

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き要領(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。

- 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
 - (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恐れがある土地の区域
 - (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、原則として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にあってはこの限りではない。
- 3 前2項に定めるもののほか、災害の恐れ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」にあつては、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

上位計画の位置づけ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つて、「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位置づけられている地区

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位置づけられている地区。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つては「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

開発許可又は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
- (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
 - ア 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に、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14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た際に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想定される土地の区域においては、基準法第56条第1項第3号に基づく北側斜線と同じ内容の高さ制限を規定するものとする。

（地区計画の素案の作成主体）

- 第15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16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17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き要領（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18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19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うえで、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20条 「計画開発型」及び「市街化区域隣接型」については、市街地形成が進んだ段階で、市街化区域に編入することを原則とする。

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21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22条 この運用基準を改正又は再施行する場合には、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23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あわせた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)

別表：建築物等に関する事項（第14条関係）・その1

区分	計画開発型		
	一般計画開発型	西風新都計画開発型	西風新都計画誘導型 (まちづくりタイプ)
建築物等の用途の制限	上位計画と整合した用途とする ・市街化区域に隣接する地区は、隣接する市街化区域の用途地域の規制に準ずる	「西風新都推進計画」と整合した用途とする	「西風新都推進計画」と整合した用途とする ・市街化区域に隣接する地区は、隣接する市街化区域の用途地域の規制に準ずる
容積率の最高限度	想定用途地域と整合した値とする ・住居系：200%以下 ・商業系：400%以下 (想定用途地域が近隣商業地域の場合は300%以下) ・工業系：200%以下	想定用途地域と整合した値とする ・住居系：200%以下 ・商業系：400%以下 (想定用途地域が近隣商業地域の場合は300%以下) ・工業系：200%以下	想定用途地域と整合した値とする ・市街化区域に隣接する地区は、隣接する市街化区域の容積率の値に準ずる
建築物の建ぺい率の最高限度	想定用途地域と整合した値とする ・住居系：60%以下 ・商業系：70%以下 ・工業系：60%以下	想定用途地域と整合した値とする ・住居系：60%以下 ・商業系：70%以下 ・工業系：60%以下	想定用途地域と整合した値とする ・近隣商業地域に準ずる場合：70%以下 ・その他：60%以下 ・市街化区域に隣接する地区は、隣接する市街化区域の建ぺい率の値に準ずる
建築物の敷地面積の最低限度	想定用途地域に相応した値とする ・低層専用住宅は165㎡ ・その他については用途や街区の規模、立地施設等を勘案して定める	想定用途地域に相応した値とする ・住居系：165㎡以上 ・商業系：200㎡以上 ・工業系：街区の規模や立地施設等を勘案して定める	想定用途地域に相応した値とする ・低層専用住宅は165㎡ ・その他については用途や街区の規模、立地施設等を勘案して定める
壁面の位置の制限	道路から1m以上 (隅切部分を除く)	道路、敷地境界から1m以上 (隅切部分を除く)	道路から1m以上 (隅切部分を除く)
建築物等の高さの最高限度	低層専用住宅は10m 市街化区域への編入時において第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域の指定が想定される地区については、建築基準法第56条第1項第3号に基づく北側斜線と同様の内容を定める		
建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限	周辺の環境・景観との調和が図られるよう定める		
垣又はさくの構造の制限	周辺の環境・景観との調和、用途等を考慮して定める		

別表：建築物等に関する事項（第14条関係）・その2

区 分	市街化区域隣接型	既存集落型	既存住宅団地型
建築物等の用途の制限	隣接する市街化区域の用途地域の規制に準ずる	原則、第二種低層住居専用地域の規制を基本とし、地域の実情に応じて必要最小限の用途を定める	原則、第一種低層住居専用地域の規制を基本とし、地域の実情に応じて必要最小限の用途を定める
容積率の最高限度	隣接する市街化区域の用途地域（容積率）の規制に準ずる	100%以下	
建築物の建ぺい率の最高限度	隣接する市街化区域の用途地域（建ぺい率）の規制に準ずる	50%以下 ただし、既存不適格建築物の状況を踏まえ、60%以下にすることができる	
建築物の敷地面積の最低限度	165 m ² 以上	200 m ² 以上 ただし、地域の状況によりやむを得ない場合においては165 m ² 以上	100 m ² 以上
壁面の位置の制限	道路から1 m以上 (隅切部分を除く)		
建築物等の高さの最高限度	10m又は12m	10m	
	市街化区域への編入時において第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域の指定が想定される地区については、建築基準法第56条第1項第3号に基づく北側斜線と同様の内容を定める		
建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限	周辺の環境・景観との調和が図られるよう定める		
垣又はさくの構造の制限	周辺の環境・景観との調和や向上が図られるよう定める		