

尾道市市街化調整区域における地区計画制度の運用基準を次のように定め、平成31年4月1日から施行する。

平成31年3月22日

尾道市長 平谷祐宏

## 尾道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、市街化調整区域の秩序ある土地利用の形成を図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。以下「基準法」という。)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、市街化調整区域内における地区計画(以下「地区計画」という。)の運用について適用する。

(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緩和されることとなるが、いたずらに開発を促進することがないよう慎重に対応するものであること。
- (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、これらの区域における

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地区計画区域内又はその周辺に既に配置されており、かつ、地区計画の策定によっても、周辺等において新たな都市的投資を行う必要がないものであること。  
(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(昭和49年12月27日広島県施行。以下「技術的指導基準」という。)第2.2に掲げる地域及び都市計画運用方針で定める地域並びに次に掲げる区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)に規定する工業等導入地区
- (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。以下「土砂災害防止法」という。)に規定する土砂災害警戒区域。ただし、地区計画により、住宅及び高齢者、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、医療施設(土砂災害防止法施行令(平成13年政令第84号)第6条で定めるものに限る。)の用途を制限し、土砂災害防止法第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じる場合は、この限りでない。
- (6) 土砂災害防止法第4条第1項に規定する基礎調査の結果等により、土砂災害特別警戒区域及び土砂災害警戒区域の指定が見込まれる区域
- (7) いっ水、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、建築物等の指定文化財、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（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。

- 2 地区計画の区域の面積は、最低限の公共施設を確保することができ、街区を形成するに足る一定の広がりをもつ規模以上とし、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、「既存集落定住推進型」という。）であること。

ア 50戸以上の建築物が連たんする既存集落内の区域であること。

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 地域コミュニティの維持が図られるものであること。

- (2) 次の要件を満たす地区（以下「住環境保全型」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 良好な居住環境及び街区環境を維持するものであること。

- (3) 次の要件を満たす地区（以下「都市機能誘導型」という。）であること。

ア 市街化区域に隣接し、経済的社会的諸条件からこれらの地域と一体的な構成圏であり、計画的な整備を図ることが適当

と認められるものであること。

イ 市街化区域に編入可能な区域であること。

ウ 1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「地域産業振興型」という。）であること。

ア 尾道市都市計画マスタープラン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 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係る研究施設並びに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（2車線以上の一般国道、主要地方道又は都市計画道路（区画街路及び特殊街路を除く。）、又はこれらの道路との接続部から、2車線以上、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市道。以下同じ。）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（エ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 地区計画の区域内に接続する道路は、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はこの限りでない。

キ 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

上の一団の区域であること。

(地区計画による開発許可)

第8条 地区計画の区域は、原則として開発許可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及び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、法第12条の5第2項の規定により、次に掲げる事項を定めるものとする。

- (1) 名称、位置、区域及び区域の面積
- (2) 地区計画の目標
- (3) 区域の整備、開発及び保全に関する方針（以下「地区計画の方針」という。）
- (4) 地区整備計画

(地区計画の目標)

第10条 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、次に掲げる事項を当該地区の特性から明らかにするものとする。

- (1) 目標とする地区の将来像
- (2) 計画的に土地利用を誘導する必要性
- (3) 周辺の土地利用や自然環境等への具体的な配慮等

(地区計画の方針)

第11条 地区計画の方針には、次に掲げる事項を定めるものとする。

- (1) 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在り方
  - イ 必要となる調整池、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
- (2) 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及び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
- (3) 建築物等の整備の方針 周辺の自然環境及び景観と調和する建築物の形態、意匠等
- (4) 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る項目のない事項等  
(地区整備計画)

第12条 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。

- (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 建築物の建蔽率の最高限度
  - ウ 建築物の容積率の最高限度
  - エ 建築物の敷地面積の最低限度
  - オ 壁面の位置の制限
  - カ 工作物の設置の制限
  - キ 建築物等の高さの最高限度
  - ク 建築物等の形態意匠の制限
  - ケ 垣又は柵の構造の制限
- (3) 土地の利用に関する事項 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  
(地区施設に関する事項)

第13条 地区施設は、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、幅員6メートル以上の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、必要に応じて調整池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。ただし、技術的指導基準に適合する場合はこの限りでない。
- (2) 区域内の道路は、幅員5メートル以上の区域外の道路に2か所以上有効に接続するよう努めるものとする。

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14条 建築物等に関する事項は、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全てを、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) 既存集落定住推進型

ア 建築物等の用途の制限については、田園住居地域の範囲内で定める。

イ 建蔽率の最高限度は、50パーセント以下とする。

ウ 容積率の最高限度は、100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低限度は、10メートル以下とする。

キ 建築物等の形態意匠の制限及び垣又は柵の構造の制限については、尾道市景観形成の手引（平成22年3月作成）に沿ったものとする。

(2) 住環境保全型

ア 建築物等の用途の制限については、第一種低層住居専用地域の範囲内で定める。

イ 建蔽率の最高限度は、50パーセント以下とする。

ウ 容積率の最高限度は、100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低限度は、10メートル以下とする。

キ 建築物等の形態意匠の制限及び垣又は柵の構造の制限については、尾道市景観形成の手引に沿ったものとする。

(3) 都市機能誘導型

ア 建築物等の用途の制限については、隣接する市街化区域の用途の制限を基準に定める。

- イ 隣接する市街化区域の用途の制限以外の用途の制限を定めようとする場合は、隣接する市街地環境への影響を考慮した地区計画とする場合に限り認めるものとする。ただし、工業及び流通団地等の産業団地に隣接する場合には、商業系及び住宅系用途を定めることはできない。
- ウ 建蔽率の最高限度は、隣接する市街化区域の建蔽率以下とする。ただし、基準法第53条第3項第2号の規定に該当する場合の建蔽率の最高限度は、当該建蔽率に10パーセントを加えた率以下とする。
- エ 容積率の最高限度は、隣接する市街化区域の容積率以下とする。
- オ 敷地面積の最低限度は、165平方メートル以上とする。
- カ アからオまでの規定により用途の制限並びに建蔽率及び容積率の最高限度（以下「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の指定方針及び基準（以下「指定方針等」という。）に適合しない場合は、指定方針等によりこれを定めるものとする。
- キ 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。
- ク 建築物等の高さの最低限度は、隣接する市街化区域の状況を踏まえ定めるものとする。
- ケ 建築物等の形態意匠の制限及び垣又は柵の構造の制限については、「尾道市景観形成の手引」に沿ったものとする。

#### (4) 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4号イの規定に即して定める。
- イ 建蔽率の最高限度は、60パーセント以下とする。
- ウ 容積率の最高限度は、200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など、敷地内緑化の推進が図られるよう定める。
- カ 建築物等の形態意匠の制限及び垣又は柵の構造の制限については、尾道市景観形成の手引に沿ったものとする。

(地区計画素案の作成主体)

第15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、関係機関と協議のうえ、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16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) 周辺地域の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に定めること。
- (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) 地区計画は、尾道市総合計画、尾道市都市計画マスタープランその他の上位計画と整合したものとする。

(住民の合意形成)

第17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、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、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18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、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、排水先河川その他公共施設の管理者と事前協議を行い、地区施設の帰属を含め、支障のない旨の回答を得ておくものとする。

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項の事前審査等が完了した後、開始するものとする。

(事業の実施)

第19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開発行為の事業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には、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20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、尾道市地区計画区域内における建築物等の制限に関する条例（平成8年条例第2号）に基づく制限を行うものとする。

(指導又は助言)

第21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22条 この運用基準に定めるもののほか、必要な事項は別に定める。