

第 6 1 回 廿日市市都市計画審議会 【 議 案 集 】

日 時 令和 7 年 2 月 2 5 日（火） 1 3 時 3 0 分から

場 所 廿日市市市民活動センター 第 1 研修室



廿日市市建設部都市計画課

目 次

議案	付議事項	決定権者	摘要	頁
1	広島圏都市計画地区計画の決定について（諮問）	市	未来物流産業団地地区	1
2	広島圏都市計画地区計画の変更について（諮問）	市	第一種低層住居専用地区	9

第1号議案

広島圏都市計画地区計画の決定について
(市決定)
[未来物流産業団地地区]

令 6 ー 第 218336 号
令和 7 年 2 月 4 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。

広島圏都市計画地区計画の決定（廿日市市決定）

- ・未来物流産業団地地区地区計画

広島圏都市計画地区計画の決定（廿日市市決定）

広島圏都市計画未来物流産業団地地区地区計画を次のように決定する。

名 称		未来物流産業団地地区地区計画			
位 置		廿日市市上平良字堂垣内、字二重原、字大迫、宮内字横道の各一部			
面 積		約 2 4 . 2 h a			
地区計画の目標		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近接する恵まれた交通条件を活かして計画的な開発事業を誘導する区域である。 この事業は、第 6 次廿日市市総合計画後期基本計画において、「新たな都市活力創出基盤の整備推進」に、廿日市市都市計画マスタープランにおいて、「工業・流通系の計画的な開発を行う地区」のひとつに位置づけられており、産業団地を造成し、市内企業の移転や市外企業の新規立地等に伴う設備投資、経営規模拡大と雇用の拡大を誘導することで、本市の将来の都市の成長を促すことを目指している。 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、工業・流通機能の立地の誘導と、恵まれた自然と調和した快適な都市環境の創出を図ろうとするものである。			
区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用に関する方針	恵まれた自然との調和を図りつつ、山陽自動車道宮島スマートインターチェンジに近接する交通条件を活かして、工業・流通機能を主体とした効果的・効率的な土地利用を図る。			
	地区施設の整備の方針	本地区における地区施設は、開発事業により整備し、それぞれ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	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。 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（区画の状況により「大規模区画地区」と「小規模区画地区」とに区分して定める。） 5 壁面の位置の制限 6 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 7 垣又は柵の構造の制限			
	その他当該地区の整備、開発及び保全の方針	恵まれた自然と調和した快適な都市環境を創出するため、残置森林、造成法面等を維持、保全する。			
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	道 路	名 称	幅 員	延 長
			1 号幹線道路	約 1 2 m	約 9 2 0 m
			2 号幹線道路	約 9 m	約 5 4 0 m
			準幹線道路	約 8 m	約 5 9 0 m
	調整池	名 称		面 積	
		1 号調整池		約 0 . 5 h a	
		2 号調整池		約 0 . 1 h a	

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	大規模区画地区	小規模区画地区
		地区の細区分	細区分の面積	約 20.1ha	約 2.4ha
		建築物の用途の制限	1 次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 建築基準法別表第2（る）項に掲げる建築物 (2) 建築基準法別表第2（い）項第一号に掲げる住宅 (3) 住宅で事務所、事業所、工場、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの (4) 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成12年法律第57号）第7条第1項の規定により土砂災害警戒区域に指定された土地の区域内で、土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律施行令（平成13年政令第84号）第6条に掲げる制限用途であるもの並びに居住の用に供するもの（(2)（3）（5）を除く。） (5) 建築基準法別表第2（い）項第三号に掲げる共同住宅及び下宿 (6) 学校教育法（昭和22年法律第26号）第1条の規定による学校 (7) 建築基準法別表第2（い）項第四号に掲げる図書館その他これらに類するもの (8) 建築基準法別表第2（い）項第五号に掲げる神社、寺院、教会その他これらに類するもの (9) 建築基準法別表第2（い）項第六号に掲げる老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの (10) 建築基準法別表第2（い）項第六号に掲げる保育所（ただし、工場又は事業所に併設するものを除く。） (11) 建築基準法別表第2（い）項第七号に掲げる公衆浴場 (12) 建築基準法別表第2（い）項第八号に掲げる診療所（ただし、工場又は事業所に併設するものを除く。） (13) 建築基準法別表第2（い）項第九号に掲げる巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令で定める公益上必要な建築物（建築基準法施行令第130条の4第4号及び第5号に掲げる建築物は除く。） (14) 建築基準法別表第2（は）項第三号に掲げる病院 (15) 建築基準法別表第2（は）項第四号に掲げる老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの (16) 建築基準法別表第2（に）項第三号に掲げるボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する建築基準法施行令で定める運動施設 (17) 建築基準法別表第2（に）項第四号に掲げるホテル又は旅館 (18) 建築基準法別表第2（に）項第五号に掲げる自動車教習所 (19) 畜舎 (20) 建築基準法別表第2（ほ）項第二号に掲げるマージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの (21) 建築基準法別表第2（ほ）項第三号に掲げるカラオケボックスその他これらに類するもの (22) 建築基準法別表第2（へ）項第三号に掲げる劇場、映画館、演芸場、若しくは観覧場又はナイトクラブその他これらに類する建築基準法施行令で定めるもの (23) 建築基準法別表第2（り）項第二号に掲げるキャバレー、料理店その他これらに類するもの		

		(24)店舗、飲食店等の用途に供するもの（ただし、工場又は事業所に併設するものを除く。）
	建築物の容積率の最高限度	200%
	建築物の建蔽率の最高限度	60%
	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
		ただし、建築基準法施行令第130条の4第4号及び5号に掲げる建築物の敷地については、この限りではない。
	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、次の各号に掲げるものとする。ただし、バス又はタクシーなどの交通機関の乗降場の上家、あずまやについてはこの限りでない。 (1) 道路境界にあつては2メートル ただし、道路との間に高低差がある場合は、法面の上端及び下端から2メートルとする。 (2) 隣地境界にあつては1メートル ただし、隣地との間に高低差がある場合は、法面の上端及び下端から1メートルとする。
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	1 建築物の外観及び屋外広告物（屋外広告物法（昭和24年法律第189号）第2条第1項に定めるものをいう。以下「広告物」という。）は落ち着いた色彩、装飾を用いるものとする。 2 広告物は自己の用に供するもののみ設置可能とする。 3 建築物を利用して広告物を設置する場合は、屋根以外の利用とする。 4 法面には、広告物を含む工作物を設置してはならない。ただし、太陽光発電設備及び安全管理上やむを得ない工作物は除く。
	垣又は柵の構造の制限	敷地の道路に面する部分に設置する垣又は柵の構造は、次の各号のいずれかに掲げるものとする。 (1) 生け垣 (2) 地盤面からの高さが2メートル以下の透視可能な構造その他これに類するもので、その敷地境界側に植栽帯を設け、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。 (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構造のもので、その敷地境界側に植栽帯を設け、植栽を施したもの。
	土地利用に関する事項	計画図に表示する土地利用の制限区域（約1.7ヘクタール）については、良好な都市環境を確保するため維持、保全するものとし、市長がやむを得ないと認めたものを除き、建築物の建築、工作物の設置その他当該区域の維持、保全上支障となる行為をしてはならない。

「区域、地区整備計画の区域、地区の区分は、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、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近接する恵まれた交通条件を活かして計画的な開発事業を誘導する区域である。

本市の上位計画である「第6次廿日市市総合計画後期基本計画」では、新たな都市活力創出基盤の整備推進のひとつとして、土地需要への対応や企業の留置・誘致を促進するため、新たな事業用地の確保に向け、調査・検討を進めることとしている。

また、「廿日市市都市計画マスタープラン(平成30年3月)」において、本地区を新規開発を具体化する際の計画的な誘導を図る上平良二重原地区として位置付け、自然環境や周辺環境に配慮した良好な開発となるよう誘導することを目指している。

本地区計画は、これらの上位計画や恵まれた立地条件を踏まえ、新たな産業団地を造成し、市内企業の移転や市外企業の新規立地等に伴う設備投資、経営規模拡大と雇用の拡大を誘導することで、本市の将来の都市の成長を促すことを目的に、地区計画を定めるものである。

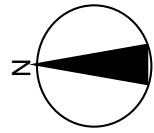
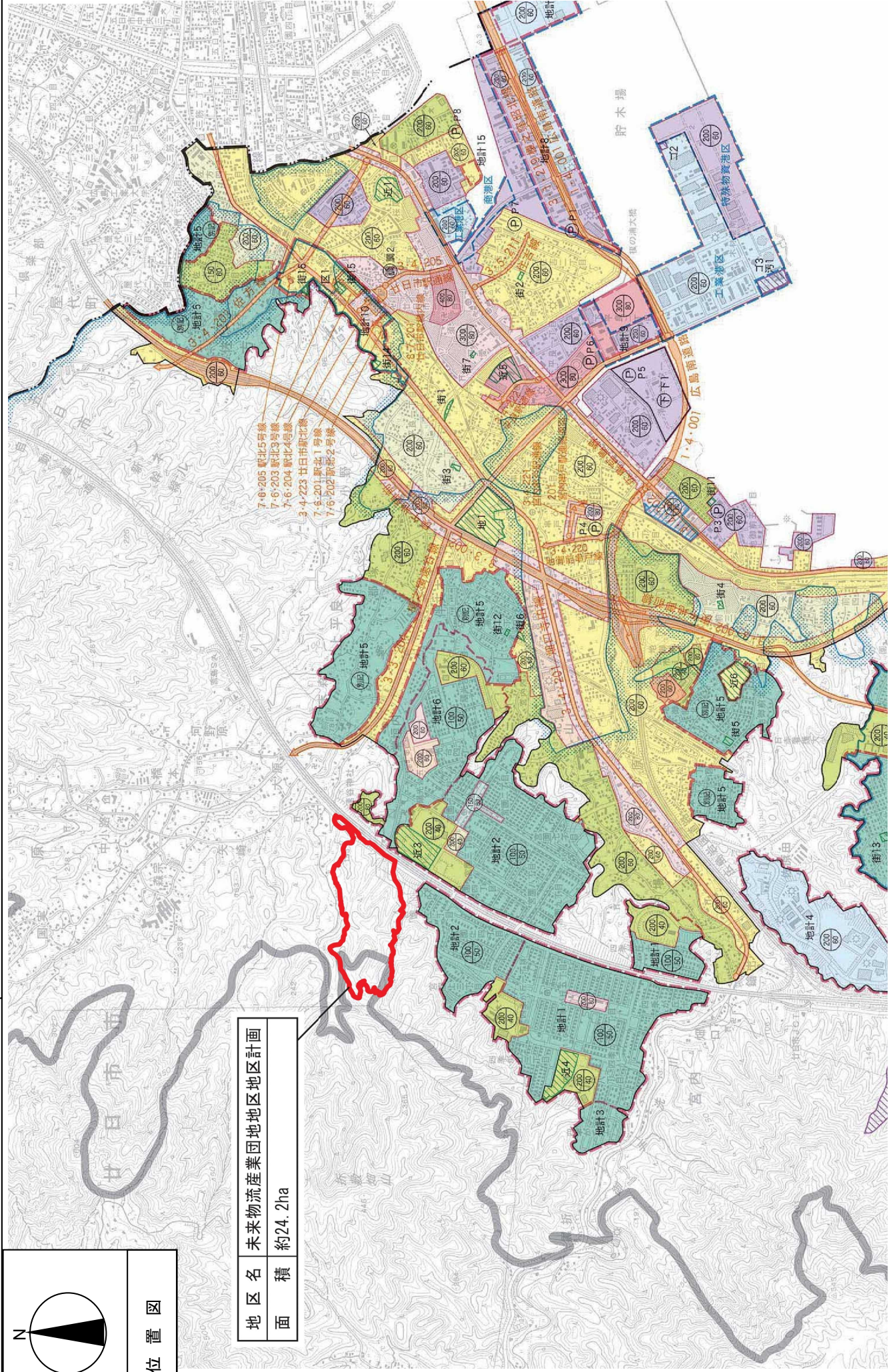
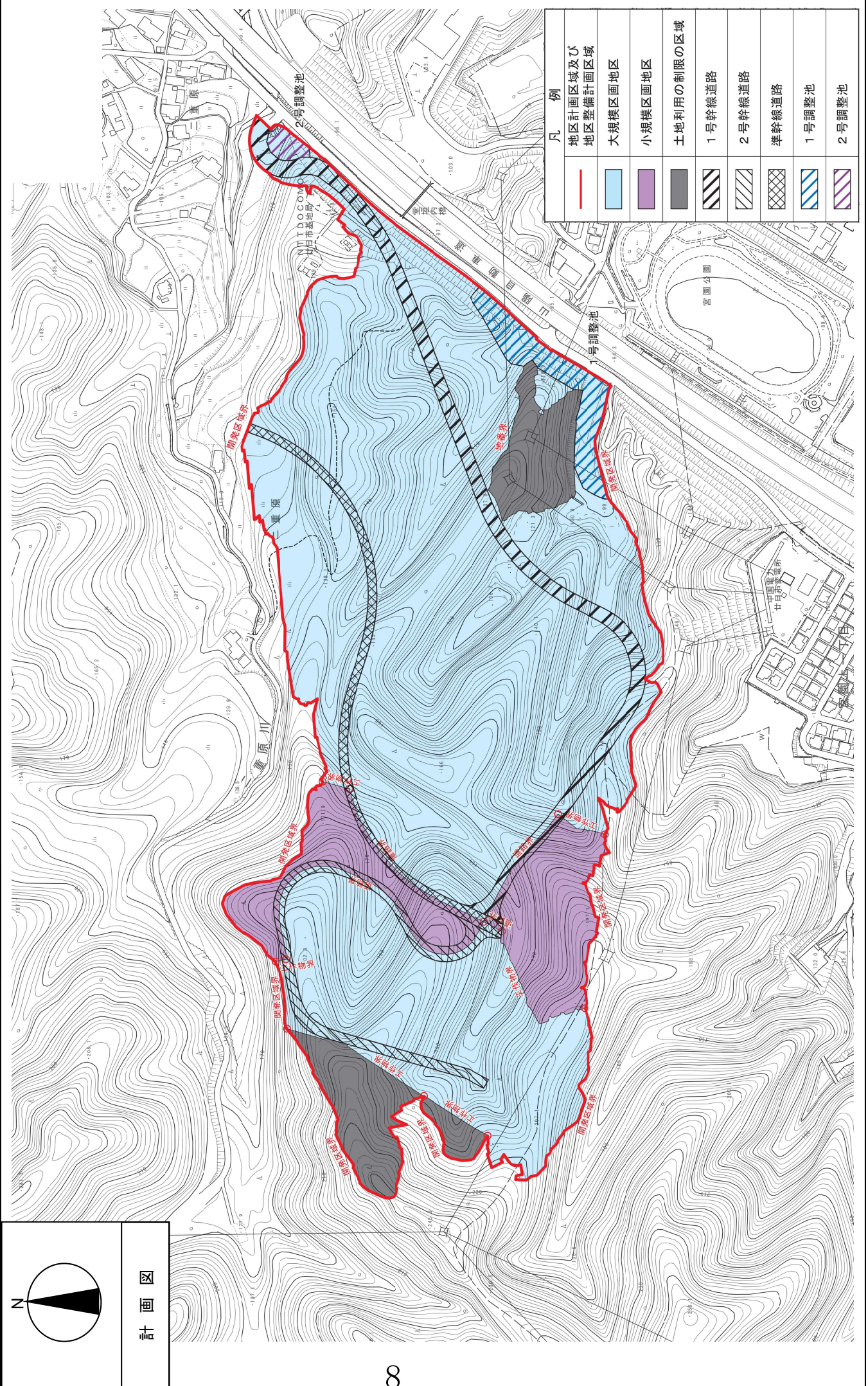


圖 畫 位





第2号議案

広島圏都市計画地区計画の変更について
(市決定)
[第一種低層住居専用地区]

令 6 - 第 218423 号
令和 7 年 2 月 4 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）

- ・ 第一種低層住居専用地区

広島圏都市計画地区計画の変更（廿日市市決定）

広島圏都市計画第一種低層住居専用地区地区計画を次のように変更する。

名 称		第一種低層住居専用地区地区計画
位 置		廿日市市上平良の一部、峰高一丁目の一部、峰高二丁目、宮内四丁目の一部、六本松一丁目の一部、六本松二丁目の一部、宮内の一部、地御前北二丁目の一部、地御前北三丁目の一部、地御前の一部、阿品一丁目の一部、阿品二丁目の一部、阿品三丁目の一部、阿品四丁目の一部、阿品台三丁目の一部、阿品台四丁目の一部、阿品台五丁目、阿品台北の一部、阿品台山の手の一部
面 積		約 1 6 2 . 4 h a
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	本地区は、宅地開発事業等の施行により、道路、公園等の地区施設及び宅地が整備され、既に住宅等が建築されている区域と、住宅等と小規模な農地が混在する区域で構成され、既存の良好な住居の環境を有する低層住宅地の環境の保護及び今後の良好な低層住宅地の形成を図る地域である。このため、地区計画を定めることにより、住居環境の悪化を未然に防止し、緑豊かで良好な住環境を形成、保持することを目標とする。
	土地利用の方針	緑豊かで良好な住環境の形成を図る。
	建築物等の整備の方針	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。 1 良好な住環境の保護と形成を図るため、「建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度」及び「建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度」を定める。 2 緑化を推進するため「かき・さくの構造」を定める。

地 区 整 備 計 画	建 築 物 等 に 関 す る 事 項	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度は、次に掲げる要件をすべて満たす建築物以外のものにあつては、10分の8とする 1 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。 (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。 (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。 2 建築物の敷地面積が165平方メートル以上であるもの。
		建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度は、次に掲げる要件をすべて満たす建築物以外のものにあつては、10分の4とする 1 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。 (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。 (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。 2 建築物の敷地面積が165平方メートル以上であるもの。
		かき又はさくの構造の制限	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度に定める要件をすべて満たす敷地のかき又はさくの構造は、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。 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。
	備 考		

「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

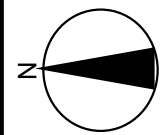
本地区計画は、低層住宅地の居住環境の悪化を未然に防止し、緑豊かで良好な住環境の形成を図るため、平成 8 年 3 月 25 日に本地区計画を決定し、その後、平成 24 年 5 月 31 日に阿品台緑地南地区に決定される区域を、令和 3 年 2 月 5 日には阿品台地区地区計画に決定される区域を除外する変更を行った。

今回の変更は、以下の二点によるものである。

一点目について、市街化区域内の災害リスクの高い地域については、安全な暮らしを確保するために、土砂災害特別警戒区域などの指定状況と農地などの土地利用状況を考慮し、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とした、「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（令和 3 年 7 月）」が広島県において掲げられた。この取組方針に基づき、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、本地区計画の区域からも除外する。

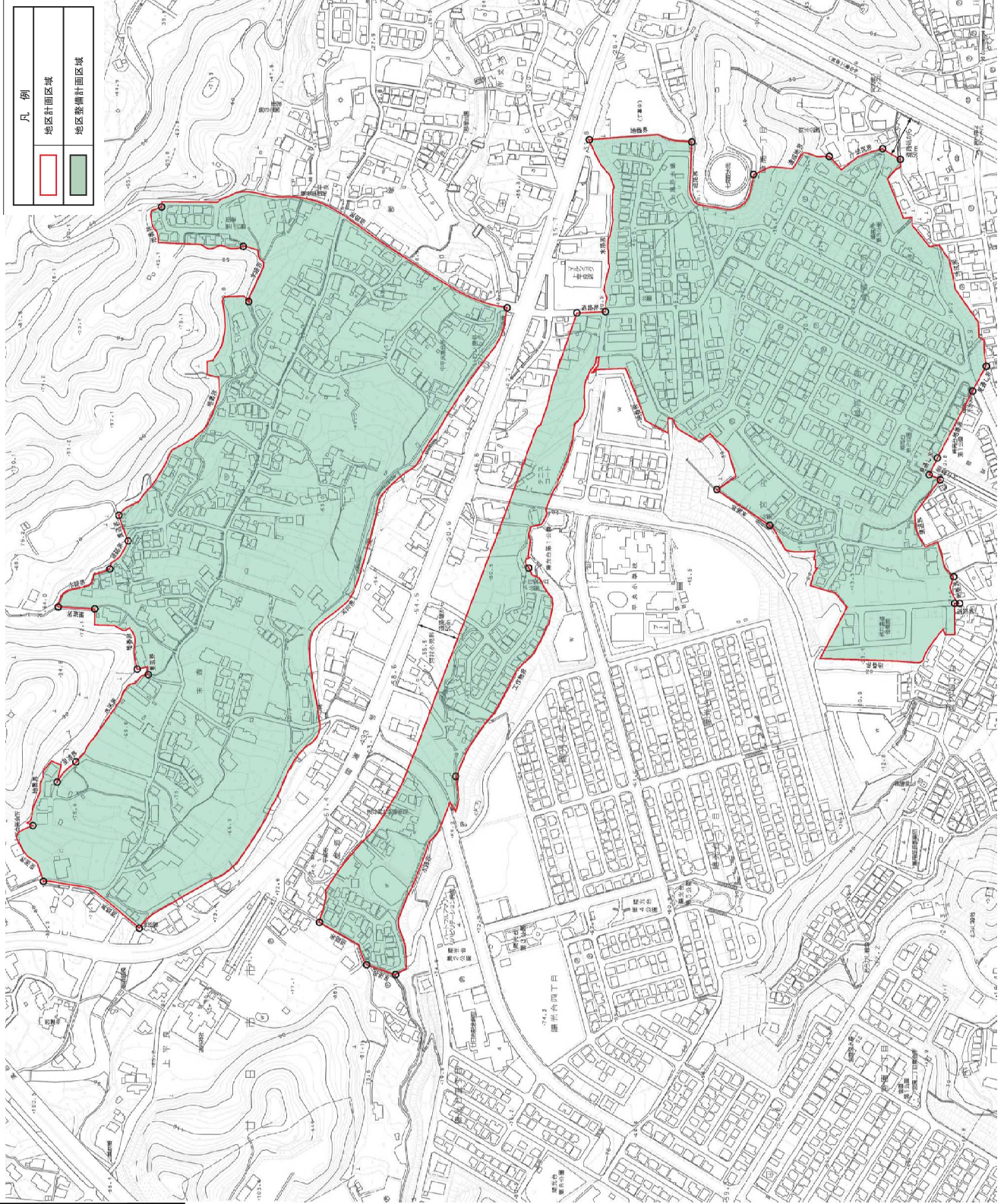
二点目について、「廿日市市都市計画マスタープラン（平成 30 年 3 月）」において、『市街地における快適な住環境と効率的な都市機能を確保していくためには、土地の有効・高度利用と良質な宅地供給を図ることが不可欠であり、都市再生の視点から、計画的な土地利用を誘導する必要がある』としている。こうした中、近年の住宅価格や地価の上昇等により、小規模な宅地に効果的に建築するなど建築動向が変化しており、この動向に対応した計画的かつ有効な土地利用の誘導が求められている。

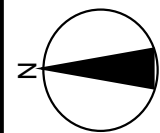
しかしながら、佐方地区は、特に駅から近距離で利便性の高い地区でありながら、第一種低層住居専用地域による用途制限や、本地区計画による制限がかかっており、近年の建築動向に対応した土地利用がなされていない状況である。そのことから、佐方地区の近年の土地利用状況及び今後の市街地整備を勘案し、段階的に土地利用の促進を図っていくために、本地区計画の区域から除外する。



計 画 図

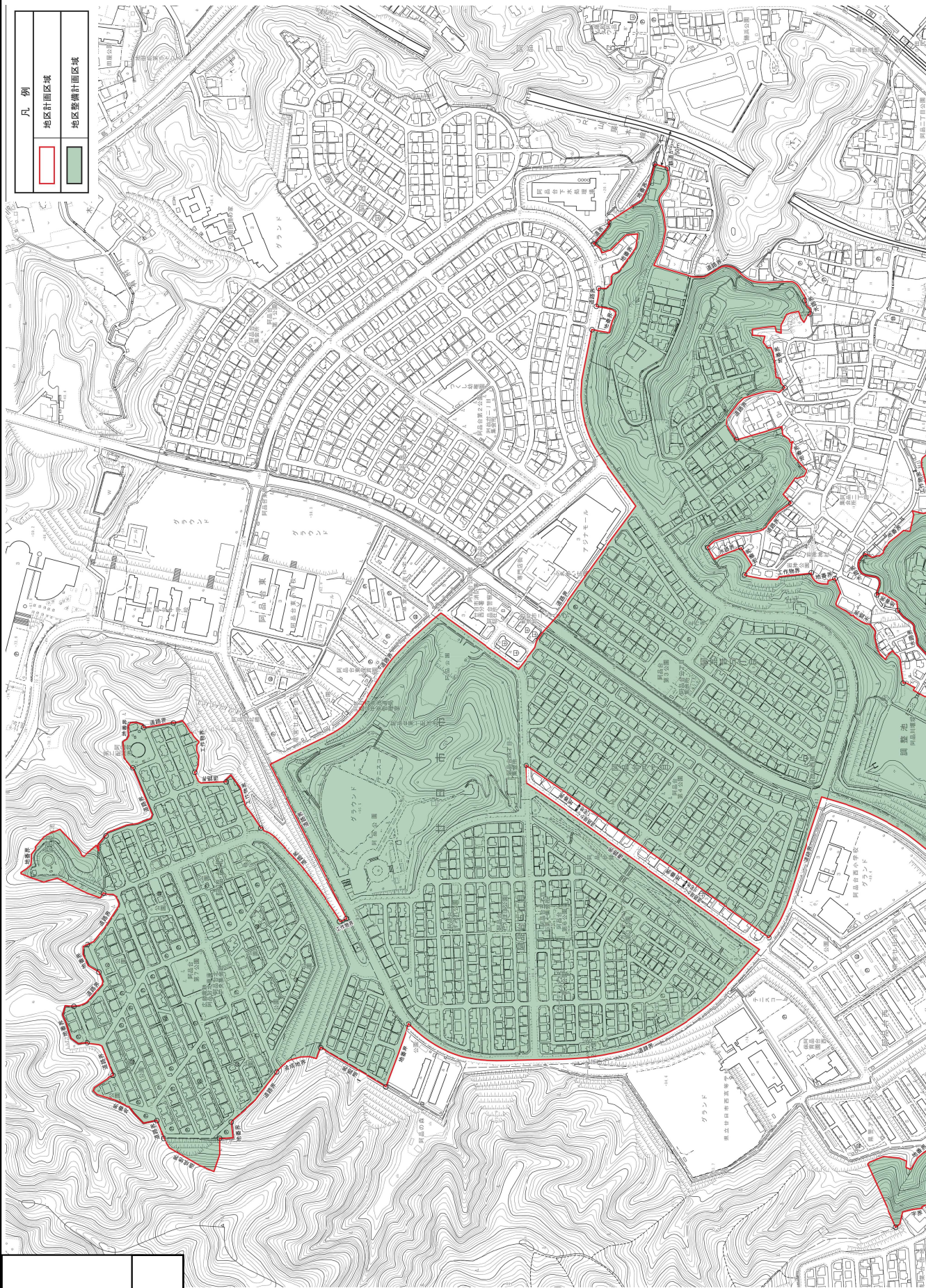
凡 例	
	地区計画区域
	地区整備計画区域

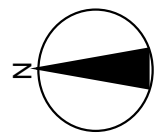




計画図

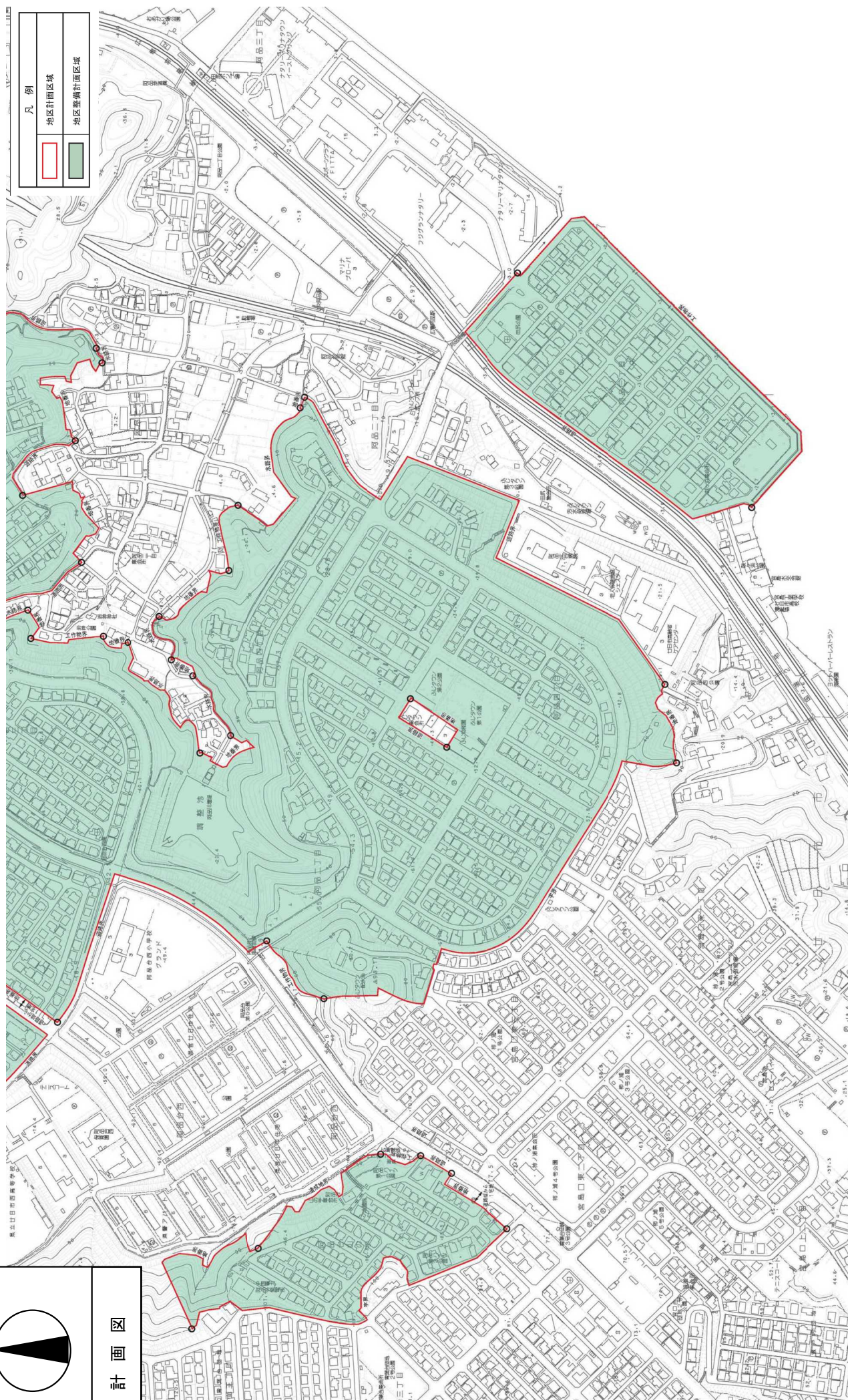
凡 例	
	地区計画区域
	地区整備計画区域





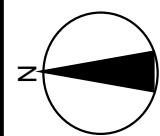
計画図

凡 例	
	地区計画区域
	地区整備計画区域



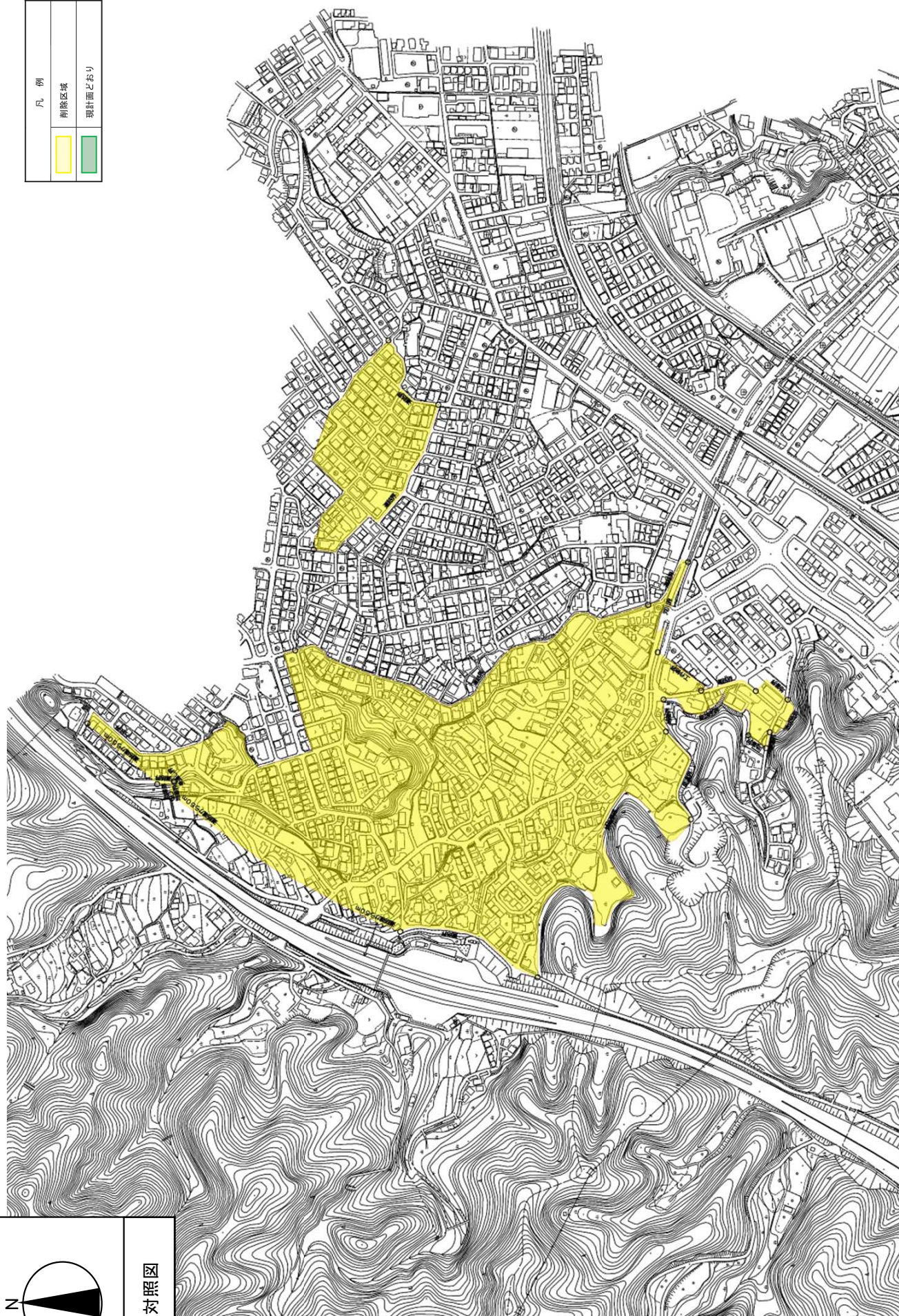
新		旧	
広島圏都市計画地区計画の変更（廿日市市決定） 都市計画第一種低層住居専用地区地区計画を次のように変更する。		広島圏都市計画地区計画の変更（廿日市市決定） 都市計画第一種低層住居専用地区地区計画を次のように変更する。	
名	第一種低層住居専用地区地区計画	名	第一種低層住居専用地区地区計画
位 置	廿日市市 部、峰高二丁目、宮内四丁目、宮内三丁目、上平良の一部、六本松一丁目、峰高一丁目の一部、地御前北二丁目の一部、地御前北三丁目の一部、地御前の一部、阿品一丁目の一部、阿品二丁目の一部、阿品三丁目の一部、阿品四丁目の一部、阿品台三丁目の一部、阿品台四丁目の一部、阿品台五丁目、阿品台北の一部、阿品台山の手の一部	位 置	廿日市市佐方三丁目の一部、佐方の一部、上平良の一部、峰高一丁目の一部、峰高二丁目、宮内四丁目の一部、六本松一丁目、地御前北三丁目の一部、地御前北二丁目の一部、地御前の一部、阿品一丁目の一部、阿品二丁目の一部、阿品三丁目の一部、阿品四丁目の一部、阿品台三丁目の一部、阿品台四丁目の一部、阿品台五丁目、阿品台北の一部、阿品台山の手の一部
面 積	約162.4ha	面 積	約190.3ha
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	本地区は、宅地開発事業等の施行により、道路、公園等の地区施設及び宅地が整備され、既に住宅等が建築されている区域と、住宅等と小規模な農地が混在する区域で構成され、既存の良好な住居の環境を有する低層住宅地の環境の保護及び今後の良好な低層住宅地の形成を図る地域である。このため、地区計画を定めることにより、住居環境の悪化を未然に防止し、緑豊かで良好な住環境を形成、保持することを目標とする。	
	土地利用の方針	緑豊かで良好な住環境の形成を図る。	
	建築物等の整備の方針	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。 1 良好な住環境の保護と形成を図るため、「建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度」及び「建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度」を定める。 2 緑化を推進するため「かき・さくの構造」を定める。	

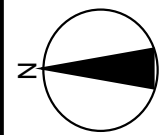
[illegible]



新旧対照図

凡 例	
	削除区域
	現計画どおり





新旧対照図

凡 例	
	削除区域
	現計画とあり

