

- 第1号議案 広島圏都市計画区域区分の変更について
- 第2号議案 広島圏都市計画用途地域の変更について
- 第3号議案 佐伯都市計画用途地域の変更について

都市計画について

都市計画について

「都市計画」では、将来のまちづくりを考え、計画的な秩序のあるまちづくりを進めるために土地利用に関することや必要な道路、公園などの位置や大きさを定めます。

都市計画において定める事項の例

◆土地利用

- ・区域区分
(市街化区域・市街化調整区域)
- ・用途地域
(住宅地、商業地、工業地)

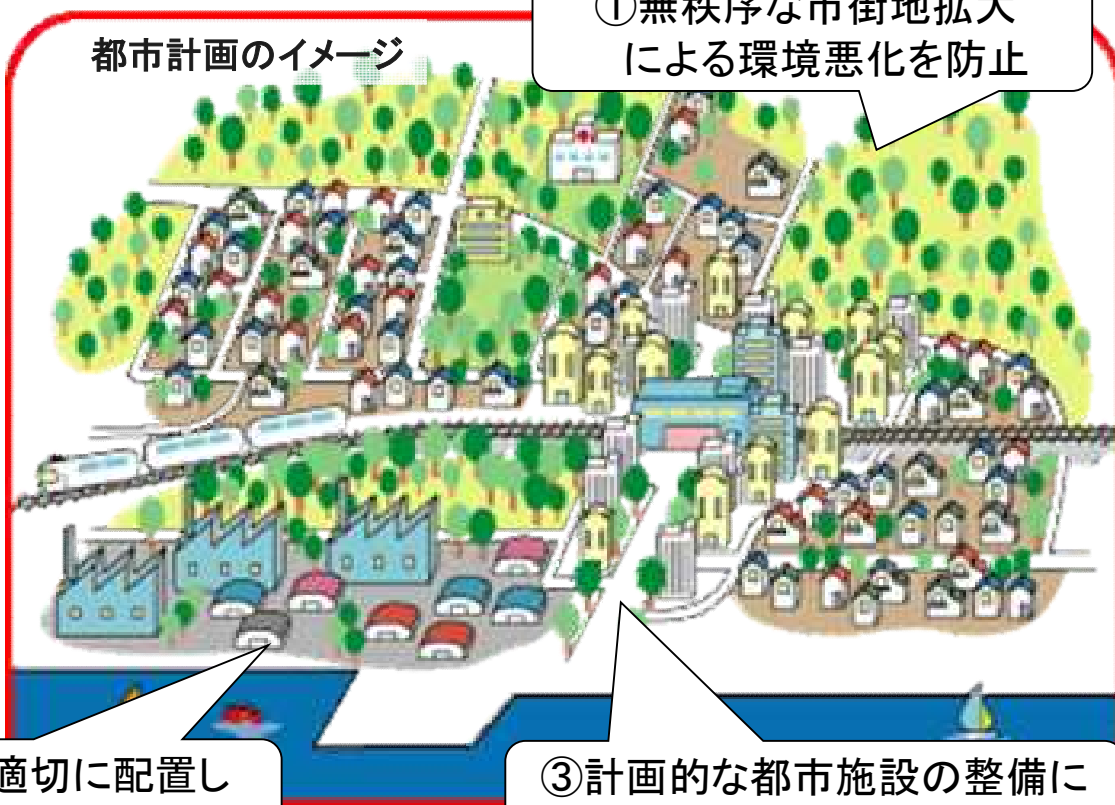
◆都市施設

- ・道路や公園など

◆市街地開発

- ・土地区画整理事業など

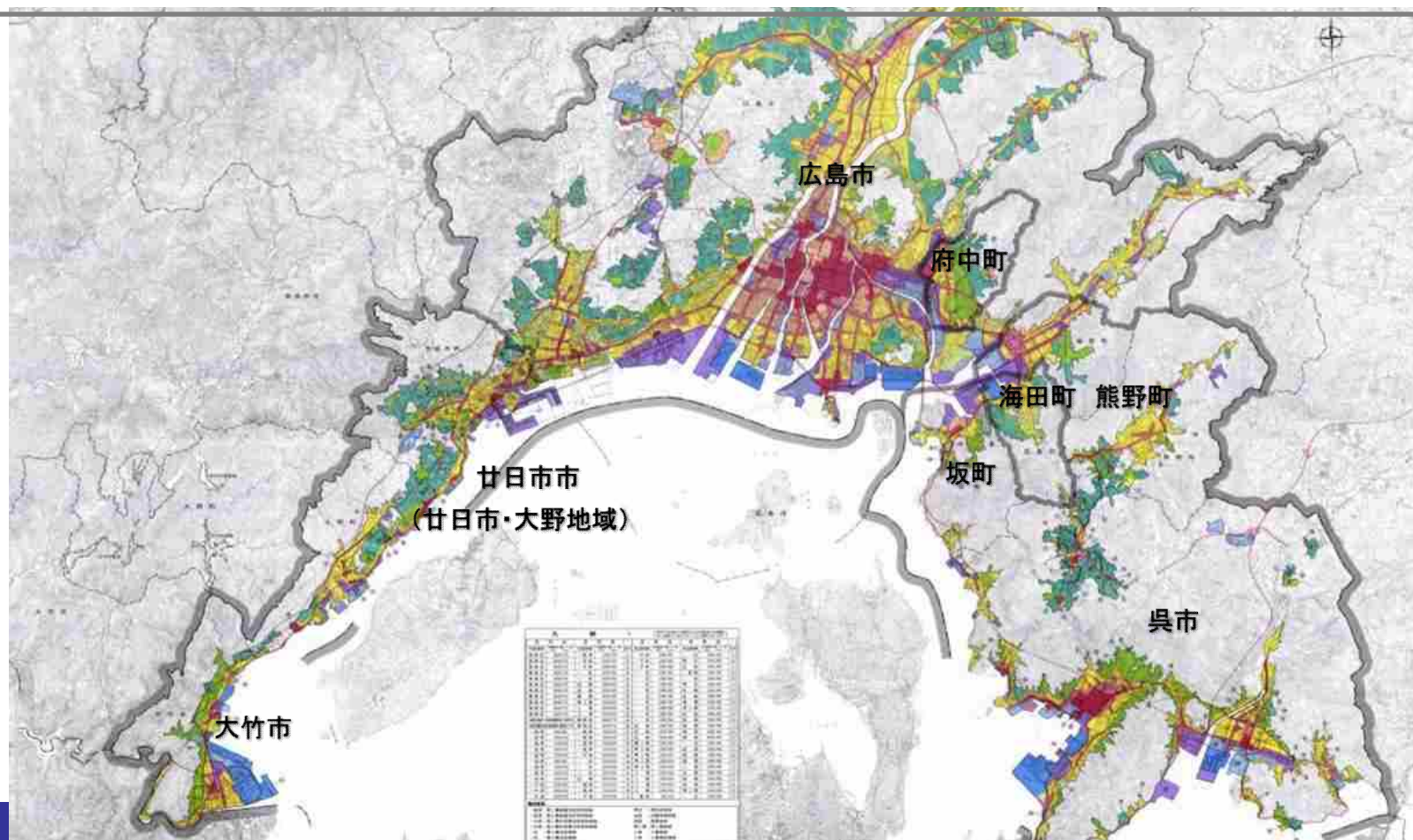
都市計画のイメージ



広島圏都市計画とは

広島市を中心に呉市、熊野町、坂町、海田町、府中町、廿日市市(廿日市・大野地域)、大竹市の4市4町にまたがり、広島圏都市計画区域として指定しています。

地形などの自然的条件、通勤や買い物などの生活圏、交通施設などの状況を考慮し、一体の都市として総合的に整備、開発及び保全する必要がある区域としています。



佐伯都市計画とは



廿日市市の佐伯地域の一部を、佐伯都市計画区域として指定しています。

自然環境に恵まれた区域であるとともに、市街地に隣接・近接して優良な農地があり、農と調和した田園居住都市として位置づけられています。

区域区分について

《区域区分とは》

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に，市街化区域と市街化調整区域との区分を定めるもの。

市街化調整区域 (特定保留区域)

※市街地整備の見通しが確実に
なった段階で市街化区域に編入

市街化調整区域
(農地などの保全を優先し，
市街化を抑制)

区域区分線

市街化区域

(道路・公園・下水道等の公共施設の整備を優先
的に進め，計画的に良好な市街地の形成を図る)

第1号議案 広島圏都市計画区域区分の変更について

計画書について

広島圏都市計画

区域区分計画書

1. 市街化区域及び市街化調整区域の区分

計画図表示のとおり

2. 人口フレーム

年 次		平成27年 (基準年)	令和12年 (目標年)
区 分	都市計画区域内人口	1,584千人	概ね 1,549千人
	市街化区域内人口	1,549千人	概ね 1,520千人
	配分する人口	—	概ね 1,520千人
	保留する人口	—	0千人
	(特定保留)	—	0千人
	(一般保留)	—	0千人

市街化区域への編入箇所

変更内容

	地区数	面積
市街化調整区域から市街化区域に編入	3地区	約1.2ha

編入箇所一覧

地区名	面積(ha)	編入要件	用途地域
B-1-1 宮島口一丁目	約1.0	公有水面埋立事業	商業地域
B-3-1 丸石五丁目	約0.1	軽易な変更(道路整備)	第一種低層住居専用地域
B-3-2 大野字鳴川	約0.05	軽易な変更(道路整備)	第一種低層住居専用地域

見直し箇所図

市街化区域への編入箇所

B-3-2 大野字鳴川区

軽易な変更（約0.05ha）

大野IC

大野浦駅

大野支所

宮島口

B-1-1 宮島口一丁目地区

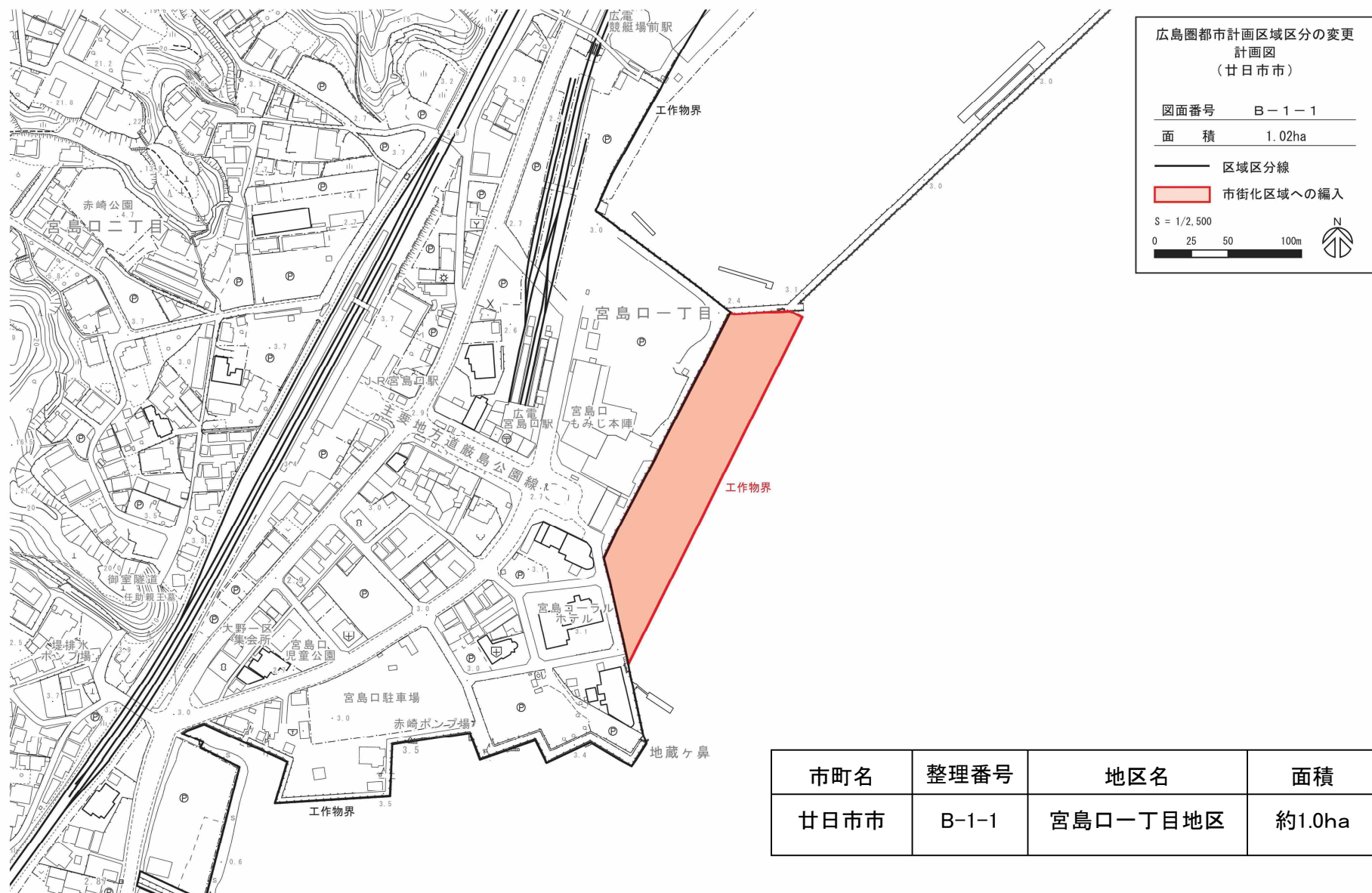
公有水面埋立事業
（約1.0ha）

B-3-1 丸石五丁目地区

軽易な変更（約0.1ha）

大竹市

B-1-1 宮島口一丁目

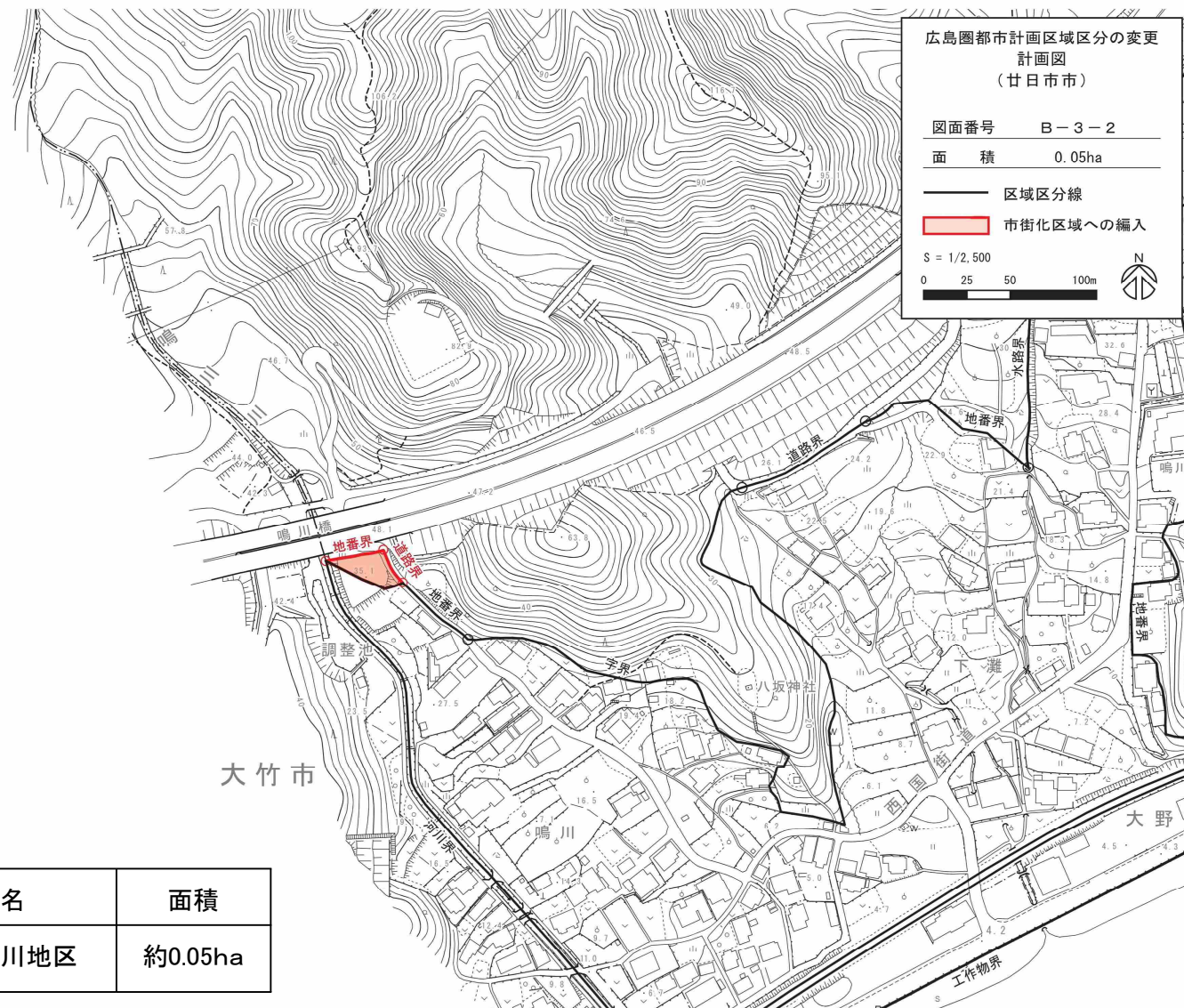


市町名	整理番号	地区名	面積
廿日市市	B-1-1	宮島口一丁目地区	約1.0ha

B-3-1 丸石五丁目



B-3-2 大野字鳴川



市町名	整理番号	地区名	面積
廿日市市	B-3-2	大野字鳴川地区	約0.05ha

市街化区域への編入箇所(特定保留)

変更内容

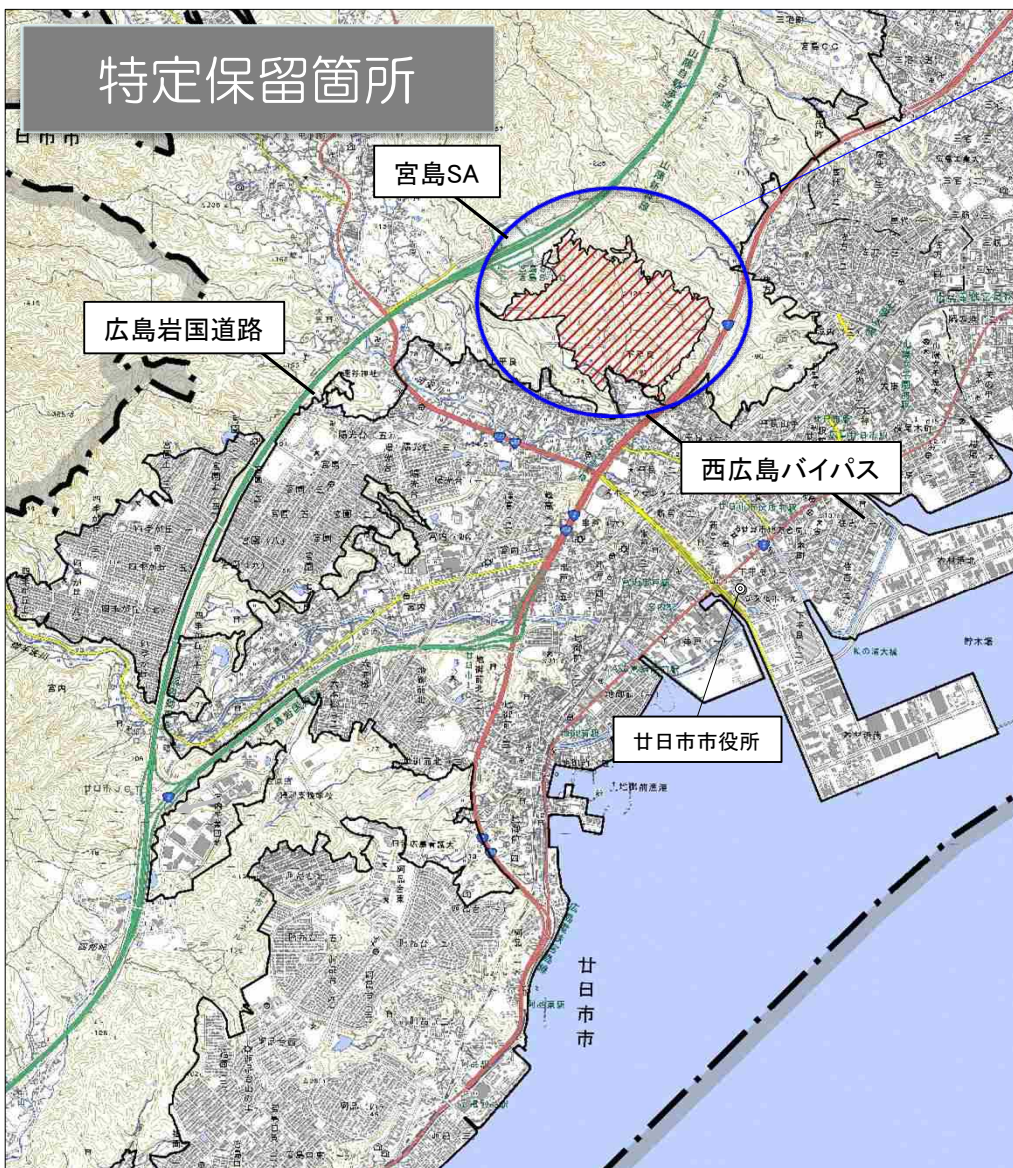
	地区数	面積
市街化区域への編入を保留する区域 (特定保留区域)	1地区	約62.9ha

編入箇所一覧

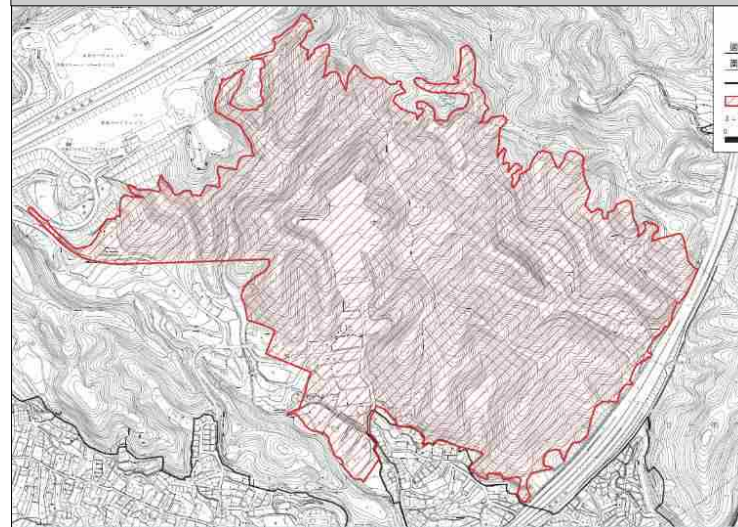
地区名	面積(ha)	編入要件	想定用途
B-5-1 上平良字広池外	約62.9	土地区画整理事業	工業系, 商業系

見直し箇所図

特定保留箇所



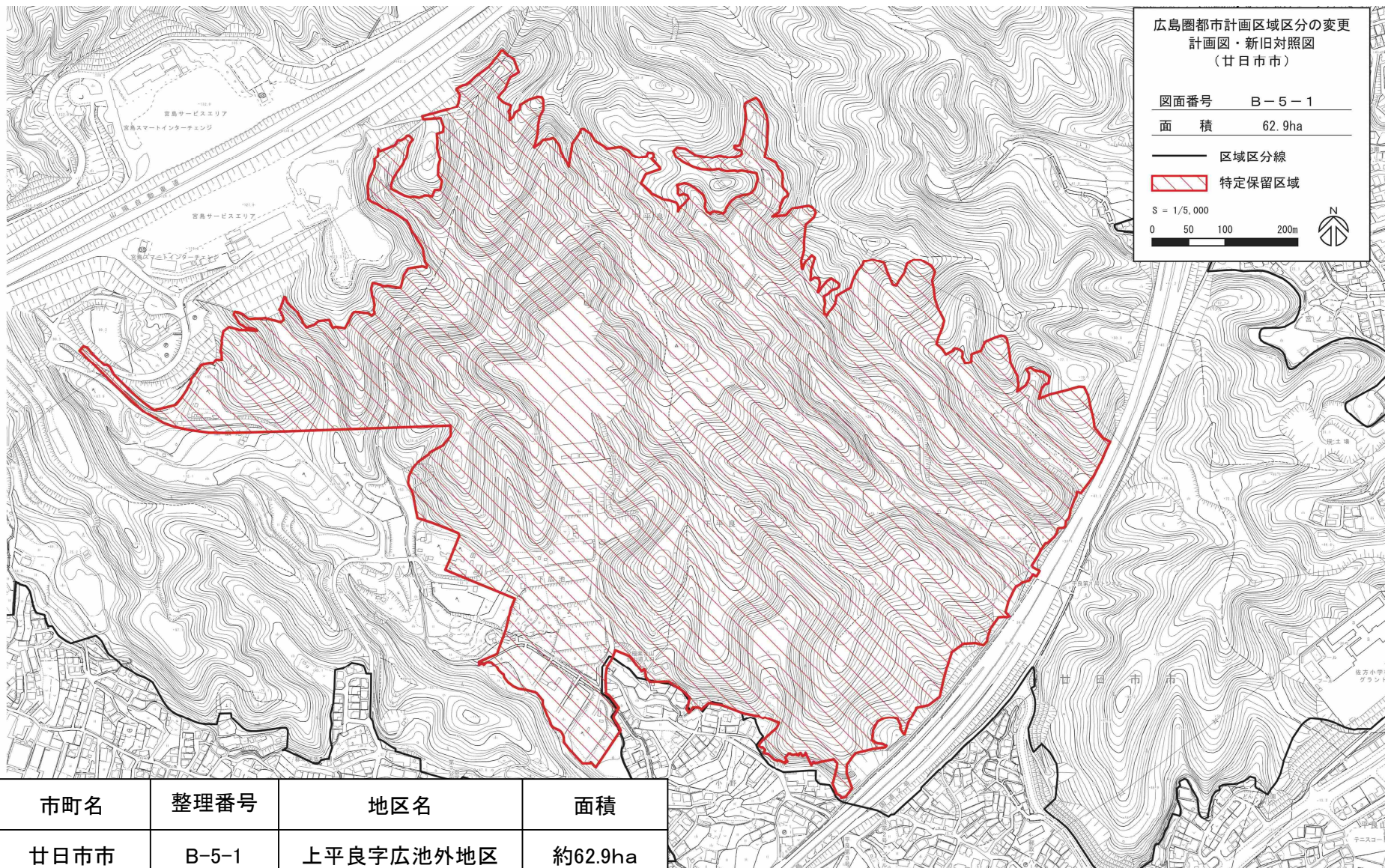
B-5-1 上平良字広池外地区



土地区画整理事業（約62.9ha）



B-5-1 上平良字広池外



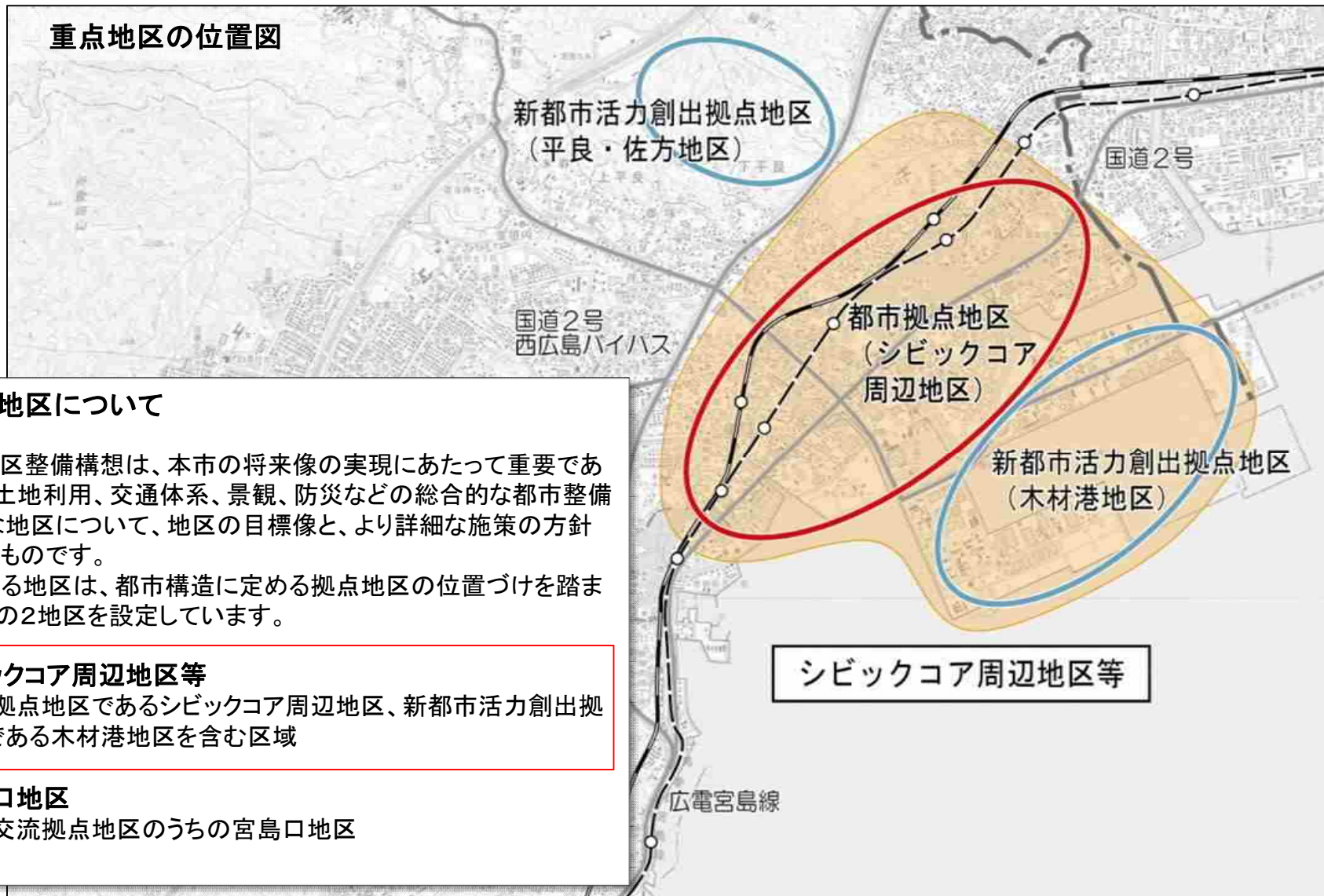
第1号議案のご説明は以上です。

第2号議案 広島圏都市計画用途地域の変更について

(1) 関連計画について

廿日市市都市計画マスタープランにおける重点地区

重点地区の位置図



※重点地区について

重点地区整備構想は、本市の将来像の実現にあたって重要であり、かつ土地利用、交通体系、景観、防災などの総合的な都市整備が必要な地区について、地区の目標像と、より詳細な施策の方針を定めるものです。

対象とする地区は、都市構造に定める拠点地区の位置づけを踏まえて、次の2地区を設定しています。

◆シビックコア周辺地区等

都市拠点地区であるシビックコア周辺地区、新都市活力創出拠点地区である木材港地区を含む区域

◆宮島口地区

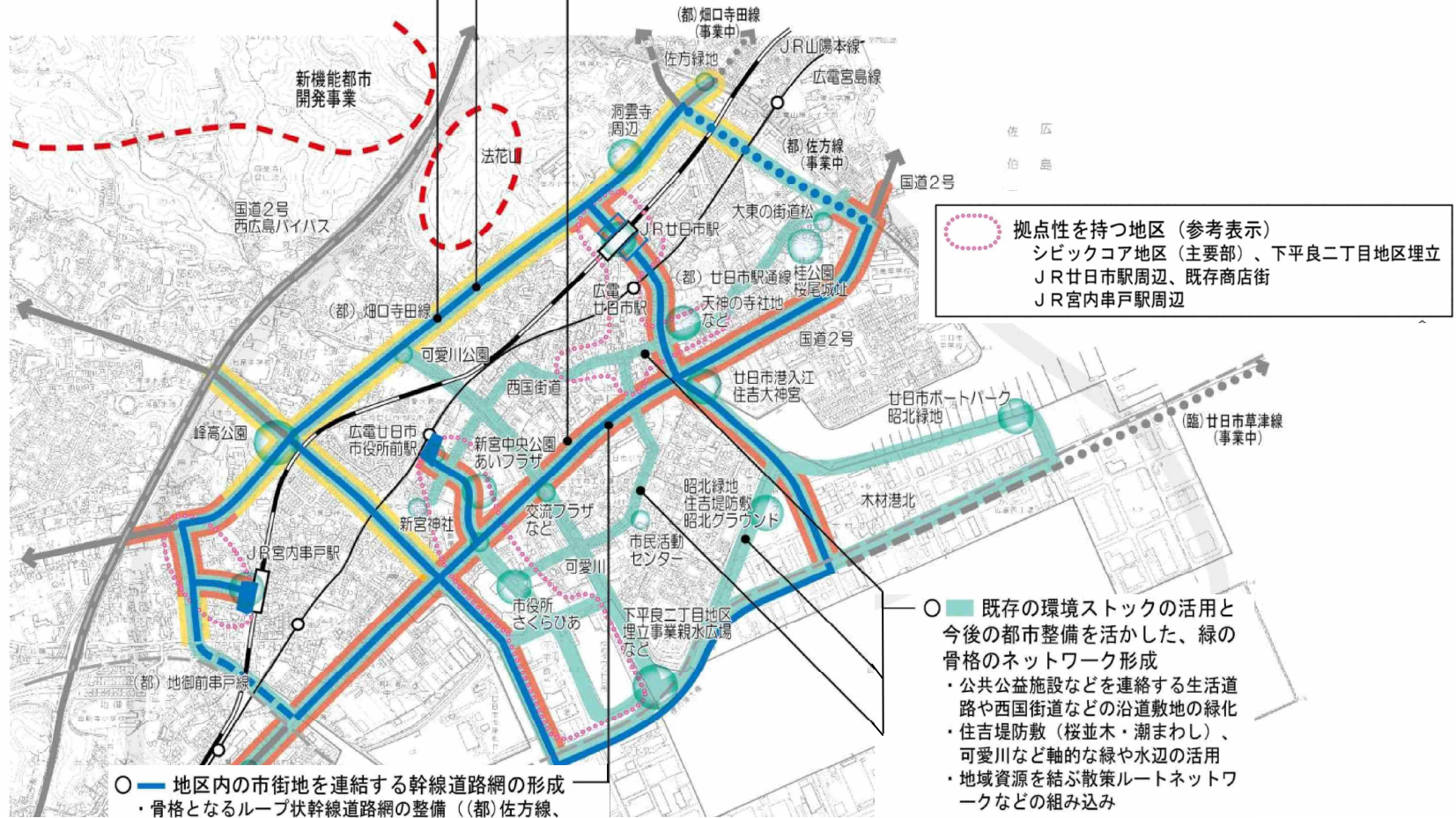
観光交流拠点地区のうちの宮島口地区

シビックコア周辺地区等

-  既存の環境ストックの活用と今後の都市整備を活かした、緑の骨格のネットワーク形成
- ・幹線道路における街路樹整備や沿道敷地の緑化

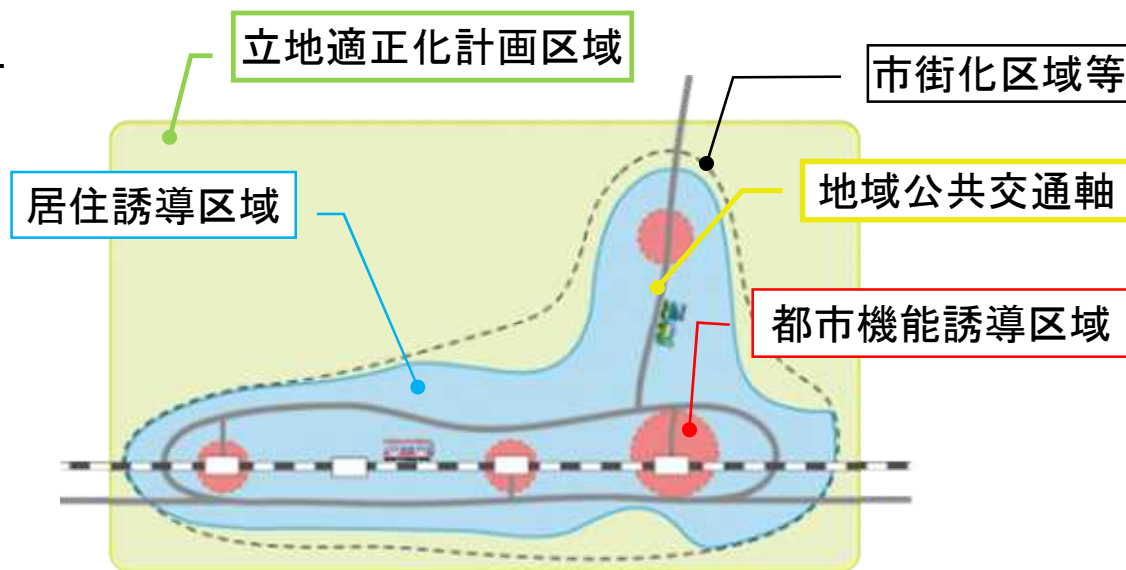
- 幹線道路網の沿道土地利用の増進

- ・  商業・業務系土地利用の増進、高度利用（国道2号、（臨）廿日市北線、ループ状道路と主要駅を連絡する幹線道路など）
- ・  住居系土地利用の増進（（都）畑口寺田線、（都）地御前串戸線など）
- ・道路設備や舗装材、街路樹などに関する本地区としての標準道路デザインの設定に基づく良好な道路景観の形成



立地適正化計画の概要

都市全体の構造を見直し、生活に必要な機能を適正に配置しながら、公共交通ネットワークと連動した持続可能なまちづくりをめざし、平成31年3月に「**拠点の形成による持続可能なまちづくり計画(立地適正化計画)**」を策定しています。



立地適正化計画における都市構造イメージ

項目	内容
立地適正化計画区域	●立地適正化計画の対象とする区域 ・都市計画区域全体とすることが基本
都市機能誘導区域	●医療・福祉・商業等の都市機能の立地を維持・誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域
都市機能誘導施設	●都市機能誘導区域ごとに誘導を図る都市機能を設定 ・都市機能誘導区域外で都市機能誘導施設の建築などを行う場合には、届出が必要
居住誘導区域	●人口減少の中にでも、一定エリアにおいて人口密度を維持することで、生活サービスやコミュニティが持続的に確保される区域 ・居住誘導区域外で一定規模以上の住宅の建築等を行う場合には、届出が必要

用途地域変更の基本方針

① 都市機能の強化

集約型都市構造への転換に向けて、都市拠点地区であるシビックコア周辺地区や都市機能誘導区域に位置づけられている鉄道駅周辺などの区域において、土地の有効・高度利用と商業・業務機能の立地、集積化を誘導するため、適切な用途地域の見直しを行います。

② 土地利用動向への対応

工業系土地利用から住居系、商業系の土地利用移行など、土地利用動向に適切に対応した土地利用規制、誘導を行うため、適切な用途地域の見直しを行います。

③ 土地利用の多様化への対応

土地利用の多様化への対応など、地域の実情に適切に対応した土地利用規制、誘導を行うため、適切な用途地域の見直しを行います。

④ 住宅団地における日常生活の利便性の向上

第一種低層住居専用地域が広範囲に指定されている区域において、日常生活に必要な店舗、サービス施設等の立地を誘導するため、幹線道路沿いの街区を対象として、適切な用途地域の見直しを行います。

⑤ 市街化区域編入への対応

市街化区域に編入する区域について、当該区域の現状の土地利用と将来の土地利用の方向性に基づき、周辺の市街地の環境との調和等に配慮しながら、適切な用途地域を指定します。

(2) 用途地域変更箇所について

用途地域変更箇所的位置図

【廿日市地域】

地区番号	1-4	面積	3.5	地区名	新宮一丁目・下平良一丁目地区((都)広島宮島線沿道)
変更前		近商(300/80)		変更後	商業(400/80)

地区番号	1-6	面積	6.7	地区名	串戸四・五丁目地区
変更前		一住(200/60)		変更後	近商(300/80)
		近商(200/80)			

地区番号	1-2	面積	1.4	地区名	駅前地区
変更前		一住(200/60)		変更後	近商(300/80)

地区番号	1-3	面積	2.6	地区名	駅前・廿日市一・二丁目地区
変更前		近商(300/80)		変更後	商業(400/80)

地区番号	1-1	面積	7.9	地区名	廿日市一・二丁目外地区
変更前		一住(200/60)		変更後	商業(400/80)
		近商(300/80)			準工(200/60)

地区番号	2-2	面積	2.8	地区名	住吉一丁目地区
変更前		一住(200/60)		変更後	近商(300/80)
		準工(200/60)			

地区番号	2-1	面積	1.0	地区名	下平良二丁目地区
変更前		準工(200/60)		変更後	商業(300/80)

地区番号	2-3	面積	1.6	地区名	木材港南地区
変更前		準工(200/60)		変更後	工業(200/60)

地区番号	1-5	面積	4.3	地区名	串戸一・二丁目地区
変更前		一住(200/60)		変更後	商業(400/80)
		近商(300/80)			準工(200/60)

地区番号	2-4	面積	2.0	地区名	地御前一丁目地区
変更前		一住(200/60)		変更後	近商(300/80)
		準工(200/60)			

地区番号	3-1	面積	9.9	地区名	阿品二丁目地区
変更前		二低(150/60)		変更後	二中高(200/60)

選定方針	箇所
①	1-1~1-6
②	2-1~2-4
③	3-1
④	—
⑤	—

用途地域変更箇所的位置図

【大野地域】

地区番号	4-1	面積	0.5	地区名	福面二丁目地区
変更前		変更前	一低 (80/50)	変更後	二低 (100/50)

地区番号	3-2	面積	0.03	地区名	大野更地地区
変更前		変更前	準工 (200/60)	変更後	一住 (200/60)

地区番号	1-7	面積	5.1	地区名	大野郷地区
変更前		変更前	一住 (200/60)	変更後	近商 (300/80)

地区番号	1-9	面積	1.7	地区名	塩屋一丁目地区
変更前		変更前	近商 (200/80)	変更後	近商 (300/80)

地区番号	5-2	面積	0.1	地区名	丸石五丁目地区
変更前		変更前	無指定 (400/70)	変更後	一低 (80/40)

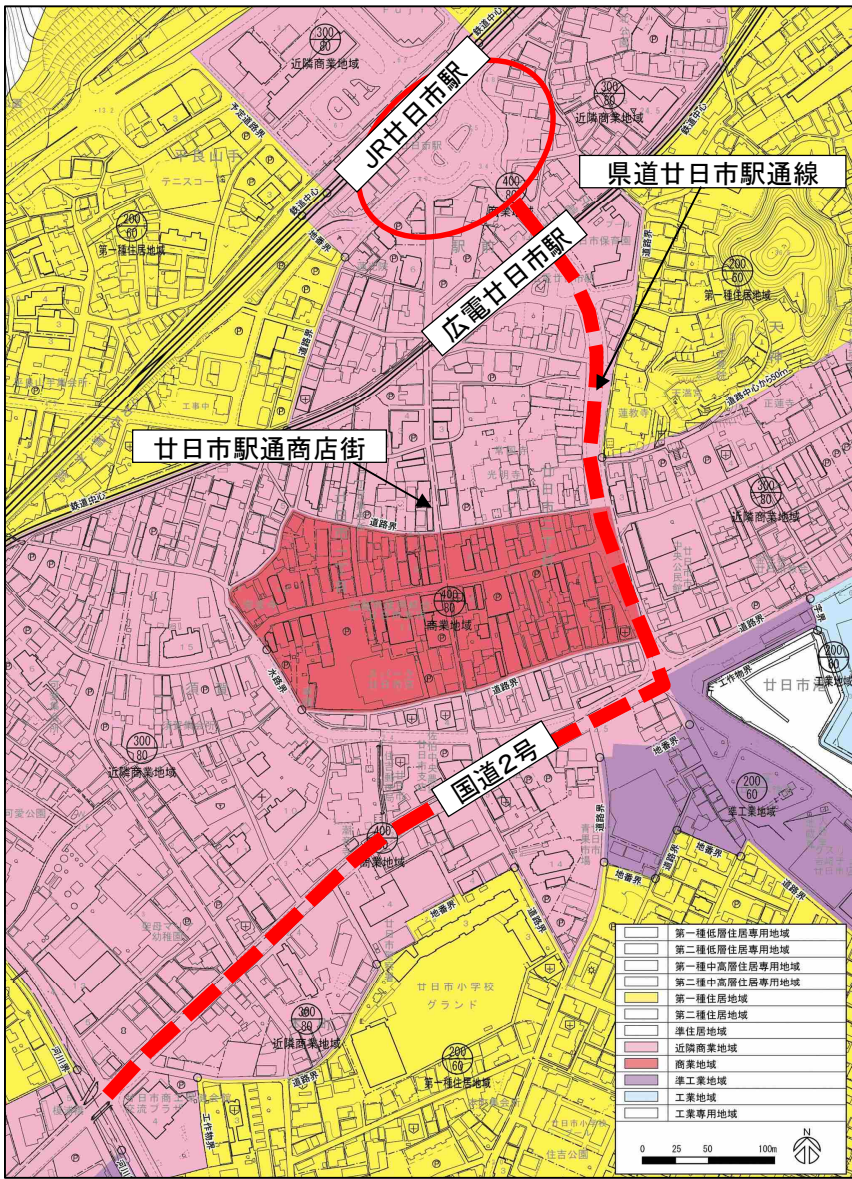
地区番号	5-1	面積	1.1	地区名	宮島口一丁目地区
変更前		変更前	無指定 (400/70)	変更後	商業 (400/80)

地区番号	2-5	面積	2.2	地区名	大野早時地区
変更前		変更前	近商 (200/80)	変更後	一住 (200/60)

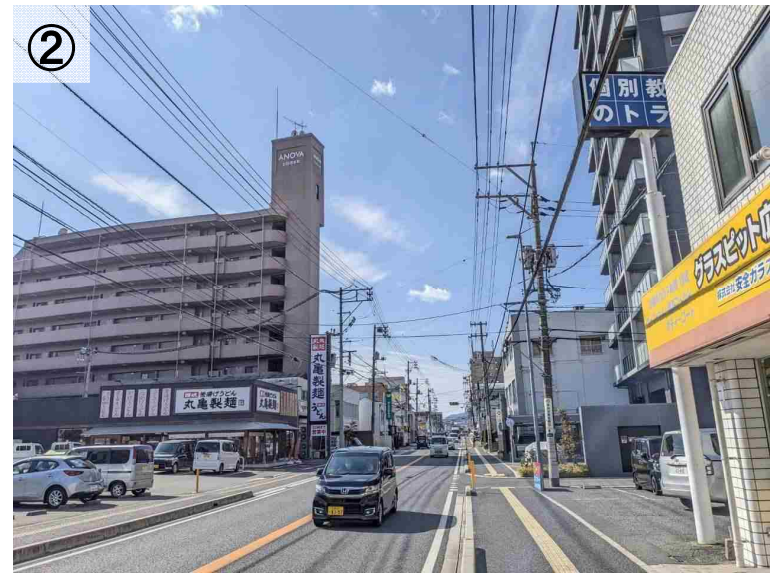
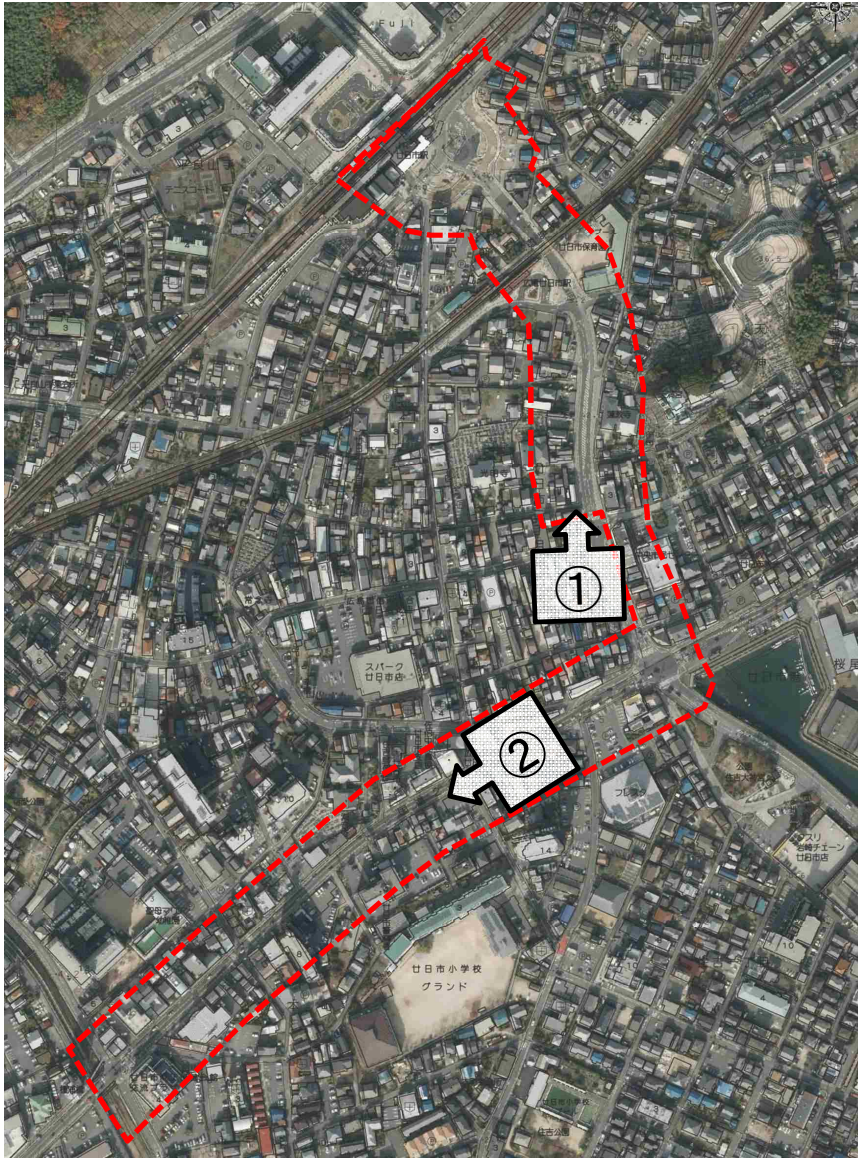
地区番号	1-8	面積	4.1	地区名	沖塩屋一・二丁目地区
変更前		変更前	一住 (200/60) 準工 (200/60)	変更後	一住 (200/60) 近商 (300/80)

選定方針	箇所
①	1-7~1-9
②	2-5
③	3-2
④	4-1
⑤	5-1~5-3

1-1 廿日市一・二丁目外地区

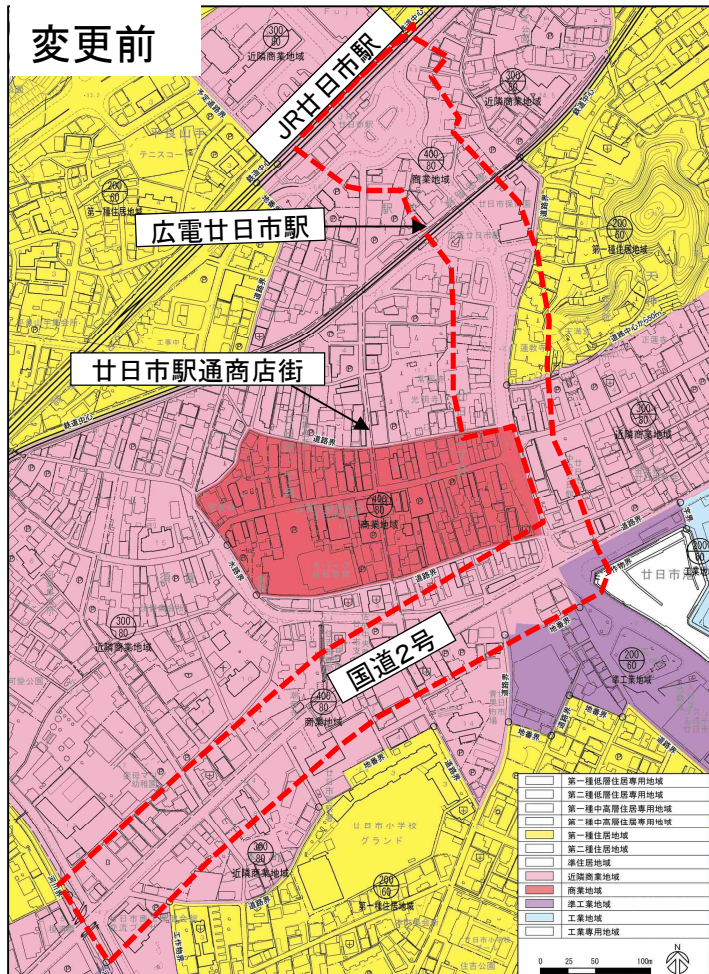


1-2 廿日市一・二丁目外地区



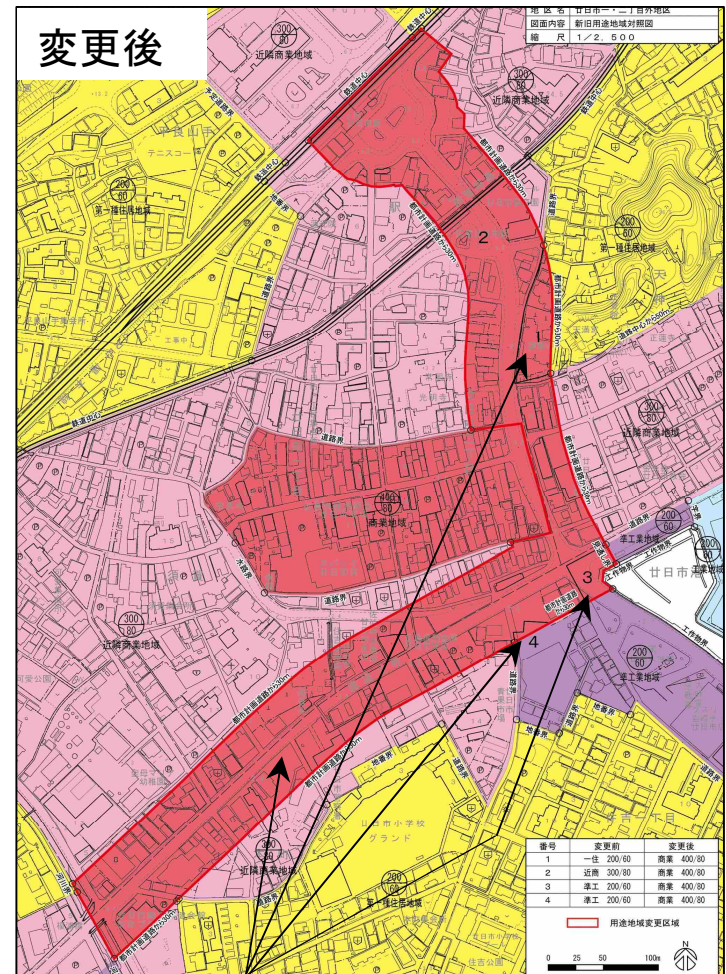
1-1 廿日市一・二丁目外地区

変更前



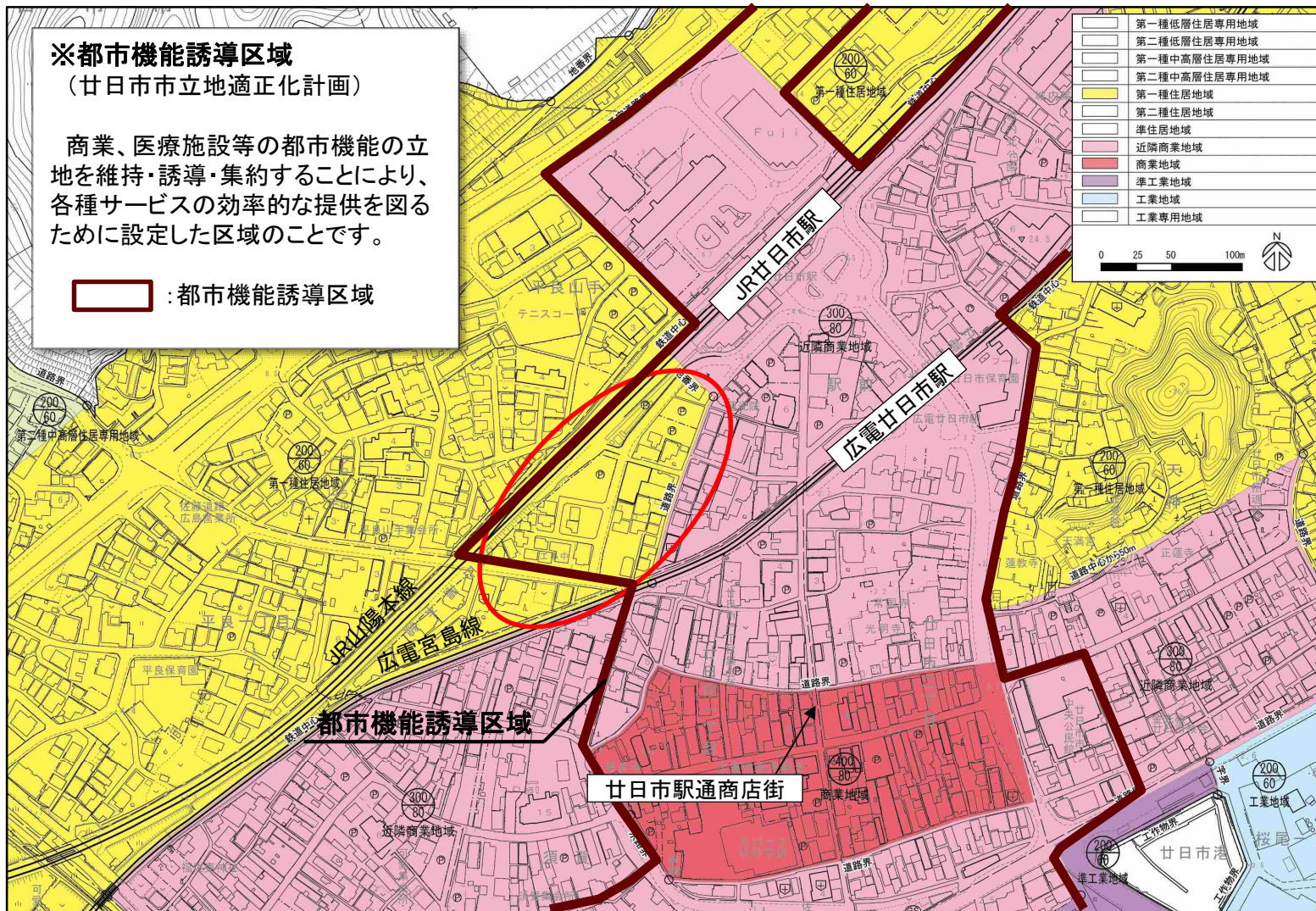
用途地域	容積率	建ぺい率
近隣商業地域	300	80
準工業地域	200	60
第一種住居地域	200	60

変更後

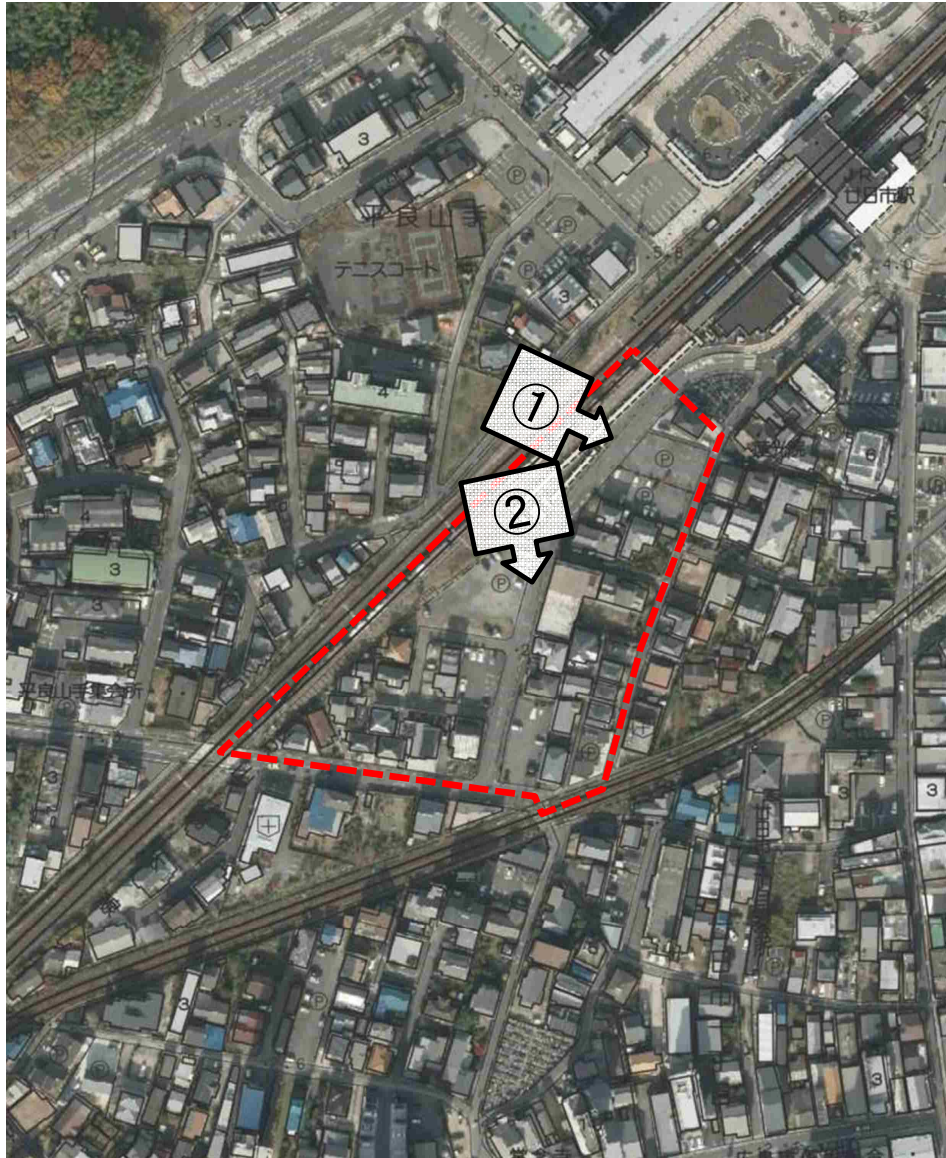


用途地域	容積率	建ぺい率
商業地域	400	80

1-2 駅前地区

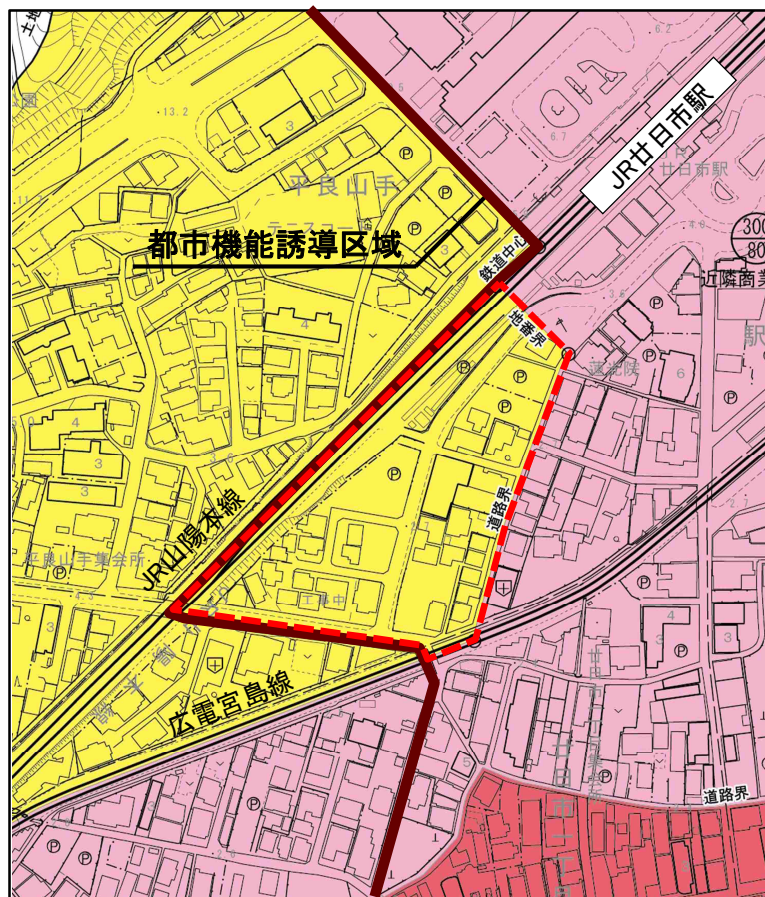


1-2 駅前地区



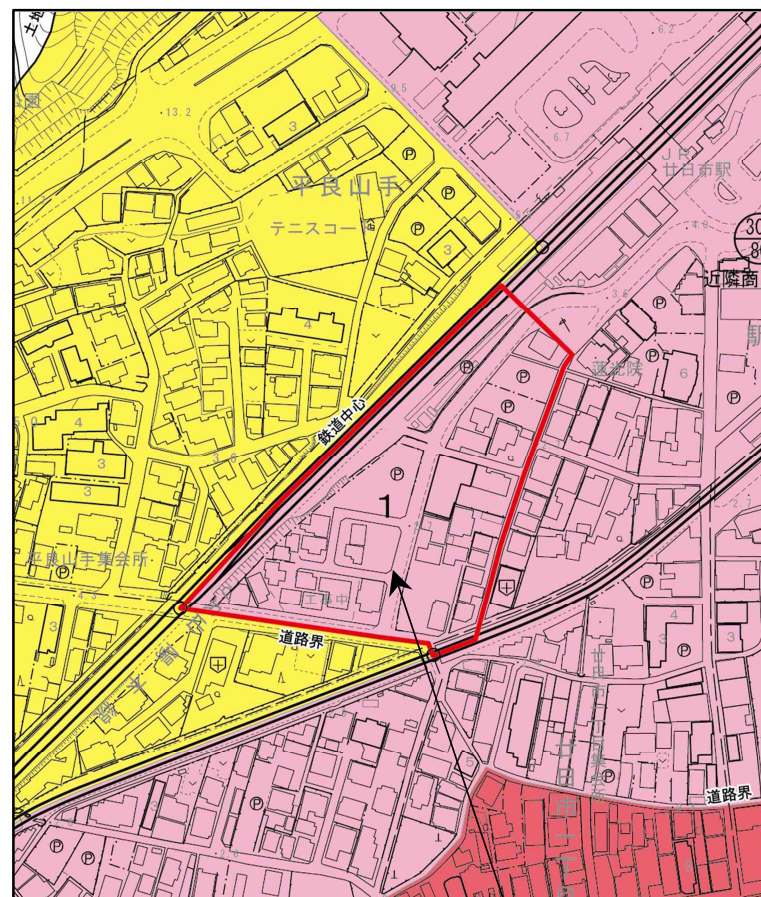
1-2 駅前地区

(変更前)



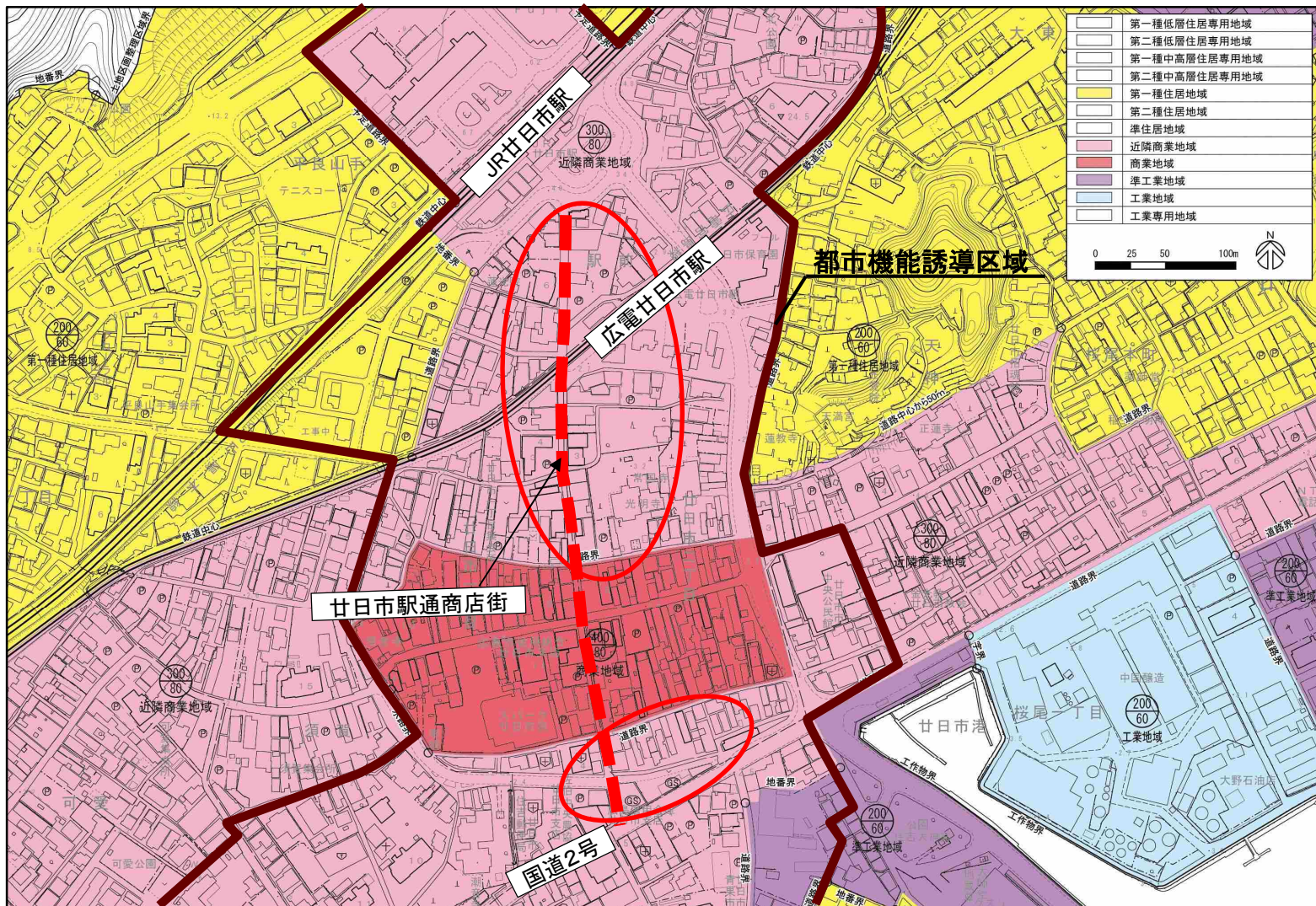
用途地域	容積率	建ぺい率
第一種住居地域	200	60

(変更後)

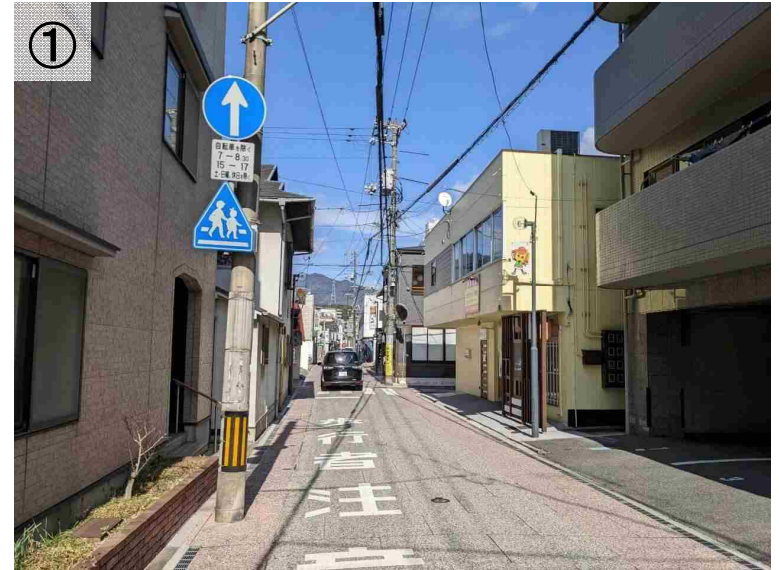
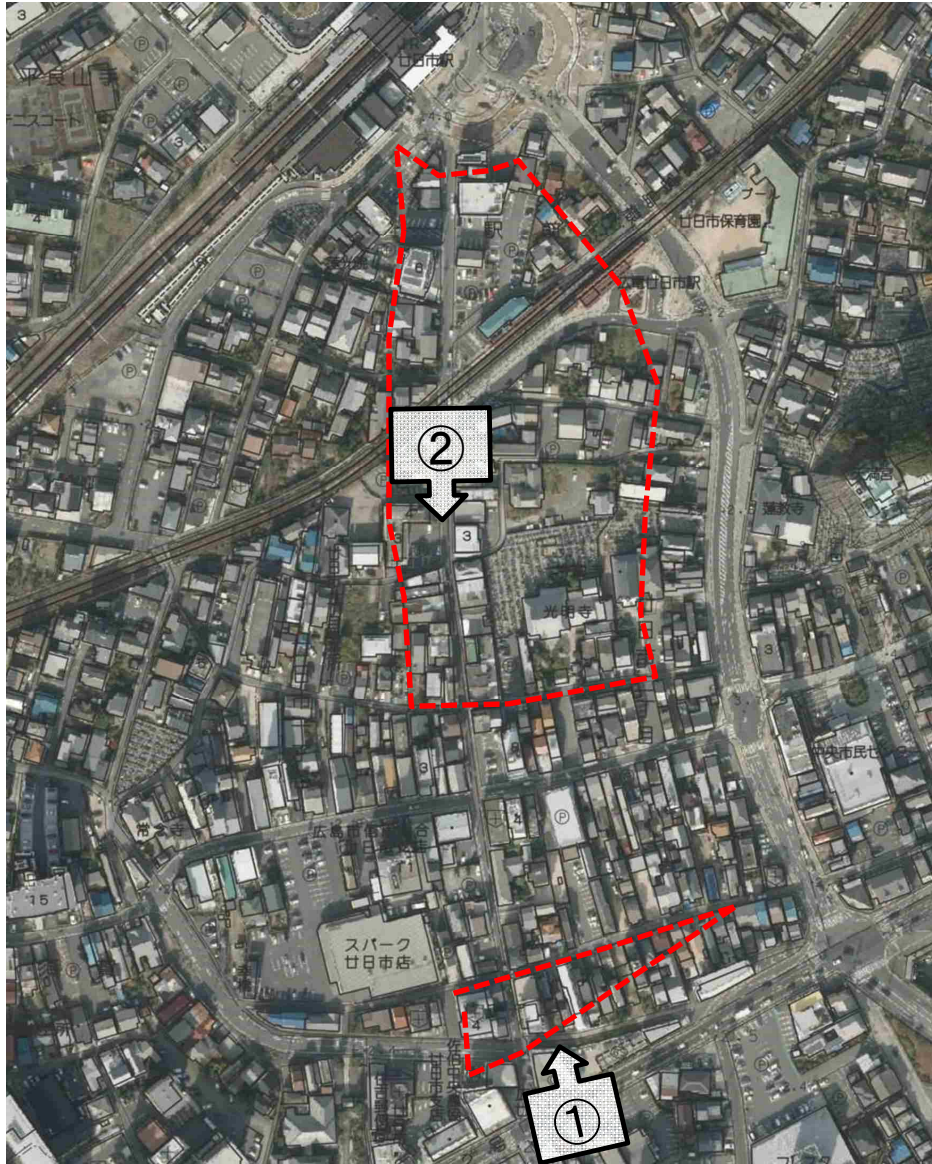


用途地域	容積率	建ぺい率
近隣商業地域	300	80

1-3 駅前・廿日市一・二丁目地区

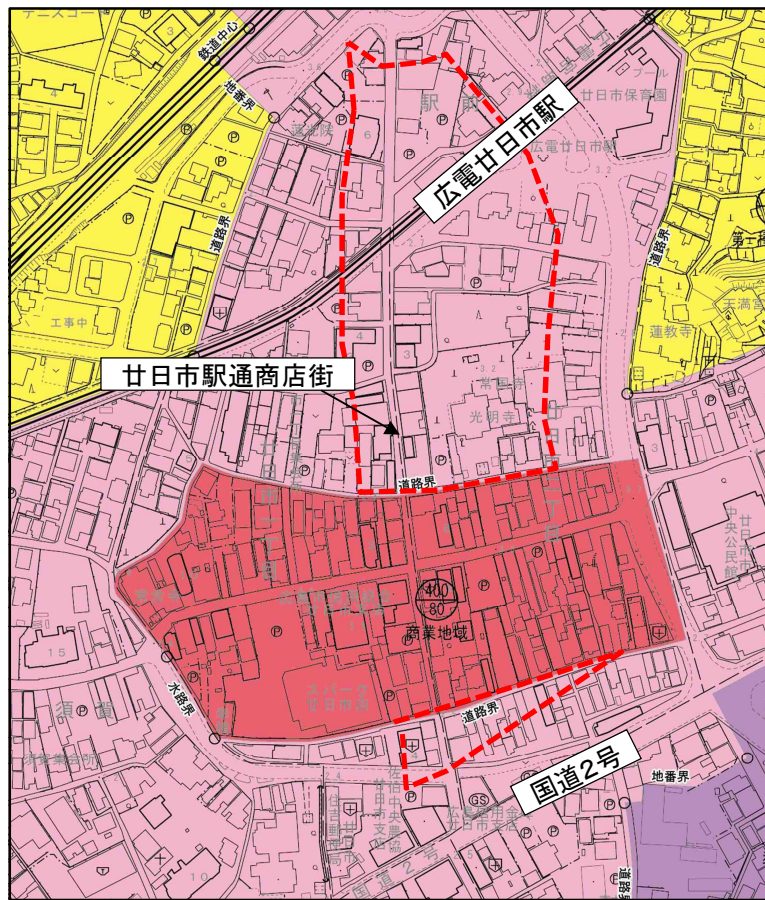


1-3 駅前・廿日市一・二丁目地区



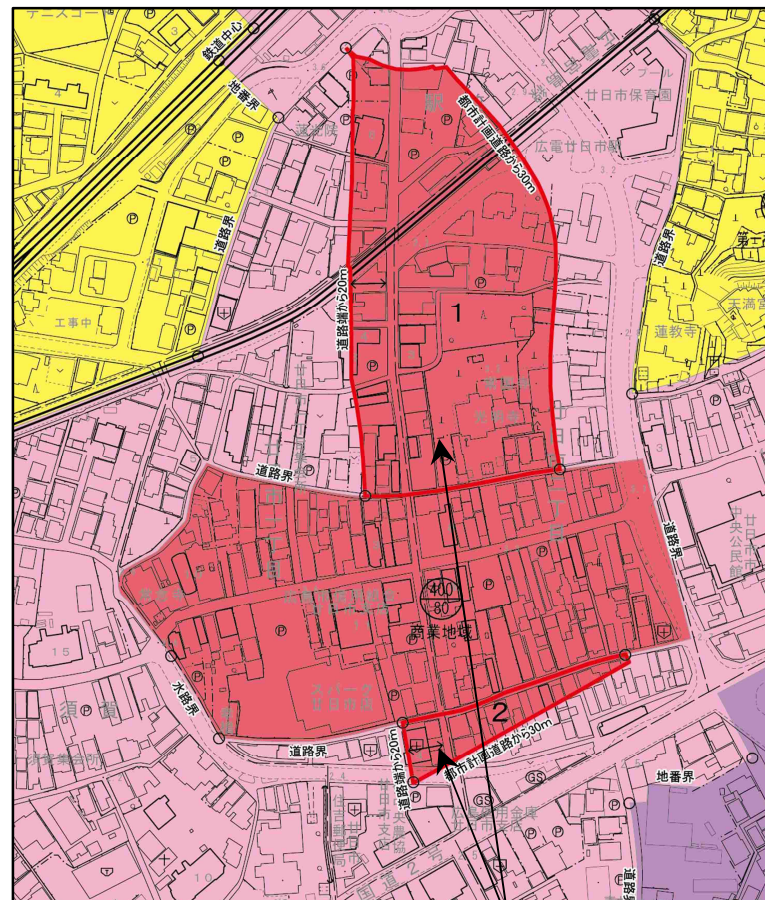
1-3 駅前・廿日市一・二丁目地区

(変更前)



用途地域	容積率	建ぺい率
近隣商業地域	300	80

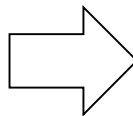
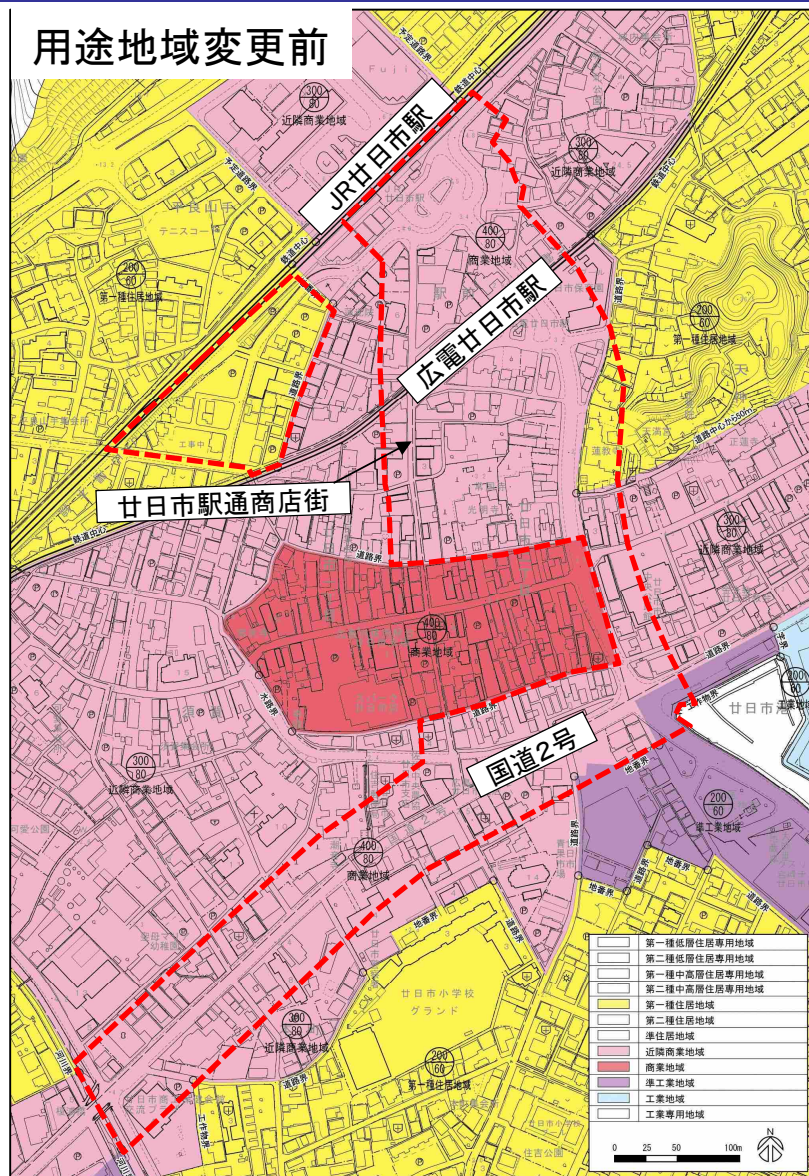
(変更後)



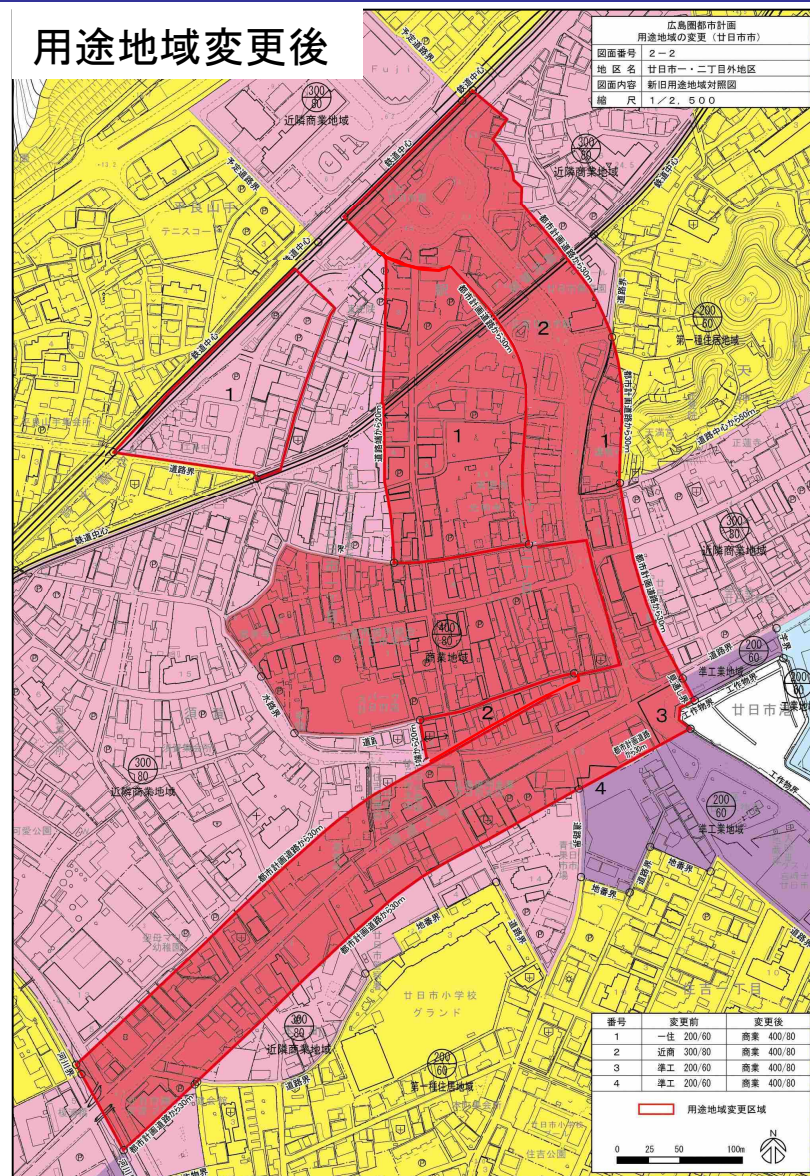
用途地域	容積率	建ぺい率
商業地域	400	80

1-1、1-2、1-3地区の新旧対照

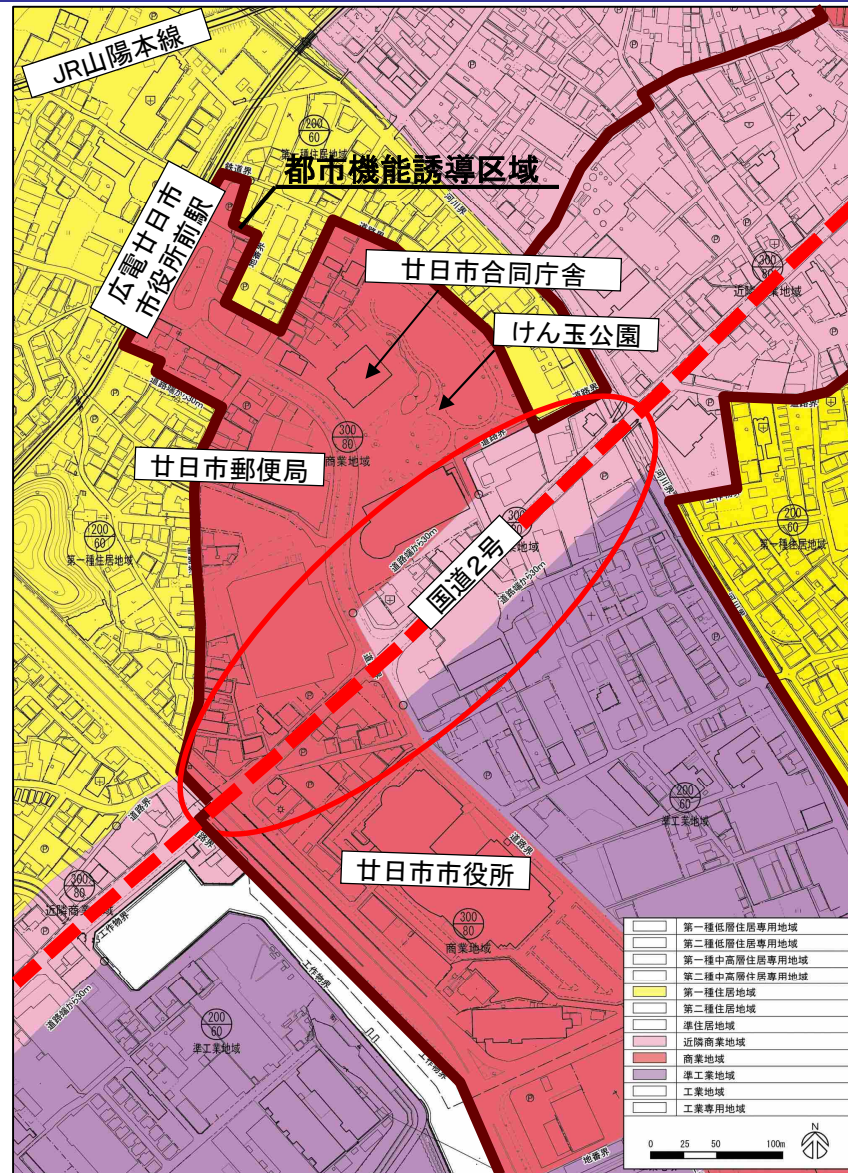
用途地域変更前



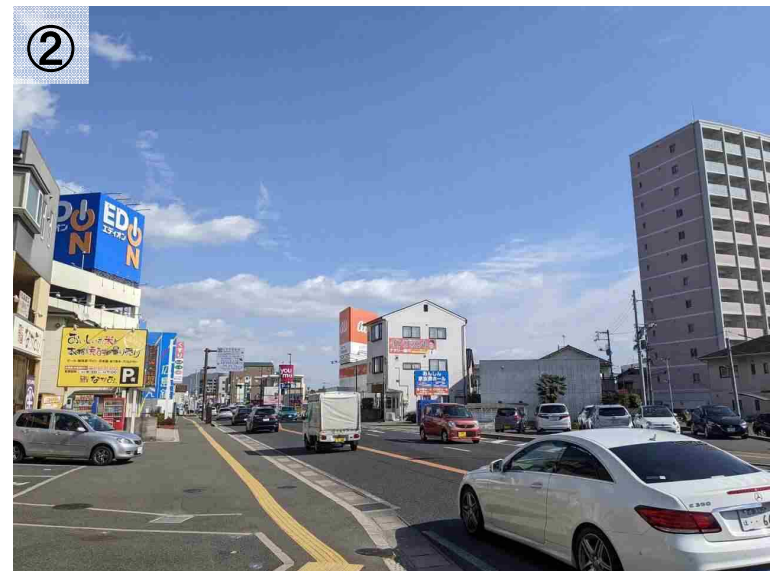
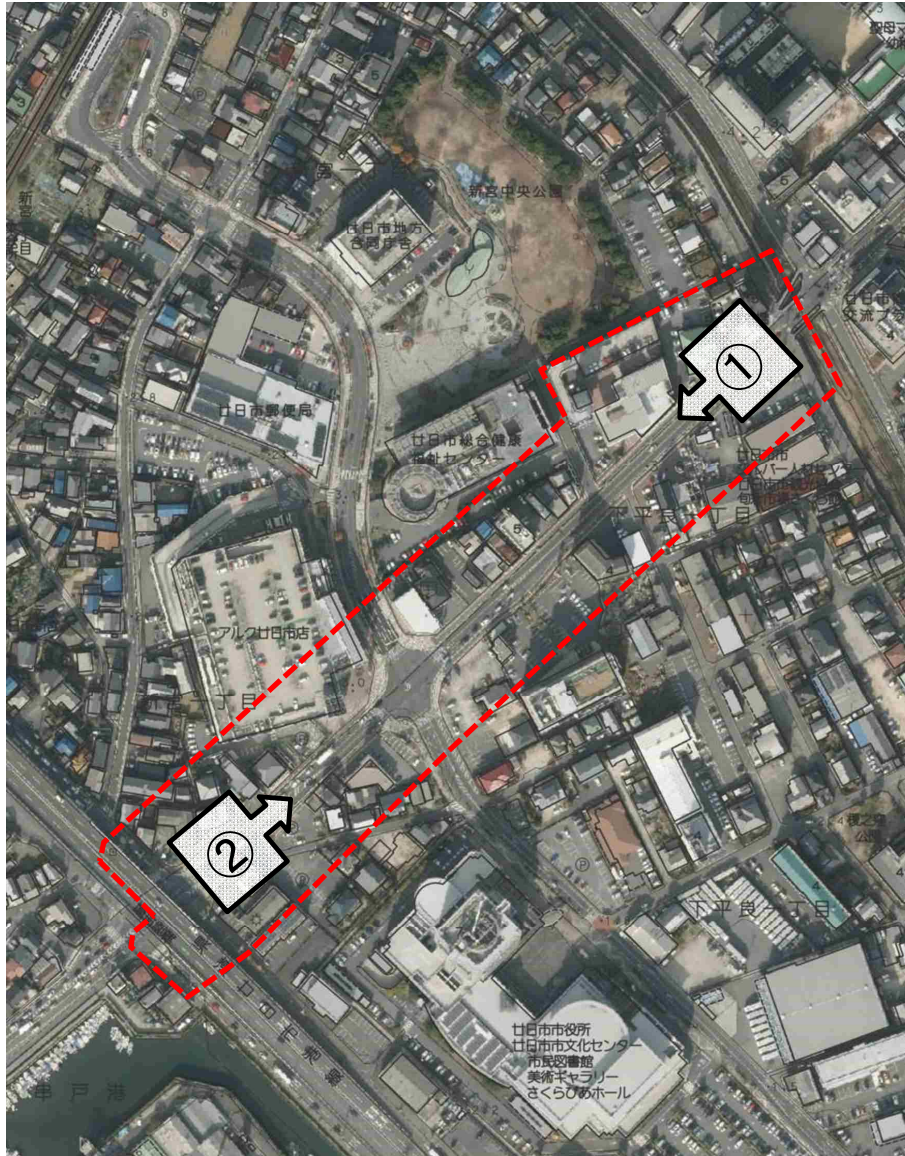
用途地域変更後



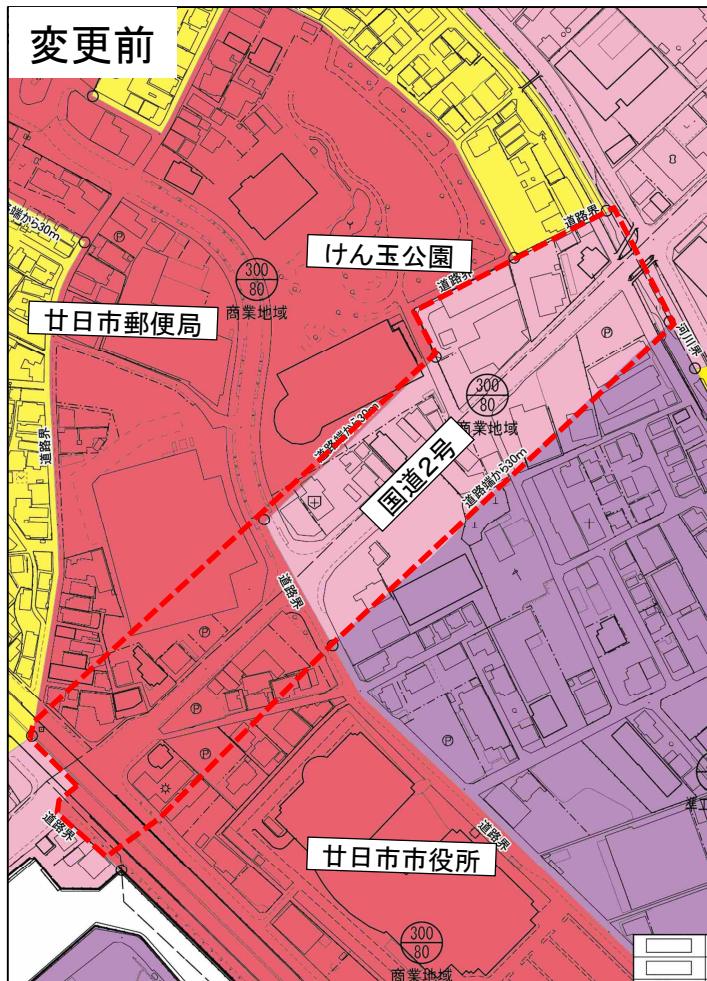
1-4 新宮一丁目、下平良一丁目地区



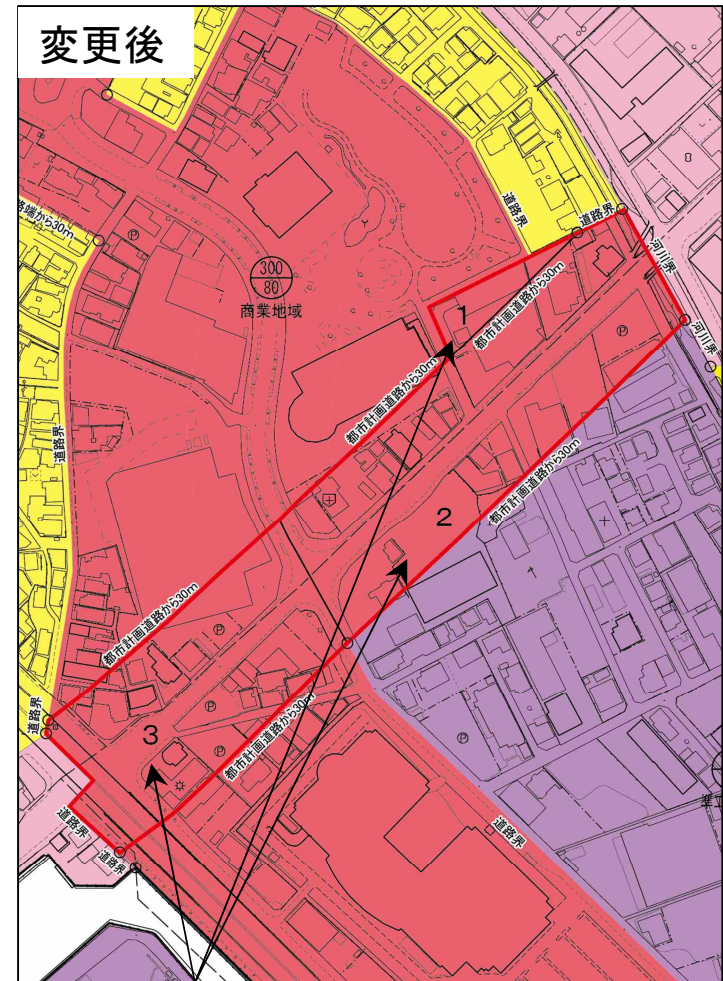
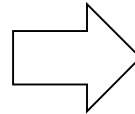
1-4 新宮一丁目、下平良一丁目地区



1-4 新宮一丁目、下平良一丁目地区

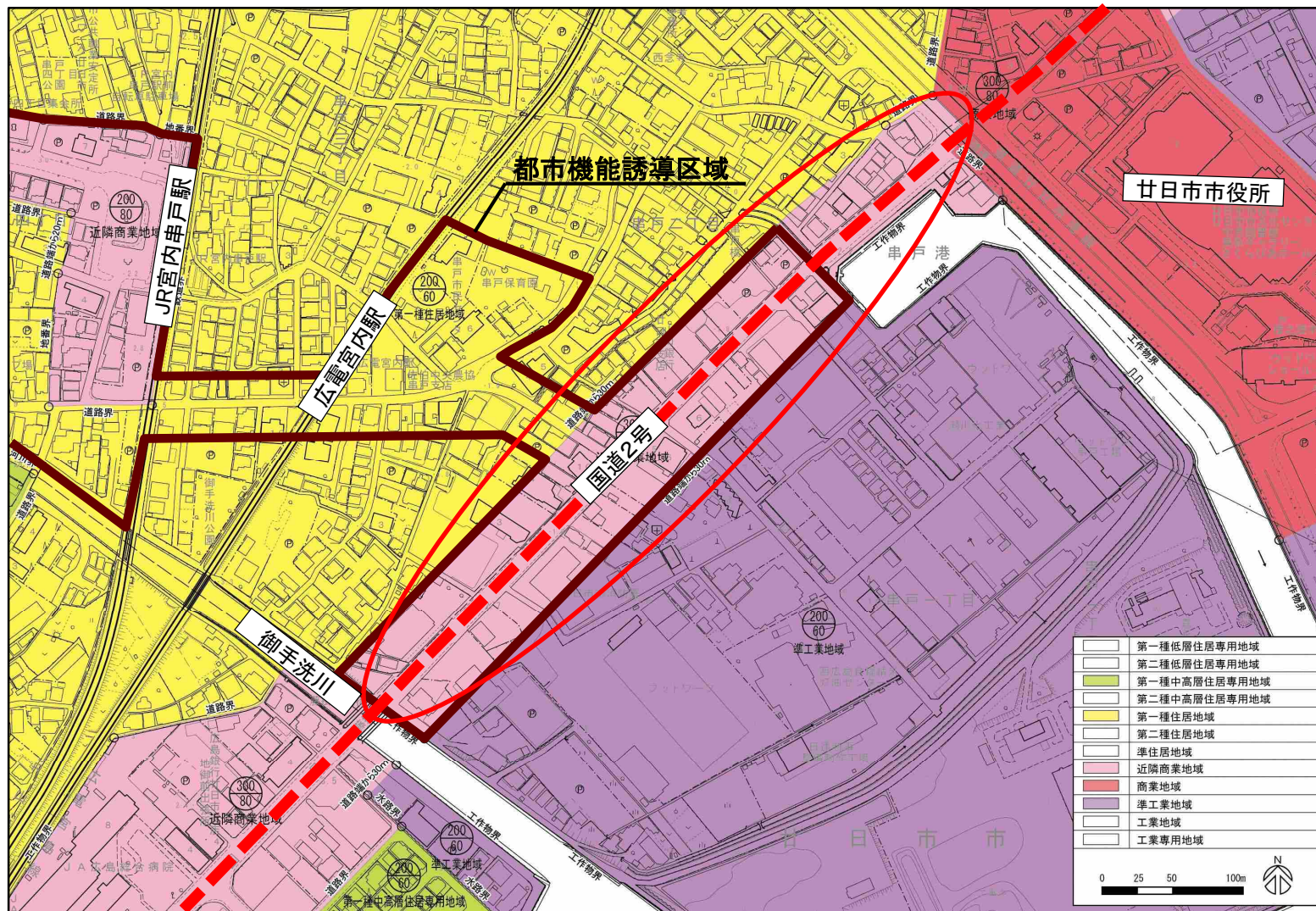


用途地域	容積率	建ぺい率
商業地域	300	80
近隣商業地域	300	80

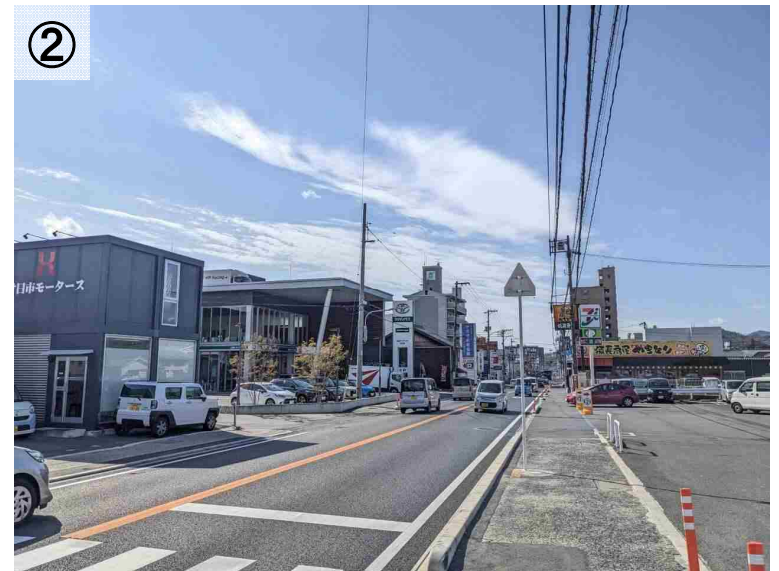


用途地域	容積率	建ぺい率
商業地域	400	80
商業地域	300	80

1-5 串戸一・二丁目地区

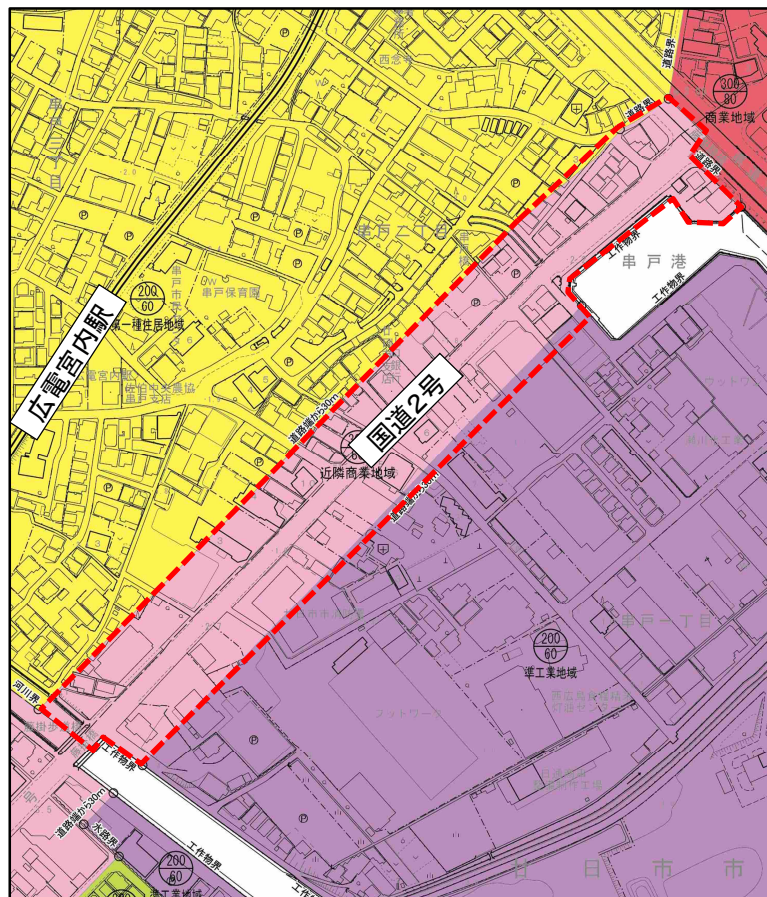


1-5 串戸一・二丁目地区



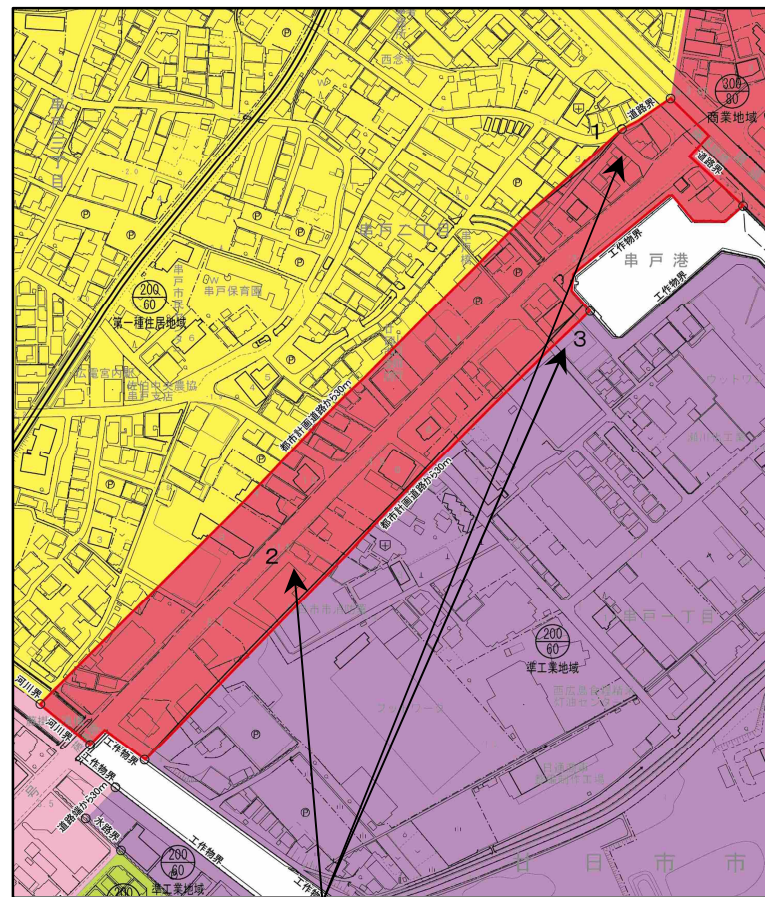
1-5 串戸一・二丁目地区

(変更前)



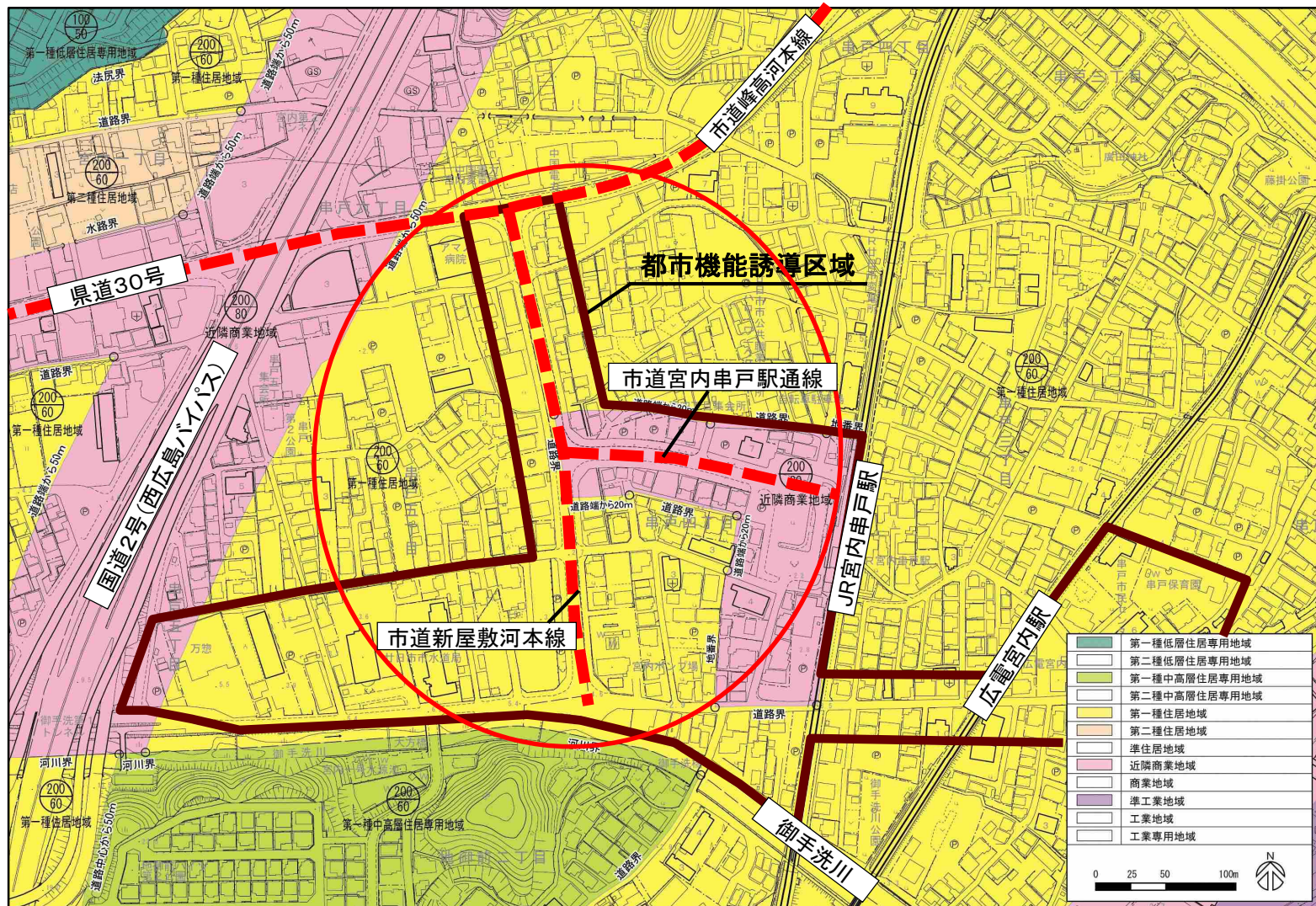
用途地域	容積率	建ぺい率
近隣商業地域	300	80
準工業地域	200	60
第一種住居地域	200	60

(変更後)

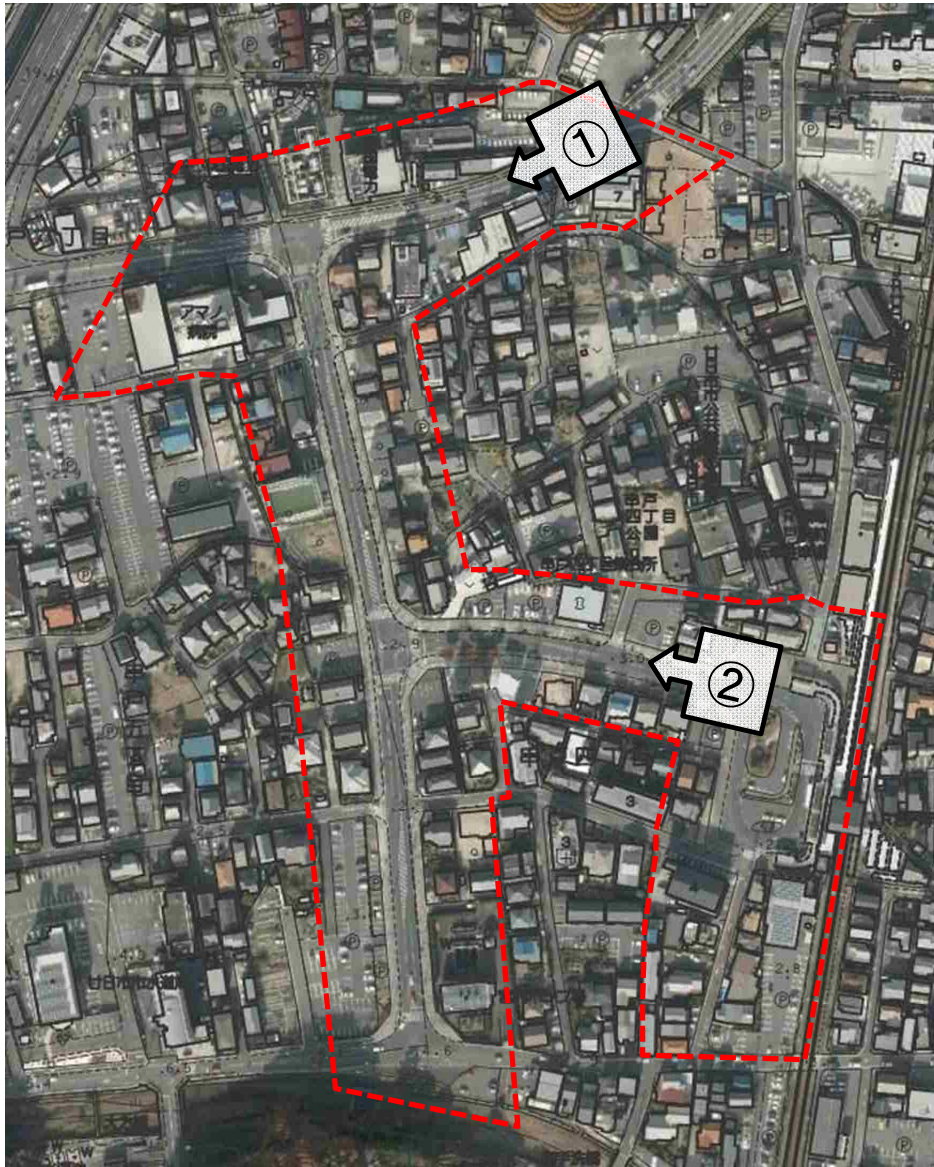


用途地域	容積率	建ぺい率
商業地域	400	80

1-6 串戸四・五丁目地区

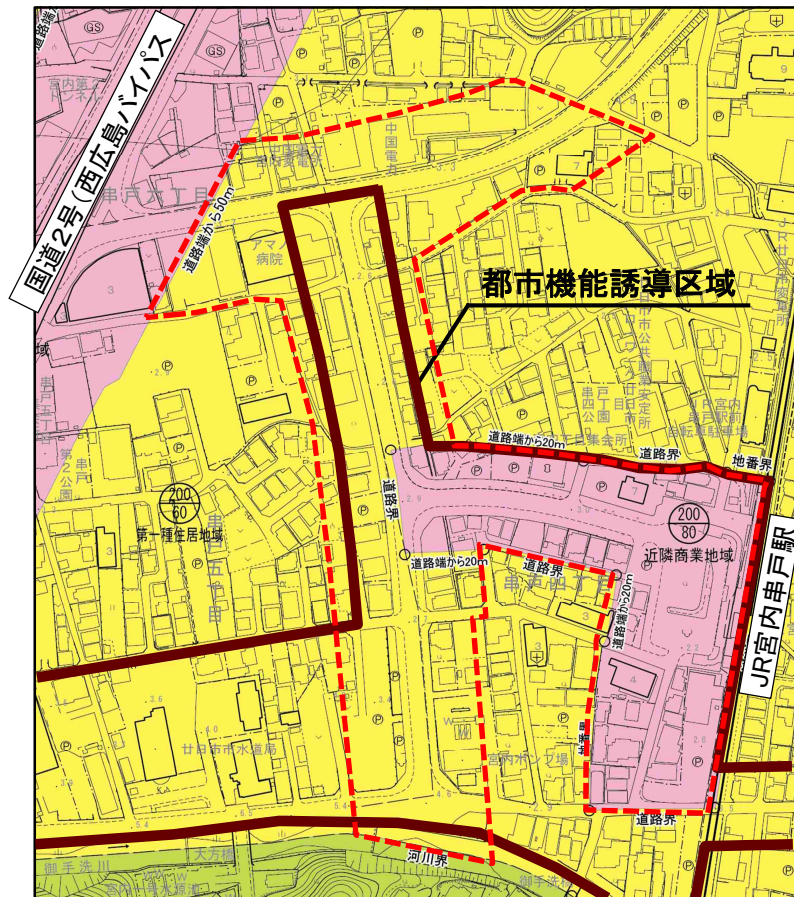


1-6 串戸四・五丁目地区



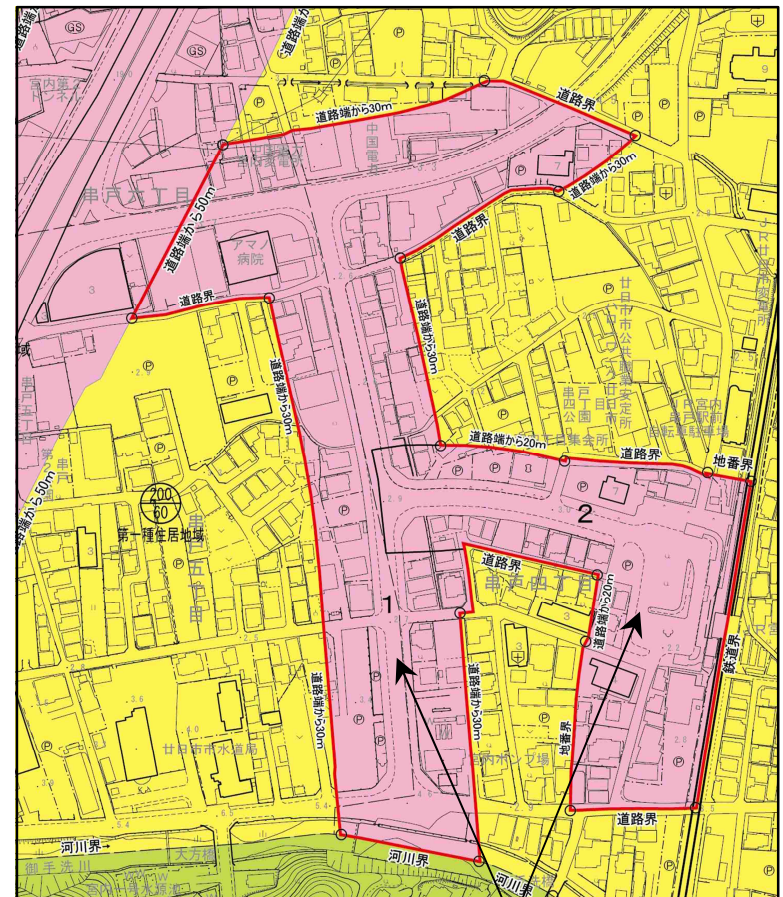
1-6 串戸四・五丁目地区

(変更前)



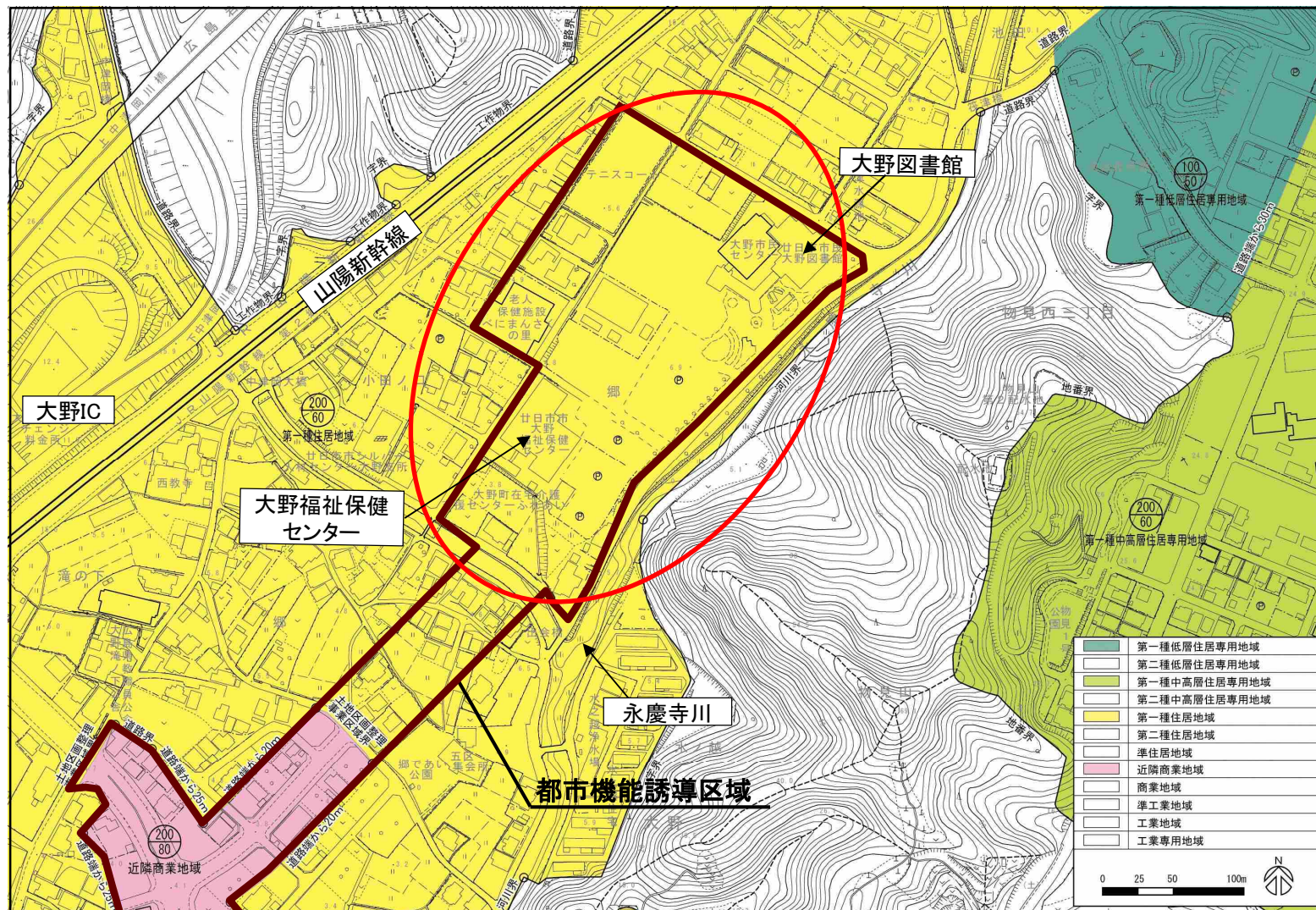
用途地域	容積率	建ぺい率
第一種住居地域	200	60
近隣商業地域	200	80

(変更後)



用途地域	容積率	建ぺい率
近隣商業地域	300	80

1-7 大野郷地区

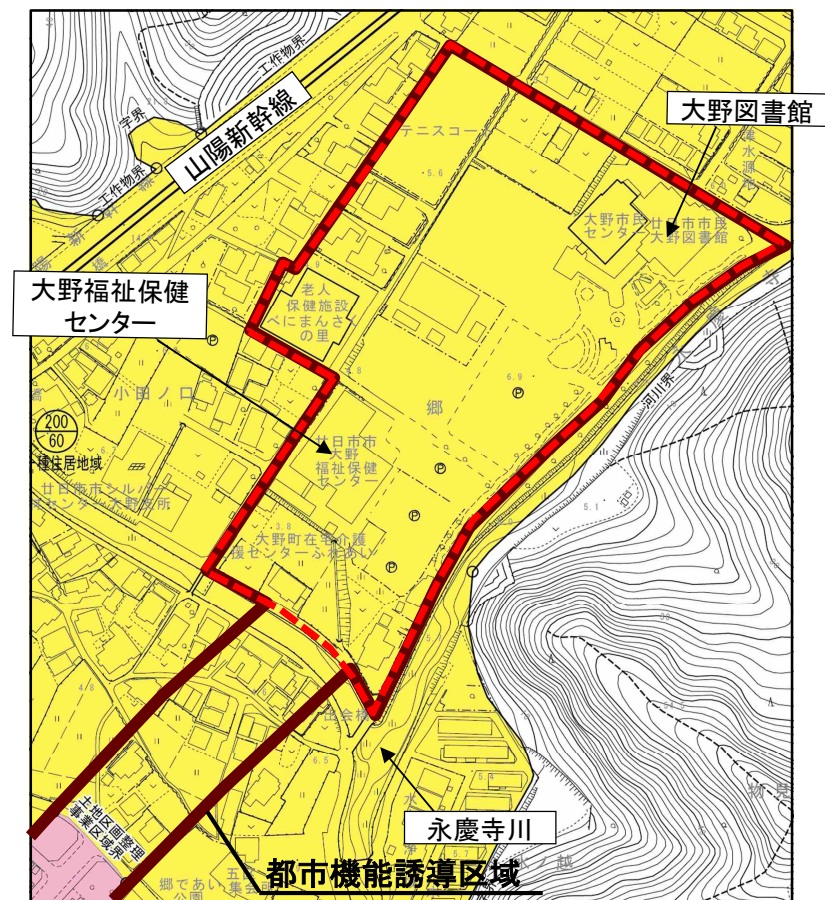


1-7 大野郷地区



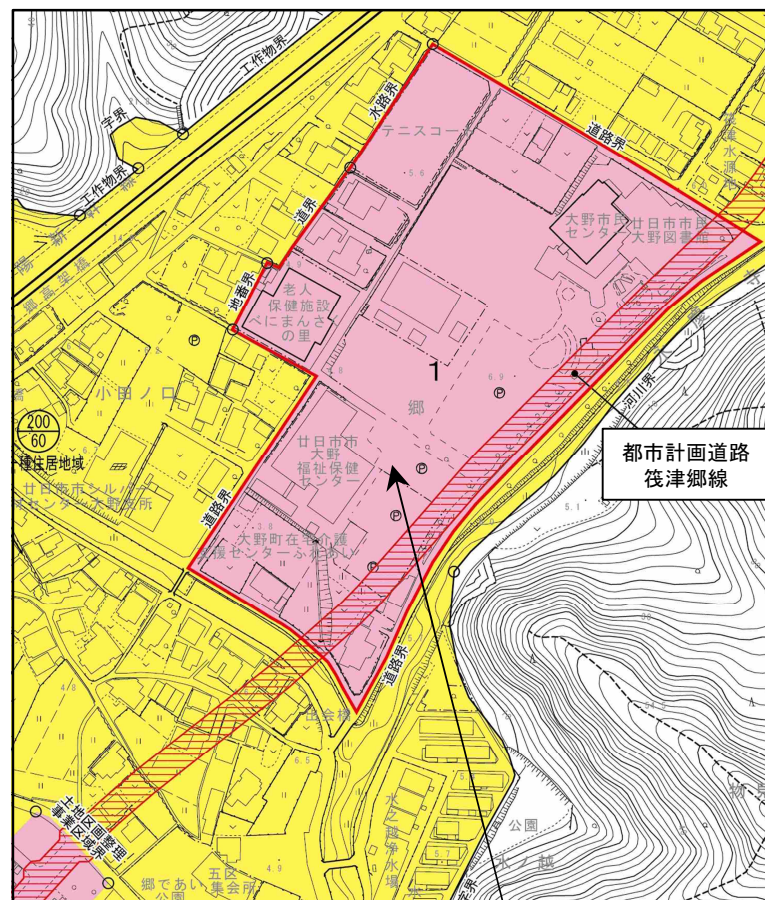
1-7 大野郷地区

(変更前)



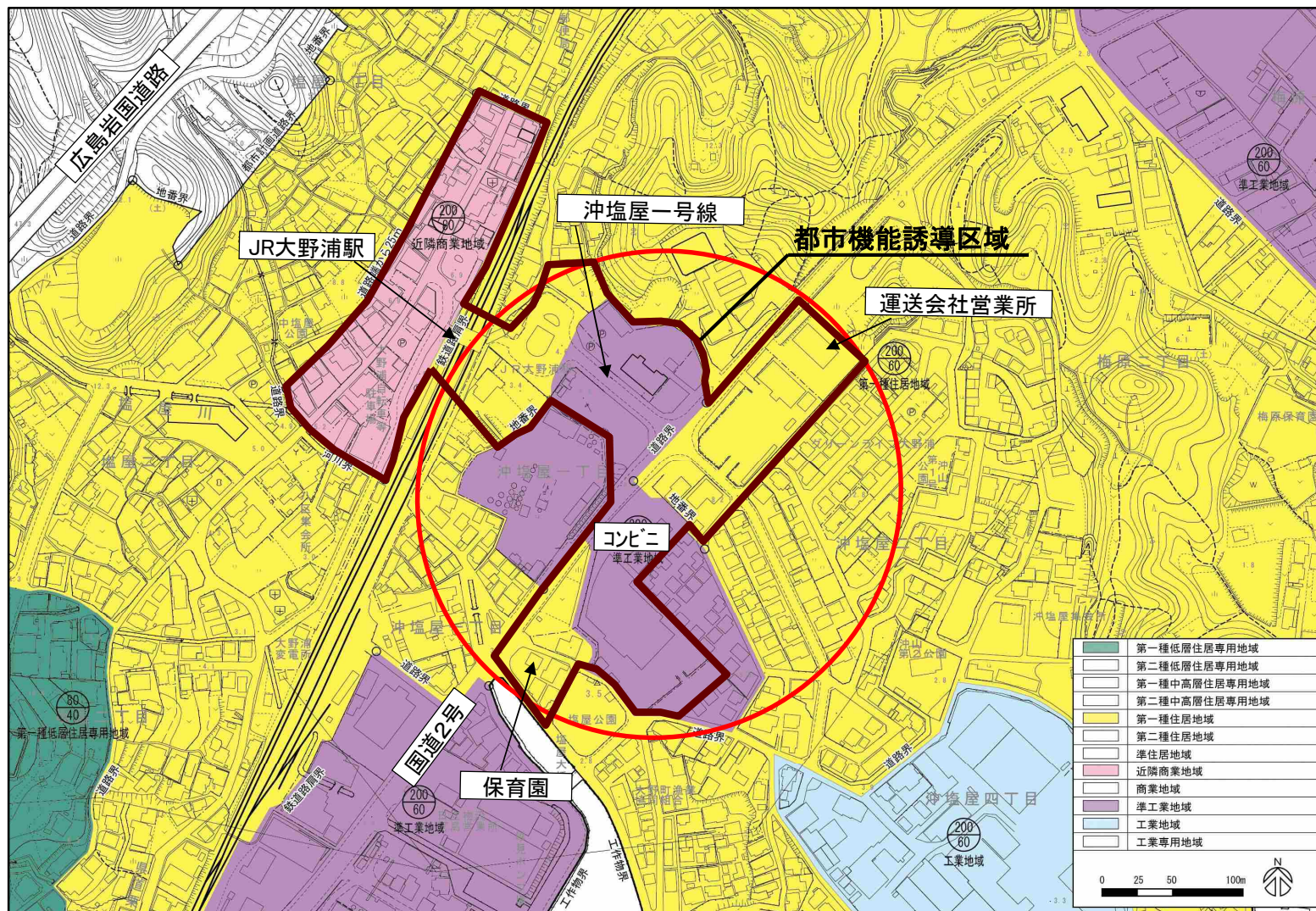
用途地域	容積率	建ぺい率
第一種住居地域	200	60

(変更後)

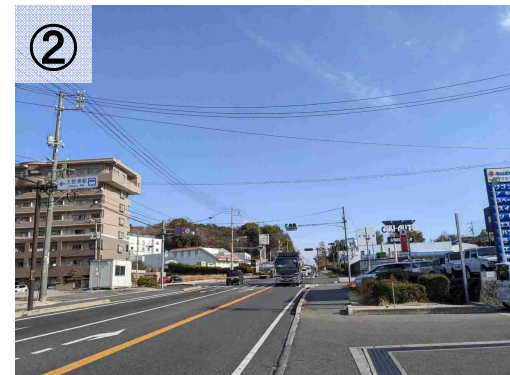
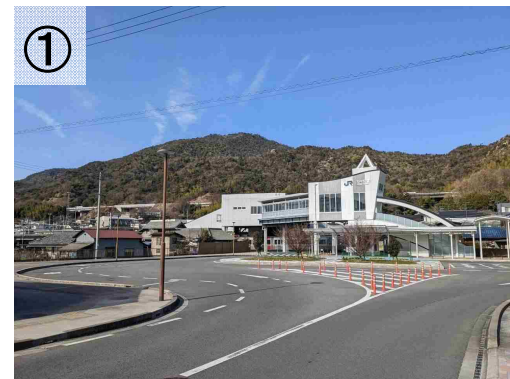
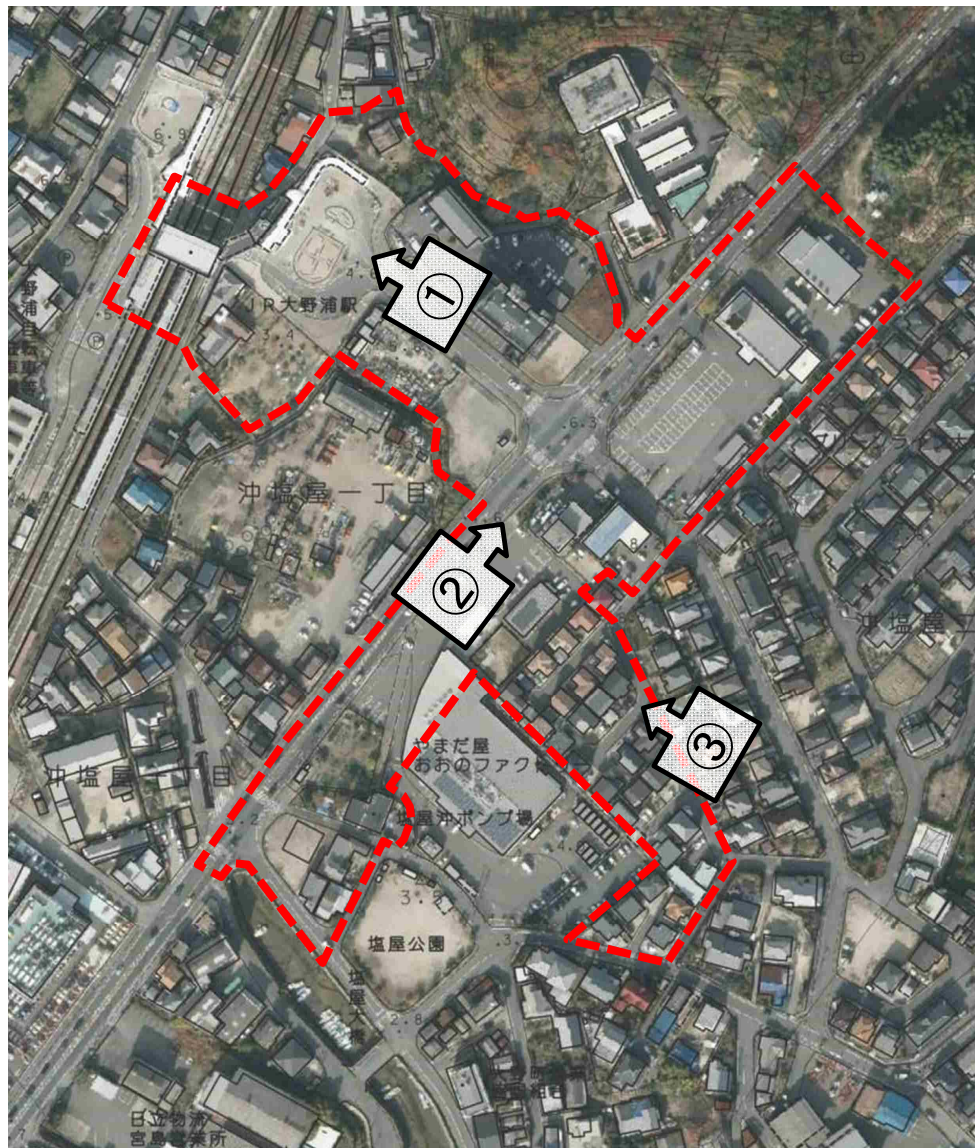


用途地域	容積率	建ぺい率
近隣商業地域	300	80

1-8 沖塩屋一・二丁目地区

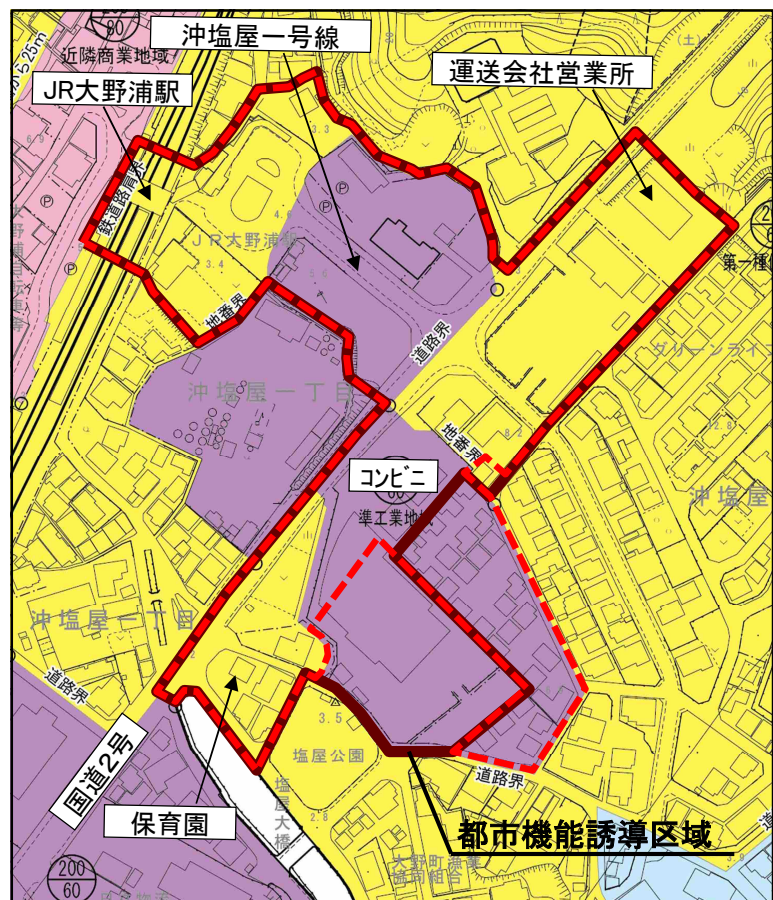


1-8 沖塩屋一・二丁目地区



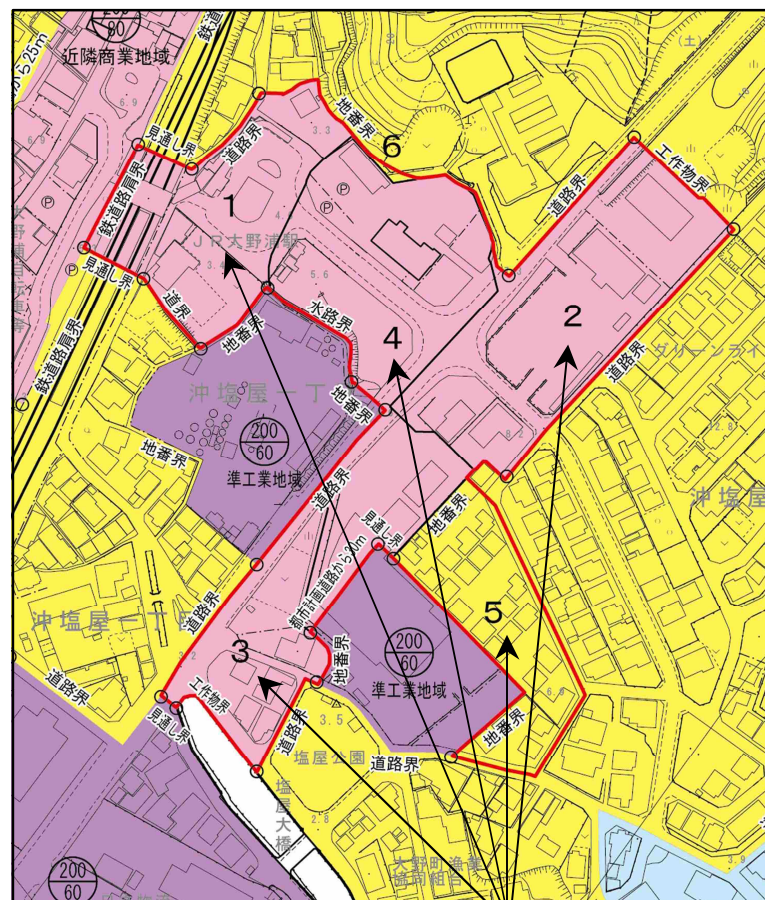
1-8 沖塩屋一・二丁目地区

(変更前)



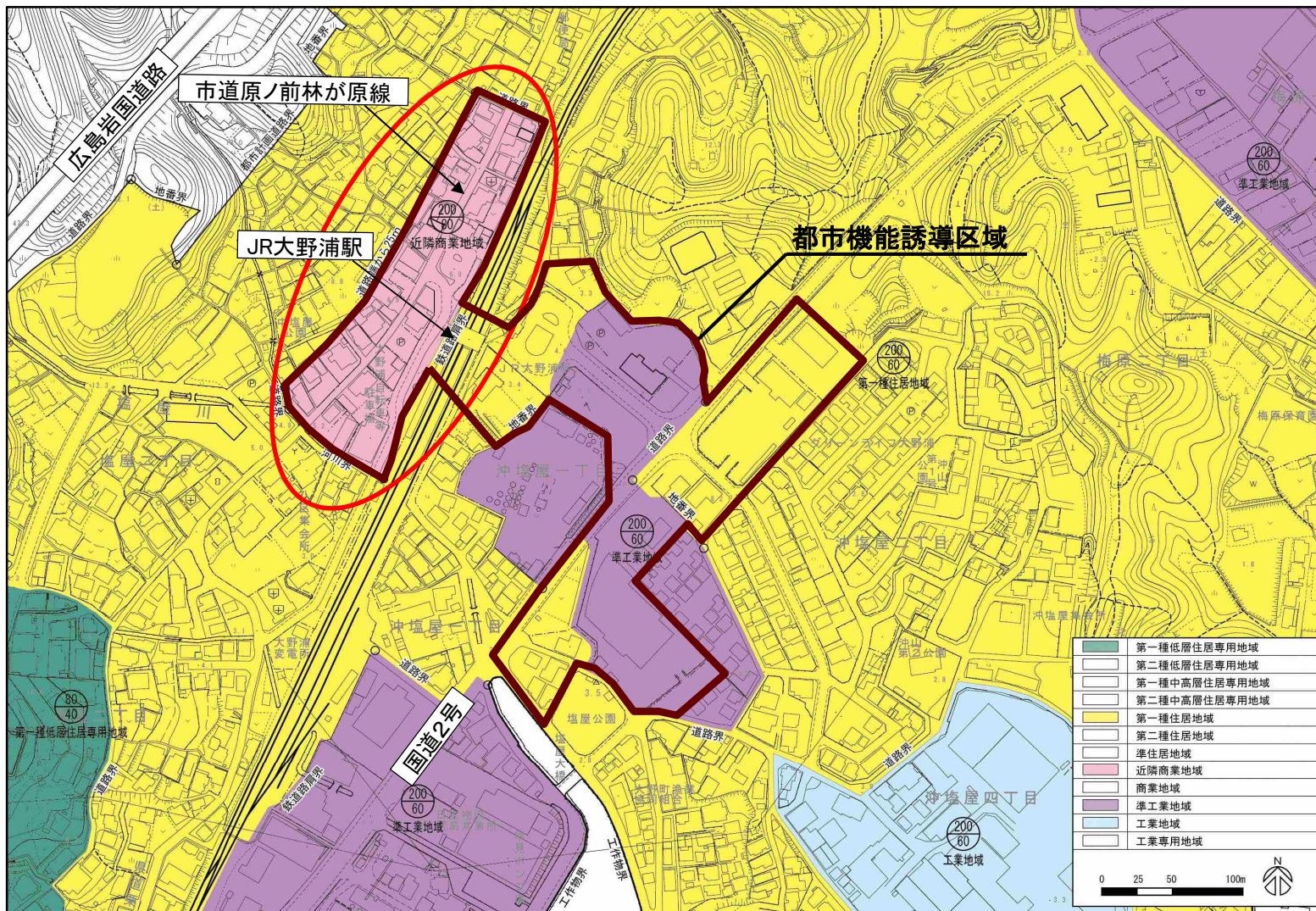
用途地域	容積率	建ぺい率
第一種住居地域	200	60
準工業地域	200	60

(変更後)

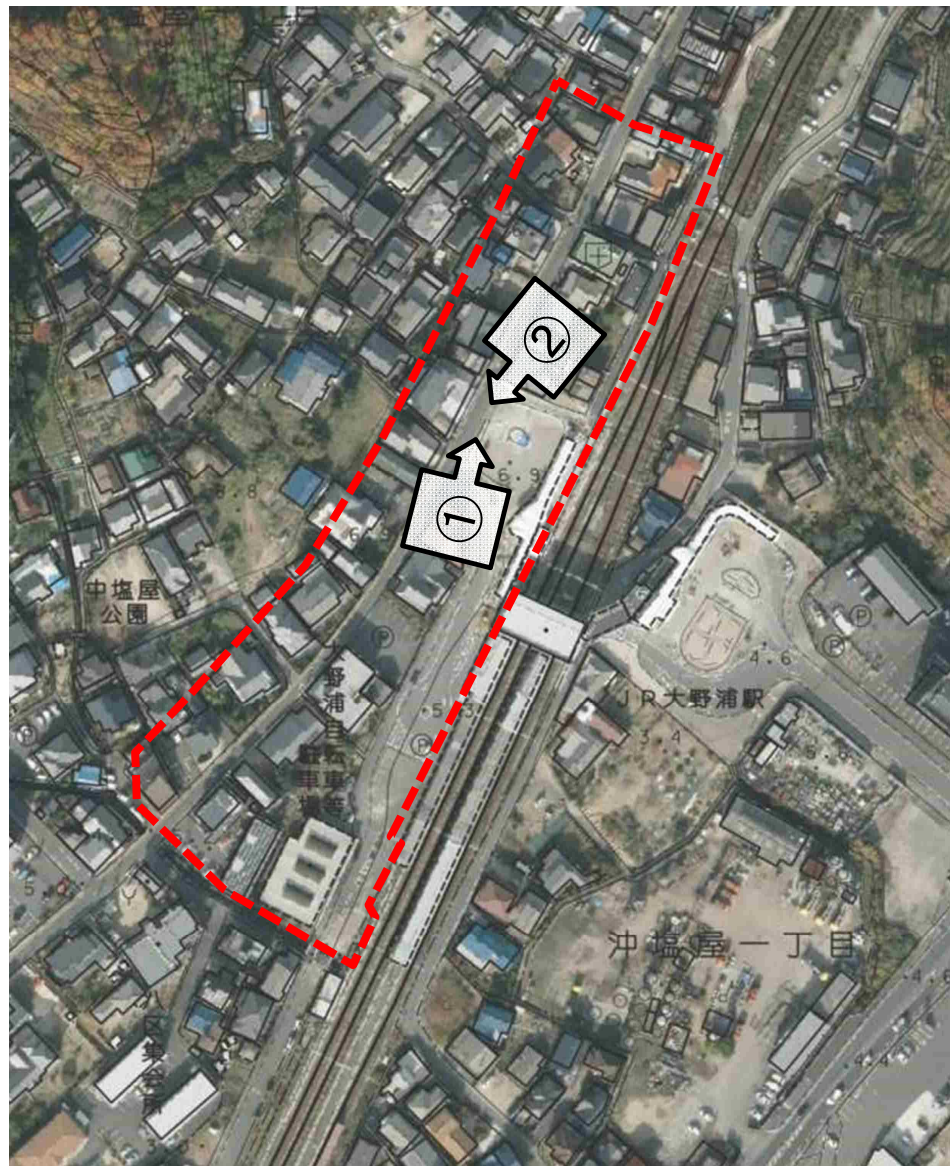


用途地域	容積率	建ぺい率
近隣商業地域	300	80
第一種住居地域	200	60

1-9 塩屋一丁目地区

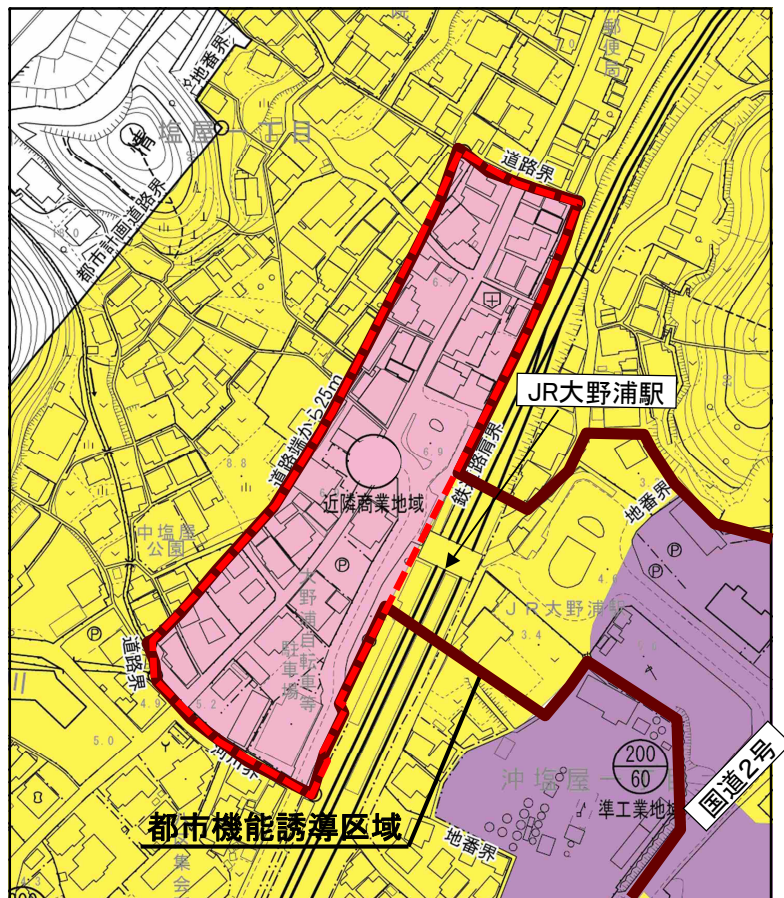


1-9 塩屋一丁目地区



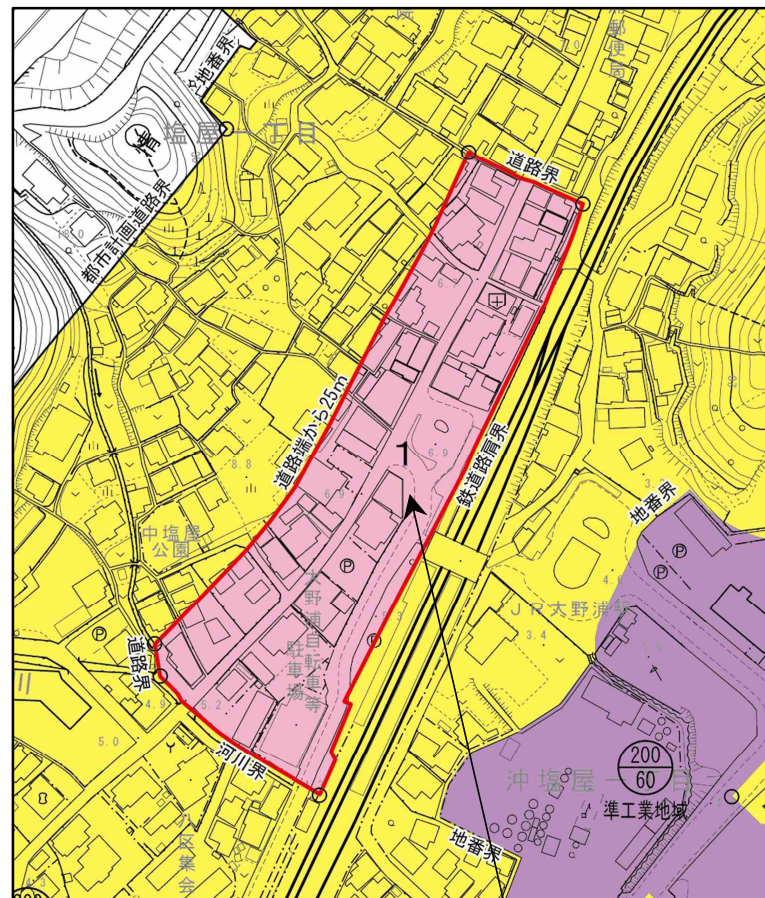
1-9 塩屋一丁目地区

(変更前)



用途地域	容積率	建ぺい率
近隣商業地域	200	80

(変更後)



用途地域	容積率	建ぺい率
近隣商業地域	300	80

2-1 下平良二丁目地区

