

令和 7 年 6 月 2 5 日

I 地区計画を策定する区域に土砂災害計画区域等を含む場合の措置について

(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。ただし、当該区域又は当該地域から除外されることが確実に認められる場合は、この限りでない。

(1) ～(4) ー略ー

(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 1 2 年法律第 5 7 号）~~第 6 条第 1 項に規定する土砂災害警戒区域~~第 7 条第 1 項に規定する土砂災害警戒区域（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（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施行令（平成 1 3 年政令第 8 4 号）第 6 条各号に掲げるものに限る。）の用途を制限し、及び同法第 2 条に規定する土砂災害の軽減に備えた合理的な措置を講ずる場合を除く。）及び~~同法第 8 条第 1 項~~第 9 条第 1 項に規定する土砂災害特別警戒区域

(6) ～(9) ー略ー

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

【主な改正の解説】

- ① ただし、当該区域又は当該地域から除外されることが確実に認められる場合は、この限りでない。

これまでも運用上では、土砂災害警戒区域等から除外されることが確実に認められるときには、地区計画の区域に含めてよいこととしていましたが、これを明文化したものです。

- ② ~~第 6 条第 1 項に規定する土砂災害警戒区域~~第 7 条第 1 項に規定する土砂災害警戒区域（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（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施行令（平成 1 3 年政令第 8 4 号）第 6 条各号に掲げるものに限る。）の用途を制限し、及び同法第 2 条に規定する土砂災害の軽減に備えた合理的な措置を講ずる場合を除く。）

用途の制限や土砂災害の軽減に備えた合理的な措置を講じた場合には、地区計画の区域に土砂災害警戒区域（イエローゾーン）を含めることができることとするものです。

Ⅱ 対象地区（地域産業振興型）の要件の緩和について

（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。

（1）～（6） 一略一

（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・イ 一略一

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~~1.5キロメートル以内の区域（一略一）又は幹線道路等からおおむね500メートル以内の区域（エにおいて「幹線道路等周辺の区域」という。）であること。ただし、一略一。

エ 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から、幹線道路等周辺の区域を適用する場合は幹線道路等から、それぞれ開発に係る予定建築物の敷地まで幅員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）以上の道路が設けられていること。

~~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。~~

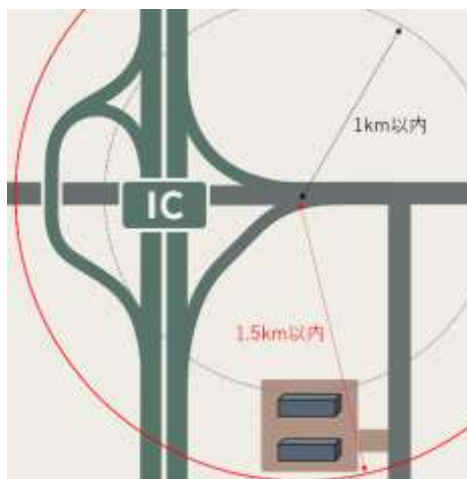
カ 一略一。

~~キ~~カ 開発区域の面積が~~5ヘクタール~~4ヘクタール（一略一）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。

【主な改正の解説】

- ① 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~~1.5キロメートル以内の区域

地域産業振興型を利用して地区計画を策定しようとする場合、当該地区の区域を高速自動車国道等と一般道路の交差点からおおむね1キロメートル以内としていましたが、社会情勢の変化等を考慮し、1.5キロメートル以内に緩和する見直しを行ったものです。



- ② エ 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から、幹線道路等周辺の区域を適用する場合は幹線道路等から、それぞれ開発に係る予定建築物の敷地まで幅員 9 メートル(開発区域の面積が 2 0 ヘクタール以上である場合は、1 2 メートル) 以上の道路が設けられていること。

~~エ 開発に係る予定建築物等の敷地から 2 5 0 メートル以内に幅員が 9 メートル(開発区域の面積が 2 0 ヘクタール以上である場合は、1 2 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 5 0 0 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。~~

条件の内容が分かりにくい記載となっていたため、より分かりやすくなるように記載方法を変更し、内容も市が定める開発事業に関する技術的指導基準等に合わせた形としました。

- ③ 開発区域の面積が~~5 ヘクタール~~4 ヘクタール (一略一) 以上であること。

地域産業振興型を利用して地区計画を策定しようとする場合、当該地区の開発区域の面積を 5 ヘクタール以上としていましたが、①と同様に社会情勢の変化等を考慮し、4 ヘクタール以上に緩和する見直しを行ったものです。

Ⅲ 地区施設等に関する要件の緩和について

(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40年12月27日施行）~~市が定める開発事業に関する技術的指導基準（平成18年4月1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（地域産業振興型を除く。）の区域内における道路は、袋路状にしてはならないこと。ただし、一敷地の専用道路となる場合は、この限りでない。

(2) 一略一

2～4 一略一

【主な改正の解説】

① 地区計画（地域産業振興型を除く。）の区域内における道路は、袋路状にしてはならないこと。ただし、一敷地の専用道路となる場合は、この限りでない。

地域産業振興型の地区計画の場合、市街地の拡大に影響するおそれが高いこと、また当該地区計画の区域内の道路の利用者は区域内の事業者だけとなる可能性が高いことを踏まえ、開発技術基準を満足していれば袋路状道路を許容するものです。

また、これまでも運用上では、一敷地の専用道路となる場合に許容していたものを明文化したものです。

Ⅳ その他所要の規定の整理について

①（全体関係）「建ぺい率」 → 「建蔽率」

②（第11条関係）黒瀬工業団地地区の次に寺家地区産業団地地区を追加

③（全体関係）壁面後退の基準線を「道路及び敷地境界」 → 「敷地境界」

④（別表関係）廃止された小学校の名称と合併等により改称された施設の名称を修正