東広島市市街化調整区域における地区計画運用基準

（目的）

第１条　この運用基準は、本市の市街化調整区域内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、市街化調整区域における良好な環境の維持及び形成に寄与することを目的とする。

（定義）

第２条　この運用基準において使用する用語は、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）において使用する用語の例による。

（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（以下「地区計画」という。）について適用する。

（基本方針）

第４条　市街化調整区域における地区計画制度の運用については、都市計画運用指針（平成１２年１２月２８日建設省都計発第９２号）及び市街化調整区域における地区計画策定の基本的な考え方（平成１５年１１月１７日広島県土木建築部都市局長通知）に基づき行うものとする。

（適用区域の制限）

第５条　地区計画の区域には、次に掲げる区域又は地域を含まないものとする。

(1) 農業振興地域の整備に関する法律（昭和４４年法律第５８号）第８条第２項第１号に規定する農用地区域

(2) 農地法（昭和２７年法律第２２９号）による農地転用が許可されないと見込まれる農地

(3) 森林法（昭和２６年法律第２４９号）に規定する保安林、保安施設地区、保安林予定森林及び保安施設地区予定地

(4) 自然環境保全法（昭和４７年法律第８５号）第４５条第１項の規定により指定された都道府県自然環境保全地域

(5) 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６条第１項に規定する土砂災害警戒区域及び同法第８条第１項に規定する土砂災害特別警戒区域

(6) 公共事業の計画が予定されている区域

(7) 法第１１条に規定する都市施設のある区域

(8) 溢水、湛水等による災害発生のおそれがある区域

(9) 史跡、名勝、天然記念物、建造物等の指定文化財その他国、県及び市において文化財保護上保全を必要とする区域

(10) 前各号に掲げる区域及び地域のほか、法令及び法令に基づく命令による規制区域

２　前項第６号及び第７号の区域において、公の施設が地区計画により整備される場合は、同項の規定にかかわらず、地区計画の区域に含めることができる。

３　前項に規定する公の施設の整備は、地区計画の区域内に限らず、施設が適切に機能を果たすことが可能な範囲とする。

（区域の設定）

第６条　地区計画の区域は、原則として公共用地の地形、地物等（道路、鉄道その他の恒久的な施設又は河川、水路等をいう。）により、明確かつ恒久的に区別されるものでなければならない。ただし、これにより難い場合には、地区計画において定めることとなる道路等の施設の配置を考慮し、できる限り地区計画の区域が明確かつ恒久的になるように計画しなければならない。

（対象地区）

第７条　地区計画の対象となる地区は、その周辺において、良好な環境を維持するための公共施設等の整備がされており、かつ、次の各号のいずれかに適合するものでなければならない。

⑴ 次に掲げる要件をいずれも満たす地区（以下「市街地形成誘導型」という。）であること。

ア　既存の市街化区域又は市街地形成誘導型地区計画により開発が行われた区域に５０メートル以上隣接していること。

イ　市街化区域に編入可能な区域であること。

ウ　開発区域の面積が１ヘクタール以上であること。

⑵ 次に掲げる要件をいずれも満たす地区（以下「郊外住宅地誘導型（Ⅰ）」という。）であること。

ア　既存の市街化区域との境界から１キロメートル以内の区域であること。

イ　開発区域の面積が１ヘクタール以上であること。

⑶ 次に掲げる要件をいずれも満たす地区（以下「郊外住宅地誘導型（Ⅱ）」という。）であること。

ア　既存の市街化区域との境界から１キロメートルを超える区域であること。

イ　開発区域の面積が０．５ヘクタール以上であること。

⑷ 次に掲げる要件をいずれも満たす地区（以下「農村集落定住誘導型」という。）であること。

ア　別表に定める区域であること。

イ　開発区域の面積が０．５ヘクタール以上であること。

⑸ 次に掲げる要件をいずれも満たす地区（以下「住環境等保全誘導型」という。）であること。

ア　既に開発された団地又は法第３４条第１０号に規定する要件以外の要件で開発許可等を受けて開発される団地の区域であること。

イ　開発区域の面積が０．５ヘクタール以上であること。

⑹ 次に掲げる要件をいずれも満たす地区（以下「交流機能形成型」という。）であること。

ア　市街化調整区域における自然環境、歴史、文化等の地域資源を活用し、地域におけるまちづくりを推進する団体等との連携により、観光及びレクリエーションを主体とする開発が行われること。

イ　原則として非住居系の計画開発地であり、必要な公共施設等の整備を行いつつ、周辺の環境及び景観との調和が図られる良好な開発が行われること。

ウ　次のいずれかの道路（次号において「幹線道路等」という。）に面している区域であること。

(ｱ) 車線の数が２以上である一般国道、主要地方道又は都市計画道路（沿道利用のできない自動車専用道路、区画街路及び特殊街路を除く。）

(ｲ) (ｱ)に掲げる道路との接続部から、車線の数が２以上、かつ、幅員が９メートル以上で整備されている一般県道又は一級市道

エ　開発区域の面積が０．５ヘクタール以上であること。

(7) 次に掲げる要件をいずれも満たす地区（以下「地域産業振興型」という。）であること。

ア　市街化調整区域における地域の振興又は発展を目的とした非住居系の計画開発地であって、市街化の状況からみて、本市の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こと。

イ　工場等（統計法（平成１９年法律第５３号）第２条第９項に規定する統計基準として総務大臣が告示した日本標準産業分類に掲げる製造業に係る工場及び当該工場に関係する研究施設、従業員のための寮等の施設をいう。以下同じ。）又は物流施設の立地を目的としていること。

ウ　高速自動車国道等と一般道路の交差点からおおむね１キロメートル以内の区域（以下「インターチェンジ周辺の区域」という。）又は幹線道路等からおおむね５００メートル以内の区域であること。ただし、工場等と密接な関連がない物流施設の立地を目的としている場合にあっては、インターチェンジ周辺の区域に限る。

エ　開発に係る予定建築物等の敷地から２５０メートル以内に幅員が９メートル（開発区域の面積が２０ヘクタール以上である場合は、１２メートル）以上の道路（ウにおいてインターチェンジ周辺の区域を適用する場合はインターチェンジまで、幹線道路等からおおむね５００メートル以内の区域を適用する場合は幹線道路等まで）が設けられていること。

オ　地区計画の区域に接続する道路は、エの道路に接続していること。

カ　予定建築物等の敷地から１００メートル以内に、住宅、学校、病院等の敷地を含まないこと。ただし、住宅について、住民等の同意を得ている場合にあっては、この限りでない。

キ　開発区域の面積が５ヘクタール（インターチェンジ周辺の区域である場合又は工場の立地を目的として適法に開発された１ヘクタール以上の既存の宅地を含める場合にあっては、２ヘクタール）以上であること。ただし、開発区域の面積が２０ヘクタール以上となる場合にあっては、東広島市の都市計画に関する基本的な方針において位置付けられている区域に限る。

（地区計画による開発許可等）

第８条　法第３４条第１０号の規定による開発許可、土地区画整理法（昭和２９年法律第１１９号）第４条第１項若しくは同法第５１条の２第１項の規定による土地区画整理事業の施行の認可又は同法第１４条第１項の規定による土地区画整理組合の設立の認可（以下「開発許可等」という。）を受ける場合の対象地区は、市街地形成誘導型、郊外住宅地誘導型(Ⅰ)、郊外住宅地誘導型(Ⅱ)、農村集落定住誘導型、交流機能形成型又は地域産業振興型のいずれかでなければならない。

なお、地区計画の区域は、原則として開発許可等を受ける区域と同じ区域とし、当該区域の全域を対象として道路、公園、調整池等の公共施設が計画されたものでなければならない。

２　開発許可等を受ける区域を工区に分けて施行する場合は、次のとおりとする。

(1) 地区計画の策定の際に当該工区を明示すること。

(2) 市街化区域に隣接する場合は、最初に着手する工区は、市街化区域に隣接したものであること。

(3) 最初に着手する工区が完成したときは、全体計画における調整池、公園が完成していること。

（地区計画の内容）

第９条　地区計画には、当該地区計画の名称、位置及び面積のほか、次に掲げる事項を定めるものとする。

(1) 地区計画の目標

地区計画の目標は、当該地区の特性を考慮して、次の事項のうち必要なものを定めるものとする。この場合において、市街化調整区域の性格を踏まえ、自然環境の保全、ゆとりある良好な市街地環境の維持・形成、赤瓦の屋根に象徴される本市の集落景観等の周辺の景観、営農条件等との調和、地域の活性化等について明らかにするものとする。

ア　目標とする地区の将来像

イ　計画的に土地利用を誘導する必要性

ウ　周辺の土地利用や自然環境への配慮等

(2) 区域の整備、開発及び保全に関する方針

地区計画の整備、開発及び保全に関する方針として、次に掲げる事項を定めるものとする。

ア　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) 地区計画策定後の個別敷地での開発を規制誘導する方策等

イ　地区施設の整備の方針

(ｱ) 地区施設の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

ウ　建築物等の整備の方針

周辺の自然環境や景観と調和する建築物の形態、意匠等

エ　その他当該地区の整備、開発及び保全の方針

地区整備計画に定めのない事項等

(3) 地区整備計画

地区整備計画には、地区計画の目標を達成するため、次に掲げる事項を定めるものとする。ただし、住環境等保全誘導型の地区計画については、アを除く。

ア　地区施設の配置及び規模

(ｱ) 道路、公園、緑地及び広場の配置及び規模

(ｲ) その他公共空地の配置及び規模

イ　建築物等に関する事項（(ｵ)から(ｹ)までについては、当該地区の特性に応じて必要な事項を定めるものとする。）

(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) 建築物等の高さの最高限度

(ｷ) 壁面後退区域における工作物の設置の制限

(ｸ) 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

(ｹ) 垣又は柵の構造の制限

（地区施設等に関する事項）

第１０条　地区施設、地区計画の区域内の既存の公の施設及び当該地区計画の区域と接続する施設については、広島県の定める開発事業に関する技術的指導基準（昭和４９年１２月２７日施行）及び次の事項に適合していなければならない。

(1) 地区計画の区域内における道路は、袋路状にしてはならないこと。

(2) 放流先の排水能力によりやむを得ないと認められるときは、原則として開発区域内の適地に一時雨水を貯留する調整池などの施設を設けること。

２　地区施設は、地区計画の区域周辺の公共施設の整備に寄与するように計画しなければならない。

３　市街地形成誘導型については、当該区域の外周延長の２分の１以上が、公の施設である幅員が６メートル以上の道路に接するよう計画しなければならない。

４　地域産業振興型については、開発区域の境界に沿ってその内側に幅８メートル以上の緑地帯その他の緩衝帯を設けなければならない。

（建築物等に関する事項）

第１１条　第９条第３号イに掲げる建築物等に関する事項については、次の各号に掲げる対象地区の区分に応じ、当該各号に掲げる事項その他必要な事項を定めるものとする。ただし、地区計画の区域（住環境等保全誘導型を除く。）内の既存建築物については適用を除外し、既存宅地については敷地面積の最低限度を除外することができる。

(1) 市街地形成誘導型

ア　建築物等の用途制限については、原則として隣接する市街化区域の用途又はそれより厳しい用途制限とする。

　なお、第２種住居地域又は近隣商業地域に相当する用途の制限については、東広島市の都市計画に関する基本的な方針に定める計画的市街地誘導地区内でなければ設定することができないものとする。

イ　車線の数が２以上で整備され、又は事業認可がされていること等により整備されることが確実な一般国道、主要地方道又は都市計画道路（沿道利用のできない自動車専用道路、区画街路及び特殊街路を除く。）の沿道においては、アに規定する建築物等の用途制限を路線的（当該道路の境界線から２車線道路にあっては３０メートル、４車線道路にあっては５０メートルの幅）に定めることができる。ただし、地区計画の区域面積が２ヘクタール以上である場合は、一体の計画として面的に用途制限を定めることができる。

ウ　容積率の最高限度は、原則として隣接する市街化区域の容積率以内とする。

エ　建ぺい率の最高限度は、隣接する市街化区域の建ぺい率（当該建ぺい率が７０パーセントを超える場合は、７０パーセント）以内とする。ただし、建築基準法第５３条第３項第２号の規定に該当する場合の建ぺい率の最高限度は、当該建ぺい率に１０パーセントを加えた率以内とする。

オ　敷地面積の最低限度は、１６５平方メートル以上とする。

カ　アからエまでの規定により用途制限並びに容積率及び建ぺい率の最高限度（以下カにおいて「用途制限等」という。）を定めようとする場合において、当該用途制限等が市が定める用途地域等の指定に関する方針及び基準（以下カにおいて「指定方針等」という。）に適合しないときは、指定方針等によりこれを定めるものとする。

キ　田口地区研究団地地区、吉川地区工業団地地区、志和流通団地地区、志和東流通団地地区又は黒瀬工業団地地区に隣接した地区計画については、アからエまでの規定に定めるもののほか、当該地区の用途地域及び地区計画と整合していなければならない。

ク　東広島中核工業団地又は高屋東地区工業団地に隣接した地区計画については、アからエまでの規定に定めるもののほか、当該地区の用途地域と整合していなければならない。

(2) 郊外住宅地誘導型（Ⅰ）

ア　建築物等の用途の制限については、第１種低層住居専用地域の範囲内とする。

イ　容積率の最高限度は、１００パーセント以内とする。

ウ　建ぺい率の最高限度は、５０パーセント以内とする。

エ　敷地面積の最低限度は、１６５平方メートル以上とする。

オ　壁面の位置は、道路及び敷地境界から１メートル以上の後退で定めるものとする。

カ　建築物等の高さの最高限度は、１０メートル以内とする。

キ　垣又は柵の構造の制限については、周辺の環境及び景観との調和が図られるように定めるものとする。

(3) 郊外住宅地誘導型（Ⅱ）

ア　建築物等の用途の制限については、第１種低層住居専用地域の範囲内とする。

イ　容積率の最高限度は、８０パーセント以内とする。

ウ　建ぺい率の最高限度は、４０パーセント以内とする。

エ　敷地面積の最低限度は、２５０平方メートル以上とする。

オ　壁面の位置は、道路及び敷地境界から１メートル以上の後退で定めるものとする。

カ　建築物等の高さの最高限度は、１０メートル以内とする。

キ　垣又は柵の構造の制限については、周辺の環境及び景観との調和が図られるように定めるものとする。

(4) 農村集落定住誘導型

ア　建築物等の用途の制限については、地区計画の区域面積の２分の１以上を第１種低層住居専用地域の範囲内とし、残りの区域については、第１種中高層住居専用地域の範囲内とすることができる。

イ　容積率の最高限度は、１５０パーセントとする。

ウ　建ぺい率の最高限度は、６０パーセントとする。

エ　敷地面積の最低限度は、１６５平方メートル以上とする。

オ　壁面の位置は、道路及び敷地境界から１メートル以上の後退で定めるものとする。

カ　建築物等の高さの最高限度は、１０メートルとする。

キ　垣又は柵の構造の制限については、周辺の環境及び景観との調和が図られるように定めるものとする。

(5) 住環境等保全誘導型

ア　建築物等の用途の制限については、第１種低層住居専用地域の範囲内とする。

イ　容積率の最高限度は、１００パーセント以内とする。

ウ　建ぺい率の最高限度は、５０パーセント以内とする。

エ　敷地面積の最低限度は、１６５平方メートル以上とする。

オ　壁面の位置は、道路及び敷地境界から１メートル以上の後退で定めるものとする。

カ　建築物等の高さの最高限度は、１０メートル以内とする。

キ　垣又は柵の構造の制限については、周辺の環境及び景観との調和が図られるように定めるものとする。

(6) 交流機能形成型

ア　建築物等の用途の制限については、第１種住居地域の範囲内とする。ただし、自動車交通と居住環境の調和を図るため、住宅（共同住宅、寄宿舎及び下宿を含む。）については、できる限り排除するものとする。

イ　容積率の最高限度は、２００パーセントとする。

ウ　建ぺい率の最高限度は、６０パーセントとする。

エ　敷地面積の最低限度は、１６５平方メートル以上とする。

オ　壁面の位置は、道路及び敷地境界から１メートル以上の後退で定めるものとする。

カ　垣又は柵の構造の制限については、周辺の環境及び景観との調和が図られるように定めるものとする。

(7) 地域産業振興型

ア　建築物等の用途の制限については、第７条第７号イの規定に即して定めるものとする。

イ　容積率の最高限度は、２００パーセントとする。

ウ　建ぺい率の最高限度は、６０パーセントとする。

エ　敷地面積の最低限度は、５００平方メートル以上とする。

オ　壁面の位置は、道路及び敷地境界から３メートル以上の後退で定めるものとする。

（駐車施設の確保）

第１２条　地区計画の区域内に立地する建築物等に必要な駐車施設については、当該地区計画の区域内で確保しなければならない。

（上位計画との整合）

第１３条　地区計画の素案の作成に当たっては、法第６条の２第１項の規定により定めた都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（以下この条において「都市計画区域整備方針」という。）及び法第１８条の２第１項の規定により定めた東広島市の都市計画に関する基本的な方針に整合したものでなければならない。

この場合において、市街地形成誘導型及び地域産業振興型にあっては、都市計画区域整備方針のうち市街化区域に係る人口及び産業フレームにも整合したものでなければならない。

（地区計画の素案の作成主体）

第１４条　地区計画の素案の作成は、法第２１条の２第１項の土地所有者等及び同条第２項の規定により市に対して都市計画の決定又は変更をすることを提案することができるもの（以下これらを「提案者」という。）並びに提案者から委任を受けたものが行うものとする。

（地区計画の素案の提案）

第１５条　地区計画の素案の提案は、提案者が行うものとする。

（住民の合意形成）

第１６条　地区計画の素案の作成に当たっては、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　地区計画の素案の内容に関する住民の合意形成については、原則として区域内の土地の所有者及び都市計画法施行令（昭和４４年政令第１５８号）第１０条の４に規定する利害関係を有する者の全員の同意を得なければならない。

（関係機関との協議）

第１７条　地区計画の素案の作成に当たっては、第１４条に規定するものが次に掲げる関係機関と事前に協議及び調整を行うものとする。

⑴ 開発行為の担当部局等

⑵ 道路、公園、排水先の河川その他公共施設の管理者

⑶ 農業委員会（地区計画の区域内に農用地が含まれる場合）

⑷ その他関係機関

２　都市計画の決定の手続は、前項の協議及び調整が完了した後、開始するものとする。

（事業の実施）

第１８条　提案者は、地区計画の告示があった日から原則として１年以内に、当該地区計画に適合する面的開発行為の事業に着手するものとする。

２　地区計画の告示があった日から３年を経過し、かつ、正当な事由等がなく開発行為が行われない場合、都市計画決定の廃止を行うものとする。

（条例による制限の適用）

第１９条　地区計画の内容として定められた建築物の用途、敷地及び構造に関する事項は、原則として東広島市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１６年東広島市条例第７１号）に基づく制限を行うものとする。

（指導又は助言）

第２０条　市長は、必要があると認められるときは、地区計画の素案の作成について指導し、又は助言することができる。

（委任）

第２１条　この運用基準に定めるもののほか必要な事項は、市長が定める。

附　則

この運用基準は、平成１６年１０月１日から施行する。

附　則（平成２３年３月３１日東広島市告示第１０２号）

この告示は、平成２３年３月３１日から施行する。

附　則（平成２３年１１月１８日東広島市告示第３３９号）

この告示は、平成２３年１１月１８日から施行する。

附　則（平成２５年１２月１７日東広島市告示第４５８号）

この告示は、平成２５年１２月１８日から施行する。

別表（第７条関係）

地　区　名	対　象　区　域
郷田地区	郷田小学校の敷地境界から直線で５００メートル以内の区域
三永地区	上三永公会堂の敷地境界から直線で５００メートル以内の区域
原地区	広島中央農業協同組合原支店の敷地境界から５００メートル以内の区域

吉川地区	吉川小学校の敷地境界から直線で５００メートル以内の区域
造賀地区	造賀小学校の敷地境界から直線で５００メートル以内の区域
西志和地区	西志和小学校の敷地境界から直線で５００メートル以内の区域
志和堀地区	志和堀小学校の敷地境界から直線で５００メートル以内の区域
東志和地区	東志和小学校の敷地境界から直線で５００メートル以内の区域
国近・小多田地区	小多田会館の敷地境界から直線で５００メートル以内の区域
南方地区	上黒瀬保育所の敷地境界から直線で５００メートル以内の区域
津江地区	暁保育所の敷地境界から直線で５００メートル以内の区域