

# 第 1 章 総 則

## 第1節 開発計画

### 1 目的

この基準は、開発指導要綱により定められた公共施設及び公益施設等について、必要な技術的指導基準を定め、設計の指針とすることを目的とする。

### 2 用途地域等との適合

開発行為を行う土地について、用途地域等の地域地区が定められているときは、予定建築物等の用途がこれに適合していること。また、地区計画等が定められているときの造成計画や予定建築物は、地区計画等との適合が図られるよう計画すること。

### 3 土地利用計画

土地利用計画は、住居構成や居住密度とともに、その団地の空間構成を決定する重要な要素である。したがって、開発区域には開発区域の規模や状況に応じ、住宅用地のほかに道路（バス停車帯・ポケットパークを含む）、公園、緑地、広場、公益施設用地、駐車場等が適切に配置されていること。

### 4 街区構成

- (1) 街区の構成は、居住者の動線、埋設物に対する便宜、通風、採光等を予定建築物に応じて考慮し、最も適当な構成とするとともに、住宅地としての居住環境の向上に努めること。
- (2) 戸建住宅の標準的な街区にあつては、短辺30m～50m、長辺80m～140mとすること。
- (3) 集合住宅地にあつては、1街区の最大面積を6ha程度とし、その長辺は250mを超えないこと。
- (4) 児童・幼児の通学・通園及び居住者の安全や利便を考慮して街区計画を行うこと。

### 5 画地構成

- (1) 画地は、予定建築物の形態、画地への進入方向及び敷地の傾斜状況を考慮し、良好な画地となるよう計画すること。
- (2) 画地の形状は、ほぼ正方形に近い長方形とし、原則として南北方向の辺を長く、短辺と長辺を1：1から1：1.5程度とすること。
- (3) 隣接地との日照、積雪、排水関係を十分考慮して構成すること。
- (4) 戸建住宅の戸当り敷地面積は200㎡以上とし、250㎡を標準とすること。
- (5) 建築物の敷地は道路に2m以上接し、かつ、その接する道路より高くするとともに画地の両面道路は避けること。

## 6 施設の配置

主として、住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為については、その規模に応じ教育施設、医療施設、交通施設、購買施設その他の公益的施設の配置など、次の表を標準とする。また、住宅団地の規模にかかわらず、防犯灯の設置、ごみステーション敷地の確保について検討すること。

### 施設配置の基準

		近隣区	分 区	住 区	地 区	
規 模	戸 数	30~150	500~1,000	2,000~2,500	4,000~5,000	8,000~10,000
	人 口	200~600	2,000~4,000	7,000~10,000	15,000~20,000	30,000~40,000
行政・管理施設			管理事務所・市町村出張所	地区管理センター・市支所		
集会・文化施設		集会室	集 会 所		公民館・児童館図書館分館	
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			
医療・保険施設			主要科診療所	各科診療所	病 院	総合病院, 保健所
保 安 施 設			警察派出所	消 防 分 署		
通 信 施 設		掲示板	ポスト・公衆電話	郵 便 局		
購買サービス施設		○食料品店	○日用品店 ○飲食店	○スーパーマーケット ○一般店舗 ○理容・美容 ○新聞店 ○クリーニング店 ○ガソリンスタンド ○タクシー営業所	○専門店会 ○レストラン ○金融機関 ○ガス・電気・水道等のサービスセンター	○百貨店 ○運送輸送業 ○各種サービス工場