

## 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規定

#### 法第 33 条第 1 項

一～五 省略

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。

**政令第 27 条** 主として住宅の建築の用に供する目的で行う 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、周辺の状態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)

#### 政令第 29 条の 2 第 1 項

一～六 省略

七 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。

### 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

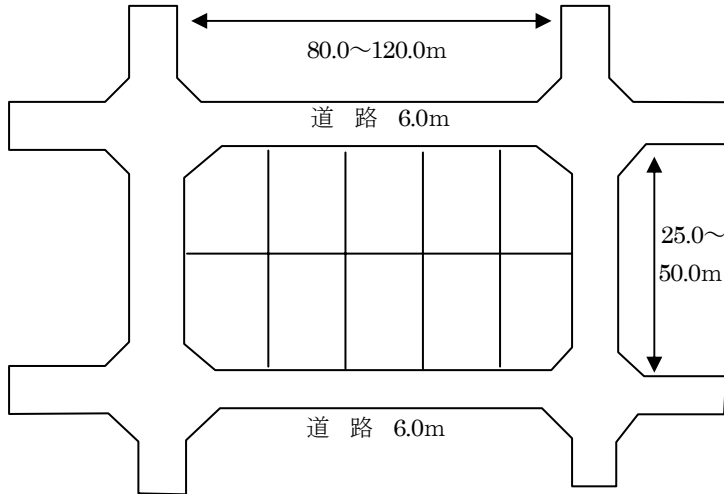
近隣住区数			1	2	3
戸数 (戸)	50～150	500～1000	2000～2500	4000～5000	8000～10000
人口 (人)	150～450	1500～3000	6000～7500	12000～15000	24000～30000
	(隣保区)	(分区)	(近隣住区)	(地区)	
教育施設		幼稚園	小学校	中学校	高等学校
福祉施設		保育所、託児所			(社会福祉施設)
保健施設		診療所(巡回)	診療所(各科)		病院(入院施設) 保健所
保安施設	防火水槽 (消火栓)	警察派出所 (巡回)	巡査駐在所 消防(救急)派出所		警察署 消防署
集会施設	集会所 (室)		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	掲示板	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

### 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 街区の構成の説明図



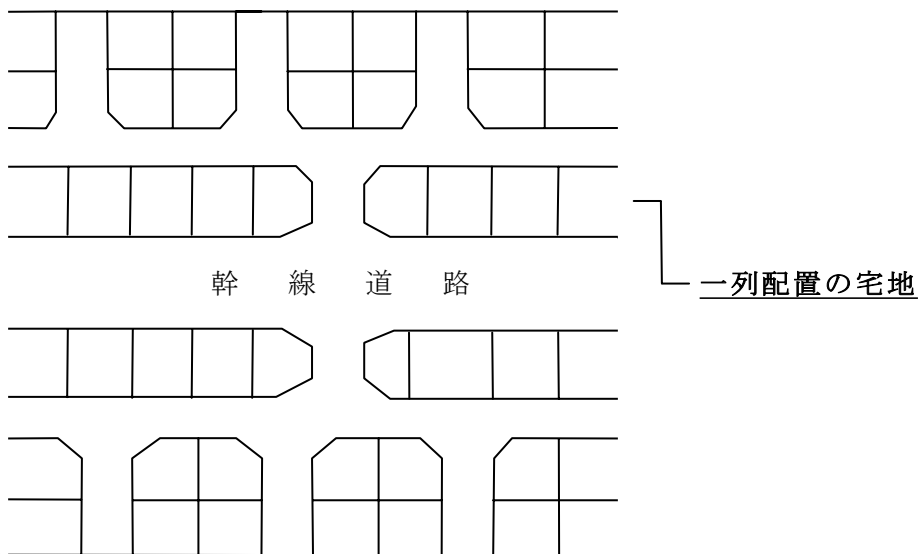
イ 集合住宅は、街区の最大面積を 6.0ha とし、長辺、短辺ともに 250mを超えないこと。

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

街区を形成する一区画の宅地面積は、下表に掲げる規定値以上とする。

表 2-2 一区画の面積

用途地域	宅地面積 (㎡)
市街化区域	165
市街化調整区域	200

※ ただし、市街化区域内では、状況により市長がやむ得ないと認めた場合は 150 平方メートル以上とする。

(4) 宅地の接道

宅地は、道路に 2 m 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。

(5) 宅地の計画

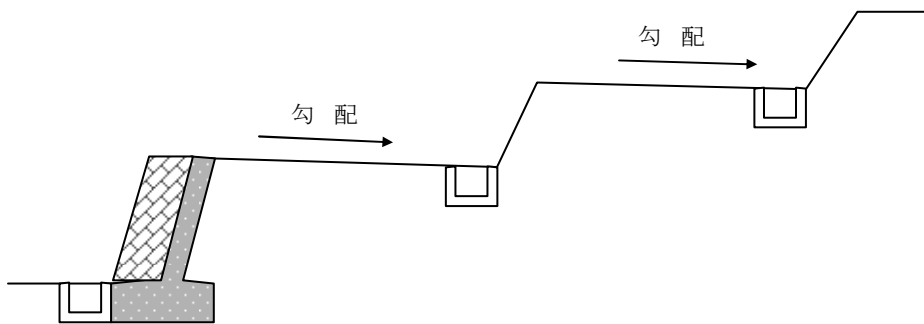
ア 計画高

琵琶湖周辺で開発行為を行う場合は、TP84.371 (鳥居川水位零位) より +1.5m 以上と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。

図 2-3 宅地内排水



ウ 形状

敷地の形状は、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 ~ 1.5 倍までを原則とする。