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

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）

政令第29条の２第１項

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

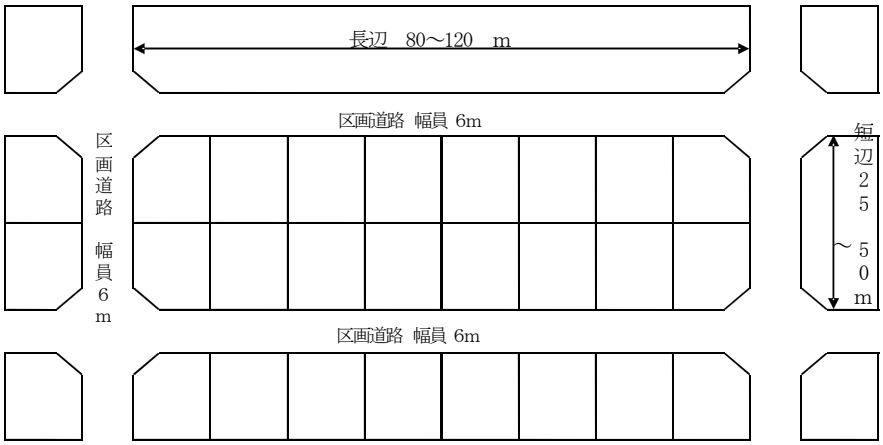
近隣住区数			1	2	3
戸数（戸）	50～150	500～1,000	2,000～2,500	4,000～5,000	8,000～1,0000
人口（人）	150～450	1,500～3,000	6,000～7,500	12,000～15,000	24,000～30,000
	（隣保区）	（分区）	（近隣住区）	（地区）	
教育施設		幼稚園	小学校	中学校	高等学校
福祉施設		保育所、託児所			（社会福祉施設）
保健施設		診療所（巡回）	診療所（各科）		病院（入院施設） 保健所
保安施設	防火水槽 （消火栓）	警察派出所 （巡回）	巡査駐在所 消防（救急）派出所		警察署 消防署
集会施設	集会所（室）	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	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



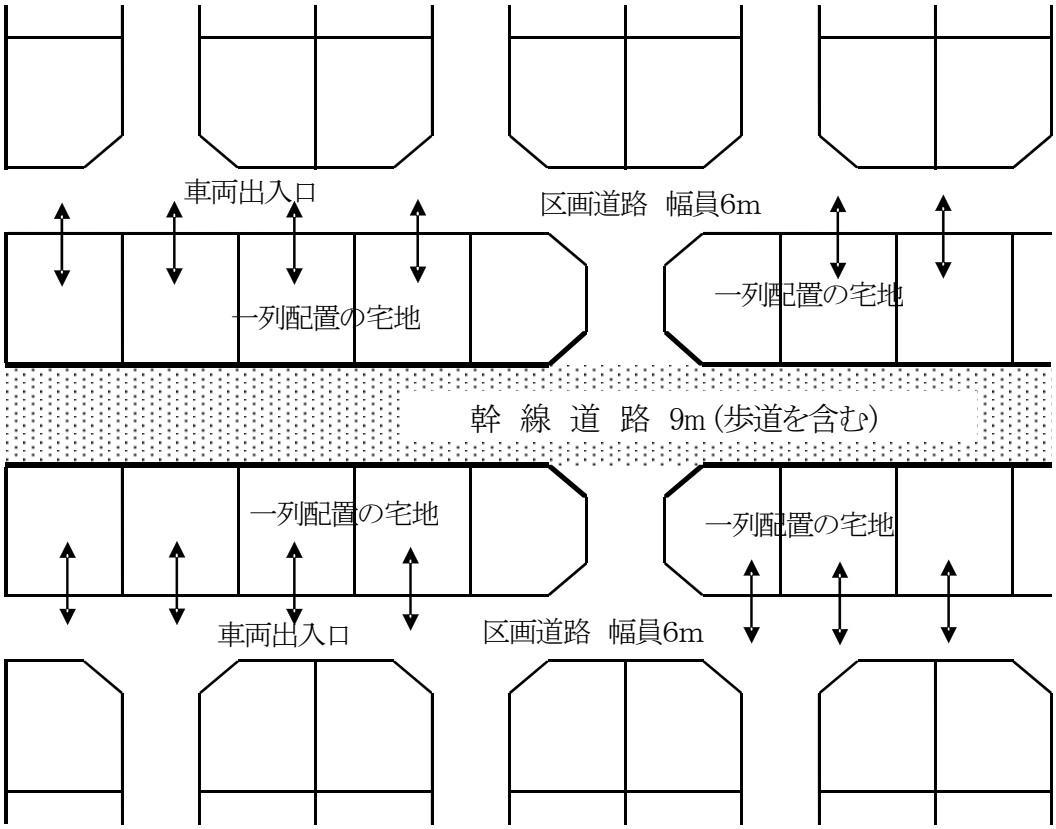
イ　集合住宅は、街区の最大面積を6.0haとし、長辺、短辺ともに250mを超えないこと。

ウ　交通安全を考慮して計画すること（幹線と区画道路との交差点を少なくする。出会い頭の事故防止のため、T型交差点を用いるなど）。

（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

街区を形成する戸建て住宅の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　（単位：㎡）

区　　域	標 準	隅切部	適　　用
市 街 化 区 域 （第1種、第2種低層住居専用地域を除く）	150	140	
市 街 化 区 域 （第1種、第2種低層住居専用地域）	170	150	
市街化調整区域（地区計画）	200	180	法第34条第10号
市街化調整区域 （市条例第5条第2号及び 別表第5項にかかるもの）	170	150	法第34条第11号及び第12号 市条例第5条第2号 市条例別表第5項
非 線 引 き 都 市 計 画	170	150	
都 市 計 画 区 域 外	170	150	

（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袋地状の敷地の幅員（第３条）、敷地と道路との関係（同第４、７、19、28、31条）等を満たすこと。

（5）宅地の計画

ア 計画高

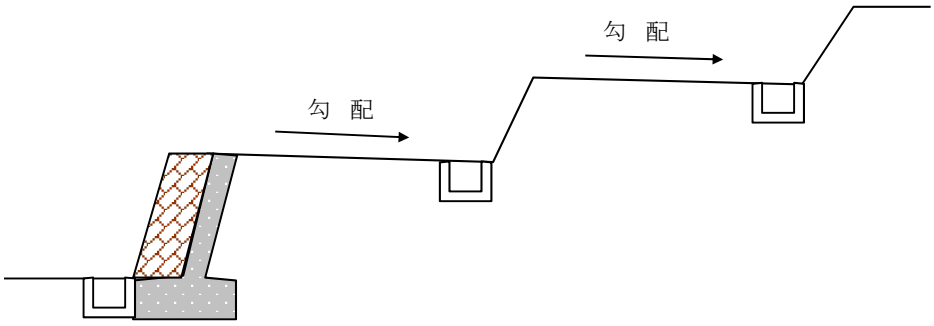
宅地の高さは、開発区域周辺の地形などの土地条件を十分に把握し設定すること。なお、開発区域が浸水履歴を有する場所である場合や浸水想定区域図・浸水マップ等の浸水区域に含まれている場合は、浸水深さも考慮して宅地の高さを設定すること。

琵琶湖周辺での宅地の計画高は、ＴＰ84.371（鳥居川水位零位）より＋1.5m以上とすること。

イ 宅地の排水

開発行為により、宅地と宅地また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



ウ 形状（戸建住宅）

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倍を原則とする。