

「広島市市街化調整区域における地区計画の運用基準」の一部改正について

■ 改正の趣旨

- (1) 令和 4 年に都市計画法が改正され、市街化調整区域の開発について、開発区域から災害ハザードエリアを除外することが明記されたことに伴い、本市の運用基準においても災害ハザードエリアの除外を明記するために、運用基準を改正する。
- (2) その他、規定の整備を行う。

■ 新旧対照表

新（改正案）	旧（現行）
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 令和 3 年 8 月 12 日施行 <u>令和 8 年 月 日一部改正</u> 第 1 条～第 4 条 （略） （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 7 年 4 月 1 日</u>）第 2 ・ 2 に掲げる地域 (2) ・ (3) （略） (4) <u>農村地域への産業の導入の促進等に関する法律</u>（昭和 46 年法律第 112 号）第 5 条に規定する「<u>産業導入地区</u>」 (5) ・ (6) （略） (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（平成 12 年 _____ 法律第 57 号）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) （略） 2 <u>_____</u>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、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、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。）の用途を制限するときは、この限りでない。 <u>3 水防法（昭和 24 年法律第 193 号）第 15 条第 1 項第 4 号の浸水想定区域のうち、都市計画法施行令（昭和 44 年政令第 158 号）第 29 条の 9 第 6 号に規定する土地の区域については、地区計画の区域に含めないものとする。ただし、地区計画に安全上及び避難上の対策を定めるなど、必要な措置を講ずる場合は、この限りでない。</u> <u>4 前 3 項に定めるもののほか、災害のおそれのある土地の区域については、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> 第 6 条・第 7 条 （略） （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)～(3) （略） (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<u>旧</u>宅地造成<u>等</u>規制法（<u>昭和 36 年法律第 191 号</u>）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～エ （略） (5) ・ (6) （略） 第 9 条～第 1 1 条 （略）	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 令和 3 年 8 月 12 日施行 第 1 条～第 4 条 （略） （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) ・ (3) （略） (4) <u>農村地域工業等導入促進法</u>（昭和 46 年法律第 112 号）第 5 条に規定する「<u>工業導入地区</u>」 (5) ・ (6) （略） (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（平成 12 年 <u>5 月 8 日</u> 法律第 57 号）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) （略） 2 <u>前項に定めるもののほか、</u>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、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、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、災害のおそれのある土地の区域については、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> 第 6 条・第 7 条 （略） （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)～(3) （略） (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<u>宅地造成</u> <u>規制法</u> _____ 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～エ （略） (5) ・ (6) （略） 第 9 条～第 1 1 条 （略）

新（改正案）	旧（現行）
（地区整備計画） 第 1 2 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、<u>その他公共空地</u>の配置及び規模 イ <u>避難施設、避難路又は雨水貯留浸透施設</u>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 <u>オ 建築物の敷地の地盤面の高さの最低限度</u> <u>カ</u> 壁面の位置の制限 <u>キ</u> 壁面後退区域における工作物の設置の制限 <u>ク</u> 建築物等の高さの最高限度 <u>ケ</u> 建築物の居室の床面の高さの最低限度 <u>コ</u> 建築物等の形態又は色彩その他<u>の</u>意匠の制限 <u>サ</u> 建築物の緑化率の最低限度 <u>シ</u> 垣又は柵の構造の制限 (3)・(4) （略） 第 1 3 条～第 2 0 条 （略） （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<u>キ</u>_____に規定する事項を除く。ただし、<u>ク</u>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（平成 8 年 _____ 条例第 7 号）に当該事項の制限内容を定めるものとする。 第 2 2 条・第 2 3 条 （略） 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） 附 則（令和 3 年 8 月 12 日） 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） 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。 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>附 則（令和 8 年 月 日）</u> <u>この運用基準を一部改正する。（第 5 条、第 8 条、第 12 条、第 21 条）</u>	（地区整備計画） 第 1 2 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 <u>その他公共空地</u>_____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 _____ <u>オ</u> 壁面の位置の制限 <u>カ</u> 壁面後退区域における工作物の設置の制限 <u>キ</u> 建築物等の高さの最高限度 <u>ク</u> 建築物の居室の床面の高さの最低限度 <u>ケ</u> 建築物等の形態又は色彩その他____意匠の制限 <u>コ</u> 建築物の緑化率の最低限度 <u>サ</u> 垣又は柵の構造の制限 (3)・(4) （略） 第 1 3 条～第 2 0 条 （略） （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<u>カ</u>及び<u>ク</u>に規定する事項を除く。ただし、<u>キ</u>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（平成 8 年 <u>3 月 6 日</u> 条例第 7 号）に当該事項の制限内容を定めるものとする。 第 2 2 条・第 2 3 条 （略） 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） 附 則（令和 3 年 8 月 12 日） 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） 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。 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。