

第2章 住区構成と宅地区画に関する基準

1 住区構成に関する法及び条例の規定

(開発許可の基準) 抜粋

法第33条第1項

- 6 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地域における環境の保全とが図ら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ていること。
- 3 地方公共団体は、その地方の自然的条件の特殊性又は公共施設の整備、建築物の建築その他の土地利用の現状及び将来の見通しを勘案し、前項の政令で定める技術的細目のみによっては環境の保全、災害の防止及び利便の増進を図ることが困難であると認められ、又は当該技術的細目によらなくとも環境の保全、災害の防止及び利便の増進上支障がないと認められる場合においては、政令で定める基準に従い、条例で、当該技術的細目において定められた制限を強化し、又は緩和することができる。
- 4 地方公共団体は、良好な住居等の環境の形成又は保持のため必要と認める場合においては、政令で定める基準に従い、条例で、区域、目的又は予定される建築物の用途を限り、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に関する制限を定めることができる。

(開発許可の基準を適用するについて必要な技術的細目)

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。

(条例で技術的細目において定められた制限を強化し、又は緩和する場合の基準) 抜粋

政令第29条の2第1項 法第33条第3項(法第35条の2第4項において準用する場合を含む。次項において同じ。)の政令で定める基準のうち制限の強化に関するものは、次に掲げるものとする。

- 7 第27条の技術的細目に定められた制限の強化は、20ヘクタール未満の開発行為においてもごみ収集場その他の公益的施設が特に必要とされる場合に、当該公益的施設を配置すべき開発行為の規模について行うものであること。

(条例で建築物の敷地面積の最低限度に関する基準を定める場合の基準)

政令第29条の3 法第33条第4項(法第35条の2第4項において準用する場合も含む。)の政令で定める基準は、建築物の敷地面積の最低限度が200平方メートル(市街地の周辺その他の良好な自然的環境を形成している地域においては、300平方メートル)を超えないこととする。

東近江市開発許可の基準等に関する条例(抜粋)

(法第33条第3項の条例で定める技術的細目)

第3条第3項

法第33条第3項の規定により条例で定める技術的細目は、政令第27条に規定する技術的細目について、政令第29条の2第1項第7号の規定により、主として戸建専用住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為において集会所用地を配置すべき開発行為の規模は、1ヘクタールとする。ただし、おおむね50戸を下回る開発行為の場合若しくは開発区域の周辺に開発区域に居住することとなる住民が使用できる集会施設がある場合又は特に市長が集会所用地が必要でないとする場合は、この限りでない。

(法第33条第4項の条例で定める敷地面積の最低限度)

第4条 法第33条第4項に規定する条例で定める建築物の敷地面積の最低限度は、政令第29条の3の規定により、自己の用に供する目的以外の戸建専用住宅の建築物の敷地について次に掲げるとおりとする。ただし、地区計画で建築物の敷地面積の最低限度が定められている区域内については、当該面積とする。

- (1) 市街化区域 150平方メートル
- (2) 市街化区域以外 200平方メートル

2 住区構成

宅地開発の住区構成は以下の表を基準とする。

表 2-1 住区構成と施設配置

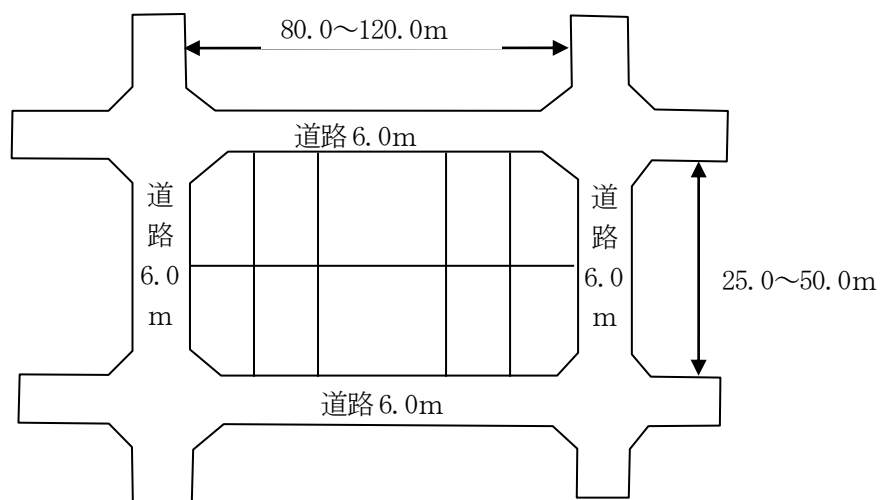
近隣住区数			1	2	3
戸数(戸)	50~150	500~1,000	2,000~2,500	4,000~5,000	8,000~10,000
人口(人)	200~600	2,000~4,000	7,000~10,000	14,000~20,000	28,000~40,000
	(隣保区)	(分区)	(近隣住区)	(地区)	
教育施設		幼稚園	小学校	中学校	高等学校
福祉施設		保育所・託児所			(社会福祉施設)
保健		診療所(巡回)	診療所(各科)		病院(入院施設) 保健所
保安	防火水槽 (消火栓)	警察派出所 (巡回)	巡查駐在所 消防(救急)派出所		警察署 消防署
集会施設	集会室	集会場			公民館
文化施設				図書館	
管理施設		管理事務所			市役所出張所
通信施設		ポスト	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	
サービス施設		共同浴場	新聞集配所	銀行	映画館・娯楽施設

3 街区の構成と宅地の区画等

(1) 街区の形態

ア 戸建住宅の標準的な街区構成は、長辺が概ね80~120m、短辺は概ね25~50mとする。

図 2-1 街区の構成詳細図

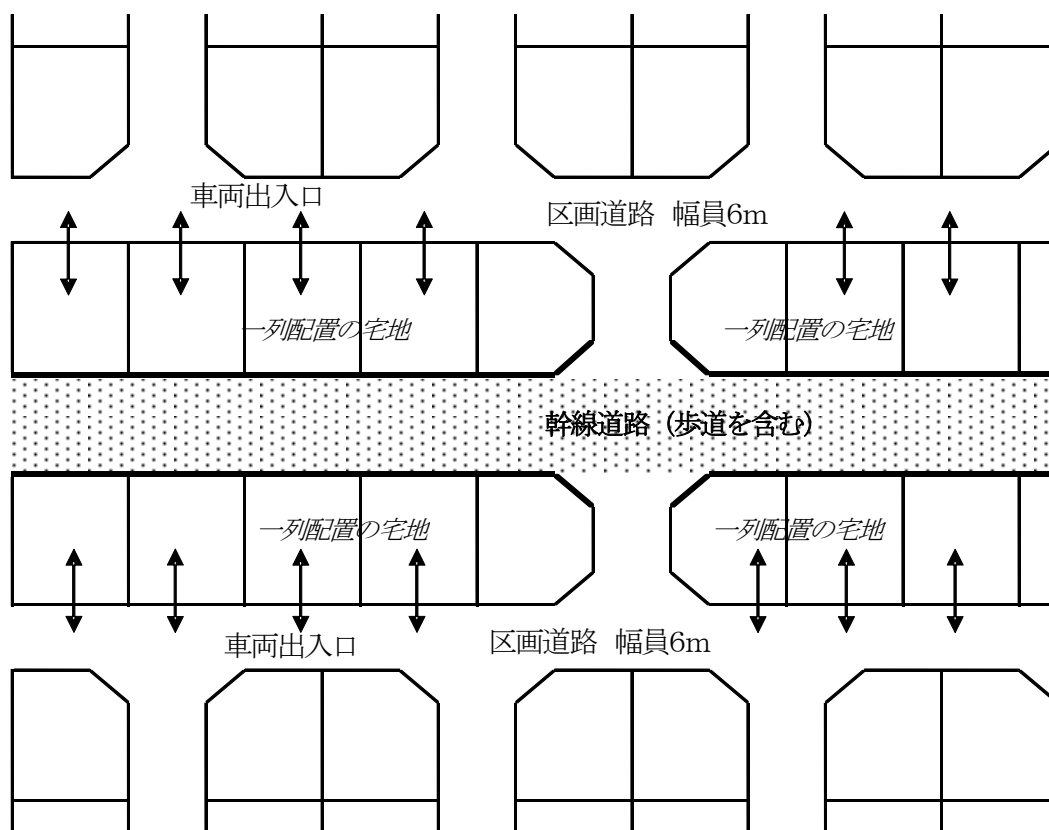


- イ 集合住宅は、街区の最大面積を6haとし、長辺、短辺ともに250mを超えないこと。
- ウ 交通安全を考慮して計画すること。

(2) 幹線道路に接する街区

幹線道路と区画道路の間の住宅は一列配置を原則とし、幹線道路から宅地の出入口は設けないこと。

図2-2 宅地の配置



(3) 一区画の宅地面積

自己の用に供する目的以外の戸建専用住宅の建築物の敷地面積は、下表に掲げる規定値以上とする。

表2-2 一区画の面積 (単位: m²)

区 域	規 定 値	適 用
市 街 化 区 域	150	条例第4条第1号
市 街 化 区 域 以 外	200	条例第4条第2号

(4) 宅地の接道

宅地（戸建住宅）は、道路に2m以上接するものとし、接する道路の中心高より高くすること。「滋賀県建築基準条例」により規定される敷地と道路との関係等を満たすこと。ただし、非自己用（分譲宅地）は、原則10m以上とする。（転回広場を設ける場合は、協議により決定する）

(5) 宅地の計画

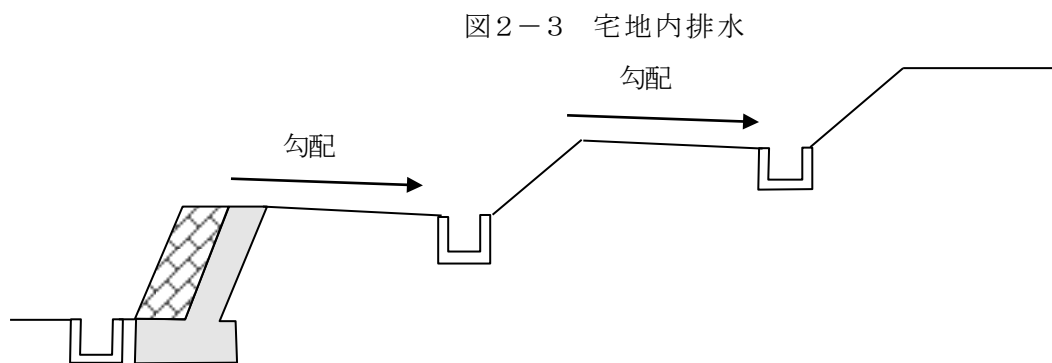
宅地の計画は、開発区域及びその周辺の地形・地質条件や地盤条件等の土地条件を十分に考慮して計画すること。特に、新たに開発される土地については、これまで土地利用度が低かったため、開発地域の持つ土地条件が十分に把握されていないことがある。このため、これら地域の土地条件については、開発区域周辺の土地に関する既存資料を活用して広域的な調査を行ったうえで計画すること。(詳細は「第13章開発事業計画」に必要となる基礎的調査項目及び開発事業区域選定時の留意点」を参考)

ア 計画高

宅地の計画高は、開発区域周辺の地形等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・地先の安全度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を設定することが望ましい。

イ 宅地の排水

開発行為により、宅地と宅地又は宅地と道路に崖が生じる場合は、その崖の反対方向に雨水等が流れるように勾配がとられていること。(政令第28条第2号)



ウ 形状 (非自己用の分譲宅地)

敷地の形状は、正方形に近い形状とし、短辺(原則、接道長10m以上とする。)に対する長辺の割合を1~1.5倍を原則とする。また、旗竿区画は原則認めない。ただし、開発地の土地利用上やむを得ない場合に限り、最低数の旗竿区画を認めることがある。

(6) その他公共施設

分譲住宅等の開発地においては市担当課及び地元自治会と協議の上、必要に応じてごみ集積所、ガス施設用地、消火器具置き場等のスペースを確保すること。それぞれの機能が十分果たせる位置に、排水等に支障のないことを考慮し必要な面積を確保すること。また、原則、公共施設には電柱等の建て込みは認めない。

(7) 集会所用地 (条例第3条第3項)

開発規模が1ha以上の分譲宅地については、自治会組織のための集会所用地を設けること。

ただし、おおむね50戸を下回る開発行為の場合若しくは開発区域の周辺に開発区域に居住することとなる住民が使用できる集会施設がある場合又は特に市長が集会所用地が必要でないとする場合は、この限りでない。集会所用地の敷地面積は、「第2章3(3)一区画の宅地面積」の表2-2の規定値と同じ扱いとする。

※ 「第1章3(3)の開発区域の考え方」に基づいて、既存開発地の隣接地に新たな開発行為を行う場合に一体の開発区域と見なされるときは、一体の区域を全体として集会所用地を設置するものとする。