

第2章 開発区域の構成計画

第1 開発区域の位置

- 1 開発区域の位置は、将来の合理的な土地利用を図る上で支障のない位置にあるとともに、50ha未滿の開発事業にあつては、既存の市街地又は集落と一体性を有するなど適切な住区構成を形成していること。
- 2 高速道路又はその予定地などから環境保全上支障のない距離を保つことを原則とし、やむを得ない場合は、緩衝緑地の設置などの対策が講じられていること。

第2 街区の構成

- 1 街区の構成は、将来の土地利用にふさわしいものにするとともに、通過交通を排除するよう区画街路を配置すること。
- 2 街区の造成勾配は、原則として、南向き傾斜の場合は12%以下、地形などの状況によりやむを得ず北向き傾斜となる場合は10%以下とすること。

第3 区画の形状等

- 1 区画の形状は、できるだけ不整形なものを避けること。
- 2 宅地と宅地又は宅地と公共施設等との高低差は、原則として5m以下とすること。ただし、地形の状況によりやむを得ないと認められる場合は、この限りでない。
- 3 前項の高低差が0.5mを超える場合は、原則として構造物により覆うものとし、構造物から上部の土羽処理は、原則として認めない。ただし、0.3m以内の余盛りについては、この限りでない。
- 4 街区内において、土質、法面勾配又は高低差により土砂の流出のおそれがある場合は、土留その他必要な措置をすること。
- 5 宅地は、道路に2m以上接するものとし、原則として、接する道路の中心高より高くすること。

第4 区画の面積

- 1 宅地（自己居住用を除く。）の一区画の面積は、原則として、次の表に掲げる基準数値以上とすること。

区分		戸建住宅			連続住宅
		基準数値	最小数値	平均数値	数値
用途地域	第1種低層住居専用地域	165 m ²	130 m ²	165 m ²	100 m ²
	第2種低層住居専用地域				
	第1種中高層住居専用地域	130 m ²	100 m ²	130 m ²	70 m ²
	第2種中高層住居専用地域				
	第1種住居地域				
	第2種住居地域				
	準住居地域				
	準工業地域				
	近隣商業地域				
	商業地域				
	工業地域				
	その他の地域				
その他の地域		165 m ²	130 m ²	165 m ²	130 m ²

※ 最小数値となる区画は、原則として、角地（建築基準法の規定により、建築面積の敷地面積に対する割合の緩和に該当するもの）又は公園等の公共空地に隣接しているものとする。

※ 平均数値は、当該住宅団地における敷地面積の合計を当該住宅団地に係る予定建築物の総戸数で除して得た数値により判断するものとする。

- 2 前項の規定にかかわらず、次に掲げるもので全体として良好な居住環境が確保される場合にあっては、一区画の面積は問わないものとする。

- (1) タウンハウス（連続住宅）でコモンスペースを持つもの
- (2) コモンスペースを適切に配置した戸建て住宅（いわゆる「計画戸建て」をいう。）
- (3) 地区計画、建築協定などにより、良好な居住環境の確保が図られる見込みのあるもの

第5 その他

- 1 開発区域内において相当の駐車需要を生じることが見込まれるときは、駐車場が当該開発区域について想定される需要に支障を来さないような位置及び規模で適当に配置されるよう計画されていること。

- 2 開発事業の施行により設置される公共施設及び公益的施設については、広島県福祉のまちづくり条例（平成7年広島県条例第4号）に基づく適用施設整備基準に適合するよう設計が配慮されていること。
- 3 開発事業の施行に際しては、ふるさと広島の景観の保全と創造に関する条例（平成3年広島県条例第4号）及び呉市景観条例（平成19年呉市条例第16号）の趣旨に基づき、計画地域の特性を考慮の上、開発と保全との調和を目指した景観形成に努めること。
- 4 開発行為及び宅地造成工事に伴い掘込車庫（ボックスガレージ）を築造する場合には、開発行為及び宅地造成工事の許可証の写しを添付し建築確認を受けること。
- 5 開発区域とは、開発行為をする土地の区域であり、開発区域の設定については、当該工事において築造される構造物を全て含む範囲を原則とすること。
- 6 宅地又は建物の売買その他の業務に関する広告の開始時期については、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第33条に基づき、当該工事に関し必要とされる法令に基づく許可等の処分があった後とすること。
- 7 区域からの土砂の搬出が500m³以上又は土砂埋立面積が2,000m²以上の場合には、広島県土砂の適正処理に関する条例（平成16年広島県条例第1号）を遵守すること。
- 8 都市計画法第29条第1項若しくは第2項又は宅地造成等規制法第8条第1項本文の規定により許可を受けなければならない1,000m²以上の行為を行う場合は、広島県生活環境の保全等に関する条例を遵守すること。
- 9 開発行為又は宅地造成工事に伴って行う、「特定建設資材を用いた建築物」の解体工事で当該建築物の床面積の合計が80m²以上のもの又は特定建築資材を用いた「建築物以外の工作物」の工事（土木工事等）で請負代金の額が500万円以上のものについては、建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（平成12年法律第104号。通称「建設リサイクル法」）を遵守すること。