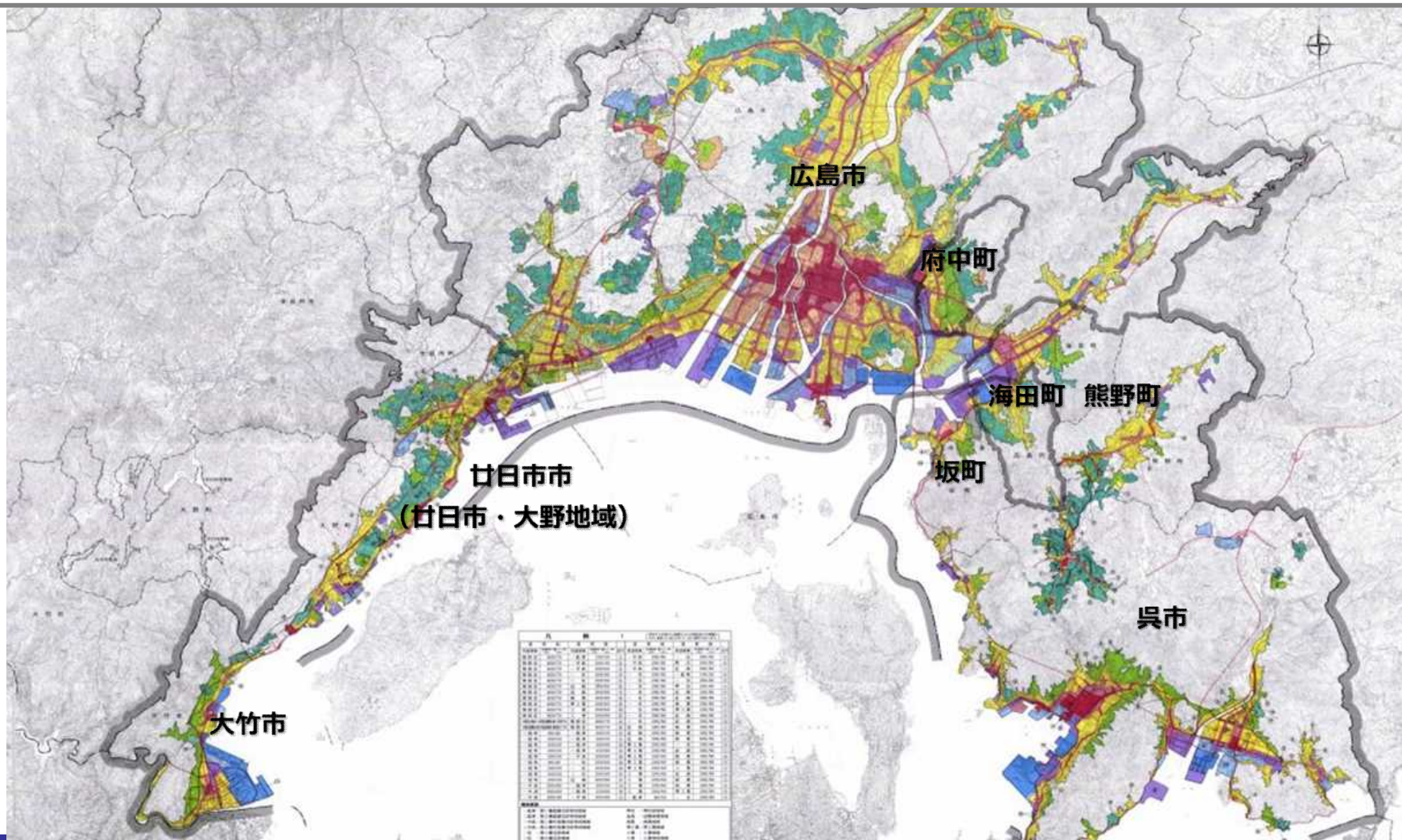


- 議案第2号 広島圏都市計画区域の変更について
- 議案第3号 広島圏都市計画区域区分の変更について
- 議案第4号 広島圏都市計画用途地域の変更について
- 議案第5号 広島圏都市計画地区計画の変更について
(陽光台地区、阿品台地区、廿日市駅北地区、宮内工業団地地区)

都市計画について（共通）

広島圏都市計画区域について

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る。



都市計画区域について

《都市計画区域とは》

健康で文化的な都市生活と機能的な都市活動を確保するという、都市計画の基本理念を達成するために、都市計画法や建築基準法等の法令の適用を受ける土地の区域の範囲として指定するもの。

区域区分

地域地区

【例：用途地域】

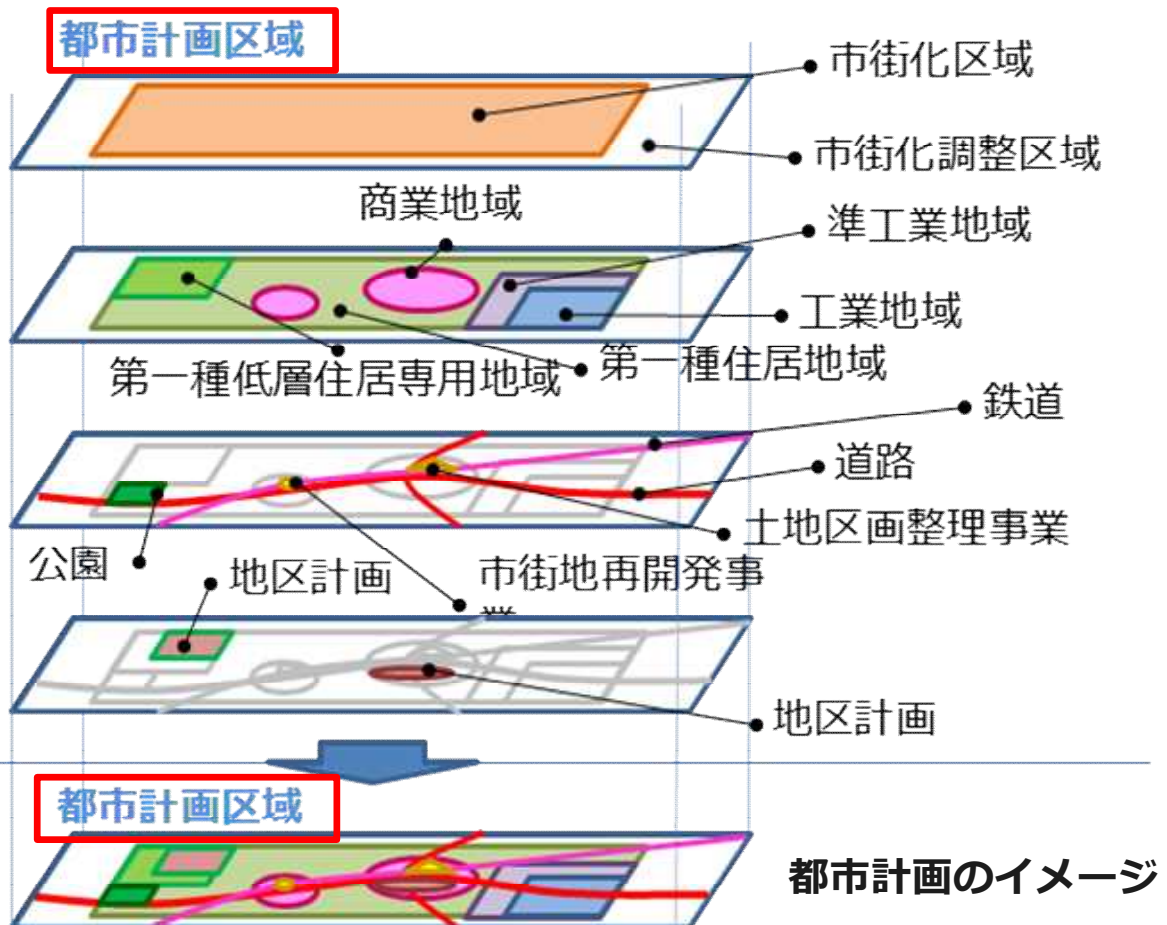
都市施設

市街地開発事業

地区計画

都市全体の

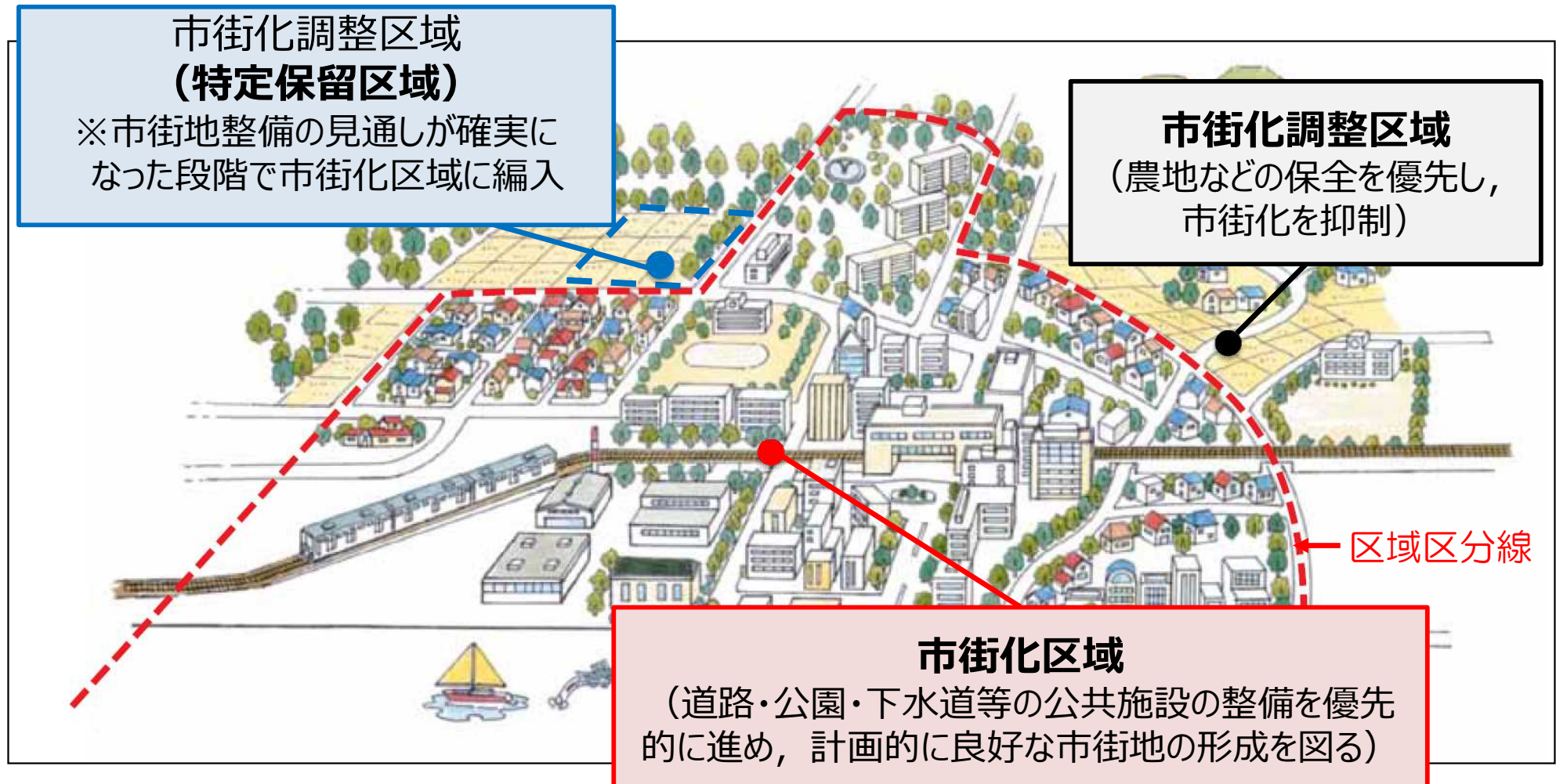
計画の見取り図



区域区分について

《区域区分とは》

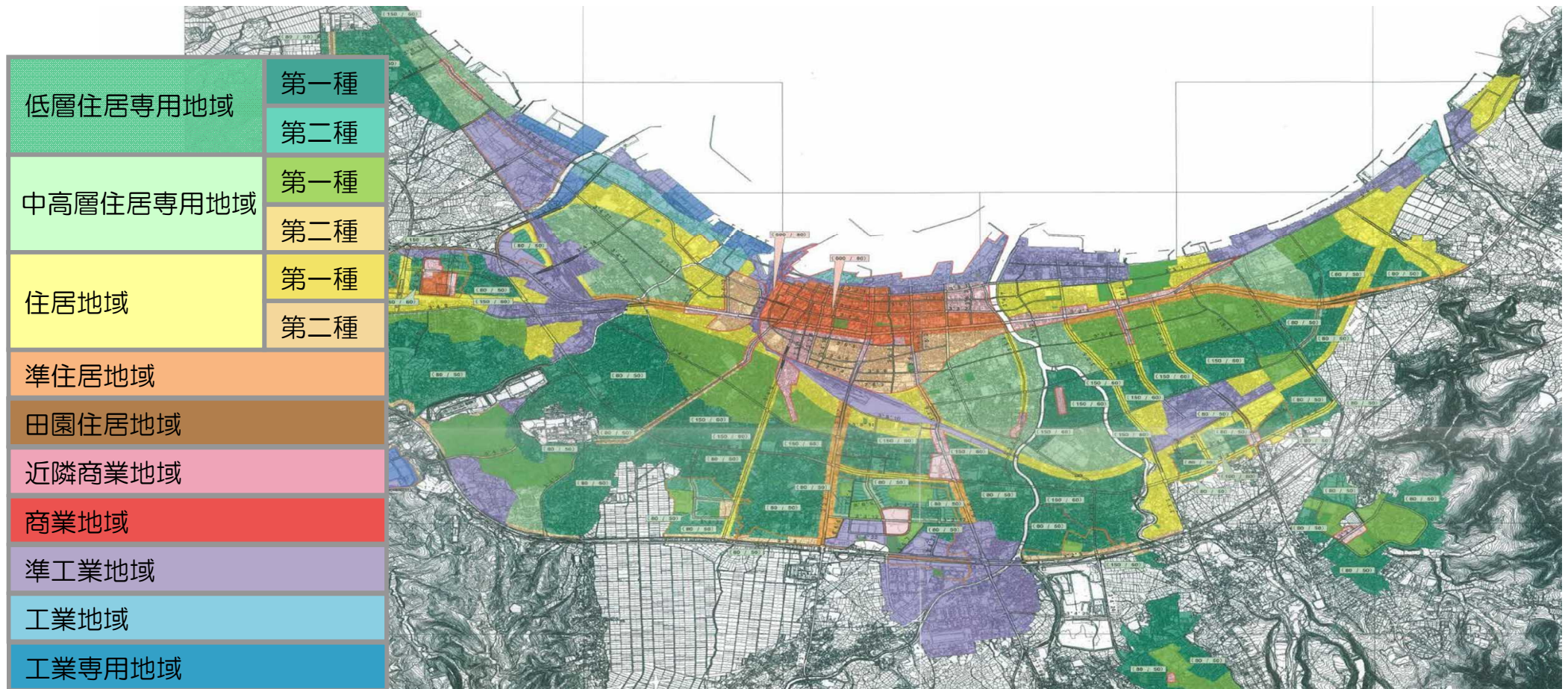
都市計画区域について、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るために、市街化区域と市街化調整区域との区分を定めるもの。



用途地域について

《用途地域とは》

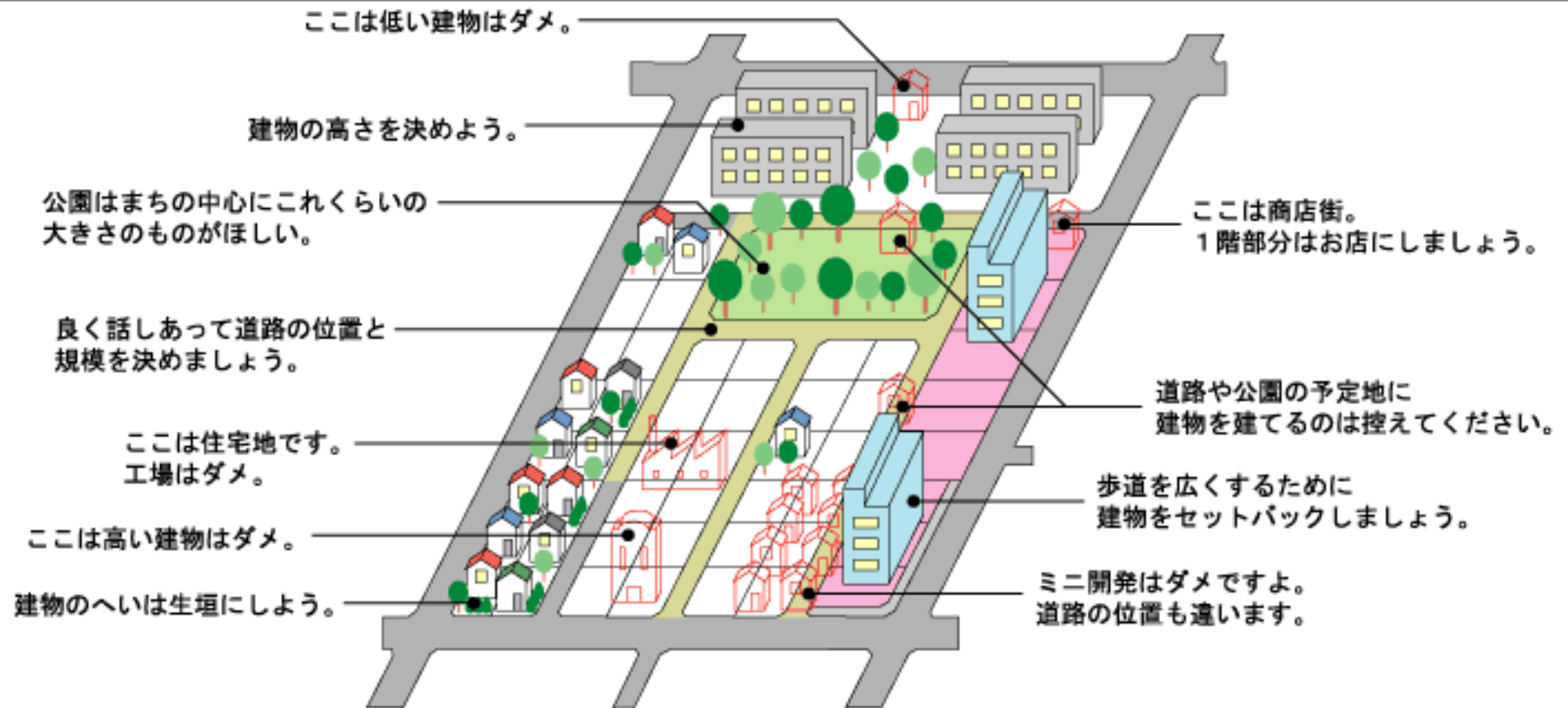
建物の用途の混在を防ぐことを目的とし、住居・商業・工業その他の都市の諸機能を適切に配分することにより、土地利用上の区分を行い、用途、密度(容積率・建蔽率)、形態(高さなど)を規制して、目的に沿った建築物を誘導しようとするもの。



地区計画とは

《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もの。



➤ 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。

議案第2号 広島圏都市計画区域の変更について

広島圏都市計画区域の変更の経緯

変更経緯（本市に係るもの）

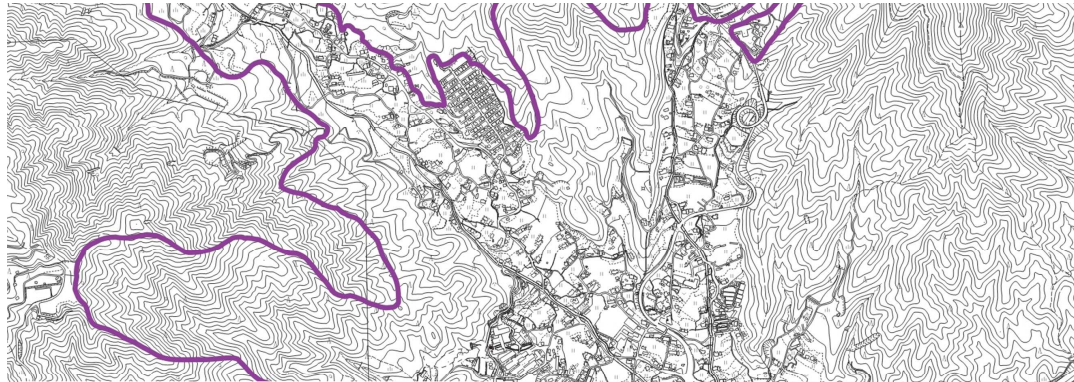
告示年月日	適用
昭和18年3月19日	決定（廿日市地域）
昭和32年7月20日	決定（大野地域）
昭和42年9月16日	変更（廿日市地域）
昭和46年1月16日	変更（広島圏）
<u>令和7年3月（予定）</u>	<u>変更（広島圏）※今回</u>

今回の変更内容

字名	面積	地区名
上平良大迫の一部 宮内横道の一部	約4.3ha	二重原事業地区

都市計画区域を拡大する箇所

位置図（区域図）



都市計画区域を拡大する区域(約4.3ha)

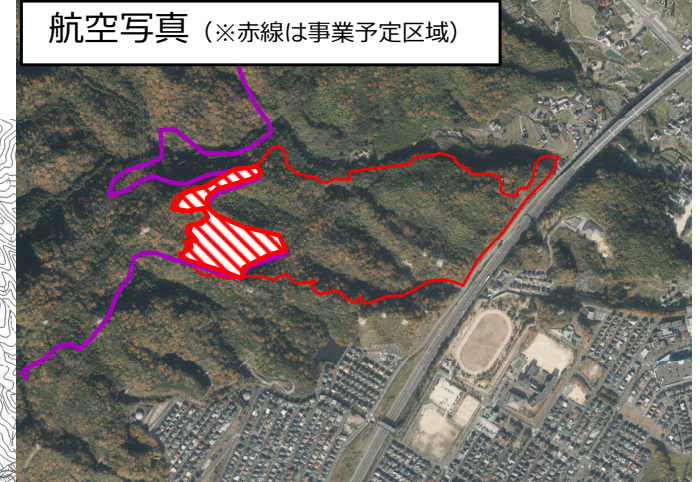
現 都市計画区域界

山陽自動車道

国道2号
西広島バイパス

廿日市市役所

航空写真（※赤線は事業予定区域）



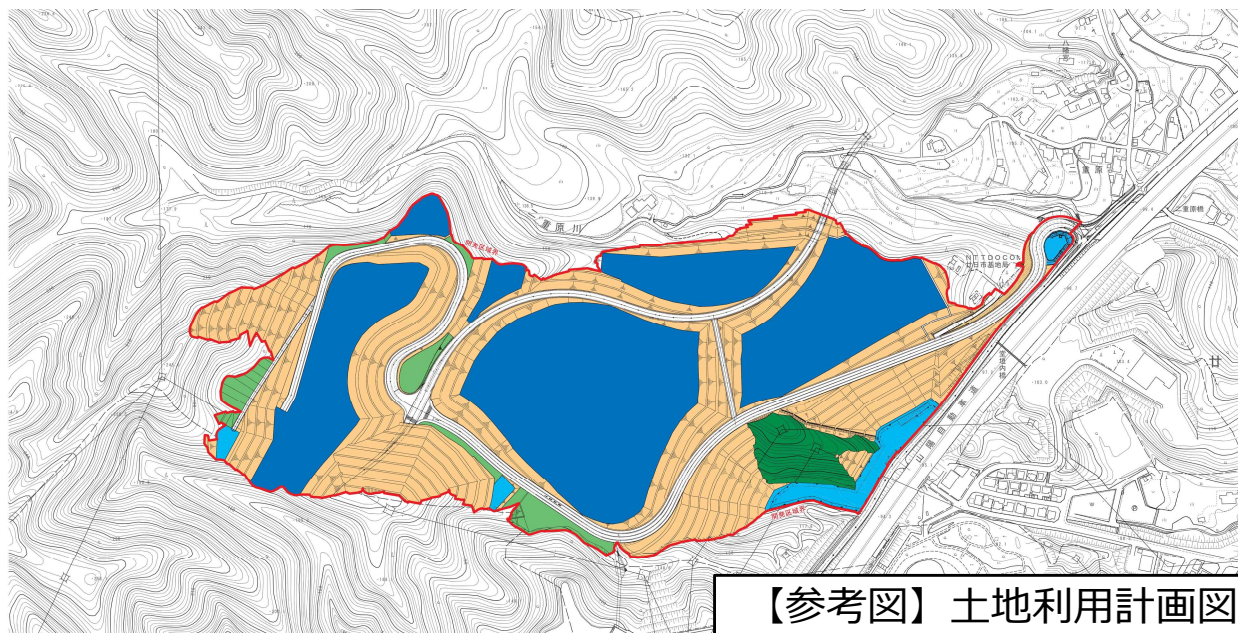
上位計画について

廿日市市都市計画マスタープラン（東部北地域整備構想図）



都市計画変更の理由

- 本区域は、廿日市市の中心部から約3 kmと近接した位置において産業団地の開発事業が計画されている二重原地区の開発計画区域（以下「二重原事業地区」という。）に含まれる区域である。
- 二重原事業地区について、計画的な市街地開発と合理的な土地利用の誘導、都市基盤施設の整備等により機能的で良好な環境を有する産業団地の形成を図るためには、本区域を現都市計画区域と一体の都市として整備、開発及び保全する必要があり、新たに都市計画区域を拡大するものである。



【参考図】土地利用計画図

議案第3号 広島圏都市計画区域区分の変更について
議案第4号 広島圏都市計画用途地域の変更について
議案第5号 広島圏都市計画地区計画の変更について
(陽光台地区、阿品台地区、廿日市駅北地区、宮内工業団地地区)

逆線引きについて

逆線引きとは

『市街化区域』から『市街化調整区域』へ見直しを行うこと

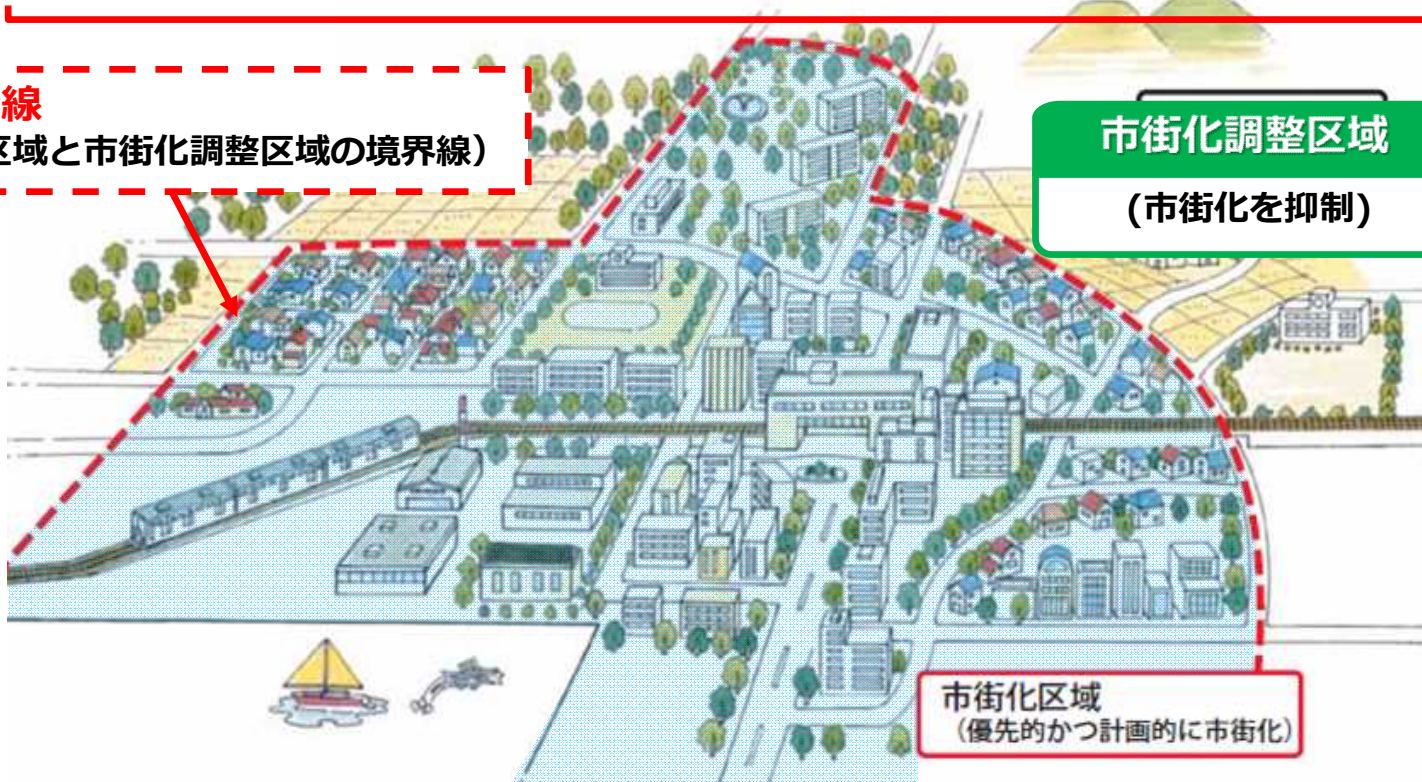
市街化区域 : 優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域

市街化調整区域 : 市街化を抑制すべき区域

逆線引き の目的

市街化区域内の災害リスクの高い区域(土砂災害特別警戒区域)を対象に市街化調整区域への見直しを行うことで
安全な地域への居住の誘導を図ります

区域区分線
(市街化区域と市街化調整区域の境界線)

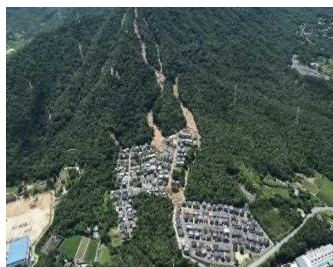


頻発・激甚化する自然災害

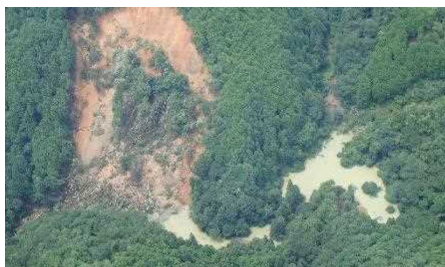
- 近年では**毎年のように全国各地**で台風や豪雨等の自然災害が頻発し、土砂災害による甚大な被害が発生しています。

■全国で発生している土砂災害

【平成30年7月豪雨災害】



①広島県安芸郡熊野町



②京都府福知山市

【令和元年6月下旬からの大雨】



③鹿児島県曽於市大隅町

【令和元年7月台風5号】



④香川県高松市

【令和元年8月前線に伴う大雨】



⑤佐賀県佐賀市

【令和元年10月台風19号】



⑥岩手県宮古市



⑦群馬県富岡市

【令和2年7月豪雨】



⑧岐阜県高山市

【令和3年7月1日からの大雨】



⑨鳥取県倉吉市



⑩神奈川県小田原市

【令和3年8月11日からの大雨】



⑪長野県岡谷市



⑫福岡県八女市

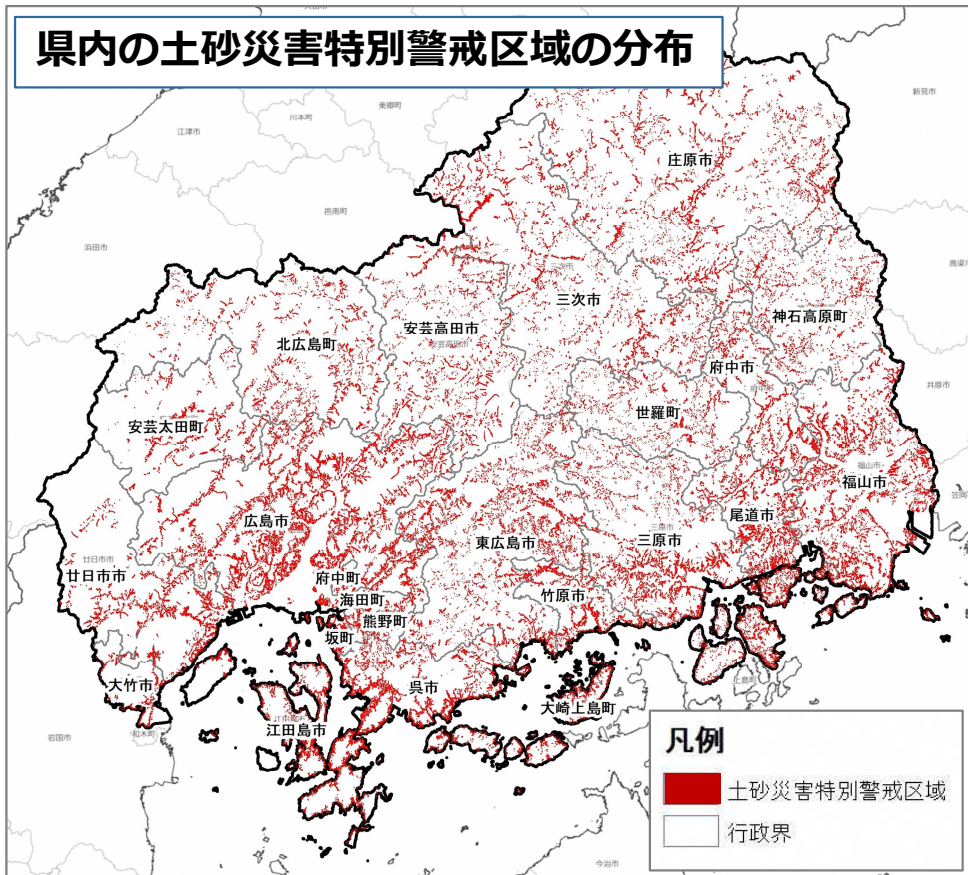


出典：国土交通省

土砂災害特別警戒区域の指定状況

- 広島県は中国山地の南斜面に位置し、約70%で山地が占められており、階段状に形成されている地形で丘陵部の土砂災害の危険箇所が集中して分布しています。
- このような地形から、**全国最多**となる約48,000箇所の土砂災害警戒区域（イエローゾーン）、**約45,000箇所の土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）**が指定されています。

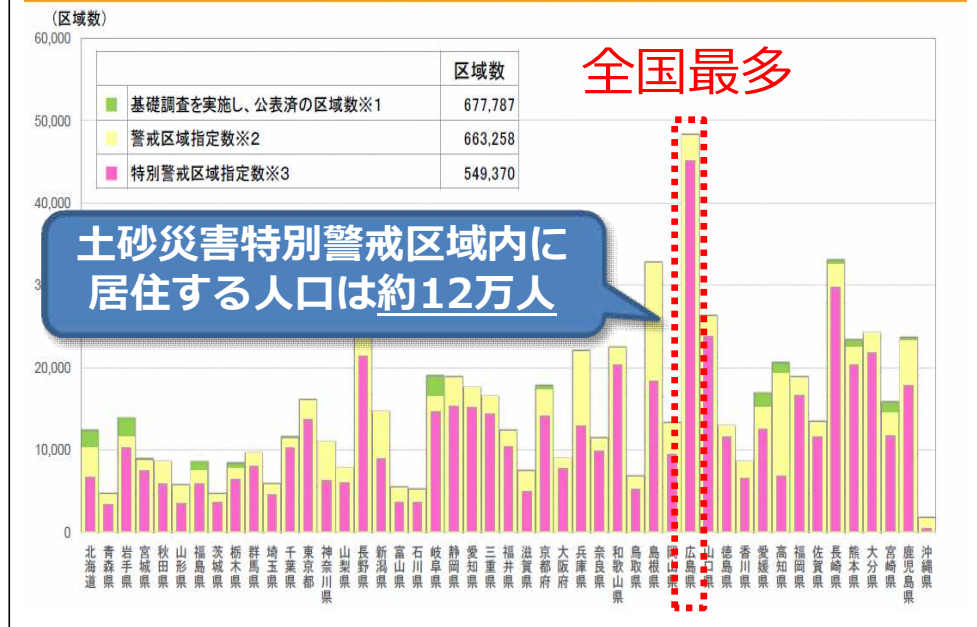
県内の土砂災害特別警戒区域の分布



出典)「土砂災害ポータルひろしま」より作成

土砂災害警戒区域等の指定状況

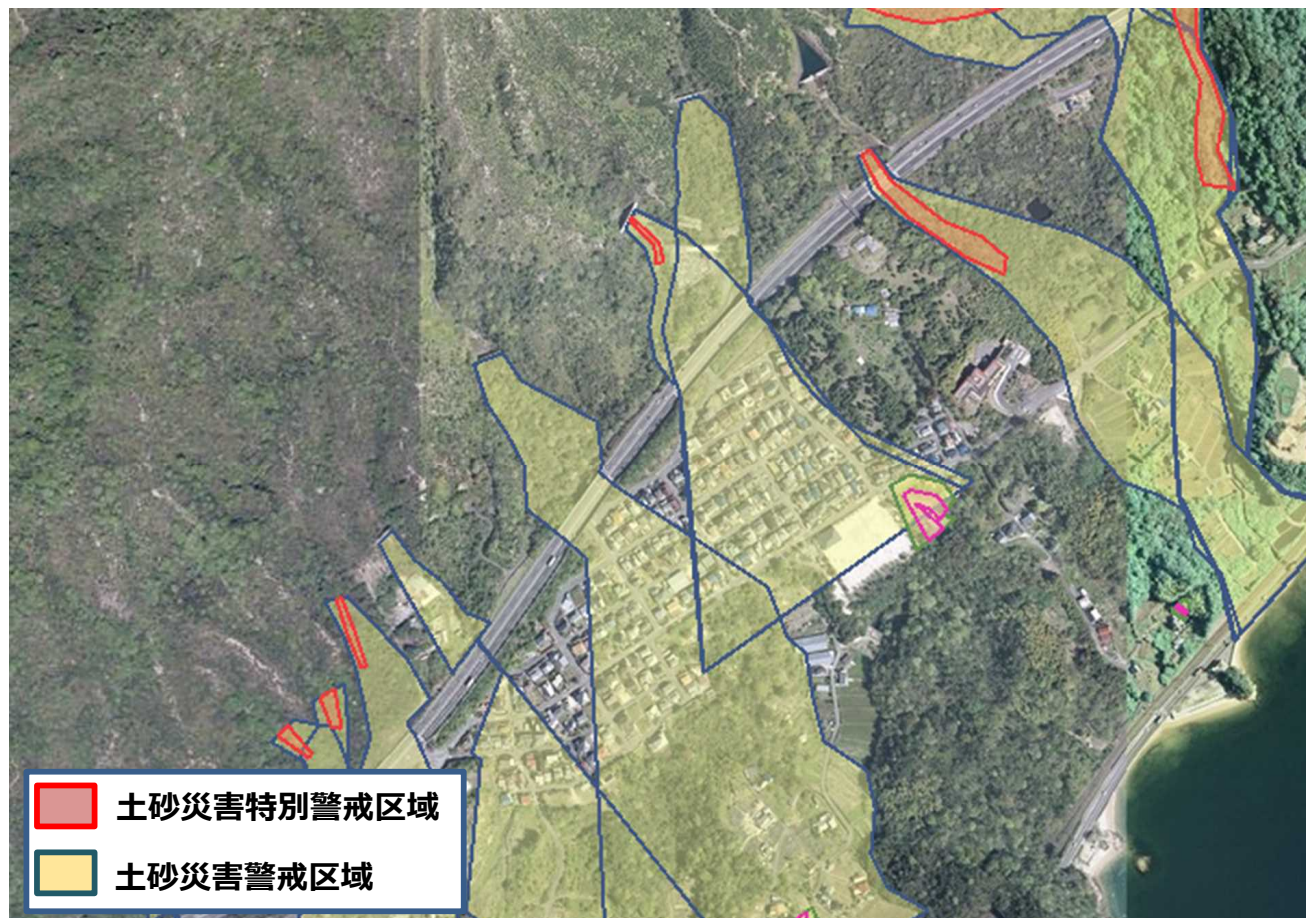
(令和3年3月末時点)



県内の住宅の立地状況

- 高度経済成長期に急激な人口増加と宅地需要の高まりに伴って、**丘陵部を中心に住宅団地が数多く開発**されており、平成13年に施行された土砂災害防止法に基づく基礎調査の結果、**災害リスクの高い区域において都市的土地利用が行われている状況が明らか**となっています。

■ 丘陵部の住宅団地における土砂災害警戒区域等の指定状況 出典) 土砂災害ポータルひろしま



県内の災害における被災状況

- 平成26年8月豪雨や平成30年7月豪雨などの度重なる豪雨災害において、甚大な被害が繰り返し発生しています。

■過去に起きた豪雨に伴う土砂災害発生箇所

出典) 国土交通省砂防部、広島県の各HP

平成30年7月豪雨



令和3年8月豪雨



**災害リスクの高い区域における土地利用を抑制し、
災害リスクの低い区域へ居住を誘導する取組を進めることが必要**

逆線引きの取組目標

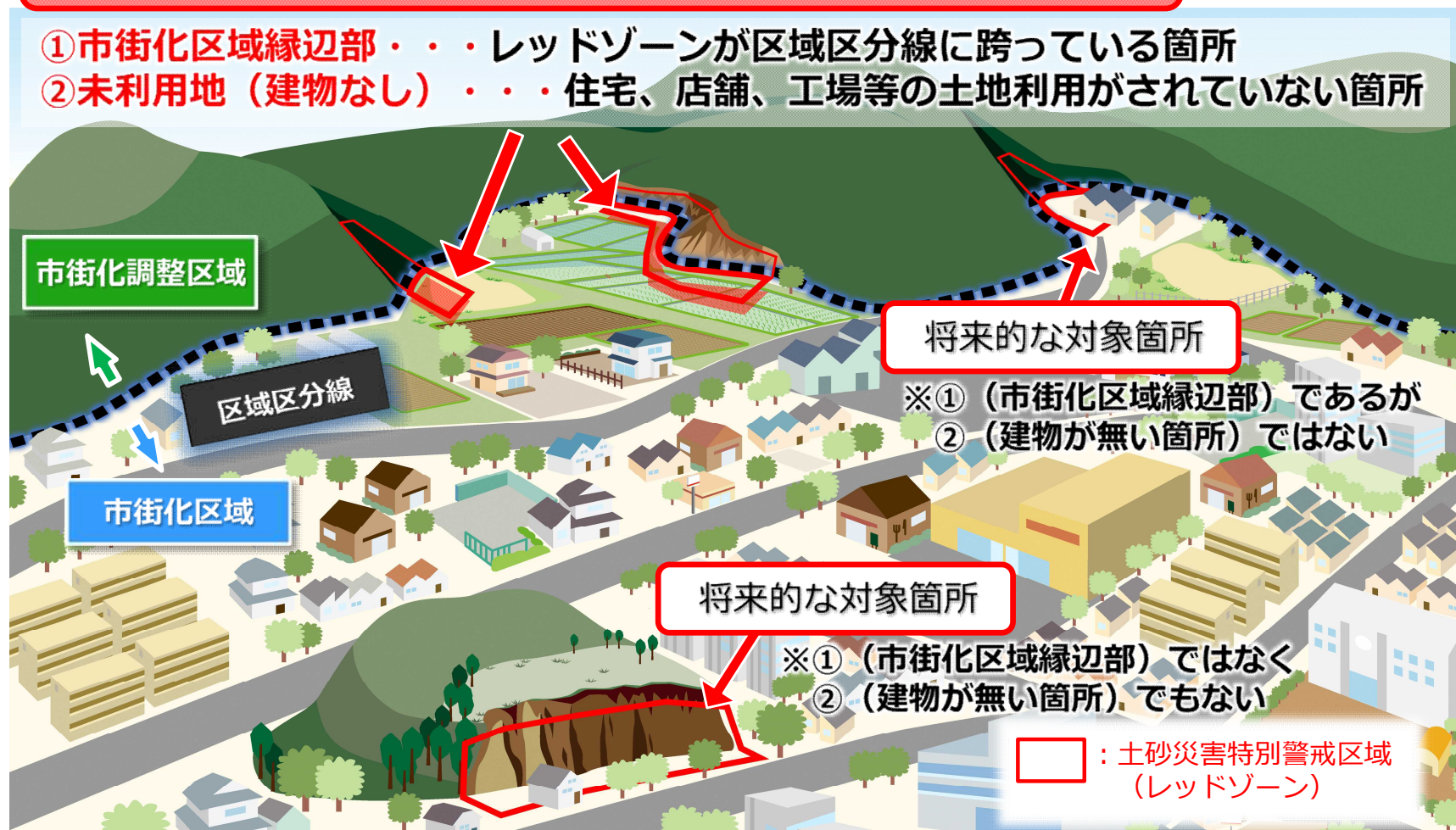
- 概ね一世代の期間である50年後には、災害リスクの高い区域に居住する人がほとんどいない状況を目指します。

	災害リスクの高い区域内の居住状況
50年後の 目指す姿	災害リスクの高い区域において土地利用規制（新築や建替えなどが抑制）が十分に機能し、 災害リスクの高い区域に <u>居住する人が概ねいない。</u>
↑	
概ね20年後	<u>市街化区域内の土砂災害特別警戒区域において、逆線引きが概ね完了し、</u> 災害リスクの高い区域において <u>新規居住者</u> がほぼいない。
↑	
現在	市街化を促進する区域内において、災害リスクの高い土砂災害警戒特別区域が多く含まれており、土地利用規制が十分に機能していない。

逆線引きの実施方針

- 対象箇所（**レッドゾーン**）が多数あることから、**段階的に進める**こととし、まずは市街地の広がりを防ぐ観点から、**市街化区域縁辺部の未利用地（建物なし）**から**先行的に実施**します。

先行的に実施する箇所（①と②の両方に該当する箇所）



上位計画について

①広島圏域都市計画マスタープラン(令和3年3月)【県策定】

主要な都市計画の決定方針

- 市街化区域内の災害リスクの高い区域については、安全な暮らしを確保していくために、土砂災害特別警戒区域などの指定状況と農業などの土地利用状況を考慮し、立地適正化計画における位置付けや各種災害への対策状況などを踏まえつつ、市街化調整区域へ編入することを基本的な考え方とし、市町と連携の上、居住者等の合意形成を図りながら、段階的な市街化調整区域への編入を推進します。特に、市街化区域の低未利用地における土砂災害特別警戒区域については、災害リスクの将来的な変化を見据えつつ、速やかに市街化調整区域への編入を推進します。

②廿日市市都市計画マスタープラン(平成30年3月)【市策定】

都市づくりの基本方針

- 人口減少・超高齢社会の中で、快適な市民生活を確保し、活力ある都市活動を促進するため、集約型の都市計画の視点に立って均衡のとれた都市の形成をめざします。

都市計画の見直しの基本的な考え方

① 都市計画に係る上位計画との整合

- 都市の将来ビジョンを明らかにしている「都市計画マスタープラン」等において示された各地域ごとの市街地の将来像に即した見直し。

② 土地利用動向への対応

- 道路の整備状況、幹線道路と沿道の土地利用との調和など、土地利用の動向を勘案した見直し。

③ 区域区分の変更に係る見直し

- 区域区分は、人口、商業、工業の将来動向を勘案し変更している。
有効な都市活動を推進するため、区域区分の変更に合わせた用途地域や地区計画等の見直し

計画書・理由書について

計画書・理由書について

広島圏都市計画区域区分の変更（第3号議案）

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 1,553千人
	市街化区域内人口	1,549千人	概ね 1,524千人
	配分する人口	—	概ね 1,524千人
	保留する人口	—	0千人
	(特定保留)	—	0千人
	(一般保留)	—	0千人

理由は別添のとおり

理 由 書 (広島圏都市計画区域区分の変更)

広島圏都市計画区域は、大竹市、廿日市市、広島市、呉市、府中町、海田町、熊野町、坂町の4市4町で構成された広域都市計画区域として、昭和46年1月に区域指定を行うと同時に、区域区分の決定を行い、その後6回の定期見直しを経て、現在に至っている。

令和3年3月に策定した「広島圏都市計画マスタープラン」では、「コンパクト+ネットワーク型の都市」や「安全・安心に暮らせる都市」などの5つの都市の目指すべき将来像を掲げ、その実現に向けて広域的な観点から主要な都市計画の方針等を定めている。また、本都市計画区域は、広島圏域の中心であるとともに、瀬戸内海地域及び中四国地域の連携・交流拠点として、広島県内はもとより中四国地方の発展を牽引する中枢的役割を担うものとして位置付けている。

こうした目指すべき将来像や位置付けを踏まえ、広域的な観点から主要な都市計画の決定の方針等を定めており、土地利用の方針において、市街化区域内の災害リスクの高い区域については、安全な暮らしを確保していくために、市街化調整区域へ編入することを基本的な考え方とし、市町と連携の上、居住者等の合意形成を図りながら、段階的な市街化調整区域への編入を推進することとしている。

今回の変更は、これらの上位計画に即し、土砂災害特別警戒区域等の災害リスクの高い土地について、土地の利用状況や各種災害への対策状況等を踏まえつつ、市街化調整区域へ編入するものである。

そのほか、市街化区域から市街化調整区域へ編入した面積の範囲内において、「出来庭二丁目地区」等、おおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域を市街化区域へ編入する。

なお、山陽自動車道に隣接した「二重原事業地区」等、市街地の形成に相当期間を要する区域は特定保留区域に位置付ける。

計画書・理由書について

広島圏都市計画用途地域の変更（第4号議案）

計画書

広島圏都市計画用途地域の変更（廿日市市決定）

広島圏都市計画用途地域を次のように変更する。

（廿日市市分）

種 類	面 積	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合	建築物の建ぺい率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 38.2ha	8/10以下	4/10以下	—	—	10m	1.8%
	約 92.6ha	8/10以下	5/10以下	—	—	10m	4.4%
小 計	約 442.0ha	10/10以下	5/10以下	—	—	10m	21.1%
	約 572.8ha						27.3%
第二種低層住居専用地域	約 0.5ha	10/10以下	5/10以下	—	—	10m	0.0%
	約 5.5ha	10/10以下	6/10以下	—	—	10m	0.3%
小 計	約 2.4ha	15/10以下	6/10以下	—	—	12m	0.1%
	約 8.4ha						0.4%
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 69.2ha	20/10以下	4/10以下	—	—	—	3.3%
小 計	約 185.8ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	8.9%
	約 264.9ha						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	—	—	—	0.1%
	約 67.3ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	3.2%
小 計	約 68.3ha			—	—	—	3.3%
第一種住居地域	約 642.8ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	30.7%
小 計	約 642.8ha			—	—	—	30.7%
第二種住居地域	約 11.8ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	0.6%
小 計	約 11.8ha			—	—	—	0.6%
準住居地域	約 3.8ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	0.2%
小 計	約 3.8ha			—	—	—	0.2%
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 64.9ha	20/10以下	8/10以下	—	—	—	3.1%
	約 67.6ha	30/10以下	8/10以下	—	—	—	3.2%
小 計	約 132.5ha			—	—	—	6.3%
商業地域	約 20.1ha	30/10以下	8/10以下	—	—	—	0.9%
	約 47.7ha	40/10以下	8/10以下	—	—	—	2.3%
小 計	約 67.8ha			—	—	—	3.2%
準工業地域	約 193.7ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	9.3%
小 計	約 193.7ha			—	—	—	9.3%
工業地域	約 126.2ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	6.0%
小 計	約 126.2ha			—	—	—	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 2,093.0ha	—	—	—	—	—	100.0%

「種類、位置及び区域は、計画図表示のとおり」

理由書

本市は、第6次廿日市市総合計画（平成28年3月策定）が掲げる将来像「挑戦！ 豊かさ」と活力あるまち はつかいち ～夢と希望をもって世界へ～」を実現するため、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、「都市機能が集約配置された持続可能で活力あるまち」など3項目を都市づくりの目標に、「持続可能な都市構造と活力ある拠点の形成」など8項目を都市づくりの基本方針に掲げ、集約型都市構造に向けた土地利用を進めることとし、用途地域の変更を行ってきた。

今回の用途地域の変更は、令和3年7月に広島県が策定した「市街化区域内における土砂災害特別警戒区域を市街化調整区域に編入する取組方針」に基づき、市街化区域から市街化調整区域へ編入する区域について、用途地域の指定の解除等をするものである。

【参考】用途地域の変更面積（集計）

用途地域	変更面積
第一種低層住居専用地域	▲約4.6ha
第一種中高層住居専用地域	▲約0.3ha
第一種住居地域	▲約0.7ha
工業地域	▲約1.8ha
合計	▲約7.4ha

計画書・理由書について

広島圏都市計画地区計画の変更（第5号議案）

〔陽光台地区、阿品台地区、廿日市駅北地区、宮内工業団地地区〕

・計画書

議案集を参照（P57～P86）

【参考】計画書における変更区域面積（集計）

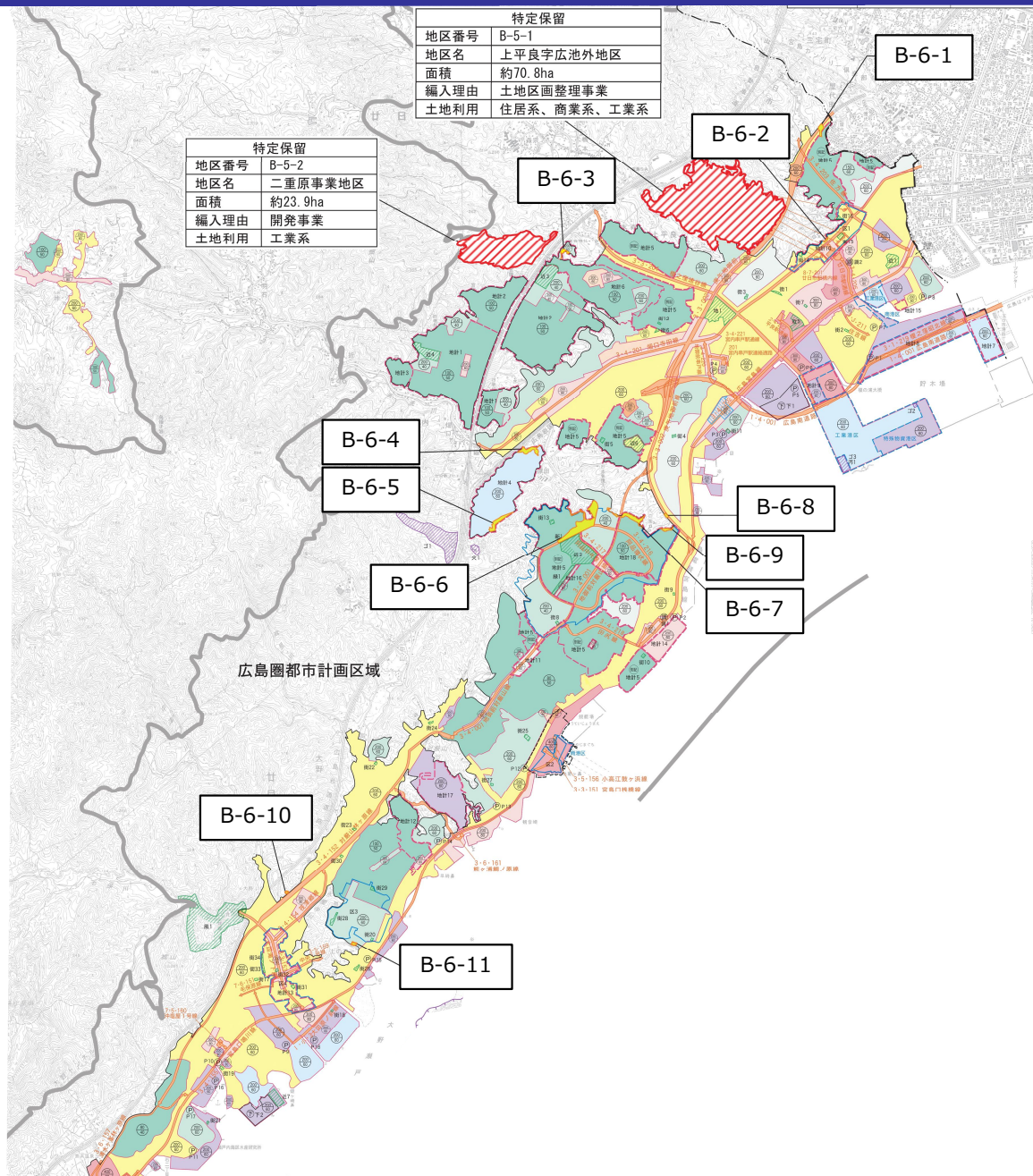
地区名	変更面積
陽光台地区	▲約0.3ha
阿品台地区	▲約1.1ha
廿日市駅北地区	▲約0.1ha
宮内工業団地	▲約1.8ha

・理由書（共通の部分）

今回の変更は、令和3年7月に広島県が策定した「市街化区域内における土砂災害特別警戒区域を市街化調整区域に編入する取組方針」に基づき、市街化区域から市街化調整区域へ編入する区域について、地区計画の区域から除外するものである。

対象（変更）箇所について

対象（変更）の箇所について



凡例	
	特定保留区域 (B-5-●)
	市街化調整区域編入予定区域 【土砂災害特別警戒区域に係るもの】 (B-6-●)

凡 例	
	都市計画区域 4,760ha
	市街化区域 2,100.4ha
	第一種低層住居専用地域 577.4
	第二種低層住居専用地域 8.4
	第一種中高層住居専用地域 265.2
	第二種中高層住居専用地域 68.3
	第一種住居地域 643.5
	第二種住居地域 11.8
	準住居地域 3.8
	近隣商業地域 132.5
	商業地域 67.8
	準工業地域 193.7
	工業地域 128.0
	市街化調整区域 2,659.6
	臨港地区
	都市計画道路
	都市計画公園
	下水道施設
	その他の都市施設
	市街地開発事業
	地区計画区域
	特定用途誘導地区
	宮島口景観地区

佐方同免地区 (B-6-1)

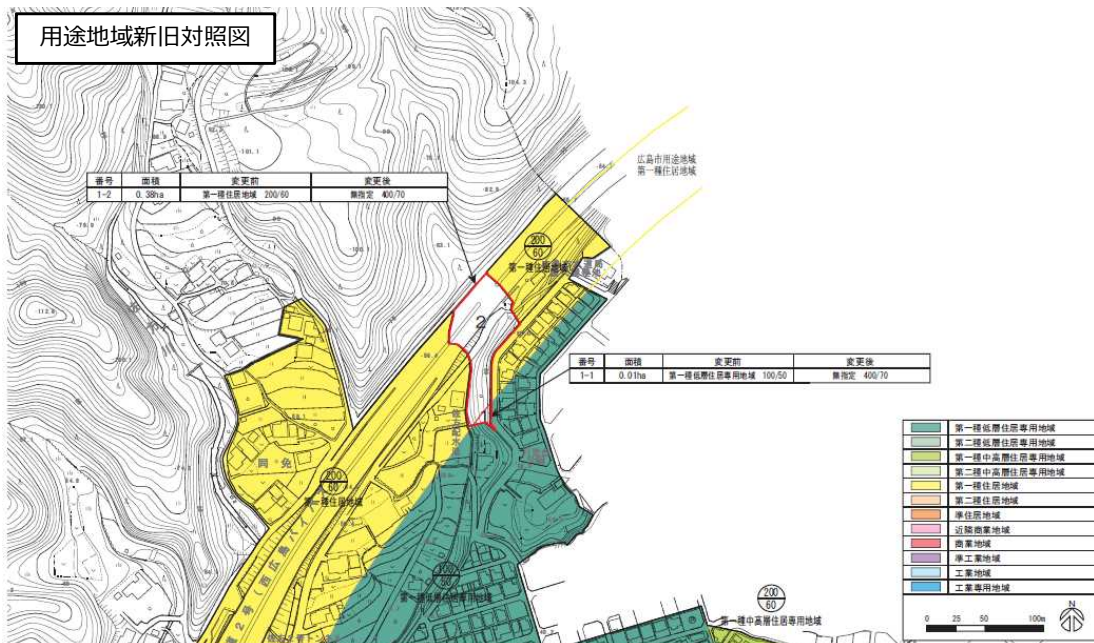
航空写真



レッド区域等指定状況図



用途地域新旧対照図



・区域区分の変更

変更前	変更後
市街化区域	市街化調整区域

・用途地域の変更

番号	変更前	変更後
1-1	第一種低層住居専用地域	用途指定なし
1-2	第一種住居地域	用途指定なし

・地区計画の変更

(現用途地域が第一種低層住居専用地域)

地区計画名	変更前	変更後
第一種低層住居専用地区	※次回、都市計画審議会で諮問予定	

陽光台五丁目地区 (B-6-2)

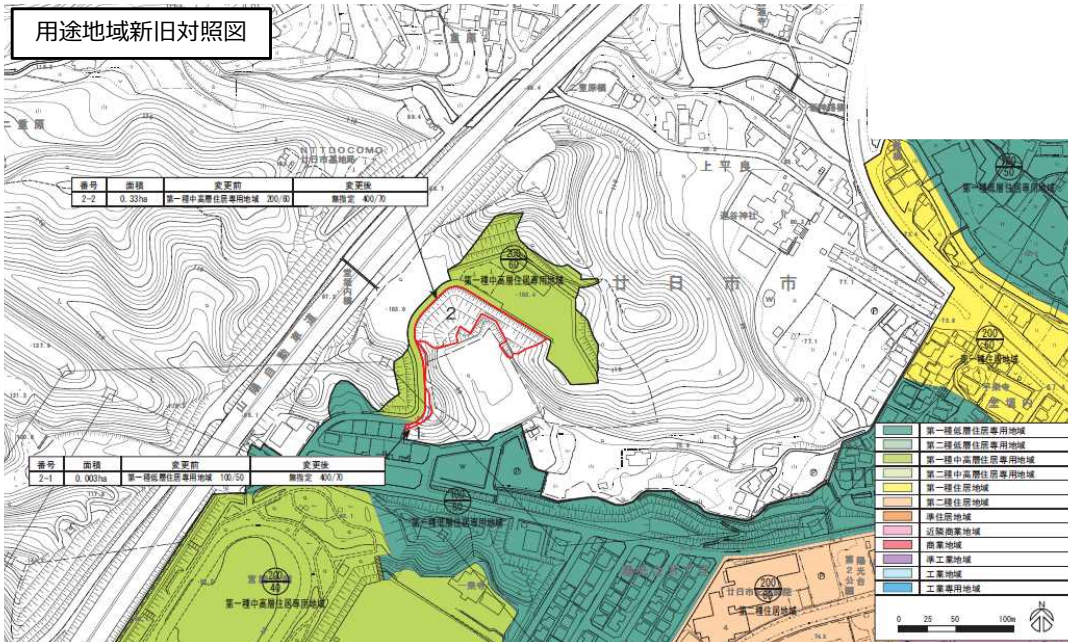
航空写真



レッド区域等指定状況図



用途地域新旧対照図



・区域区分の変更

変更前	変更後
市街化区域	市街化調整区域

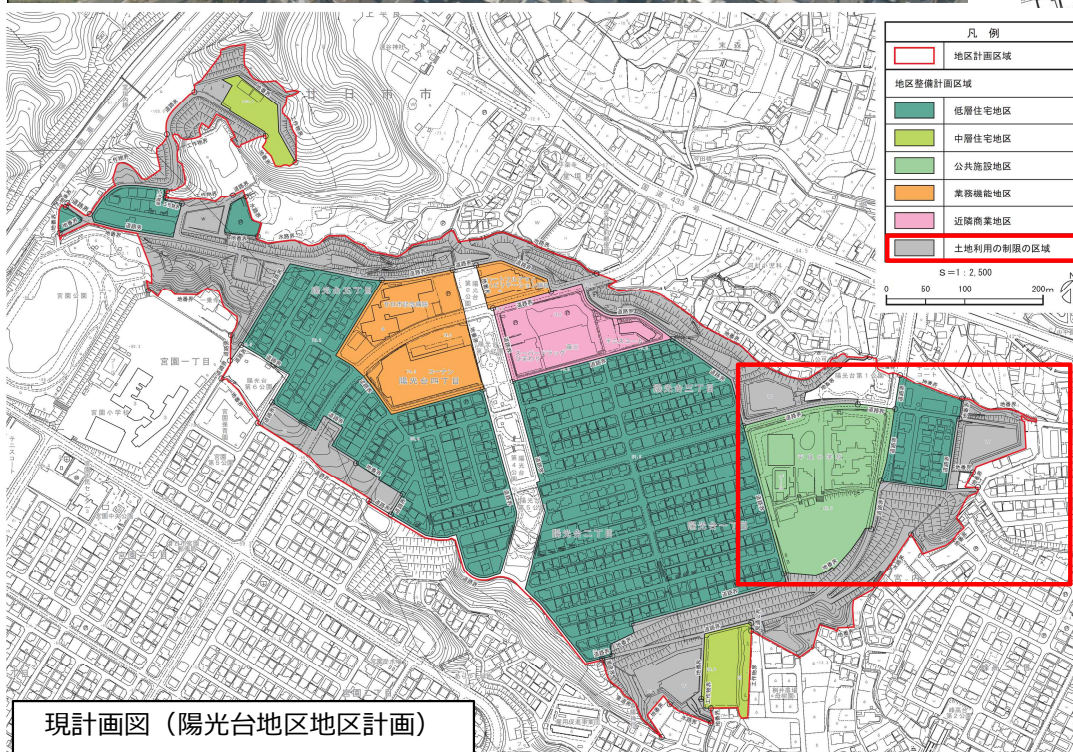
・用途地域の変更

番号	変更前	変更後
2-1	第一種低層住居専用地域	用途指定なし
2-2	第一種中高層住居専用地域	用途指定なし

・地区計画の変更

地区計画名	変更前	変更後
陽光台地区	区域内	除外

陽光台他地区



現計画図（陽光台地区地区計画）

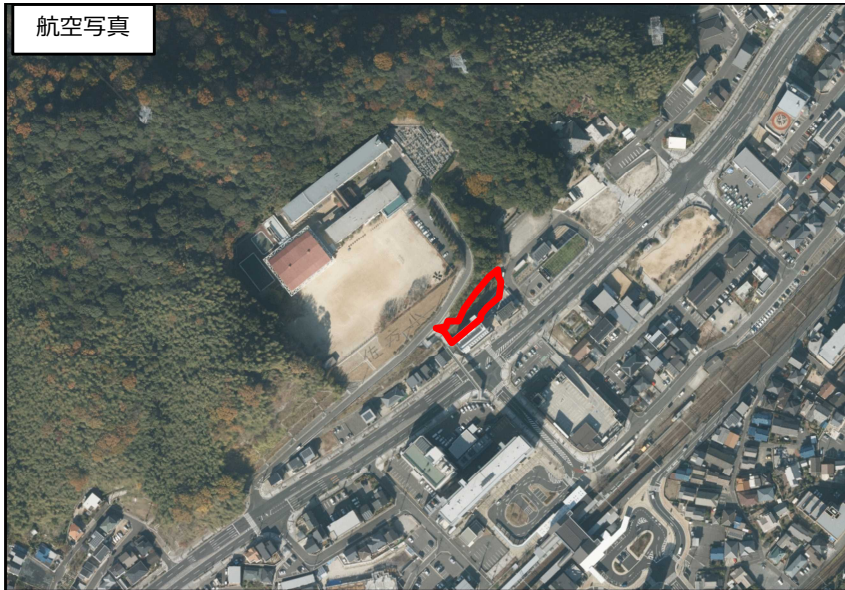
・地区計画（陽光台地区）の変更

地区整備計画の内容	変更前	変更後
土地利用の制限に関する事項※	区域内	除外

※土地利用の制限に関する事項について（陽光台地区計画書より）
 「地区計画に表示する緑地及び法面等は、良好な市街地環境を確保するために維持、保全し、かつ工作物の築造若しくは建築物の建築をしてはならない。ただし、別表に掲げるもの又は維持管理上やむを得ないと認められるもの等の築造若しくは建築についてはこの限りでない。」

城内三丁目地区 (B-6-3)

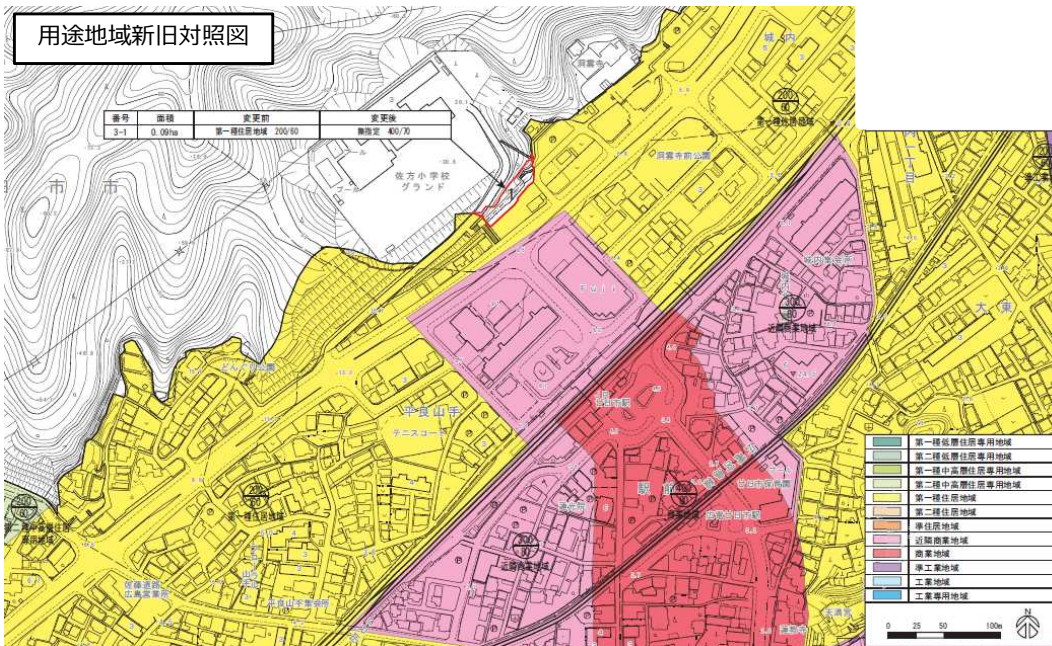
航空写真



レッド区域等指定状況図



用途地域新旧対照図



・区域区分の変更

変更前	変更後
市街化区域	市街化調整区域

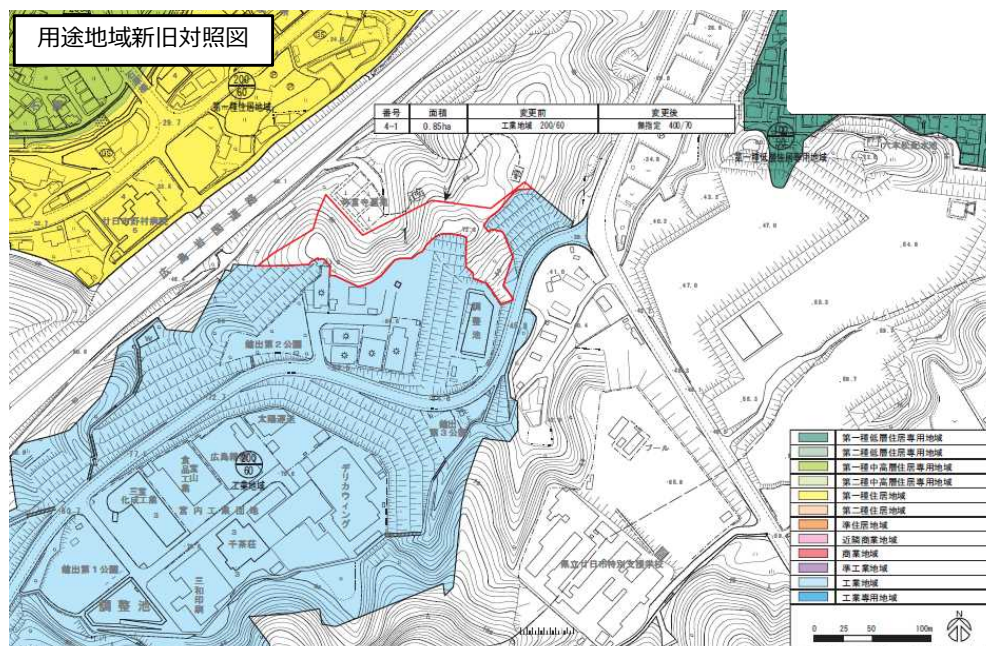
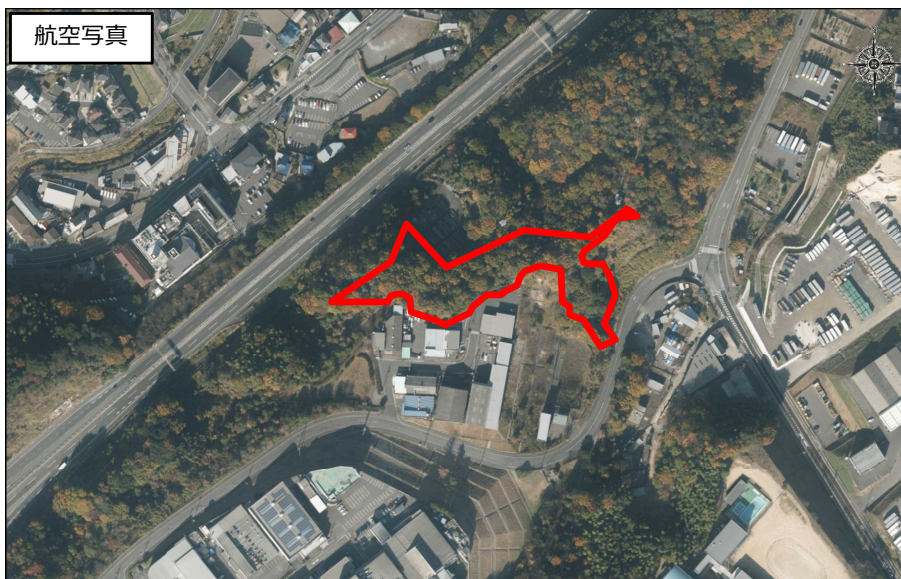
・用途地域の変更

番号	変更前	変更後
3-1	第一種住居地域	用途指定なし

・地区計画の変更

地区計画名	変更前	変更後
廿日市駅北地区	区域内	除外

宮内工業団地・北地区 (B-6-4)



・区域区分の変更

変更前	変更後
市街化区域	市街化調整区域

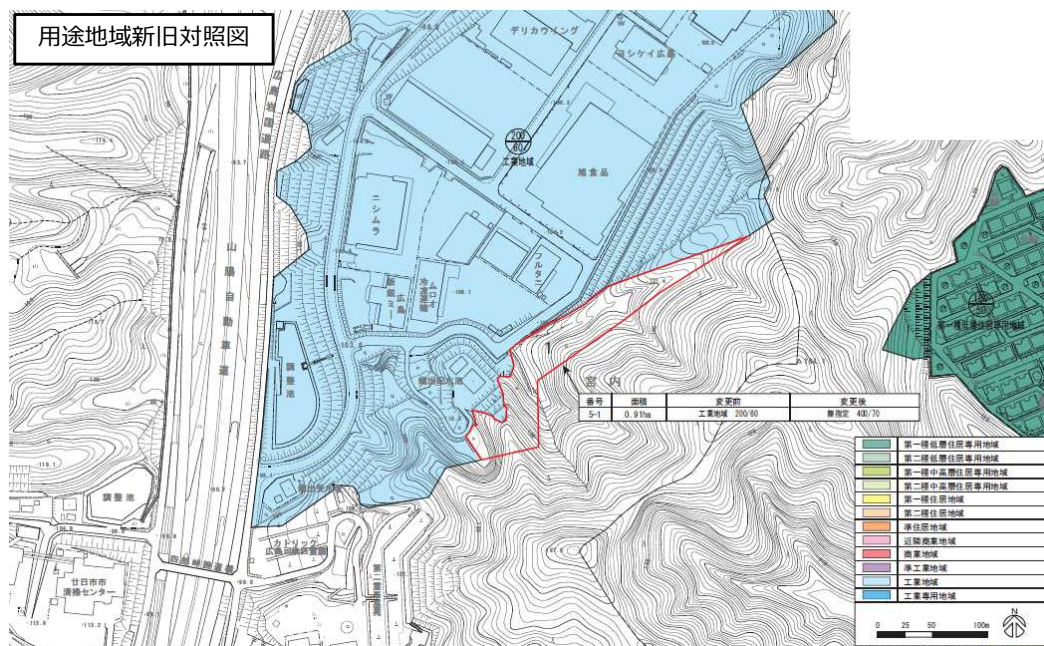
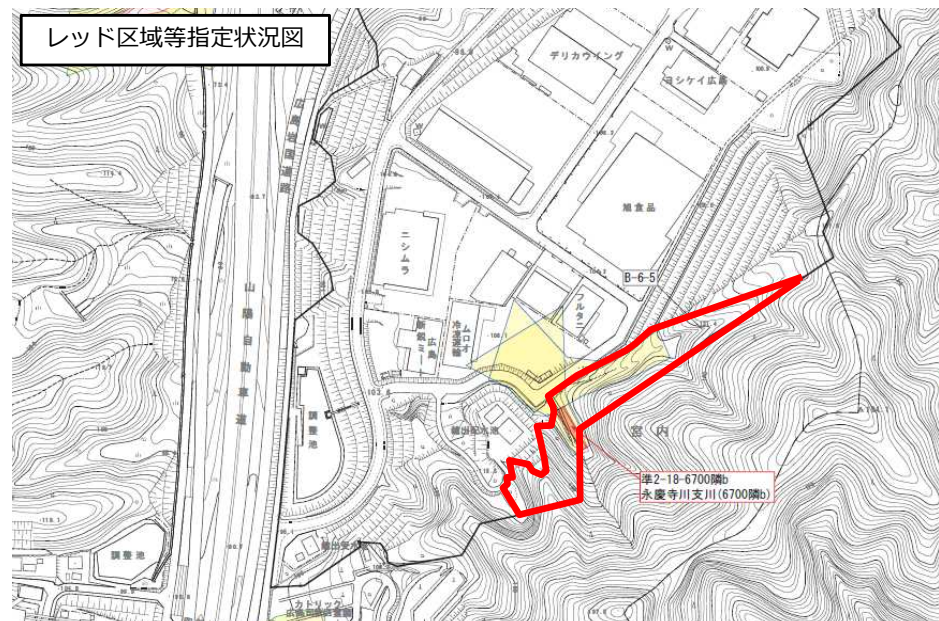
・用途地域の変更

番号	変更前	変更後
4-1	工業地域	用途指定なし

・地区計画の変更

地区計画名	変更前	変更後
宮内工業団地地区	区域内	除外

宮内工業団地・南地区 (B-6-5)



・区域区分の変更

変更前	変更後
市街化区域	市街化調整区域

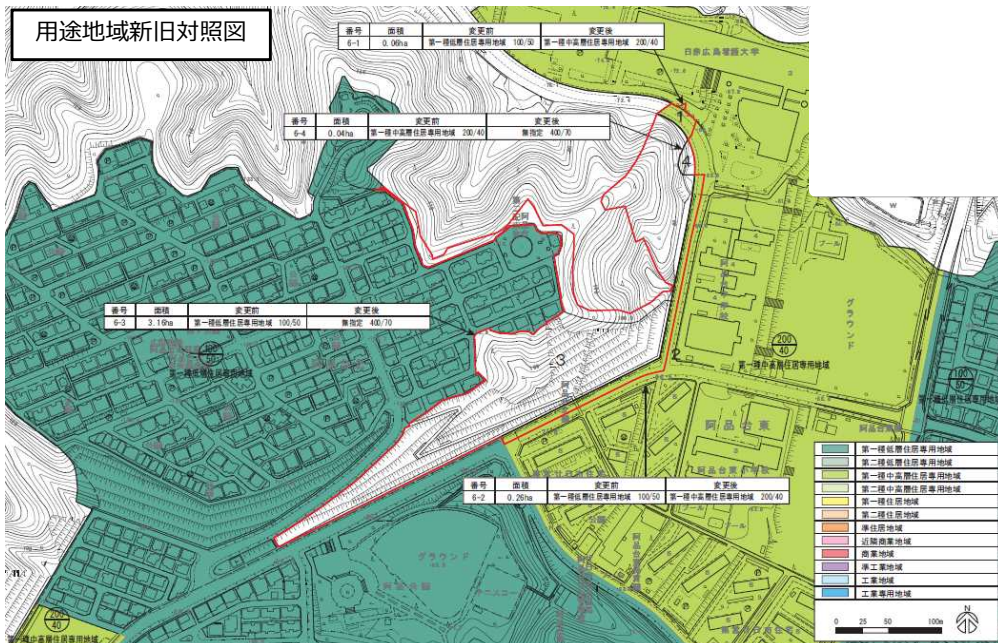
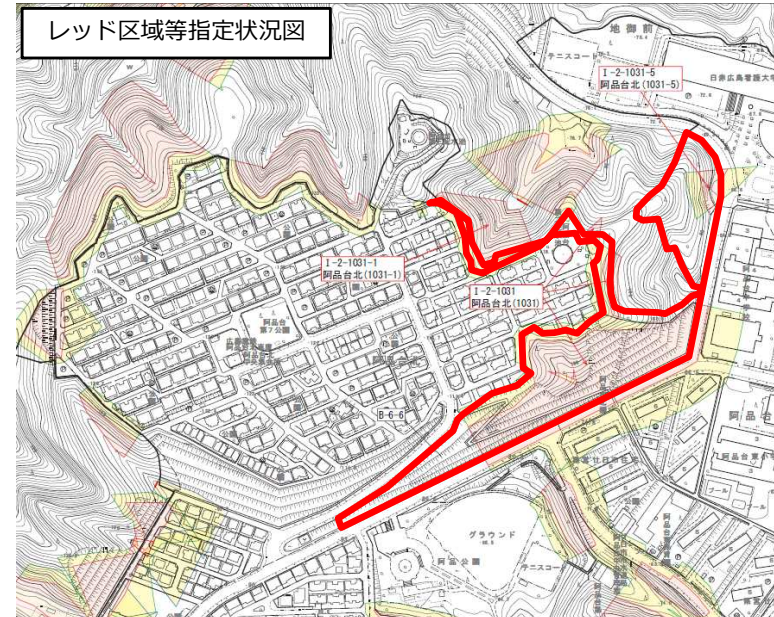
・用途地域の変更

番号	変更前	変更後
5-1	工業地域	用途指定なし

・地区計画の変更

地区計画名	変更前	変更後
宮内工業団地地区	区域内	除外

阿品台北地区 (B-6-6)



・区域区分の変更

変更前	変更後
市街化区域	市街化調整区域

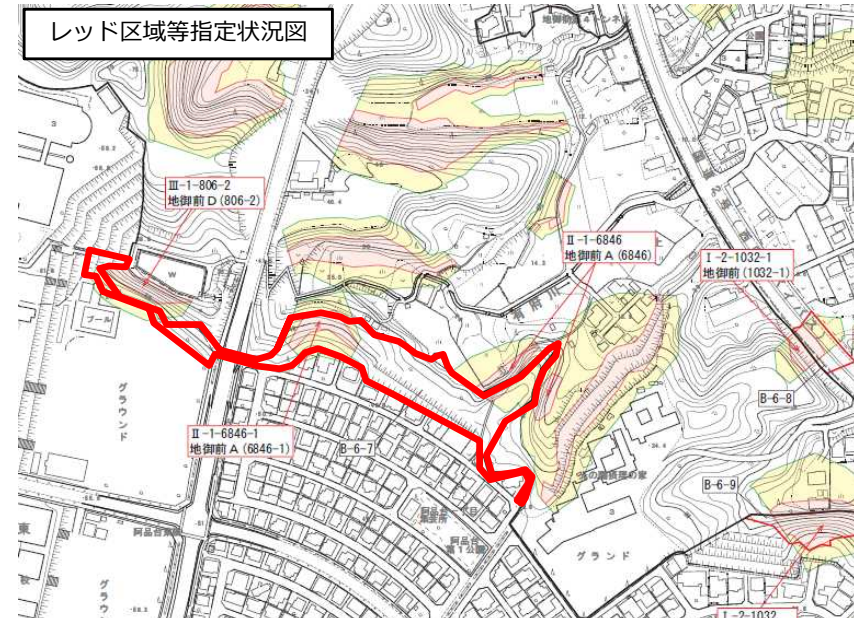
・用途地域の変更

番号	変更前	変更後
6-1	第一種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域
6-2	第一種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域
6-3	第一種低層住居専用地域	用途指定なし
6-4	第一種中高層住居専用地域	用途指定なし

・地区計画の変更 (現用途地域が第一種低層住居専用地域)

地区計画名	変更前	変更後
第一種低層住居専用地区		※次回、都市計画審議会で諮問予定

阿品台一丁目地区 (B-6-7)



・区域区分の変更

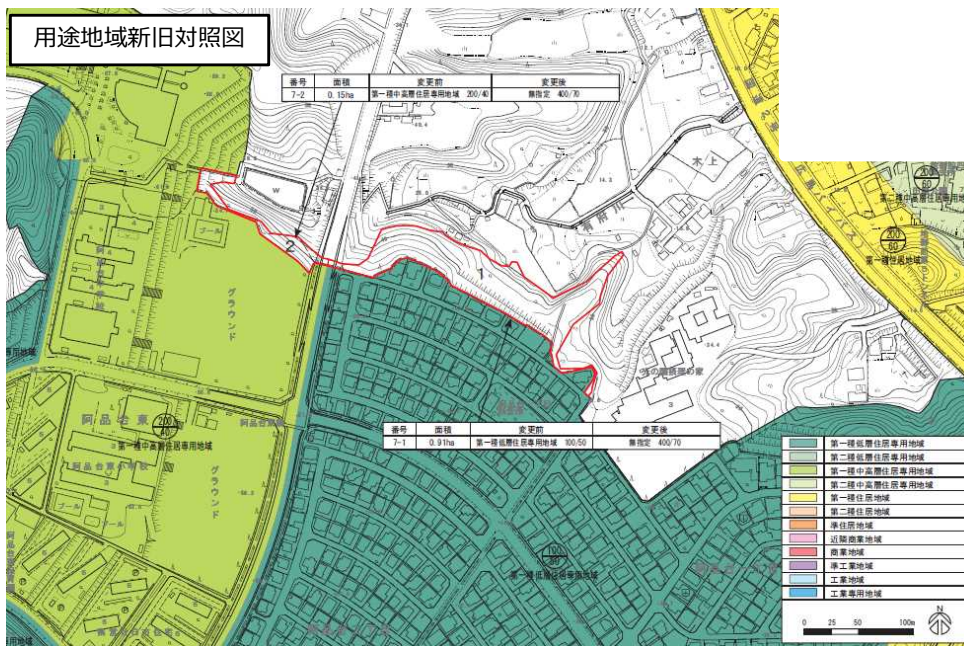
変更前	変更後
市街化区域	市街化調整区域

・用途地域の変更

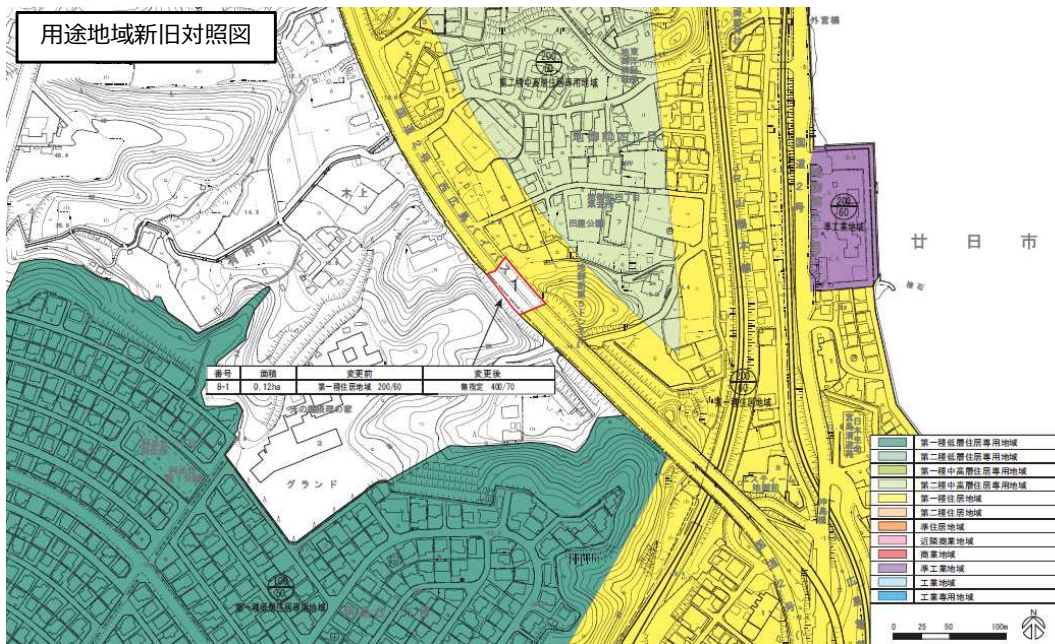
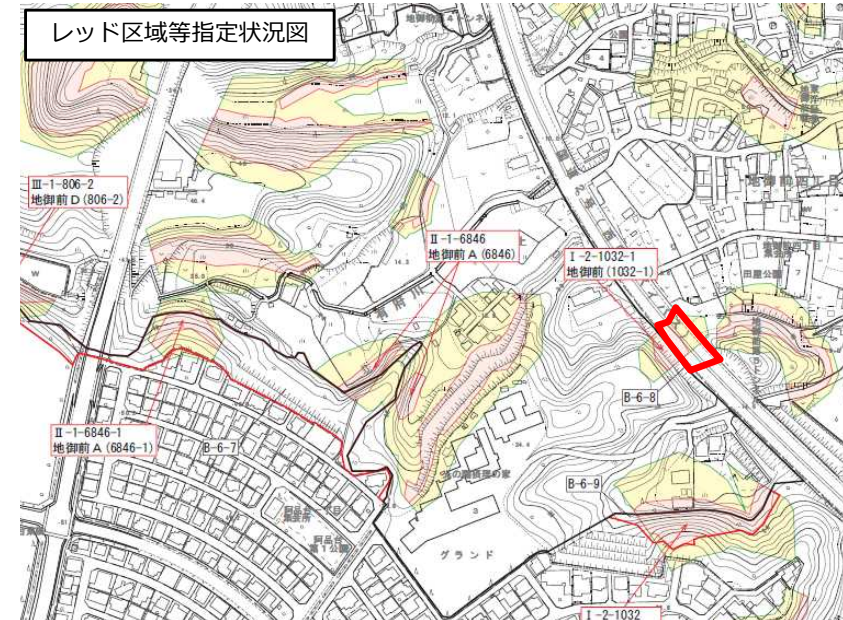
番号	変更前	変更後
7-1	第一種低層住居専用地域	用途指定なし
7-2	第一種中高層住居専用地域	用途指定なし

・地区計画の変更 (現用途地域が第一種低層住居専用地域)

地区計画名	変更前	変更後
阿品台地区	区域内	除外



地御前四丁目地区 (B-6-8)



・区域区分の変更

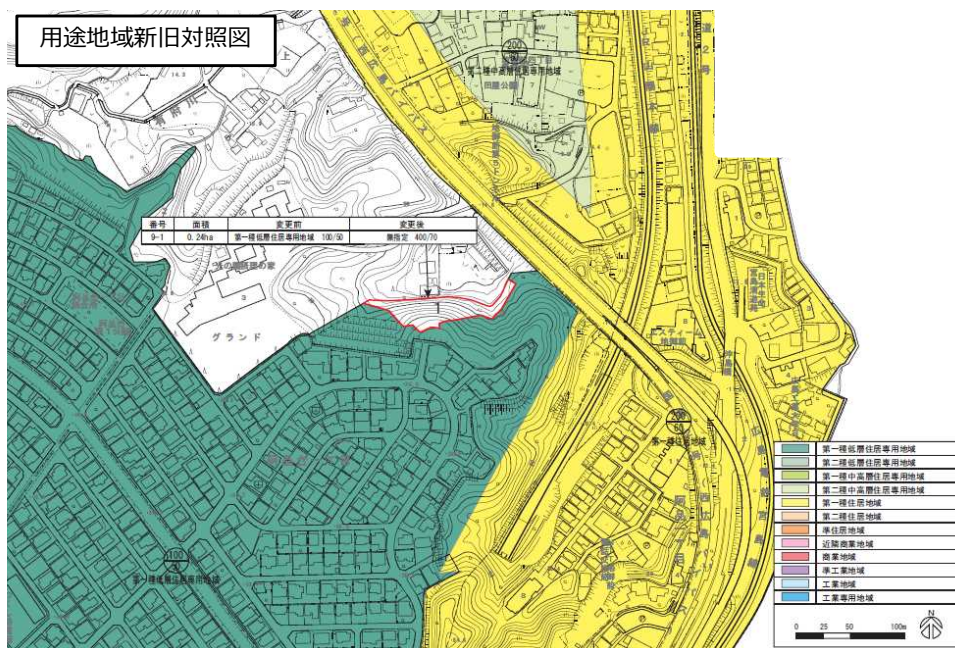
変更前	変更後
市街化区域	市街化調整区域

・用途地域の変更

番号	変更前	変更後
8-1	第一種住居地域	用途指定なし

・地区計画：なし

地御前田屋地区 (B-6-9)



・区域区分の変更

変更前	変更後
市街化区域	市街化調整区域

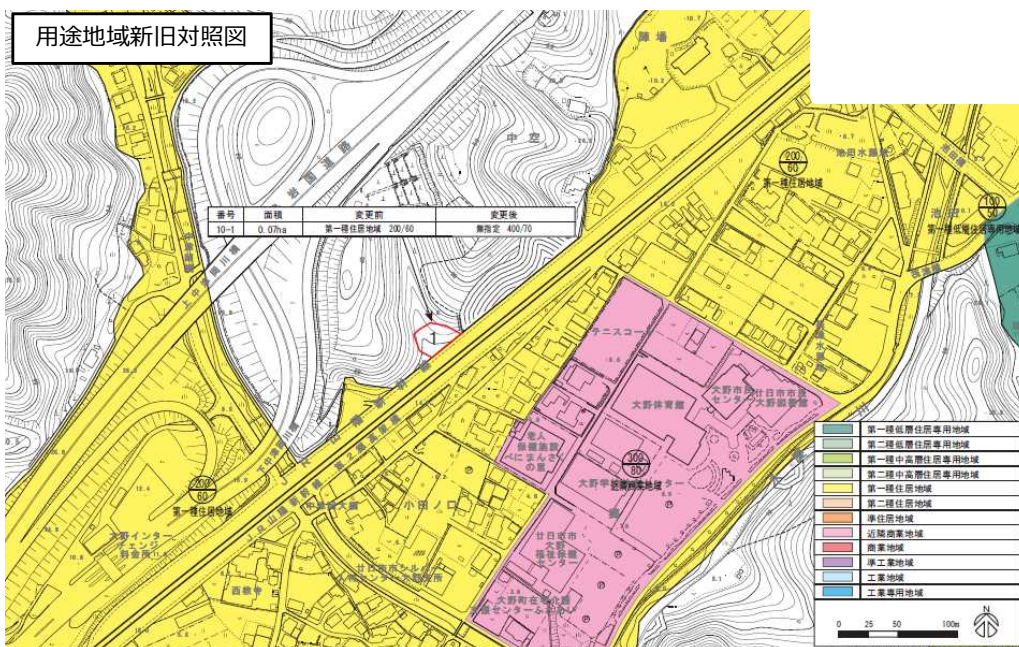
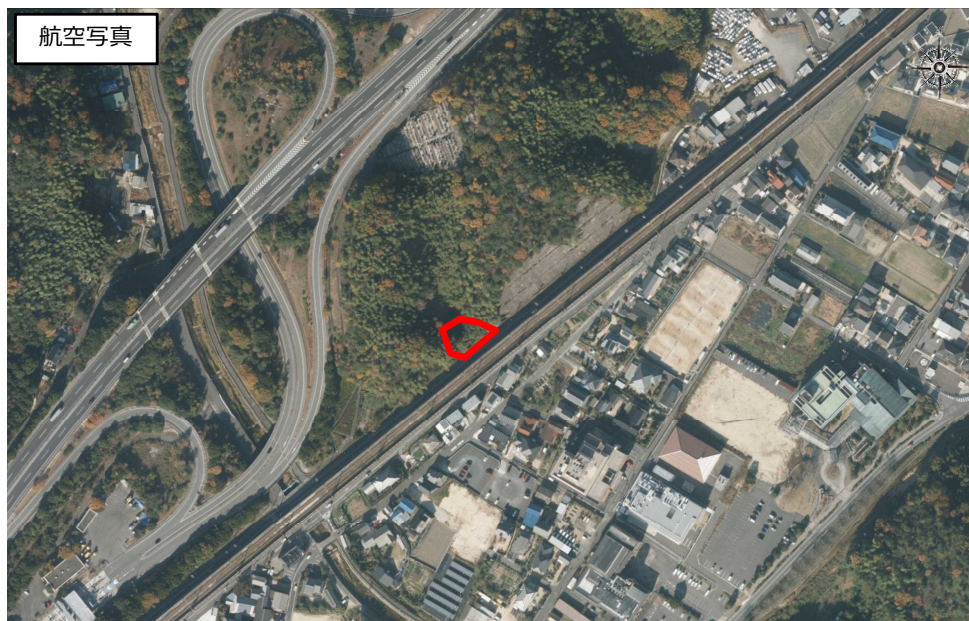
・用途地域の変更

番号	変更前	変更後
9-1	第一種低層住居専用地域	用途指定なし

・地区計画の変更

地区計画名	変更前	変更後
阿品台地区	区域内	除外

大野小田ノ口地区 (B-6-10)



・区域区分の変更

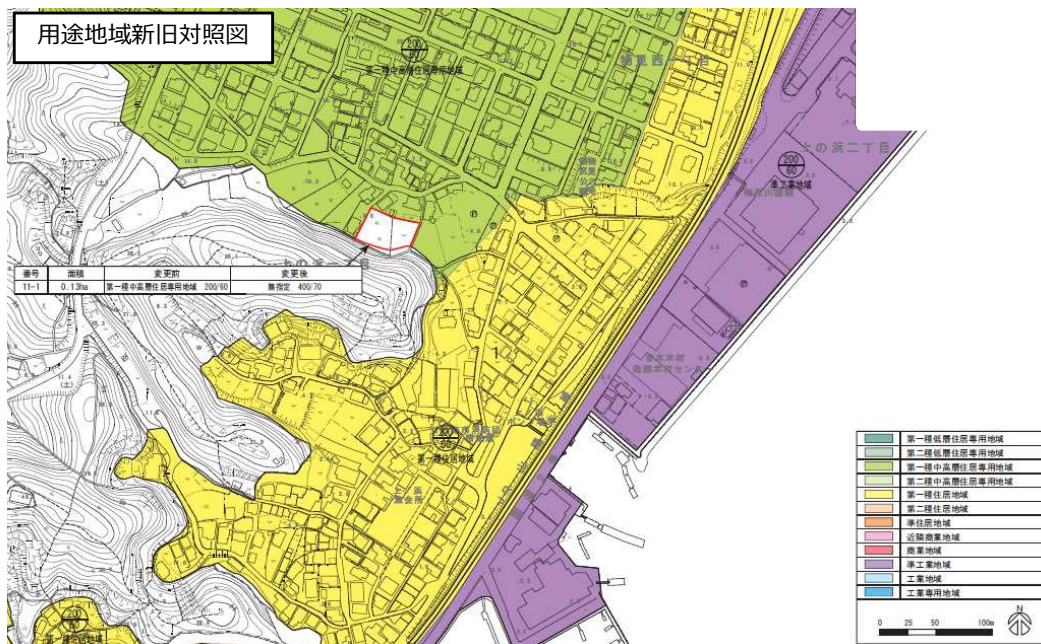
変更前	変更後
市街化区域	市街化調整区域

・用途地域の変更

番号	変更前	変更後
10-1	第一種住居地域	用途指定なし

・地区計画：なし

上の浜一丁目地区 (B-6-11)



・区域区分の変更

変更前	変更後
市街化区域	市街化調整区域

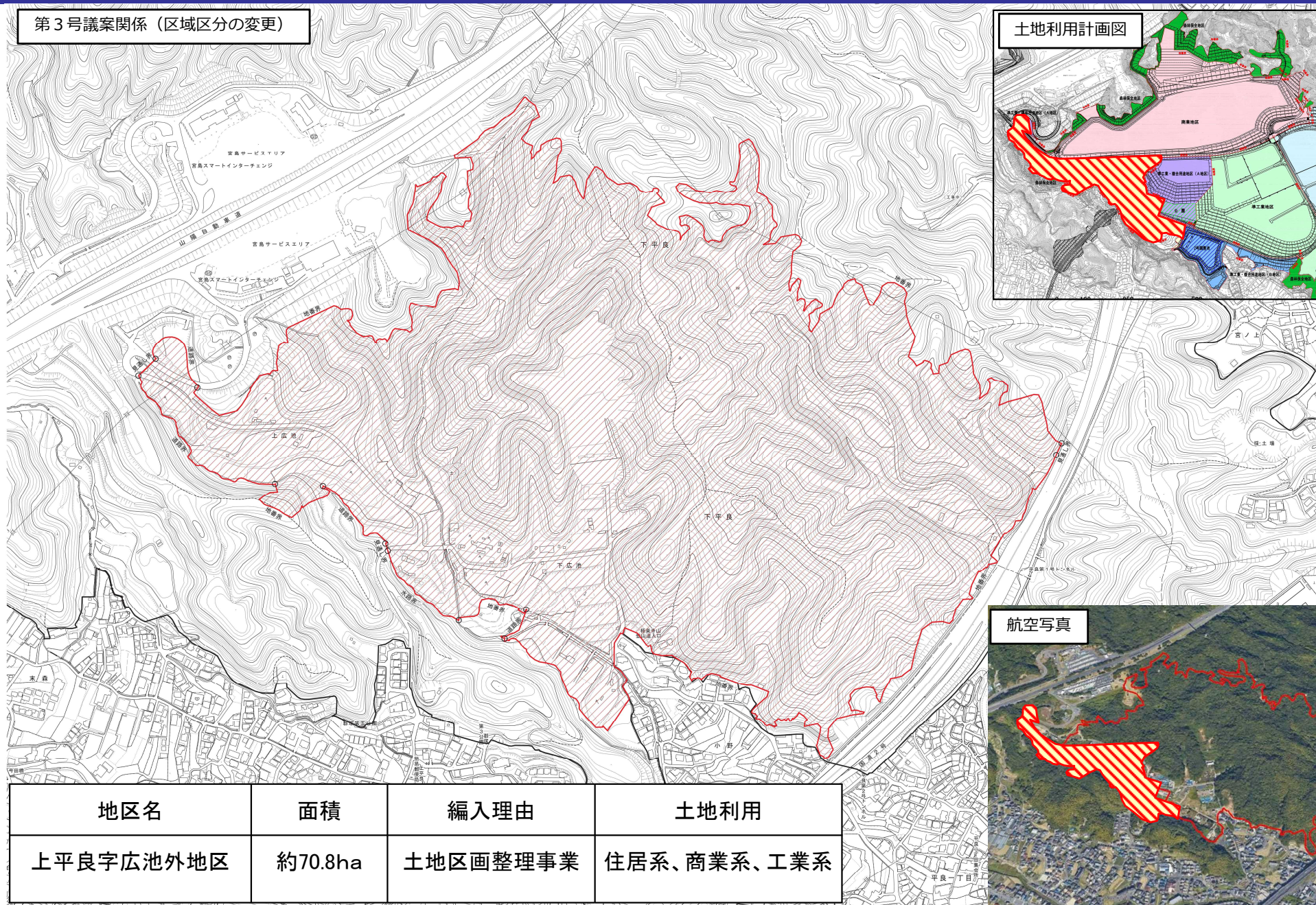
・用途地域の変更

番号	変更前	変更後
11-1	第一種中高層住居専用地域	用途指定なし

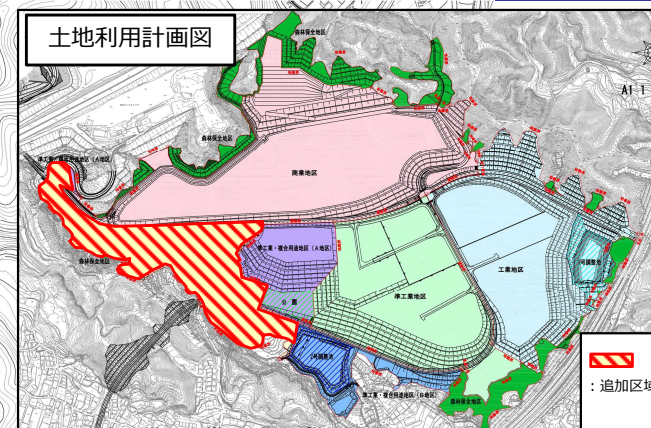
・地区計画：なし

上平良字広池外地区 (B-5-1) 【特定保留】

第3号議案関係（区域区分の変更）



土地利用計画図



航空写真

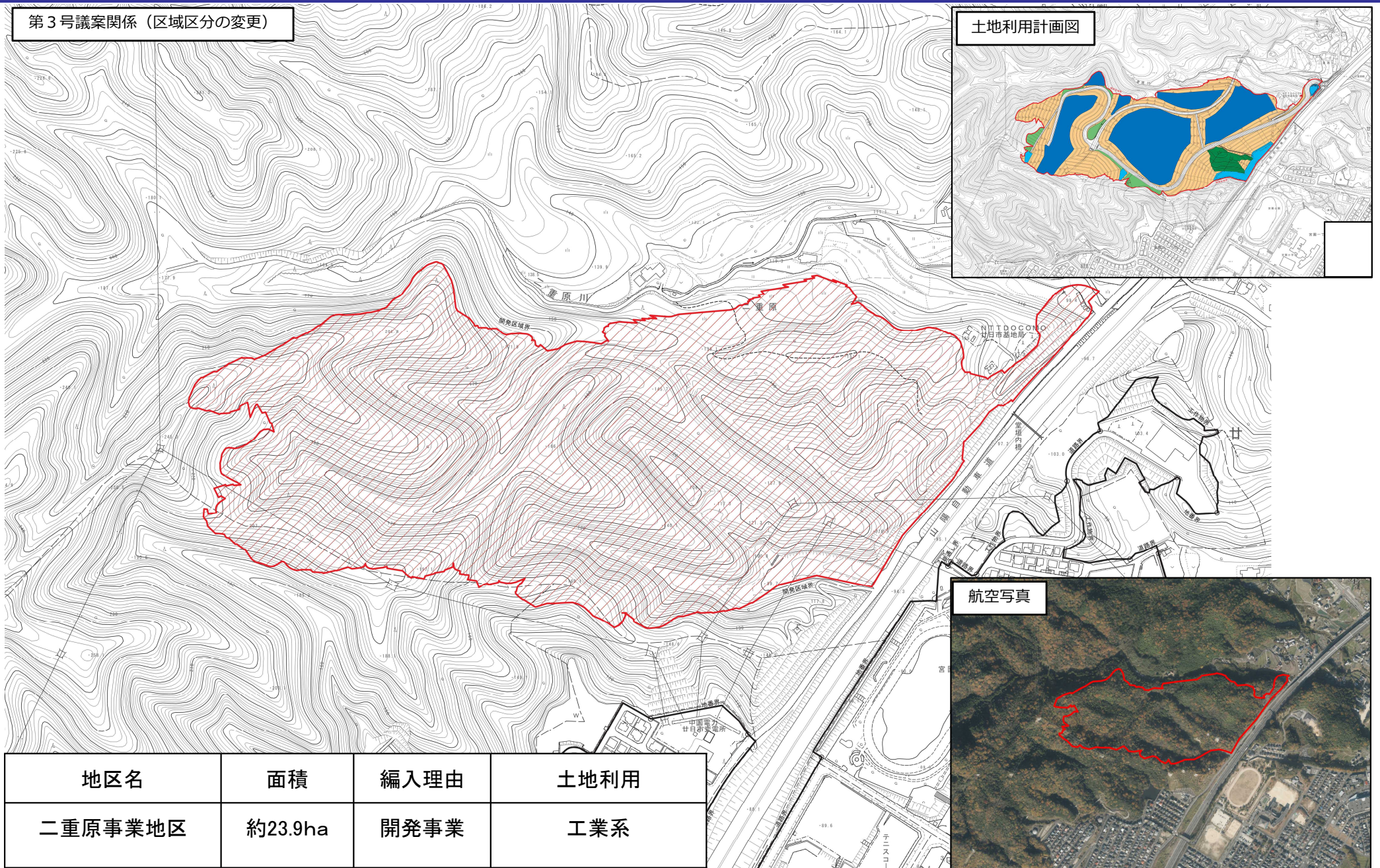


地区名	面積	編入理由	土地利用
上平良字広池外地区	約70.8ha	土地区画整理事業	住居系、商業系、工業系

二重原事業地区 (B-5-2) 【特定保留】

第3号議案関係 (区域区分の変更)

土地利用計画図

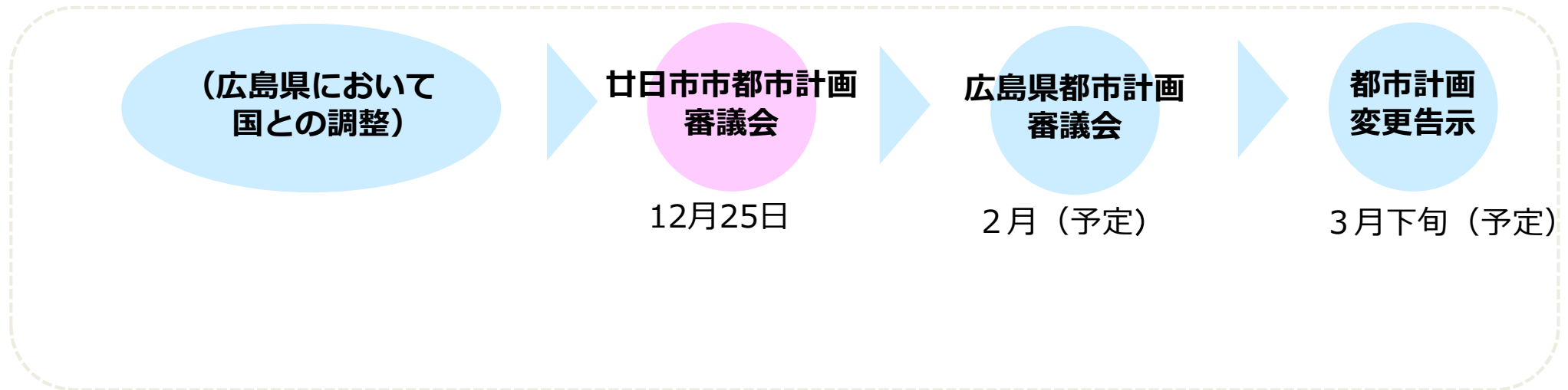


航空写真

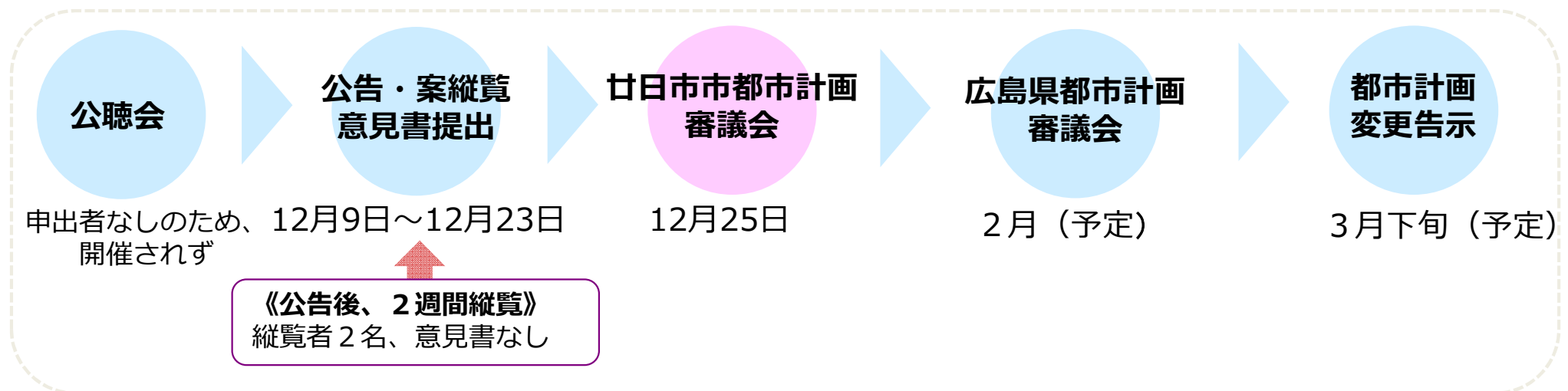


都市計画変更のスケジュール（県決定）

第2号議案 広島圏都市計画区域の変更

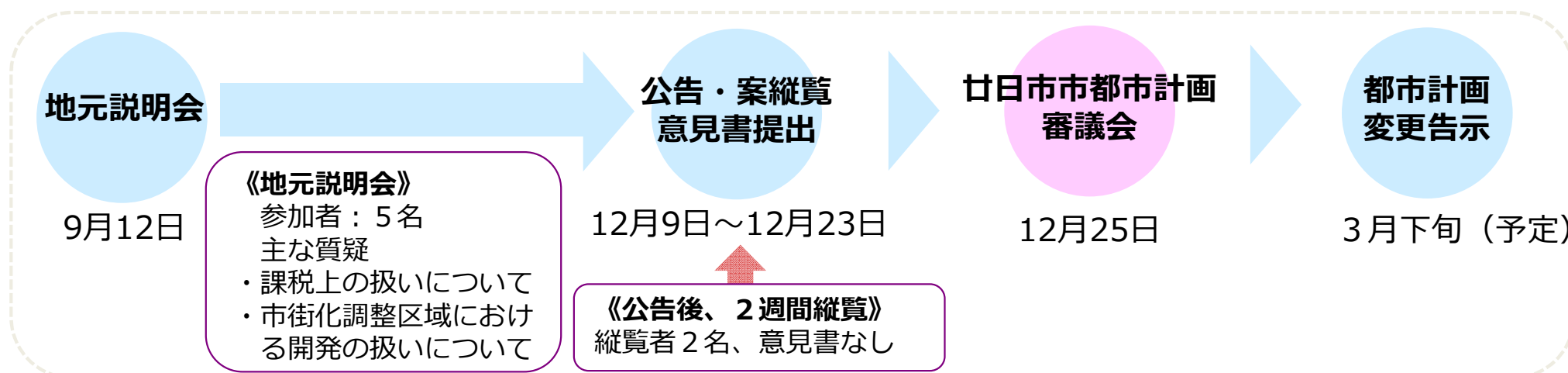


第3号議案 広島圏都市計画区域区分の変更



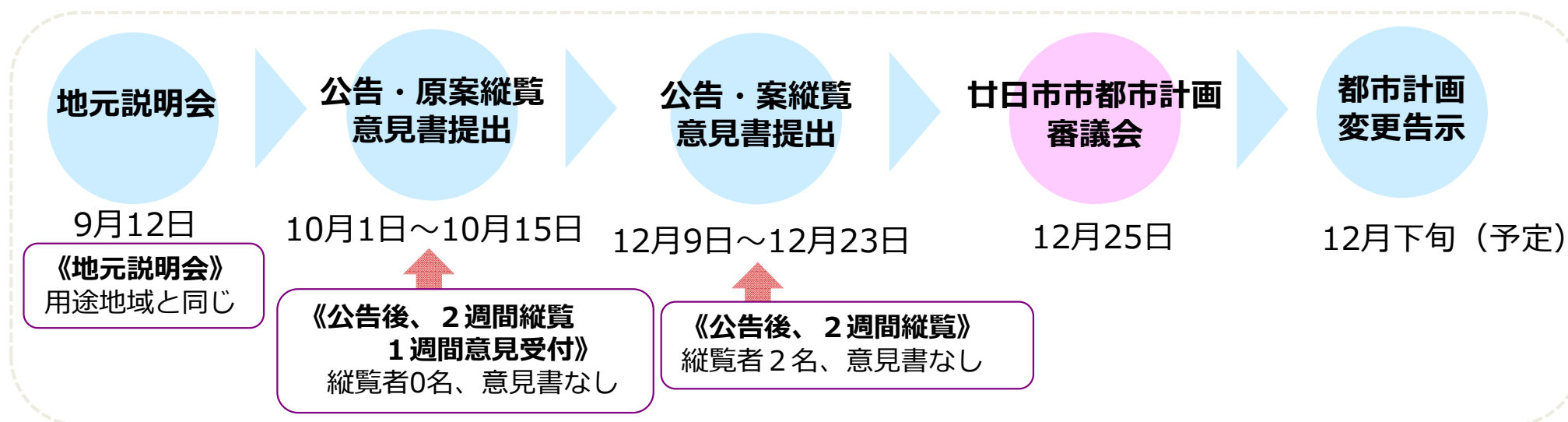
都市計画変更のスケジュール（市決定）

第4号議案 広島圏都市計画用途地域の変更



第5号議案 広島圏都市計画地区計画の変更

（陽光台地区、阿品台地区、廿日市駅北地区、宮内工業団地地区）



ご清聴ありがとうございました。