

議案第4号 広島圏都市計画地区計画の決定について  
(平良丘陵地区地区計画)

## (1) 地区計画の概要について

# 地区計画の概要について

## 土地利用計画のイメージ

土地利用の制度を重層的に組み合わせることにより、地域の特性に対応

### 区域区分

### 地域地区

【例：用途地域】

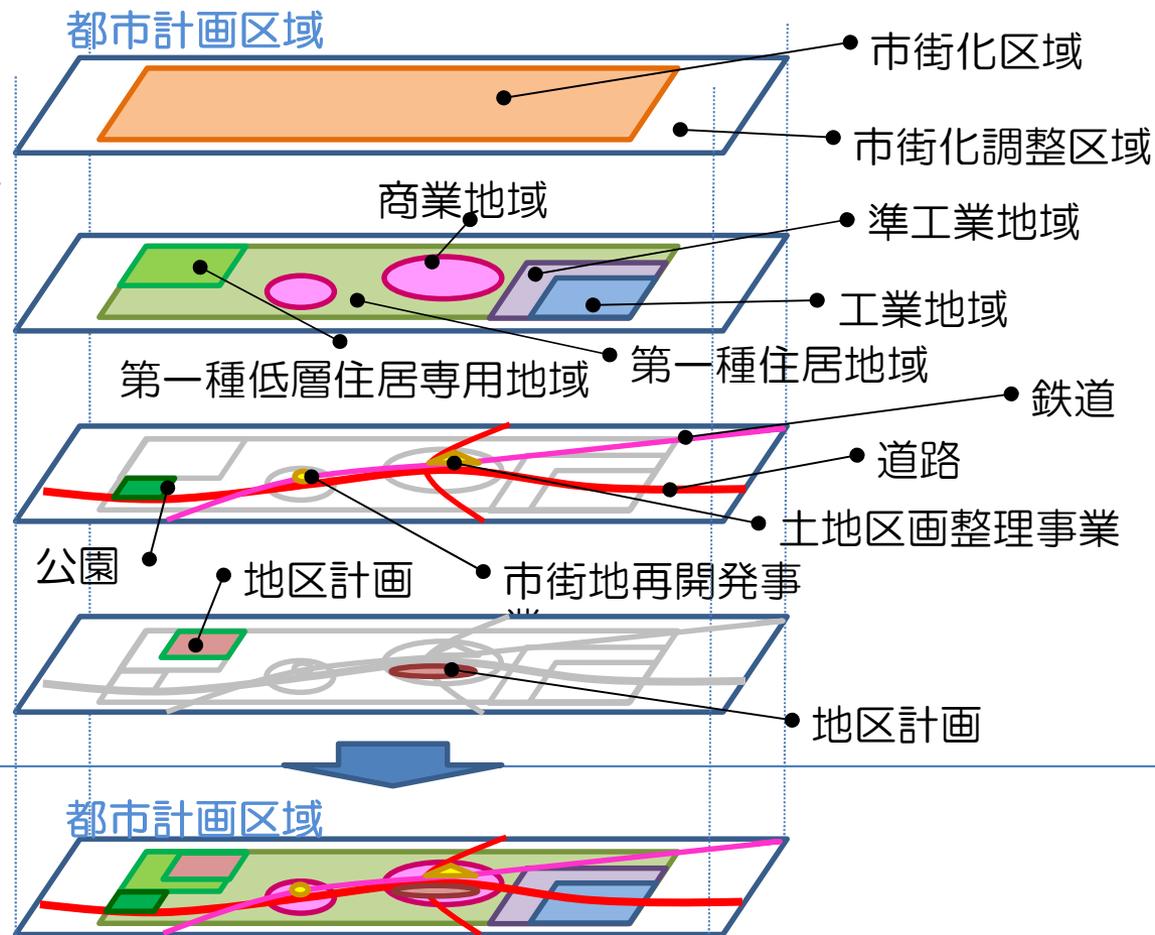
### 都市施設

### 市街地開発事業

### 地区計画

### 都市全体の

### 計画の見取り図



# 地区計画の概要について

## 区域区分について

都市計画区域について無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため必要があるときは、**市街化区域**と**市街化調整区域**との**区分**を定めることができる。



➤ 平良丘陵地区は、市街化調整区域に位置付けられている。

# 地区計画の概要について

## 地区計画とは

地区の特性に応じたきめ細かい計画を定めて、独自のまちづくりのルールを作る。

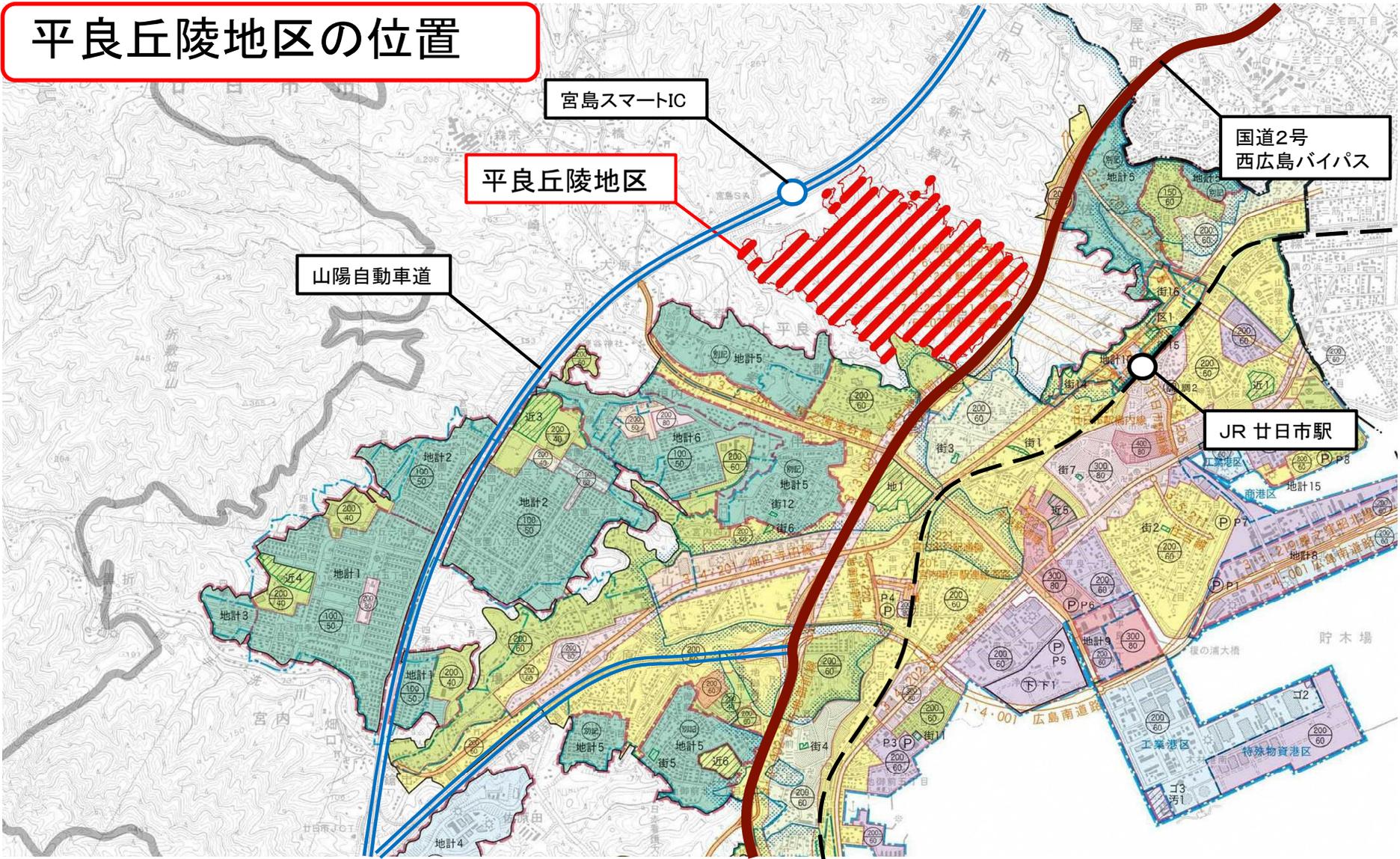


➤ 地区の利便性の向上や景観への配慮などを行い、その地区の魅力を作り出す。

## (2) 地区計画の作成の背景について

# 地区計画の作成の背景について

## 平良丘陵地区の位置





# 地区計画の作成の背景について

## 地区計画の作成の経緯

- ・市街化調整区域では地区計画が策定された区域など一定の基準を満たすの以外は**開発できない**。(都市計画法第34条)
- ・市街化調整区域において土地区画整理事業の開発行為を行う場合は、地区計画が策定された区域など一定の基準を満たすものでなければ**許可されない**。(土地区画整理法第21条第2項)



「平良丘陵土地区画整理準備会」から都市計画提案制度(都市計画法第21条の2)に基づき**地区計画の提案**



内容審査の結果、廿日市市都市計画マスタープラン等と整合が図れていることから**提案内容を受理**

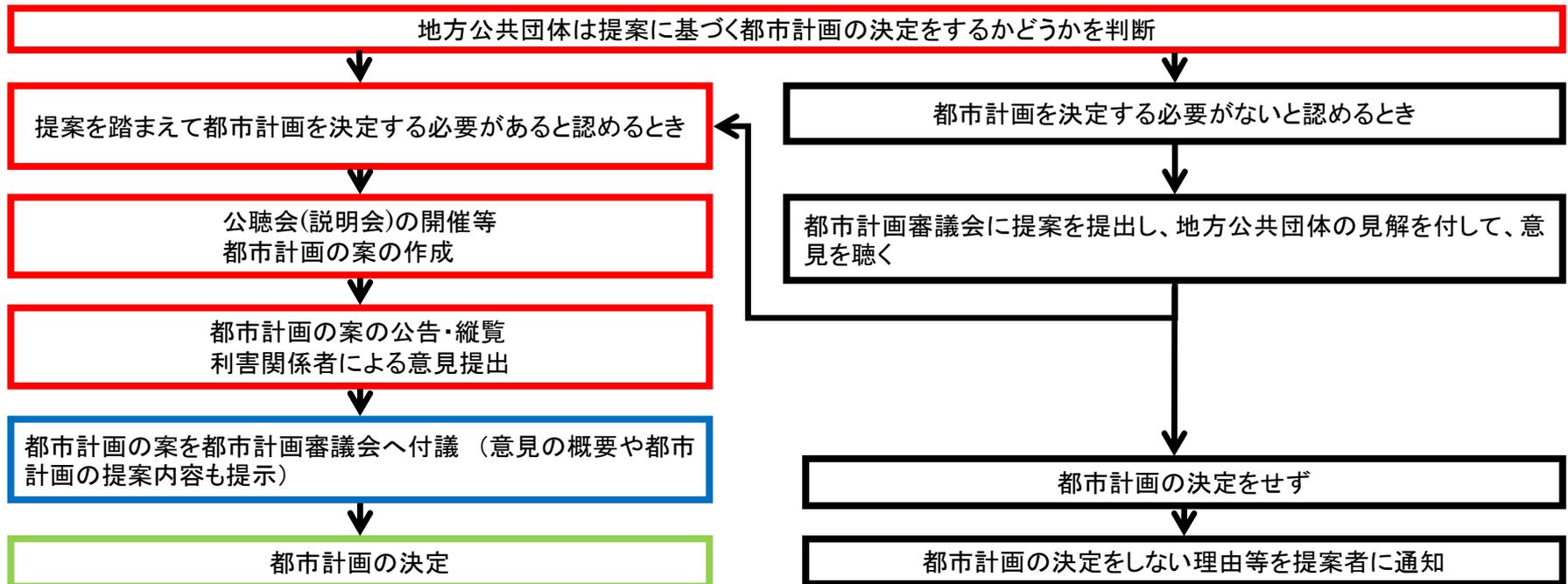
# 地区計画の作成の背景について

## 都市計画の提案制度とは

地域のまちづくりに対する取組を都市計画行政に積極的に取り込むため、**地域住民等の都市計画に対する能動的な参加を促進する制度。**

○提案者：土地所有者等のほか、まちづくりの活動を行うNPO法人など

- 提案要件：①0.5ha以上の一体的な区域  
②都市計画に関する法令上の基準に適合  
③土地所有者等の3分の2以上の同意



### (3) 地区計画の内容について

# 地区計画の内容について

## 地区計画で定める内容

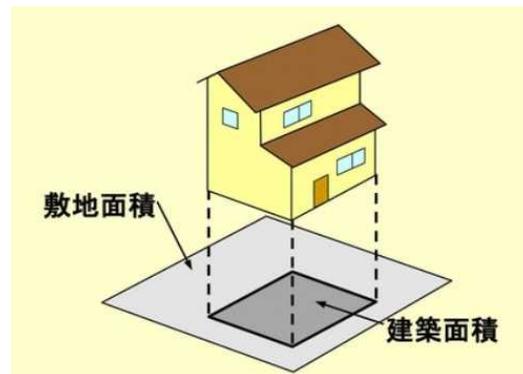
- ① 地区計画の目標
  - まちの将来像を目標として共有
- ② 土地利用に関する方針
  - 地区における方針や緑地の保全
- ③ 地区施設の整備方針
  - 生活道路、小公園、広場などの配置
- ④ 建築物等の整備の方針
  - 建物の建て方や街並みのルール



※地区ごとに制限します

例) 建築物の最低敷地面積は  
〇〇㎡以上とします。

例) 用途が～な建物の建築は  
制限します。



# 地区計画の内容について

## 計画書について

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、字八ッ池、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す。</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"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol>
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"> <li>建築物の用途の制限</li> <li>建築物の容積率の最高限度</li> <li>建築物の建蔽率の最高限度</li> <li>建築物の敷地面積の最低限度</li> <li>壁面の位置の制限</li> <li>建築物等の形態又は意匠の制限</li> <li>垣又は柵の構造の制限</li> </ol>

### ①地区の目標

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る。

### ②土地利用の方針

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。

- 1 商業地区
- 2 多目的用途地区
- 3 準工業・複合用途地区(A地区)
- 4 準工業・複合用途地区(B地区)
- 5 準工業地区
- 6 工業地区
- 7 森林保全地区

### ③地区施設の整備方針

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。

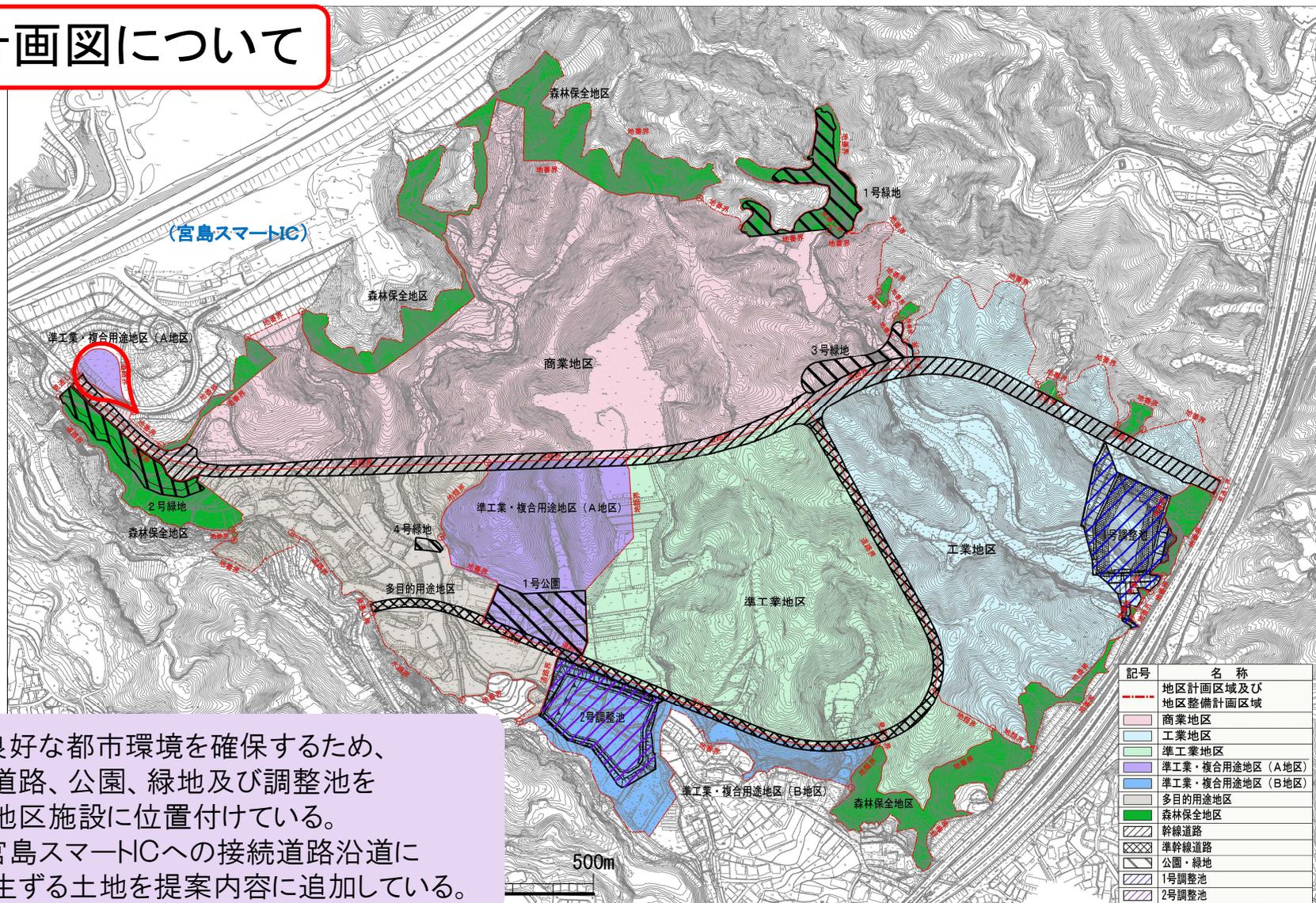
### ④建築物に関する方針

各地区ごとに以下の事項を定める。

- 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

# 地区計画の内容について

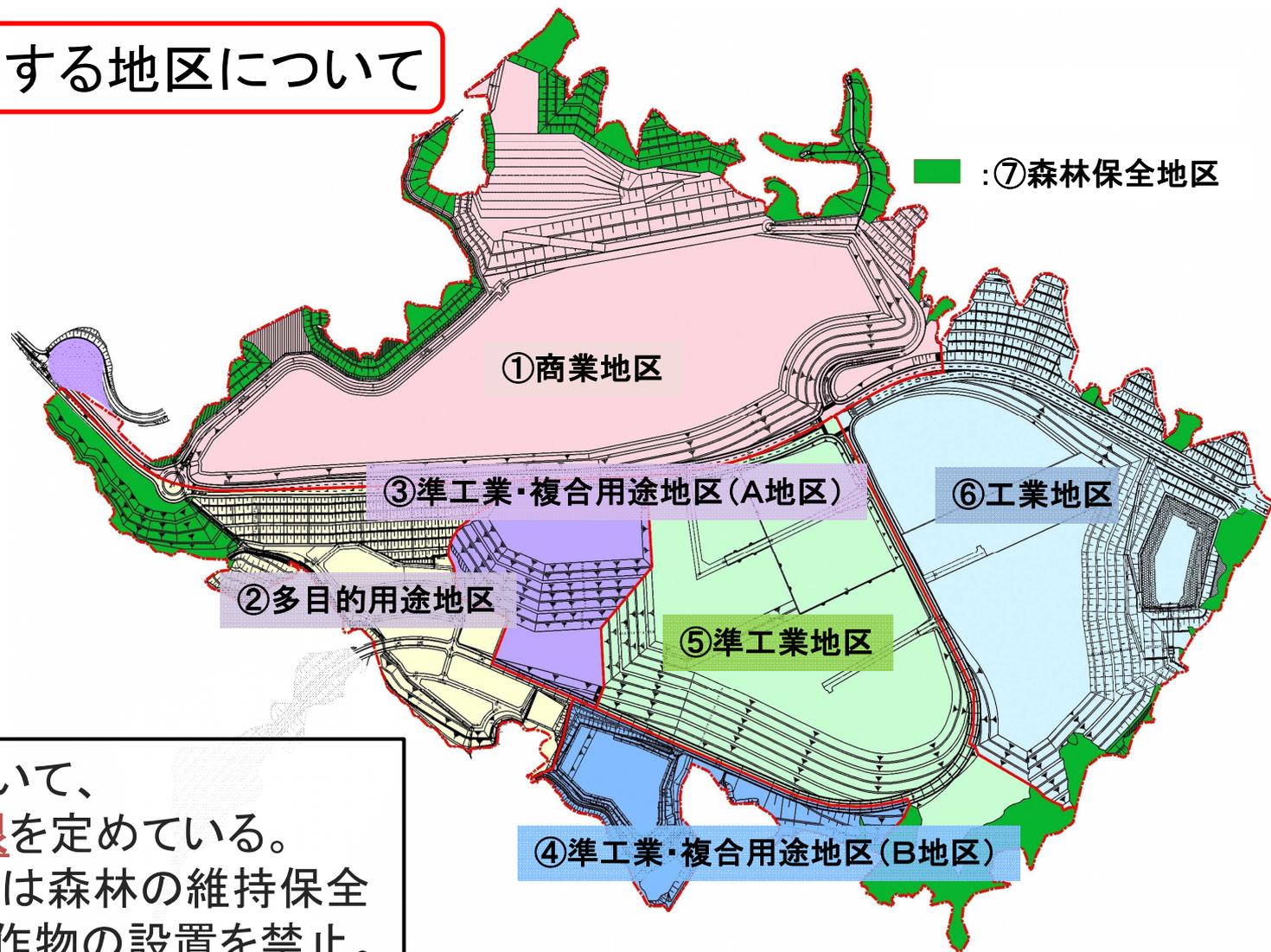
## 計画図について



- 良好な都市環境を確保するため、道路、公園、緑地及び調整池を地区施設に位置付けている。
- 宮島スマートICへの接続道路沿道に生ずる土地を提案内容に追加している。

# 地区計画の内容について

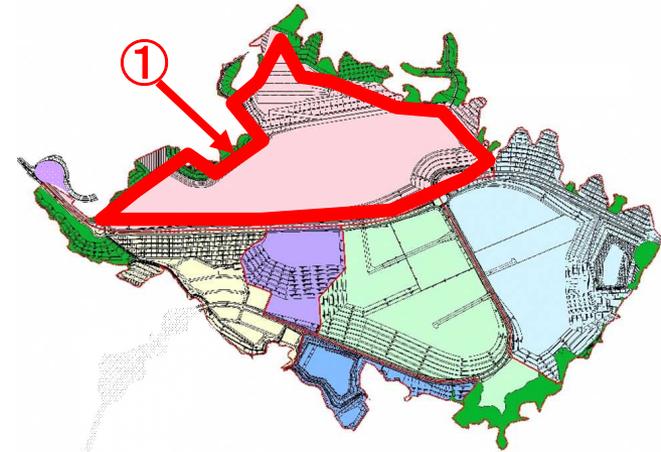
## 土地利用に関する地区について



- ・7つの地区において、**土地利用の制限**を定めている。
- ・⑦森林保全地区は森林の維持保全のため建築、工作物の設置を禁止。

# 地区計画の内容について

## ①商業地区(近隣商業地域を想定)



### ア. 建築物等の用途の制限 (代表例)

#### ×建てられない

- ・住宅、共同住宅
- ・学校
- ・麻雀屋、ぱちんこ屋 等

#### ○建てられる

- ・店舗等
- ・事務所等
- ・ホテル、旅館、ボーリング場、
- ・スケート場、劇場、映画館 等

イ. 建築物の容積率の最高限度⇒**300%** | 建蔽率の最高限度:**80%**

ウ. 建築物の最低敷地面積⇒**1,000m<sup>2</sup>**(302坪)※建築基準法施行令第130条の4の建築物の敷地である場合を除く

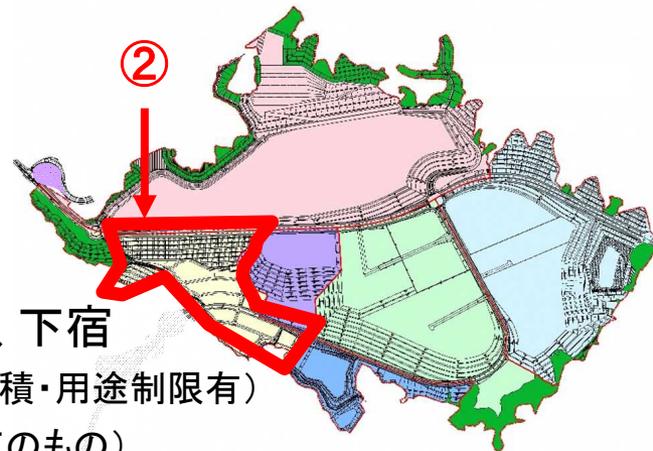
エ. 壁面の位置の制限⇒**道路境界2.0m以上、隣地境界1.0m以上**離して建築

オ. 建築物形態又は意匠の制限⇒**建築物、広告物は落ち着いた色彩、装飾**  
⇒**広告物は自己の用に供するもののみ設置できる**  
**ただし屋上、屋根等に設置することはできない**

カ. 垣又は柵の構造の制限⇒**生け垣または2m以下のフェンス等**で植栽帯を設ける

# 地区計画の内容について

## ②多目的用途地区(第一種住居地域を想定)



### ア. 建築物等の用途の制限

(代表例)

#### ×建てられない

- ・ホテル、旅館
- ・学校
- ・ボーリング場、スケート場 等

#### ○建てられる

- ・住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿
- ・兼用住宅(非住宅部分の床面積・用途制限有)
- ・店舗等(床面積が1,500m<sup>2</sup>以下のもの)
- ・事務所等(床面積が1,500m<sup>2</sup>以下のもの)等

イ. 建築物の容積率の最高限度⇒**200%** | 建蔽率の最高限度⇒**60%**

ウ. 建築物の最低敷地面積⇒**165m<sup>2</sup>(50坪)**〔換地全面積が165m<sup>2</sup>(50坪)未満の場合は次頁で説明〕

※建築基準法施行令第130条の4の建築物の敷地である場合を除く

エ. 壁面の位置の制限⇒**道路境界1.0m以上、隣地境界1.0m以上**離して建築

オ. 建築物形態又は意匠の制限⇒**建築物、広告物は落ち着いた色彩、装飾**

⇒**広告物は自己の用に供するもののみ設置できる**  
ただし屋上、屋根等に設置することはできない

⇒**空調設備等の屋外設備は幅員12m以上の道路から**  
**視認できない位置または景観に配慮した構造**

カ. 垣又は柵の構造の制限⇒**生け垣または1.2m以下のフェンス等で緑化を施す**

# 地区計画の内容について

## 建築物の敷地面積の最低限度(換地がある場合)

### タイプ1

原則: 換地面積が165㎡以上

換地全面積  
400㎡の場合



宅地 130㎡	宅地 130㎡	宅地 140㎡
------------	------------	------------

宅地を3分割して建築は不可



宅地 165㎡	宅地 235㎡
------------	------------

宅地を2分割して建築は可能

### タイプ2

換地全面積が130㎡以上165㎡未満

換地全面積  
130㎡の場合



宅地: 130㎡
----------

165㎡未満でも建築は可能



宅地 60㎡	宅地 70㎡
-----------	-----------

宅地を2分割して建築は不可

宅地: 130㎡以上

### タイプ3

換地全面積が130㎡未満

換地全面積  
100㎡の場合



換地: 100㎡	保留地等の 30㎡以上
----------	----------------

合せて1宅地として建築は可能

# 地区計画の内容について

## ③準工業・複合用途地区(A地区)(準工業地域を想定)

### ア. 建築物等の用途の制限

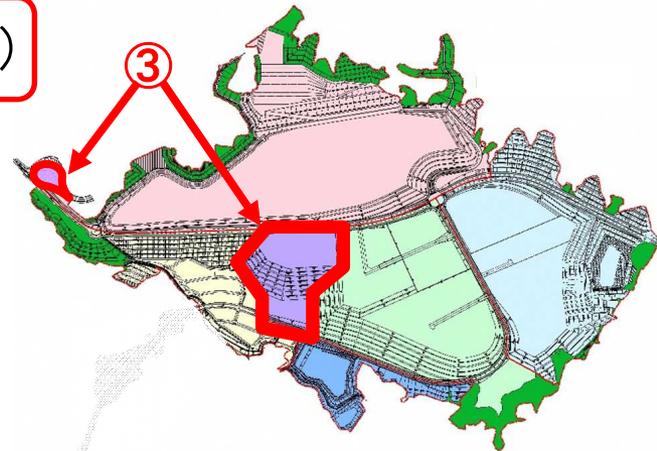
(代表例)

#### ×建てられない

- ・住宅、共同住宅
- ・学校(大学、高等専門学校除く)
- ・麻雀屋、ぱちんこ屋 等

#### ○建てられる

- ・店舗等
- ・事務所等
- ・ホテル、旅館
- ・ボーリング場、スケート場、劇場、映画館 等



イ. 建築物の容積率の最高限度: **200%** | 建蔽率の最高限度: **60%**

ウ. 建築物の最低敷地面積: **1,000m<sup>2</sup>**(302坪) ※建築基準法施行令第130条の4の建築物の敷地である場合を除く

エ. 壁面の位置の制限: **道路境界2.0m以上、隣地境界1.0m以上離して建築**

オ. 建築物形態又は意匠の制限⇒ **建築物、広告物は落ち着いた色彩、装飾**  
⇒ **広告物は自己の用に供するもののみ設置できる**  
**ただし屋上、屋根等に設置することはできない**

カ. 垣又は柵の構造の制限⇒ **生け垣または2m以下のフェンス、補強ブロック等で**  
**植栽帯を設ける**

# 地区計画の内容について

## ④準工業・複合用途地区(B地区)(準工業地域を想定)

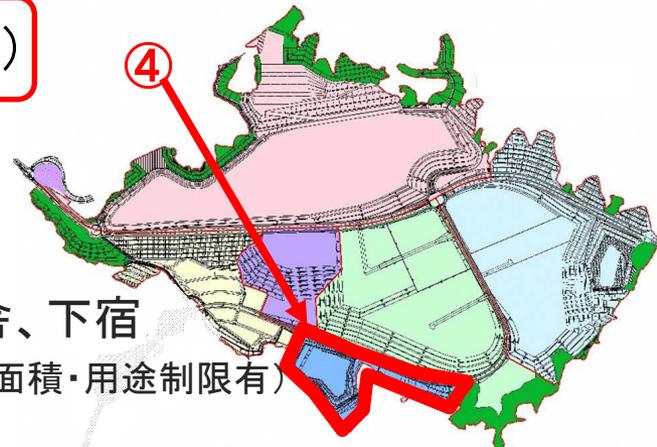
### ア. 建築物等の用途の制限 (代表例)

#### ×建てられない

- ・ホテル、旅館
- ・学校、病院
- ・ボーリング場、スケート場
- ・ぱちんこ屋 等

#### ○建てられる

- ・住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿
- ・兼用住宅(非住宅部分の床面積・用途制限有)
- ・店舗等
- ・事務所等



等

イ. 建築物の容積率の最高限度: **200%**

建蔽率の最高限度: **60%**

ウ. 建築物の最低敷地面積: **165m<sup>2</sup>**(50坪)

※換地全面積が165m<sup>2</sup>(50坪)未滿の場合は、  
多目的用途地区と同様。また地区外の土地の利用可

※建築基準法施行令第130条の4の建築物の敷地である場合を除く

エ. 壁面の位置の制限: **道路境界1.0m以上、隣地境界1.0m以上離して建築**

オ. 建築物形態又は意匠の制限⇒**建築物、広告物は落ち着いた色彩、装飾**

⇒**広告物は自己の用に供するもののみ設置できる**

**ただし屋上、屋根等に設置することはできない**

⇒**空調設備等の屋外設備は幅員12m以上の道路から  
視認できない位置または景観に配慮した構造**

カ. 垣又は柵の構造の制限⇒**生け垣または2m以下のフェンス、補強ブロック等で植栽帯を設ける**

# 地区計画の内容について

## ⑤準工業地区(準工業地域を想定)

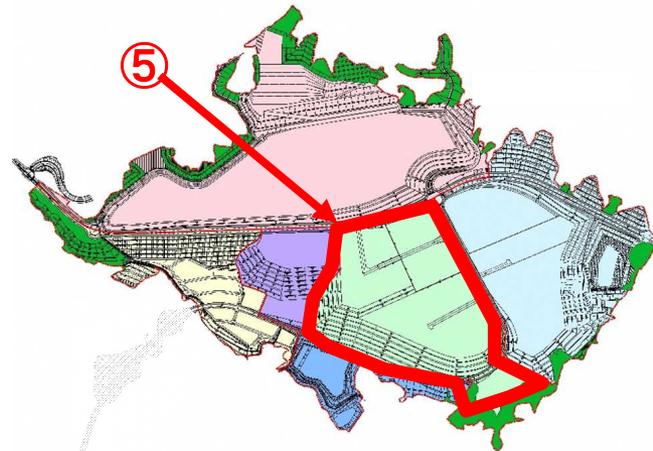
### ア. 建築物等の用途の制限 (代表例)

#### ×建てられない

- ・住宅、共同住宅
- ・ホテル、旅館
- ・ぱちんこ屋 等

#### ○建てられる

- ・事務所等
- ・工場 等



イ. 建築物の容積率の最高限度⇒**200%** | 建ぺい率の最高限度:**60%**

ウ. 建築物の最低敷地面積⇒**1,000m<sup>2</sup>**(302坪) ※換地全面積が1,000m<sup>2</sup>(302坪)未満の場合は、換地面積と保留地等を合わせ165m<sup>2</sup>以上  
※建築基準法施行令第130条の4の建築物の敷地である場合を除く

エ. 壁面の位置の制限⇒**道路境界2.0m以上、隣地境界1.0m以上**離して建築

オ. 建築物形態又は意匠の制限⇒**建築物、広告物は落ち着いた色彩、装飾**  
⇒**広告物は自己のように供するもののみ設置できる**  
ただし屋上、屋根等に設置することはできない  
⇒**空調設備等の屋外設備は幅員12m以上の道路から視認できない位置または景観に配慮した構造**

カ. 垣又は柵の構造の制限⇒**生け垣または2m以下のフェンス、補強ブロック等で植栽帯を設ける**

# 地区計画の内容について

## ⑥工業地区(工業地域を想定)

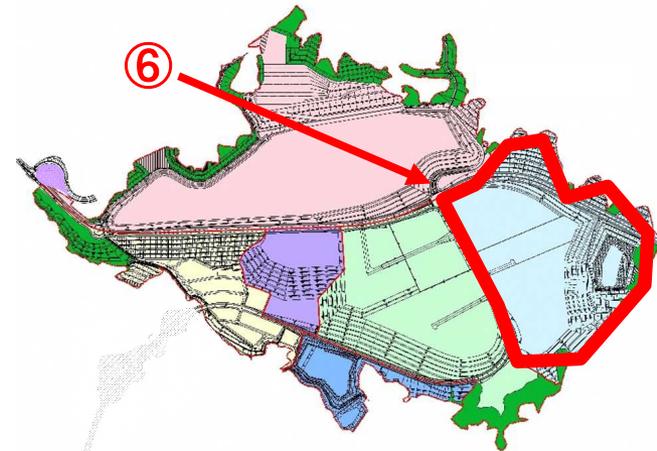
### ア. 建築物等の用途の制限 (代表例)

#### ×建てられない

- ・住宅、共同住宅
- ・ボーリング場、スケート場
- ・ぱちんこ屋 等

#### ○建てられる

- ・事務所等
- ・工場 等



### イ. 建築物の容積率の最高限度: **200%** | 建蔽率の最高限度: **60%**

### ウ. 建築物の最低敷地面積: **1,000m<sup>2</sup>**(302坪)

※換地全面積が1,000m<sup>2</sup>(302坪)未満の場合は、  
換地面積と保留地等を合わせ165m<sup>2</sup>以上

※建築基準法施行令第130条の4の建築物の敷地である場合を除く

### エ. 壁面の位置の制限: **道路境界2.0m以上、隣地境界1.0m以上**離して建築

### オ. 建築物形態又は意匠の制限⇒ **建築物、広告物は落ち着いた色彩、装飾**

⇒ **広告物は自己の用に供するもののみ設置できる**  
ただし屋上、屋根、法面等に設置することはできない

⇒ **空調設備等の屋外設備は幅員12m以上の道路から**  
**視認できない位置または景観に配慮した構造**

### カ. 垣又は柵の構造の制限⇒ **生け垣または2m以下のフェンス、補強ブロック等で植栽帯を設ける**

# 地区計画の内容について

## 景観緑地位置について



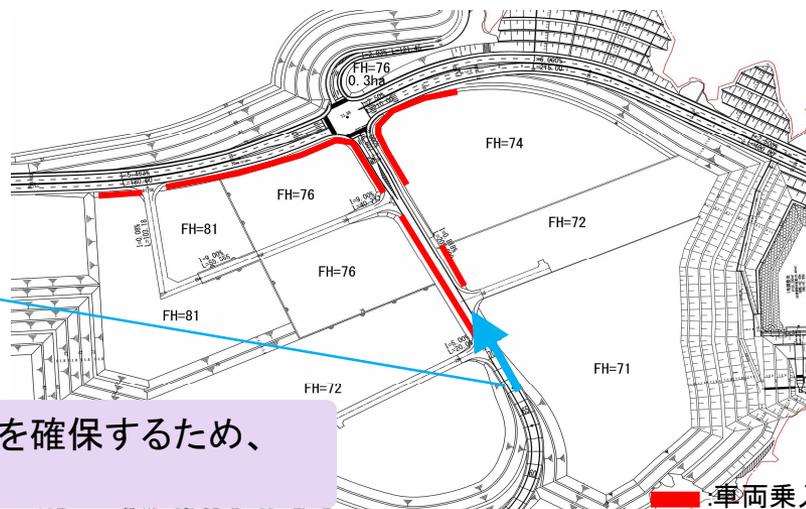
商業地区への入り口となることから、幅5mの範囲で樹木等の植生により、緑のある空間を目指す。



## 車両乗入禁止区間位置について

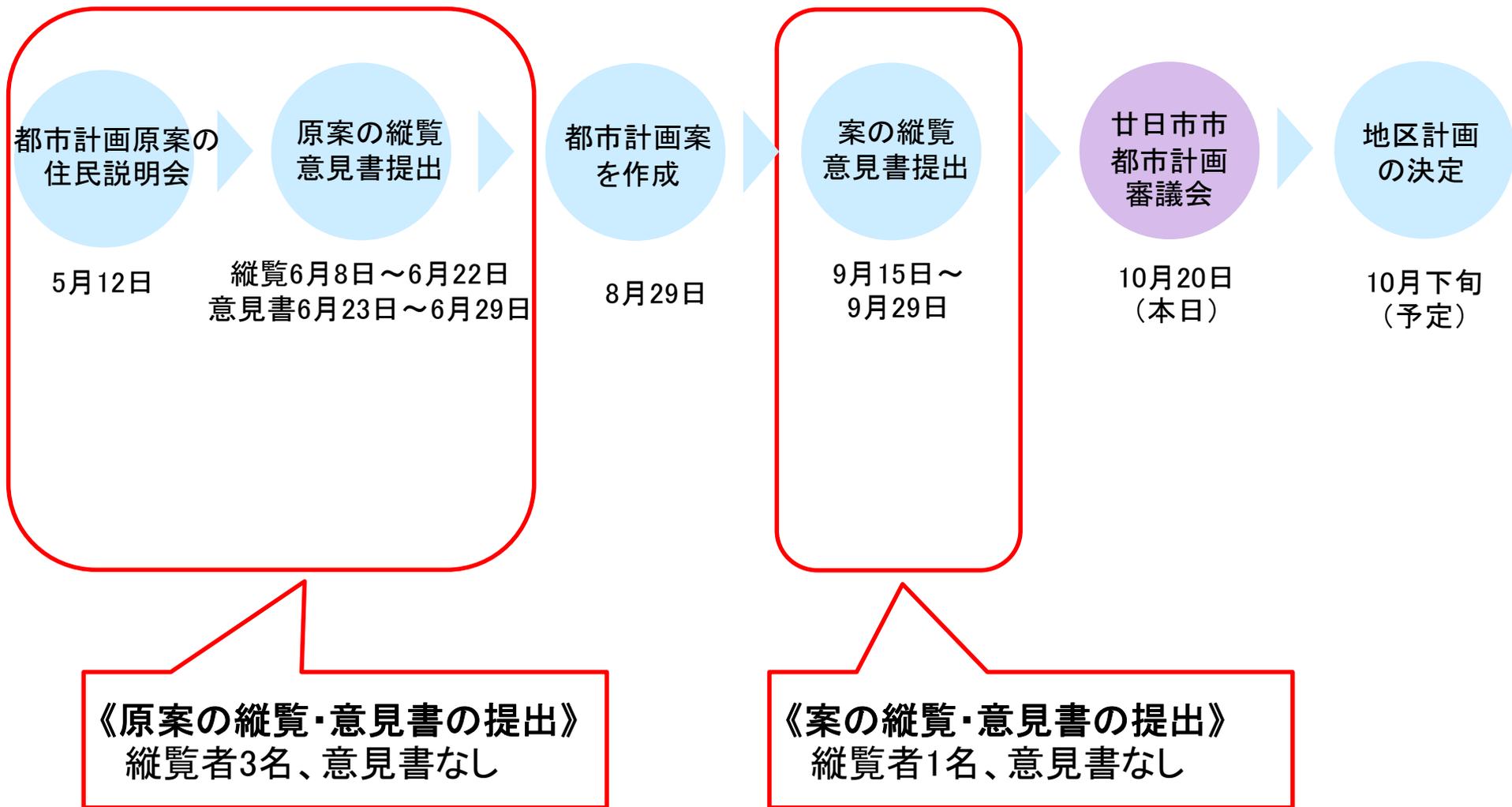


交通量が多い幹線道路及び準幹線道路の交通安全性を確保するため、宅地への出入り口を一部制限する。



## (4) 都市計画決定のスケジュールについて

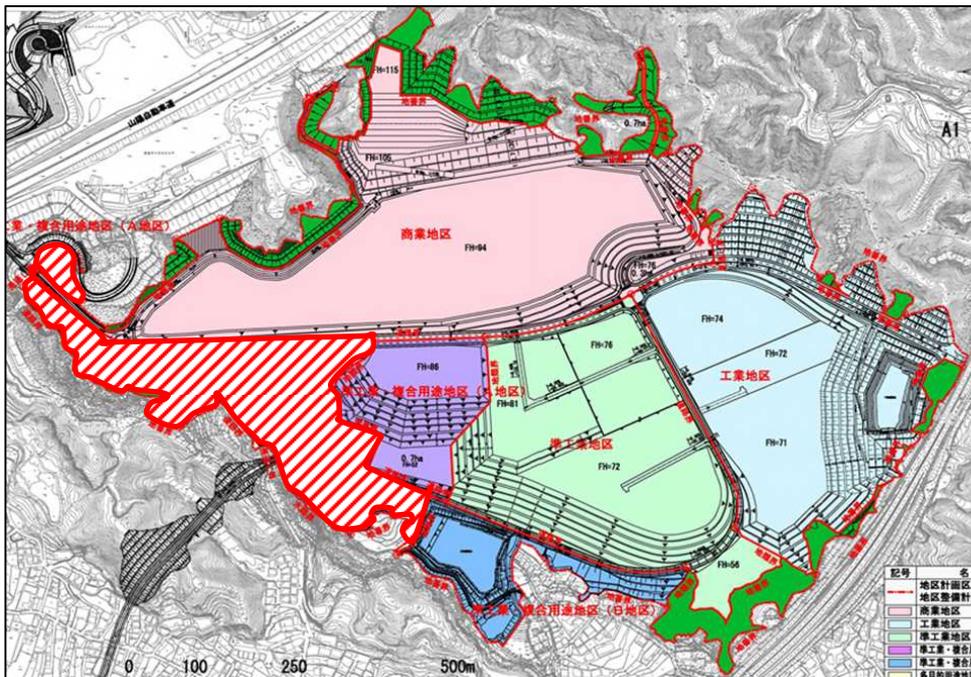
# 都市計画決定のスケジュールについて



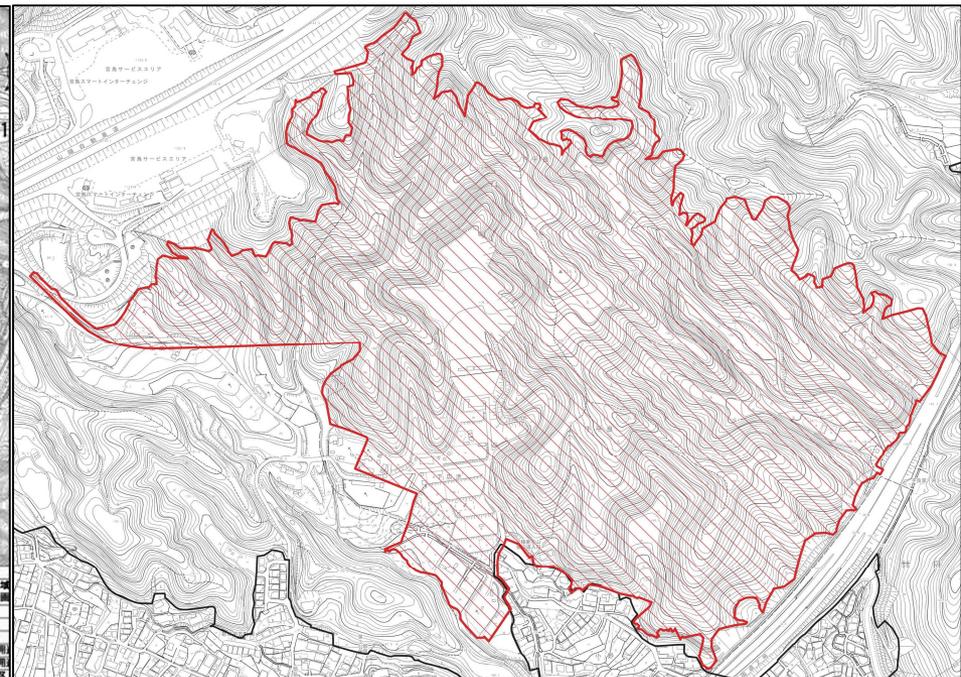
## (5)【参考】区域区分の見直しとの関係について

# 【参考】区域区分の見直し(特定保留)との関係

## 地区計画と特定保留の区域について



地区計画(参考図)



特定保留(計画図)

➤主に住居系の土地利用の区域は、人口フレームの関係で特定保留の区域から除いている。

END