

## ○福山市市街化調整区域における地区計画制度の運用基準

### (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当該地区計画の原案を作成するための案（以下「地区計画素案」という。）の作成に関し必要な事項を定めることにより、市街化調整区域の特性にふさわしい態様を備えた良好な環境の街区を整備し、及び保全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。

### (基本的な考え方)

第4条 市街化調整区域における地区計画制度の運用に当たっての基本的な考え方は、次のとおりとする。

- (1) 「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、地区計画の策定によってその性格が変わるものではないこと。
- (2) 地区計画の策定により、市街化を抑制すべき市街化調整区域において開発行為の許可要件が拡大することとなるが、いたずらに開発を促進することがないように慎重に対応すること。
- (3) 地区計画は、法第12条の5第1項第2号で示されている土地の区域にその活用が限定されており、これらの地域が有する課題への対応を目的として都市計画として決定するものであること。
- (4) 「市街化を抑制すべき区域」である市街化調整区域は、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ことから、必要となる基盤施設が策定区域内やその周辺に配置され、かつ本地区計画の策定にあたり、周辺等において新たな都市的投資を行う必要がないこと。
- (5) 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

計画の策定に当たっては、農林、環境、河川及び開発許可部局等と十分に協議・調整を図ること。

(適用区域の制限)

第5条 地区計画の区域には、開発事業に関する技術的指導基準（広島県）（昭和49年12月27日施行。以下「技術的指導基準」という。）第2.2及び次に掲げる区域又は地域を含まないものとする。

- (1) 集落地域整備法（昭和62年法律第63号）に規定する「集落地域」
- (2) 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）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
- (3) 農村地域への産業の導入の促進等に関する法律（昭和46年法律第112号）に規定する「産業導入地区」
- (4) 自然環境保全法（昭和47年法律第85号）に規定する「指定地域」
- (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）に規定する「土砂災害警戒区域」及び「土砂災害特別警戒区域」
- (6) 砂防法（明治30年法律第29号）に規定する「砂防指定地」
- (7) 溢水、湛水、津波、高潮等による災害の発生のおそれがある土地の区域
- (8) 史跡、名勝、天然記念物、建造物等の指定文化財、その他国、県及び市において文化財保護上保全を必要とする区域
- (9) 土地改良法（昭和24年法律第195号）に規定する土地改良事業又はこれに準ずる事業の施行に係る区域及びその計画区域

2 前項に定める「土砂災害警戒区域」及び「土砂災害特別警戒区域」については、当該区域の指定の解除が見込まれる場合は、適用区域の制限から除くものとする。また、土砂災害警戒区域については、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第6条で定めるものに限る。）の用途を制限し、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じる場合は、適用区域の制限から除くものとする。

(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、鉄道若しくは軌道

の線路その他の恒久的な施設又は河川、水路等をいう。)土地の区域を明示するのに適当なものにより定めることとし、明確かつ恒久的に区別されるものでなければならない。

- 2 地区計画の区域の面積については、街区の形成に足る一定の広がりをも有し、かつ、0.5ヘクタール以上でなければならない。

(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、円滑な交通を維持することができ、交通の安全に寄与する道路、十分な流下能力を有する水路又は河川等の公共施設が良好な社会生活を営むに足りる水準で整備されていること及びその周辺環境に対して配慮しているものであること等の要件を満たし、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) 次の要件を満たす地区（以下「既存集落維持型」という。）であること。

ア 指定既存集落（独立して一体的な日常生活圏を構成していると認められる大規模な既存集落であつて、当該都市計画区域に係る市街化区域における建築物の連たん状況とほぼ同程度にある集落のうち、当該都市計画区域に係る市街化区域における人口、産業の動向、土地利用の状況等の市街化の動向、市街化区域からの距離等を勘案し、市街化を促進するおそれがないと認めてあらかじめ市長が指定した集落。）及び辺縁部（当該区域から50メートル以内の区域）の区域内、又は辺縁部を含む区域であること。

イ 良好な居住環境を確保できる規模を有し、おおむね整形の区域であること。

ウ 無秩序な個別開発の積み重ねによる不良な街区形成のおそれを防止する計画的な開発によるものであること。

- (2) 次の要件を満たす地区（以下「主要幹線道路沿道活性化型」という。）であること。

ア 主要幹線道路（4車線以上の国道、県道又は市道で、沿道利用をすることができない高架構造等のものを除く。以下同じ。）に面した街区を形成することにより、後背地等の居住環境や営農環境の整備・保全に資するものであること。

イ 当該地区のうち、区域が面する主要幹線道路の対面が市街化区域である部分の面積が、当該地区全体の面積の2分の1以上であること。

ウ 当該主要幹線道路の端からおおむね50メートル以内の区域であること。

- (3) 次の要件を満たす地区（以下「工業系大規模開発型」という。）であること。

ア 福山市の都市計画に関する基本的な方針に位置付けられているなど、本市の発展

又は産業振興に著しく寄与すると認められるものであること。

イ 周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において定めることが困難又は不相当と認められるものであること。

ウ 5ヘクタール以上であること。

(4) 次の要件を満たす地区（以下「工業系インターチェンジ活用型」という。）であること。

ア インターチェンジ（山陽自動車道の出入口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であること。

イ 予定建築物等の敷地から100メートル以内の区域の土地及び建物の所有者の同意を得ていること。

ウ 2ヘクタール以上であること。ただし、20ヘクタール以上となる場合にあつては、福山市の都市計画に関する基本的な方針に位置付けられているなど、本市の発展又は産業振興に著しく寄与すると認められるものに限る。

(5) 次の要件を満たす地区（以下「工業系幹線道路沿道活用型」という。）

ア 次のいずれかの道路（以下「幹線道路」という。）の端からおおむね500メートル以内の区域であること。

(ア) 2車線以上の国道、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、2車線以上で整備されている一般県道又は市道。

イ 予定建築物等の敷地から100メートル以内の区域の土地及び建物の所有者の同意を得ていること。

ウ 2ヘクタール以上であること。ただし、20ヘクタール以上となる場合にあつては、福山市の都市計画に関する基本的な方針に位置付けられているなど、本市の発展又は産業振興に著しく寄与すると認められるものに限る。

(地区計画の内容)

第8条 地区計画については、法第12条の5第2項の規定により、当該区域の整備、開発及び保全の方針（以下「地区計画の方針」という。）並びに地区整備計画を都市計画に定めるものとする。

(地区計画の方針)

第9条 地区計画の方針は、当該地区のまちづくりの基本的方向を示す総合的な指針として、次に掲げる事項について定めるものとする。

(1) 地区計画の目標は、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及び形成、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、当該地区の特性から必要な事項を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等への配慮 等

(2) 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

(3) 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

(4) 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

(5) 前各号に掲げる事項のほか、当該地区の整備、開発及び保全に関する方針

- ア 地区整備計画に定める必要のない事項 等

(地区整備計画)

第10条 地区整備計画には、地区計画の目標を達成するために必要な事項を定めるものとし、地区計画の方針に基づき、次に掲げる事項のうち、当該地区の特性に応じた必要な事項について定めるものとする。

(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 建築物の建蔽率の最高限度
- エ 建築物の敷地面積の最低限度
- オ 建築物の敷地の地盤面の高さの最低限度
- カ 壁面の位置の制限
- キ 建築物等の高さの最高限度
- ク 壁面後退区域（壁面の位置の制限として定められた限度の線と敷地境界線との間の土地の区域をいう。）における工作物の設置の制限
- ケ 建築物の居室の床面の高さの最低限度
- コ 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限
- サ 建築物の緑化率（都市緑地法に規定する緑化率をいう。）の最低限度
- シ 垣又はさくの構造の制限

(3) 土地の利用に関する事項

- 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
- イ 現存する農地で農業の利便の増進と調和した良好な居住環境の確保に必要なものにおける土地の形質の変更その他の行為の制限

(地区施設に関する事項)

第11条 地区施設については、当該地区の敷地形成、周辺の道路状況等を勘案の上、適正な街区が形成されるよう、区画道路を配置するほか、公園、緑地、広場その他の公共空地を配置するとともに、必要に応じて雨水調節施設を設置するものとし、当該地区施設等に係る基準は、次に掲げるもののほか、技術的指導基準と同等以上の基準に適合するものとする。

- (1) 区域内の道路は、袋路状でないこととする。
- (2) 区域内の道路は、区域外の道路に2箇所以上有効に接続するものとする。

2 地区施設の整備については、地区施設の整備の方針において、面的開発行為による一体的な整備の方針を定めるものとする。

(建築物等に関する事項)

第12条 建築物等に関する事項については、市街化調整区域におけるゆとりある良好な都市環境の維持及び増進を図るため、次の各号に掲げる対象地区の区分に応じ、当該各号に掲げる基準を原則とし、当該対象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。ただし、区域内の既存建築物についてはこれらすべてを、区域内の既存宅地については敷地面積の最低限度を適用除外とすることができる。

(1) 既存集落維持型

- ア 建築物等の用途の制限については、第一種中高層住居専用地域の範囲内で定める。
- イ 容積率の最高限度は、100パーセント以下とする。
- ウ 建蔽率の最高限度は、50パーセント以下とする。
- エ 敷地面積の最低限度は、165平方メートル以上とする。
- オ 壁面の位置の制限については、道路及び敷地境界から1メートル以上壁面後退する。
- カ 建築物等の高さの最高限度は、10メートル以下とする。
- キ 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限については、周辺の環境及び景観との調和が図られるよう定める。
- ク 垣又はさくの構造の制限については、緑地の現況、地区の特性等を考慮し、生垣とする等、周辺の環境及び景観との調和が図られるよう定める。

(2) 主要幹線道路沿道活性化型

- ア 建築物等の用途の制限については、第一種住居地域の範囲内で定める。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。）はできるだけ排除するものとする。
- イ 容積率の最高限度は、200パーセント以下とする。
- ウ 建蔽率の最高限度は、60パーセント以下とする。
- エ 敷地面積の最低限度は、165平方メートル以上とする。
- オ 壁面の位置の制限については、道路及び敷地境界から1メートル以上壁面後退する。
- カ 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限については、周辺の環境及び景観との調和が図られるよう定める。
- キ 垣又はさくの構造の制限については、緑地の現況、地区の特性等を考慮し、生垣とする等、周辺の環境及び景観との調和が図られるよう定める。

(3) 工業系大規模開発型

- ア 建築物等の用途の制限については、工業専用地域の範囲内で、土地利用計画に即して限定的に定める。

- イ 容積率の最高限度は、200パーセント以下とする。
- ウ 建蔽率の最高限度は、60パーセント以下とする。
- エ 敷地面積の最低限度は、500平方メートル以上とする。
- オ 壁面の位置の制限については、道路及び敷地境界から3メートル以上壁面後退する等、敷地内緑化の推進が図られるよう定める。
- カ 建築物等の高さの最高限度は、周辺の環境及び景観との調和が図られるよう定める。
- キ 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限については、周辺の環境及び景観との調和が図られるよう定める。
- ク 垣又はさくの構造の制限については、地区の特性等を考慮し、網状その他これらに類する透視可能なさくとする等、周辺の環境及び景観との調和が図られるよう定める。

#### (4) 工業系インターチェンジ活用型

- ア 建築物等の用途の制限については、工業専用地域の範囲内で、工場（関係施設を含む。）又は物流施設を基本に、土地利用計画に即して限定的に定める。
- イ 容積率の最高限度は、200パーセント以下とする。
- ウ 建蔽率の最高限度は、60パーセント以下とする。
- エ 敷地面積の最低限度は、500平方メートル以上とする。
- オ 壁面の位置の制限については、道路及び敷地境界から3メートル以上壁面後退する等、敷地内緑化の推進が図られるよう定める。
- カ 建築物等の高さの最高限度は、周辺の環境及び景観との調和が図られるよう定める。
- キ 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限については、周辺の環境及び景観との調和が図られるよう定める。
- ク 垣又はさくの構造の制限については、地区の特性等を考慮し、網状その他これらに類する透視可能なさくとする等、周辺の環境及び景観との調和が図られるよう定める。

#### (5) 工業系幹線道路沿道活用型

- ア 建築物等の用途の制限については、工業専用地域の範囲内で、工場（関係施設を含む。）又は物流施設を基本に、土地利用計画に即して限定的に定める。



- イ 容積率の最高限度は、200パーセント以下とする。
- ウ 建蔽率の最高限度は、60パーセント以下とする。
- エ 敷地面積の最低限度は、500平方メートル以上とする。
- オ 壁面の位置の制限については、道路及び敷地境界から3メートル以上壁面後退する等、敷地内緑化の推進が図られるよう定める。
- カ 建築物等の高さの最高限度は、周辺の環境及び景観との調和が図られるよう定める。
- キ 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限については、周辺の環境及び景観との調和が図られるよう定める。
- ク 垣又はさくの構造の制限については、地区の特性等を考慮し、網状その他これらに類する透視可能なさくとする等、周辺の環境及び景観との調和が図られるよう定める。

(地区計画素案の作成主体)

第13条 地区計画素案は、原則として、当該区域内において面的な開発行為を行おうとする事業者が主体となり、関係機関と協議の上、作成するものとする。

(地区計画素案の作成に当たっての基本的事項)

第14条 地区計画素案の作成に当たっては、次に掲げる事項に留意しなければならない。

- (1) 地区計画の区域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に支障がないよう定めること。
- (2) 農業等既存の土地利用の実態及び計画を優先し、原則として、都市的土地利用の目的でそれを変更することは行わないこと。
- (3) 地区計画の素案の作成に当たっては、本市が法第18条の2第1項の規定により定めた福山市の都市計画に関する基本的な方針に即したものとしなければならない。

(住民の合意形成)

第15条 地区計画を定めることにより、当該区域内の土地利用について一定の制限が課せられることとなるため、地区計画素案の作成に当たっては、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 地区計画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、関係権利者全員の同意を得なければならない。

(関係機関との協議)

第16条 地区計画素案の作成主体である事業者は、地区計画素案の作成に当たって、市の地区計画担当課その他の関係課との協議及び調整を密に行い、その内容の充実に努めるものとする。

2 地区計画素案の作成主体である事業者は、当該地区計画素案の作成の段階において、市の開発担当課と事前協議を行い、開発許可の事前審査を完了しておくとともに、道路、公園、排水先河川その他の公共施設の管理者と事前協議を行い、支障ない旨の回答を得ておくものとする。このとき、地区施設については、原則として福山市へ帰属するものとする。

3 地区計画の区域に農用地が含まれる場合は、市の農政担当課及び農業委員会と事前協議を行い、農用地区域の指定除外及び農地転用の許可の事前審査を完了しておくものとする。

4 都市計画決定の手続は、前2項の事前審査が完了した後、開始するものとする。  
(事業の実施)

第17条 地区計画素案の作成主体である事業者は、地区計画が定められた日から、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一体的に着手するものとする。

2 やむを得ない事由により、当該地区計画に適合する面的開発行為の事業実施の見込みがなくなった場合、当該地区計画に関する都市計画の廃止又は変更を検討するものとする。

(条例による制限の適用)

第18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、福山市地区計画の区域内における建築物等の制限に関する条例（平成11年福山市条例第29号）に基づく制限を行うものとする。

(指導又は助言)

第19条 市長は、必要があると認めるときは、地区計画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20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、2006年（平成18年）1月23日から施行する。

附 則

この運用基準は、2007年（平成19年）11月30日から施行する。

附 則

この運用基準は、2019年（平成31年）2月22日から施行する。

附 則

この運用基準は、2020年（令和2年）4月1日から施行する。

附 則

この運用基準は、2024年（令和6年）4月1日から施行する。