

広島市市街化調整区域における地区計画の運用基準 新旧対照表

旧（現 行）	新（改正案）
広島市市街化調整区域における地区計画の運用基準 平成 24 年 5 月 31 日施行 平成 24 年 11 月 29 日一部改正 平成 25 年 7 月 25 日一部改正 平成 27 年 2 月 13 日一部改正 （目的） 第 1 条 この運用基準は、本市の市街化調整区域における地区計画制度の運用及び地区計画の素案の作成に関し必要な事項を定めることにより、市街化調整区域の良好な環境の維持・形成に寄与することを目的とする。 （定義） 第 2 条 この運用基準で使用する用語は、以下に定義するもののほか、都市計画法（昭和43 年法律第100 号。以下「法」という。）及び建築基準法（昭和25 年法律第201 号。以下「基準法」という。）で使用する用語の例による。 2 この運用基準において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。 (1) 地区計画の素案 広島市地区計画の案の作成手続に関する条例（昭和59 年条例第22 号）第1 条に規定する地区計画の原案の内容となるべき事項をいう。 (2) 既存集落 自然的社会的諸条件から一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であって、おおむね50 以上の建築物が連たんしている土地の区域をいう。 (3) まちづくり構想 地区計画の素案を作成しようとする既存集落、自治会等の住民合意の下で作成された地域の将来像に係る計画書や計画図をいう。 (4) まちづくり計画 地区計画の素案を作成しようとする既存集落、自治会等の住民合意の下で作成された将来の計画書及び計画図で、当該地区計画の素案を作成するに必要となる土地利用計画、道路の配置等が記載されているものをいう。 (5) 消防活動困難区域 幅員6 メートル以上の道路から直線距離で280 メートルを超える土地の区域をいう。 (6) 土地所有者等 地区計画に係る土地の区域について、当該土地の所有権又は建物の所有を目的とする対抗要件を備えた地上権若しくは賃借権を有する者をいう。 (7) まちづくりNPO 等 「広島市都市計画提案制度手続<u>き</u>要領（平成24 年11 月29 日）」第2 条(2)に規定するものをいう。 (8) 事業者 土地所有者等の委任により、当該地区計画に係る土地の区域の開発行為等又は建築物の建築を行おうとする者をいう。 （適用範囲） 第 3 条 この運用基準は、市街化調整区域において定める地区計画（当該地域の良好な環境が維持され又は向上すると認められる場合においては、区域の一部が市街化区域である地区計画を含む。）について適用する。 （基本理念） 第 4 条 「市街化を抑制すべき区域」という市街化調整区域の基本理念は、地区計画の作成によってその性格が変わるものではないため、いたずらに開発を促進することがないよう慎重に対応しなければならない。	広島市市街化調整区域における地区計画の運用基準 平成 24 年 5 月 31 日施行 平成 24 年 11 月 29 日一部改正 平成 25 年 7 月 25 日一部改正 平成 27 年 2 月 13 日一部改正 <u>令和 3 年 8 月 12 日施行</u> （目的） 第 1 条 この運用基準は、本市の市街化調整区域における地区計画制度の運用及び地区計画の素案の作成に関し必要な事項を定めることにより、市街化調整区域の良好な環境の維持・形成に寄与することを目的とする。 （定義） 第 2 条 この運用基準で使用する用語は、以下に定義するもののほか、都市計画法（昭和43 年法律第100 号。以下「法」という。）及び建築基準法（昭和25 年法律第201 号。以下「基準法」という。）で使用する用語の例による。 2 この運用基準において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。 (1) 地区計画の素案 広島市地区計画の案の作成手続に関する条例（昭和59 年条例第22 号）第1 条に規定する地区計画の原案の内容となるべき事項をいう。 (2) 既存集落 自然的社会的諸条件から一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であって、おおむね50 以上の建築物が連たんしている土地の区域をいう。 (3) まちづくり構想 地区計画の素案を作成しようとする既存集落、自治会等の住民合意の下で作成された<u>当該</u>地域の将来像に係る計画書や計画図をいう。 (4) まちづくり計画 地区計画の素案を作成しようとする既存集落、自治会等の住民合意の下で作成された将来の計画書及び計画図で、当該地区計画の素案を作成するに必要となる土地利用計画、道路の配置等が記載されているものをいう。 (5) 消防活動困難区域 幅員6 メートル以上の道路から直線距離で280 メートルを超える土地の区域をいう。 (6) 土地所有者等 地区計画に係る土地の区域について、当該土地の所有権又は建物の所有を目的とする対抗要件を備えた地上権若しくは賃借権を有する者をいう。 (7) まちづくりNPO 等 広島市都市計画提案制度手続要領（<u>令和3 年4 月1 日</u>）第2 条(2)に規定するものをいう。 (8) 事業者 土地所有者等の委任により、当該地区計画に係る土地の区域の開発行為等又は建築物の建築を行おうとする者をいう。 （適用範囲） 第 3 条 この運用基準は、市街化調整区域において定める地区計画（当該地域の良好な環境が維持され又は向上すると認められる場合においては、区域の一部が市街化区域である地区計画を含む。）について適用する。 （基本理念） 第 4 条 「市街化を抑制すべき区域」という市街化調整区域の基本理念は、地区計画の作成によってその性格が変わるものではないため、いたずらに開発を促進することがないよう慎重に対応しなければならない。

2 市街化調整区域は、市街化区域とは異なり積極的な都市的投資を行う区域ではないため、地区計画の作成については、原則として、周辺等に新たな公共投資を生じさせないように配慮しなければならない。 3 市街化調整区域は、農業や森林等の保全に係る法令や規制が複雑であるため、地区計画の作成については、農林、環境、河川、下水道及び開発指導の部局等と十分に協議・調整を図らなければならない。 (適用区域の制限) 第5条 次に掲げる地域は、原則として地区計画の区域に含めないものとする。 (1) 広島市開発技術基準第2・2に掲げる地域<u>及び土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第4条第1項に規定する基礎調査の結果等により、土砂災害特別警戒区域の指定が見込まれる土地の区域</u> (2) 集落地域整備法（昭和62 年法律第63 号）第3 条に規定する「集落地域」 (3) 流通業務市街地の整備に関する法律（昭和41 年法律第110 号）第7 条に規定する「流通業務団地」の都市計画が定められている土地の区域 (4) 農村地域工業等導入促進法（昭和46 年法律第112 号）第5 条に規定する「工業導入地区」 (5) 自然環境保全法（昭和47 年法律第85 号）第14 条及び第22 条に規定する「指定地域」 (6) 溢水、湛水、津波、高潮等による災害の発生の<u>恐れ</u>がある土地の区域 (7) 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第4条第1項に規定する基礎調査等が実施されておらず、土砂災害特別警戒区域及び土砂災害警戒区域の指定の見込みが明らかとなっていない区域 (8) 史跡、名勝、天然記念物、建造物等の指定文化財、その他国、県及び本市において文化財保護上保全を必要とする区域 2 前項に定めるもののほか、土砂災害警戒区域（土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第4条第1項に規定する基礎調査の結果等により、土砂災害警戒区域の指定が見込まれる土地の区域を含む）については、<u>原則として</u>地区計画の区域に含めないものとする。ただし、地区計画により、住宅並びに高齢者、障害者、乳幼児その他の特に防災上の配慮を要する者が利用する社会福祉施設、学校及び医療施設（同法施行令第6条で定めるものに限る。）の用途を制限する場合<u>にあってはこの限りではない。</u> 3 前2項に定めるもののほか、災害の<u>恐れ</u>のある土地の区域については、防災担当部局と協議・調整を図るものとする。 (区域の設定等) 第6条 地区計画の区域は、原則として地形、地物等、土地の範囲を明示するのに適当なものにより定めるものとする。ただし、地形、地物等による区域設定が難しい場合は、敷地境界線等により設定し、できる限り整形なものとする。 2 地区計画の区域（地区整備計画を定める場合においては、地区整備計画の区域）の面積は、0.5ヘクタール（「一般計画開発型」及び「西風新都計画開発型」にあっては、5 ヘクタール）以上とする。 (対象地区) 第7条 地区計画は、次のいずれかに該当する地区を対象とする。 (1) 計画開発型 ア 一般計画開発型 上位計画の<u>位置づけ</u>に基づいて計画的な開発が行われる地区 イ 西風新都計画開発型 西風新都の地域内にあって、「活力創造都市“ひろしま西風新都”推進計画2013（以下「西風新都推進計画」という。）」に計画開発地区として<u>位置づけ</u>られている地区 ウ 西風新都計画誘導型 西風新都推進計画に計画誘導地区として<u>位置づけ</u>られている地区。ただし、「西風新都計画誘導型」のうち、住民のまちづくりとして地区計画を定める地区にあっては「まちづくり 2 市街化調整区域は、市街化区域とは異なり積極的な都市的投資を行う区域ではないため、地区計画の作成については、原則として、周辺等に新たな公共投資を生じさせないように配慮しなければならない。 3 市街化調整区域は、農業や森林等の保全に係る法令や規制が複雑であるため、地区計画の作成については、農林、環境、河川、下水道及び開発指導の部局等と十分に協議・調整を図らなければならない。 (適用区域の制限) 第5条 次に掲げる地域は、原則として地区計画の区域に含めないものとする。 (1) 広島市開発技術基準 <u>(令和2 年10 月1 日)</u> 第2・2に掲げる地域 (2) 集落地域整備法（昭和62 年法律第63 号）第3 条に規定する「集落地域」 (3) 流通業務市街地の整備に関する法律（昭和41 年法律第110 号）第7 条に規定する「流通業務団地」の都市計画が定められている土地の区域 (4) 農村地域工業等導入促進法（昭和46 年法律第112 号）第5 条に規定する「工業導入地区」 (5) 自然環境保全法（昭和47 年法律第85 号）第14 条及び第22 条に規定する「指定地域」 (6) 溢水、湛水、津波、高潮等による災害の発生の<u>おそれ</u>がある土地の区域 (7) 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律 <u>(平成12 年5 月8 日法律第57 号)</u> 第4条第1項に規定する基礎調査等が実施されておらず、土砂災害特別警戒区域及び土砂災害警戒区域の指定の見込みが明らかとなっていない区域 (8) 史跡、名勝、天然記念物、建造物等の指定文化財、その他国、県及び本市において文化財保護上保全を必要とする区域 2 前項に定めるもののほか、土砂災害警戒区域（土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第4条第1項に規定する基礎調査の結果等により、土砂災害警戒区域の指定が見込まれる土地の区域を含む）については、<u>地区計画の区域に含めないものとする。ただし、当該区域を地区計画の区域に含めることがやむを得ないものとして認められる場合であって、</u>地区計画により、住宅並びに高齢者、障害者、乳幼児その他の特に防災上の配慮を要する者が利用する社会福祉施設、学校及び医療施設（同法施行令第6条で定めるものに限る。）の用途を制限する<u>ときは、この限りでない。</u> 3 前2項に定めるもののほか、災害の<u>おそれ</u>のある土地の区域については、<u>地区計画の区域に含めないものとする。ただし、当該区域を地区計画の区域に含めることがやむを得ないものとして認められる場合であって、防災担当部局と協議・調整を図ったときは、この限りでない。</u> (区域の設定等) 第6条 地区計画の区域は、原則として地形、地物等、土地の範囲を明示するのに適当なものにより定めるものとする。ただし、地形、地物等による区域設定が難しい場合は、敷地境界線等により設定し、できる限り整形なものとする。 2 地区計画の区域（地区整備計画を定める場合においては、地区整備計画の区域）の面積は、0.5ヘクタール（「一般計画開発型」及び「西風新都計画開発型」にあっては、5 ヘクタール）以上とする。 (対象地区) 第7条 地区計画は、次のいずれかに該当する地区を対象とする。 (1) 計画開発型 ア 一般計画開発型 上位計画の<u>位置付け</u>に基づいて計画的な開発が行われる地区 イ 西風新都計画開発型 西風新都の地域内にあって、「活力創造都市“ひろしま西風新都”推進計画2013（以下「西風新都推進計画」という。）」に計画開発地区として<u>位置付け</u>られている地区 ウ 西風新都計画誘導型 西風新都推進計画に計画誘導地区として<u>位置付け</u>られている地区。ただし、「西風新都計画誘導型」のうち、住民のまちづくりとして地区計画を定める地区にあっては「まちづくり	
---	--

タイプ」に、その他の地区については「一般タイプ」に分類し、「一般タイプ」にあつては、「市街化区域隣接型」に準じる。 (2) 市街化区域隣接型 市街化区域に隣接し、かつ、既に開発行為が行われた区域に隣接又は既存集落の要件を満たす地区（「西風新都計画誘導型（まちづくりタイプ）」に該当する地区を除く。） (3) 既存集落型 既存集落の要件を満たし、まちづくり構想を定めた地区 (4) 既存住宅団地型 既に街区が形成されている住宅団地の地区 （基本要件） 第8条 地区計画は、その周辺における市街化を促進することがない等当該都市計画区域における計画的な市街化を図る上で支障がないと認められ、かつ、次に掲げる区分に応じ、それぞれ次に定める基準に適合するものでなければならない。 (1) 一般計画開発型 <u>開発許可又は</u>土地区画整理組合設立認可を受け、かつ、事業実施の見通しが明らかになっていること。 (2) 西風新都計画開発型 開発行為の事前協議が完了していること。 (3) 西風新都計画誘導型（一般タイプを除く。） ア まちづくり計画が作成されていること。 イ 消防活動困難区域を含まないこと。 (4) 市街化区域隣接型及び西風新都計画誘導型（一般タイプに限る。） ア 山林等（平成24 年5 月31 日における登記簿の地目欄が「山林」「保安林」「原野」と記載されている土地（その時点において、田、畑若しくは宅地の用に供されていることが明らかな土地の区域を除く。）又は現況として樹木が生育する傾斜地であるなど山林と認められる土地をいう。ただし、平成24 年5 月31 日時点で、法第29 条に基づく開発許可又は宅地造成規制法第8条に基づく工事の許可を受けている土地の区域を除く。）を含まないこと。 ただし、山林等の区域を宅地にしない場合で、公共施設の整備や防災上必要な措置のためやむを得ないときを除く。 イ 地区計画の区域が、区域外の幅員9 メートル（主として住宅の建築の用に供する目的で行う宅地開発にあつては、幅員6.5 メートル。ただし、周辺の状況によりやむを得ない場合、延長が120 メートルの区間に限って、幅員5 メートル）以上の道路に接続していること。 ウ 消防活動困難区域を含まないこと。 エ 新たな公共投資の必要がないこと。 (5) 既存集落型 ア 地区計画の区域が、国道、県道又は広域的な性格を持つ道路に接続していること。 イ 連続した幅員4 メートル以上の道路があること又は整備が確実な道路があること。 ウ 地区計画の区域が、連続した幅員4 メートル以上の道路端から直線距離で30 メートル程度の範囲の土地又はその土地と宅地等が連続している区域を基本としていること。 エ 消防活動困難区域を含まないこと。 オ 地区整備計画の区域における宅地等の面積の区域面積に占める割合が、3 分の1 以上であること。 カ 住民の主体的なまちづくり活動が行われており、まちづくり構想が作成されていること。 (6) 既存住宅団地型 住民の主体的なまちづくり活動が行われていること。 （地区計画の構成） 第9条 地区計画には、法12 条の4 第2 項及び第12 条の5 第2 項の規定により、次に掲げる事項を定めるものとする。 (1) 名称、位置、区域及び区域の面積 (2) 地区計画の目標	タイプ」に、その他の地区については「一般タイプ」に分類し、「一般タイプ」にあつては、「市街化区域隣接型」に準じる。 (2) 市街化区域隣接型 市街化区域に隣接し、かつ、既に開発行為が行われた区域に隣接又は既存集落の要件を満たす地区（「西風新都計画誘導型（まちづくりタイプ）」に該当する地区を除く。） (3) 既存集落型 既存集落の要件を満たし、まちづくり構想を定めた地区 (4) 既存住宅団地型 既に街区が形成されている住宅団地の地区 （基本要件） 第8条 地区計画は、その周辺における市街化を促進することがない等当該都市計画区域における計画的な市街化を図る上で支障がないと認められ、かつ、次に掲げる区分に応じ、それぞれ次に定める基準に適合するものでなければならない。 (1) 一般計画開発型 <u>土</u>地区画整理組合設立認可を受け、かつ、事業実施の見通しが明らかになっていること。 (2) 西風新都計画開発型 開発行為の事前協議が完了していること。 (3) 西風新都計画誘導型（一般タイプを除く。） ア まちづくり計画が作成されていること。 イ 消防活動困難区域を含まないこと。 (4) 市街化区域隣接型及び西風新都計画誘導型（一般タイプに限る。） ア 山林等（平成24 年5 月31 日における登記簿の地目欄が「山林」「保安林」「原野」と記載されている土地（その時点において、田、畑若しくは宅地の用に供されていることが明らかな土地の区域を除く。）又は現況として樹木が生育する傾斜地であるなど山林と認められる土地をいう。ただし、平成24 年5 月31 日時点で、法第29 条に基づく開発許可又は宅地造成規制法第8条に基づく工事の許可を受けている土地の区域を除く。）を含まないこと。 ただし、山林等の区域を宅地にしない場合で、公共施設の整備や防災上必要な措置のためやむを得ないときを除く。 イ 地区計画の区域が、区域外の幅員9 メートル（主として住宅の建築の用に供する目的で行う宅地開発にあつては、幅員6.5 メートル。ただし、周辺の状況によりやむを得ない場合、延長が120 メートルの区間に限って、幅員5 メートル）以上の道路に接続していること。 ウ 消防活動困難区域を含まないこと。 エ 新たな公共投資の必要がないこと。 (5) 既存集落型 ア 地区計画の区域が、国道、県道又は広域的な性格を持つ道路に接続していること。 イ 連続した幅員4 メートル以上の道路があること又は整備が確実な道路があること。 ウ 地区計画の区域が、連続した幅員4 メートル以上の道路端から直線距離で30 メートル程度の範囲の土地又はその土地と宅地等が連続している区域を基本としていること。 エ 消防活動困難区域を含まないこと。 オ 地区整備計画の区域における宅地等の面積の区域面積に占める割合が、3 分の1 以上であること。 カ 住民の主体的なまちづくり活動が行われており、まちづくり構想が作成されていること。 (6) 既存住宅団地型 住民の主体的なまちづくり活動が行われていること。 （地区計画の構成） 第9条 地区計画には、法12 条の4 第2 項及び第12 条の5 第2 項の規定により、次に掲げる事項を定めるものとする。 (1) 名称、位置、区域及び区域の面積 (2) 地区計画の目標
---	---

(3) 区域の整備、開発及び保全に関する方針（以下「地区計画の方針」という。） (4) 地区整備計画 （地区計画の目標） 第１０条 地区計画の目標は、自然環境の保全、ゆとりある良好な環境の維持・形成、周辺の景観や営農条件等との調和、地域の活性化など、地区の特性を踏まえながら必要な事項を、次に掲げる観点から明らかにするものとする。 (1) 目標とする地区の将来像 (2) 計画的に土地利用を誘導する必要性 (3) 周辺の土地利用や自然環境等への配慮等 （地区計画の方針） 第１１条 地区計画の方針には、次のうち地区計画の目標を達成するため必要な事項を定めるものとする。 (1) 土地利用の方針 ア 周辺の土地利用や自然環境と調和する土地利用のあり方 イ 必要となる調整池や緑地等の整備方針 ウ 地区計画作成後の個別敷地での開発を規制誘導する方策等 (2) 地区施設の整備の方針 ア 地区施設整備の基本的な考え方 イ 地区施設の整備手法や予定される整備時期 ウ その他公共空地等地区に必要な施設等 (3) 建築物等の整備の方針 ア 周辺の自然環境や景観と調和する建築物の形態、意匠等 (4) その他当該地区の整備、開発及び保全の方針 ア 地区整備計画に定める項目のない事項等 （地区整備計画） 第１２条 地区整備計画には、次のうち地区計画の目標を達成するため必要な事項を定めるものとする。 (1) 地区施設の配置及び規模 ア 道路、公園、緑地、広場の配置及び規模 イ その他公共空地の配置及び規模 (2) 建築物等に関する事項 ア 建築物等の用途の制限 イ 建築物の容積率の最高限度 ウ 建築物の建ぺい率の最高限度 エ 建築物の敷地面積の最低限度 オ 壁面の位置の制限 カ 壁面後退区域における工作物の設置の制限 キ 建築物等の高さの最高限度 ク 建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限 ケ 垣又はさくの構造の制限 (3) 樹林地、草地等の保全に関する事項 現存する樹林地、草地等で良好な居住環境の確保に必要なものの保全を図るための制限 （地区施設等に関する事項） 第１３条 地区計画に定める地区施設は、次に掲げる基準に適合するものとする。ただし、これに	(3) 区域の整備、開発及び保全に関する方針（以下「地区計画の方針」という。） (4) 地区整備計画 （地区計画の目標） 第１０条 地区計画の目標は、自然環境の保全、ゆとりある良好な環境の維持・形成、周辺の景観や営農条件等との調和、地域の活性化など、地区の特性を踏まえながら必要な事項を、次に掲げる観点から明らかにするものとする。 (1) 目標とする地区の将来像 (2) 計画的に土地利用を誘導する必要性 (3) 周辺の土地利用や自然環境等への配慮等 （地区計画の方針） 第１１条 地区計画の方針には、次のうち地区計画の目標を達成するため必要な事項を定めるものとする。 (1) 土地利用の方針 ア 周辺の土地利用や自然環境と調和する土地利用のあり方 イ 必要となる調整池や緑地等の整備方針 ウ 地区計画作成後の個別敷地での開発を規制誘導する方策等 (2) 地区施設の整備の方針 ア 地区施設整備の基本的な考え方 イ 地区施設の整備手法や予定される整備時期 ウ その他公共空地等地区に必要な施設等 (3) 建築物等の整備の方針 ア 周辺の自然環境や景観と調和する建築物の形態、意匠等 (4) その他当該地区の整備、開発及び保全の方針 ア 地区整備計画に定める項目のない事項等 （地区整備計画） 第１２条 地区整備計画には、次のうち地区計画の目標を達成するため必要な事項を定めるものとする。 (1) 地区施設の配置及び規模 ア 道路、公園、緑地、広場の配置及び規模 イ その他公共空地の配置及び規模 (2) 建築物等に関する事項 ア 建築物等の用途の制限 イ 建築物の容積率の最高限度 ウ 建築物の建蔽率の最高限度 エ 建築物の敷地面積の最低限度 オ 壁面の位置の制限 カ 壁面後退区域における工作物の設置の制限 キ 建築物等の高さの最高限度 ク <u>建築物の居室の床面の高さの最低限度</u> ケ 建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限 コ <u>建築物の緑化率の最低限度</u> サ 垣又は柵の構造の制限 (3) 樹林地、草地等の保全に関する事項 現存する樹林地、草地等で良好な居住環境の確保に必要なものの保全を図るための制限 <u>(4) 農地における行為の制限</u> <u>現に存する農地で農業の利便の増進と調和した良好な居住環境を確保するため必要なものにおける土地の形質の変更その他の行為の制限に関する事項</u> （地区施設等に関する事項） 第１３条 地区計画に定める地区施設は、次に掲げる基準に適合するものとする。ただし、これに
--	---

より難しい場合は、道路、公園、排出先河川、下水道、その他公共施設の管理者との協議に応じて必要なものを定めるものとする。 (1) 地区施設は、当該地区の良好な環境が形成されるよう、広島市開発技術基準と同等以上として、地区内の重要な施設その他必要に応じて配置及び規模を定めるものとする。 (2) 開発行為を想定する地区計画については、排水先河川に及ぼす影響について検討するものとする。また、広島市開発技術基準及び県の定める開発事業に関する技術的指導基準に基づき、必要に応じて沈砂池や調整池の設置などを行うものとする。 なお、当該地区に新たに設置する必要がある下水道施設の整備については、既存の下水道計画及び下水道施設に影響をきたすことがないよう、あらかじめ下水道局の関係課と協議するものとする。 (3) 隣近接して2 以上の地区計画を作成する場合は、合計面積に必要な公共施設等の配置、規模を検討し、適切に地区施設を定めるものとする。 (4) 地区計画の区域内の道路は、原則として袋路状にしてはならないものとする。 (5) 「既存集落型」については、原則として開発行為による道路の新設（改良及び付け替えを除く。）を伴わないものとする。ただし、道路の新設が行き止まり道路の解消など、地区の環境の改善・向上につながるものを除く。 （建築物等に関する事項） 第 1 4 条 地区整備計画に定める建築物等に関する事項については、第12 条第2 号に掲げる事項のうち、当該地区の良好な環境を維持及び増進していくために必要な事項を定めるものとする。 2 当該地区に関わる建築物に関する事項は、別表に定める地区の類型ごとの基準を標準とし、当該地区の特性や土地利用計画に即して適切に定めるものとする。 3 「市街化区域隣接型」及び「既存集落型」については、新たに開発行為で整備する建築物の敷地は、開発行為等の許可に必要なとなる幅員以上の道路に4 メートル以上接するものとする。 4 「計画開発型」及び「市街化区域隣接型」については、市街化区域に編入され<u>た際に</u>想定される用途地域による建築の制限との整合を図るものとする、また、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域又は第二種中高層住居専用地域が<u>想定される土地の区域においては、</u>基準法第56 条第1 項第3 号に<u>基づく</u>北側斜線<u>と同じ内容の高さ制限を規定する</u>ものとする。 （地区計画の素案の作成主体） 第 1 5 条 地区計画の素案は、原則として、土地所有者等が主体となり、関係機関と協議の上、作成するものとする。 2 「計画開発型」及び「市街化区域隣接型」については、土地所有者等は、地区計画の素案の作成を事業者委任することができる。 （住民等の合意形成） 第 1 6 条 地区計画の素案の作成については、当該検討の段階から住民参加の機会を設け、住民の意見の反映に努めるものとする。 2 原則として、地区計画の素案に係る土地所有者等の全員の同意を得るものとする。 （事前相談及び関係機関との協議） 第 1 7 条 土地所有者等及びまちづくりNPO 等は、「広島市都市計画提案制度手続<u>き</u>要領（平成24 年11 月29 日）」に基づく事前相談を行うものとする。 2 「計画開発型」及び「市街化区域隣接型」の地区計画の素案を作成する者は、当該検討の段階から市の関係各課との協議を行い、開発許可の事前審査を了しておくとともに、道路、公園、排出先河川、下水道、その他公共施設の管理者と協議し、支障のない旨の回答を得ておくものとする。 （地区計画の素案の提案） 第 1 8 条 土地所有者等及びまちづくりNPO 等は、前条の事前相談、協議が完了した後に、地区計画の素案を法第21 条の2 第1 項に基づき、広島市に対し都市計画の決定等の提案を行うものと	より難しい場合は、道路、公園、排出先河川、下水道、その他公共施設の管理者との協議に応じて必要なものを定めるものとする。 (1) 地区施設は、当該地区の良好な環境が形成されるよう、広島市開発技術基準と同等以上として、地区内の重要な施設その他必要に応じて配置及び規模を定めるものとする。 (2) 開発行為を想定する地区計画については、排水先河川に及ぼす影響について検討するものとする。また、広島市開発技術基準及び県の定める開発事業に関する技術的指導基準に基づき、必要に応じて沈砂池や調整池の設置などを行うものとする。 なお、当該地区に新たに設置する必要がある下水道施設の整備については、既存の下水道計画及び下水道施設に影響をきたすことがないよう、あらかじめ下水道局の関係課と協議するものとする。 (3) 隣近接して2 以上の地区計画を作成する場合は、合計面積に必要な公共施設等の配置、規模を検討し、適切に地区施設を定めるものとする。 (4) 地区計画の区域内の道路は、原則として袋路状にしてはならないものとする。 (5) 「既存集落型」については、原則として開発行為による道路の新設（改良及び付け替えを除く。）を伴わないものとする。ただし、道路の新設が行き止まり道路の解消など、地区の環境の改善・向上につながるものを除く。 （建築物等に関する事項） 第 1 4 条 地区整備計画に定める建築物等に関する事項については、第12 条第2 号に掲げる事項のうち、当該地区の良好な環境を維持及び増進していくために必要な事項を定めるものとする。 2 当該地区に関わる建築物に関する事項は、別表に定める地区の類型ごとの基準を標準とし、当該地区の特性や土地利用計画に即して適切に定めるものとする。 3 「市街化区域隣接型」及び「既存集落型」については、新たに開発行為で整備する建築物の敷地は、開発行為等の許可に必要なとなる幅員以上の道路に4 メートル以上接するものとする。 4 「計画開発型」及び「市街化区域隣接型」については、市街化区域に編入され<u>る場合において指定が</u>想定される用途地域（<u>以下「想定用途地域」という。</u>）による建築の制限との整合を図るものとする。<u>この場合において、想定用途地域が、</u>第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域又は第二種中高層住居専用地域<u>であるときは、</u>基準法第56 条第1 項第3 号に<u>規定する</u>北側斜線<u>との整合も図る</u>ものとする。 <u>5 前項の想定用途地域は、周辺を含めた当該地区の土地利用状況や、当該地区に関する上位計画を踏まえたものとする。</u> （地区計画の素案の作成主体） 第 1 5 条 地区計画の素案は、原則として、土地所有者等が主体となり、関係機関と協議の上、作成するものとする。 2 「計画開発型」及び「市街化区域隣接型」については、土地所有者等は、地区計画の素案の作成を事業者委任することができる。 （住民等の合意形成） 第 1 6 条 地区計画の素案の作成については、当該検討の段階から住民参加の機会を設け、住民の意見の反映に努めるものとする。 2 原則として、地区計画の素案に係る土地所有者等の全員の同意を得るものとする。 （事前相談及び関係機関との協議） 第 1 7 条 土地所有者等及びまちづくりNPO 等は、広島市都市計画提案制度手続要領（<u>令和3 年4 月1 日</u>）に基づく事前相談を行うものとする。 2 「計画開発型」及び「市街化区域隣接型」の地区計画の素案を作成する者は、当該検討の段階から市の関係各課との協議を行い、開発許可の事前審査を了しておくとともに、道路、公園、排出先河川、下水道、その他公共施設の管理者と協議し、支障のない旨の回答を得ておくものとする。 （地区計画の素案の提案） 第 1 8 条 土地所有者等及びまちづくりNPO 等は、前条の事前相談、協議が完了した後に、地区計画の素案を法第21 条の2 第1 項に基づき、広島市に対し都市計画の決定等の提案を行うものと
--	--

する。ただし、「既存集落型」及び「既存住宅団地型」の地区計画にあつては、前条第1 項の事前相談の結果に基づき、都市計画の決定等の提案に替えて都市計画決定等の依頼（要望を含む。）を行うことができる。 （事業の実施） 第 1 9 条 「計画開発型」及び「市街化区域隣接型」の地区計画については、原則として、地区計画が定められた日から起算して、1 年以内に当該地区計画に適合する開発行為等の事業に着手するものとする。 2 前項の規定にかかわらず1 年を超えて当該開発事業に着手する場合、当該地区計画の区域を分割して開発事業を行う場合等においては、必要に応じ、関係権利者又は事業者に対し、その理由、当該地区計画の区域内の公共施設の整備方針、整備時期その他必要な事項を明記した書類の提出を求めるものとする。 3 「計画開発型」及び「市街化区域隣接型」の地区計画については、地区計画が定められた日から起算して3 年を経過し、かつ、開発行為等が行われない正当な事由が確認できない場合、土地所有者等の弁明の機会を設けた<u>うえ</u>で、都市計画決定の廃止を行うことができるものとする。 （市街化区域への編入） 第 2 0 条 「計画開発型」及び「市街化区域隣接型」については、市街地形成が<u>進んだ</u>段階で、市街化区域に編入する<u>ことを原則</u>とする。 2 前項の地区計画については、第16 条に規定する合意形成を図る上において、市街化区域編入が行われることについて周知を図るものとする。 （条例による制限の適用） 第 2 1 条 第12 条第2 号に掲げる事項（同号カ及びクに規定する事項を除く。ただし、キに規定する高さの最高限度にあつては、建築物に限る。）を地区整備計画に定める場合には、原則として、「広島圏都市計画(広島平和記念都市建設計画)地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例」に当該事項の制限内容を定めるものとする。 （改正等の報告） 第 2 2 条 この運用基準を改正又は再施行する場合においては、改正又は再施行の案を広島市都市計画審議会に報告するものとする。 （雑則） 第 2 3 条 この運用基準に定めるもののほか、必要な事項は別途定めるものとする。 2 この運用基準に関連する計画、マスタープラン等が改正され、本基準との整合が図られなくなった場合においては、速やかにこの運用基準を改正するものとし、関連する計画、マスタープラン等の改正に<u>あわせた</u>読み換えは行わないものとする。 附 則 この運用基準は、平成24 年5 月31 日から平成33 年3 月31 日までの間施行する。ただし、必要と認められる場合においては、再施行することを妨げない。 附 則（平成24 年11 月29 日） この運用基準を一部改正する。（第2 条、第17 条、第18 条） 附 則（平成25 年7 月25 日） この運用基準を一部改正する。（第7 条、第8 条） 附 則（平成27 年2 月13 日） この運用基準を一部改正する。（第5 条）	する。ただし、「既存集落型」及び「既存住宅団地型」の地区計画にあつては、前条第1 項の事前相談の結果に基づき、都市計画の決定等の提案に替えて都市計画決定等の依頼（要望を含む。）を行うことができる。 （事業の実施） 第 1 9 条 「計画開発型」及び「市街化区域隣接型」の地区計画については、原則として、地区計画が定められた日から起算して、1 年以内に当該地区計画に適合する開発行為等の事業に着手するものとする。 2 前項の規定にかかわらず1 年を超えて当該開発事業に着手する場合、当該地区計画の区域を分割して開発事業を行う場合等においては、必要に応じ、関係権利者又は事業者に対し、その理由、当該地区計画の区域内の公共施設の整備方針、整備時期その他必要な事項を明記した書類の提出を求めるものとする。 3 「計画開発型」及び「市街化区域隣接型」の地区計画については、地区計画が定められた日から起算して3 年を経過し、かつ、開発行為等が行われない正当な事由が確認できない場合、土地所有者等の弁明の機会を設けた<u>上</u>で、都市計画決定の廃止を行うことができるものとする。 （市街化区域への編入） 第 2 0 条 「計画開発型」及び「市街化区域隣接型」については、市街地形成が<u>進み、かつ、その他の都市計画基準に適合した</u>段階で、市街化区域に編入する<u>もの</u>とする。 2 前項の地区計画については、第16 条に規定する合意形成を図る上において、市街化区域編入が行われることについて周知を図るものとする。 （条例による制限の適用） 第 2 1 条 第12 条第2 号に掲げる事項（同号カ及びクに規定する事項を除く。ただし、キに規定する高さの最高限度にあつては、建築物に限る。）を地区整備計画に定める場合には、原則として、広島圏都市計画(広島平和記念都市建設計画)地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例（<u>平成8 年3 月6 日条例第7 号</u>）に当該事項の制限内容を定めるものとする。 （改正等の報告） 第 2 2 条 この運用基準を改正又は再施行する場合においては、改正又は再施行の案を広島市都市計画審議会に報告するものとする。 <u>2 この運用基準を廃止する場合においては、前項の規定を準用する。</u> （雑則） 第 2 3 条 この運用基準に定めるもののほか、必要な事項は別途定めるものとする。 2 この運用基準に関連する計画、マスタープラン等が改正され、本基準との整合が図られなくなった場合においては、速やかにこの運用基準を改正するものとし、関連する計画、マスタープラン等の改正に<u>合わせた</u>読み換えは行わないものとする。 附 則 この運用基準は、平成24 年5 月31 日から平成33 年3 月31 日までの間施行する。ただし、必要と認められる場合においては、再施行することを妨げない。 附 則（平成24 年11 月29 日） この運用基準を一部改正する。（第2 条、第17 条、第18 条） 附 則（平成25 年7 月25 日） この運用基準を一部改正する。（第7 条、第8 条） 附 則（平成27 年2 月13 日） この運用基準を一部改正する。（第 5 条） <u>附 則（令和3 年8 月12 日）</u> <u>1 この運用基準を一部改正する。（第 2 条、第 5 条、第 7 条、第 8 条、第 12 条、第 14 条、第 17 条、第 19 条、第 20 条、第 22 条）</u> <u>2 この運用基準は、令和 3 年 4 月 1 日から令和 13 年 3 月 31 日までの間施行する。ただし、令和 8 年 3 月 31 日までに、社会情勢の変化や運用実績を踏まえた評価・検証を行うこととする。</u>
--	--

	<u>3 前項の規定は、社会情勢を踏まえ、評価・検証を行った結果、必要と認められる場合においては、再施行することを妨げるものではない。</u>
--	--