

広島圏都市計画地区計画の決定（廿日市市決定）

都市計画 平良丘陵地区地区計画を次のように決定する。

名 称	平良丘陵地区地区計画
位 置	廿日市市上平良字廣池、字藤原尾、下平良字廣池、字尾野山、字小野、 字八ヶ迫、字永石山、字廣池山の各一部
面 積	約70.9ha
地区計画の目標	<p>本地区は、廿日市市の中心市街地北側の丘陵地に位置し、山陽自動車道宮島スマートインターチェンジに隣接する恵まれた交通条件を活かして計画的な市街地開発事業が行われている区域である。また、第6次廿日市市総合計画・基本構想において、「新都市活力創出拠点地区」のひとつに位置づけられており、市内企業の移転、市外企業の新規立地等に伴う設備投資及び経営規模拡大と雇用の維持・拡大や、観光に優れた立地特性を活かした新たな都市機能の立地を誘導することで、本市の将来を見据えた新たな活力を創出し、都市の発展を牽引することを目指している。</p> <p>このため、地区計画を策定し、建築物等の規制・誘導を行うことにより、観光・交流機能、工業・流通機能等の他、商業機能、居住機能等の複合的な都市機能の立地の誘導と、恵まれた自然と調和した快適で賑わいのある都市環境の創出を図ろうとするものである。</p>
区域の整備、開発及び保全に関する方針	<p>恵まれた自然との調和や各地区間の景観調和を図りつつ、山陽自動車道宮島スマートインターチェンジに隣接する交通条件を活かして、多機能が調和した効果的・効率的な土地利用を図るため、本地区を7地区に区分する。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 商業地区 世界遺産を擁する「宮島」に近接するなどの立地特性を活かした観光・交流施設、商業施設等の立地を誘導する。 2 多目的用途地区 周辺環境に配慮した住宅と準幹線道路沿線の利便性を活かした事業所等との調和に配慮し、緑豊かで良好な環境と調和した土地利用を誘導する。 3 準工業・複合用途地区（A地区） 商業地区に立地する施設との調和に配慮した複合的な土地利用を誘導する。 4 準工業・複合用途地区（B地区） 工業・流通施設と隣接する街区に立地が容認される施設との調和に配慮した複合的な土地利用を誘導する。 5 準工業地区 周辺の自然環境や多様な土地利用と調和した工業・流通地の形成を誘導する。 6 工業地区 周辺の自然環境と調和した緑豊かで快適な工業・流通地の形成を誘導する。 7 森林保全地区 自然環境と調和した良好な都市環境を形成するため、森林を保全する。
地区施設の整備の方針	本地区における地区施設は、土地区画整理事業により整備し、それぞれの施設の機能が損なわれないようその維持、保全を図る。
建築物等の整備の方針	<p>適正な土地利用の誘導を図るとともに、良好な都市環境を形成するため、建築物等について次の事項を定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 建築物の用途の制限 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 壁面の位置の制限 6 建築物等の形態又は意匠の制限 7 垣又は柵の構造の制限

その他当該地区の整備、開発及び保全の方針	恵まれた自然との調和を図るために区域周辺に森林保全帯を整備し、自然環境の維持、保全を図る。
----------------------	---

地 区 整 備 計 画	地区施設の配置及び規模	道 路	名 称	幅 員	延 長		
			幹線道路	約 2 0 m	約 1, 5 1 0 m		
			準幹線道路	約 1 2 m	約 1, 1 5 0 m		
		公園・緑地	名 称		面 積		
			1 号公園		約 0. 7 h a		
			1 号緑地		約 0. 7 h a		
			2 号緑地		約 0. 5 h a		
			3 号緑地		約 0. 3 h a		
			4 号緑地		約 0. 1 h a		
		調整池	名 称		面 積		
1 号調整池			約 1. 5 h a				
2 号調整池			約 1. 4 h a				
地区の区分	名 称	商 業 地 区 (市街化区域編入後は、 近隣商業地域を想定)	準工業・複合用途地区 (A 地区) (市街化区域編入後は、 準工業地域を想定)				
	面 積	約 2 1. 4 h a	約 4. 2 h a				
建 築 物 の 用途の制限			1 次の各号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 2 (り) 項に掲げる建築物 (2) 建築基準法別表第 2 (い) 項第一号に掲げる住宅 (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 (平成 1 2 年法律第 5 7 号) 第 7 条第 1 項の規定により土砂災害警戒区域に指定された土地の区域内で、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 (平成 1 3 年政令第 8 4 号) 第 6 条に掲げる制限用途であるもの並びに居住の用に供するもの ((2) (4) を除く。) (4) 建築基準法別表第 2 (い) 項第三号に掲げる共同住宅及び下宿 (5) 建築基準法別表第 2 (い) 項第四号に掲げる学校 (大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く。) (6) 建築基準法別表第 2 (ほ) 項第二号に掲げるマージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの	1 次の各号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 2 (る) 項に掲げる建築物 (2) 建築基準法別表第 2 (い) 項第一号に掲げる住宅 (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 (平成 1 2 年法律第 5 7 号) 第 7 条第 1 項の規定により土砂災害警戒区域に指定された土地の区域内で、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 (平成 1 3 年政令第 8 4 号) 第 6 条に掲げる制限用途であるもの並びに居住の用に供するもの ((2) (4) を除く。) (4) 建築基準法別表第 2 (い) 項第三号に掲げる共同住宅及び下宿 (5) 建築基準法別表第 2 (い) 項第四号に掲げる学校 (大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く。) (6) 建築基準法別表第 2 (ほ) 項第二号に掲げるマージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの			

地 区 整 備 計 画	建築物の容積率の 最高限度	300%	200%
	建築物の建蔽率率 の最高限度	80%	60%
	建築物の 敷地面積の 最低限度	1,000平方メートル ただし、建築基準法施行令第130条の4に掲げるもの（建築基準法施行令第130条の4 第2号を除く。）は、この限りでない。	
	壁面の 位置の制限	1 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離の最低限度は、次の各号に 掲げるものとする。ただし、バス又はタクシーなどの交通機関の乗降場の上家、あずまや並びに立 体横断施設その他これに類する施設についてはこの限りでない。 (1) 道路境界にあつては2メートル ただし、道路との間に高低差がある場合は、法面の上端及び下端から2メートルとする。 (2) 隣地境界にあつては1メートル ただし、隣地との間に高低差がある場合は、法面の上端及び下端から1メートルとする。	
	建築物等の 形態又は 意匠の制限	1 建築物、広告物（屋外広告物法（昭和24年法律第189号）第2条第1項に定めるものをい う。以下同じ。）などは、落ち着いた色彩、装飾を用い良好な街並み景観を形成するものとする。 2 広告物は、次に掲げる要件をすべて満たすものとする。ただし、廿日市市屋外広告物等に関す る条例第8条第1項、第2項及び第7項に掲げる広告物及び広告物を掲出する物件はこの限り ではない。 (1) 自己の用に供するもの (2) 屋上、屋根等に設置しないもの	
垣又は柵の構造の 制限	敷地の道路に面する部分に設置する垣又は柵 の構造は、次の各号のいずれかに掲げるものと する。 1 生け垣 2 地盤面からの高さが2メートル以下の透視 可能な構造その他これに類するもので、これ に沿って植栽帯を設け植栽を施したもの。 なお、基礎を構築する場合は、地盤面から の高さが0.6メートルまでとする。	敷地の道路に面する部分に設置する垣又は柵 の構造は、次の各号のいずれかに掲げるものと する。 1 生け垣 2 地盤面からの高さが2メートル以下の透視 可能な構造その他これに類するもので、これ に沿って植栽帯を設け植栽を施したもの。 なお、基礎を構築する場合は、地盤面から の高さが0.6メートルまでとする。 3 高さ2メートル以下の補強コンクリートブ ロック造その他これに類する構造のもので、 その敷地境界側に植栽帯を設け、植栽を施し たもの。	

地区の区分	名称	準工業地区 (市街化区域編入後は、 準工業地域を想定)	工業地区 (市街化区域編入後は、 工業地域を想定)
	面積	約13.5ha	約15.2ha
地区整備計画	建築物等に関する事項 建築物の用途の制限	<p>1 次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>(1) 建築基準法別表第2(る)項に掲げる建築物</p> <p>(2) 建築基準法別表第2(い)項第一号に掲げる住宅</p> <p>(3) 住宅で事務所、事業所、工場、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの</p> <p>(4) 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)第7条第1項の規定により土砂災害警戒区域に指定された土地の区域内で、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(平成13年政令第84号)第6条に掲げる制限用途であるもの並びに居住の用に供するもの(2)(3)(5)を除く。</p> <p>(5) 建築基準法別表第2(い)項第三号に掲げる共同住宅、寄宿舎及び下宿</p> <p>(6) 学校教育法(昭和22年法律第26号)第1条の規定による学校</p> <p>(7) 建築基準法別表第2(い)項第四号に掲げる図書館その他これらに類するもの</p> <p>(8) 建築基準法別表第2(い)項第五号に掲げる神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>(9) 建築基準法別表第2(い)項第六号に掲げる老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの</p> <p>(10) 建築基準法別表第2(い)項第六号に掲げる保育所(ただし、工場又は事業所に併設するものを除く。)</p> <p>(11) 建築基準法別表第2(い)項第七号に掲げる公衆浴場</p> <p>(12) 建築基準法別表第2(い)項第八号に掲げる診療所(ただし、工場又は事業所に併</p>	<p>1 次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>(1) 建築基準法別表第2(を)項に掲げる建築物</p> <p>(2) 建築基準法別表第2(い)項第一号に掲げる住宅</p> <p>(3) 住宅で事務所、事業所、工場、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの</p> <p>(4) 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)第7条第1項の規定により土砂災害警戒区域に指定された土地の区域内で、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(平成13年政令第84号)第6条に掲げる制限用途であるもの並びに居住の用に供するもの(2)(3)(5)を除く。</p> <p>(5) 建築基準法別表第2(い)項第三号に掲げる共同住宅、寄宿舎及び下宿</p> <p>(6) 学校教育法(昭和22年法律第26号)第1条の規定による学校</p> <p>(7) 建築基準法別表第2(い)項第四号に掲げる図書館その他これらに類するもの</p> <p>(8) 建築基準法別表第2(い)項第五号に掲げる神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>(9) 建築基準法別表第2(い)項第六号に掲げる老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの</p> <p>(10) 建築基準法別表第2(い)項第六号に掲げる保育所(ただし、工場又は事業所に併設するものを除く。)</p> <p>(11) 建築基準法別表第2(い)項第七号に掲げる公衆浴場</p> <p>(12) 建築基準法別表第2(い)項第八号に掲げる診療所(ただし、工場又は事業所に併</p>

地 区 整 備 計 画	建 築 物 等 に 関 す る 事 項	建築物の用途の制限	<p>設するものを除く。)</p> <p>(13) 建築基準法別表第2 (い) 項第九号に掲げる巡查派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令で定める公益上必要な建築物 (建築基準法施行令第130条の4第4号及び第5号に掲げる建築物は除く。)</p> <p>(14) 建築基準法別表第2 (は) 項第三号に掲げる病院</p> <p>(15) 建築基準法別表第2 (は) 項第四号に掲げる老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの</p> <p>(16) 建築基準法別表第2 (に) 項第三号に掲げるボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する建築基準法施行令で定める運動施設</p> <p>(17) 建築基準法別表第2 (に) 項第四号に掲げるホテル又は旅館</p> <p>(18) 建築基準法別表第2 (に) 項第五号に掲げる自動車教習所</p> <p>(19) 畜舎</p> <p>(20) 建築基準法別表第2 (ほ) 項第二号に掲げるマージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの</p> <p>(21) 建築基準法別表第2 (ほ) 項第三号に掲げるカラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>(22) 建築基準法別表第2 (へ) 項第三号に掲げる劇場、映画館、演芸場、若しくは観覧場又はナイトクラブその他これに類する建築基準法施行令で定めるもの</p> <p>(23) 建築基準法別表第2 (り) 項第二号に掲げるキャバレー、料理店その他これらに類するもの</p> <p>(24) 店舗、飲食店等の用途に供するもの (ただし、工場又は事業所に併設するものを除く。)</p>	<p>設するものを除く。)</p> <p>(13) 建築基準法別表第2 (い) 項第九号に掲げる巡查派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令で定める公益上必要な建築物 (建築基準法施行令第130条の4第4号及び第5号に掲げる建築物は除く。)</p> <p>(14) 建築基準法別表第2 (は) 項第四号に掲げる老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの</p> <p>(15) 建築基準法別表第2 (に) 項第三号に掲げるボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する建築基準法施行令で定める運動施設</p> <p>(16) 建築基準法別表第2 (に) 項第五号に掲げる自動車教習所</p> <p>(17) 畜舎</p> <p>(18) 建築基準法別表第2 (ほ) 項第二号に掲げるマージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの</p> <p>(19) 建築基準法別表第2 (ほ) 項第三号に掲げるカラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>(20) 店舗、飲食店等の用途に供するもの (ただし、工場又は事業所に併設するものを除く。)</p>
		建築物の容積率の 最高限度	200%	
		建築物の建蔽率の 最高限度	60%	

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の敷地面積の最低限度	<p>1,000平方メートル</p> <p>ただし、次に掲げる場合は、この限りでない。</p> <p>(1) 1,000平方メートル未満の換地を建築物の敷地として使用する場合で、その建築物の敷地面積が当該換地面積以上で、かつ、165平方メートル以上であるとき</p> <p>(2) 165平方メートル未満の換地を建築物の敷地として使用する場合で、その建築物の敷地面積が当該換地面積以上で、かつ、保留地等を合わせ165平方メートル以上の敷地とするとき</p> <p>(3) 建築基準法施行令第130条の4に掲げる建築物の敷地として使用するとき</p>
		壁面の位置の制限	<p>1 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離の最低限度は、次の各号に掲げるものとする。ただし、バス又はタクシーなどの交通機関の乗降場の上家、あずまやについてはこの限りでない。</p> <p>(1) 道路境界にあつては2メートル</p> <p>ただし、道路との間に高低差がある場合は、法面上端及び下端から2メートルとする。</p> <p>(2) 隣地境界にあつては1メートル</p> <p>ただし、隣地との間に高低差がある場合は、法面上端及び下端から1メートルとする。</p>
		建築物等の形態又は意匠の制限	<p>1 建築物、広告物（屋外広告物法（昭和24年法律第189号）第2条第1項に定めるものをいう。以下同じ。）などは、落ち着いた色彩、装飾を用い良好な街並み景観を形成するものとする。</p> <p>2 広告物は、次に掲げる要件をすべて満たすものとする。ただし、廿日市市屋外広告物等に関する条例第8条第1項、第2項及び第7項に掲げる広告物及び広告物を掲出する物件はこの限りではない。</p> <p>(1) 自己の用に供するもの</p> <p>(2) 屋上、屋根、法面等に設置しないもの</p> <p>3 空調設備、給水タンクその他の屋外設備は、地区計画区域内の幅員12メートル以上の道路から視認できない位置に設置する、又は景観に配慮した構造とする。</p>
		垣又は柵の構造の制限	<p>敷地の道路に面する部分に設置する垣又は柵の構造は、次の各号のいずれかに掲げるものとする。</p> <p>1 生け垣</p> <p>2 地盤面からの高さが2メートル以下の透視可能な構造その他これに類するもので、その敷地境界側に植栽帯を設け、植栽を施したもの。</p> <p>なお、基礎を構築する場合は、地盤面からの高さが0.6メートルまでとする。</p> <p>3 高さ2メートル以下の補強コンクリートブロック造その他これに類する構造のもので、その敷地境界側に植栽帯を設け、植栽を施したもの。</p>
土地利用に関する事項	<p>1 景観緑地帯は、植樹及び植栽を施すことで修景を図りつつ維持保全するものとする。また、建築物の建築、工作物の設置その他緑地の維持、管理、保全上支障となる行為をしてはならない。</p> <p>ただし、次の各号に掲げる行為については、この限りでない。</p> <p>(1) 緑地の維持、管理、保全に必要と認められる建築物の建築及び工作物の設置</p> <p>(2) 周辺に配慮した休養及び休息等に関する建築物の建築及び施設の設置</p> <p>(3) 修景を損なわないオブジェの設置</p> <p>(4) 必要最小限のバス又はタクシーなどの交通機関の乗降場の上屋、あずまやの設置</p> <p>(5) 宅地への必要最小限の車両乗入口の確保に関する行為として市長がやむを得ないと認めたもの（区画道路に接する宅地は、区画道路からの車両乗入を原則とする）</p> <p>(6) 地区の安全上必要なものとして市長がやむを得ないと認めたもの</p> <p>2 車両乗入禁止区間については、宅地への車両乗入を禁止するものとし、それに係る歩道構造物の変更も禁止するものとする。</p>		

	地区の区分	名称	多目的用途地区 (市街化区域編入後は、 第一種住居地域を想定)	準工業・複合用途地区 (B地区) (市街化区域編入後は、 準工業地域を想定)
		面積	約6.3ha	約3.1ha
地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の用途の制限	<p>1 次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>(1) 建築基準法別表第2(ほ)項に掲げる建築物</p> <p>(2) 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)第7条第1項の規定により土砂災害警戒区域に指定された土地の区域内で、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(平成13年政令第84号)第6条に掲げる制限用途であるもの並びに居住の用に供するもの(4を除く。)</p> <p>(3) 学校教育法(昭和22年法律第26号)第1条の規定による学校</p> <p>(4) 届出住宅(住宅宿泊事業法(平成29年法律第65号)第2条第5項の届出住宅をいう。)</p> <p>(5) 建築基準法別表第2(い)項第五号に掲げる神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>(6) 建築基準法別表第2(い)項第七号に掲げる公衆浴場</p> <p>(7) 建築基準法別表第2(に)項第二号に掲げる工場(建築基準法施行令第130条の6で定めるものを除く。)</p> <p>(8) 建築基準法別表第2(に)項第三号に掲げるボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する建築基準法施行令で定める運動施設</p> <p>(9) 建築基準法別表第2(に)項第四号に掲げるホテル又は旅館</p>	<p>1 次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>(1) 建築基準法別表第2(る)項に掲げる建築物</p> <p>(2) 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)第7条第1項の規定により土砂災害警戒区域に指定された土地の区域内で、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(平成13年政令第84号)第6条に掲げる制限用途であるもの並びに居住の用に供するもの(5を除く。)</p> <p>(3) 学校教育法(昭和22年法律第26号)第1条の規定による学校</p> <p>(4) 建築基準法別表第2(い)項第四号に掲げる図書館その他これらに類するもの</p> <p>(5) 届出住宅(住宅宿泊事業法(平成29年法律第65号)第2条第5項の届出住宅をいう。)</p> <p>(6) 建築基準法別表第2(い)項第五号に掲げる神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>(7) 建築基準法別表第2(い)項第六号に掲げる老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの</p> <p>(8) 建築基準法別表第2(い)項第六号に掲げる保育所(ただし、工場又は事業所に併設するものを除く。)</p> <p>(9) 建築基準法別表第2(い)項第七号に掲げる公衆浴場</p>

地 区 整 備 計 画	建 築 物 等 に 関 す る 事 項	<p>(10) 建築基準法別表第2 (に) 項第五号に掲げる自動車教習所</p> <p>(11) 畜舎</p> <p>(12) 店舗、事務所等の用途に供するもので、その用途に供する部分の床面積の合計が1,500平方メートルを超えるもの</p> <p>(13) ガソリンスタンド等(危険物の規制に関する政令第3条第1項第1号に掲げる給油取扱所)</p> <p>(14) 危険物の貯蔵又は処理に供する建築物(ただし建築物に附属するものを除く。)</p>	<p>(10) 建築基準法別表第2 (い) 項第八号に掲げる診療所(ただし、工場又は事業所に併設するものを除く。)</p> <p>(11) 建築基準法別表第2 (い) 項第九号に掲げる巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令で定める公益上必要な建築物(建築基準法施行令第130条の4第4号及び第5号に掲げる建築物は除く。)</p> <p>(12) 建築基準法別表第2 (は) 項第三号に掲げる病院</p> <p>(13) 建築基準法別表第2 (は) 項第四号に掲げる老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの</p> <p>(14) 建築基準法別表第2 (に) 項第三号に掲げるボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する建築基準法施行令で定める運動施設</p> <p>(15) 建築基準法別表第2 (に) 項第四号に掲げるホテル又は旅館</p> <p>(16) 建築基準法別表第2 (に) 項第五号に掲げる自動車教習所</p> <p>(17) 畜舎</p> <p>(18) 建築基準法別表第2 (ほ) 項第二号に掲げるマージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの</p> <p>(19) 建築基準法別表第2 (ほ) 項第三号に掲げるカラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>(20) 建築基準法別表第2 (へ) 項第三号に掲げる劇場、映画館、演芸場、若しくは観覧場又はナイトクラブその他これに類する政令で定めるもの</p> <p>(21) 建築基準法別表第2 (り) 項第二号に掲げるキャバレー、料理店その他これらに類するもの</p>
		建築物の容積率の 最高限度	200%
		建築物の建蔽率の 最高限度	60%

地 区 整 備 計 画	建 築 物 等 に 関 す る 事 項	建築物の敷地面積 の最低限度	<p>165平方メートル</p> <p>ただし、次に掲げる場合は、この限りでない。</p> <p>(1) 165平方メートル未満の換地を建築物の敷地として使用する場合で、その建築物の敷地面積が当該換地面積以上で、かつ、130平方メートル以上であるとき</p> <p>(2) 130平方メートル未満の換地を建築物の敷地として使用する場合で、その建築物の敷地面積が当該換地面積以上で、かつ、保留地等を合わせ130平方メートル以上の敷地とするとき</p> <p>(3) 建築基準法施行令第130条の4に掲げる建築物の敷地として使用するとき</p>	<p>165平方メートル</p> <p>ただし、次に掲げる場合は、この限りでない。</p> <p>(1) 165平方メートル未満の換地を建築物の敷地として使用する場合で、その建築物の敷地面積が当該換地面積以上で、かつ、130平方メートル以上であるとき</p> <p>(2) 130平方メートル未満の換地を建築物の敷地として使用する場合で、その建築物の敷地面積が当該換地面積以上で、かつ、保留地等を合わせ130平方メートル以上の敷地とするとき</p> <p>(3) 換地を地区計画区域外の土地と合わせて建築物の敷地として使用する場合で、その建築物の敷地面積が165平方メートル以上であるとき</p> <p>(4) 建築基準法施行令第130条の4に掲げる建築物の敷地として使用するとき</p>
		壁面の位置 の制限	<p>1 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離の最低限度は、次の各号に掲げるものとする。ただし、バス又はタクシーなどの交通機関の乗降場の上家、あずまやについてはこの限りでない。</p> <p>(1) 道路境界にあつては1メートル</p> <p>(2) 隣地境界にあつては1メートル</p>	<p>1 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離の最低限度は、次の各号に掲げるものとする。ただし、バス又はタクシーなどの交通機関の乗降場の上家、あずまやについてはこの限りでない。</p> <p>(1) 道路境界にあつては1メートル</p> <p>ただし、道路との間に高低差がある場合は、法面の上端及び下端から1メートルとする。</p> <p>(2) 隣地境界にあつては1メートル</p> <p>ただし、隣地との間に高低差がある場合は、法面の上端及び下端から1メートルとする。</p>
		建築物等の形態又は意匠の制限	<p>1 建築物、広告物（屋外広告物法（昭和24年法律第189号）第2条第1項に定めるものをいう。以下同じ。）などは、落ち着いた色彩、装飾を用い良好な街並み景観を形成するものとする。</p> <p>2 広告物は、次に掲げる要件をすべて満たすものとする。ただし、廿日市市屋外広告物等に関する条例第8条第1項、第2項及び第7項に掲げる広告物及び広告物を掲出する物件はこの限りではない。</p> <p>(1) 自己の用に供するもの</p> <p>(2) 屋上、屋根等に設置しないもの</p> <p>3 空調設備、給水タンクその他の屋外設備は、地区計画区域内の幅員12メートル以上の道路から視認できない位置に設置する、又は景観に配慮した構造とする。</p>	

地区整備計画	建築物等に関する事項	垣又は柵の構造の制限		<p>敷地の道路に面する部分に設置する垣又は柵の構造（建築物に付属する門を除く。）は、次の各号のいずれかに掲げるものとする。</p> <p>1 生け垣</p> <p>2 地盤面からの高さが1.2メートル以下の透視可能な構造その他これに類するもの（以下、「フェンス等」という。）で、その内側又は外側に緑化を施したもの。</p> <p>なお、フェンス等とコンクリートブロックその他これに類するもの（以下、「ブロック等」という。）を併用して設置する場合は、敷地の一辺当たりに対し、フェンス等の面積がブロック等の面積以上のものとする。</p>	<p>敷地の道路に面する部分に設置する垣又は柵の構造（建築物に付属する門を除く。）は、次の各号のいずれかに掲げるものとする。</p> <p>1 生け垣</p> <p>2 地盤面からの高さが2メートル以下の透視可能な構造その他これに類するもので、これに沿って植栽帯を設け植栽を施したものの。</p> <p>なお、基礎を構築する場合は、地盤面からの高さが0.6メートルまでとする。</p> <p>3 高さ2メートル以下の補強コンクリートブロック造その他これに類する構造のもので、その敷地境界側に植栽帯を設け植栽を施したものの。</p>
		地区の区分	名称	森林保全地区	
地区整備計画	土地の利用に関する事項	面積	約7.2ha		
		<p>1 良好な都市環境を確保するために、自然林、天然生林、造成森林の保存、維持、保全するものとし、建築物の建築、工作物の設置その他森林保全上支障となる行為をしてはならない。</p> <p>ただし、維持保全若しくは防災安全上必要と認められるもの又は公共事業若しくは市長がやむを得ないと認めたものとして行われるものについては、この限りでない。</p>			

「区域、地区整備計画の区域、地区の区分は、計画図表示のとおり」

理由

別添理由書のとおり。