

## 第4節 公共施設計画と街区画地計画

### 1 一般事項

良好な市街地を形成するためには、公共施設等が効率的に配置されていなければなりません。

#### 都市計画法

##### 第33条第1項

(2) 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為以外の開発行為にあつては、道路、公園、広場その他の公共の用に供する空地（消防に必要な水利が十分でない場合に設置する消防の用に供する貯水施設を含む。）が、次に掲げる事項を勘案して、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上又は事業活動の効率上支障がないような規模及び構造で適当に配置され、かつ、開発区域内の主要な道路が、開発区域外の相当規模の道路に接続するように設計が定められていること。この場合において、当該空地に関する都市計画が定められているときは、設計がこれに適合していること。

- イ 開発区域の規模、形状及び周辺の状況
- ロ 開発区域内の土地の地形及び地盤の性質
- ハ 予定建築物等の用途
- ニ 予定建築物等の敷地の規模及び配置

### 2 配置計画にあたっての留意事項

#### (1) 環境の保全に関する事項

公園、緑地の適切な配置、緩衝緑地の必要性、道路網と通過交通の排除及び下水道施設等に関すること。

#### (2) 災害の防止に関する事項

道路の最小幅員と緊急車両の通行確保、避難通路や避難広場の配置、消火栓や防火水槽の適正な配置等に関すること。

#### (3) 通行の安全に関する事項

交通量に適した道路の配置及び道路構造、信号機、照明灯、防護柵(ガードレール)等の配置などに関すること。

#### (4) 事業活動の効率に関する事項

集会所、学習センター、保育所、学校等の設置及び郵便ポスト、公衆電話等通信施設の設置等に関すること。

### 3 都市計画への適合

開発区域あるいはその周辺について、道路、公園、下水道等に関する都市計画が定められている場合は、配置計画にあたって、設計が当該都市計画に適合しなければなりません。

#### 4 街区計画

街区の規模は、予定建築物の用途、開発区域の地形、形状、規模、日照、風向等を勘案して定めることとなりますが、住宅地開発にあつては、長辺 80～120m、短辺 30～35mの長方形が望ましい形であると考えます。

#### 5 画地計画

戸建住宅用の画地の形状については、次に掲げる要件を充たすように努めるよう指導します。しかし、土地の形状等から開発者に過大な負担を負わせるものではありません。

- (1) 画地の形状 短辺と長辺の割合を 1:1～1.5 程度とする。
- (2) 画地の面積 1 画地の面積は、おおむね 200 m<sup>2</sup>以上とする。ただし、開発区域の周辺の土地の地形及び利用の態様等に照らして、これによることが著しく困難と認められる場合においては、最低 165 m<sup>2</sup>以上かつ平均 180 m<sup>2</sup>以上とする。

なお、用途地域又は地区計画等により建築物の敷地面積の最低限度が定められている場合は、当該最低限度以上でなければなりません。

#### 建築基準法

(敷地等と道路との関係)

第 43 条 建築物の敷地は、道路（次に掲げるものを除く。第 44 条第 1 項を除き、以下同じ。）に 2 メートル以上接しなければならない。ただし、その敷地の周囲に広い空地を有する建築物その他の国土交通省令で定める基準に適合する建築物で、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて建築審査会の同意を得て許可したものについては、この限りでない。

(1) 自動車のみ交通の用に供する道路

(2) 高架の道路その他の道路であつて自動車の沿道への出入りができない構造のものとして政令で定める基準に該当するもの（第 44 条第 1 項第 3 号において「特定高架道路等」という。）で、地区計画の区域（地区整備計画が定められている区域のうち都市計画法第 12 条の 11 の規定により建築物その他の工作物の敷地として併せて利用すべき区域として定められている区域に限る。同条第 1 項において同じ。）内のもの

2 地方公共団体は、特殊建築物、階数が 3 以上である建築物、政令で定める窓その他の開口部を有しない居室を有する建築物又は延べ面積（同一敷地に 2 以上の建築物がある場合においては、その延べ面積の合計。第 4 節、第 7 節及び別表第 3 において同じ。）が 1 千平方メートルを超える建築物の敷地が接しなければならない道路の幅員、その敷地が道路に接する部分の長さその他その敷地又は建築物と道路との関係についてこれらの建築物の用途又は規模の特殊性により、前項の規定によっては避難又は通行の安全の目的を十分に達し難いと認める場合においては、条例で、必要な制限を付加することができる。