

第1章 総 則

1 目 的

この基準は、無秩序な市街化を防止し、開発区域およびその周辺の地域における災害を防止するとともに、良好な市街化を確保することにより、災害に強く、「環境とひとにやさしいまち・都市」づくりのため、健全かつ計画的な発展と周辺地域の環境と歴史に調和した整備を図ることを目的とする。

2 紛争の解決

事業者は、開発事業により地域住民との間に紛争が生じないように努めるとともに、紛争が生じた場合は、誠意をもって自らの責任において解決に努めなければならない。

3 事業計画

- (1) 事業者は、良好な環境を確保するため、周辺地域の環境との整合性を考慮するとともに、街区構成、宅地区画等について、この基準に基づき開発事業に係る計画および設計をするものとする。
- (2) 準工業地域および工業地域での住居系の開発事業は認めない。ただし、市長が特に認めた場合は、この限りではない。

(注) 市長が特に認める場合とは、以下のとおりとする。

- ① 準工業地域および工業地域について、4戸以上の住居系開発を行う場合は、「準工業・工業地域内の住居系開発について」の伺書を市長に提出し、開発地周辺の土地利用および草津市都市計画マスタープランとの整合がはかれ、また環境面からも支障のないものについてのみ認める。
 - ② 社宅については工場等の工業系の従業員用のものについてのみ認める。ただし、開発地と同一の工業・準工業地域内で、工場等の近隣および隣接での立地しか認めない。
- (3) 開発区域内において予定される建築物の敷地面積の最低限度は、次表に掲げる数値以上とする。ただし、地区計画により定められた敷地面積があるため留意すること。

1 戸 建 住 宅 の 1 区 画 面 積

用 途 地 域	標準敷地面積 (㎡)	最小敷地面積 (㎡)
第1種低層住居専用地域	1 6 5	1 5 0
第2種低層住居専用地域		
第1種中高層住居専用地域	1 5 0	1 3 5
第2種中高層住居専用地域		
第1種住居地域		
第2種住居地域		
準工業地域		
工業地域	1 3 5	1 2 0
近隣商業地域		
商業地域		

備考

各区画の敷地面積の最低限度は、標準敷地面積の欄に定める面積とする。ただし、開発区域の形状や区画割の関係から、標準敷地面積の欄に定める面積を全区画において確保できない場合、一区画に限り敷地面積の最低限度は、最小敷地面積の欄に定める面積とする。

- (4) 草津市立地適正化計画（都市再生特別措置法第 88 条第 1 項、第 108 条第 1 項、第 108 条の 2 第 1 項の規定）に係る届出を行うこと。

4 施設等の移管手続き

事業者は、市長との協議に基づき各施設管理者に移管することを決定した施設等について、市長の指示を受けて、所有権の移転手続きをとらなければならない。

- (1) 前項の規定による管理移管の手続きが完了するまでの間は、事業者が施設等の管理責任を負うものとする。
- (2) 事業者は、当該施設管理者が定める協定書（市指針様式第 1 号）を締結しなければならない。
- (3) 事業者は、市に所有権移転その他管理移管をする用地の境界を明示するため、市規格の境界標識を設置するものとする。
- (4) 事業者は、市長または関係機関との協議に基づき設置した施設等で市長以外の機関または団体等に移管するものがある場合は、移管を証明する書類を市長に提出するものとする。

5 協定の締結

- (1) 事業者は、市長と開発事業協定書（市指針様式第 2 号）を締結するものとする。
- (2) 事業者は、当該施設管理者が定める協定書（市指針様式第 1 号）を工事完了検査後速やかに締結するものとする。

6 建築工事完了届出書の提出

事業者は、建築行為を伴う開発事業の場合で、当該建築物に係る工事が完了したときは、建築工事完了届出書（市指針様式第 3 号）を市長あてに提出しなければならない。

第2章 住区構成等

1 住区構成に関する法規定

<p>法第33条第1項</p> <p>六 当該開発行為の目的に照らして、開発区域における利便の増進と開発区域及びその周辺の環境における環境の保全とが図れるように公共施設、学校その他の公益的施設及び開発区域内において予定される建築物の用途の配分が定められること。</p> <p>政令第27条 主として住宅の建築の用に供する目的で行なう20ヘクタール以上の開発行為にあつては、当該開発行為の規模に応じ必要な教育施設、医療施設、交通施設、購買施設その他の公益的施設が、それぞれの機能に応じ居住者の有効な利用が確保されるような位置及び規模で配置されていなければならない。ただし、周辺の状況により必要がないと認められるときは、この限りでない。</p>
--

2 住区

宅地開発区域内の住区の基準は、表2-1に掲げるとおりとする。

表2-1 住区構成と施設配置

近隣住区数			1	2	3
戸数 人口	50～150 200～600 (隣保区)	500～1,000 2,000～4,000 (分 区)	2,000～2,500 7,000～10,000 (近隣住区)	4,000～5,000 14,000～20,000 (地 区)	8,000～10,000 28,000～40,000
教育施設		幼稚園、認定 こども園	小 学 校	中 学 校	高 等 学 校
福祉施設		保育所・託児所 、認定こども園			(社会福祉施設)
保 健		診療所(巡回)	診療所(各科)		病院(入院施設)・保健所
保 安	防火水槽 (消火栓)	警察派出所 (巡回)	巡 査 駐 在 所 消 防 (救 急) 派 出 所		警 察 署 消 防 署
集会施設	集 会 所	集 会 場			地域まちづくりセ ンター
文化施設				図 書 館	
管理施設		管 理 事 務 所		市・区役所出張所	
通信施設		ポスト、公衆電話	郵 便 局 、 電 話 交 換 所		
商業施設		日 用 品 店 舗	専 門 店 、 ス ー パ ー マ ー ケ ッ ト		
サービス		共 同 浴 場	新 聞 集 配 所	銀 行	映 画 館 娯 楽 施 設

(注) 隣保区 幼児の行動範囲と成人の近隣融和範囲を中心とした最小単位の住宅地のまとまりをいう

分 区 児童の生活領域と主婦の日常生活圏でまとめられる単位をいう

近隣地区 小学校区を単位としたまとまりをいう

3 宅地区画

宅地区画の設計計画については、次の各号に掲げる事項を標準として考慮するものとする。

(1) 1戸建住宅の標準的な街区にあつては、長辺がおおむね80～120m、短辺が25～50mとするこ

- と。(図2-1)
- (2) 集合住宅は、街区の最大面積を6ha以下とし、長辺短辺とも250mを超えないこと。
 - (3) 1宅地の画地形状は、ほぼ正方形に近いものとし、短辺に対する長辺の割合を1倍～1.5倍までとすること。
 - (4) 工事完了後の宅地区画および面積の変更は認めないこと。
 - (5) 宅地と道路との高低差が1m以下の場合は、土羽処理とすることができるものとし、それらの高低差が1mを超える場合は、すべて構造物を設け土羽処理は認めないものであること。なお、宅地と宅地との高低差が生じる場合については、構造物を設けることを原則とする。
 - (6) 画地は、道路に2m以上接し、かつその接する道路の計画中心高より高くすること。
 - (7) 宅地と宅地または宅地と道路の高低差は2m以下とすること。また、各宅地内の土砂等が前面道路に直接流出しない対策を講じること。
 - (8) 幹線道路(12m以上)と区画道路との間の宅地は、原則として一列配置とし、幹線道路から宅地の出入口は設けないこと。(図2-2)
 - (9) 開発区域の予定建築物の配置および宅地区画の設計については、日照、通風、騒音公害対策等も十分考慮し計画すること。
 - (10) 宅地の計画高さは、開発区域周辺の地形などの土地条件を十分に把握し設定すること。なお、開発区域が、浸水履歴を有する場所である場合や浸水想定区域図・浸水マップ等の浸水区域に含まれている場合は、浸水深さも考慮して宅地の計画高さを設定することが望ましい。
 - (11) 「草津市建築物の浸水対策に関する条例」に基づき計画するように努めること。
 - (12) 開発行為により、宅地と宅地または宅地と道路の間に「がけ」が生じる場合は、その「がけ」の反対方向に雨水等が流れるよう勾配がとられていること。(図2-3)

図2-1 街区の構成詳細図

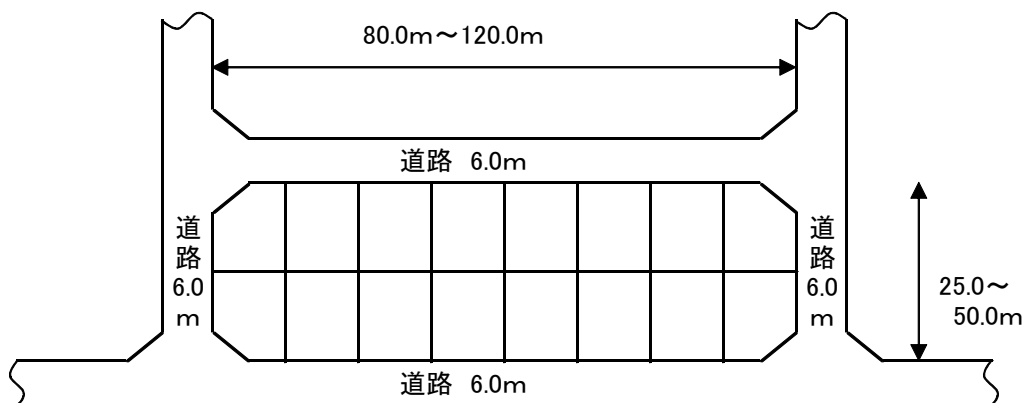


図 2 - 2 宅地の配置

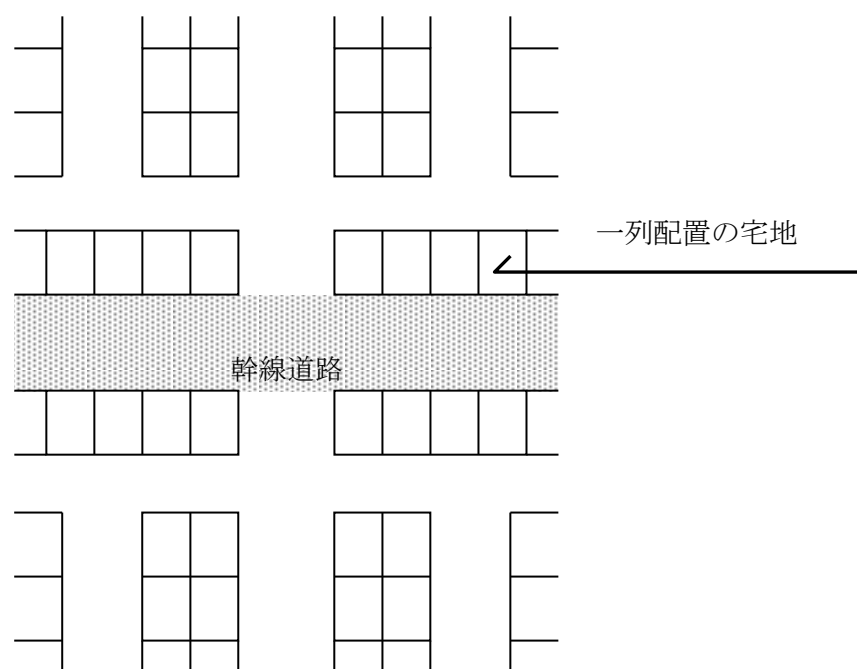


図 2 - 3 がけ面の排水

