

第60回 廿日市市都市計画審議会 【議案集】

日 時 令和6年12月25日（水）9時30分から

場 所 廿日市市役所 2階 201会議室

目 次

議案	付議事項	決定権者	摘要	頁
1	広島圏都市計画生産緑地地区の決定について（諮問）	市	—	1
2	広島圏都市計画区域の変更について（意見照会）	県	—	7
3	広島圏都市計画区域区分の変更について（意見照会）	県	—	12
4	広島圏都市計画用途地域の変更について（諮問）	市	—	28
5	広島圏都市計画地区計画の変更について（諮問）	市	陽光台地区	57
			阿品台地区	66
			廿日市駅北地区	72
			宮内工業団地地区	81

第1号議案

広島圏都市計画生産緑地地区の決定について
(廿日市市決定)

令 6 - 廿 第 145644 号
令和 6 年 1 2 月 1 0 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)

広島圏都市計画生産緑地地区の決定について (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 19 条第 1 項の規定によって、貴会の意見を求めます。

広島圏都市計画生産緑地地区の決定 (廿日市市決定)

広島圏都市計画生産緑地地区の決定（廿日市市決定）

広島圏都市計画生産緑地地区を次のように決定する。

名 称	面 積	備 考
生産緑地地区	約0.9 ha	

「位置及び区域は、計画図表示のとおり」

理由

「別添理由書のとおり」

理由書

本市では、令和3年7月に策定した「廿日市市農業振興ビジョン」において、農業振興方針として「地産地消」ですすめる持続可能な農業・農村づくり」を目指すこととしており、課題の一つとして、農業及び農村環境が良好に維持され、次世代に引き継がれていくように、農地をはじめとした農業生産基盤を良好に保全する必要があるとしている。

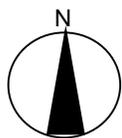
また、平成30年に策定した「廿日市市緑の基本計画」において、施策の方針の一つとして「都市農地の保全」を掲げており、市街化区域内の農地に対し、良好な都市環境の形成、防災空間の確保等を担っていることから、生産緑地地区の活用を図ることとしている。

こうした中、営農活動を将来にわたって継続したいという農業者からの要望もあったことから農業委員会より市へ市街化区域内の緑地機能及び多目的機能の優れた農地を保全し、緑が身近にある良好な生活環境や都市景観の形成を目的とした生産緑地地区の都市計画決定に関する記載のある提案書の提出があった。

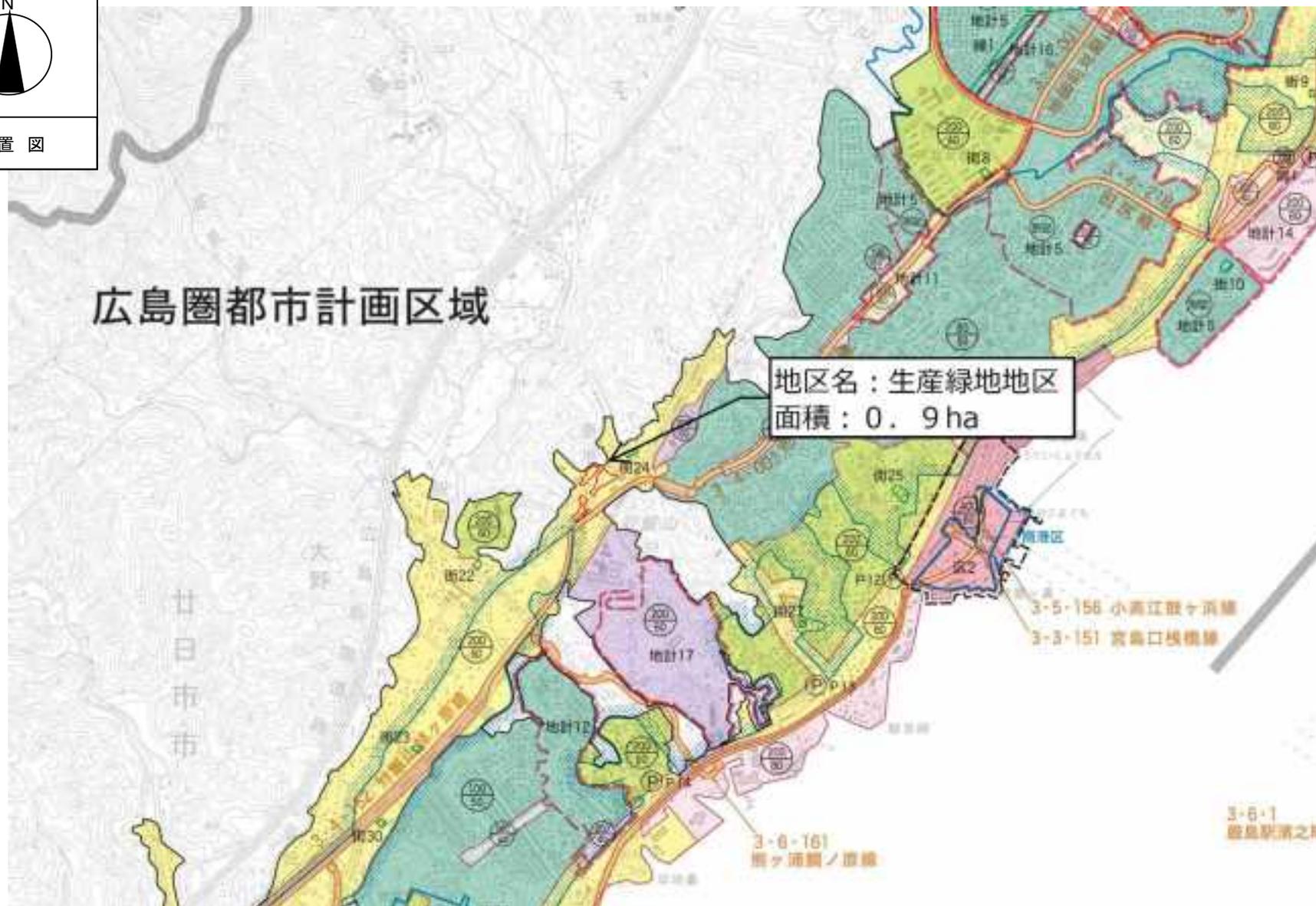
また、市街化区域内において一定の条件を満たす農地については、生産緑地地区を活用できるように、市の方針が掲げられたところである。

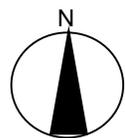
かねてから要望のあった下更地地区が位置する大野地域は、特に農地の宅地化が進んでいる地域である。また、市街地には暫定整備の2級河川永慶寺川が貫流しており、その周辺は浸水想定区域となっている。当該地区は、一団の農地で、継続的な営農が行われてきており、当該地区に生産緑地地区を定めることは、農業生産基盤を良好に保全することにつながりつつ、永慶寺川下流域への流出係数を抑える小規模な自然的流出抑制装置としての機能を果たすなどの流域治水の取組にも寄与する。

これらの農地の保全及び防災の観点から当該地区を生産緑地地区に定めるものである。

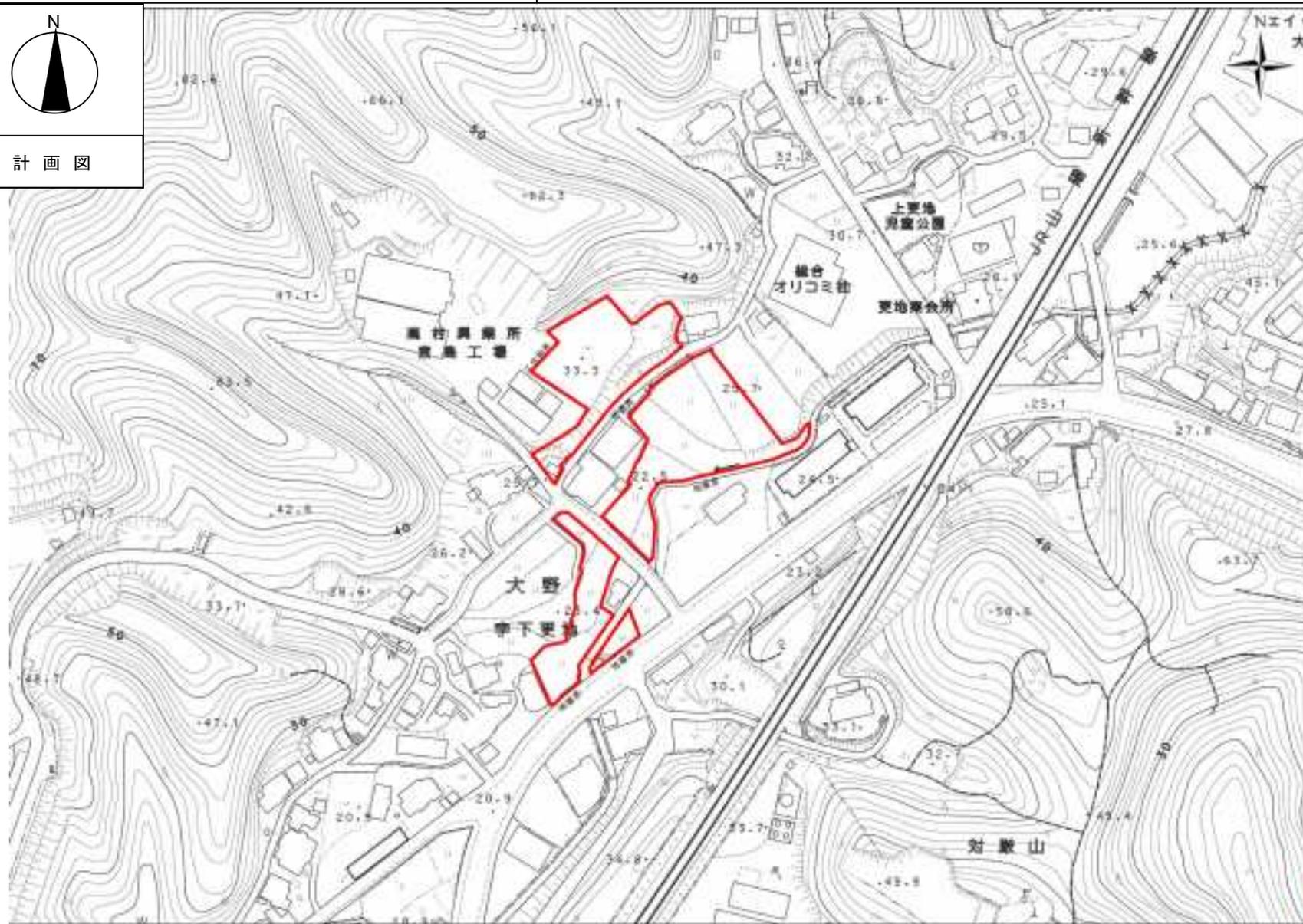


位置図





計画図



凡例

決定区域

第2号議案

広島圏都市計画区域の変更について
(広島県決定)

令 6 - 第 170726 号
令和 6 年 12 月 10 日

廿日市市都市計画審議会会長 様

廿日市市長 松 本 太 郎
(都 市 計 画 課)

広島圏都市計画区域の変更について（意見照会）

このことについて、都市計画法（昭和43年法律第100号）第5条第6項の規定において準用する同条3項の規定による広島県からの意見照会について、貴会の意見を求めます。

広島圏都市計画区域の変更（広島県決定）

都市計画区域の変更について

1 都市計画区域の名称

「広島圏都市計画区域」

2 新たに都市計画区域に含まれる土地の区域（拡大区域）

広島県廿日市市

地域	字 名		
旧廿日市市の区域	上平良	山	大迫の一部
	宮内	山	横道の一部

(約4.3ha)

3 都市計画区域変更の理由

(1) 現都市計画区域の概要

広島圏都市計画区域は、昭和46年1月16日に、広島市を中心に一体の都市圏として整備、開発及び保全する必要のある区域として、大竹市から呉市までの3市17町（当時の市町、現在は4市4町）の区域に指定された。

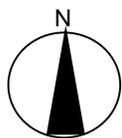
その後、都市圏における人口、産業の集中に伴う都市規模の拡大、大規模開発の進展、高速交通体系の整備等の動向に対応して都市計画区域の変更（拡大）が行われ、熊野町における全町指定（昭和62年3月2日告示）、広島西風新都（広島市安佐南区及び佐伯区）における拡大（平成3年9月30日告示）、広島市の内陸部における拡大（平成7年10月30日告示、平成16年5月31日告示、令和4年12月26日告示）などを経て現在に至っている。

(2) 都市計画区域変更の理由

今回都市計画区域を拡大する廿日市市上平良字大迫の一部及び同市宮内字横道の一部の区域（以下「本区域」という。）は、廿日市市の中心部から約3km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。

廿日市市においては、地域経済の持続的な発展を図るため、既存企業の移転による事業拡張や新規企業の誘致のための新たな産業団地の開発・整備を行うことが喫緊の課題となっており、山陽自動車道宮島スマートインターチェンジや広島港廿日市地区に近接した二重原事業地区において、既存の社会インフラを効率的に利用しながら、産業基盤の整備・拡充を図るものである。

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。

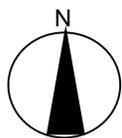


位置図

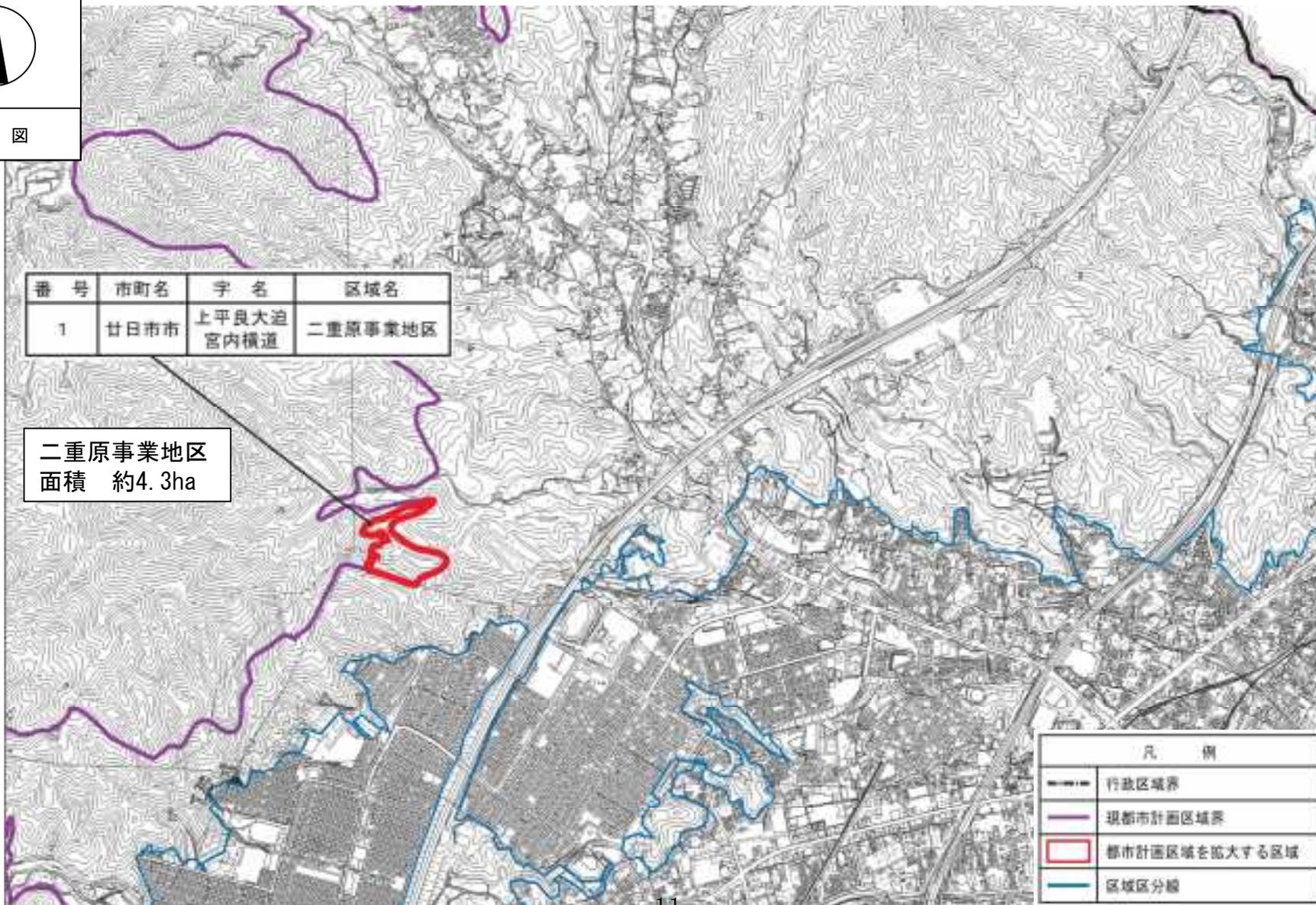
番号	市町名	字名	区域名
1	廿日市市	上平良大迫 宮内横道	二重原事業地区



凡 例	
	行政区域界
	現都市計画区域界
	都市計画区域を拡大する区域
	区域区分線



区域図



番号	市町名	字名	区域名
1	廿日市市	上平良大迫 宮内横道	二重原事業地区

二重原事業地区
面積 約4.3ha

凡 例	
	行政区境界
	現都市計画区域境界
	都市計画区域を拡大する区域
	区域区分線

第3号議案

広島圏都市計画区域区分の変更について
(広島県決定)

令 6 - 第 170560 号
令和 6 年 12 月 10 日

廿日市市都市計画審議会会長 様

廿日市市長 松 本 太 郎
(都 市 計 画 課)

広島圏都市計画区域区分の変更について（意見照会）

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18条第1項の規定による広島県からの意見照会について、貴会の意見を求めます。

広島圏都市計画区域区分の変更（広島県決定）

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。

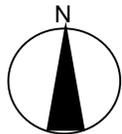
令和3年3月に策定した「広島圏域都市計画マスタープラン」では、「コンパクト+ネットワーク型の都市」や「安全・安心に暮らせる都市」などの5つの都市の目指すべき将来像を掲げ、その実現に向けて広域的な観点から主要な都市計画の方針等を定めている。また、本都市計画区域は、広島圏域の中心であるとともに、瀬戸内海地域及び中四国地域の連携・交流拠点として、広島県内はもとより中四国地方の発展を牽引する中枢的役割を担うものとして位置付けている。

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。

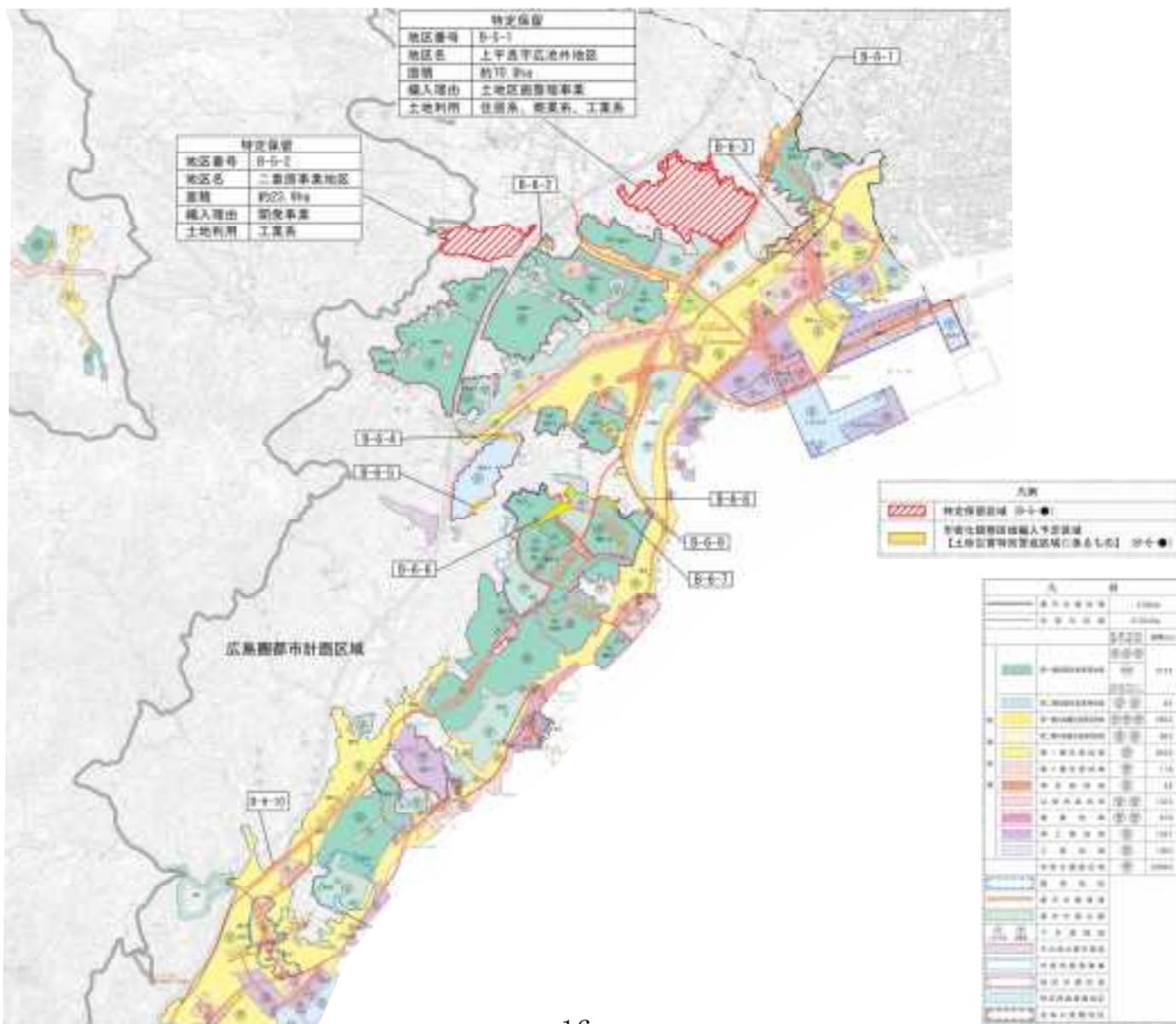
今回の変更は、これらの上位計画に即し、土砂災害特別警戒区域等の災害リスクの高い土地について、土地の利用状況や各種災害への対策状況等を踏まえつつ、市街化調整区域に編入するものである。

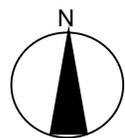
そのほか、市街化区域から市街化調整区域へ編入した面積の範囲内において、「出来庭二丁目地区」等、おおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域を市街化区域に編入する。

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。



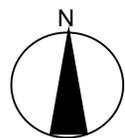
位置図



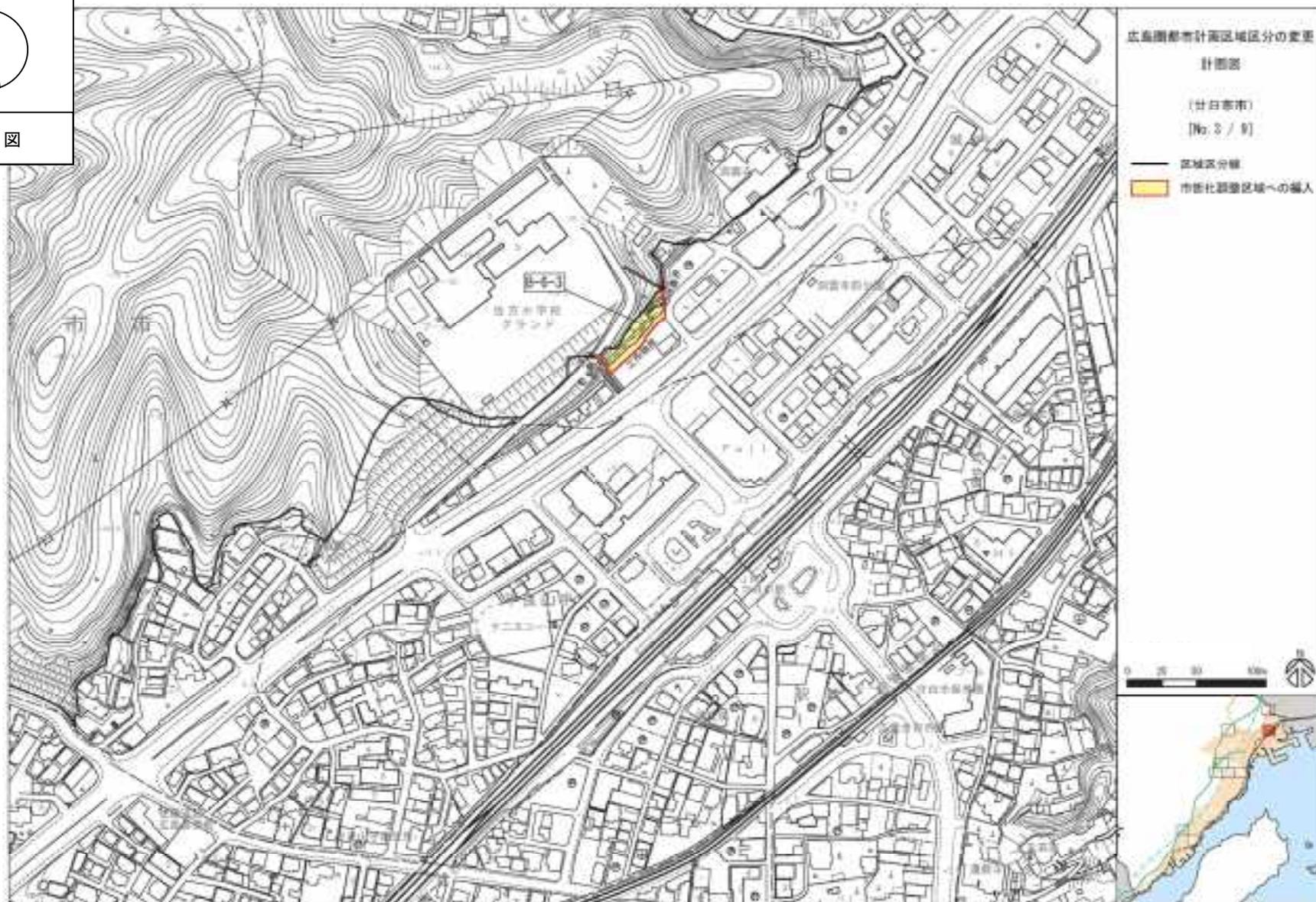


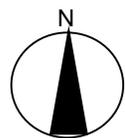
計 画 図





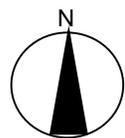
計 画 図





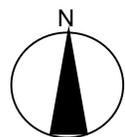
計 画 図





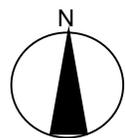
計 画 図





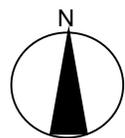
計 画 図





計 画 図



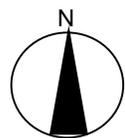


計 画 図



- 広島圏都市計画区域区分の変更
- 計画図
 - (廿日市市)
 - [No. 8 / 9]
 - 区域区分線
 - 市街七調整区域への編入



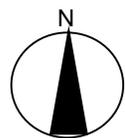


計 画 図

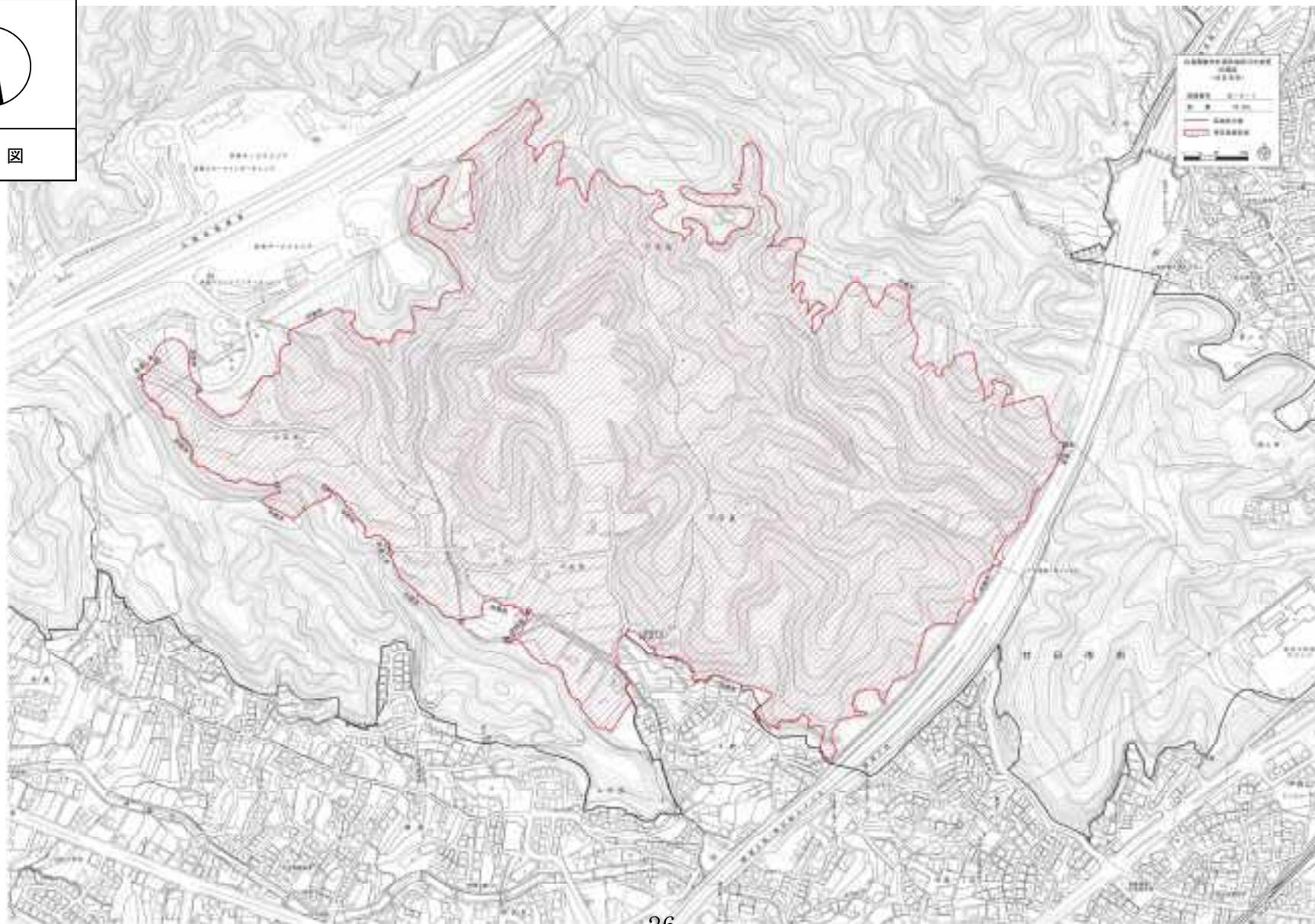


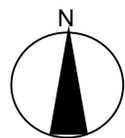
広島圏都市計画区域区分の変更
計画図
(廿日市市)
[No. 9 / 9]
— 区域区分線
■ 有田七調整区域への編入



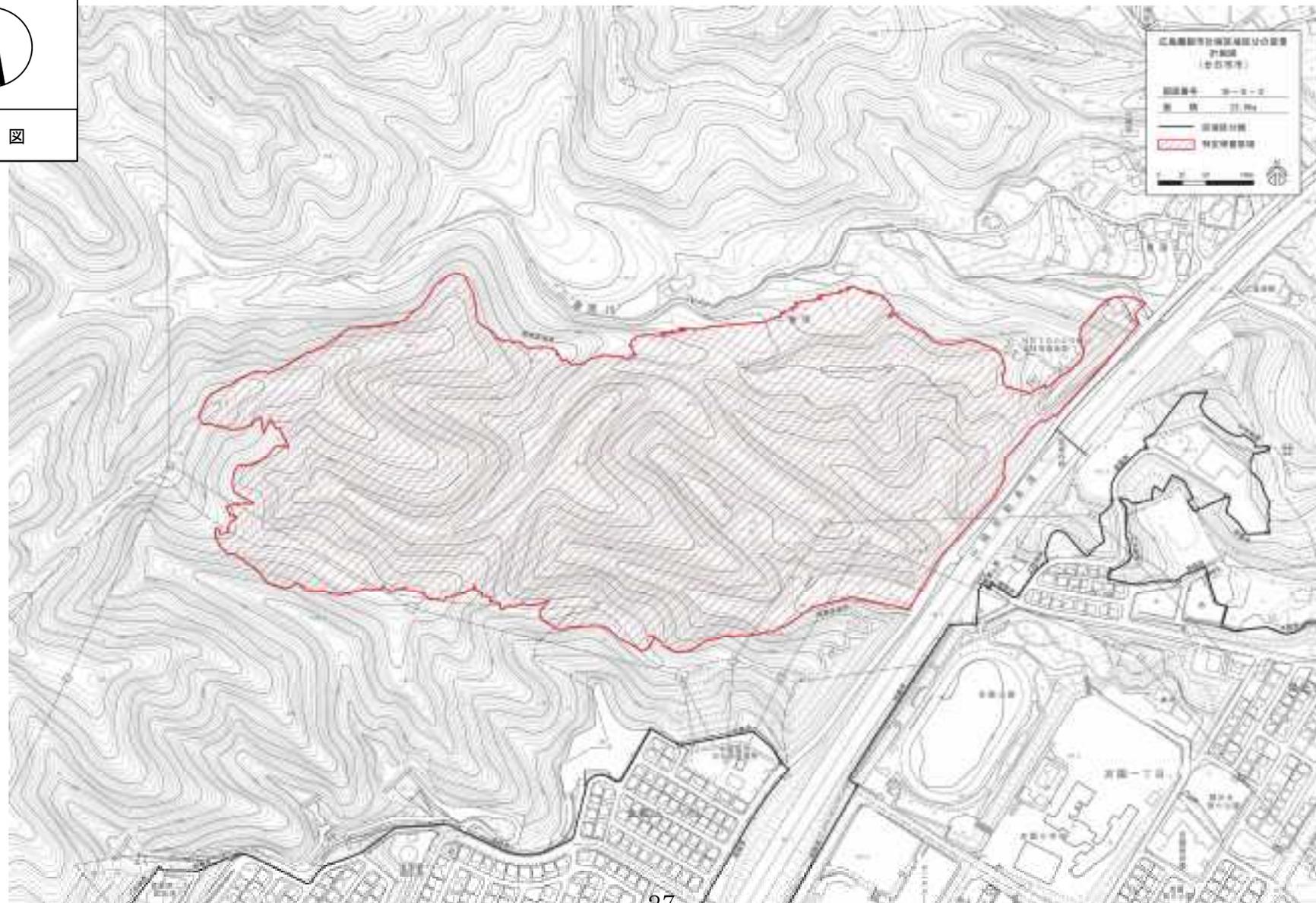


計 画 図





計 画 図



第4号議案

広島圏都市計画用途地域の変更について
(廿日市市決定)

令 6 - 第 170481 号
令和 6 年 12 月 10 日

廿日市市都市計画審議会会長 様

廿日市市長 松 本 太 郎
(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 (廿日市市決定)

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 38.2ha	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%
	約 442.0ha	10/10以下	5/10以下			10m	21.1%
	小計 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%
	約 2.4ha	15/10以下	6/10以下			12m	0.1%
	小計 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%
	約 185.8ha	20/10以下	6/10以下				8.9%
	小計 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」

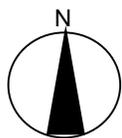
理由

別添理由書のとおり

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。

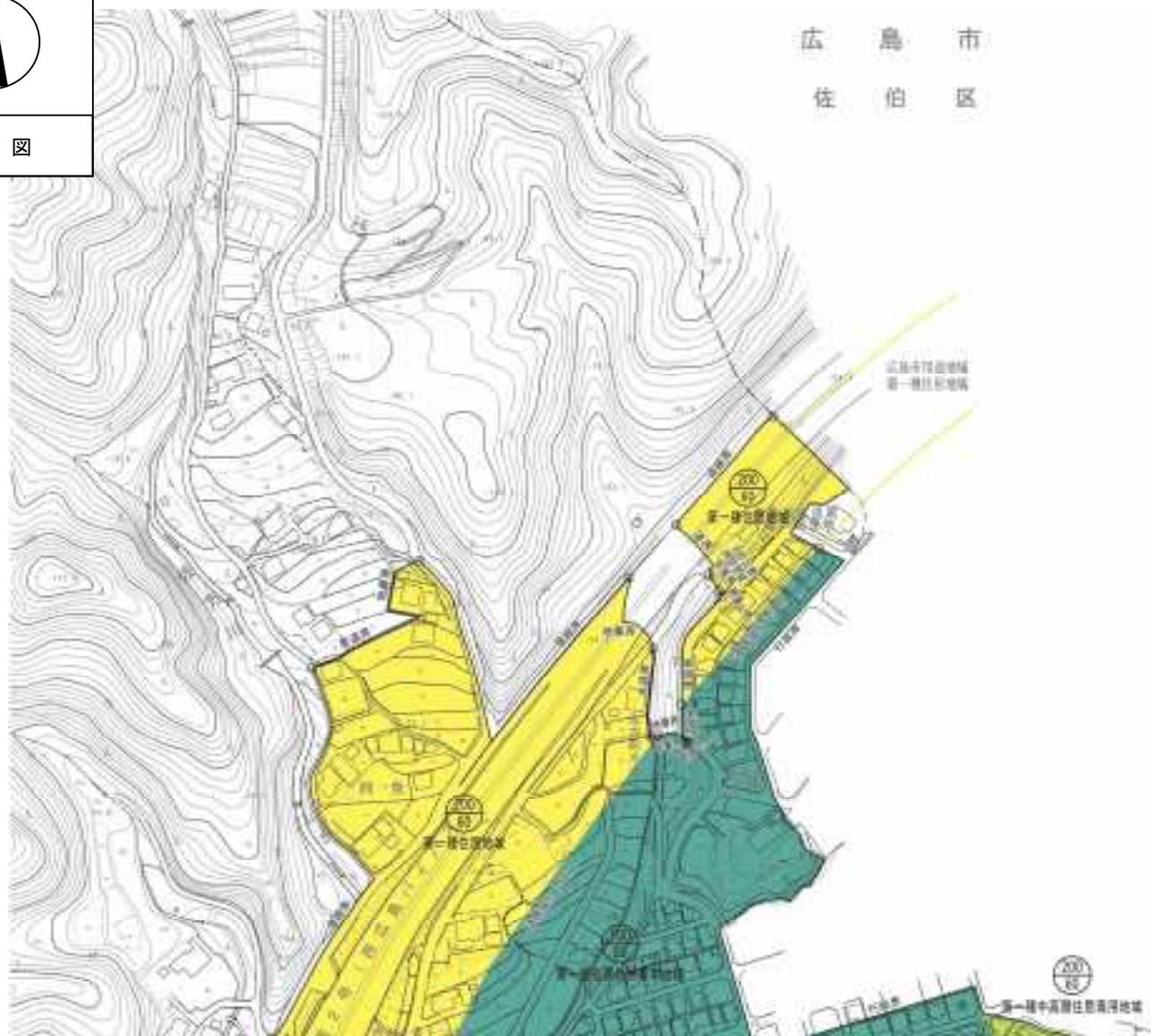
今回の用途地域の変更は、令和3年7月に広島県が策定した「市街化区域内における土砂災害特別警戒区域を市街化調整区域に編入する取組方針」に基づき、市街化区域から市街化調整区域へ編入する区域について、用途地域の指定の解除等をするものである。



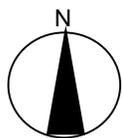
計 画 図

広 島 市
佐 伯 区

広島圏都市計画 用途地域の変更（廿日市市決定）	
図案番号	1
地 区 名	佐伯区各地域
図案内容	計画図
備 考	

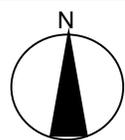


	第一種低層住居専用地域
	第二種低層住居専用地域
	第一種中高層住居専用地域
	第二種中高層住居専用地域
	第一種住宅地域
	第二種住宅地域
	準住宅地域
	公園遊楽地域
	商業地域
	準工業地域
	工業地域
	工業専用地域

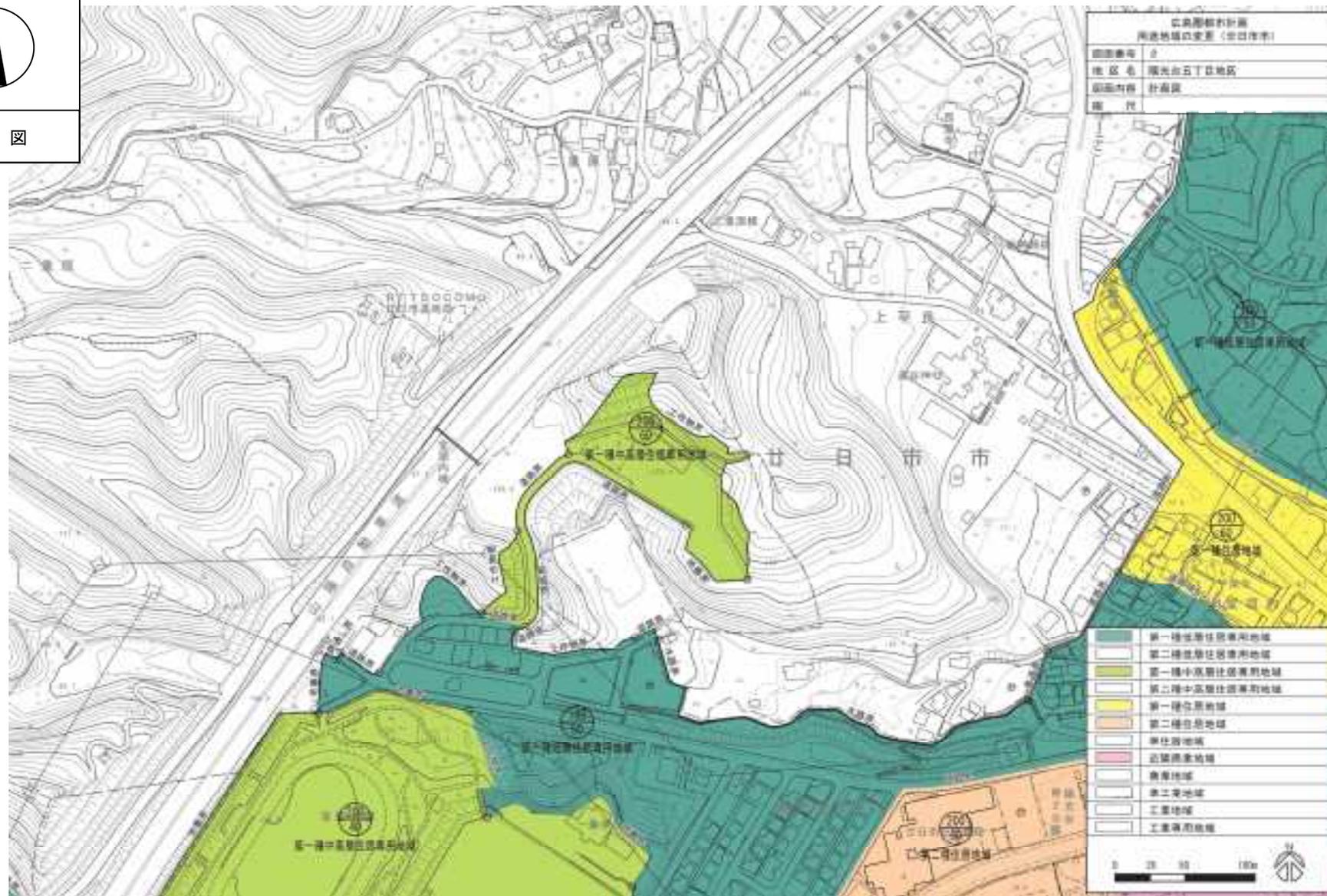


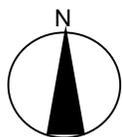
参考図



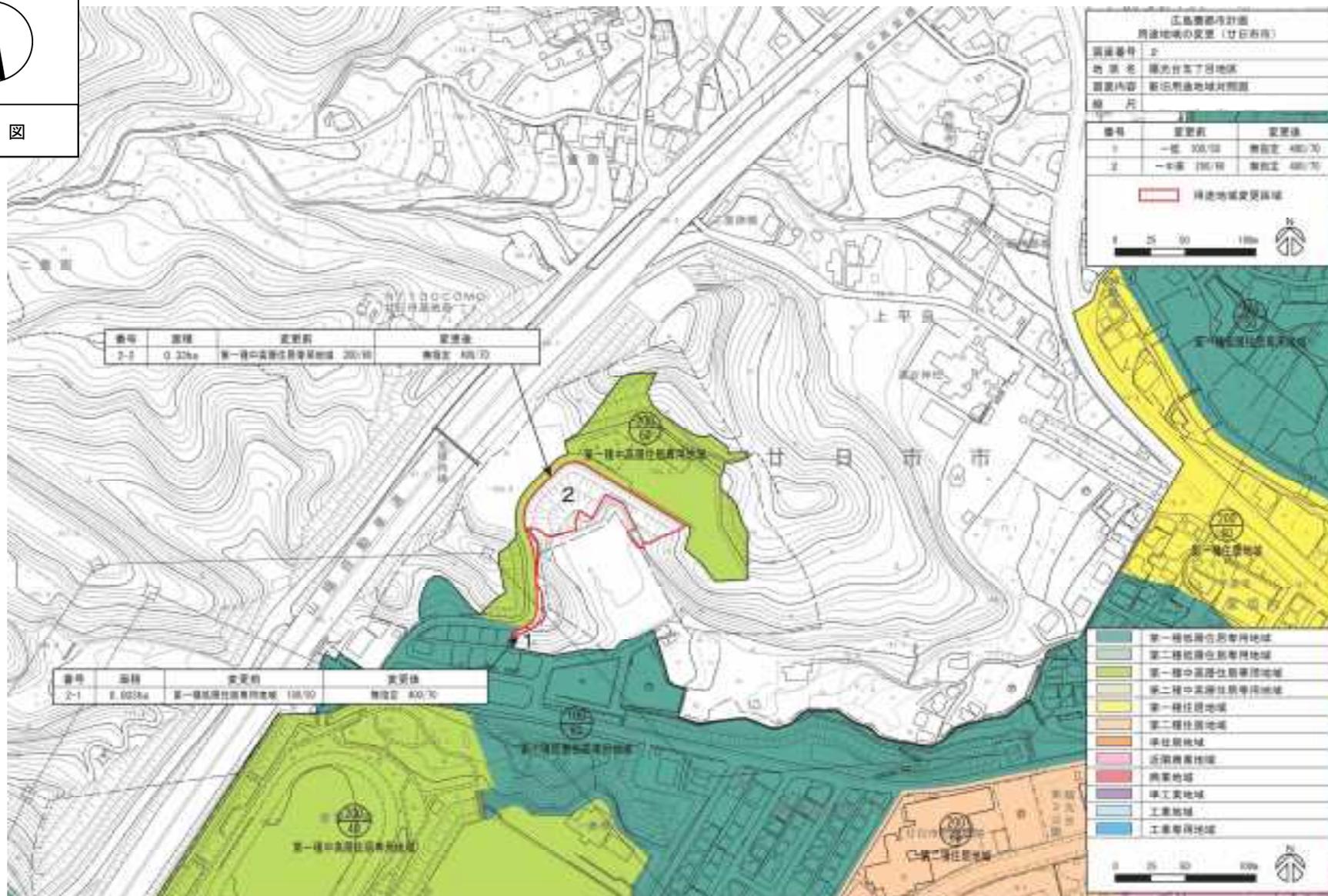


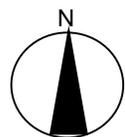
計 画 図



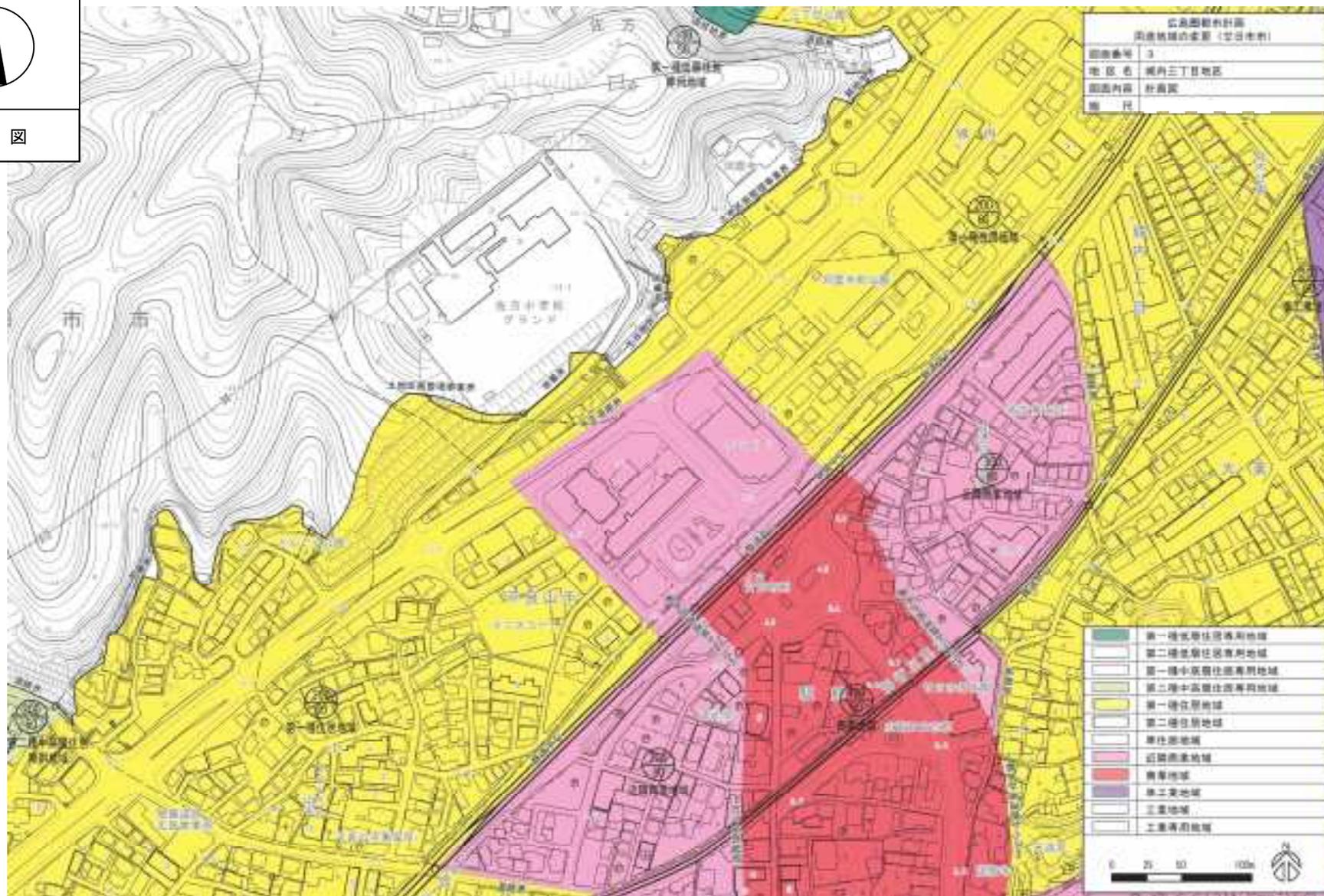


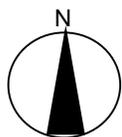
参考図



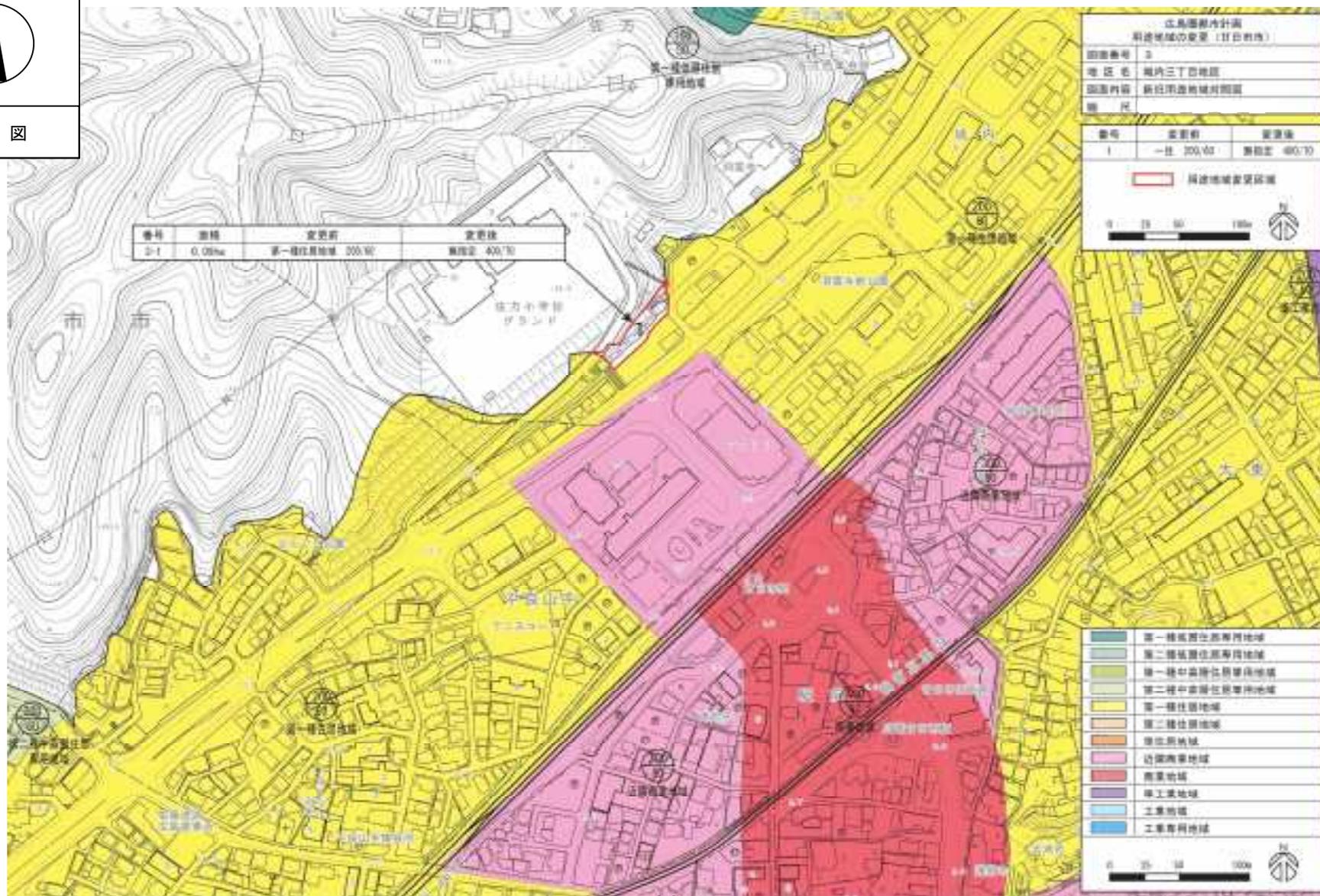


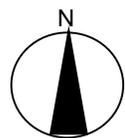
計 画 図



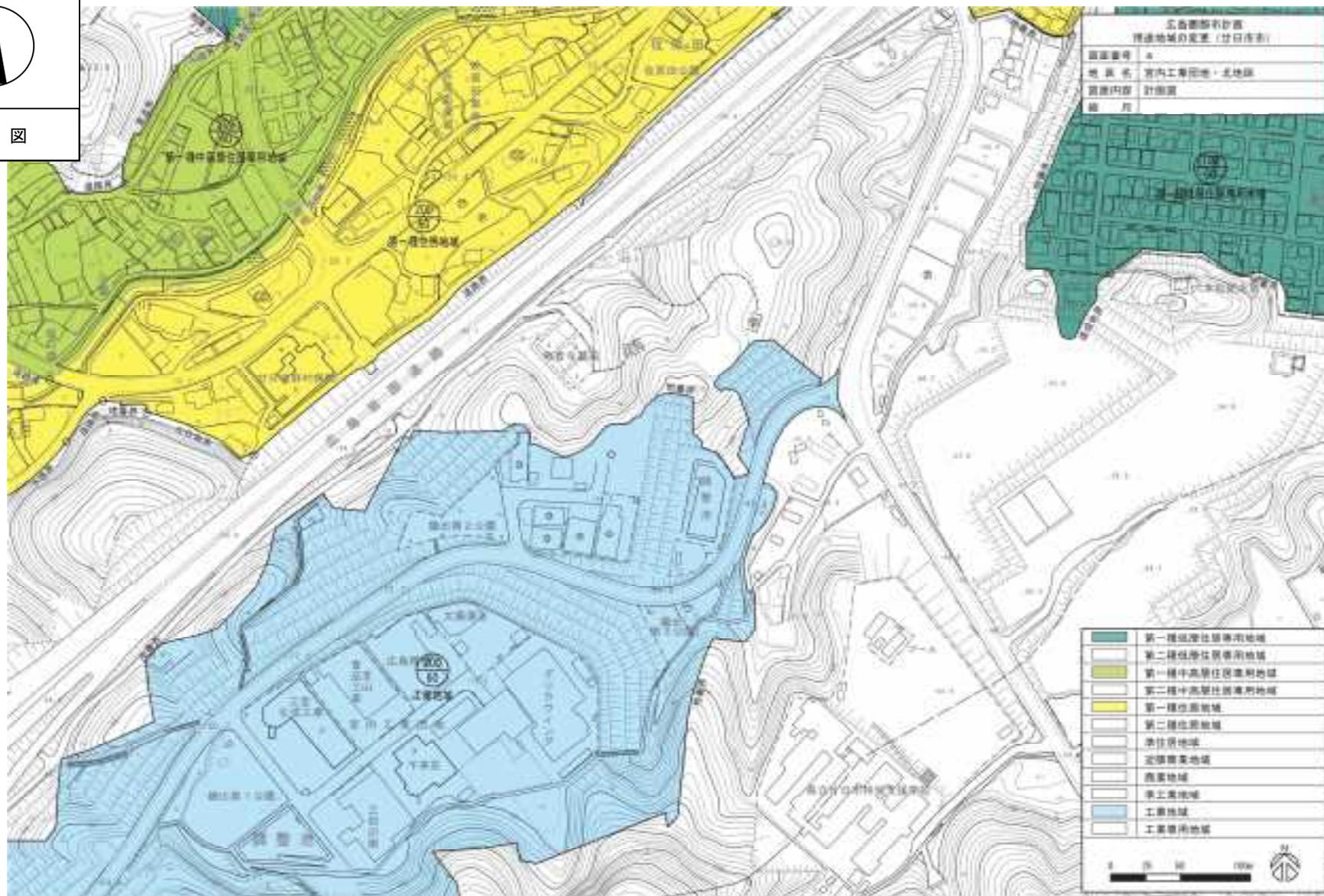


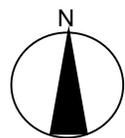
参考図



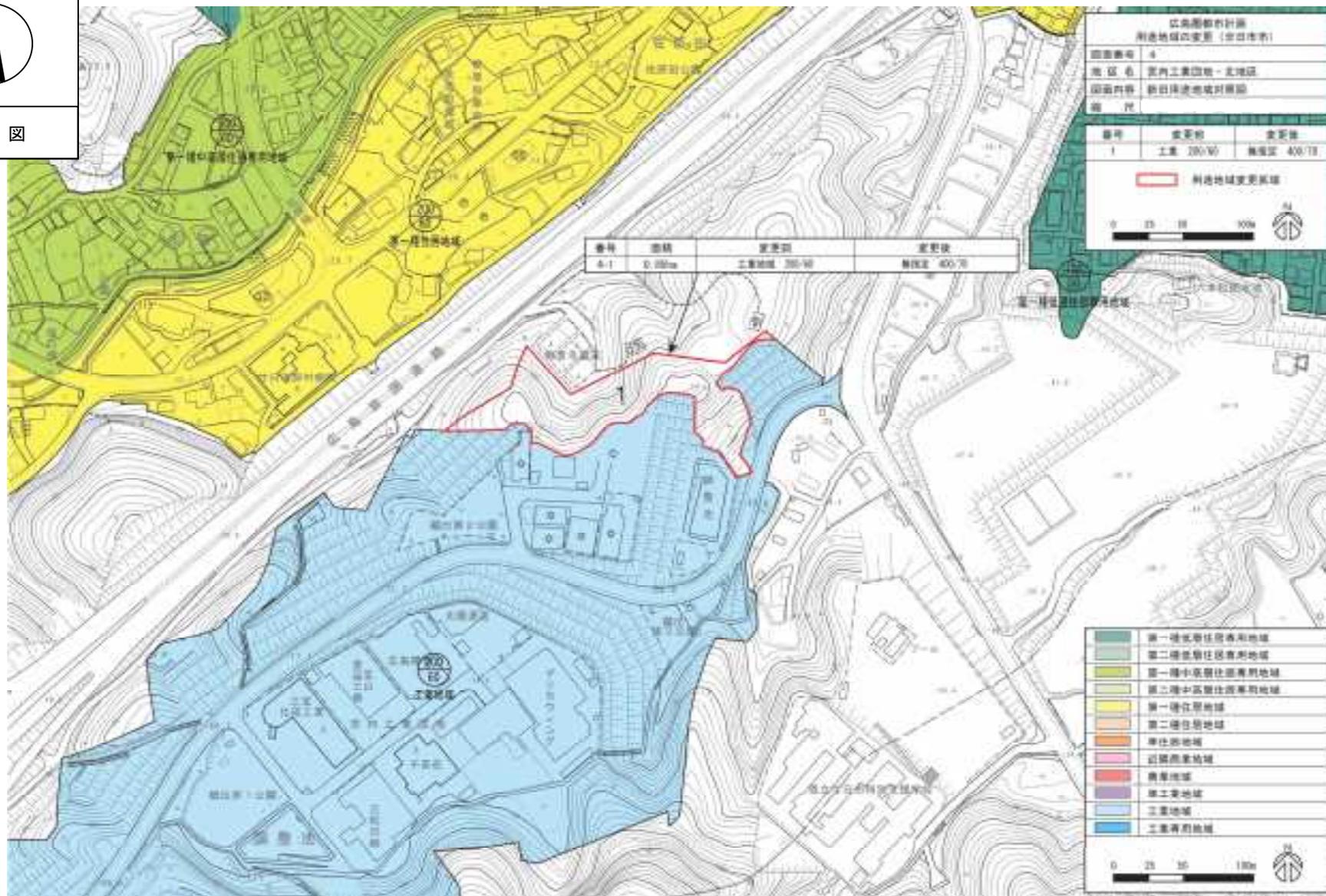


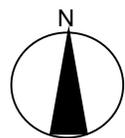
計 画 図



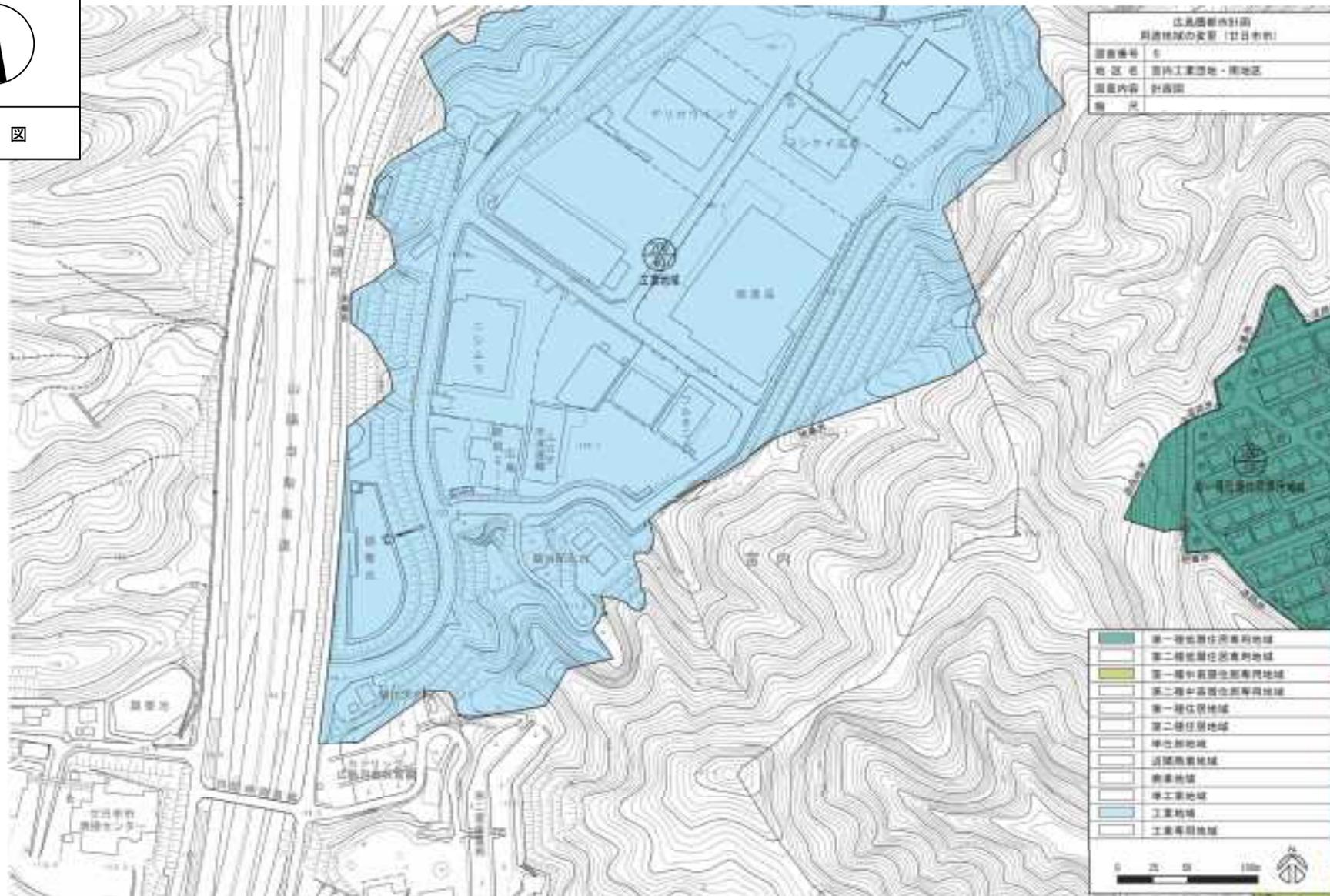


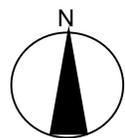
参考図



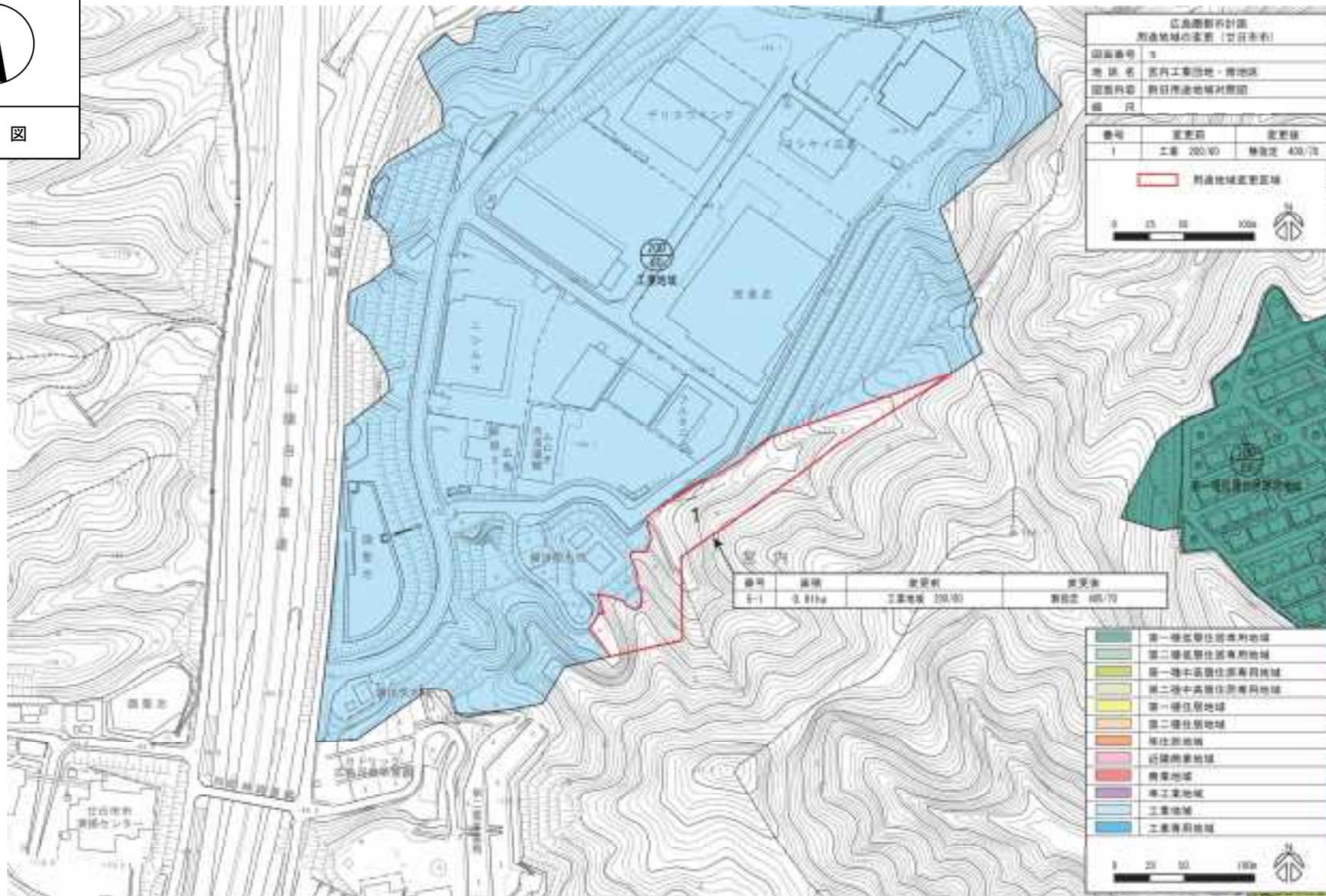


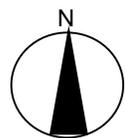
計 画 図



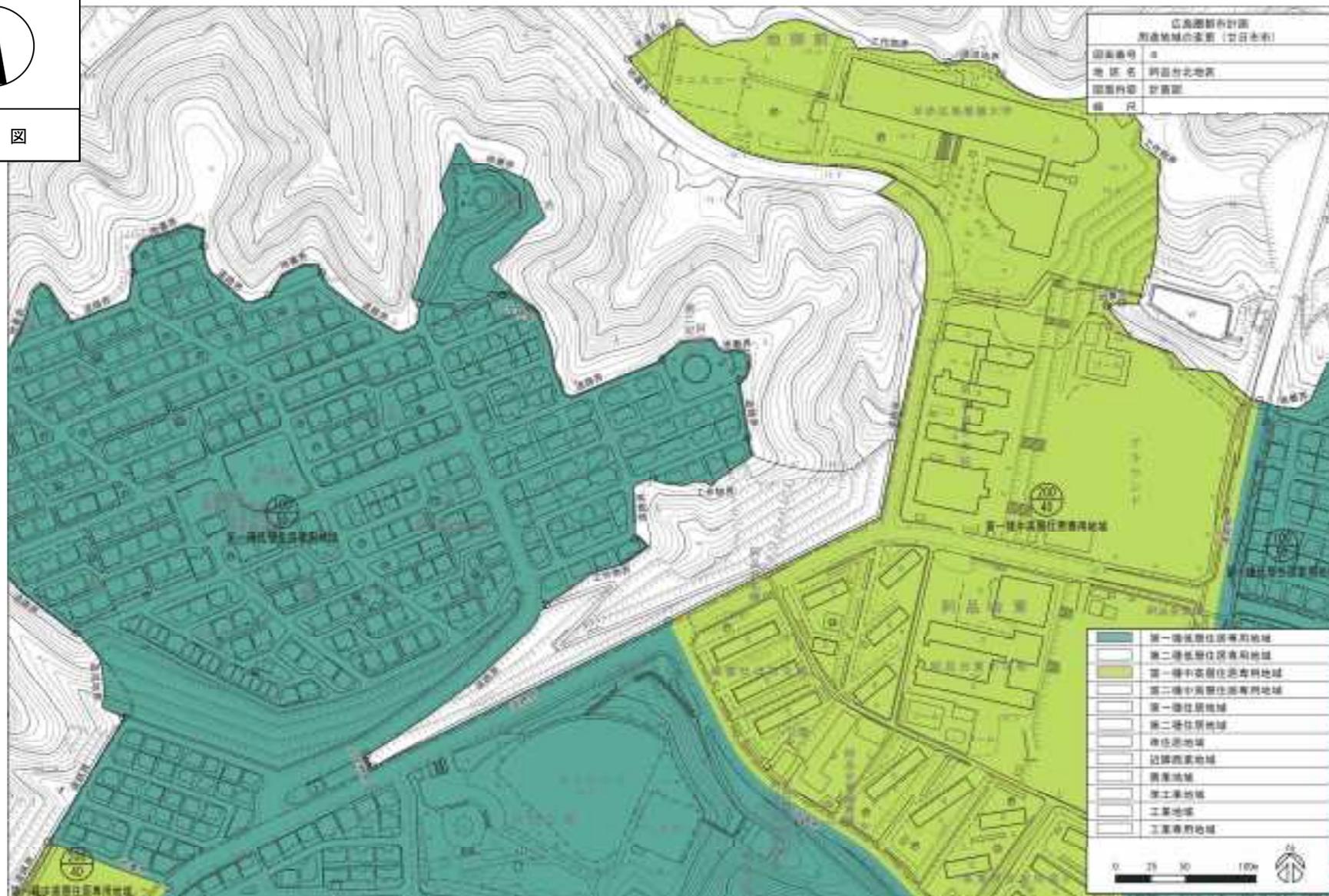


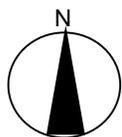
参考図



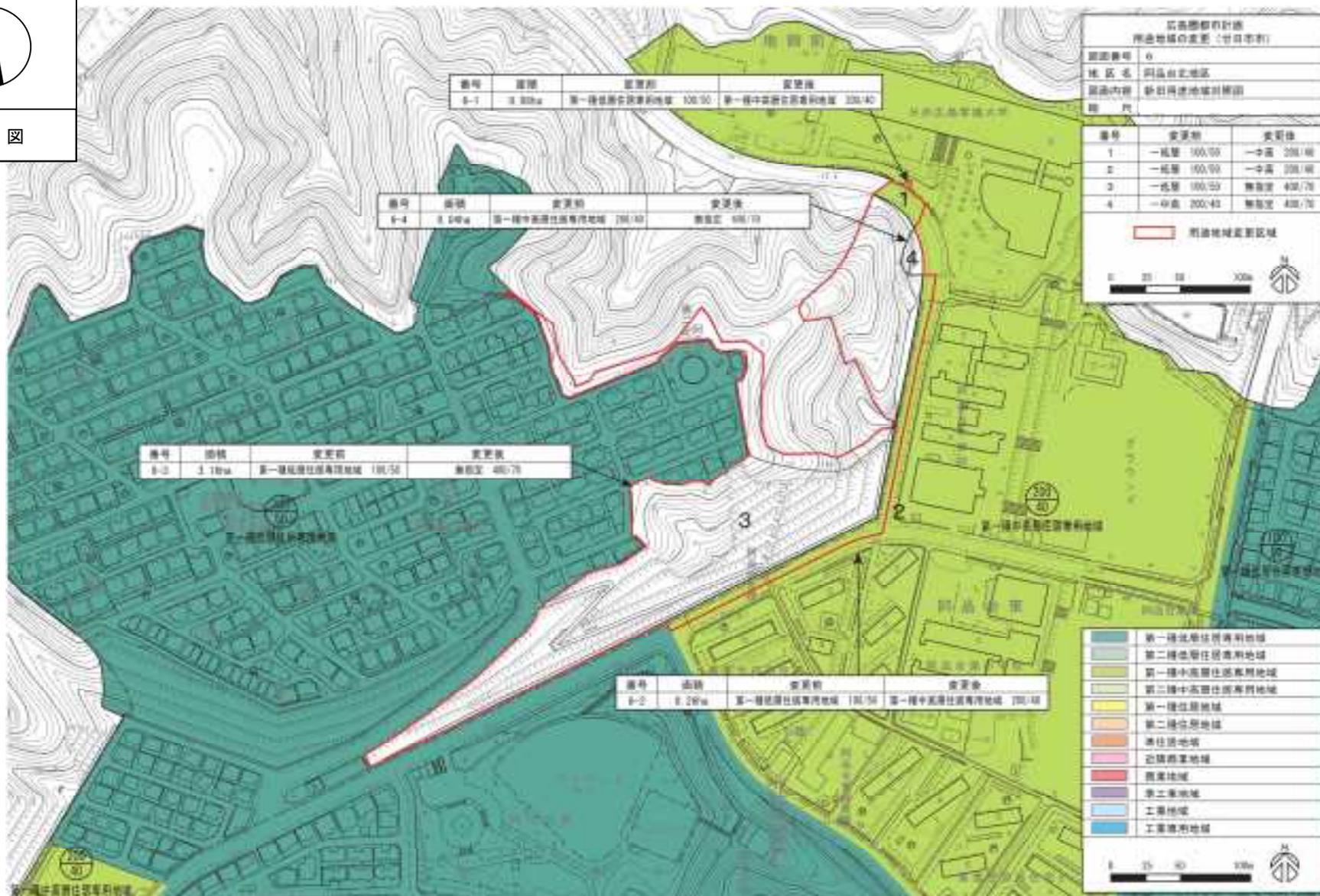


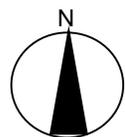
計 画 図



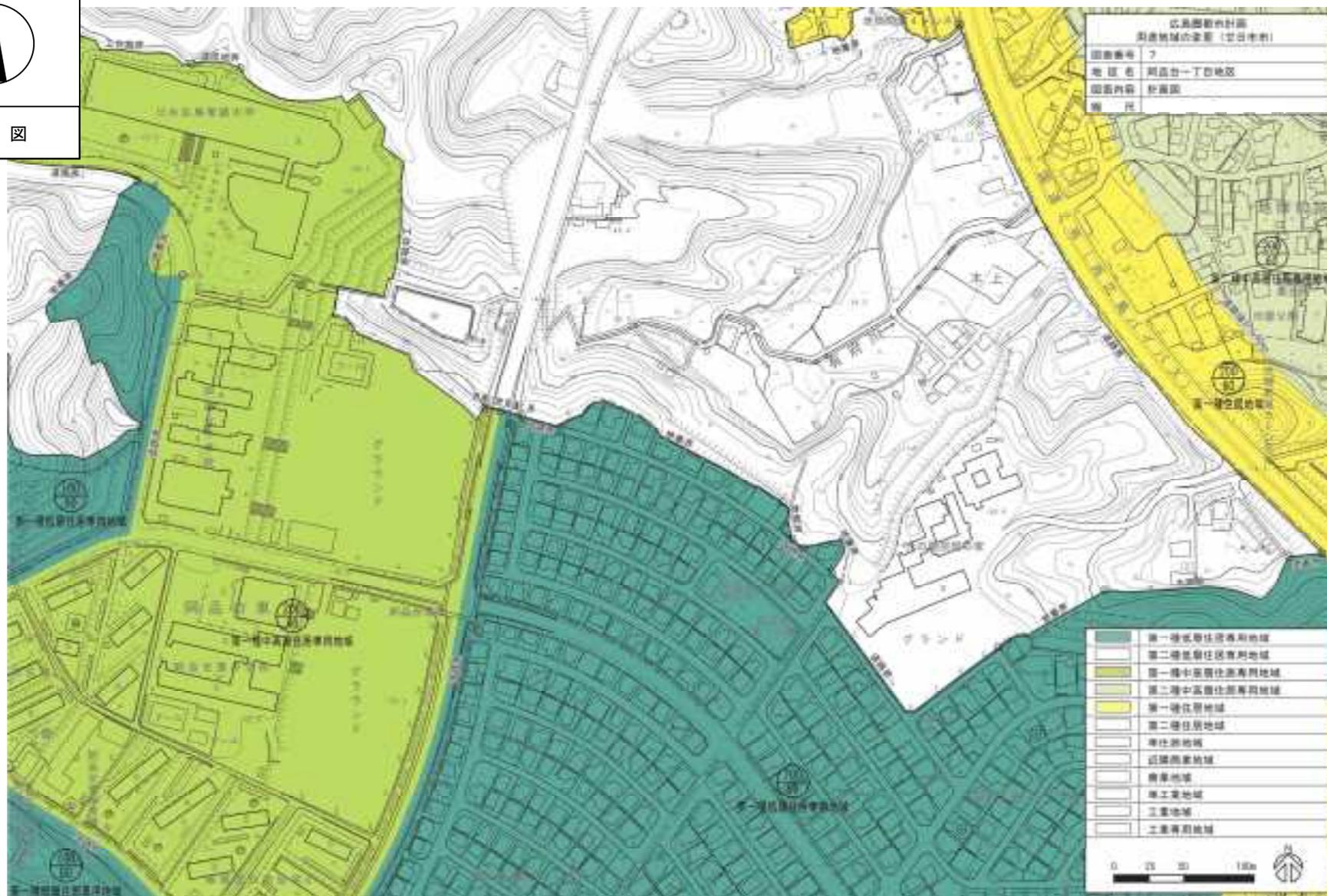


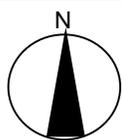
参考図



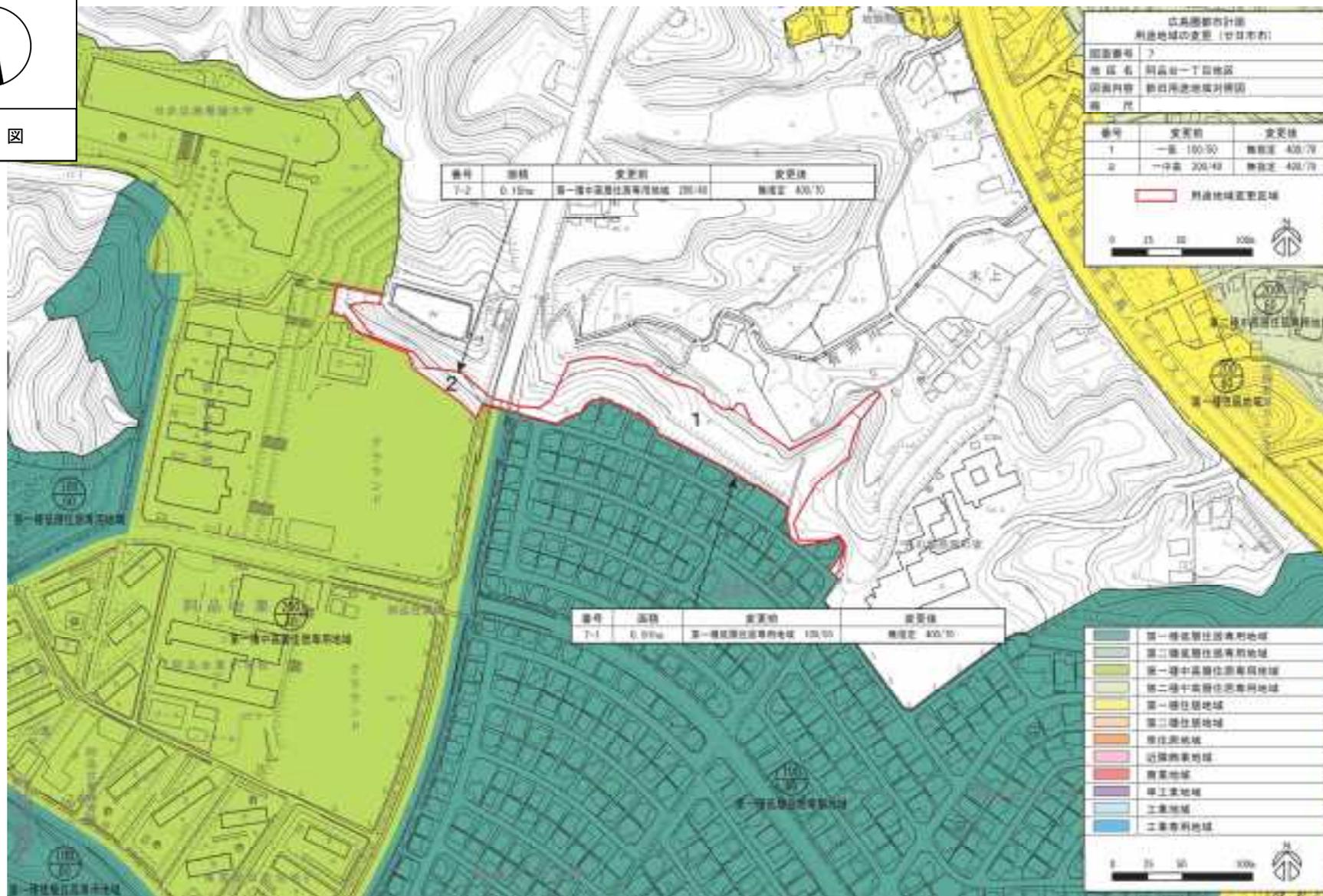


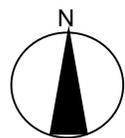
計 画 図



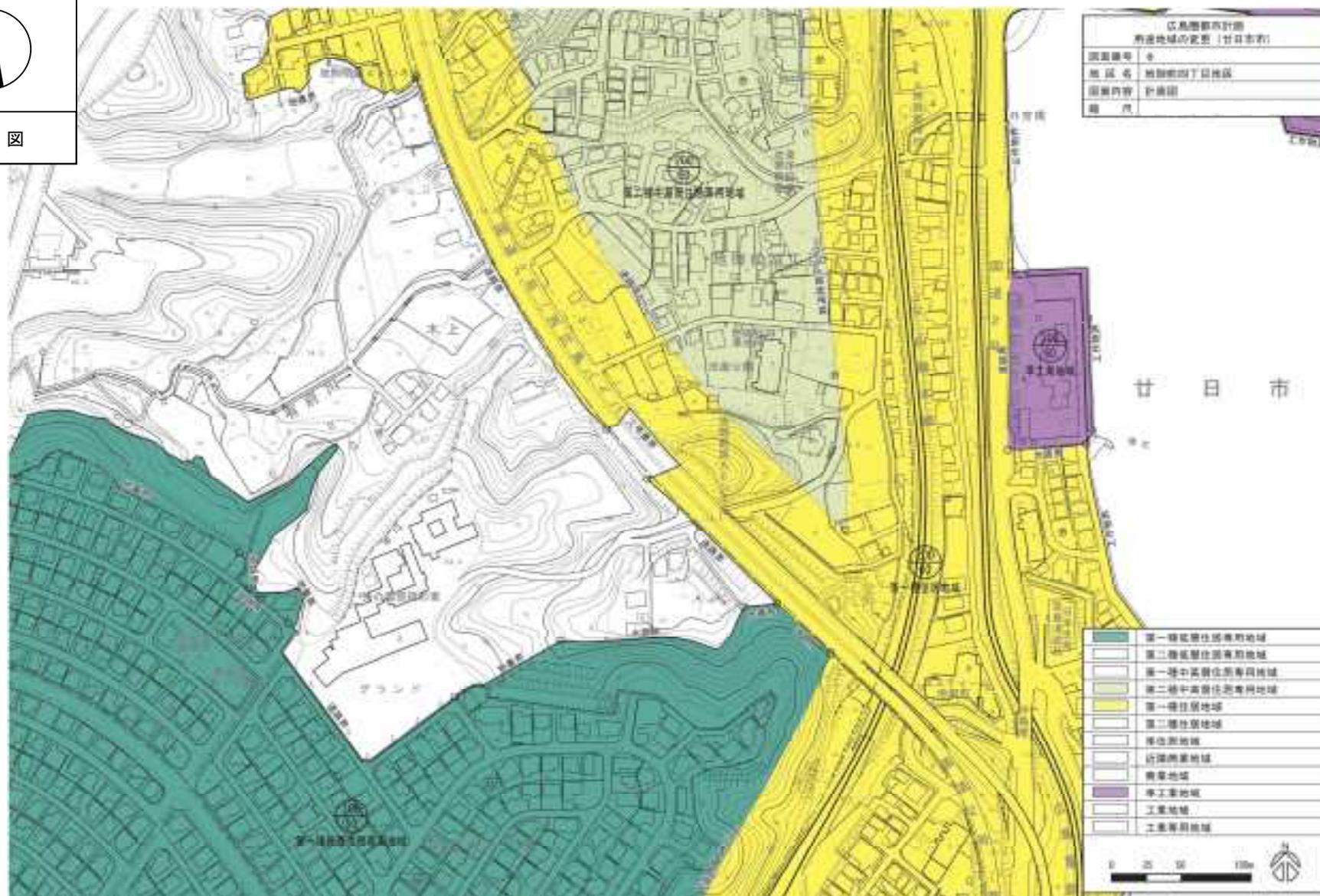


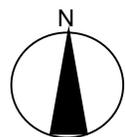
参考図



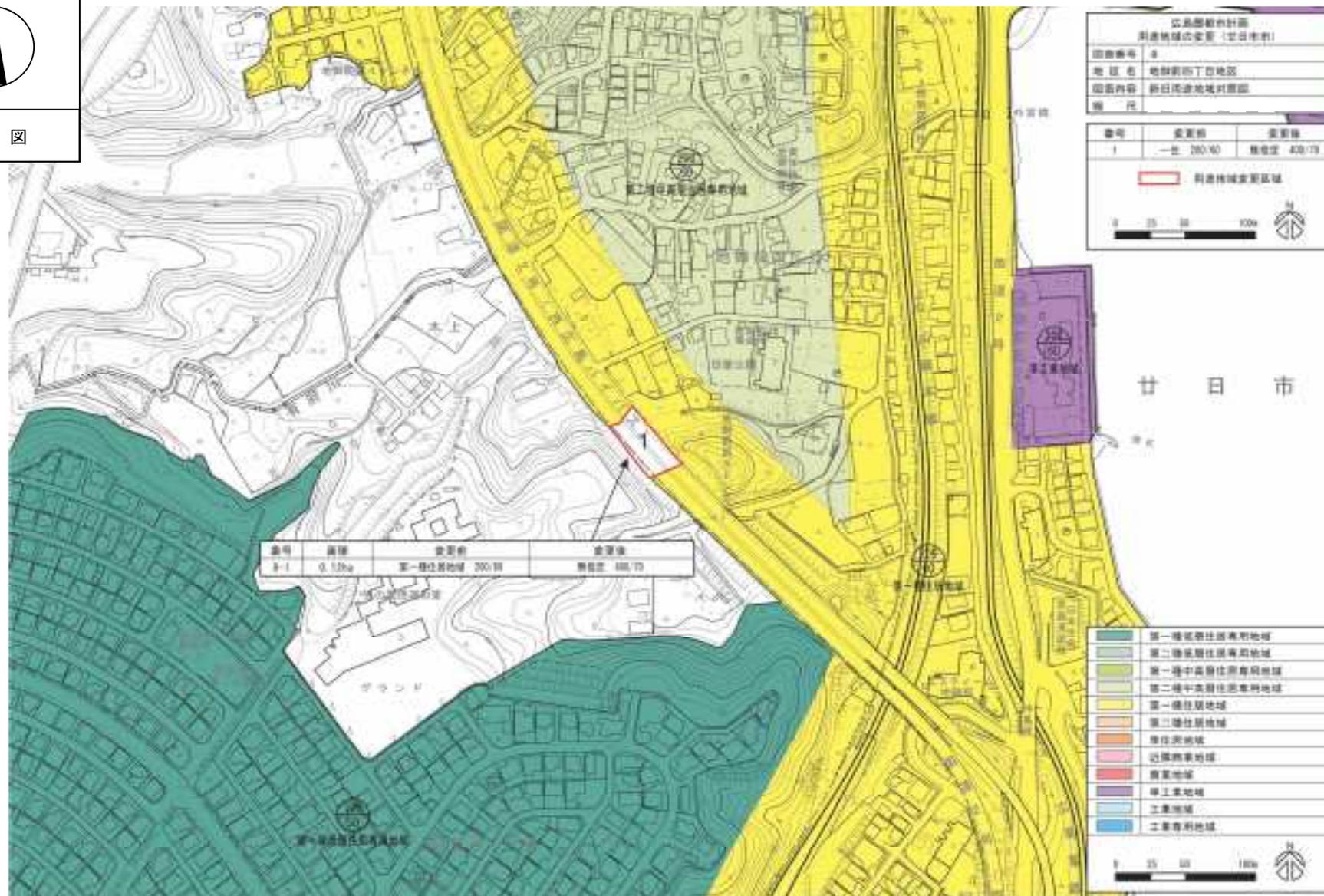


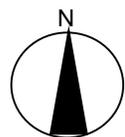
計 画 図



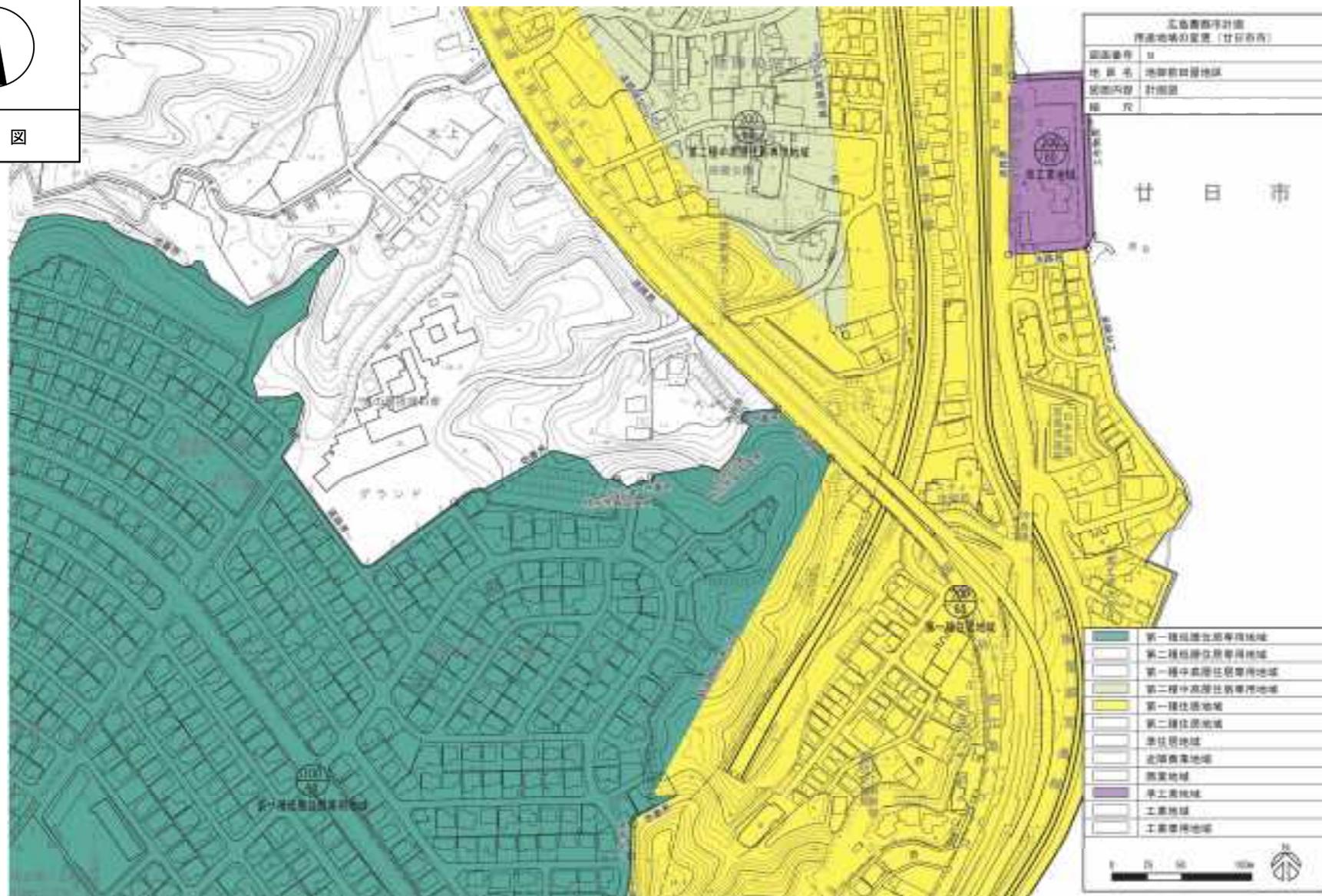


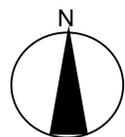
参考図



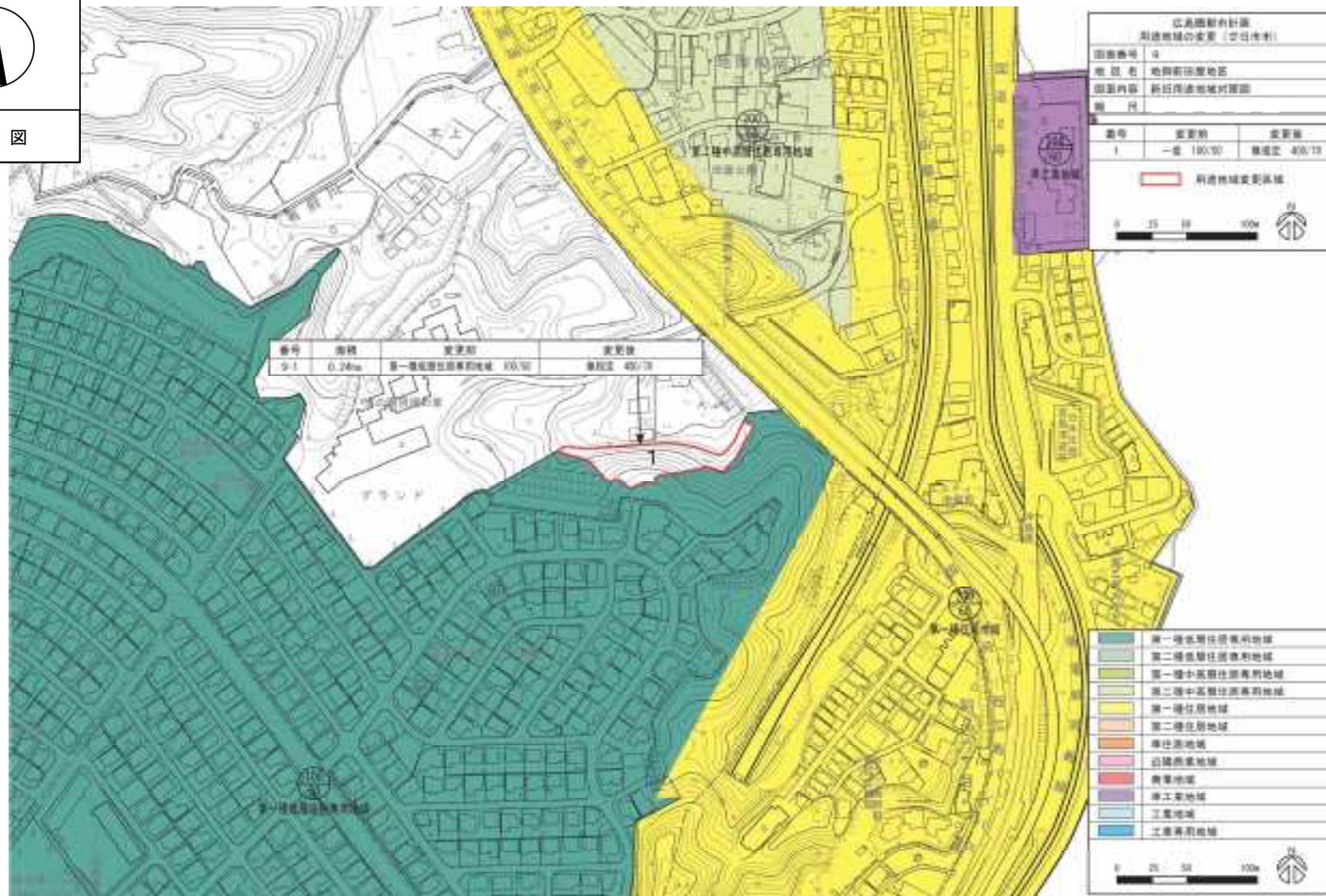


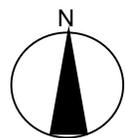
計 画 図



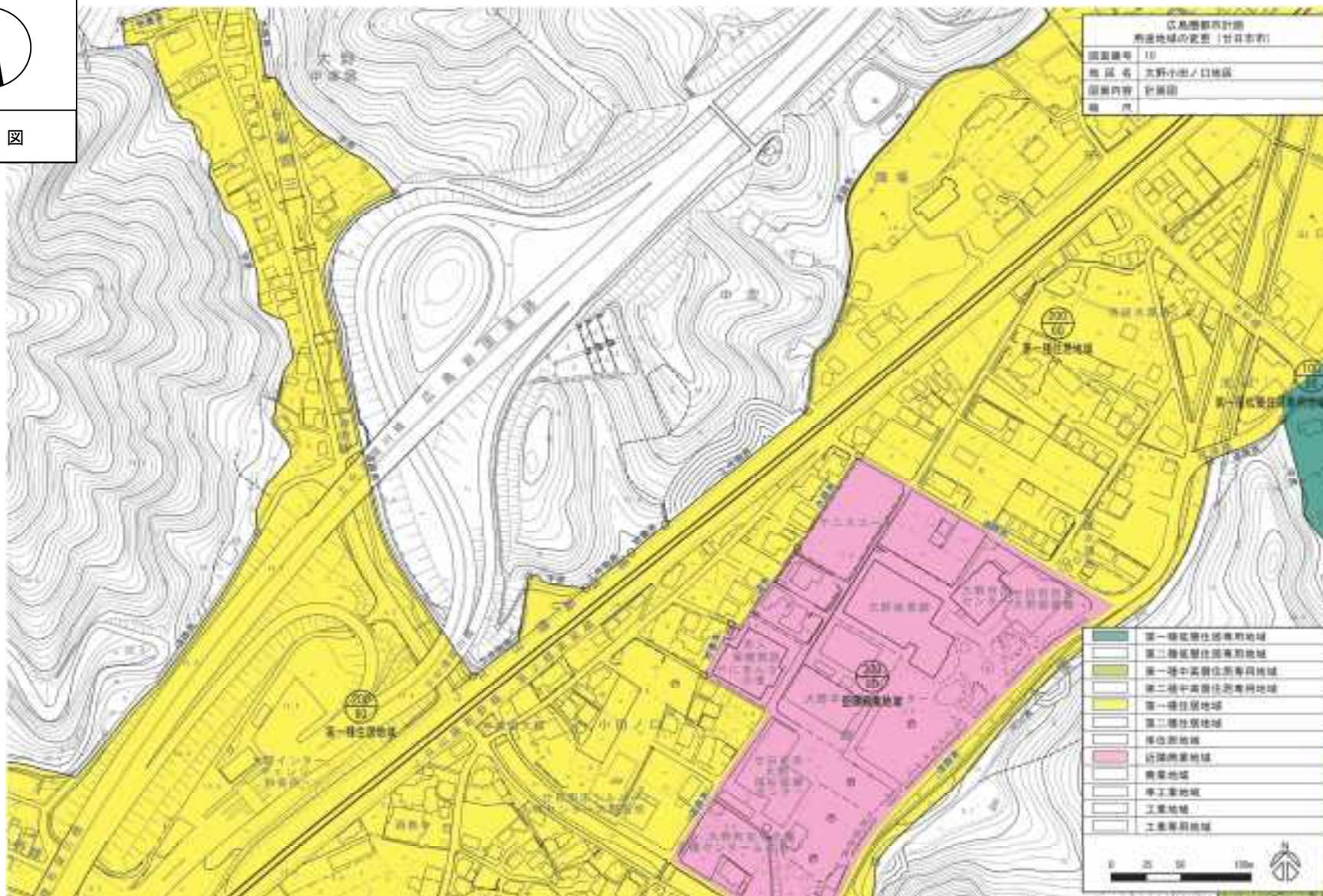


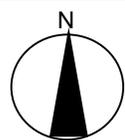
参考図



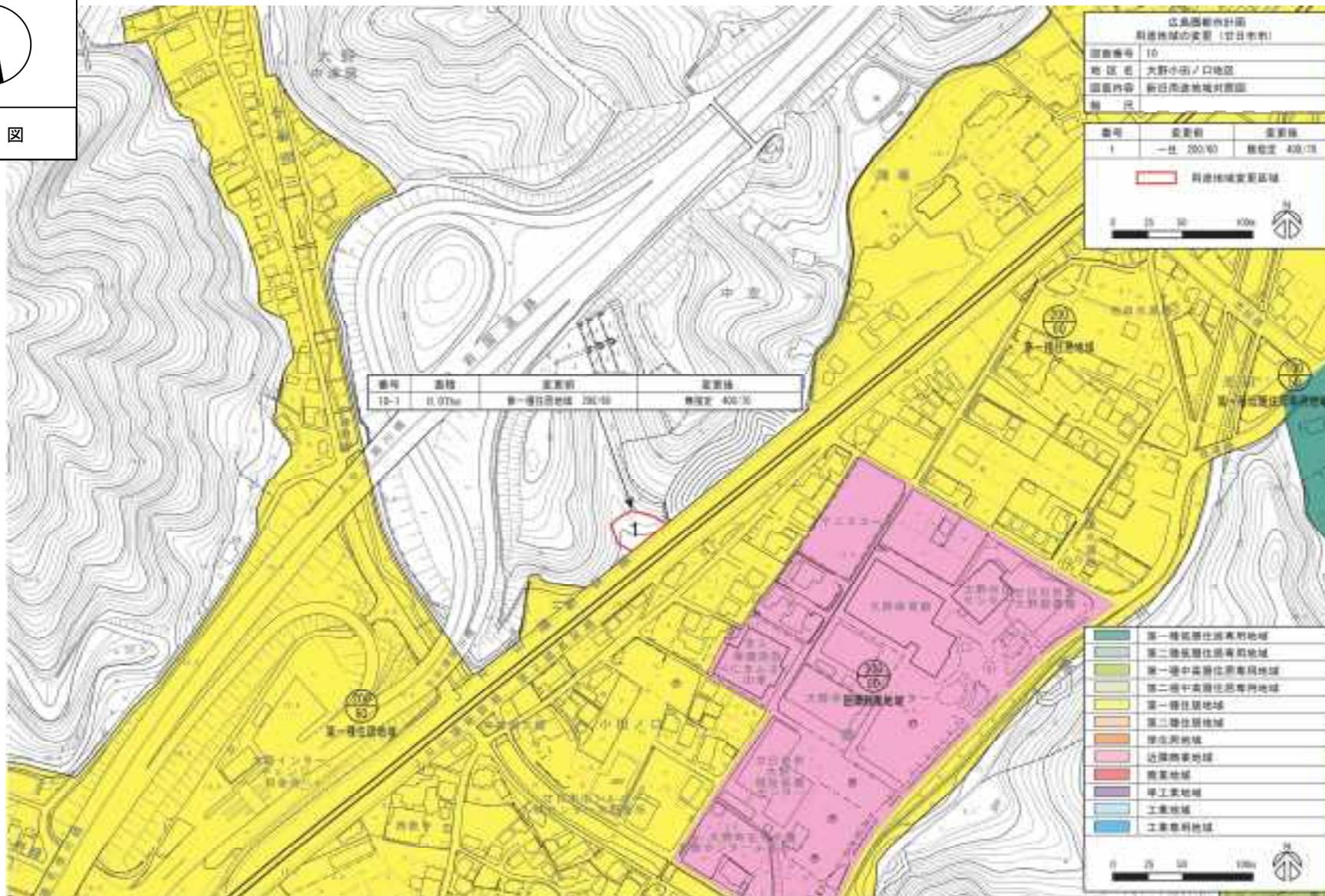


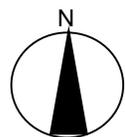
計 画 図





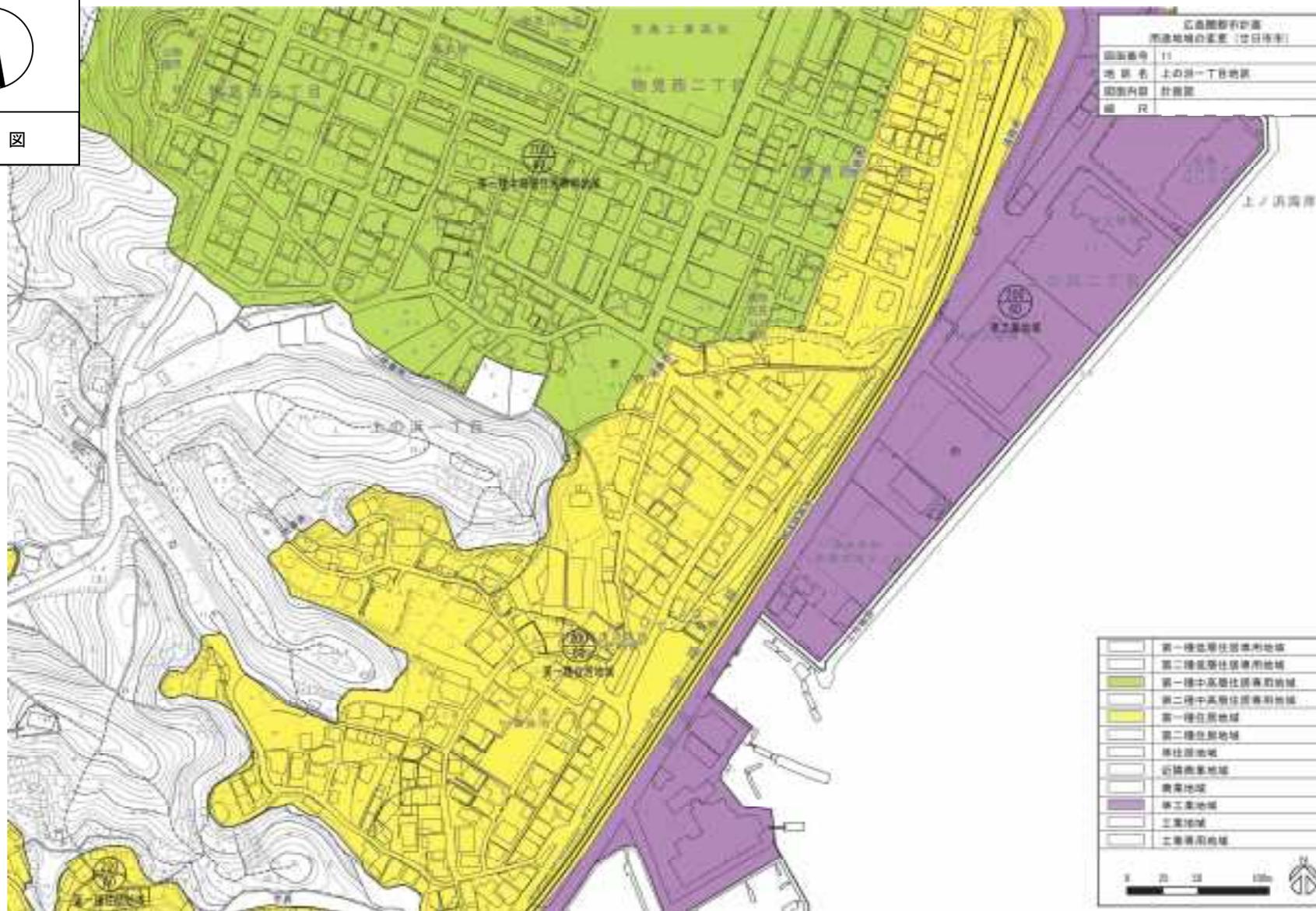
参考図





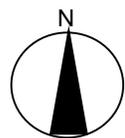
計 画 図

広島圏都市計画 用途地域の変更（廿日市市）	
図面番号	11
地 区 名	上の浜一丁目地区
図面内容	計画図
縮 尺	1:2

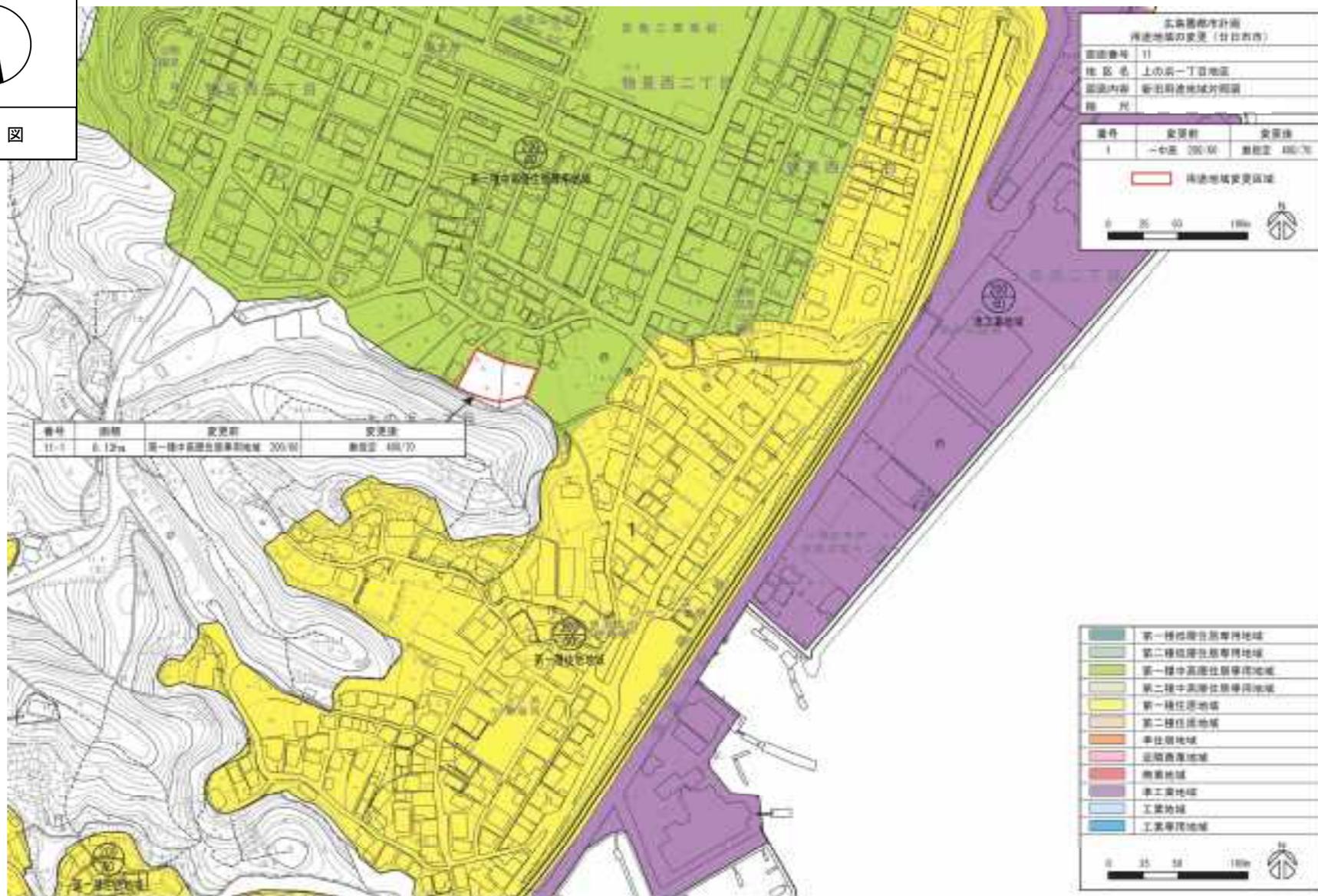


	第一種低層住居専用地域
	第二種低層住居専用地域
	第一種中高層住居専用地域
	第二種中高層住居専用地域
	第一種住居地域
	第二種住居地域
	居住地域
	近隣商業地域
	商業地域
	準工業地域
	工業地域
	工業専用地域





参考図



第5号議案

広島圏都市計画地区計画の変更について
(廿日市市決定)

[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]

令 6 - 第 170746 号
令和 6 年 12 月 10 日

廿日市市都市計画審議会会長 様

廿日市市長 松 本 太 郎
(都 市 計 画 課)

広島圏都市計画地区計画の変更について (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。

広島圏都市計画地区計画の変更 (廿日市市決定)

- ・ 陽光台地区地区計画
- ・ 阿品台地区地区地区計画
- ・ 廿日市駅北地区地区計画
- ・ 宮内工業団地地区地区計画

広島圏都市計画地区計画の変更（廿日市市決定）

広島圏都市計画陽光台地区地区計画を次のように変更する。

名 称	陽光台地区地区計画	
位 置	廿日市市宮園一丁目の一部、陽光台一丁目の一部、陽光台二丁目の一部、陽光台三丁目、陽光台四丁目、陽光台五丁目の一部、上平良の一部	
面 積	約37.3ha	
区域の整備・開発・及び保全に関する方針	地区計画の目標	<p>本地区は、JR廿日市駅より北西に約2キロメートル、山陽自動車道の南側の丘陵地にあり、周辺は既に市街化されており、地区の北東側は国道433号に接している。</p> <p>土地区画整理の施行により、道路、公園等の公共施設及び宅地が整備され、土地区画整理事業による基盤整備の事業効果の維持増進を図るとともに、今後予想される建築物等の用途混合や、敷地の細分化等による居住環境の悪化を未然に防止し、地区の特性に応じた良好な建築物等を誘導しつつ、緑豊かで潤いのある良好な市街地環境を形成、保全することを目的とする。</p>
	土地利用の方針	<p>緑豊かで潤いのある良好な市街地環境の形成、保全をめざし、本地区を低層住宅地区、中層住宅地区、公共施設地区、業務機能地区及び近隣商業地区の5つに細分化し、それぞれが有機的、一体的に機能するように土地利用を定める。</p> <p>1 低層住宅地区 専用住宅と一定の住民の日常生活、文化活動上必要な用途を兼ねる住宅などに限られた地区として、緑豊かな潤いのある居住環境の形成を図る地区とする。</p> <p>2 中層住宅地区 中層の共同住宅のほか、事務所等の立地を図る地区とする。</p> <p>3 公共施設地区 学校施設等、公共施設用地として、地区の環境の保全を図る。</p> <p>4 業務機能地区 集合住宅、業務、商業サービス施設等の中層建築物の立地を図る地区とする。</p> <p>5 近隣商業地区 本地区の商業サービスの中心となる施設の立地を図る地区とする。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>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が行われており、それぞれの施設の機能を損なわないよう、その維持、保全を図る。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>地区計画の目標及び土地利用の方針に基づき、建築物等に関する制限を次のように定める。</p> <p>1 地区の細区分に応じ、その街区の特性に適した土地利用がなされるよう「建築物の用途の制限」を行う。</p> <p>2 良好な住環境の形成に必要な敷地を確保するため「敷地面積の最低限度」を定める。</p> <p>3 美しい街並の形成を図るため「建築物の壁面の位置」、「建築物の高さ」及び「建築物の形態又は意匠」を制限する。</p> <p>4 緑ゆたかな街づくりのため生け垣の設置を促進し「かき又はさくの構造」を定め道路に面する宅地の緑化推進の効果を高める。</p> <p>5 道路境界線及び隣地境界線に接して設置された土留め、石積等を変更する場合は、植栽できる空地を確保し、後退し擁壁等を設置する。また、はね出しはしてはならない。</p> <p>6 歩道部の構造物の変更はできないものとする。ただし、構造上安全で良好な住環境の保全が確かめられた場合においては、この限りではない。</p>

地区整備計画	建築物等に 関する 事項	地区の細区分	細区分の名称	低層住宅地区	中層住宅地区	公共施設地区	業務機能地区	近隣商業地区
		細区分の面積		約15.6ha	約1.0ha	約3.0ha	約2.3ha	約1.3ha
		建築物の用途の制限	<p>次の各号に掲げる建築物以外は建築してはならない。</p> <p>1 建築基準法別表第2(い)項第1号から第3号、第8号及び第9号に掲げる建築物(住戸数が5以上のもの及び建築基準法施行令第130条の4第2号に掲げる建築物を除く。)</p> <p>2 集会所</p> <p>3 建築基準法施行令第130条の5に掲げる建築物以外で、前号の建築物に付属するもの</p>	<p>次の各号に掲げる建築物以外は建築してはならない。</p> <p>1 建築基準法別表第2(い)項第4号、第6号、第8号及び第9号に掲げる建築物</p> <p>2 建築基準法別表第2(は)項第2号から第4号及び第7号に掲げる建築物</p> <p>3 建築基準法施行令第130条の5の5に掲げる建築物以外で、前2号の建築物に付属するもの</p>	<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>1 建築基準法別表第2(に)項第4号から第6号に掲げる建築物</p> <p>2 建築基準法別表第2(ほ)項第2号に掲げる建築物</p>	<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>1 建築基準法別表第2(に)項第4号から第6号に掲げる建築物</p> <p>2 建築基準法別表第2(ほ)項第2号に掲げる建築物</p> <p>3 建築基準法別表第2(へ)項第5号に掲げる建築物</p>		
建築物の敷地面積の最低限度	165平方メートル							

地区整備計画	建築物等に関する事項	壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離の最低限度は1メートルとする。ただし、この限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が、次の各号のいずれかに該当する場合を除く。</p> <p>1 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3メートル以下であるとき。</p> <p>2 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3メートル以下で、かつ床面積の合計が5平方メートル以内であるとき。</p>	<p>1 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離の最低限度は、1メートルとする。</p> <p>2 山陽自動車道の中心線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離の最低限度は95メートルとする。</p>	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離の最低限度は1メートルとする。</p>
		建築物の高さの最高限度		建築物の高さは20mを越えないこと。	

地区整備計画	建築物等に 関する 事項	形態又は意匠 の制限	<p>次の各号のいずれかに該当する広告塔、平看板類は、建築物に表示し、又は設置してはならない。</p> <p>1 表示面積の合計が1平方メートルを超えるもの。</p> <p>2 独立して設置するもので、高さ（脚長を含む。）が3メートルを超えるもの</p> <p>3 建築物等を利用して表示するもので、次のいずれかに該当するもの</p> <p>(1) 屋上に設置するもの</p> <p>(2) 建築物等の高さを超えるもの</p>	
		かき又はさくの 構造	<p>生け垣、鉄柵、ブロック積みその他これらに類する構造とする。ただし、生け垣以外の構造のものは宅地地盤面からの高さ1.2メートル以下とし、外側又は内側に緑化しなければならない。</p>	
	土地利用の制限に関する 事項		<p>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。</p>	
備考				

「区域、地区整備計画区域は計画図表示のとおり」

理由

別添理由書のとおり

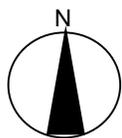
別 表

- | |
|--|
| <p>1 路線バスの停留所の上家</p> <p>2 次のイからチまでの一に掲げる施設である建築物で、建設省告示第1836号により建設大臣が指定するもの</p> <p>イ 電気通信事業法（昭和59年法律第86号）第12条第1項に規定する第一種電気通信事業者がその事業の用に供する施設</p> <p>ロ 電気事業法（昭和39年法律第170号）第2条第5項に規定する電気事業の用に供する施設</p> <p>ハ ガス事業法（昭和29年法律第51号）第2条第5項に規定するガス事業の用に供する施設</p> <p>ニ 液化石油ガスの保安の確保及び取引の適正化に関する法律（昭和42年法律第149号）第2条第3項に規定する液化石油ガス販売事業の用に供する施設</p> <p>ホ 水道法（昭和32年法律第177号）第3条第2項に規定する水道事業の用に供する施設</p> <p>ホ 下水道法（昭和33年法律第79号）第2条第3号に規定する公共下水道の用に供する施設</p> <p>ト 都市高速鉄道の用に供する施設</p> <p>ホ 熱供給事業法（昭和47年法律第88号）第2条第2項に規定する熱供給事業の用に供する施設</p> |
|--|

理由書

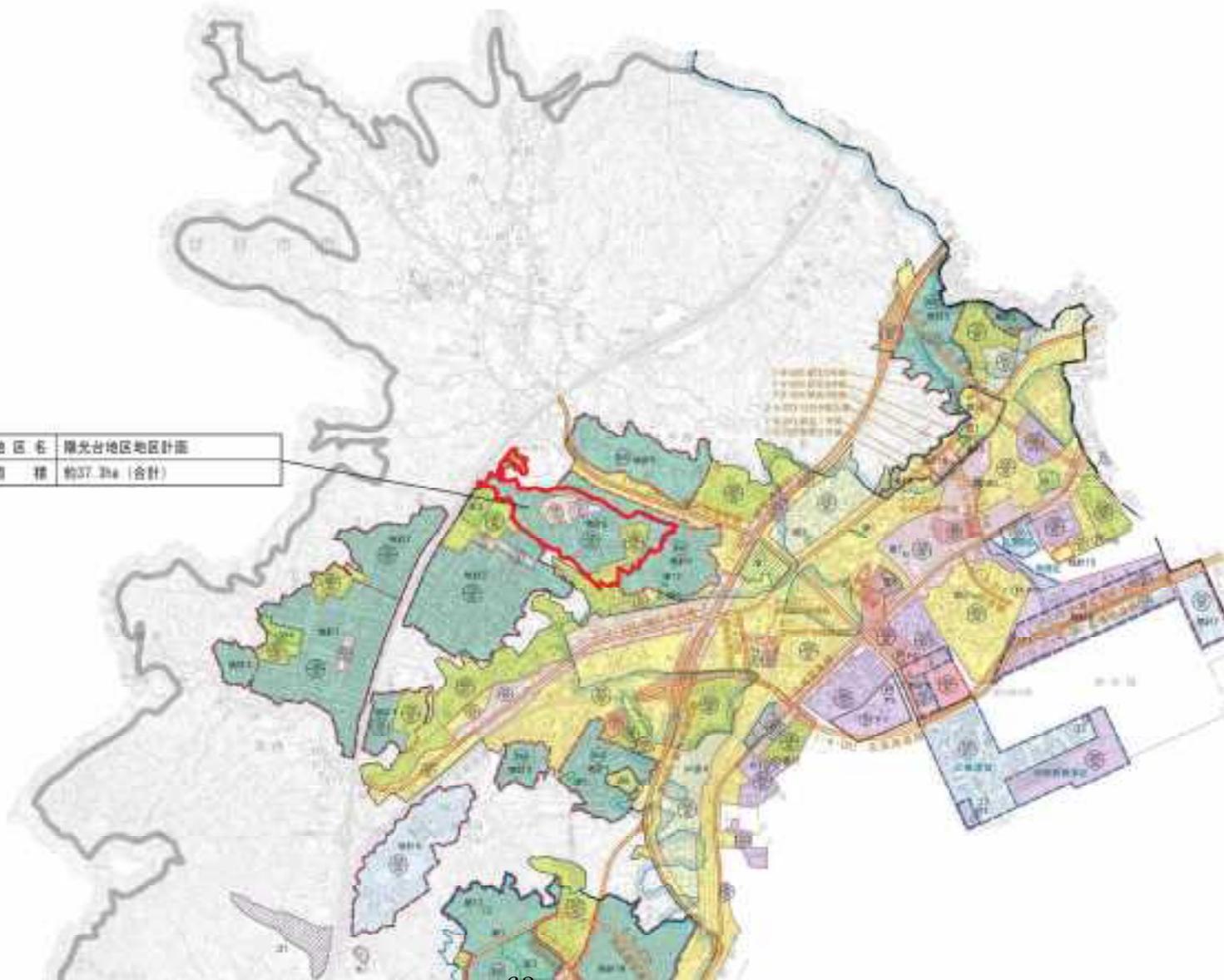
本地区は、土地区画整理事業による基盤整備の事業効果の維持増進を図るとともに、良好な市街地環境の形成を計画的に誘導し、これを維持・保全することを目的とし、平成10年8月3日に地区計画を決定し、その後、平成16年5月31日に区域の追加を行う変更を、令和3年2月5日に地区整備計画区域の変更を行った。

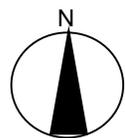
今回の変更は、令和3年7月に広島県が策定した「市街化区域内における土砂災害特別警戒区域を市街化調整区域に編入する取組方針」に基づき、市街化区域から市街化調整区域へ編入する区域を地区計画の区域から除外するとともに、地区内の土地利用制限の見直しにより地区整備計画区域の変更を行うものである。



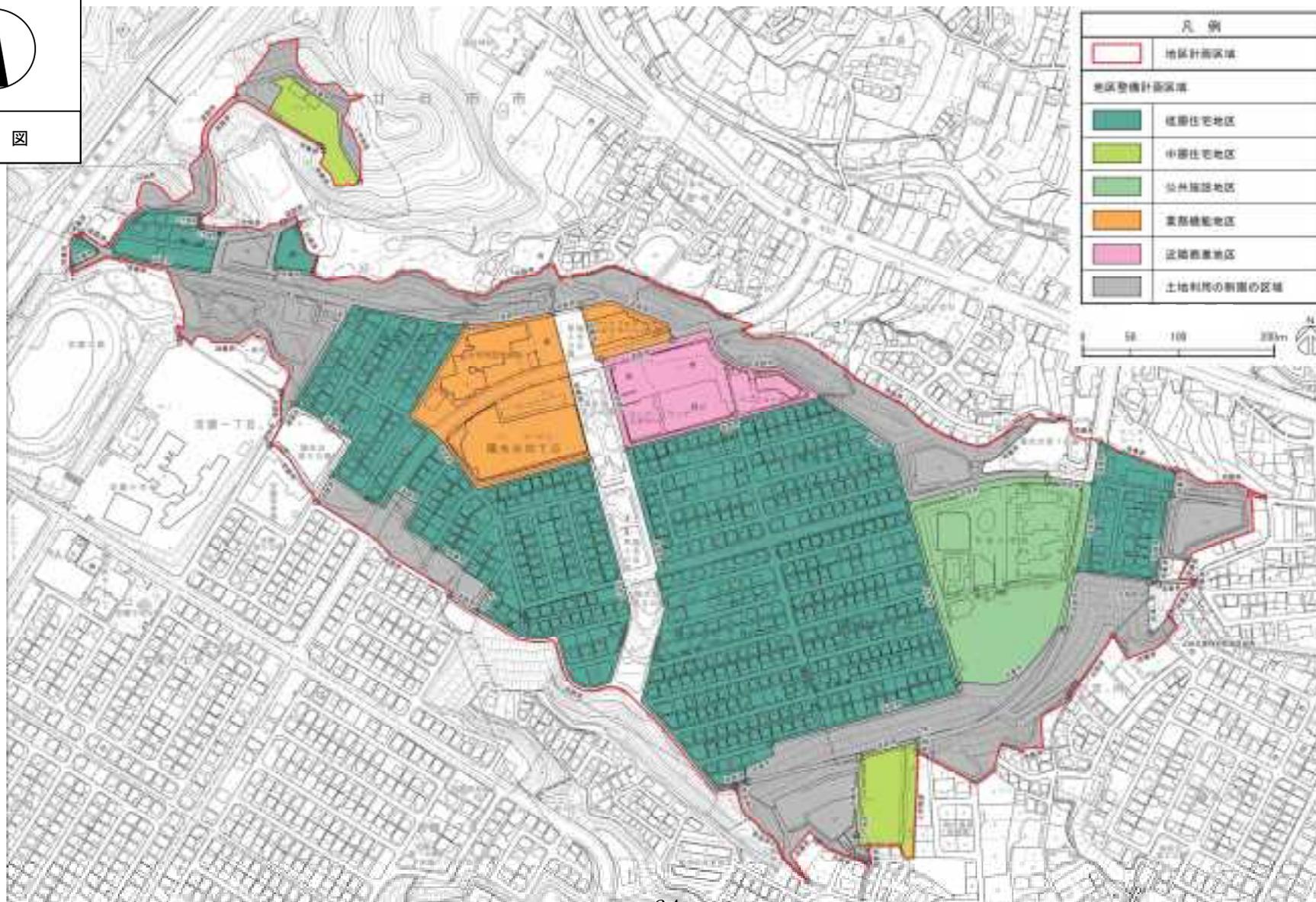
位置図

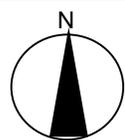
地区名	陽光台地区地区計画
面積	約37.3ha（合計）



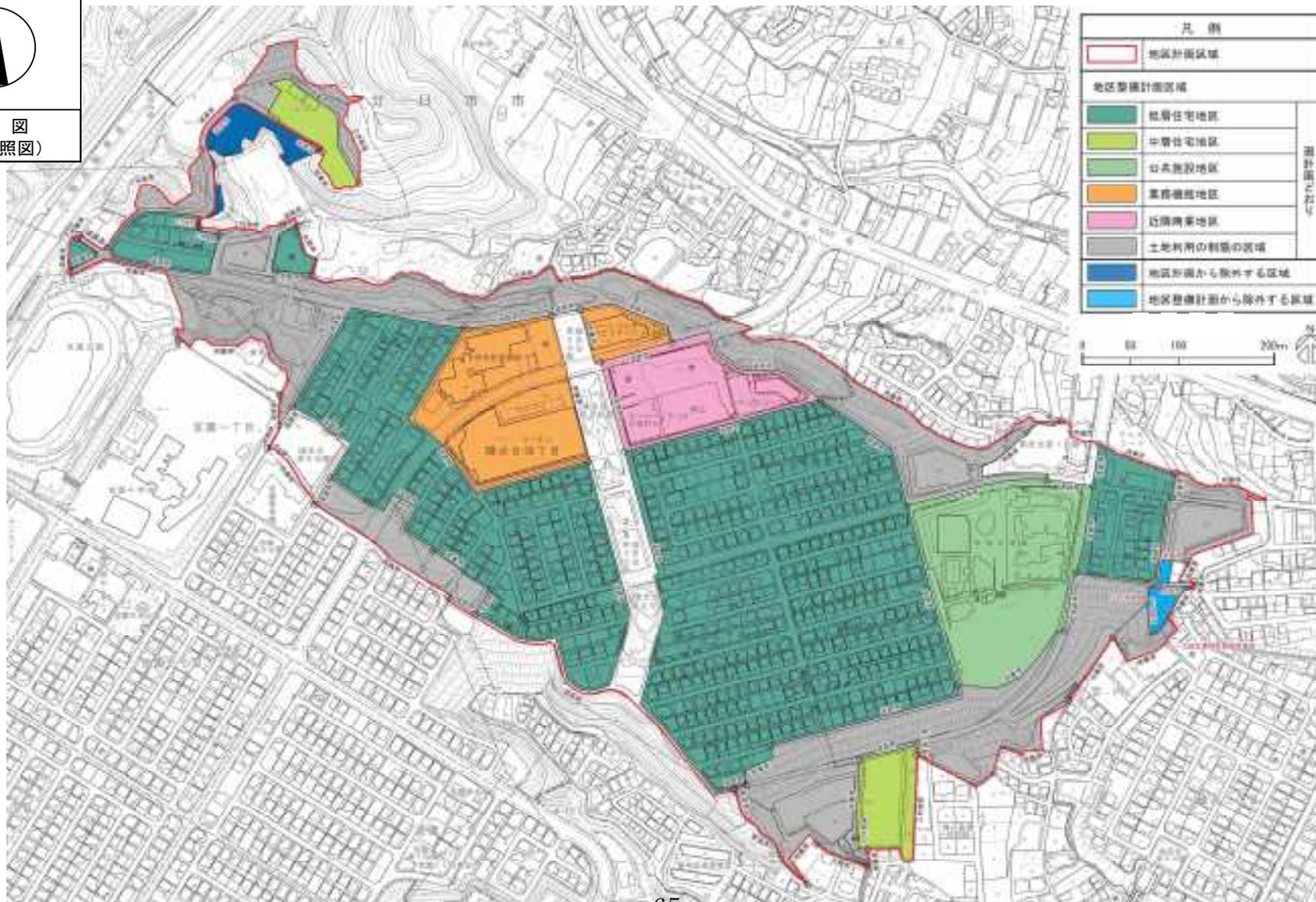


計 画 図





参考図
(新旧対照図)



広島圏都市計画地区計画の変更（廿日市市決定）

広島圏都市計画阿品台地区地区計画を次のように変更する。

名 称	阿品台地区地区計画	
位 置	阿品台一丁目、阿品台二丁目の一部、地御前の一部	
面 積	30.4ヘクタール	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	<p>本地区は、宅地開発事業により道路、公園等の地区施設及び整形な敷地が整備され、既に一戸建住宅等が建築されて良好な住居の環境を有する低層住宅地が形成されている地区である。</p> <p>本地区計画を定めることにより、緑豊かで良好な住環境を維持しつつ、不動産の流動性の向上を通じて子育て世帯等の居住の促進などを図ることで、活力あるまちづくりを進めることを目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>本地区は、整形な敷地の適切な維持・分割、道路沿いの敷地の緑化の誘導などにより、緑豊かで良好な住環境の形成を図る。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>地区計画の目標及び土地利用の方針に基づき、次のような建築物等に関する規制を行う。</p> <p>1 良好な住環境を形成、保持するため、「建築物の敷地面積の最低限度」及び「壁面の位置の制限」を定める。</p> <p>2 緑化を推進するため「垣又はさくの構造の制限」を定める。</p>
地区整備計画に関する事項	建築物等の敷地面積の最低限度	<p>1 建築物の敷地面積の最低限度は、135平方メートルとする。</p> <p>2 本地区計画決定時点において敷地面積が135平方メートル未満の土地で、現に建築物の敷地として使用されているもの又は、現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用されるものについて、その全部を一の敷地として使用する場合においては、前項の規定は適用しない。</p>
	壁面の位置の制限	<p>1 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線及び敷地境界線までの距離の最低限度は次のとおりとする。</p> <p>(1) 道路境界線まで 1メートル</p> <p>(2) 敷地境界線まで 0.8メートル（道路境界線を除く）</p> <p>2 前項の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が、次の各号のいずれかに該当する場合を除く。</p> <p>(1) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3メートル以下であるとき。</p> <p>(2) 物置等の用途に供し、軒の高さが2.3メートル以下で、かつ、床面積の合計が5平方メートル以下であるとき。</p> <p>(3) 壁の無いカーポート等であるとき。</p> <p>3 本地区計画決定時点において現に存する建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線及び敷地境界線までの距離の最低限度が、前2項の規定に適合しない部分を有する場合においては、その部分に対しては前2項の規定は適用しない。</p>
	垣又はさくの構造の制限	<p>1 垣又はさくの構造は、生け垣、鉄柵、ブロック積みその他これらに類する構造とする。</p> <p>ただし、生け垣以外の構造のものは、地盤面からの高さを1.2メートル以下とし、外側又は内側に緑化しなければならない。</p>

			2 本地区計画決定時点において、現に存する垣若しくはさく又は現に工事中の垣若しくはさくが前項の規定に適合しない場合においては、前項の規定は適用しない。
--	--	--	---

「区域、地区整備計画の区域は計画図表示のとおり」

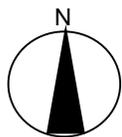
理由

別添理由書のとおり。

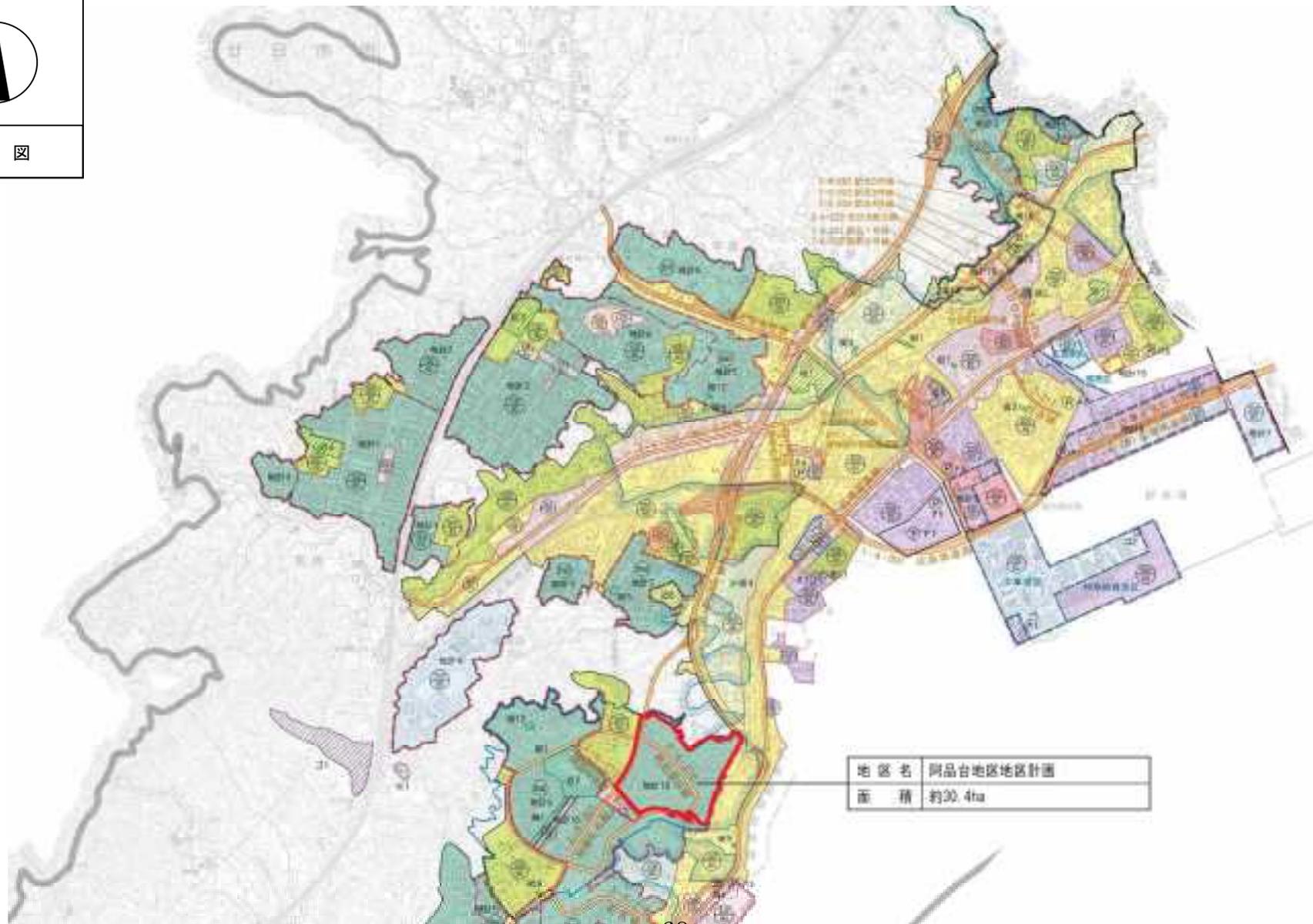
理由書

本地区は、宅地開発事業により、一戸建住宅を主体とした低層住宅地が形成されている地区で、住居環境の悪化を未然に防止し、緑豊かで良好な住環境の形成、保持するため、平成8年3月25日に第一種低層住居専用地区地区計画の一部として決定された。その後、令和3年2月5日に団地の活性化を目的として、阿品台地区の新たな地区計画としての都市計画決定を行った。

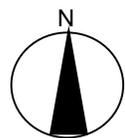
今回の変更は、令和3年7月に広島県が策定した「市街化区域内における土砂災害特別警戒区域を市街化調整区域に編入する取組方針」に基づき、市街化区域から市街化調整区域へ編入する区域について、地区計画の区域から除外するものである。



位置図

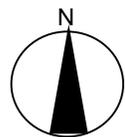


地区名	阿品台地区地区計画
面積	約30.4ha

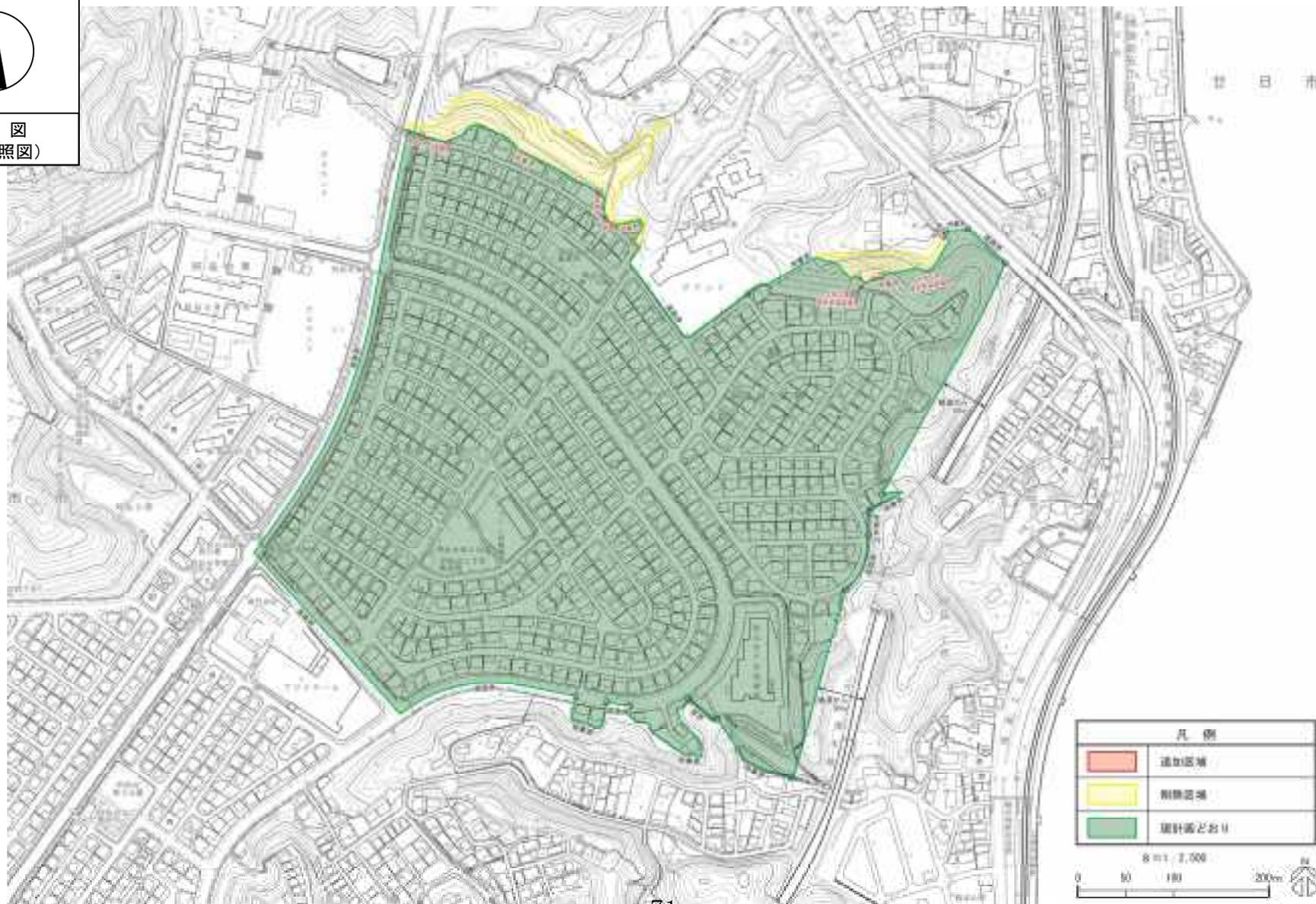


計 画 図





参考図
(新旧対照図)



広島圏都市計画地区計画の変更（廿日市市決定）

広島圏都市計画廿日市駅北地区地区計画を次のように変更する

名 称	廿日市駅北地区地区計画	
位 置	廿日市市下平良字後田及び字砂走山の全部並びに平良山手、下平良字砂走、佐方字南尾、字城内、字清末、駅前及び城内一丁目の各一部	
面 積	約16.1ha	
地区計画の目標	<p>本地区は、JR廿日市駅より北側に位置し、土地区画整理事業の施行により道路、公園の公共施設及び宅地が整備され、背後には山林が近接する緑豊かな地区である。</p> <p>駅周辺は市の東の玄関として商業と生活サービス機能の充実を目指すと共に利便性を活かした店舗付き住宅等を含む住宅市街地の形成を図る。</p> <p>このため地区計画の策定により、敷地の細分化等による居住環境の悪化を未然に防止し、地区の特性に応じた良好な建築物等を誘導し、賑わいと自然が融合した良好な市街地環境を形成、保全することを目標とする。</p>	
土地利用の方針	<p>恵まれた自然との調和を図り、駅周辺という好条件を活かした拠点づくりを形成及び保全するため、本地区を近隣商業地区、寺前地区、幹線沿道地区、住宅地区の4つに区分し土地利用を定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 近隣商業地区（近隣商業地域） 本地区の商業・業務サービスの中心となる施設の立地を図る地区とする。 2 寺前地区（第1種住居地域） 本地区の背後にある既存の山林及び寺を街区公園と一体化し緑豊かな安らぎ空間を演出する地区とする。 3 幹線沿道地区（第1種住居地域） 都市計画道路「3.4.201畑口寺田線」及び「3.4.203佐方線」沿線の利便性を活かして住宅地と調和する商業・業務の立地を図る地区とする。ただし、寺前地区を除く。 4 住宅地区（第1種住居地域） 駅に近接する利便性を活かし、店舗付き住宅を含む住宅市街地の形成を図る地区とする。 	
区 域の整 備・開 発及び 保全に 関する 方針	建築物等の整備の 方針	<p>地区計画の目標及び土地利用の方針に基づき、建築物等に関する制限を次のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 地区の区分に応じ、その地区の特性に適した土地利用がなされるよう「建築物の用途の制限」を行う。 2 良好な住環境の形成に必要な敷地を確保するため「敷地面積の最低限度」を定める。 3 美しい街並の形成を図るため「建築物の壁面の位置」を制限する。 4 緑ゆたかな街づくりのため生け垣の設置を促進し「かき又はさくの構造の制限」を定め、道路に面する宅地の緑化及び景観推進の創出を図る。

		5 良好な街並み景観を形成するため、建築物の外観、屋外広告物及び擁壁等を「建築の形態又は意匠」で制限する。					
地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称	近隣商業地区	寺前地区	幹線沿道地区	住宅地区
			地区の面積	約1.0ha	約0.3ha	約3.4ha	約4.1ha
		建築物の用途の制限	<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>1 自動車教習所</p> <p>2 床面積の合計が15平方メートルを超える畜舎</p> <p>3 倉庫業を営む倉庫</p> <p>4 準住居地域内に建築してはならない工場</p> <p>5 準住居地域内に建築してはならない危険物の貯蔵又は処理に供する建築物</p>	<p>次の各号に掲げる建築物以外は建築してはならない。</p> <p>1 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>2 前号に付属する建築物(自動車車庫は建築基準法施行令(以下「政令」という。)第130条の7の2第3号の規定を準用する。)</p>	<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>1 自動車教習所</p> <p>2 床面積の合計が15平方メートルを超える畜舎</p> <p>3 危険物の貯蔵又は処理に供する建築物</p> <p>ただし、建築物に付属するものを除く</p>	<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>1 公衆浴場</p> <p>2 大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの</p> <p>3 工場(政令(第百三十条の六)で定めるものを除く。)</p> <p>4 ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する政令(第百三十条の六の二)で定める運動施設</p> <p>5 ホテル又は旅館</p> <p>6 自動車教習所</p> <p>7 床面積の合計が15平方メートルを超える畜舎</p> <p>8 店舗、事務所等(建築基準法別表第2(は)項に掲げる建築物以外の建築物)の用途に供する部分の床面積の合計が千五百平方メートルを超える</p>	

					<p>もの</p> <p>9 ガソリンスタンド等(危険物の規制に関する政令第3条第1項1号に掲げる給油取扱所)</p> <p>10 危険物の貯蔵又は処理に供する建築物 ただし建築物に附属するものを除く</p>
建築物の敷地面積の最低限度	<p>130平方メートル</p> <p>ただし、次の各号のいずれかに該当する場合はこの限りでない。</p> <p>(1) 土地区画整理事業における仮換地の指定された時点で、敷地の面積が130平方メートル未満の場合で建築物の敷地としてこの全部を一の敷地として使用する場合。</p> <p>(2) 公衆便所、巡査派出所その他これに類する建築物(政令第130条の4に掲げる建築物)で、公益上必要なもの。</p>				
壁面の位置の制限	<p>都市計画道路「3.4.201 畑口寺田線」、「3.4.203 佐方線」及び「3.4.223 廿日市駅北線」(駅前広場含む)</p> <p>(以下、「都市計画道路」という。)のいずれかに接する敷地は当該都市計画道路に接する面(隅切り部分を含む。)に限り建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から当該都市計画道路境界線までの距離の最低限度を1メートルとする。ただし、この限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が、次の各号のいずれかに該当する場合を除く。</p> <p>(1) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3メー</p>				

		<p>トル以下であるとき。</p> <p>(2) 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3メートル以下でかつ床面積の合計が5平方メートル以内であるとき。</p>				
	<p>建築物等の形態又は意匠の制限</p>	<p>1 建築物の外観及び屋外広告物（屋外広告物法第2条第1項の規定にいう屋外広告物。以下「広告物」という。）は落ち着いた色彩、装飾を用い良好な街並み景観を形成する。</p> <p>2 道路境界線又は隣地境界線に接して設置された敷地土留め擁壁等を変更して設置する場合は、従前の道路境界線又は隣地境界線から当該敷地までの距離より小さくしてはならない。</p> <p>3 広告物は自己の用に供するもののみ設置可能とする。ただし、廿日市市屋外広告物等に関する条例第8条第1項、第2項及び第7項に掲げる広告物及び広告物を掲出する物件（以下、「掲出物」という。）を除く。</p>				
			<p>広告物及び掲出物の表示及び設置は次の各号のとおりとする。</p> <table border="1" data-bbox="719 936 1441 1942"> <tr> <td data-bbox="719 936 959 1942"> <p>1 一辺の寸法が</p> <p>1. 2メートル以下かつ表示面積（2面以上の場合はその合計面積）の合計が1平方メートル以下であるもの。</p> <p>2 独立して設置するもので、高さ（脚長を含む）が4メートル以下であるもの。</p> <p>3 建築物等を利用して表示するもので、次の各号に該当しないもの。</p> <p>(1) 屋上に設置</p> </td> <td data-bbox="959 936 1198 1942"> <p>1 表示面積が、一表示面に付き、30平方メートル以下であるもの。</p> </td> <td data-bbox="1198 936 1441 1942"> <p>1 表示面積が、一表示面に付き、10平方メートル以下であるもの。</p> </td> </tr> </table>	<p>1 一辺の寸法が</p> <p>1. 2メートル以下かつ表示面積（2面以上の場合はその合計面積）の合計が1平方メートル以下であるもの。</p> <p>2 独立して設置するもので、高さ（脚長を含む）が4メートル以下であるもの。</p> <p>3 建築物等を利用して表示するもので、次の各号に該当しないもの。</p> <p>(1) 屋上に設置</p>	<p>1 表示面積が、一表示面に付き、30平方メートル以下であるもの。</p>	<p>1 表示面積が、一表示面に付き、10平方メートル以下であるもの。</p>
<p>1 一辺の寸法が</p> <p>1. 2メートル以下かつ表示面積（2面以上の場合はその合計面積）の合計が1平方メートル以下であるもの。</p> <p>2 独立して設置するもので、高さ（脚長を含む）が4メートル以下であるもの。</p> <p>3 建築物等を利用して表示するもので、次の各号に該当しないもの。</p> <p>(1) 屋上に設置</p>	<p>1 表示面積が、一表示面に付き、30平方メートル以下であるもの。</p>	<p>1 表示面積が、一表示面に付き、10平方メートル以下であるもの。</p>				

			<p>するもの。</p> <p>(2) 建築物等の 高さを超えるもの。</p>		
	かき又はさくの構造の制限	<p>1 敷地の道路に面する部分にかき又さく（建築物に付属する門を除く。）を設置する場合は、次のいずれかの各号に掲げる構造とする。</p> <p>(1) 生け垣</p> <p>(2) 格子状のフェンスその他これに類する透視可能な構造のもの（以下、「フェンス等」という。）は、その高さを宅地地盤面から1.2メートル以下とし、その内側又は外側に緑化を施すものとする。（「透視可能」とはフェンス等を正面から見た1平方メートル当たりの透過率が50%以上のものをいう。）</p> <p>(3) フェンス等とコンクリートブロックその他これに類するもの（以下、「ブロック等」という。）を併用して設置する場合は、敷地の一辺当たりに対し、フェンス等の面積がブロック等の面積以上のものとする。</p> <p>2 第1項の規定は、安全上やむを得ないもの、又は建築物の用途が法別表第2（い）項第9号に掲げる建築物で用途上やむを得ないもの、並びに寺前地区についてはかき又はさくの設置を道路境界線から1メートル以上後退して設置しかつ当該後退部分に連続した緑化を施す場合については適用しない。</p>			
	備 考	<p>かき又はさくの構造の制限における道路とは、区域内の建築基準法第42条第1項の規定によるものとする。</p>			

「区域、地区整備計画区域は計画図表示のとおり」

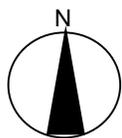
理由

別添、「理由書」のとおり

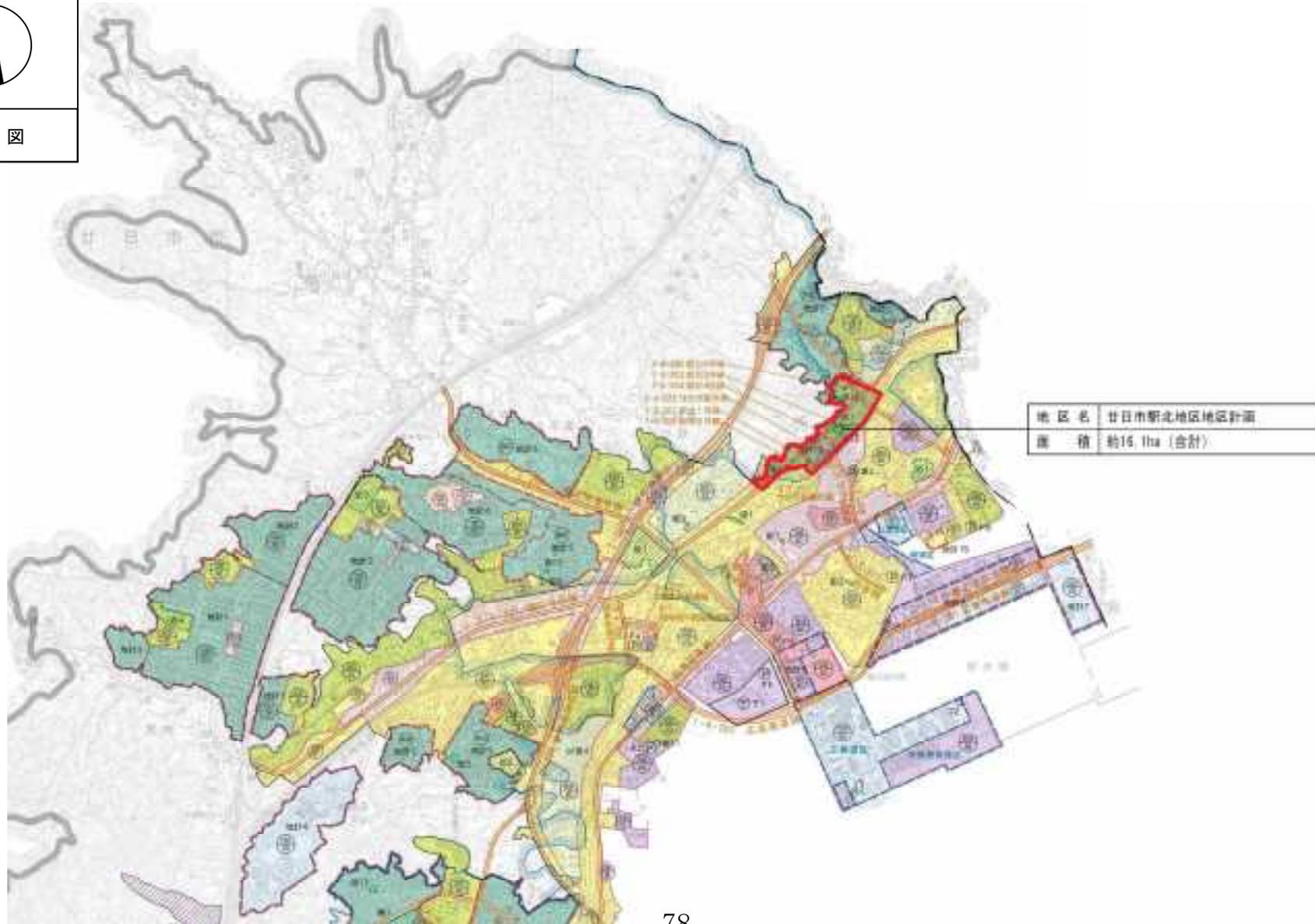
理由書

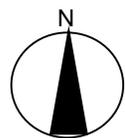
本地区は、市の東の玄関口である駅前にふさわしい都市機能の充実した賑わいゾーンの形成、都市公園と洞雲寺を一体化した緑豊かなゾーンの形成、本地区を貫く都市計画道路沿道に地区全体をイメージした景観の形成、駅に近接する住宅地に緑と落ち着きのある空間づくりの形成を実現するために、平成18年11月9日に地区計画を決定し、令和3年2月5日に廿日市市屋外広告物等に関する条例の施行に伴う「建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限」の引用条文の整理を行うための地区計画の変更を行った。

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。

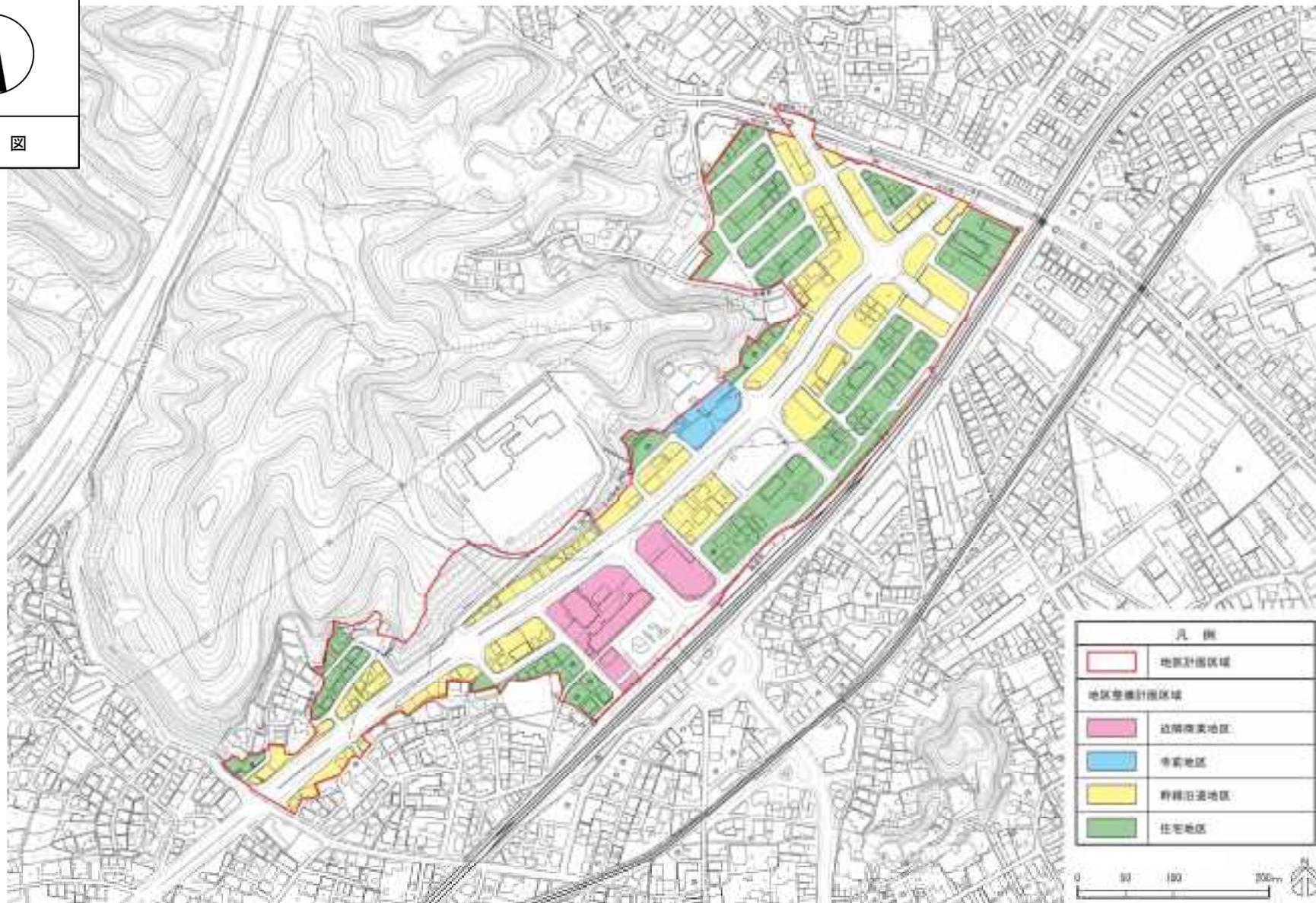


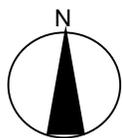
位置図



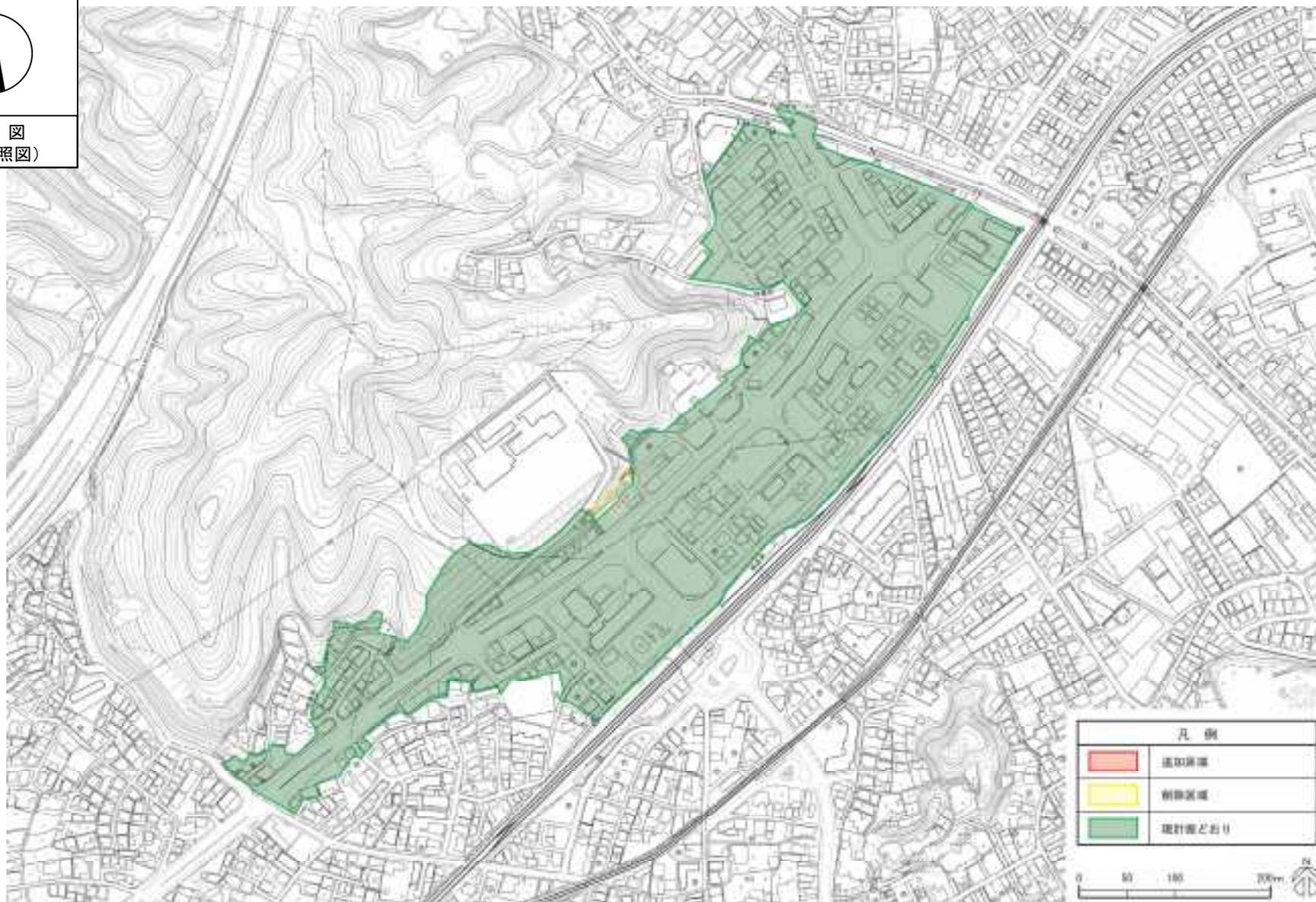


計 画 図





参考図
(新旧対照図)



広島圏都市計画地区計画の変更（廿日市市決定）

広島圏都市計画宮内工業団地地区地区計画を次のように変更する。

名 称	宮内工業団地地区地区計画	
位 置	廿日市市宮内工業団地	
面 積	約30.2ha	
区域の整備、開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	<p>本地区は、市街地内の住工混在を解消し、工業の集積を図るため開発された工業団地である。</p> <p>この開発事業による基盤整備効果の維持増進を図るとともに、緑化を推進し建築物等に関する制限を行うことにより公害を未然に防止し、周辺環境と調和した工業環境の形成を図る。</p>
	土地利用の方針	<p>周辺の環境に配慮した緑豊かな利便性の高い工業地の形成を図る。</p>
	地区施設の整備方針	<p>当該団地には、工業団地開発事業により、道路、公園等が整備されているので、これらの施設の機能が損なわれないよう維持・保全を図る。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>周辺環境と調和した良好な工業環境を形成するため次のような建築物等に関する制限を行う。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 周辺環境の保全を図るため「建築物の用途の制限」を定める。 2 良好な工業環境を維持するため、区画の状況により「大規模区画地区」と「小規模区画地区」とに区分し、それぞれの区画に応じて「敷地面積の最低限度」を定める。 3 美しいまちなみと緑化のスペースを確保するため地区の区分に応じた「建築物の壁面の位置」を定める。 4 緑化を増進するため「かき・さくの構造」を定める。 また、既存の石積み等を変更する場合は、緑化できる空地を確保し後退して設置する。 5 景観上の配慮からはね出し等の構造物の設置はできないものとする。

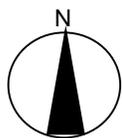
地区整備計画	地区の細区分	細区分の名称	大規模区画地区	小規模区画地区
		細区分の面積	約11.9ha	約1.3ha
	建築物の用途の制限	<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>1 建築基準法別表第2(イ)項第5号、第7号及び第8号に掲げる建築物</p> <p>2 建築基準法別表第2(イ)項第6号に掲げる保育所</p> <p>3 建築基準法別表第2(ハ)項第4号に掲げる建築物</p> <p>4 建築基準法別表第2(ニ)項第5号及び第6号に掲げる建築物</p> <p>5 建築基準法別表第2(ホ)項第3号に掲げる建築物</p> <p>6 建築基準法別表第2(ル)項第1号(1)から(20)、(22)から(24)、(29)から(31)に掲げる事業を営む工場</p> <p>7 建築基準法別表第2(ル)項第2号に掲げる建築物</p> <p>8 建築基準法別表第2(ワ)項に掲げる建築物</p>		
	建築物の敷地面積の最低限度	1,000平方メートル	500平方メートル	
	壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離の最低限度は、道路境界にあっては3メートルとし、隣地境界にあっては1メートルとする。	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離の最低限度は、道路境界にあっては2メートルとし、隣地境界にあっては1メートルとする。	
	かき又はさくの構造	<p>敷地の道路に面する部分に設置するかき又はさくの構造は、次の各号のいずれかに掲げるものとする。</p> <p>1 生け垣</p> <p>2 地盤面からの高さが2メートル以下の金網その他これに類する透視可能なさくでこれに沿って植栽帯を設け、植栽を施したもの なお、基礎を構築する場合は、地盤面からの高さが0.6メートルまでとする。</p> <p>3 高さ2メートル以下の補強コンクリートブロック造その他これに類するへいで、その敷地境界側に植栽帯を設け、植栽を施したもの</p>		
	土地利用の制限に関する事項	計画図に表示する森林(約4.8ha)は保全する。		
備考				

「区域、地区整備計画の区域については、計画図表示のとおり」

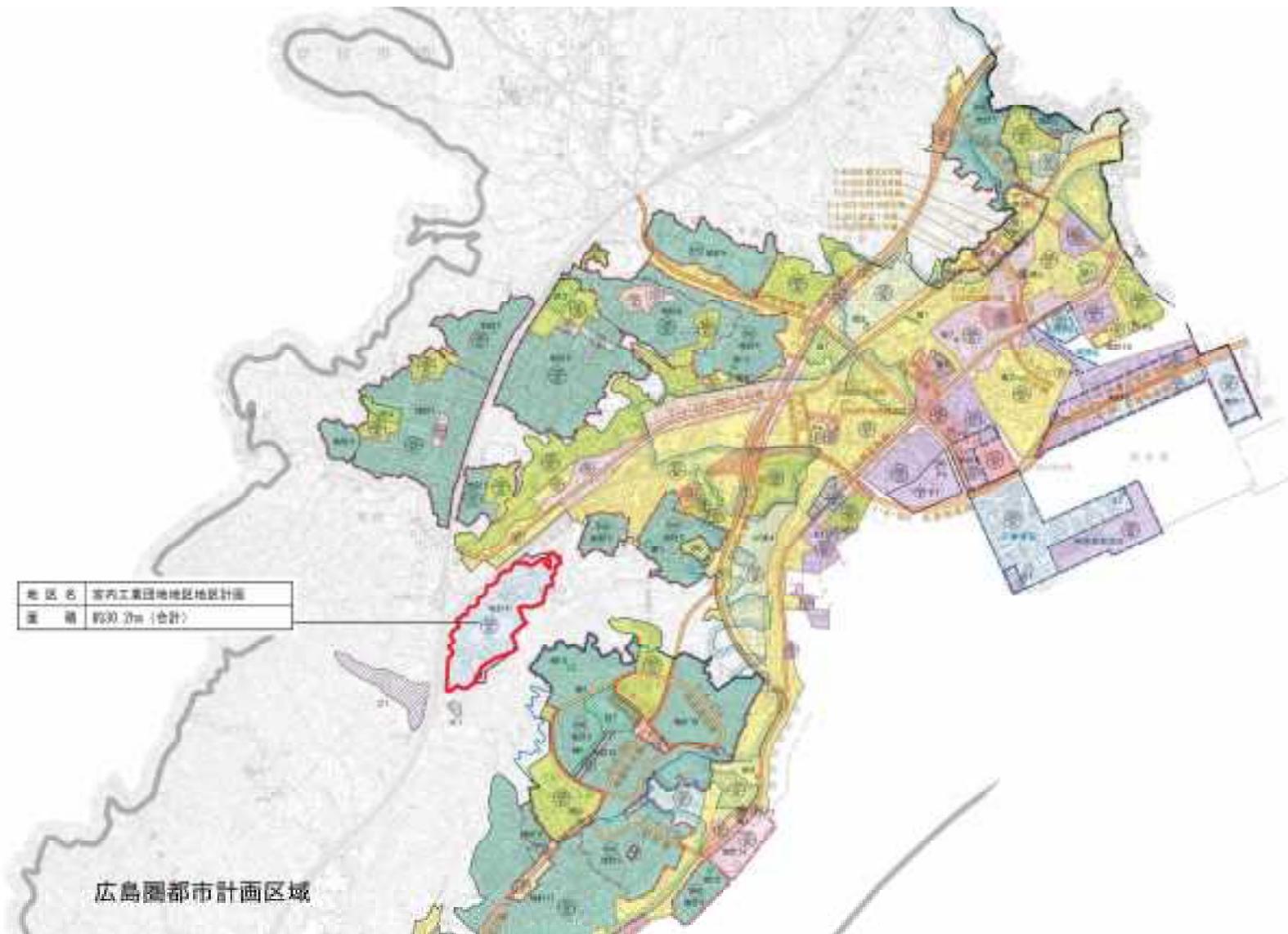
理由書

本地区は、工業団地の開発事業による基盤整備効果の維持増進を図るとともに公害を防止しつつ周辺と調和のとれた工業環境の形成を図るために平成7年3月15日に地区計画を決定し、その後、平成8年3月25日及び平成30年4月1日に地区整備計画区域の見直しなど地区計画の変更を行っている。

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とともに、地区整備計画の土地利用の制限に関する事項を変更するものである。



位置図





計 画 図



凡 例	
	特別計画区域
	地区整備計画区域
	大規模計画地区
	小規模計画地区
	森林



参考図
(新旧対照図)

