

熊野町市街化調整区域における地区計画制度の運用基準

平成 20 年 8 月 12 日 施 行
平成 22 年 6 月 2 日 一部改正
平成 26 年 2 月 18 日 一部改正
平成 29 年 11 月 22 日 一部改正
令和 5 年 2 月 10 日 一部改正
令和 6 年 4 月 30 日 一部改正

(目的)

第 1 条 この地区計画の運用基準は、熊野町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、一定の区域における開発行為や建築行為を計画的に規制・誘導し、良好な市街地環境の形成・保持及び地域特性に応じた秩序ある土地利用等を図ることを目的とする。

(用語の定義)

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。

(地区計画素案の作成主体)

第 3 条 地区計画によるまちづくりは、法第 16 条第 3 項に規定する住民又は利害関係者（以下、「地元組織」という。）が行うものとし、策定にあたっての各種協議及び素案の作成は、地元組織が主体となって行うものとする。

2 町は、素案の作成に対して指導・助言を行うものとし、地元組織は、各種協議を行った上で「熊野町都市計画提案制度手続きに関する要領」に基づき案の申し出を行うものとする。

3 町は、「熊野町地区計画の案の作成手続きに関する条例」による手続きを経て都市計画決定するものとする。

(地区計画素案の作成にあたっての基本的事項)

第 4 条 地区計画素案の作成にあたっては、次に掲げる事項に留意しなければならない。

- (1) 市街化調整区域は、あくまでも市街化を抑制する地域であり、地区計画の策定により周辺地域での新たな都市的投資を行う必要のない地区において定めること。
- (2) 地区計画は、熊野町総合基本計画及び熊野町都市計画マスタープラン等との整合がとれたものであること。
- (3) 地区計画は、農林部局、都市計画部局、開発許可部局等の市街化調整区域に係る各種関係法令と整合がとれたものであること。
- (4) 当該地区計画に即した地区の整備又は保全が周辺の農業上の土地利用に支障を及ぼす恐れがないように定めること。
- (5) 地区施設の配置及び規模等の技術的基準については、「開発事業に関する技術的指導基準

(広島県)」(以下、「広島県指導基準」という。)に準ずること。

- (6) 地区計画の区域は、原則として地形、地物等、土地の範囲を明示するのに適当なものにより定め、敷地境界線等によりできる限り整形なものとし、必要以上に区域を広げないよう定めること。(地元組織の合意形成)

第5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になるため、地区計画素案の作成にあたっては、地元住民等の参画により意向を反映したものとする。

- 2 地区計画の案の内容となるべき事項については、「熊野町地区計画の案の作成手続きに関する条例」に従い、意見書を提出することができる。

(関係機関との協議)

第6条 地区計画素案の作成にあたっては、町の都市計画担当課及びその他関係課との協議、調整を行い、その内容の充実に努めるものとする。

- 2 地区計画に適合した開発行為は、開発許可の対象となるものであり、別に開発許可の要件を満たすことが必要であるため、当該地区計画素案の作成までに、道路、公園、排水先河川その他の公共施設の管理者と協議を行い、当該管理者の同意を得るものとする。

- 3 地区計画の区域に農地が含まれる場合は、農地転用許可を受ける必要があるため、農業委員会等と協議を行うものとする。

(事業の実施)

第7条 開発行為を行う場合は、地区計画が定められた日から、遅滞なく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。

(対象外区域)

第8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。

- (1) 広島県指導基準第2. 2(地域基準)に掲げる地域
 - (2) 森林法第5条に基づく地域森林計画又は同法第7条の2に基づく国有林の地域別の森林計画において保安林の指定が計画されている土地の区域
 - (3) 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(以下「土砂法」という。)に規定する「土砂災害警戒区域」
 - (4) 溢水、湛水等による災害の発生の恐れがある土地の区域
 - (5) 史跡、名勝、天然記念物、建築物等の指定文化財、その他国、県及び町において文化財保護上保全を必要とする区域
- 2 土砂法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については、当該区域の指定の解除が見込まれる場合は、対象外区域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、障がい者、乳幼児その他の特に防災上の配慮を要するものが利用する社会福祉施設、学校及び医療施設(土砂法施行令第6条で定めるものに限る。)の用途を制限したうえで、かつ土砂法第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、対象外区域から除くものとする。

(地区計画で定める内容)

第9条 地区計画には、当該地区計画の名称、位置及び面積のほか、以下の事項を定めるものとする。

1 地区計画の目標

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・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、地区の特性から必要な事項を当該地区計画の目標として明らかにすること。

- (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配慮等

2 区域の整備、開発及び保全に関する方針

地区計画の整備、開発及び保全の方針として、以下の内容を定めるものとする。

(1) 土地利用の方針

- ① 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
- ② 必要となる調整池や緑地等の整備方針
- ③ 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

- ① 地区施設整備の基本的な考え方
- ② 地区施設の整備手法や予定される整備時期
- ③ 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

- ① 周辺の自然環境や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

- ① 地区整備計画に定める項目のない事項

3 地区整備計画

地区整備計画には、次のうち地区計画の目標を達成するため必要な事項を定めるものとする。

(1) 地区施設の配置及び規模

- ① 道路、公園、緑地、広場の配置及び規模
- ② 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

- ① 建築物等の用途の制限
- ② 建築物の容積率の最高限度
- ③ 建築物の建蔽率の最高限度
- ④ 建築物の敷地面積の最低限度
- ⑤ 建築物の敷地の地盤面の高さの最低限度
- ⑥ 壁面の位置の制限

- ⑦ 建築物等の高さの最高限度
 - ⑧ 工作物の設置の制限
 - ⑨ 建築物の居室の床面の高さの最低限度
 - ⑩ 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限
 - ⑪ 建築物の緑化率の最低限度
 - ⑫ 垣又はさくの構造の制限
- (3) 土地の利用に関する事項
- ① 現存する樹林、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
 - ② 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 10 条 地区施設に係る基準は、広島県指導基準に適合するものとする。

(建築物等に関する事項)

第 11 条 建築物等に関する事項については、市街化調整区域の性格を保持しつつ、ゆとりある良好な都市環境の維持及び増進を図るため、別紙の対象地区の区分に応じ、定める内容とするほか、当該対象地区の特性に応じた必要な事項を定めるものとする。ただし、地区計画の区域内の既存建築物については適用を除外し、既存宅地については敷地面積の最低限度を除外することができる。

- 2 地区計画の区域内の既存建築物については前項の規定を適用せず、また、既存宅地については敷地面積の最低限度を除外することができる。
- 3 第 1 項に定める建築物等に関する事項のうち、建築物等の用途の制限について、町のまちづくりに沿うもので、かつ、周辺環境を悪化させる恐れがないものとして認められるものについては許容することができる。

(条例による制限の適用)

第 12 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については、原則として「熊野町地区計画区域内建築物の制限に関する条例」に規定するものとする。

(委任)

第 13 条 この運用基準に定めるもののほか、必要な事項は町長が定める。

附則

この運用基準は、平成 20 年 8 月 12 日から施行する。

この運用基準は、平成 22 年 6 月 2 日から施行する。

この運用基準は、平成 26 年 2 月 18 日から施行する。

この運用基準は、平成 29 年 11 月 22 日から施行する。

この運用基準は、令和 5 年 2 月 10 日から施行する。

この運用基準は、令和 6 年 4 月 30 日から施行する。

対象地区の区分（類型）

郊外住宅地型

市街化調整区域において、ある程度の公共施設等が整備されており良好な居住環境を確保することが可能な地区、沿道地域で既に住宅が点在している地区で、ゆとりある緑豊かな郊外住宅用地として整備を行う区域。

- ・ 許容する建物用途：第一種低層住居専用地域の範囲内とする。
- ・ 規模要件：0.5ha 以上

既存住宅地型

市街化調整区域内の既存住宅地等において、市街化調整区域におけるゆとりある良好な居住環境の維持・増進を図る区域。

- ・ 許容する建物用途：第一種低層住居専用地域の範囲内とする。
- ・ 規模要件：0.5ha 以上

住居系計画地型

市街化調整区域内の住居系の計画開発地において、周辺の景観、営農条件等との調和を図りつつ、市街化調整区域におけるゆとりある居住環境の形成、必要な公共・公益施設の整備等を行う場合で、市街化の状況等からみて当該都市計画区域における計画的な市街化を図る上で支障がなく、かつ計画の内容、地権者の合意等の状況から判断して確実に実施されると見込まれる事業の区域。

- ・ 許容する建物用途：第一種低層住居専用地域の範囲内とする。

対象とする事業は、以下のいずれかに該当すること。

○ 大規模開発型

20ha 以上の一団の開発行為。

○ 都市機能維持・増進型

次のいずれかの計画に基づき、かつ、次のいずれかの対象地域において行われる 0.5ha 以上 20ha 未満の一団の開発行為。

(計画内容)

- ・ 主として地域住民の居住の用に供するもの。

- 人口の流出による地域社会の停滞等を防止するための新規住民の積極的な導入及び定着を図ることを目的として行われるもの。
- 地域の経済社会活動の活性化、地域社会の整備発展等に著しく寄与すると認められる施設と一体的な整備を図ることを目的として行われるもの。

(対象地域)

- 市街化区域又は市街化調整区域内の既存市街地若しくはこれに準ずる既存集落（以下、「市街化区域等」）に隣接し又は近接する地域。
ただし、次の場合は、この限りではない。
 - (ア) 市街化区域に隣接し、又は近接する地域に優良な農用地等が集团的に存在し、かつ、その外縁部に遊休地等が存在する場合であって、当該遊休地等を活用することがその地域の土地利用上適切と認められる場合。
 - (イ) 工場移転跡地等の既存の宅地を活用する場合。
 - (ウ) 研究施設等の特別な施設で、その施設の性格から市街化区域等に隣接し、又は近接する地域への設置を求めることが適当でないと認められるものの設置を目的とする場合。
- 開発区域の周辺の区域において、開発行為に伴い必要となる公共・公益施設があるか、備えることが確実と認められる地域。
- 市街化区域において行われなかったことについて相当の理由があると認められること。

市街化区域隣接型

上位計画で市街地誘導地区と位置づけられた市街化調整区域において、隣接した市街化区域の建築物を許容する地区で、必要な公共・公益施設の整備を行い良好な開発を誘導する区域。

- 許容する建物用途：隣接した市街化区域の用途地域の範囲内とする。
- 規模要件：1.0ha 以上

幹線道路沿道型

市街化調整区域における幹線道路の沿道等（車線数2以上の道路に面する地域をいう。）の流通業務、観光・レクリエーション等を主体とする開発が行われる地区等の非住居系の計画開発地で、必要な公共・公益施設の整備を行いつつ、周辺の環境・景観と調和する良好な開発を誘導する区域。

- 許容する建物用途：第一種住居地域で許容される建物のうち、住居系建物を除くもののみ許容する。
- 規模要件：0.5ha 以上

地域振興開発型

市街化調整区域内の地域の振興又は発展を目的とした非住居系の一団の計画開発地で、市街化の状況等からみて当該都市計画区域における計画的な市街化を図る上で支障がなく、かつ計画の内容、地権者の合意等の状況から判断して確実に実施されると見込まれる事業の区域。

- ・ 許容する建物用途：非住居系

対象とする事業は、以下のいずれかに該当すること。

○ 大規模開発型

上位計画等に位置づけられた 20ha 以上の一団の開発行為。

○ 都市機能維持・増進型

次のいずれかの計画等に基づき、かつ、次のいずれかの対象地域において行われる 0.5ha 以上 20ha 未満の一団の開発行為。

(計画内容)

- ・ 法律に基づき策定された計画
「広島圏都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」
「熊野町都市計画マスタープラン」
(都市計画に関する基本的な方針) 等
- ・ 知事が策定した計画
「広島県長期総合計画」 等
- ・ 熊野町が策定した計画で知事の認定又は承認を受けたもの。
「熊野町総合基本計画」 等
- ・ 熊野町議会の議決を経て策定された計画で、県の定める中長期開発計画などの上位計画と整合のとれているもの。

(対象地域)

- ・ 市街化区域又は市街化調整区域内の既存市街地若しくはこれに準ずる既存集落(以下、「市街化区域等」)に隣接し又は近接する地域。
ただし、次の場合はこの限りではない。
 - (ア) 市街化区域に隣接し、又は近接する地域に優良な農用地等が集団的に存在し、かつ、その外縁部に遊休地等が存在する場合であって、当該遊休地等を活用することがその地域の土地利用上適切と認められる場合。
 - (イ) 工場移転跡地等の既存の宅地を活用する場合。
 - (ウ) 研究施設等の特別な施設で、その施設の性格から市街化区域等に隣接し、又は近接する地域への設置を求めることが適当でないと認められるものの設置を目的とする場合。
- ・ 開発区域の周辺の区域において、開発行為に伴い必要となる公共・公益施設があるか、備えることが確実に認められる地域。
- ・ 市街化区域において行われないことについて相当の理由があると認められること。

対象地域別の地区計画の制限項目

地区計画内容		郊外住宅地型	既存住宅地型	住居系計画地型	市街化区域隣接型	幹線道路沿道型	地域振興開発型
建築物に関する事項 建築物に関する事項	建築物等の用途の制限	良好な住宅地環境を形成するため、第一種低層住居専用地域で許容される住居系建物のみ許容する。	既存の住宅地等の良好な環境を維持・増進するため、第一種低層住居専用地域で許容される住居系建物のみ許容する。	市街化調整区域の性格を踏まえ、自然環境の保全、周辺景観・営農条件などとの調和を図るため、第一種低層住居専用地域で許容される住居系建物のみ許容する。	上位計画に定める市街地誘導地区と位置づけられた市街化調整区域において、隣接市街化区域で許容される建築物のみ許容する。	幹線道路沿道にふさわしい建築物を誘導するため、第一種住居地域で許容される建物のうち、住居系建物を除くもののみ許容する。	上位計画などに位置づけられた非住居系建物を許容する。
		第一種低層住居専用地域の範囲内とする。	第一種低層住居専用地域の範囲内とする。	第一種低層住居専用地域の範囲内とする。	隣接する市街化区域の用途地域の範囲内とする。	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 1 建築基準法別表第二(イ)項第一号に掲げる建築物【住宅】 2 建築基準法別表第二(イ)項第二号に掲げる建築物【併用住宅】 3 建築基準法別表第二(イ)項第三号に規定する共同住宅【共同住宅】 4 建築基準法別表第二(ホ)項に掲げる建築物	上位計画などに位置づけられた建築物を許容する。
	建築物の容積率の最高限度	熊野町の第一種低層住居専用地域の容積率を超えないものとする。	熊野町の第一種住居地域の容積率を超えないものとする。	周辺景観・営農条件などとの調和を図るため、熊野町の第一種住居地域の容積率を超えないものとする。	隣接する市街化区域の容積率を超えないものとする。	熊野町の第一種住居地域の容積率を超えないものとする。	周辺景観・営農条件などとの調和を図るため、熊野町の第一種住居地域の容積率を超えないものとする。
		100%以下	200%以下	200%以下		200%以下	200%以下
	建築物の建蔽率の最高限度	熊野町の第一種低層住居専用地域の建蔽率を超えないものとする。	熊野町の第一種住居地域の建蔽率を超えないものとする。	周辺景観・営農条件などとの調和を図るため、熊野町の第一種住居地域の建蔽率を超えないものとする。	隣接する市街化区域の建蔽率を超えないものとする。	熊野町の第一種住居地域の建蔽率を超えないものとする。	周辺景観・営農条件などとの調和を図るため、熊野町の第一種住居地域の建蔽率を超えないものとする。
		50%以下	60%以下	60%以下		60%以下	60%以下
	建築物の敷地面積の最低限度	自然環境、営農環境との調和を図るため、ゆとりある敷地規模とする。			165㎡以上	自然環境、営農環境との調和を図るため、ゆとりある敷地規模とする。ただし、用途や街区の規模、立地施設等を勘案して必要に応じて定める。	上位計画などの内容により適切に定める。
	建築物の敷地の地盤面の高さの最低制限	165㎡以上 [約50坪以上]					
	壁面の位置の制限	敷地規模や建築物の用途により、壁面位置は異なってくることから、必要に応じて定める。					

地区計画内容		郊外住宅地型	既存住宅地型	住居系計画地型	市街化区域隣接型	幹線道路沿道型	地域振興開発型	
地区計画内容	建築物等の高さの最高限度	熊野町の第一種低層住居専用地域と同程度の限度とする。			隣接する市街化区域の高さ制限と同程度の限度とする	熊野町の第一種住居地域と同程度の限度とする。	上位計画などの内容により適切に定める。	
		10m以下 道路斜線、北側斜線を定める。				道路斜線、隣地斜線を定める。		
	工作物の設置の制限	良好な都市環境・景観形成、歩行者の通行確保等に配慮し、必要に応じて定める。						
	建築物の居室の床面の高さの最低限度	周辺環境や建築物の用途により、必要に応じて定める。						
	建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限	良好な市街地景観の形成に配慮し、建築物の色彩は、周辺の美観風致を損なわないものとする。						
	建築物の緑地率の最低限度	良好な都市環境・景観の形成に配慮し、必要に応じて定める。						
	垣又はさくの構造の制限	自然景観・営農環境との調和を図るため、できる限り生け垣や透過性のある構造とする。	道路に面して設ける垣又はさくは、次の各号に掲げる構造のいずれかとする。 ただし、門柱又は公共公益施設にあって安全上やむを得ないものについてはこの限りではない。 1 生け垣 2 地盤面からの高さが1.2m以下の網状その他これに類する形状のもの 3 地盤面からの高さが1.2m以下のブロック塀その他これに類するもの 4 網状その他これに類する形状のものとブロック塀その他これに類するものとを併用したもので、地盤面からの高さが1.2m以下のもの			必要により定める。		
土地利用に関する事項	区域内の林帯及び法面等は、良好な市街地環境を確保するために維持、保全し、かつ工作物の築造若しくは建築物の建築をしてはならない。ただし、公共の用に供するもの又は維持管理上やむを得ないと認められるもの等の築造若しくは建築についてはこの限りではない。							