

## 第2章 住区構成・宅地区画に関する基準

### I 住区構成に関する法規定

#### 【法】

##### (開発許可の基準)

第三十三条 都道府県知事は、開発許可の申請があつた場合において、当該申請に係る開発行為が、次に掲げる基準（第四項及び第五項の条例が定められているときは、当該条例で定める制限を含む。）に適合しており、かつ、その申請の手続がこの法律又はこの法律に基づく命令の規定に違反していないと認めるときは、開発許可をしなければならない。

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】

##### (開発許可の基準を適用するについて必要な技術的細目)

第二十七条 主として住宅の建築の用に供する目的で行なう二十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)

第二十九条の二 法第三十三条第三項（法第三十五条の二第四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。

七 第二十七条の技術的細目に定められた制限の強化は、二十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】

##### (法第三十三条第三項に規定する条例で定める技術的細目)

第三条 法第三十三条第三項に規定する条例で定める道路の技術的細目の制限については、次の各号に定めるところによる。

3 法第三十三条第三項に規定する条例で定める公益的施設の技術的細目の制限については、次の各号に定めるところによる。

(一) 主として戸建専用住宅の建築の用に供する目的で行う一ヘクタール以上の開発行為にあつては、集会所用地を配置しなければならない。ただし、概ね五十戸に満たない開発行為、若しくは開発区域の周辺に当該開発区域の住民が使用できる集会所施設があるとき、又は集会所用地を市長が特に必要がないと認めるときは、この限りでない。

(二) 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あつては、ごみ集積所を配置しなければならない。ただし、開発区域の周辺に当該開発区域の住民が使用できるごみ集積所があるとき、又はごみ集積所を市長が特に必要がないと認めるときは、この限りでない。

(三) 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あつては、防犯灯を設置しなければならない。ただし、開発区域の周辺の防犯灯の設置状況により市長が特に必要がないと認めるときは、この限りでない。

##### (法第三十三条第四項に規定する条例で定める敷地面積の最低限度)

第四条 法第三十三条第四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、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、次の各号に定めるところによる。ただし、道路の交差部又は曲がり角に位置し、敷地の隅角部が切り取られる区画等の場合は、当該各号の面積から一割を減じた面積以上とすることができる。

- (一) 市街化区域 百五十平方メートル
- (二) 市街化区域以外 二百平方メートル

2 前項の規定にかかわらず、法第十二条の四に規定する地区計画等又は建築基準法（昭和二十五年法律第二百一号）第六十九条に規定する建築協定で建築物の敷地面積の最低限度が定められている区域については、当該面積とする。

## II 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	50～150	500～1,000	2,000～2,500	4,000～5,000	8,000～10,000
人口	200～600 (隣保区)	2,000～4,000 (分区)	7,000～10,000 (近隣住区)	14,000～20,000 (地)	28,000～40,000 (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 (防火栓)	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
管理施設		管	理	事	務
通信施設		ホ <sup>*</sup> スト・公衆電話		郵便局・電話交換所	
商業施設		日	用	品	店
サービス施設		共	同	浴	場
		新聞集配所		銀	行
				映画館、娯楽施設	

### Ⅲ 街区の構成、住宅の区画等

#### 1 街区の形態

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

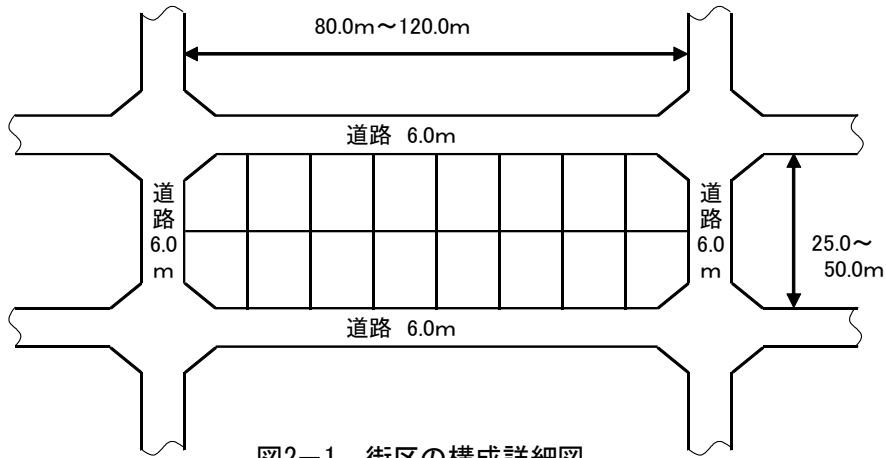


図2-1 街区の構成詳細図

- 2) 集合住宅は、街区の最大面積を6haとし、長辺、短辺とも250mをこえないこと。
- 3) 交通安全を配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。

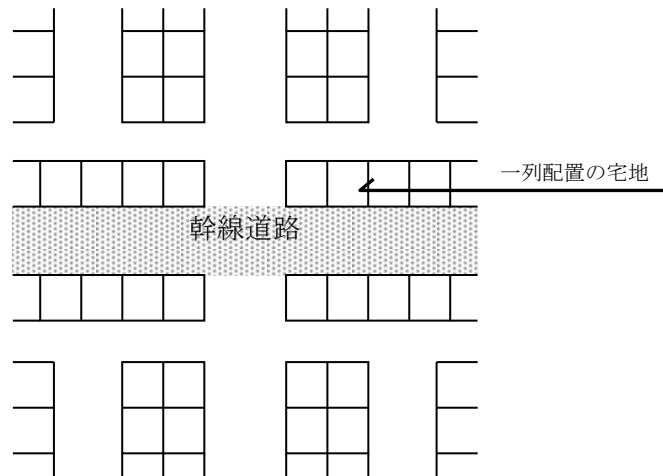


図2-2 宅地の配置

#### 3 一区画面積（条例第4条）

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。ただし、都市計画法第12条の4に規定する地区計画等又は建築基準法第69条に規定する建築協定で建築物の敷地面積の最低限度が定められている区域については、当該面積とする。

表2-2 一区画の面積（単位：㎡）

市街化区域		市街化区域以外	
標準	隅切部	標準	隅切部
150	135	200	180

#### 4 宅地の接道

宅地は、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。

#### 5 宅地の計画

建築物の建築については、関係各法令を遵守するほか、近隣住民等に与える影響（音、臭い、光など）について十分に配慮すること。（例えば、室外機の設置などにより、低周波音等の発生が危惧される場合は、隣接する既存住宅や建築する建築物の窓や開口部等を考慮し、建築物を適当な場所に計画・配置すること。）

##### 1) 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に勾配がとられていること。

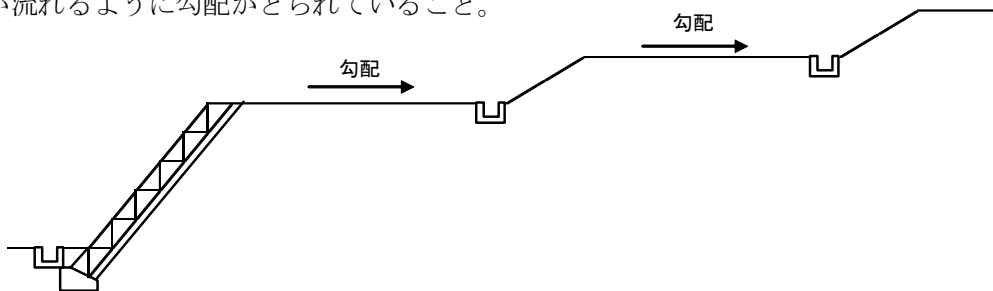


図2-3 宅地内排水

##### 2) 形状

画地の形状は、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倍を原則とする。

#### 6 公益的施設（条例第3条第3項、甲賀市みんなのまちを守り育てる条例 第31条第1項）

##### 1) 集会所用地

主として戸建専用住宅の建築の用に供する目的で行う1ヘクタール以上の開発行為にあっては、「表2-3 集会所用地面積基準（1）」により、集会所用地を配置しなければならない。ただし、主たる予定建築物が共同住宅等又は併用住宅であり、かつ、計画戸数が200戸以下であって、市長がその開発事業の規模等によりやむを得ないと判断した場合は、「表2-4 集会所用地面積基準（2）」に定める計画戸数の区分に従い、それぞれ定められた床面積のある集会室を当該共同住宅等又は併用住宅の内に設置することをもって、これに代えることができる。なお、概ね50戸に満たない開発行為、若しくは開発区域の周辺に当該開発区域の住民が使用できる集会施設があるとき、又は集会所用地を市長が特に必要がないと認めるときは、この限りでない。

表2-3 集会所用地面積基準（1）

計画戸数	施設整備基準	確保面積(m <sup>2</sup> )
50戸以上 100戸未満	開発事業区域面積 1ha 又は計画戸数 50戸に1 箇所とし、設置箇所数 については、別に協議	150+(計画戸数-50)×3.0以上
100戸以上 300戸未満		300+(計画戸数-100)×1.0以上
300戸以上 500戸未満		500+(計画戸数-300)×1.0以上
500戸以上		700+(計画戸数-500)×0.8以上

表2-4 集会所用地面積基準（2）

計画戸数	整備基準（集会室の面積）
50戸以上 100戸以下	70 m <sup>2</sup> 程度
101戸以上 200戸以下	100 m <sup>2</sup> 程度

備考 共同住宅等又は併用住宅を目的とする場合

## 2) ごみ集積所

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あつては、開発事業の区域内に開発行為の区画数の概ね 10 区画当たり又は計画戸数若しくは換算計画戸数の概ね 10 戸当たり面積 3 平方メートルの割合で、ごみ収集作業に適した箇所に、ごみ集積所を配置しなければならない。ただし、開発区域の周辺に当該開発区域の住民が使用できるごみ集積所があるとき、又はごみ集積所を市長が特に必要がないと認めるときは、この限りでない。

## 3) 防犯灯

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あつては、防犯灯を設置しなければならない。ただし、開発区域の周辺の防犯灯の設置状況により市長が特に必要がないと認めるときは、この限りでない。

## 4) 教育施設等

計画戸数が 1,000 戸以上の場合において、事業者は、教育施設の整備充実に協力するため、次の事項について市長と協議するものとする。

- (1) 開発事業の区域内に小学校 1 校分に相当する用地の確保に関すること。
- (2) 前号のほか、市長が特に必要があると認めるときは、開発事業の区域内に次の用地の確保に関すること。
  - ア 中学校 1 校分に相当する用地
  - イ 保育所又は幼稚園を設置するための用地

## 5) その他の公共公益施設

その他、事業者において、施設の種別別に「表 2-5 その他の公共公益施設用地面積基準」に定める基準により、用地を確保するものとする。

表 2-5 その他の公共公益施設用地面積基準

施設の内容	施設整備規準	用地面積 (m <sup>2</sup> )
公民館	開発事業区域面積 30ha 又は計画戸数 1,500 戸に 1 箇所とし、設置場所については、別に協議	1,500 + (計画戸数 - 1,500) × 0.75 以上
保育所	開発事業区域面積 30ha 又は計画戸数 1,500 戸に 1 箇所とし、設置場所については、別に協議	2,500 + (計画戸数 - 1,500) × 1.25 以上
警察官派出所	開発事業区域面積 30ha 又は計画戸数 1,500 戸に 1 箇所とし、設置場所については、別に協議	300 + (計画戸数 - 1,500) × 0.15 以上