

2. 「東広島市市街化調整区域における地区計画運用基準」の概要

【注意事項】本表は運用基準の内容をすべて網羅したものではありません。そのため、本表に適合するという理由で、地区計画の策定が担保されるものではありません。

	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	住環境等保全誘導型	交流機能形成型	地域産業振興型
目的	市街化区域隣接地における開発需要に対して面的整備による秩序ある土地利用を誘導し、市街地の形成を図る。	市街化区域近傍で、市街地としての水準を備えた計画開発を誘導し、居住人口の定住を促進する。	市街化調整区域の田園環境を生かし、田園地域でのゆとりある暮らしのニーズに応える良好な住宅地開発を誘導する。	市街化区域から離れた集落において、既存の公共・公益施設を活かしながら、定住環境の充実につながる開発を誘導する。	計画的な開発が行われた区域もしくは今後開発が行われる住宅団地等において良好な住環境の保全を誘導する。	市街化調整区域における自然環境等の地域資源を活用し、観光・レクリエーションを主体とする交流機能の形成につながる開発を誘導する。	市街化調整区域における地域の振興又は発展のため、既存の公共施設を活かし、産業基盤の充実につながる開発を誘導する。
共通事項	【適用条件】・農用地、保安林、都市計画道路、土砂災害警戒区域等を含まない（第5条） 【区域設定】・地形、地物等（道路、鉄道、河川、水路等）により明確に区分する（第6条） ・開発許可等と同一の区域とし、区域の全域を対象に調整池等の公共施設を計画する（第8条） 【住民同意】・土地所有者や利害関係を有するものの全員の同意を得る（第16条） （地区計画の提案時には、関係住民自治協議会会長、関係自治会長、周辺住民等への説明も必要）			【地区施設等】・広島県技術的指導基準に適合させる（第10条） （区域に既存宅地を含む場合、既存の道路なども広島県技術的指導基準に適合させる必要がある） 【関係機関協議】・開発許可の見込みがある。（開発指導課）（第17条） ・農振除外、農地転用の見込みがある。（農業委員会）（第17条） ・道路、公園、河川等の管理者と協議が整っている。（第17条）			
範囲（第7条）	市街化区域に隣接 （接する幅：50m以上） ※区域区分の見直し時に市街化編入可能な区域	市街化区域から直線で1km以内の区域	市街化区域から直線で1kmを超える区域	運用基準「別表」に定める区域 （小学校等を中心とした500mの範囲に入る区域）	・開発済みの住宅団地 ・本基準以外の要件により開発許可を受けて開発される住宅団地	①か②の道路へ面している ①2車線以上の一般国道、主要地方道、都市計画道路 ②上記道路へ接続する、2車線以上、幅員9m以上で整備された一般県道、一級市道	下記の、いずれかに該当している 【工場、研究施設、寮などの場合】 ・インターチェンジ（高速自動車国道等と一般道路の交差点）から概ね1km以内 ・①2車線以上の一般国道、主要地方道、都市計画道路 ②上記道路へ接続する、2車線以上、幅員9m以上で整備された一般県道、一級市道 上記の①か②の道路から概ね500m以内 【工場等と関連のない物流施設の場合】 ・インターチェンジから概ね1km以内
開発面積（第7条）	1ha以上	1ha以上	0.5ha以上	0.5ha以上	0.5ha以上	0.5ha以上	5ha以上 （「インターチェンジ周辺の区域」又は「工場の立地を目的として適法に開発された1ha以上の既存の宅地を含める場合」は、2ha以上とする。）
用途地域（第7条）（第11条）	原則、隣接市街化区域の用途地域、容積率、建ぺい率の範囲内又はそれより厳しいもの ※用途地域は、別紙「市街地形成誘導型」の用途地域選定フローを参照	第1種低層住居専用地域の範囲内	第1種低層住居専用地域の範囲内	区域の1/2以上は第1種低層住居専用地域の範囲内とし、残りの区域は第1種中高層住居専用地域の範囲内とすることも可	第1種低層住居専用地域の範囲内	第1種住居地域の範囲内（原則、非住居系）	・日本標準産業分類の製造業に係る工場 ・上記の工場に關係する研究施設、寮など ・物流施設（非住居系）
容積率（第11条）	※第2種住居地域及び近隣商業地域は、都市計画マスタープランの「計画的市街地誘導地区」内に限る	100%以内	80%以内	150%以内	100%以内	200%以内	200%以内
建ぺい率（第11条）		50%以内	40%以内	60%以内	50%以内	60%以内	60%以内
その他の規制事項（第11条）	・敷地面積165㎡以上	・敷地面積165㎡以上 ・高さ10m以内 ・壁面後退1m以上 ・垣、柵が周辺と調和	・敷地面積250㎡以上 ・高さ10m以内 ・壁面後退1m以上 ・垣、柵が周辺と調和	・敷地面積165㎡以上 ・高さ10m以内 ・壁面後退1m以上 ・垣、柵が周辺と調和	・敷地面積165㎡以上 ・高さ10m以内 ・壁面後退1m以上 ・垣、柵が周辺と調和	・敷地面積165㎡以上 ・壁面後退1m以上 ・垣、柵が周辺と調和	・敷地面積500㎡以上 ・壁面後退3m以上
その他条件	・区域外周延長の1/2以上が幅員6m以上の道路に接する（第10条） ・穴抜き調整区域ができる場合、住民に市街化編入同意を得る。（第7条：穴抜き調整区域になる場合、区域区分の見直し時に市街化区域への編入が不可となるため）						・予定建築物等の敷地から250m以内に幅員9m以上の道路が設けられており、当該道路はインターチェンジ又は幹線道路等まで設けられている必要がある。（20ha以上の場合は12m）（第7条） ・地区計画区域に接続する道路は、上記道路に接続する。（第7条） ・予定建築物等の敷地から100m以内に住宅、学校、病院等の敷地を含まない。（住宅は住民等の同意を得れば含むことも可）（第7条） ・区域の境界に沿ってその内側に幅8m以上の緩衝帯を設ける（第10条）