

川南地区地区計画に係る運用基準

2019年（令和元年）7月
2023年（令和5年）4月

福山市建設局都市部
都市計画課
福山市市民局神辺支所
神辺建設産業課

目 次

第1章 総則

第1条	趣旨	1
第2条	用語の定義	1
第3条	地区道路計画線の位置	2
第4条	開渠路線と暗渠路線	2
第5条	地区道路計画線等の図示	2
第6条	地区道路に関する制限	3

第2章 技術的基準

第7条	建築基準法に基づく一方後退をする場合の地区道路計画線との整合	4
第8条	隅切り	4～6
第9条	地区道路用地の寄附及び帰属	6

第3章 その他

第10条	地区道路の整備	7
第11条	計画の費用負担	7
第12条	地区道路内の占用物	7
第13条	税の減免	7
第14条	地区道路に関する関係課の業務	7

第1章 総則

第1条 趣旨

この運用基準は、土地所有者や建築主等の理解と協力の下、川南地区地区計画（以下「本地区計画」という。）の円滑な実施を促進するため、地区計画の届出に関する事務処理について基準を設け、土地所有者や建築主等の届出事務の能率化を図ることを目的とする。

なお、地区計画区域内の届出が必要な行為については、「地区計画の区域内における行為の届出に関する手引き」（以下「手引き」という。）によるものとする。

第2条 用語の定義

この運用基準において次の各号に掲げる用語の定義は、それぞれ当該各号に定めるところによるものとする。

- (1) 地区整備計画（都市計画法（昭和43年法律第100号）第12条の5第2項）
地区計画の区域内における地区施設の配置，規模等，土地の利用に関する整備の計画をいう。
- (2) 地区道路
地区計画内において地区整備計画で定められた地区施設の道路をいう。
手引きに記載している地区施設道路をいう。
- (3) 拡幅用地幅員
地区道路を整備するに当たり，取得が必要となる用地の幅員をいう。
- (4) 地区道路用地
地区道路を整備するに当たり，取得が必要となる用地をいう。
- (5) 地区道路幅員
地区計画により整備された後の地区道路の幅員をいう。
- (6) 地区道路計画中心線
地区道路の中心線をいう。
- (7) 地区道路計画線
地区道路の整備後の当該道路と民地との境界線をいう。
- (8) 指 導 図
地区道路を整備するための地区道路計画中心線，地区計画届出に必要となる地区道路計画線，建築物等の後退線等を表示した図面をいう。
- (9) 用 排 水 路
用水路と排水路の両方の機能を備えた施設をいう。
- (10) 建 築 物
建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号に定義する建築物から，これに附属する門及び塀を除くものをいう。
- (11) 隅 切 り
車両が円滑に通行できるように交差点等の道路隅部分を，交差する道路幅員に応じた長さの直線で切り取った道路用地をいう。
- (12) 位置指定道路
建築基準法第42条第1項第5号の規定による指定を受けた道路をいう。

第3条 地区道路計画線の位置

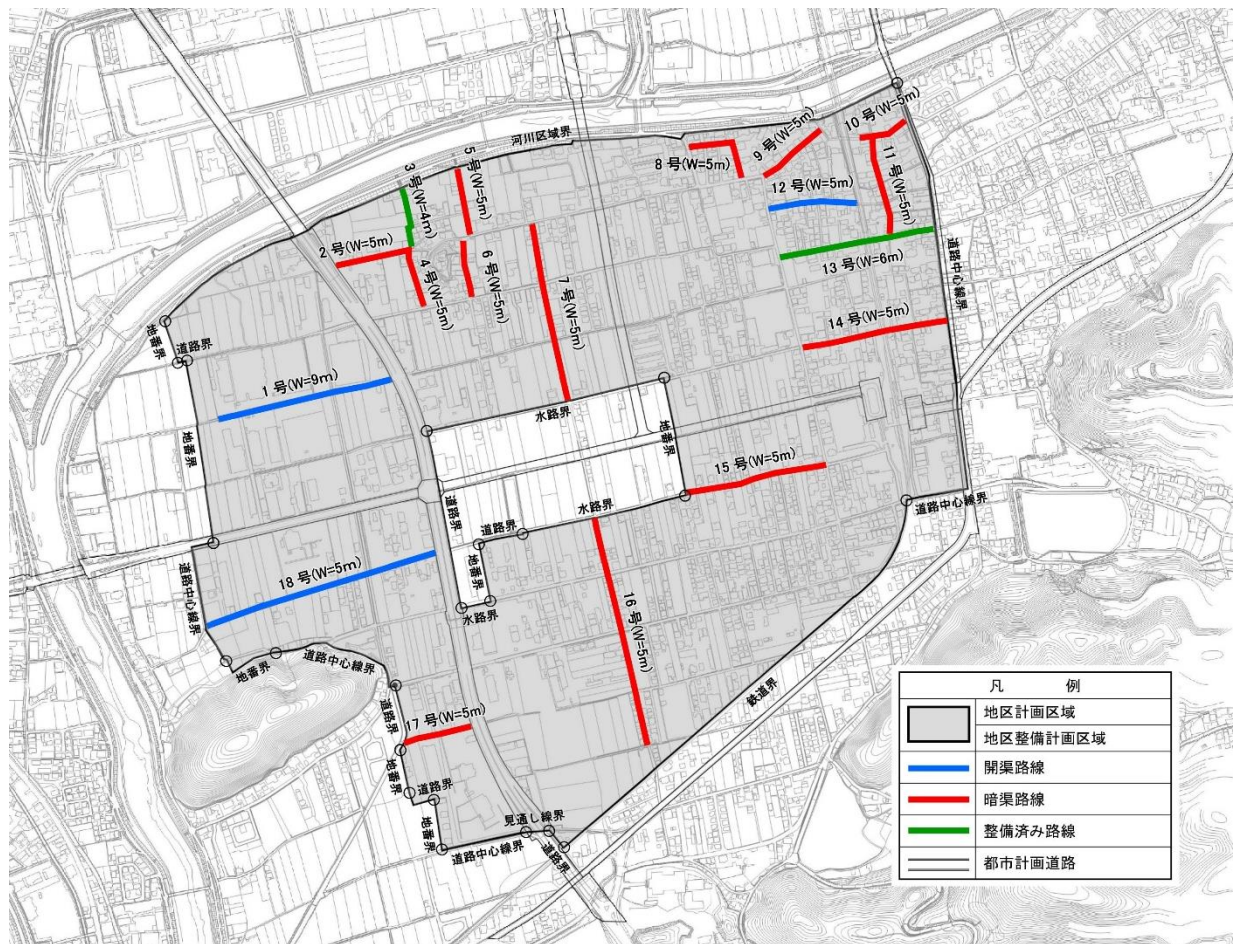
地区道路計画線の位置は、必要となる幅員を地区道路計画中心線から両側に均等に後退した位置とし、交差点の隅切りを含むものとする。

なお、地区道路の幅員は、地区整備計画において定められた幅員とするものとする。

第4条 開渠路線と暗渠路線

地区道路において、用排水路を開渠とする路線（開渠路線）と暗渠とする路線（暗渠路線）は、図1の着色別によるものとする。

図1 地区道路の幅員及び種別等



第5条 地区道路計画線等の図示

届出者又は申請者は、地区計画行為の届出、開発行為の許可又は道路の位置の指定を申請するときは、担当課が設置及びホームページに掲載する指導図に基づき調査を行い、配置図等に地区道路計画線等を図示するものとする。

第6条 地区道路に関する制限

1 地区道路用地内の制限

地区道路用地内には、建築物、外構施設等（門、塀、生垣、フェンス、コンクリート床版等〔これらの基礎を含む。〕）は、原則、築造できないものとする。ただし、地区道路工事の着手までに相当の期間がある場合の取扱いは、次のとおりとする。

（1）地区道路工事の施工予定が決まっていない場合は、地区道路用地内における外構施設等の築造を認めるが、地区道路の施工時には、当該施設の所有者又は権利者は速やかに撤去等に応じるものとする。

（2）地区道路工事の施工予定が決まっている場合で、一年以内に着工しないときは、地区道路用地内における外構施設等の築造を認めるが、地区道路の施工時には、当該施設の所有者又は権利者は速やかに撤去等に応じるものとする。

なお、撤去費用の負担については、本運用基準の第11条の規定によるものとする。

2 地区道路沿線の制限

地区道路の施工時に支障とならないよう、地区道路計画線から敷地側へ50cmの範囲内には、建築物（建築設備等の地中埋設配管を除く。）を築造してはならないものとする。ただし、外構施設等はこの限りでない。

なお、当該外構施設等の所有者又は権利者は、地区道路の施工時には、速やかに撤去等に応じるものとする。

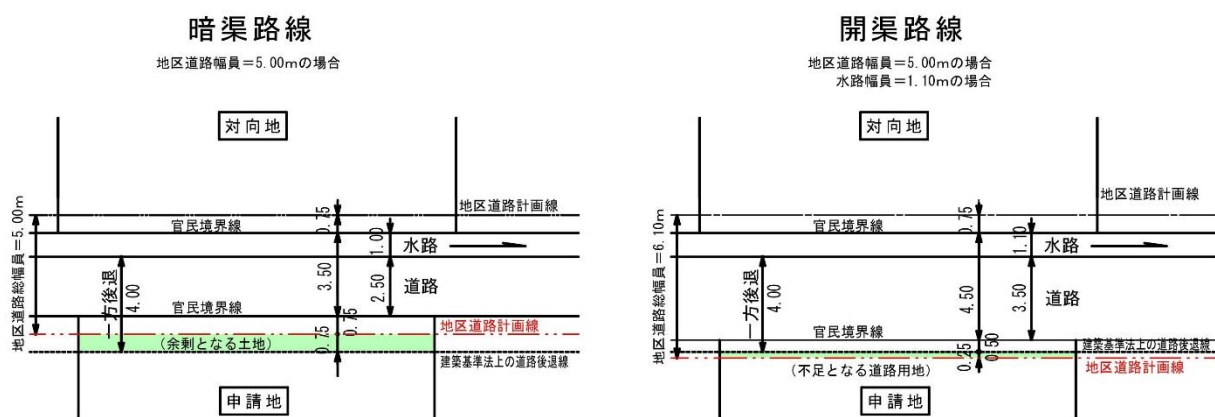
第2章 技術的基準

第7条 建築基準法に基づく一方後退をする場合の地区道路計画線との整合

建築確認申請段階において、建築基準法第42条第2項の規定で指定され、一方のみの後退となる道路で、その後退線と地区道路計画線が一致しない場合の取扱いは、次のとおりとする（図2参照）。

- (1) 官民境界線に対して建築基準法に基づく道路後退線の幅が地区道路計画線の幅より大きい場合は、地区道路が整備されるまでは、建築基準法に基づく後退線により建築等を行うが、地区道路整備時における道路用地の寄附は、地区道路計画線までとする。
- (2) 官民境界線に対して建築基準法に基づく道路後退線の幅が地区道路計画線の幅より小さい場合は、当該建築確認申請段階から本運用基準に基づく道路後退及び建築制限によるものとする。

図2 一方後退をしたときの地区道路



第8条 隅切り

隅切りは、隅切りを設置する交差点を構成する道路の種別に応じて、次の1から5までのいずれかによるものとする。

- 1 地区道路相互及び地区道路と県道栗根神辺線又は開発道路の場合
 - (1) 隅切りの寸法は、福山市が規定する「開発行為等の許可の技術的基準」に準じて設定する（表1参照）。
 - (2) 地区道路の計画幅員は、それぞれ $W=4.0\text{ m}$ 、 5.0 m 、 6.0 m 、 9.0 m とする。
 - (3) 道路が同一平面で交差及び接続する箇所は、交差角 60 度（やむを得ない場合であっても 45 度）以上とし、原則として表1の寸法以上となる二等辺三角形で街角が切り取られていること（図3参照）。
 - (4) 道路の曲がり角は、原則として表1の寸法以上となる二等辺三角形で街角が切り取られていること。また、交差点に既存の家屋、高い擁壁又はがけなどがあり、やむを得ず片隅切となる場合は、表1の寸法の 1.5 倍以上を確保するとともに、通行の安全上支障のない措置を講じること（図3参照）。

表1 交差する道路の幅員と隅切り寸法

(単位：m)

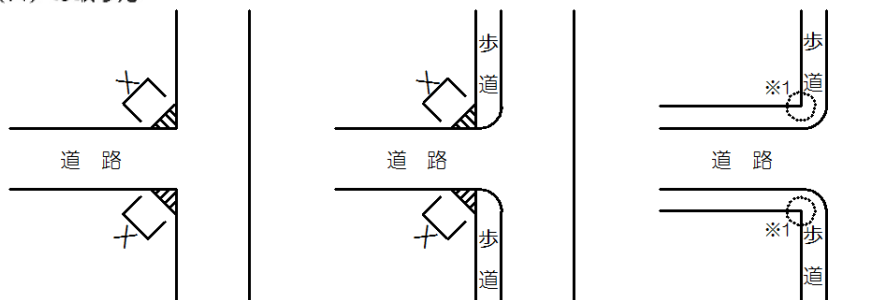
道路幅員	20m	15m	12m	10m以下 6m以上	5m	4m
20m	10	8	6	5	4	3
	12	10	8	6	5	4
	8	6	5	4	3	2
15m	8	8	6	5	4	3
	10	10	8	6	5	4
	6	6	5	4	3	2
12m	6	6	6	5	4	3
	8	8	8	6	5	4
	5	5	5	4	3	2
10m以下 6m以上	5	5	5	5	4	3
	6	6	6	6	5	4
	4	4	4	4	3	2
5m	4	4	4	4	4	3
	5	5	5	5	5	4
	3	3	3	3	3	2
4m	3	3	3	3	3	3
	4	4	4	4	4	4
	2	2	2	2	2	2

上段 (交差角 90 度前後)
 中段 (交差角 45 度以上 60 度以下)
 下段 (交差角 120 度以上)

(注) 道路幅員が表の中間値の場合は、四捨五入した整数値とする。

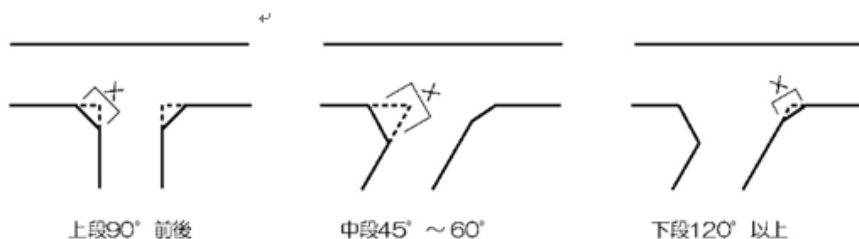
図3 隅切り寸法の考え方

隅切り寸法 (X) の取り方



切取りの必要な街角の部分

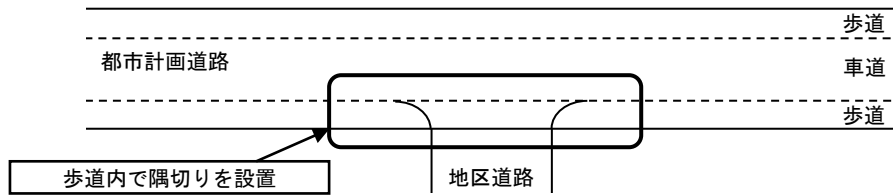
※1 道路管理者との協議が整うものであれば、隅切りは不要です。



2 地区道路と都市計画道路の場合

交差点の隅切りは、都市計画道路の整備時に行うものとする（図4参照）。

図4 隅切り寸法の考え方



3 地区道路と土地区画整理事業の区画道路の場合

交差点の隅切りは、区画道路の整備時に行うものとする。

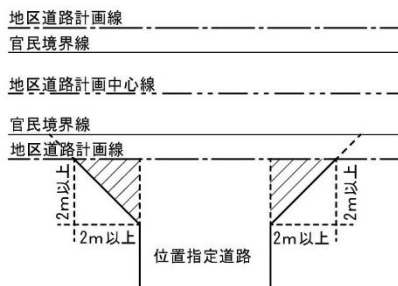
隅切りの寸法は、福山市が規定する「開発行為等の許可の技術的基準」に準じるものとする。

4 地区道路と位置指定道路の場合

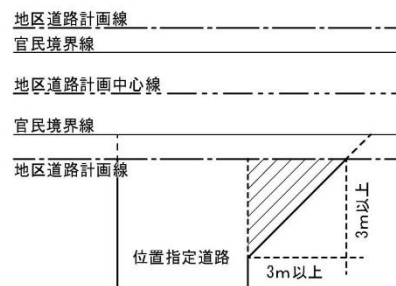
位置指定道路の隅切りは、地区道路計画線を基点とし、福山市が規定する「福山市道路位置指定基準」に準じて設定する（図5参照）。

図5 隅切り寸法の考え方

i) 基本形態



ii) 周囲の状況により、両側に隅切りを設けることが困難な場合 一方に一辺の長さ3メートル以上の二等辺三角形の隅切りを設けること。



5 地区道路とその他の道路の場合

その他の道路との交差点の隅切りは、整備担当課が設置するものとする。

第9条 地区道路用地の寄附及び帰属

1 地区道路用地の寄附

地区道路用地の土地所有者が、道路用地の寄附をしようとするときは、神辺建設産業課へ寄附の申出をするものとする。

神辺建設産業課は、寄附に支障がないと認めた場合は、当該道路用地を受納するものとする。なお、受納における条件については、申出者と神辺建設産業課が協議して定めるものとする。

2 地区道路用地の帰属

開発行為の許可申請者が、開発行為により地区道路用地に公共施設を整備する場合は、神辺建設産業課と協議をするものとする。なお、帰属については、当該申請者と神辺建設産業課が協議して定めるものとする。

第3章 その他

第10条 地区道路の整備

一定区間において地区計画行為の届出がされた地区道路は、神辺建設産業課が現状を確認し、建築物等の後退が完了しているときは、その旨を担当土木常設員へ通知するものとする。

建築物等の後退完了の通知を受けた土木常設員は、自治会及び地権者と協議し、整備を要望する場合は、神辺建設産業課へ地権者全員の同意書を添付した要望書を提出するものとする。

神辺建設産業課は、土木常設員から要望書を受領したときは、公共下水道・その他事業等の予定、設計期間、予算措置等を考慮して事業計画を策定し、土木常設員に整備時期等を通知するものとする。

第11条 計画の費用負担

地区道路用地（隅切りを含む。）は、土地所有者が福山市へ無償提供するものとする。

なお、地区道路工事費、第6条1（1）及び2の利用制限で設置を認めた外構施設等の移設費、道路用地の分筆・登記事務費等は福山市の負担とし、第6条1（2）の外構施設等の移設費は所有者又は権利者の負担とするものとする。

第12条 地区道路内の占用物

既存の電柱や地下埋設物等の占用物は、地区道路の整備時には民有地への移設を原則とするが、道路管理者の許可を受けている占用物については、地区道路整備前に神辺建設産業課、関係機関及び占用物所有者が協議し、やむを得ないと道路管理者が認める場合は、地区道路整備後も占用を許可するものとする。

占用物の移設に関する費用負担は、福山市と占用者が定めた協定等によるものとする。

第13条 税の減免

建築物等の後退を行った地権者の地区道路用地を、地区道路工事の着手前に公衆道路用地として利用する旨の申出があった場合は、固定資産税の減免等の協議・申請は、地権者が税務部資産税課に行うものとする。

第14条 地区道路に関する関係課の業務

関係課及び関係業務は、次のとおりとする。

神辺建設産業課

地区道路用地に関する寄附・帰属に関する業務

地区道路に関係する土地の官民境界確認の業務

地区整備計画に基づく地区道路の整備に係る業務

都市計画課

都市計画法第58条の2第1項の規定に基づく届出に係る業務

開発指導課

都市計画法第29条第1項の規定に基づく許可申請に係る業務

建築指導課

建築基準法第6条の規定に基づく建築確認申請に係る業務

建築基準法第42条第1項第5号の規定に基づく道路の位置の指定に係る業務

農業委員会

農地法（昭和27年法律第229号）第4条及び第5条の規定に基づく農地転用の届出に係る業務

附 則

この運用基準は、2011年(平成23年) 8月29日から施行する。

附 則

この運用基準は、2012年(平成24年) 5月17日から施行する。

附 則

この運用基準は、2013年(平成25年) 5月 1日から施行する。

附 則

この運用基準は、2013年(平成25年)10月24日から施行する。

附 則

この運用基準は、2014年(平成26年)11月 4日から施行する。

附 則

この運用基準は、2015年(平成27年) 4月 1日から施行する。

附 則

この運用基準は、2019年(令和 元年) 7月 4日から施行する。

附 則

この運用基準は、2023年(令和 5年) 4月 1日から施行する。