

第 5 7 回 廿日市市都市計画審議会 【 議 案 集 】

日 時 令和 4 年 3 月 2 8 日（月） 1 0 時 0 0 分から

場 所 廿日市市役所 3 F 政策審議室



廿日市市建設部都市計画課

目 次

議案	付議事項	決定権者	摘要	頁
1	廿日市市都市計画審議会会長の選出について	—	—	1
2	広島圏都市計画用途地域の変更について（諮問）	市	大野字深江、深江一丁目、二丁目、三丁目の各一部	3

第 1 号議案

廿日市市都市計画審議会会長の選出について

廿日市市都市計画審議会委員名簿

《任期》 令和 3年 5月13日から
令和 5年 5月12日まで

条例第2条第1項第1号委員（5名以内）

	氏 名	備 考
市議会の議員	徳原 光治	市議会議員
	田中 憲次	市議会議員
	枇杷木 正伸	市議会議員
	向井 恵美	市議会議員
	濱本 紀洋	市議会議員

条例第2条第1項第2号委員（4名以内）

	氏 名	備 考
学識経験のある者	高井 広行	工学博士 (元近畿大学教授 工学部建築学科 教授)
	忠末 宜伸	J A広島中央会会長 (佐伯中央農業協同組合 代表理事組合長)
	三浦 浩之	博士(工学) (広島修道大学 国際コミュニティ学部 地域行政学科 教授)
	福原 輝幸	博士(工学) (福井大学 名誉教授)

条例第2条第1項第3号委員（1名以内）

	氏 名	備 考
関係行政機関又は 広島県の職員	三上 公彦	広島県西部建設事務所廿日市支所長

条例第2条第1項第4号委員（7名以内）

	氏 名	備 考
市 民	正木 文雄	宮島都市計画区域
	梶原 安行	佐伯都市計画区域
	永本 清三	広島圏都市計画区域
	岩根 由賀	広島圏都市計画区域

第 2 号議案

広島圏都市計画用途地域の変更について
大野字深江、深江一丁目、二丁目、三丁目の各一部（廿日市市決定）

廿第 2 3 7 0 1 1 号

令和 4 年 3 月 2 8 日

廿日市市都市計画審議会会長 様

廿 日 市 市 長

(建設部都市計画課)

広島圏都市計画用途地域の変更について（諮問）

このことについて、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 21 条第 2 項の規定において準用する同法第 19 条第 1 項の規定によって、貴会の意見を求めます。

広島圏都市計画用途地域の変更

大野字深江、深江一丁目、二丁目、三丁目の各一部（廿日市市決定）

1 計画書

広島圏都市計画用途地域の変更（廿日市市決定）

都市計画用途地域を次のように変更する。

種 類	面 積	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合	外壁の後退距離の限度	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の高さの限度	備 考
第一種低層住居専用地域	約 38.0ha	8/10以下	4/10以下	—	—	10m	1.8%
	約 93.1ha	8/10以下	5/10以下	—	—	10m	4.4%
	約 446.6ha	10/10以下	5/10以下	—	—	10m	21.3%
小 計	約 577.7ha						27.5%
第二種低層住居専用地域	約 5.5ha	10/10以下	6/10以下	—	—	10m	0.3%
	約 12.3ha	15/10以下	6/10以下	—	—	12m	0.6%
小 計	約 17.8ha						0.9%
第一種中高層住居専用地域	約 9.9ha	15/10以下	6/10以下	—	—	—	0.5%
	約 69.1ha	20/10以下	4/10以下	—	—	—	3.3%
	約 186.2ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	8.9%
小 計	約 265.2ha						12.7%
第二種中高層住居専用地域	約 1.0ha	20/10以下	4/10以下	—	—	—	0.0%
	約 57.4ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	2.8%
小 計	約 58.4ha						2.8%
第一種住居地域	約 656.1ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	31.2%
小 計	約 656.1ha						31.2%
第二種住居地域	約 11.8ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	0.5%
小 計	約 11.8ha						0.5%
準住居地域	約 3.8ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	0.1%
小 計	約 3.8ha						0.1%
田園住居地域	約 - ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	-
小 計	約 - ha						-
近隣商業地域	約 71.2ha	20/10以下	8/10以下	—	—	—	3.4%
	約 60.7ha	30/10以下	8/10以下	—	—	—	2.9%
小 計	約 131.9ha						6.3%
商業地域	約 20.4ha	30/10以下	8/10以下	—	—	—	1.0%
	約 28.4ha	40/10以下	8/10以下	—	—	—	1.4%
小 計	約 48.8ha						2.4%
準工業地域	約 201.2ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	9.6%
小 計	約 201.2ha						9.6%
工業地域	約 126.4ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	6.0%
小 計	約 126.4ha						6.0%
工業専用地域	約 - ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	-
小 計	約 - ha						-
合 計	約 2,099.1ha	—	—	—	—	—	100.0%

「種類、位置及び区域は、計画図表示のとおり」

理 由

「理由は別添理由書のとおり」

理 由 書

当該地区は、沿岸部の市街地と丘陵地の住宅団地の中央に位置する住宅地で、地区の中央に道路改良を進めている市道深江林ヶ原線が通過している。

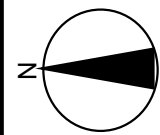
住宅地のほかに、保育園、地区集会所があり、市道深江林ヶ原線沿道には、おおのハートバスのバス停や、小規模な店舗併用住宅が点在し、周辺の住宅地に対して一定のサービスを提供している。また、地区北側において、チチヤス大野ふれあい公園（大野東部公園）が令和3年4月1日に開園している。

さらには、当該地区にある保育園跡地の利活用に対して、地域住民から中規模程度の店舗等の立地誘導に向けた要望を受けている状況がある。

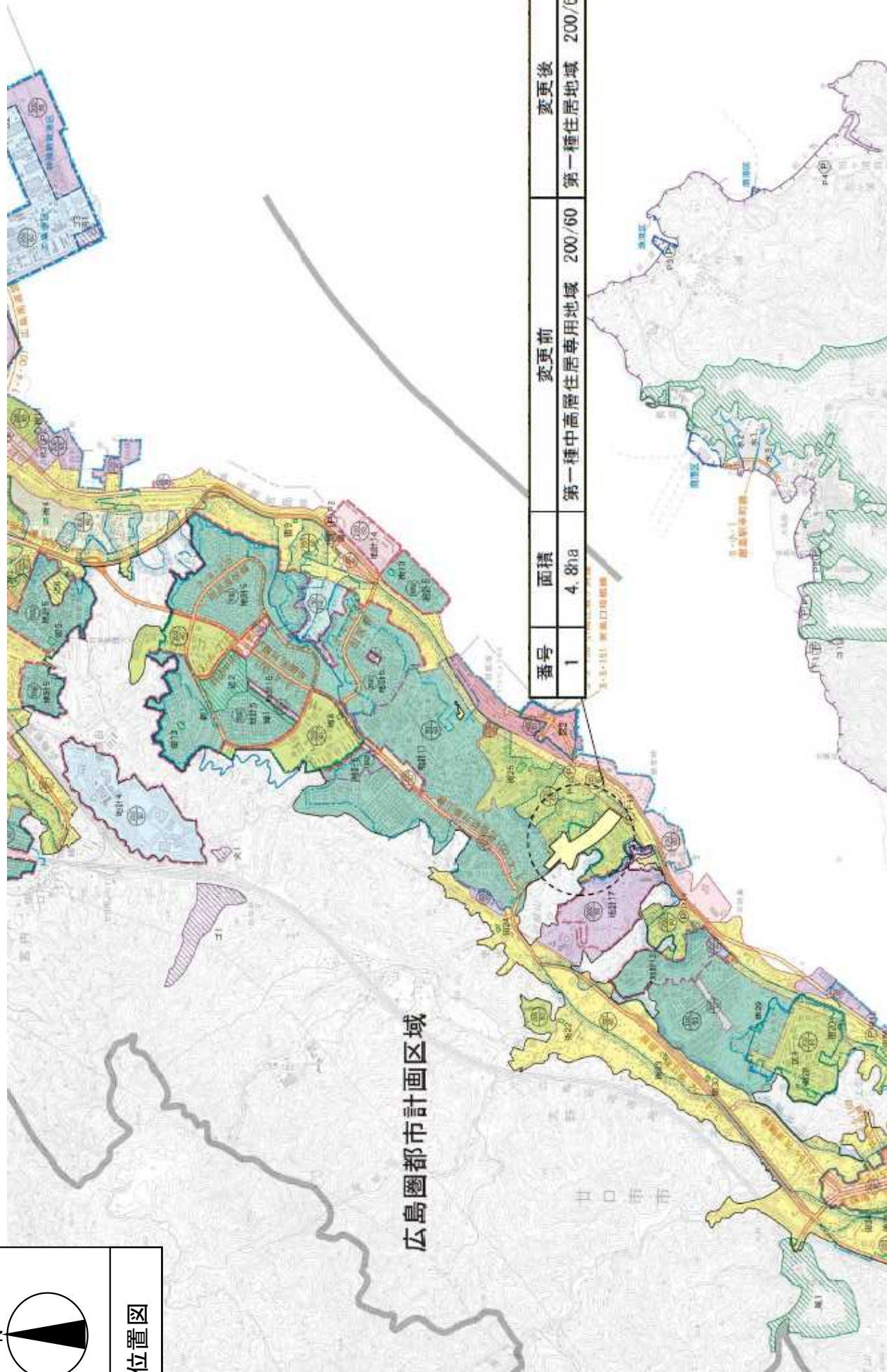
本市の上位計画「廿日市市都市計画マスタープラン（平成30年3月策定）」において当該地区は、専用住宅地として位置付けており、主要道路の沿道においては、商業等の生活サービス施設の立地の促進を掲げている。

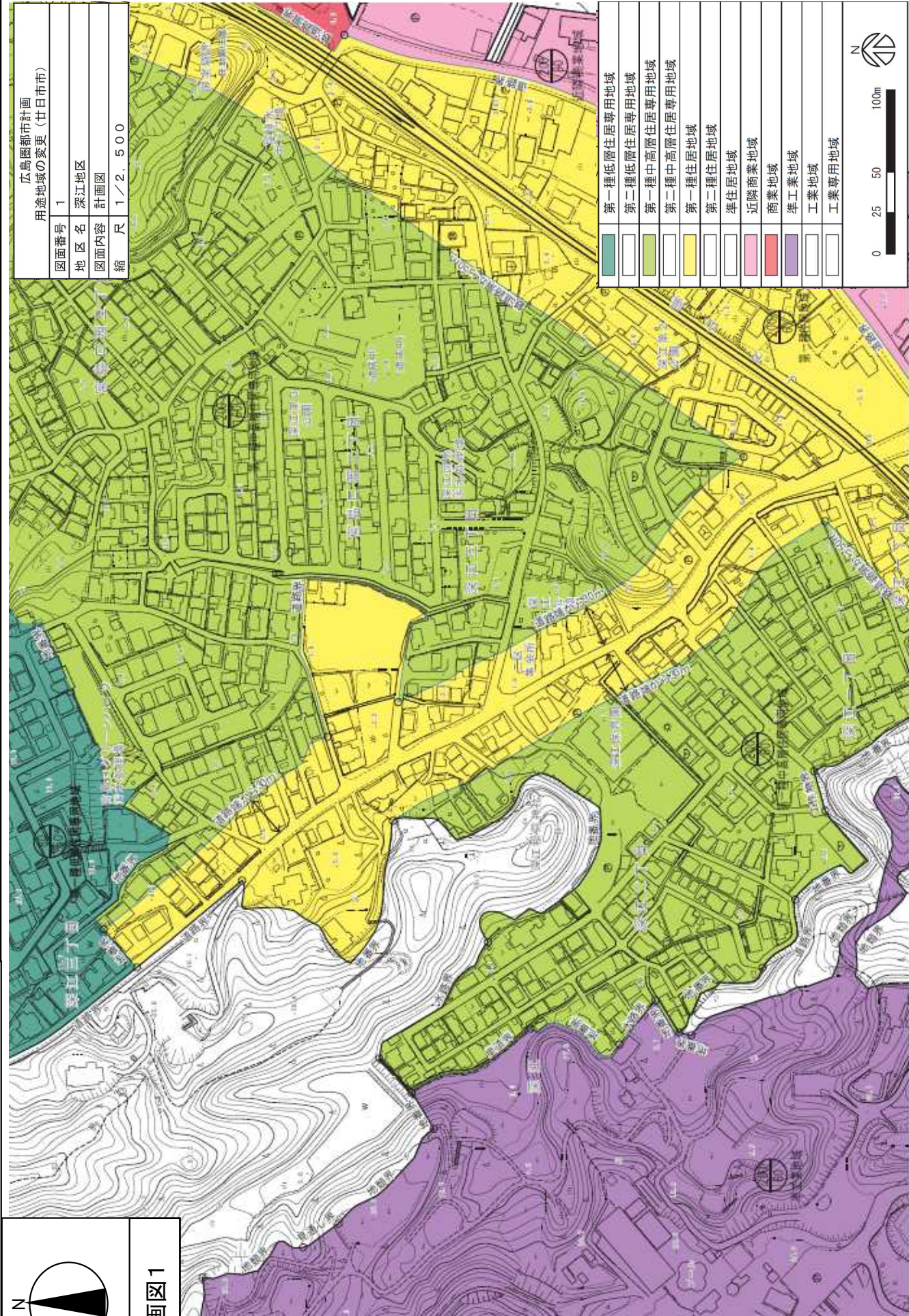
これらの状況、位置付け等を踏まえると、当該地区には、周辺住宅地に対する生活サービス機能や、チチヤス大野ふれあい公園利用者を対象とした商業・サービス機能の充実等を図る必要がある。

以上のことから、当該地区において、周辺の住環境との調和を図りつつ、商業・サービス施設等の立地を誘導する土地利用転換を促進するため、沿岸部の市街地とチチヤス大野ふれあい公園（大野東部公園）を結ぶ市道深江林ヶ原線沿道及びこれと一体的なまとまりのある未利用地区の区域を、第一種中高層住居専用地域から第一種住居地域に用途地域を変更する。



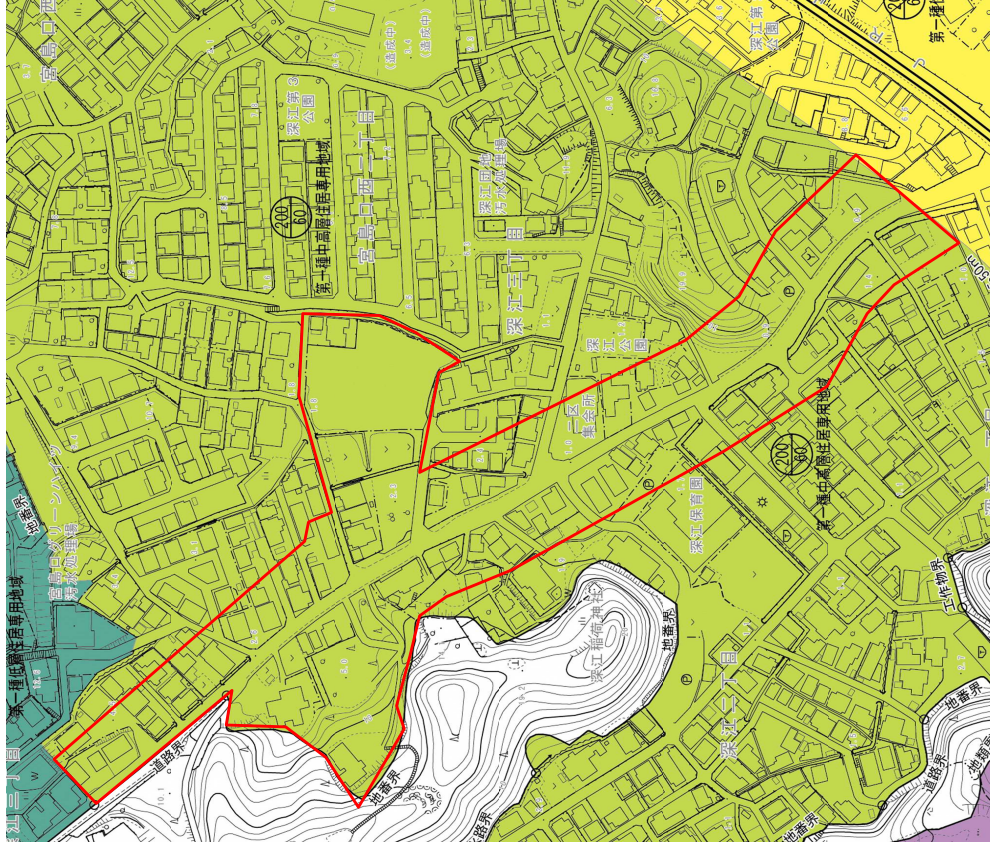
位置図



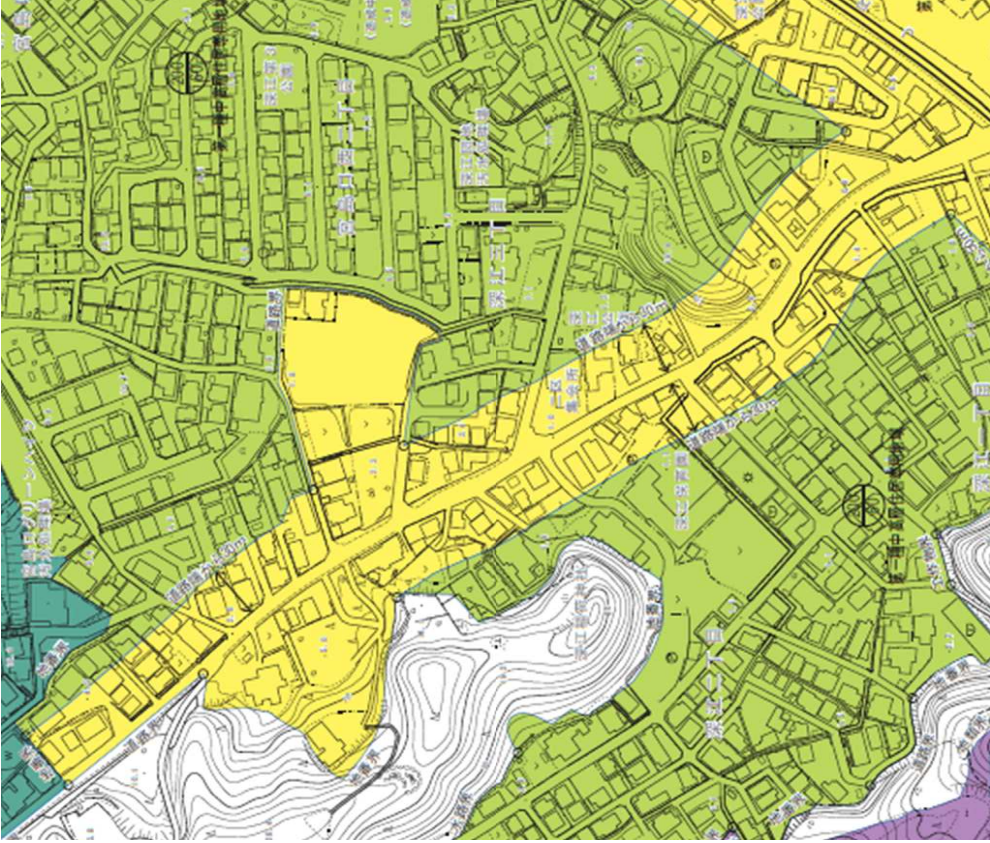


参考図

(変更前)



(変更後)



第一種中高層住居専用地域(200/60) ⇒

第一種住居地域(200/60)

(容積率/建ぺい率)

(容積率/建ぺい率)

○ 新旧用途地域対照表

は今回変更した用途地域の面積及び構成比・（ ）は旧用途地域の面積及び構成比

種 類	面 積	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合	外壁の後退距離の限度	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の高さの限度	備 考
第一種低層住居専用地域	38.0ha (約 38.0ha)	8/10以下	4/10以下			10m	1.8% (1.8%)
	93.1ha (約 93.1ha)	8/10以下	5/10以下			10m	4.4% (4.4%)
	446.6ha (約 446.6ha)	10/10以下	5/10以下	—	—	10m	21.3% (21.3%)
小 計	577.7ha (約 577.7ha)						27.5% (27.5%)
第二種低層住居専用地域	5.5ha (約 5.5ha)	10/10以下	6/10以下			10m	0.3% (0.3%)
	12.3ha (約 12.3ha)	15/10以下	6/10以下	—	—	12m	0.6% (0.6%)
小 計	17.8ha (約 17.8ha)						0.9% (0.9%)
第一種中高層住居専用地域	9.9ha (約 9.9ha)	15/10以下	6/10以下				0.5% (0.5%)
	69.1ha (約 69.1ha)	20/10以下	4/10以下				3.3% (3.3%)
	186.2ha (約 191.0ha)	20/10以下	6/10以下	—	—	—	8.9% (9.1%)
小 計	265.2ha (約 270.0ha)						12.7% (12.9%)
第二種中高層住居専用地域	1.0ha (約 1.0ha)	20/10以下	4/10以下				0.0% (0.0%)
	57.4ha (約 57.4ha)	20/10以下	6/10以下	—	—	—	2.8% (2.8%)
小 計	58.4ha (約 58.4ha)						2.8% (2.8%)
第一種住居地域	656.1ha (約 651.3ha)	20/10以下	6/10以下	—	—	—	31.2% (31.0%)
小 計	656.1ha (約 651.3ha)						31.2% (31.0%)
第二種住居地域	11.8ha (約 11.8ha)	20/10以下	6/10以下	—	—	—	0.5% (0.5%)
小 計	11.8ha (約 11.8ha)						0.5% (0.5%)
準住居地域	3.8ha (約 3.8ha)	20/10以下	6/10以下	—	—	—	0.1% (0.1%)
小 計	3.8ha (約 3.8ha)						0.1% (0.1%)
田園住居地域	— (約 — ha)	20/10以下	6/10以下	—	—	—	— % (— %)
小 計	— (約 — ha)						— % (— %)
近隣商業地域	71.2ha (約 71.2ha)	20/10以下	8/10以下				3.4% (3.4%)
	60.7ha (約 60.7ha)	30/10以下	8/10以下	—	—	—	2.9% (2.9%)
小 計	131.9ha (約 131.9ha)						6.3% (6.3%)
商業地域	20.4ha (約 20.4ha)	30/10以下	8/10以下				1.0% (1.0%)
	28.4ha (約 28.4ha)	40/10以下	8/10以下	—	—	—	1.4% (1.4%)
小 計	48.8ha (約 48.8ha)						2.4% (2.4%)
準工業地域	201.2ha (約 201.2ha)	20/10以下	6/10以下	—	—	—	9.6% (9.6%)
小 計	201.2ha (約 201.2ha)						9.6% (9.6%)
工業地域	126.4ha (約 126.4ha)	20/10以下	6/10以下	—	—	—	6.0% (6.0%)
小 計	126.4ha (約 126.4ha)						6.0% (6.0%)
工業専用地域	— (約 — ha)	20/10以下	6/10以下	—	—	—	— % (— %)
小 計	— (約 — ha)						— % (— %)
合 計	約 2,099.1ha (約 2,099.1ha)	—	—	—	—	—	100.0% (100.0%)