

第57回廿日市市都市計画審議会
令和4年3月28日開催

議案第2号 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)

1 都市計画の概要

(1)-1 都市計画とは

「都市計画」とは、都市の健全な発展と秩序ある整備を図るために必要である土地利用のルールや道路、公園などの都市施設、市街地開発事業等に関する計画のこと

具体的には・・・

- 土地利用

- (例)用途地域、特定用途誘導地区など

- 都市施設

- (例)道路、公園、下水道施設など

- 市街地開発事業

- (例)土地区画整理事業など

都市計画のイメージ



国土交通省 都市・地域整備局HPより

(1)-2 用途地域の種類

「用途地域」とは、都市機能及び都市環境の維持増進を図るため、建築物の用途・容積等について守るべき最低限度のルールを定めるもの

○住居系(8地域)

低層住居専用地域（第一種、第二種）

中高層住居専用地域（第一種、第二種）

住居地域（第一種、第二種、準、田園）

○商業系(2地域)

近隣商業地域

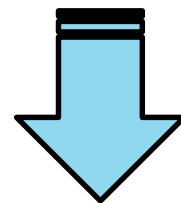
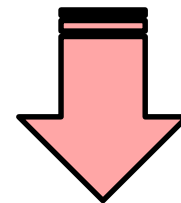
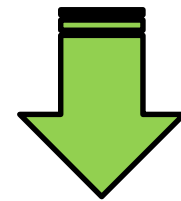
商業地域

○工業系(3地域)

準工業地域

工業地域

工業専用地域

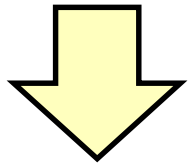


建てられる規模が変わる
建てられる用途が変わる

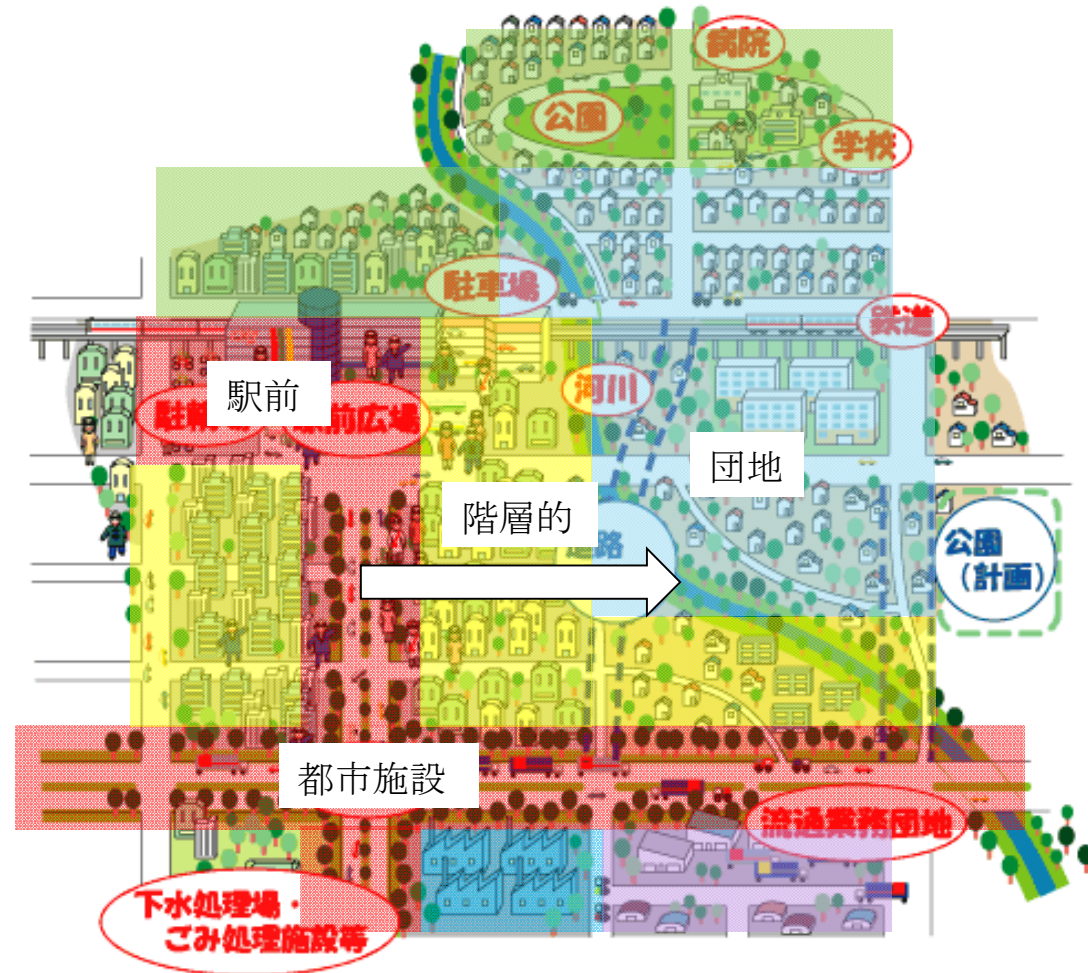
(1)-3 用途地域を定めることに関する主なルール

【主なルール】

- 都市構造をもとに定める。
(団地、駅、拠点など)
- 一定の規模以上で定める。
- 都市施設をもとに定める。
(幹線街路沿線、鉄道沿線など)
- 必要に応じて階層的に定める。
- 既存建物の用途を考慮する。



廿日市市用途指定基準

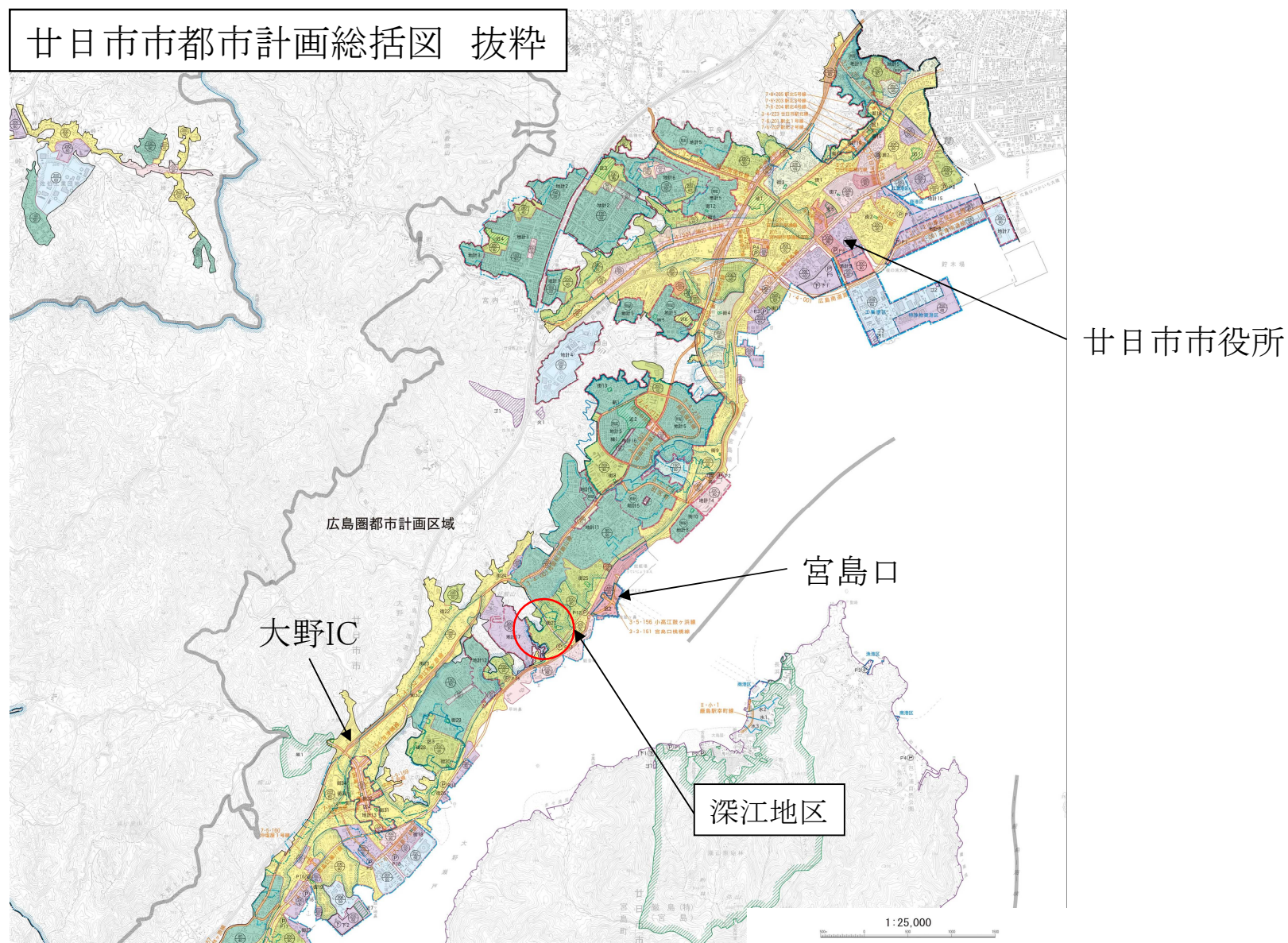


(1)-4 廿日市市用途指定基準の一例

用途地域	第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域 ⇒ 第一種中高層住居専用地域 ⇒ 第二種中高層住居専用地域 ⇒	第一種住居地域	第二種住居地域 ⇒ 準住居地域
主旨	低層住宅に係わる良好な住居の環境を保護するために定める地域		住居の環境を保護するために定める地域	
建物用途	住宅、兼用住宅など		住宅、店舗・事務所(3,000㎡以下)など	
建ぺい率	40～60%		60～80%	
容積率	80～150%		200～300%	
絶対高さ	10mまで		— — —	
規模に関する事項	概ね5ha以上(条件により2ha以上など) など		概ね5ha以上(条件により2ha以上など) 道路沿いに路線的に定める場合、道路端より概ね30m 鉄道・自専道沿いに路線的に定める場合、原則50m以上など	

2 用途地域変更の内容について

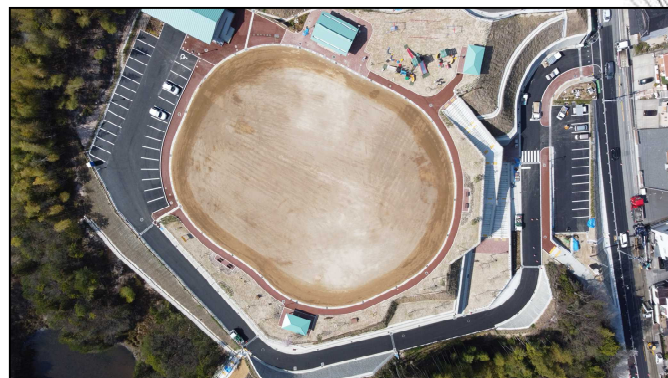
(2)-1 大野字深江、深江一丁目、二丁目、三丁目の各一部



(2)-1 大野字深江、深江一丁目、二丁目、三丁目の各一部



市道深江林ヶ原線



大野東部公園



本市の都市計画マスタープランにおいて、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。

(2)-1 大野字深江、深江一丁目、二丁目、三丁目の各一部

令和3年3月23日

お願い（亜陳情書）

廿日市市 市長
松本 太郎 様

廿日市市対厳山 2-6-20

廿日市市大野第二
区長 楠原 文生



我々廿日市市大野第二区（以下；二区）の日ごろのコミュニティの運営及び安心・安全の確保には、色々とご協力・ご指導いただき誠にありがとうございます。

さて、掲題の件ですが、以前から二区内にはスーパーマーケットがないので、誘致してほしいとの陳情を聞いておりました。そんな中、二区内にあります旧深江保育園跡がチヤヤス大野ふれあい公園竣工後は売却を予定されているとの情報を得ています。位置や広さ等からスーパーマーケット立地には最適の場所が浮上し、二区区民といたしましては千載一遇のチャンスとっております。

そこで、二区区民のどれくらいの方が「スーパーマーケット」の誘致を要望しているかを図るべく署名活動を行いました。その結果として別添のように2,444名の二区区民の要望が集まりましたので、その署名を添えて、お願いをさせていただきます。

二区区民の思いを実現させて頂きたく、どうぞよろしくお願いいたします。

追）陳情に至ったその他の理由（住民の声）

- 1) マンション等の賃貸住宅が増えると自治活動が希薄になるので、賃貸住宅は立てないでほしい
- 2) 個別住宅は建ってもよいが、その前にスーパーマーケットを誘致してほしい
- 3) 二区内にスーパーマーケットがないので、老後が不便・不安である
- 4) 今はスーパーへの買い物に一区や三区に歩いて行っている

以上

保育園跡地



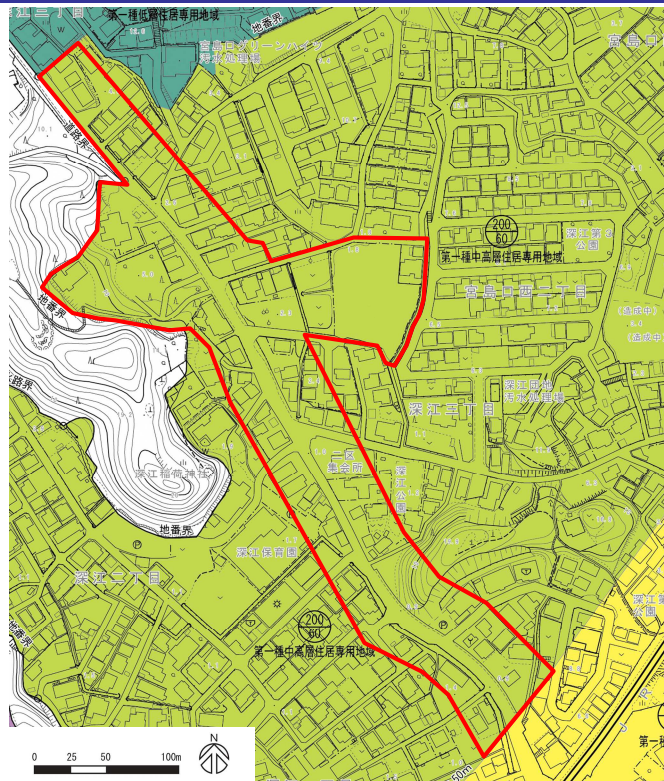
① 南西端敷地内より望む



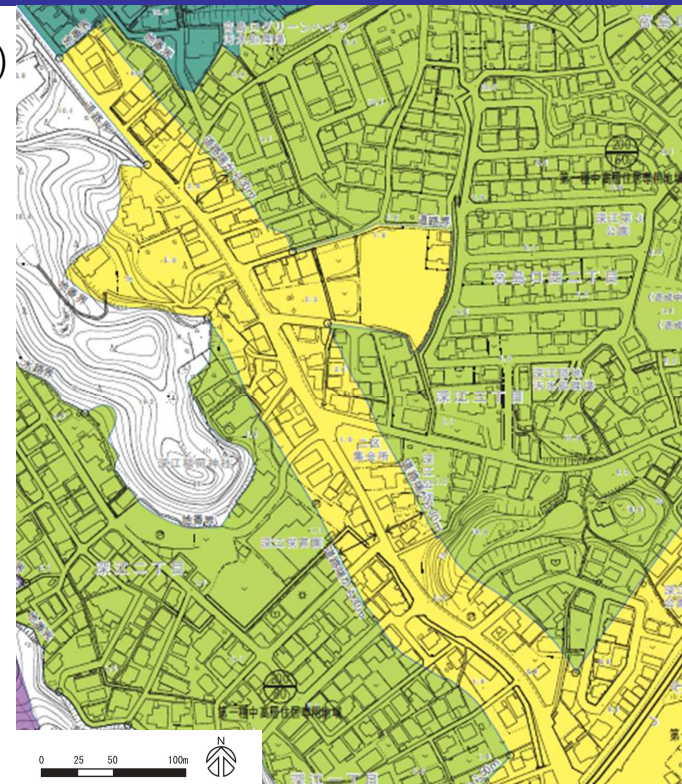
② 南東方高台より望む

(2)-1 大野字深江、深江一丁目、二丁目、三丁目の各一部

(変更前)



(変更後)



用途地域	第一種中高層住居専用地域	第一種住居地域
主旨	良好な環境を有する中高層住宅地の形成を図るために定める地域	住居の環境を保護するために定める地域
建ぺい率	40～60% (深江地区60%)	60～80% (深江地区60%)
容積率	150～200% (深江地区200%)	200～300% (深江地区200%)
規模	概ね5ha以上や道路沿いに路線的に定める場合、道路端より概ね30m など	概ね5ha以上や道路沿いに路線的に定める場合、道路端より概ね30m など

(2)-1 大野字深江、深江一丁目、二丁目、三丁目の各一部

[illegible]

～主な用途制限内容～

(第一種中高層住居専用地域)

→第一種住居地域へ)

・店舗等の用途

床面積500 m²以下→床面積3000 m²以下

・事務所等の用途

建築不可→床面積3000m²以下

・ホテル、旅館、単独車庫等の用途

建築不可→床面積3000m²以下

・自動車修理工場

建築不可→作業場の床面積50m²以下

など

(2) 新旧用途地域対照表(抜粋)

○ 新旧用途地域対照表

() 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%)
合 計	約 2,099.1ha (約 2,099.1ha)	—	—	—	—	—	100.0% (100.0%)

(2) 理由書

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、チチャ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。

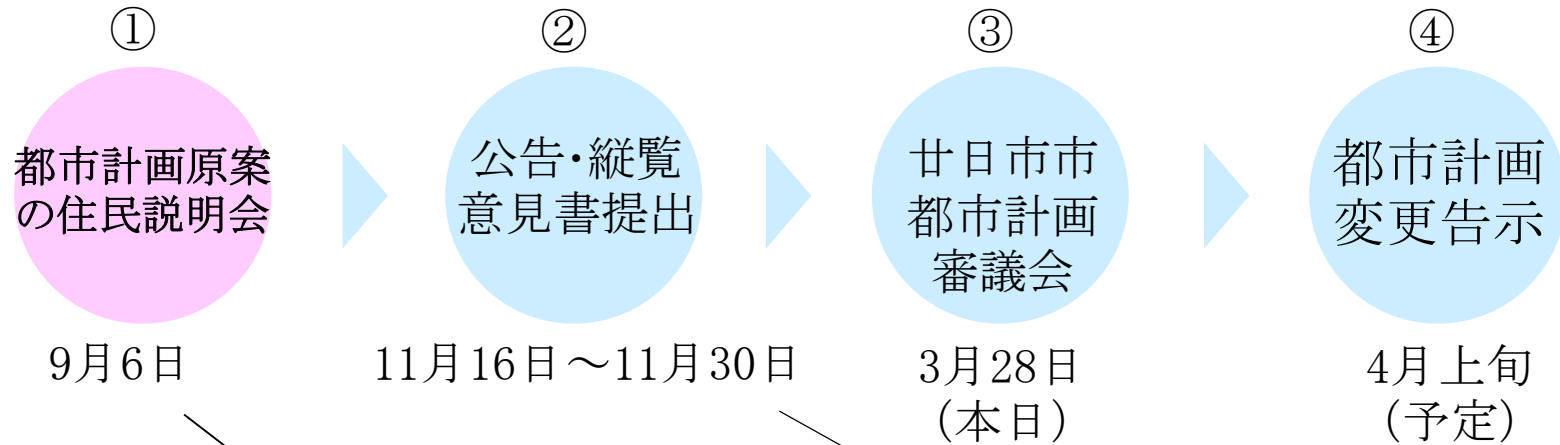
さらには、当該地区にある保育園跡地の利活用に対して、地域住民から中規模程度の店舗等の立地誘導に向けた要望を受けている状況がある。

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、チチャ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ャ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。

(3)-1 都市計画変更スケジュール等



○公告後、2週間縦覧
縦覧者2名、意見書なし

●説明会での主な意見

- ①旧深江保育園跡地について、マンション等の高い建物が建つ可能性もあるのではないかと。
- ②道路について、問題点も用途地域の変更と同時に解決するとは思っていないが、その部分は課題として受け止めて頂きたい。



●市の見解

- ①地域の要望がかなうような企業に購入して頂くのが最良だと考えているため、担当部署が売買する際に条件をつけて売却をしていくことを考えています。
- ②市としても現状の市道深江林ヶ原線が十分な状態とは思っていません。都市計画道路の位置づけはありませんが、生活道路としてそれに見合った道路整備を行う必要はあると認識しています。