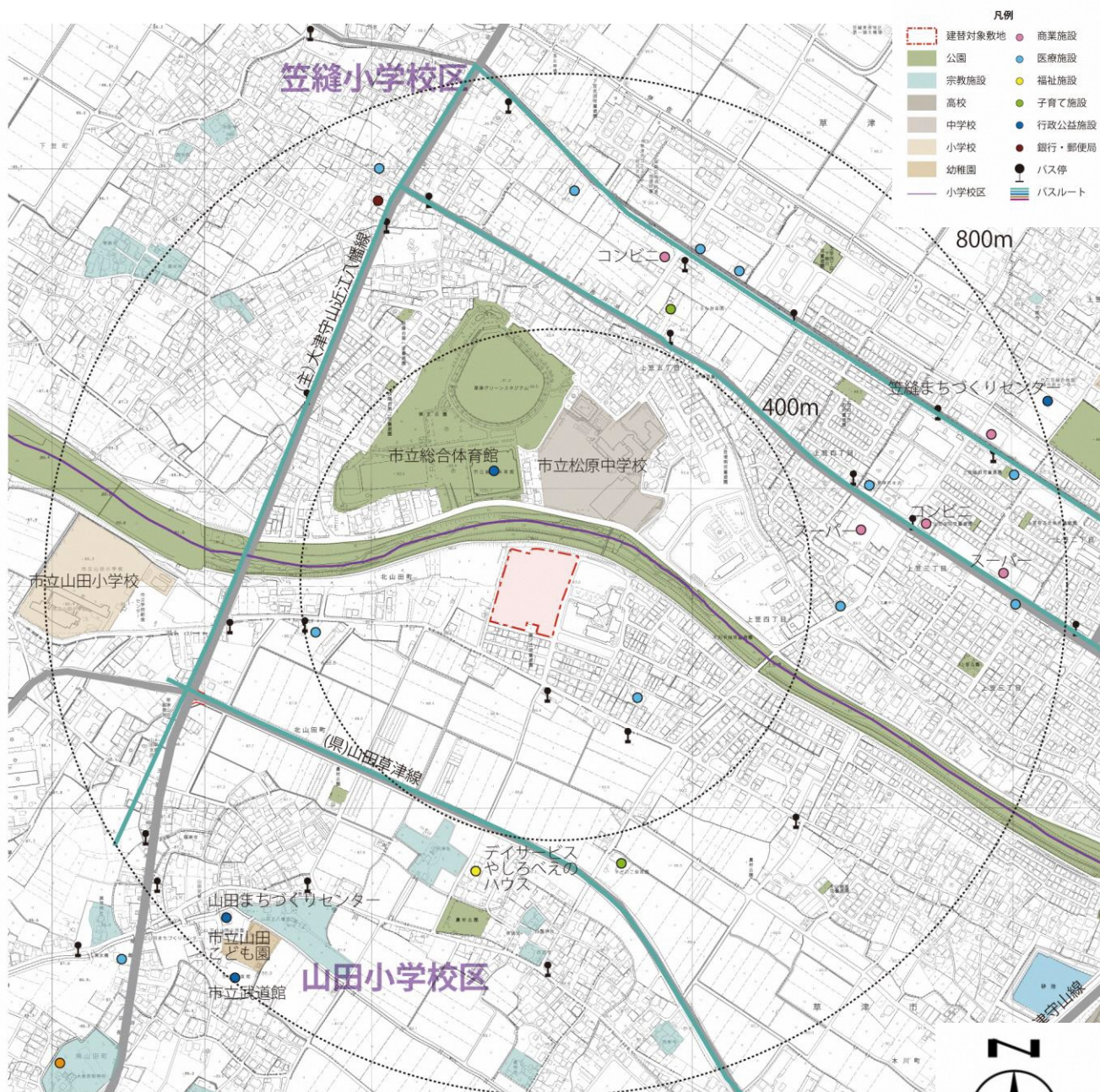


5) 陽ノ丘団地

① 周辺状況

- ・ J R 草津駅から、直線距離で 2km 以上離れた位置に立地している。
- ・ 徒歩 10 分圏内にスーパー 2 店舗、コンビニ 1 店舗立地しているが、草津川跡地を横断するの必要があり、徒歩での利用は困難である。
- ・ 医療施設については、徒歩 10 分圏内に立地はしているが、草津川跡地の南側は 2 軒となっている。
- ・ 徒歩 10 分圏付近にある山田小学校、松原中学校の学区となっている。



② 都市計画等

- ・用途地域 : 第1種中高層住居専用地域
- ・容積率/建蔽率 : 200%/60%
- ・防火地域・準防火地域 : 指定なし
- ・高度地区 : 指定なし

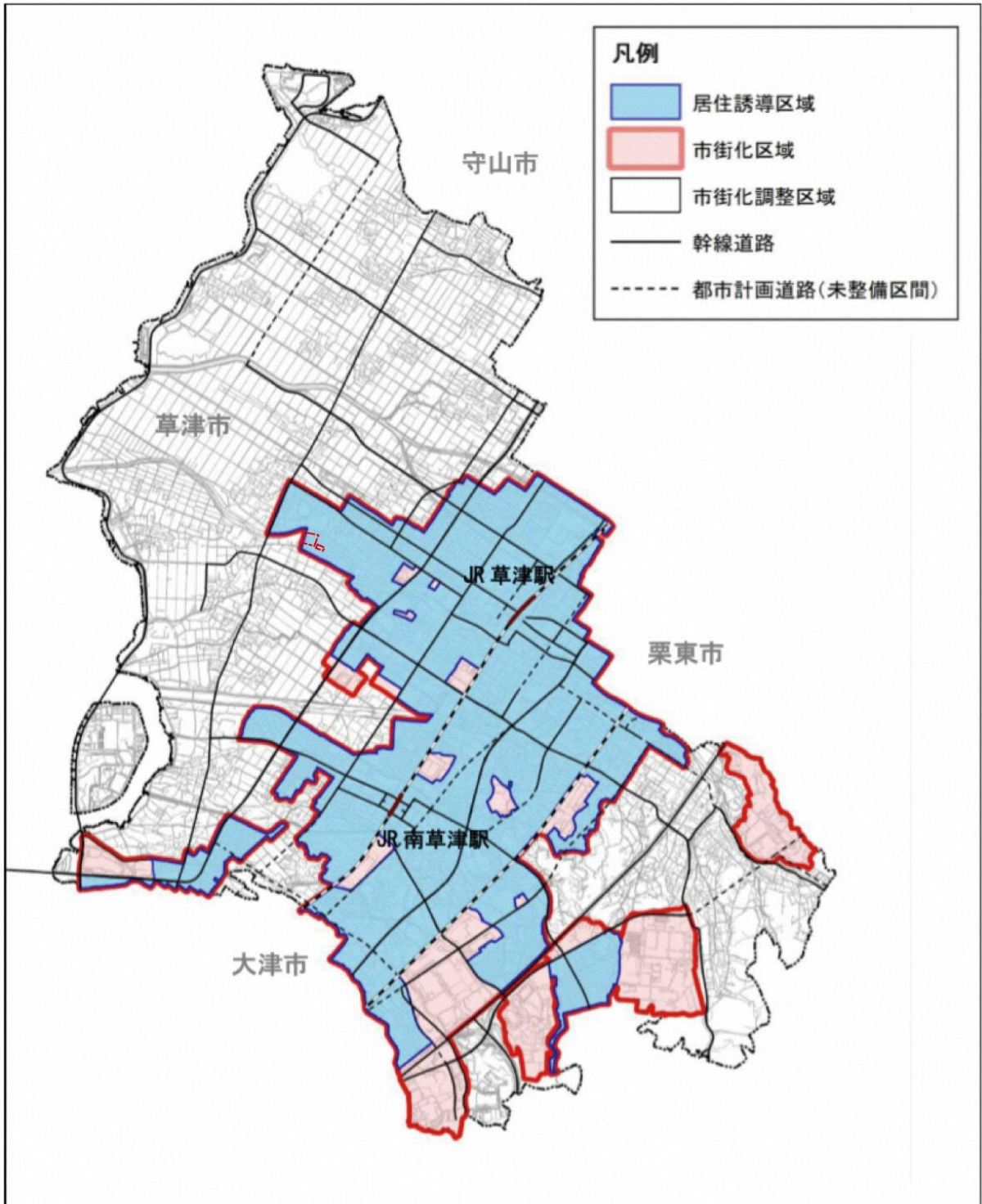
		第1種中高層住居専用地域
高さ制限	道路斜線	1 : 1.25
	隣地斜線	20m+(1 : 1.25)
	北側斜線	制限なし
日影規制	測定高さ	4.0m
	日影時間	4時間/2.5時間

■用途地域



(出典：大津湖南都市計画図 R2.5月時点)

■「居住誘導区域」



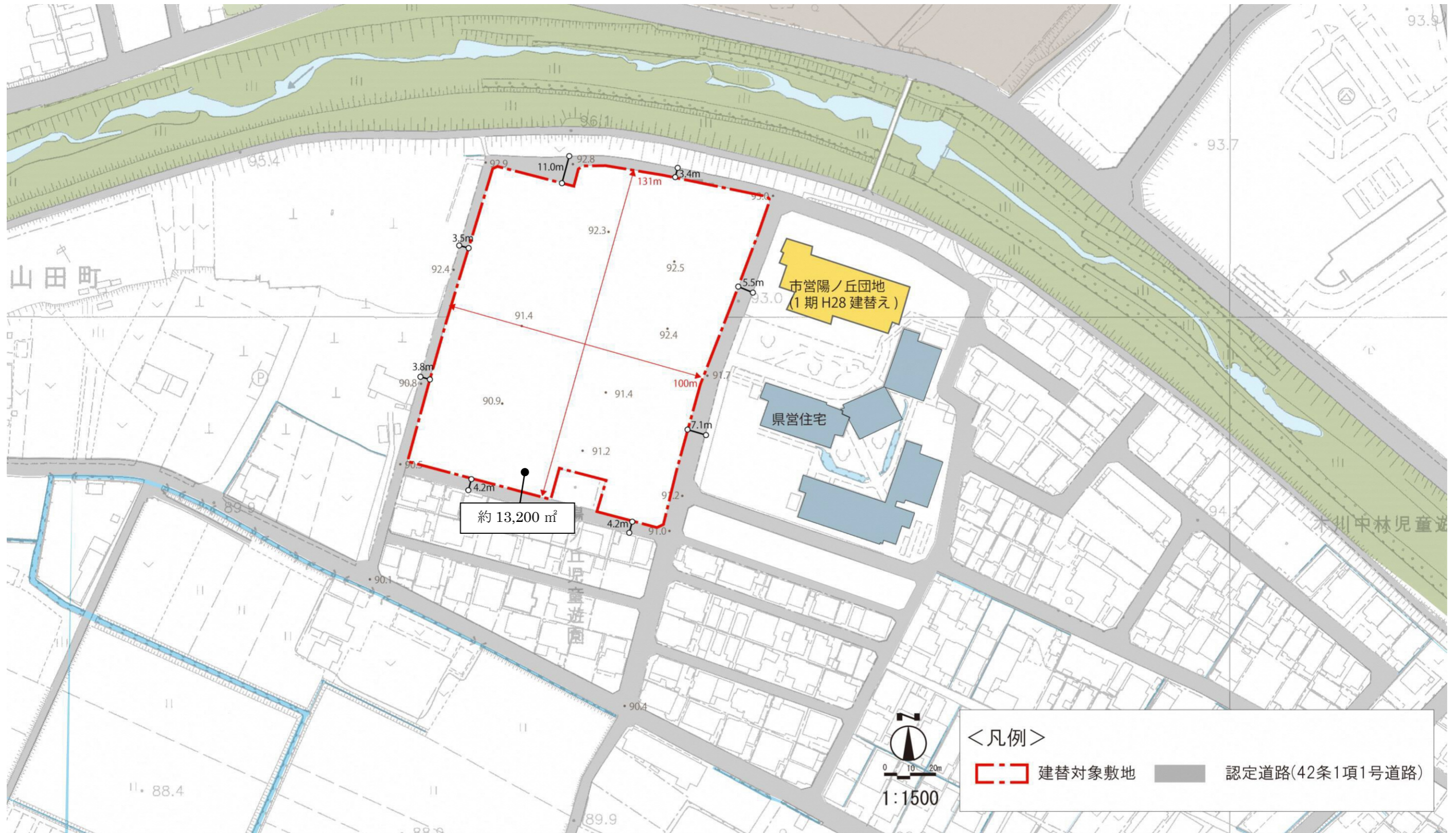
(資料：草津市立地適正化計画)

③敷地条件

- ・陽ノ丘団地は建替事業が平成28年度に完了しており、建物の除却が既に完了している。
- ・隣接した県営住宅は、平成13年、16年に建設されている。
- ・西側敷地は、西側と北側で4m未満の道路に接道しており、拡幅が必要となる。また、敷地南側の公園用地により不整形となるため、土地利用上は検討が必要。
- ・敷地北側に草津川跡地があり、敷地内の高低差は1.0～2.0mとなっている。

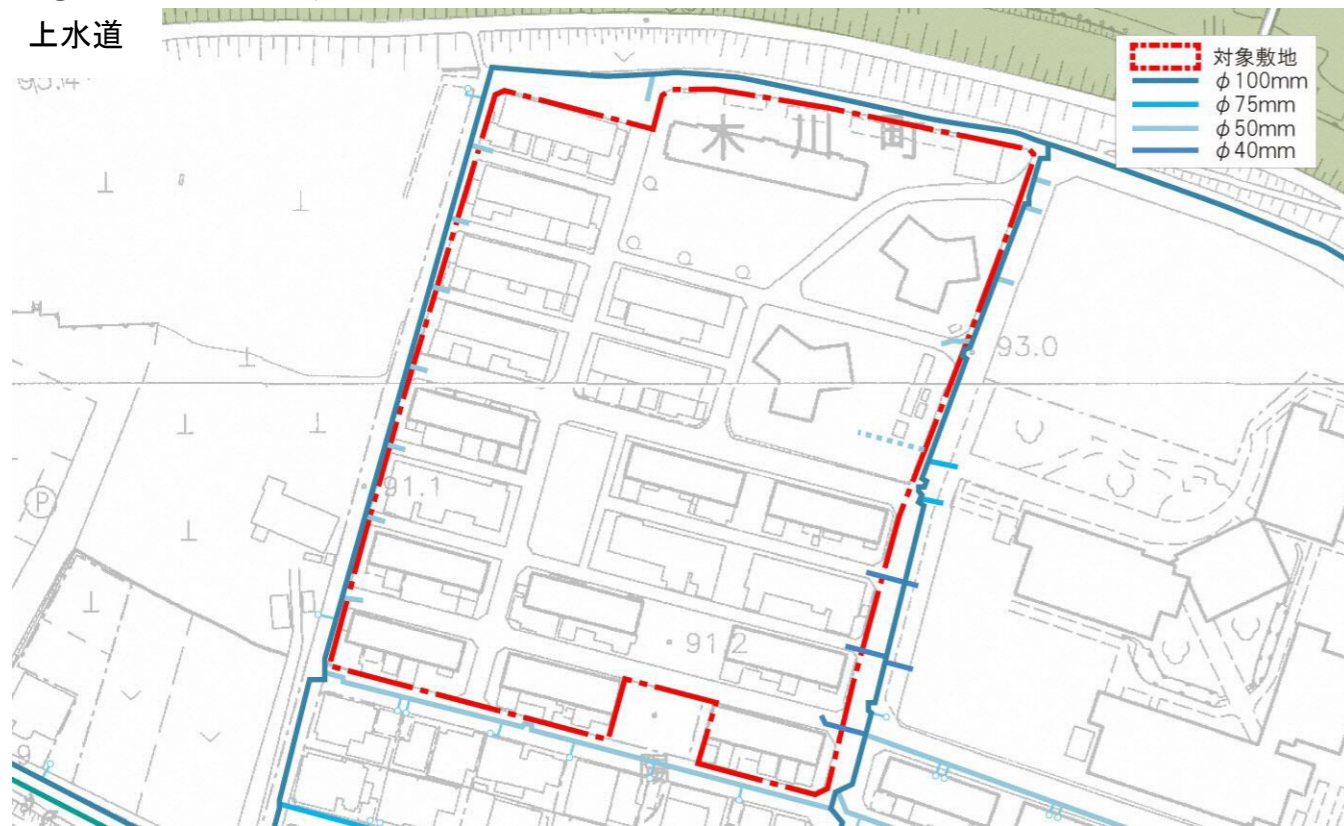
※注記

- ・道路幅員・敷地長・面積はCAD図から図測(丸めて表記)
- ・標高は国土地理院地図を参照

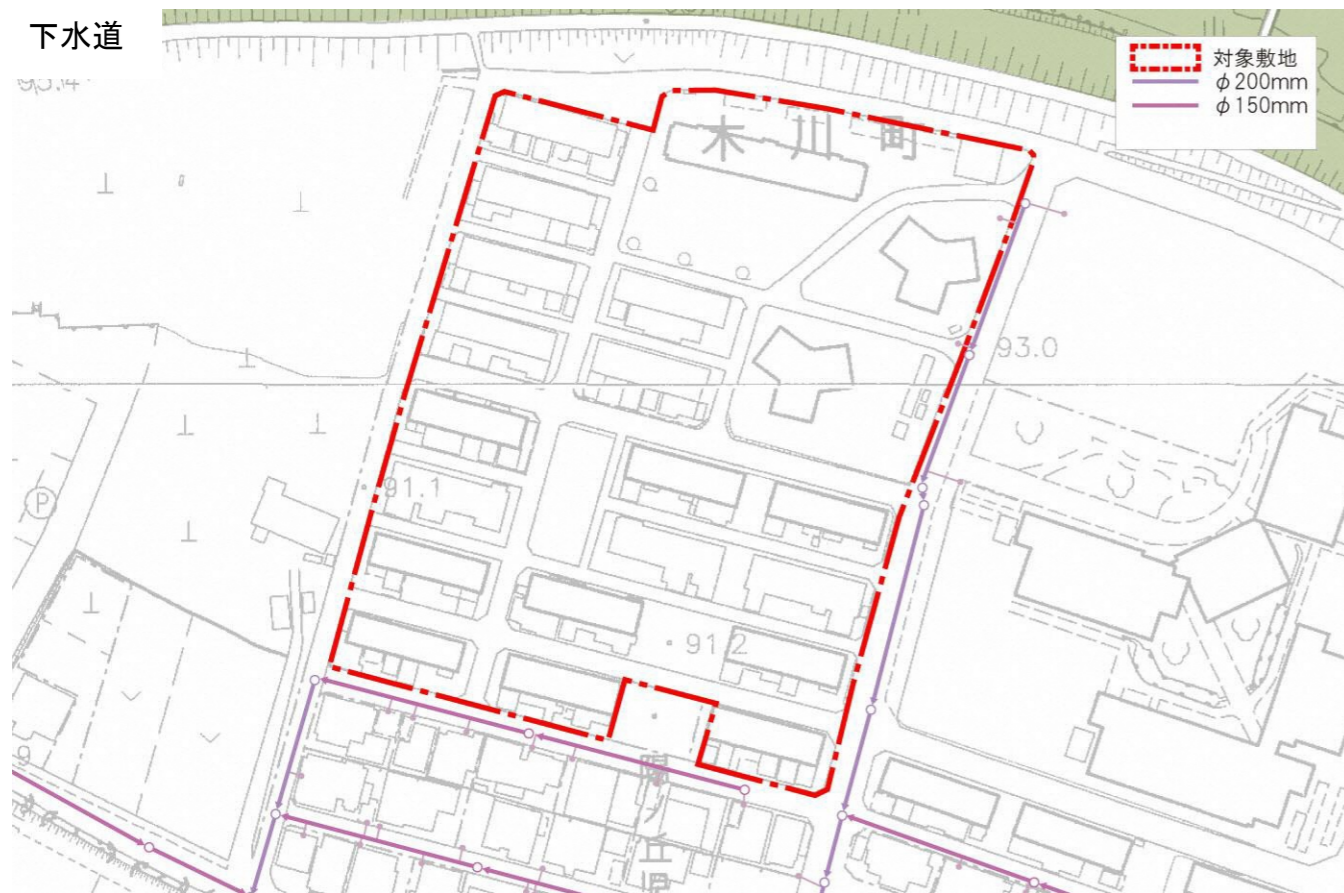


④ インフラの状況

上水道



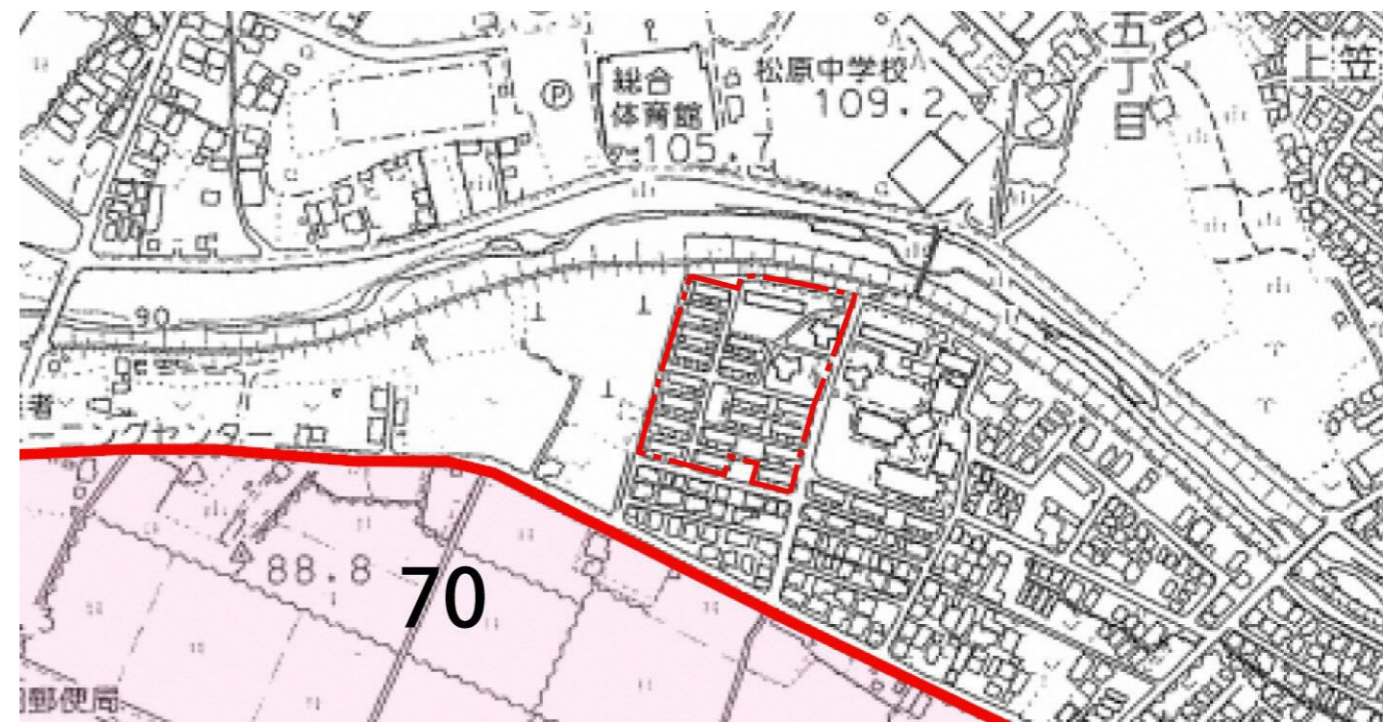
下水道



⑤ ハザードマップ（H25.2時点）



⑥ 埋蔵文化財の状況



番号	名称	所在地	遺跡種類	遺跡時代	立地	現状	93条取扱	備考
70	中兵庫遺跡	木川町	集落跡・墓跡・古墳	弥生～金世	平地	水田・宅地・道路・福祉施設	要	溝、方形周溝墓、井戸、木製農耕具

(3) 法規制等の条件

■開発事業の手続等に関する条例

適用範囲	<ul style="list-style-type: none"> ・一般的に下記のいずれかの行為に該当するもの。 <ol style="list-style-type: none"> (1) 区画の変更を行うこと。 (2) 形質の変更を行うこと。 (3) 区画および形質の変更を同時に行うこと。 ・1,000 m²以上が対象（但し、新たに道路を設置する開発行為については、500 m²以上が対象） 																																																								
道路、通路	<p>○幅員、配置</p> <ul style="list-style-type: none"> ・開発行為により設置される道路の種類は以下。 <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>道路の区分</th> <th>標準設計速度 (km/h)</th> <th>摘要</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>補助幹線道路 (幅員 9m 以上) ※歩道幅員含む</td> <td>40</td> <td>開発区域の近隣分区、隣保区を形成し地区幹線道路に連絡する道路。</td> </tr> <tr> <td>区画道路 (幅員 6m 以上)</td> <td>20</td> <td>開発区域の区画を形成し、区画の敷地に接するよう配置する道路</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> ・幹線道路と区画道路の間の宅地は一列配置を原則とし、幹線道路から宅地の出入り口は設けない。 ・開発区域内の主要道路は、下表の規定値以上の幅員を有する開発区域外の既存の道路に接続しなければならない。 <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>敷地の規模</th> <th>既定値</th> <th>特例値</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">住宅地開発</td> <td>1.0ha 未満</td> <td>6.5</td> <td>4.0</td> </tr> <tr> <td>1.0ha 以上</td> <td>6.5</td> <td>6.0</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> ・既存道路への接続は2箇所（原則2路線）以上設けること。 ・道路交通法の規定に基づく一方通行道路は、幅員を4.0m以上とする。 ・予定建築物等の敷地が接する道路の幅員は、下表に掲げる規定値以上とする。 <p>ア 開発区域内に道路を新設する場合</p> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">用途</th> <th rowspan="2">道路種別</th> <th colspan="3">開発面積</th> </tr> <tr> <th>0.1ha 未満</th> <th>0.1~0.5ha 未満</th> <th>0.5~5.0ha 未満</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="4">住宅地の開発</td> <td>歩行者道路</td> <td>1.5~4.0m 以下</td> <td>1.5~4.0m 以下</td> <td>1.5~4.0m 以下</td> </tr> <tr> <td>自転車道路</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>区画道路</td> <td>6.0m 以上</td> <td>6.0m 以上</td> <td>6.0m 以上</td> </tr> <tr> <td>幹線道路</td> <td></td> <td>9.0m 以上</td> <td>9.0m 以上</td> </tr> </tbody> </table> <p>イ 開発区域内に道路を新設しない場合（既存道路に接する一敷地の開発）</p> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>敷地の規模</th> <th>規定値</th> <th>特例値</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">住宅地開発</td> <td>1.0ha 未満</td> <td>6.0</td> <td>4.0</td> </tr> <tr> <td>1.0ha 以上</td> <td>6.0</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table> <p>○構造</p> <ul style="list-style-type: none"> ・横断勾配：（片側1車線の場合）車道1.5%、歩道1.0% （片側2車線の場合）車道2.0%、歩道1.0% ・縦断勾配：（補助幹線道路の場合）7.0%（特例値10.0%） （区画道路）9.0%（特例値12.0%） 	道路の区分	標準設計速度 (km/h)	摘要	補助幹線道路 (幅員 9m 以上) ※歩道幅員含む	40	開発区域の近隣分区、隣保区を形成し地区幹線道路に連絡する道路。	区画道路 (幅員 6m 以上)	20	開発区域の区画を形成し、区画の敷地に接するよう配置する道路	用途	敷地の規模	既定値	特例値	住宅地開発	1.0ha 未満	6.5	4.0	1.0ha 以上	6.5	6.0	用途	道路種別	開発面積			0.1ha 未満	0.1~0.5ha 未満	0.5~5.0ha 未満	住宅地の開発	歩行者道路	1.5~4.0m 以下	1.5~4.0m 以下	1.5~4.0m 以下	自転車道路				区画道路	6.0m 以上	6.0m 以上	6.0m 以上	幹線道路		9.0m 以上	9.0m 以上	用途	敷地の規模	規定値	特例値	住宅地開発	1.0ha 未満	6.0	4.0	1.0ha 以上	6.0	-
道路の区分	標準設計速度 (km/h)	摘要																																																							
補助幹線道路 (幅員 9m 以上) ※歩道幅員含む	40	開発区域の近隣分区、隣保区を形成し地区幹線道路に連絡する道路。																																																							
区画道路 (幅員 6m 以上)	20	開発区域の区画を形成し、区画の敷地に接するよう配置する道路																																																							
用途	敷地の規模	既定値	特例値																																																						
住宅地開発	1.0ha 未満	6.5	4.0																																																						
	1.0ha 以上	6.5	6.0																																																						
用途	道路種別	開発面積																																																							
		0.1ha 未満	0.1~0.5ha 未満	0.5~5.0ha 未満																																																					
住宅地の開発	歩行者道路	1.5~4.0m 以下	1.5~4.0m 以下	1.5~4.0m 以下																																																					
	自転車道路																																																								
	区画道路	6.0m 以上	6.0m 以上	6.0m 以上																																																					
	幹線道路		9.0m 以上	9.0m 以上																																																					
用途	敷地の規模	規定値	特例値																																																						
住宅地開発	1.0ha 未満	6.0	4.0																																																						
	1.0ha 以上	6.0	-																																																						

	<p>○関係課との協議内容</p> <ul style="list-style-type: none"> ・道路の付替えを行う場合は、開発許可が必要。その際、十字路は作らずに、丁字路とする。
歩道	<p>○幅員、配置</p> <ul style="list-style-type: none"> ・幅員：2～4m ・横断勾配：1%、縦断勾配：5%以下。 ・原則として道路両側に設置。
広場等、公園等	<p>○面積</p> <ul style="list-style-type: none"> ・開発区域 0.3ha 以上：開発区域面積の 3%（下限 150 m²）を公園、緑地または広場の用地として確保し、整備するものとする。 開発区域 0.3ha 未満：開発区域面積の 3%を緑地等として整備し、自ら適正な管理を行うものとする。 <p>○配置、立地条件</p> <ul style="list-style-type: none"> ・原則として開発区域の中心部付近とするように市長と十分協議を行うこと。 ・原則として公道に接し、公園利用者の利便に配慮して計画すること <p>○形状、勾配</p> <ul style="list-style-type: none"> ・原則としておおむね正方形または長方形で、その長辺が短辺の 2 倍以内とすること。 ・整地勾配はおおむね 1%
駐車場	<p>○配置</p> <ul style="list-style-type: none"> ・駐車場の進入口は、1 路線 1 箇所を原則とし、進入路の幅員は 6m 以下で他の部分からは車両が進入できないようにすること。 ・駐車場施設設置基準：集合住宅の場合、自動車駐車場、自転車・バイク駐車場ともに計画戸数の 100%以上の台数。 ・車道幅員 5.5m 以上、一方通行車路 3.5m 以上。 ・小型車の駐車ます：5.0×2.25m 以上。 ・原則小型車（普通車）が止められるよう計画するものとするが、やむを得ず土地利用の関係から軽自動車しか止められない場合、3.5m×1.8m 以上を確保し必要最低限の台数に務めるものとする。
集会施設	<p>○配置、形状</p> <ul style="list-style-type: none"> ・計画戸数 50 に 1 箇所設置することを基本とする。計画戸数が 50 に満たない場合であっても開発区域面積が 1ha を超える場合は 1 箇所設置するものとする。 ・形状：正方形または長方形で、施設建設に支障とならない形状。 ・集会所は、公園に隣接する位置に設置すること。 <p>○面積</p> <ul style="list-style-type: none"> ・用地面積：200 m²以上。計画戸数 1 あたり用地面積に 4 m²以上を加算。 ・計画戸数 30 以上の集合住宅の建築を目的とする場合は、当該集合住宅内またはその周辺に、次式により算定した床面積以上の集会室を確保し、管理するものとする。 $20 \text{ m}^2 + (1 \text{ m}^2 \times \text{戸数})$

ゴミ集積場	<p>○配置</p> <ul style="list-style-type: none"> ・事業者は、開発事業をする場合市長と競技し、必要があると認められた場合は、道路に面し、かつ、ごみの収集作業に適した箇所に設置するものとする。
その他	<p>○調整池</p> <ul style="list-style-type: none"> ・開発区域の面積 5,000 m²以上 1ha 未満の場合は、開発区域から開発面積の 30 倍の流域を有する地点までを基本とする。 <p>○消防水利施設</p> <ul style="list-style-type: none"> ・開発区域及びその付近には、水利基準に適合した消防水利施設等を半径 120m の基準に従い設置するものとする。 <p>○防火水槽</p> <p>3ha 未満の造成面積：消防水利が地形及び給水事情等で消防活動が有効でない場合は、最小限 1 基を設置すること。</p> <p>○防犯施設</p> <ul style="list-style-type: none"> ・共同住宅で 10 戸以上のものを建築する事業（増築または改築の結果、戸数が 10 位上となる場合も含む。）および駐車場を併設するコンビニエンスストア等を建築する事業者は、駐車場及び駐輪場周辺に、防犯上必要な措置を講ずるものとする。

■景観計画

	景観計画区域内の行為の規制に関する事項	
	住宅地ゾーン (玄甫・玄甫北団地、陽ノ丘団地)	まちなかゾーン (木川、西一・下中ノ町、矢倉団地)
対象行為	<ul style="list-style-type: none"> ・建築物の最後部の高さが13m以上もしくは4階建以上の行為。 ・行為に係る延床面積の合計が300㎡以上の行為。 	
建築物の位置	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺に与える威圧感を軽減し、かつ修景緑化を図るための空地を確保するため、敷地境界線からできるだけ多く後退すること。 	
		<ul style="list-style-type: none"> ・道路境界からできるだけ多く後退し、広がりのある景観の確保に努めること。 ・道路境界から後退した部分について、歩道と一体的な整備を図ること。
形態	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺景観との調和に配慮し、全体的にまとまりのある形態とすること。 ・周辺の建築物の多くが入り母屋や切妻などの形態の屋根をもった地区では、これらの屋根の形態との調和を図るため、原則として、勾配のある屋根を設けること。 	
敷地の緑化措置	緑豊かな景観とするため、原則として、敷地面積の20%以上の敷地を緑化すること。ただし、都市計画法第8条に規定する用途地域内にあつてはこのかぎりではない。	
	敷地内の空地には、できるだけ緑化措置を講じること。	敷地のうち、道路に面する部分については、緑化に努めること。