）

大津湖南都市計画用途地域を次のように変更する。

種 類	面 積	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合	外壁の後退距離の限度	建築物の高さの限度	その他及び備考
第一種低層住居専用地域		6/10 以下	4/10 以下	1.5m	10m	
		8/10 以下	5/10 以下	1.5m	10m	
	74.5	8/10 以下	5/10 以下	1.0m	10m	
	143.9	10/10 以下	6/10 以下	1.0m	10m	
小 計	218.4					15.3%
第二種低層住居専用地域		10/10 以下	6/10 以下	—	10m	
		10/10 以下	6/10 以下	1.0m	10m	
	69.1	15/10 以下	6/10 以下	—	10m	
		15/10 以下	6/10 以下	—	12m	
小 計	69.1					4.8%
第一種中高層住居専用地域	263.5	20/10 以下	6/10 以下	—	—	18.5%
第二種中高層住居専用地域	60.2	20/10 以下	6/10 以下	—	—	4.2%
第一種住居地域	109.5	20/10 以下	6/10 以下	—	—	7.7%
		20/10 以下	8/10 以下	—	—	
小 計	109.5					7.7%
第二種住居地域		20/10 以下	6/10 以下	—	—	0.0%
準住居地域		20/10 以下	6/10 以下	—	—	0.0%
近隣商業地域	11.3	20/10 以下	6/10 以下	—	—	0.8%
	(45.1) 51.4	20/10 以下	8/10 以下	—	—	(3.2%) 3.6%
		30/10 以下	8/10 以下	—	—	
小 計	(56.4) 62.7					(4.0%) 4.4%
商業地域		20/10 以下	8/10 以下	—	—	
		30/10 以下	8/10 以下	—	—	
	12.6	40/10 以下	8/10 以下	—	—	
		50/10 以下	8/10 以下	—	—	
小 計	12.6					0.9%
準工業地域	107.7	20/10 以下	6/10 以下	—	—	7.6%
工業地域	(243.0) 236.7	20/10 以下	6/10 以下	—	—	(17.0%) 16.6%
工業専用地域		20/10 以下	5/10 以下	—	—	
	284.9	20/10 以下	6/10 以下	—	—	
小 計	284.9					20.0%
合 計	1,425.3					100.0%

「種類、位置および区域は計画図表示のとおり」

理由

別添変更理由書のとおりとする。

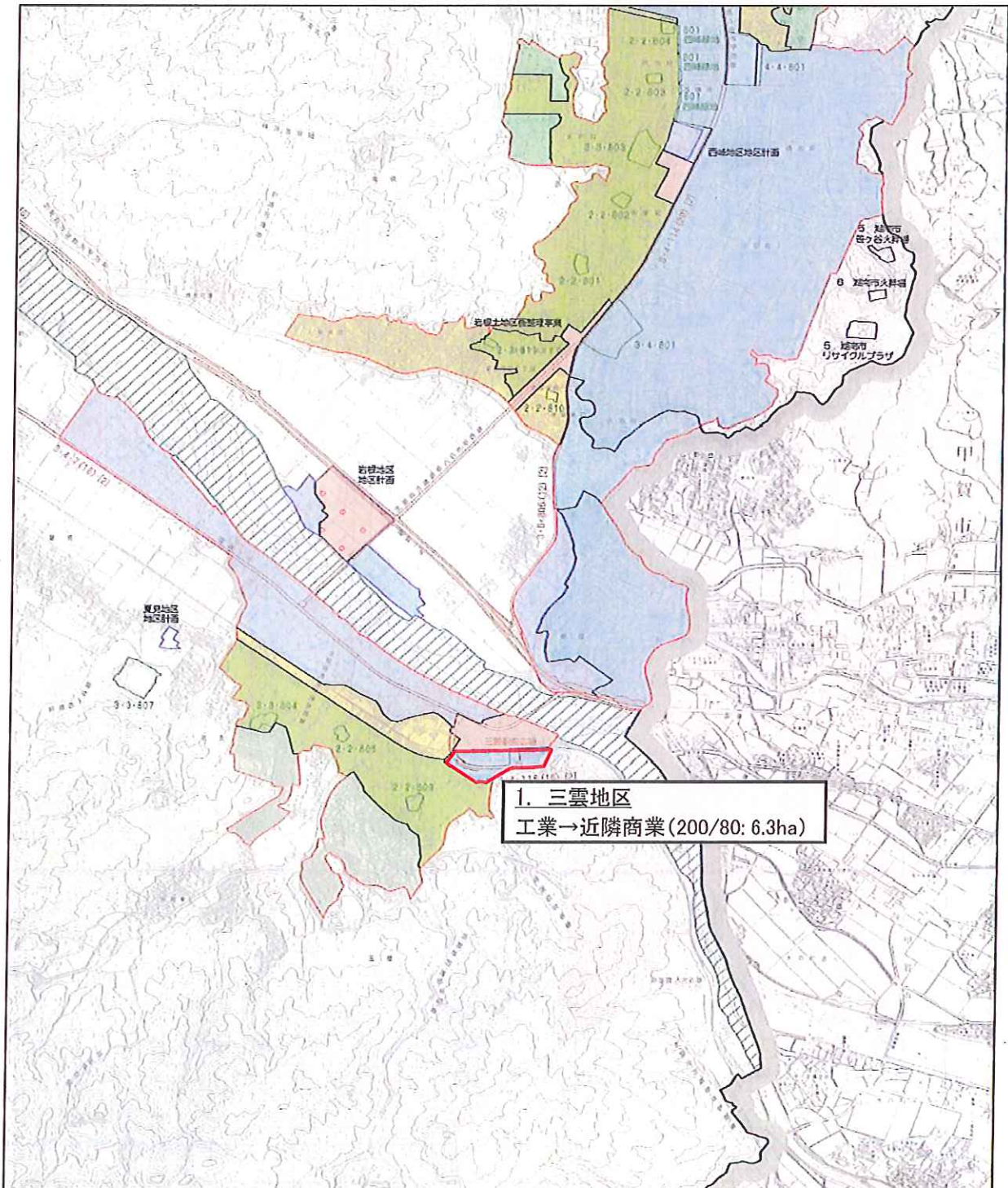
## 用途地域の変更理由

当地区は、湖南省の東の玄関口である三雲駅の南側に位置しており、現在国道1号から駅南側へのアクセス道路として(仮称)三雲駅線の整備や、県道草津伊賀線からの利便性向上を図るため市道三雲畑線の改良工事が進められている。過去に工場があったことから用途地域は工業地域に指定されているが、既に湖南工業団地内に移転されており、現在は道路の整備と合わせ南側駅前広場も交通広場として都市計画決定(当初決定：平成19年2月16日)されている。

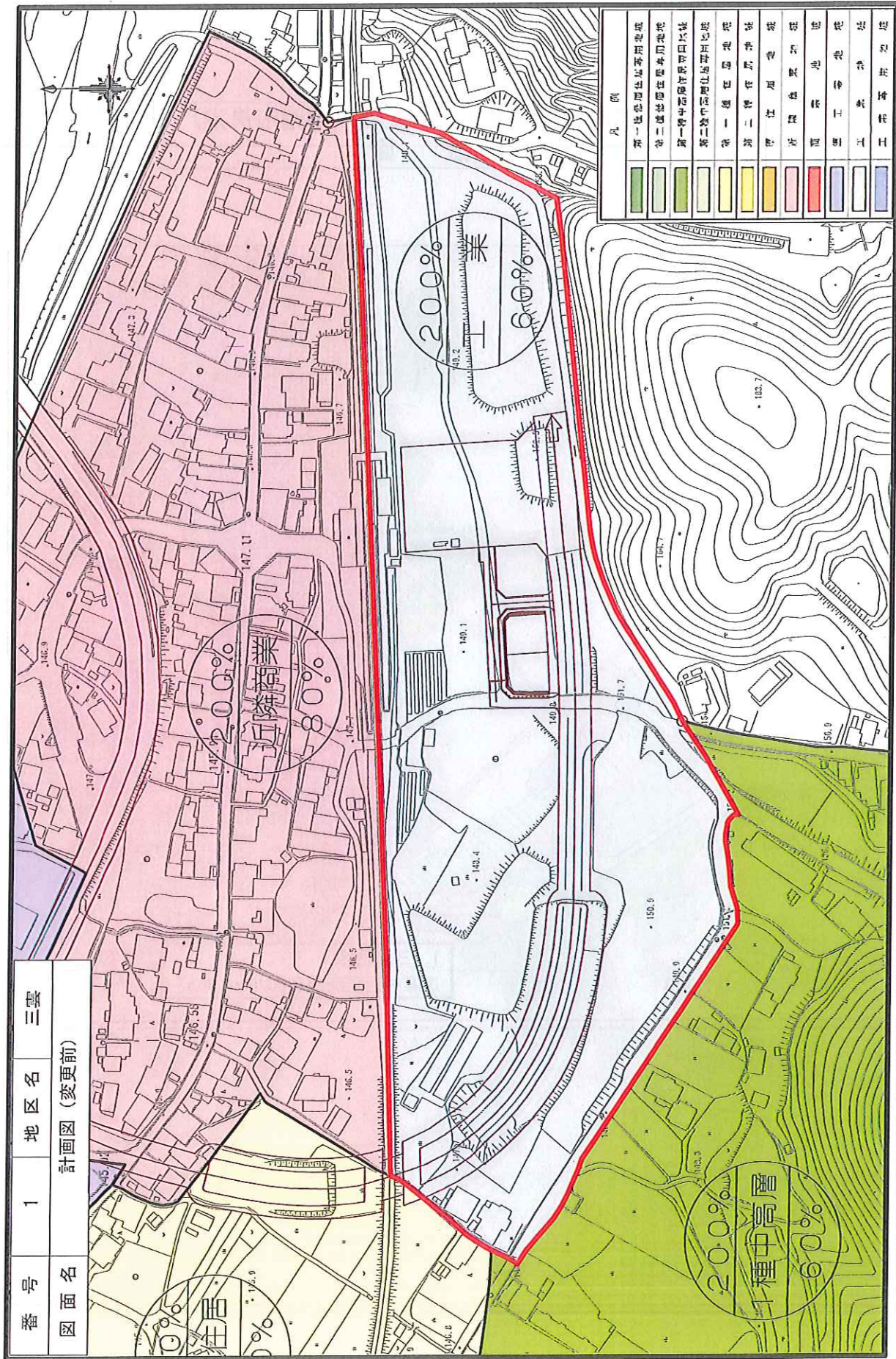
三雲駅周辺地域は、湖南省総合計画の中では「にぎわいの街」に位置付けられており、また、湖南省マスタープランにおいては、商業・業務機能など市民の生活利便性を高める多様な都市機能の配置、活力や賑わいが感じられる土地利用を誘導するため「商業・業務ゾーン」に位置付けられている。

こうしたことから、駅前のポテンシャルを十分に生かしたにぎわい創出を誘導するため現状の工業地域の用途から、駅北側で指定されている地域指定の一体性も考慮し近隣商業地域へ変更することとする。

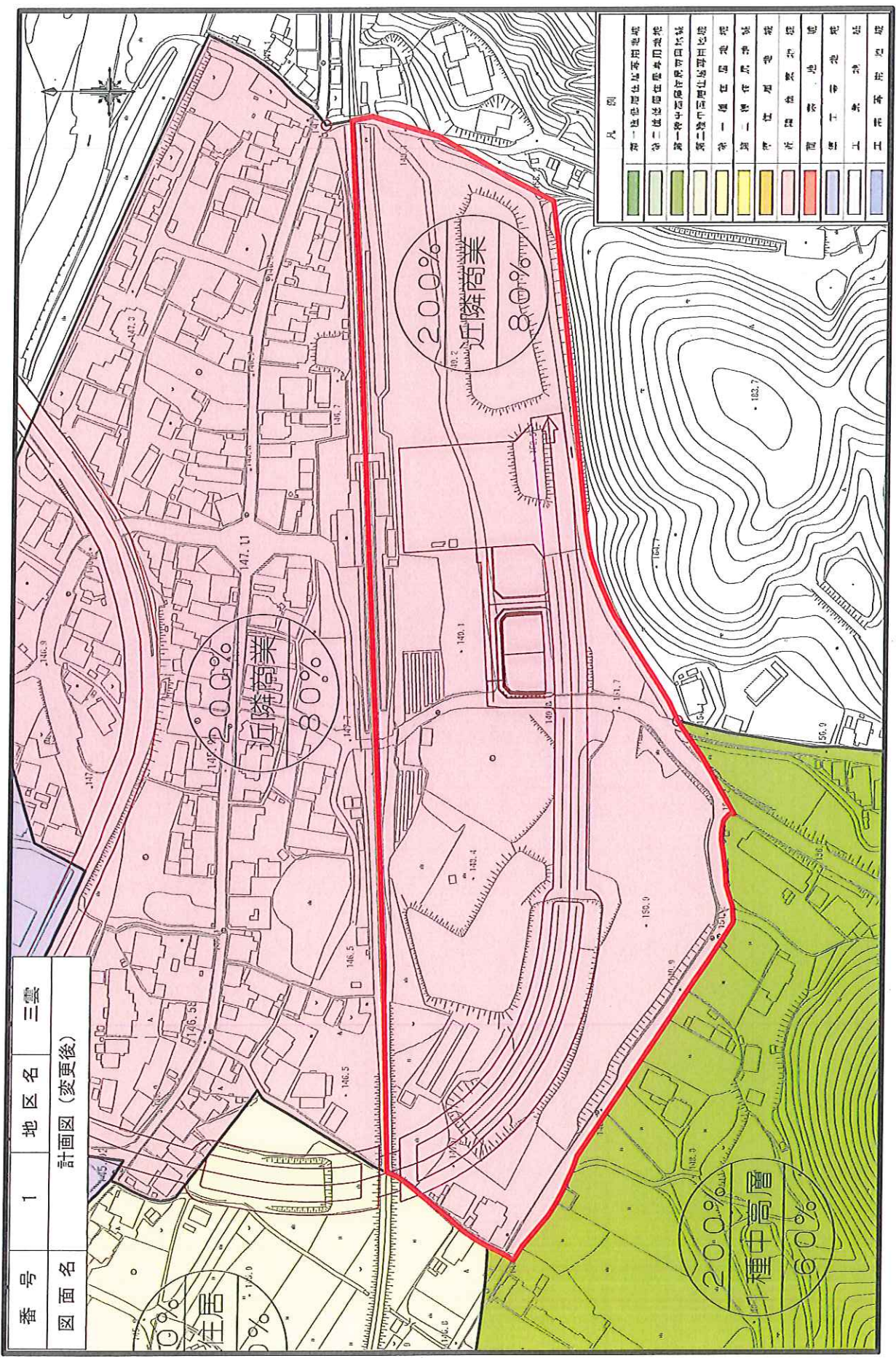
大津湖南都市計画用途地域の変更（湖南省決定）  
 総 括 図



番号 1 地区名 三雲  
 図面名 計画図(変更前)



番号 1 地区名 三雲  
 図面名 計画図(変更後)



凡例

[Green Box]	第一種低層住宅専用地域
[Light Green Box]	第二種低層住宅専用地域
[Yellow Box]	第一種中層住宅専用地域
[Light Yellow Box]	第二種中層住宅専用地域
[Orange Box]	第一種中高層住宅専用地域
[Light Orange Box]	第二種中高層住宅専用地域
[Red Box]	商業地
[Light Red Box]	工業専用地域
[Blue Box]	工業地
[Light Blue Box]	第一種低層住宅専用地域