

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の手引き

福山市建設局都市部都市計画課

2024年（令和6年）4月

目 次

1	手引きについて	1
2	運用基準策定の背景・目的	1
3	地区計画の区域に含めることができない区域又は地域（第5条）	1
4	対象地区の類型別一覧（第7条、第12条）	3
5	地区計画に定める内容（第9条、第10条）	9
6	住民の合意形成について（第15条）	10
7	地区計画の策定フローについて	10

1 手引きについて

この手引きは、「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」で定める事項等を解説するものです。

2 運用基準策定の背景・目的

市街化調整区域とは、都市計画法に基づく都市計画区域のうち、市街化を抑制する区域をいいます。農林水産業の生産性の向上や集落地の生活環境の改善、自然環境の保全・維持などを目的として定めるものです。

1998（平成10年）の都市計画法の改正により、地区計画を定めることができる対象区域に市街化調整区域が追加され、併せて地区計画が定められた区域においては、地区計画の内容に適合する開発行為が開発許可の対象に追加されました。

本市では、市街化調整区域内における地区計画制度の適正な運用に必要な事項を定めた『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（以下「運用基準」という。）』を策定し、2006年（平成18年）1月から運用しています。

3 地区計画の区域に含めることができない区域又は地域（第5条）

地区計画の区域に含めないものとしている区域又は地域は次のとおりです。

なお、現在、本市において指定のされていない区域又は地域を含んでいます。

I 開発事業に関する技術的指導基準（広島県）第2.2に掲げる次の区域又は地域

(1) 自然の地形が開発事業によって災害をもたらすおそれのある地域

特に、次の区域は開発区域に含めないこと。

ア 災害危険区域（建築基準法）

イ 地すべり防止区域（地すべり等防止法）

ウ 土砂災害特別警戒区域（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）

エ 急傾斜地崩壊危険区域（急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律）

オ 保安林（保安施設地区を含む。）及び保安林予定森林の区域（森林法）

カ 砂防指定地（砂防法）他の施設の設置について支障のある地域

(2) 農業振興地域における農用地区域などの優良農地及びこれに準ずる区域

(3) 自然公園法及び広島県立自然公園条例に基づく特別地域

(4) 広島県自然環境保全条例に基づく県自然環境保全地域及び緑地環境保全地域

(5) 都市緑地法に基づく特別緑地保全地区

(6) 文化財保護法及び広島県文化財保護条例に基づく指定地域

(7) 鳥獣の保護及び管理並びに狩猟の適正化に関する法律に基づく特別保護地

区

- (8) 水質汚濁に係る環境基準の維持に支障がある地域
- (9) その他知事が特に支障があると認める地域

II 第5条に各号に掲げられている次の区域又は地域

- (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

ただし、(5)の「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、適用区域の制限から除くことができます。

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ことができます。

4 対象地区の類型別一覧（第7条、第12条）

○既存集落維持型（第7条（1）、第12条（1））

対象地区の要件		<ul style="list-style-type: none"> ・指定既存集落の区域内、又は辺縁部を含む区域であること。 ・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。 ・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。 	
区域の面積		0.5ヘクタール以上	
地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の用途	第一種中高層住居専用地域の範囲内
		容積率	100パーセント以下
		建蔽率	50パーセント以下
		敷地面積の最低限度	165平方メートル以上
		壁面の位置の制限	道路及び敷地境界から1メートル以上壁面後退
		高さの最高限度	10メートル以下
		形態又は色彩その他の意匠の制限	周辺の環境及び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	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。

地区整備計画には、表に示す事項の他、地区計画の方針に基づき、5（2）「○地区整備計画に定めることができる事項」で掲げる事項から必要に応じ定めるものとする。

○幹線道路沿道活性化型（第7条（2）、第12条（2））

対象地区の要件		<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・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。 ・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。
区域の面積		0.5ヘクタール以上
地区整備計画	建築物等に関する事項	第一種住居専用地域の範囲内（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）
	建築物の用途	第一種住居専用地域の範囲内（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）
	容積率	200パーセント以下
	建蔽率	60パーセント以下
	敷地面積の最低限度	165平方メートル以上
	壁面の位置の制限	道路及び敷地境界から1メートル以上壁面後退
	形態又は色彩その他の意匠の制限	周辺の環境及び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	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。	

地区整備計画には、表に示す事項の他、地区計画の方針に基づき、5（2）「○地区整備計画に定めることができる事項」で掲げる事項から必要に応じ定めるものとする。

○工業系大規模開発型（第7条（3）、第12条（3））

対象地区の要件		<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・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。 	
区域の面積		5ヘクタール以上	
地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の用途	工業専用地域の範囲内土地利用計画に即して限定的に定める。
		容積率	200パーセント以下
		建蔽率	60パーセント以下
		敷地面積の最低限度	500平方メートル以上
		壁面の位置の制限	道路及び敷地境界から3メートル以上壁面後退
		高さの最高限度	周辺の環境及び景観との調和が図られるよう定める。
		形態又は色彩その他の意匠の制限	周辺の環境及び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	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。

地区整備計画には、表に示す事項の他、地区計画の方針に基づき、5（2）「○地区整備計画に定めることができる事項」で掲げる事項から必要に応じ定めるものとする。

○工業系インターチェンジ活用型（第7条（4）、第12条（4））

対象地区の要件		<ul style="list-style-type: none"> ・インターチェンジ^{※1}（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。 ・予定建築物等の敷地^{※2}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^{※3}を得ていること。 	
区域の面積		2ヘクタール以上 （20ヘクタール以上となる場合にあっては、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。）	
地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の用途	工業専用地域の範囲内で、工場 ^{※4} （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。
		容積率	200パーセント以下
		建蔽率	60パーセント以下
		敷地面積の最低限度	500平方メートル以上
		壁面の位置の制限	道路及び敷地境界から3メートル以上壁面後退
		高さの最高限度	周辺の環境及び景観との調和が図られるよう定める。
		形態又は色彩その他の意匠の制限	周辺の環境及び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	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。

地区整備計画には、表に示す事項の他、地区計画の方針に基づき、5（2）「○地区整備計画に定めることができる事項」で掲げる事項から必要に応じ定めるものとする。

※1 対象となるインターチェンジに「スマートインターチェンジ」は含みません。

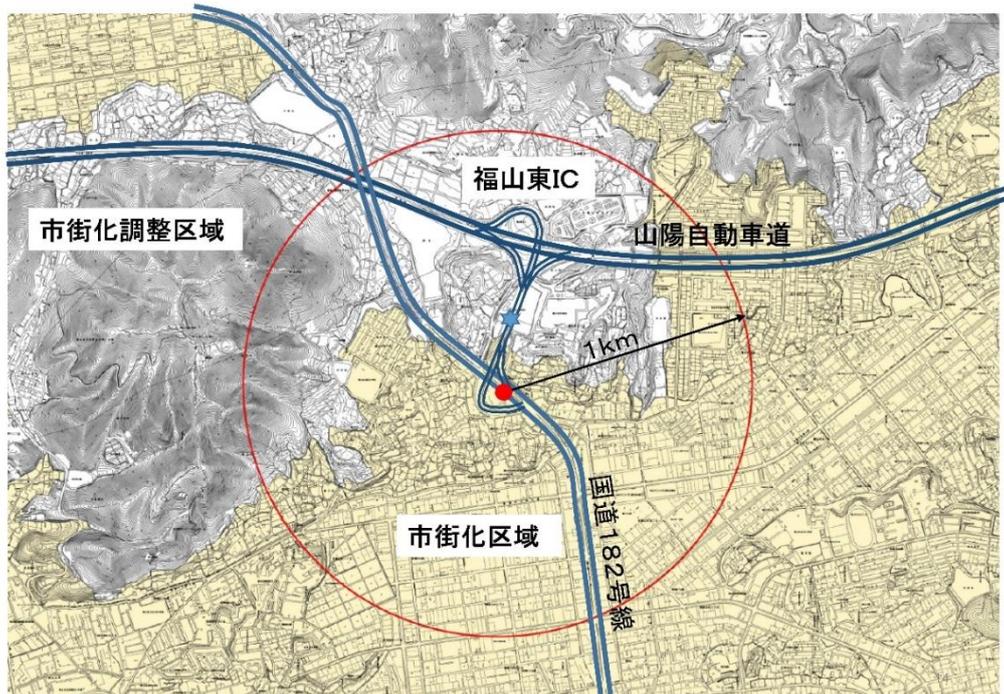
「山陽自動車道の出入口と一般道路の交差点」の位置については、図1に示すとおりです。

※2 「予定建築物等の敷地から」とは、原則、「開発区域の境界線から」として計画してください。

※3 同意は原則、該当する区域内の全員の同意が必要です。

※4 ここでいう「工場」とは、第7条の規定により、「周辺の環境に対して配慮しているもの」である必要があります。そのため、建築基準法別表第2（る）項において建築してはならない工場は、原則該当しないこととなります。

(1) 福山東インターチェンジ



(2) 福山西インターチェンジ

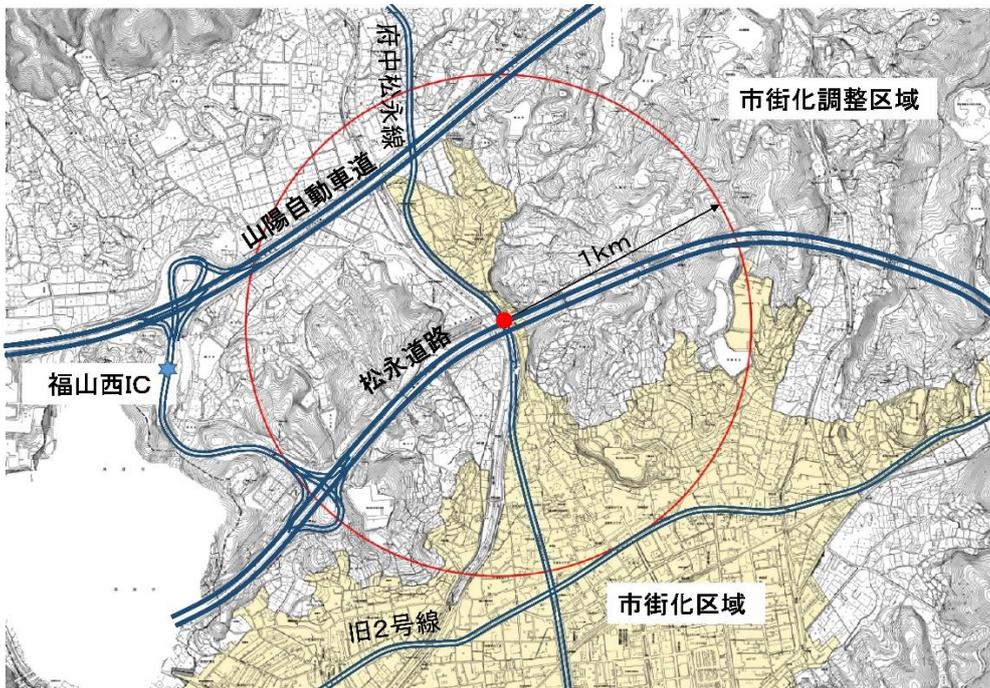


図1 山陽自動車道の出入口と一般道路の交差点について

○工業系幹線道路沿道活用型（第7条（5）、第12条（5））

対象地区の要件		<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。 <ul style="list-style-type: none"> （ア） 2車線以上^{※1}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。 ・ 予定建築物等の敷地から^{※2}100メートル以内の区域の土地及び建物の所有者の同意^{※3}を得ていること。 	
区域の面積		2ヘクタール以上 （20ヘクタール以上となる場合にあっては、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。）	
地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の用途	工業専用地域の範囲内で、工場 ^{※4} （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。
	容積率	200パーセント以下	
	建蔽率	60パーセント以下	
	敷地面積の最低限度	500平方メートル以上	
	壁面の位置の制限	道路及び敷地境界から3メートル以上壁面後退	
	高さの最高限度	周辺の環境及び景観との調和が図られるよう定める	
	形態又は色彩その他の意匠の制限	周辺の環境及び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	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。	

地区整備計画には、表に示す事項の他、地区計画の方針に基づき、5（2）「○地区整備計画に定めることができる事項」で掲げる事項から必要に応じ定めるものとする。

※1 「2車線以上」とは、中央線がある片側1車線の連続した道路をいう。

※2 「予定建築物等の敷地から」とは、原則、「開発区域の境界線から」として計画してください。

※3 同意は原則、該当する区域内の全員の同意が必要です。

※4 ここでいう「工場」とは、第7条の規定により、「周辺の環境に対して配慮しているもの」である必要があります。そのため、建築基準法別表第2（る）項において建築してはならない工場は、原則該当しないこととなります。

5 地区計画に定める内容（第9条、第10条）

地区計画は、都市計画法に基づき、「地区計画の方針」と「地区整備計画」を定める必要があります。

（1）地区計画の方針（第9条）

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、「地区計画の目標」や「土地利用の方針」、「地区施設の整備の方針」、「建築物等の整備の方針」など、「区域の整備・開発及び保全に関する方針」を定めます。

（2）地区整備計画（第10条）

地区計画の目標を達成するため具体的に定めるものであり、「地区計画の方針」に基づき、その地区の特性に応じて、必要な事項を定めます。

○地区整備計画に定めることができる事項

地区施設	道路の配置及び規模
	公園、緑地、広場その他の公共空地の配置及び規模
建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限
	建築物の容積率の最高限度
	建築物の建蔽率の最高限度
	建築物の敷地面積の最低限度
	建築物の敷地の地盤面の高さの最低限度
	壁面の位置の制限
	建築物等の高さの最高限度
	壁面後退区域における工作物の設置の制限
	建築物の居室の床面の高さの最低限度
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限
	建築物の緑化率の最低限度
土地の利用に関する事項	垣又はさくの構造の制限
	現存する樹林地、草地等で良好な環境の確保に必要なものの保全を図るための制限
	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

6 住民の合意形成について（第15条）

申出の手続きにおける同意については、福山市地区計画等の案の作成手続きに関する条例第5条第2項第2号で、申出に係る地区計画等の対象となる土地の区域内の土地所有者等の3分の2以上の同意を得ていることと規定していますが、第15条の市街化調整区域における地区計画の素案の作成については、全員同意を原則としています。

また、「工業系インターチェンジ活用型」又は「工業系幹線道路沿道活用型」の地区計画を策定する場合は、第7条第4号イ又は第5号イの規定により「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」が別に必要となります。こちらも全員同意を原則としています。

7 地区計画の策定フローについて

地区計画の策定フローについては、「地区計画の申出制度について」でお示ししています。市街化調整区域での地区計画についても、「地区計画の申出制度について」をご覧ください。