

第四編 技術的基準編

開発行為に関する技術的基本事項

1 道路，公園，広場その他の公共の用に供する空地

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

（法第33条第1項第2号）

道路，公園，広場その他の公共の用に供する空地が，開発区域の規模，形状及び周辺の状況，開発区域内の土地の地形及び地盤の性質，予定建築物等の用途，予定建築物等の敷地の規模及び配置を勘案して，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。

2 住宅の敷地

(1) 街区及び画地の規模，形状は次による。

戸建住宅の標準的な街区にあつては，長辺ができるだけ80～120m，短辺が30～50mとすること。

戸建住宅の標準的な街区にあつては，長辺はできるだけ東西方向とすること。

戸建住宅の1区画の面積は，次のとおりとする。

イ 市街化区域，非線引都市計画区域又は準都市計画区域の区域においては，最小面積130㎡，かつ平均面積150㎡以上。

ロ 都市計画区域外の区域においては，最小面積150㎡，かつ平均面積200㎡以上。

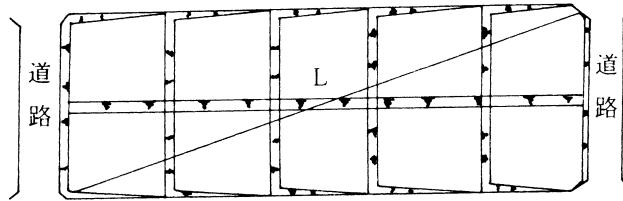
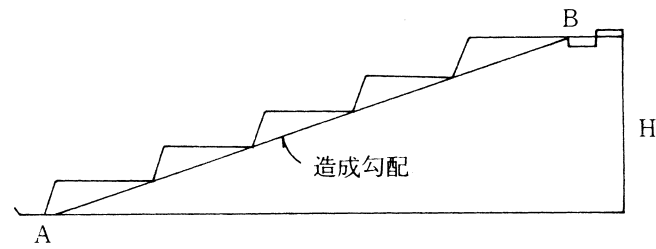
ハ 市街化調整区域においては，最小面積150㎡。ただし，旧法第34条第10号イ該当の大規模住宅団地においては，最小面積150㎡，かつ平均面積200㎡以上。

なお，それぞれの面積は延長敷地部分の面積を除いたものとする。

画地は，道路に2m以上接し，かつその接する道路の計画中心高よりも高くすること。

(2) 造成宅地全体の傾斜はなるべく南向きとし，その平均勾配は30%以下，街区の造成勾配は12%以下を標準とすること。ただし，地形等の状況によりやむを得ず北向き斜面となる場合の街区の造成勾配は10

%以下とすること。



$$\text{街区の造成勾配} = \frac{H}{L} \times 100 (\%)$$

A・Bは計画高を示す

3 開発区域の境界

開発区域の境には、原則として構造物を設置すること。

4 現況調査

開発区域及びその周辺の道路，排水施設，その他の公共施設等について，その位置及び利用状況等の現況を十分調査しておくこと。

5 他法令との関連

- (1) 開発行為に関連して，農地法，農業振興地域の整備に関する法律，森林法，道路法，河川法，砂防法，文化財保護法，宅地造成等規制法，国土利用計画法，国有財産法，自然保護法等に基づく許認可を要する場合は，事前にその措置を講じておくこと。
- (2) ゴルフコースの開発については，岡山県が定めた「岡山県におけるゴルフ場開発指針」がある。
- (3) 遺跡，文化財等の保存，修景等の計画は次による。

開発予定区域が文化財に係る土地，特に埋蔵文化財等の多い地域については十分調査し，できるだけ開発行為をさけること。

文化財が存在する土地を造成する場合は，造成着手前に市町村の教育委員会及び文化財の所有者，占有者又は管理者と十分協議の上，調査，保存の方法等必要な事項について調整を行うこと。

造成前もしくは造成中に文化財を発見した時は，前項の調整を行なうと共に，公園緑地等として計画をたて，文化財の保護保存に努めること。