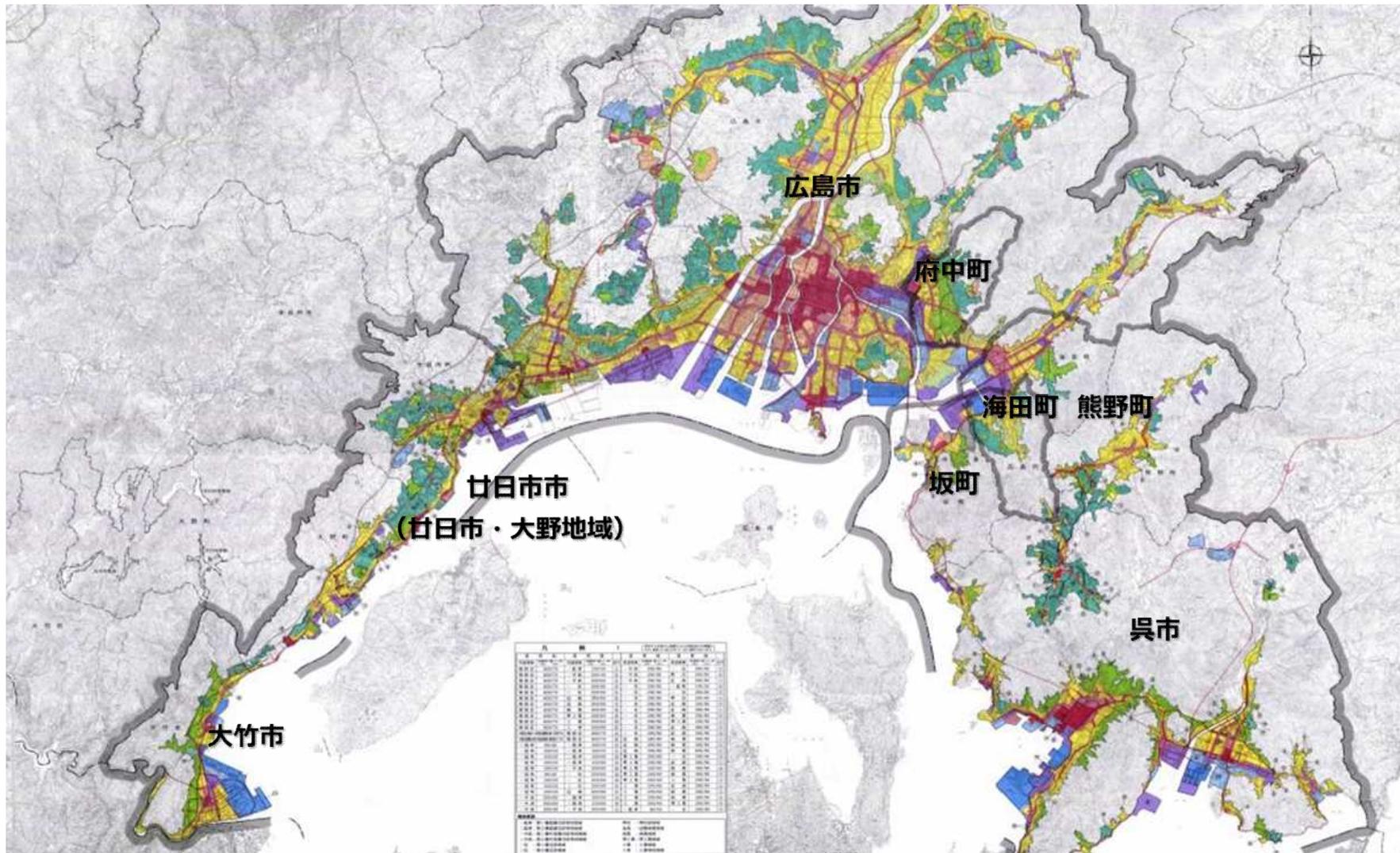


議案第 1 号 広島圏都市計画地区計画の決定について  
(未来物流産業団地地区)

# 都市計画について

# 広島圏都市計画区域について

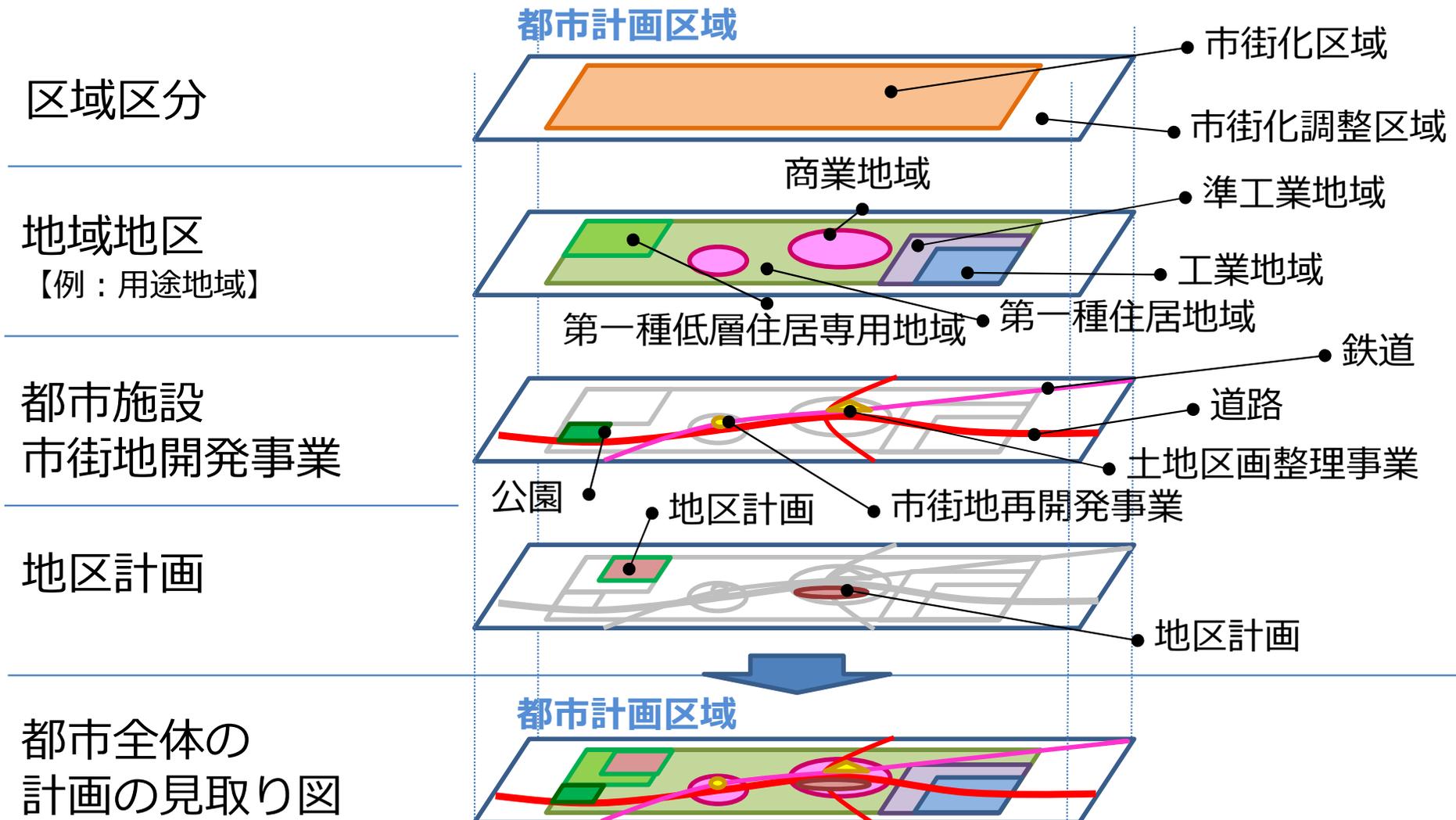
広島市を中心に呉市、熊野町、坂町、海田町、府中町、廿日市市（廿日市・大野地域）、大竹市の4市4町にまたがり、広島圏都市計画区域として指定しています。地形などの自然的条件、通勤や買い物などの生活圏、交通施設などの状況を考慮し、一体の都市として総合的に整備、開発及び保全する必要がある区域としている。



# 土地利用の制度について

## 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必要があるときは、**市街化区域※1**と**市街化調整区域※2**との**区分**を定めることができる。



※1 既に市街地を形成している区域または概ね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域

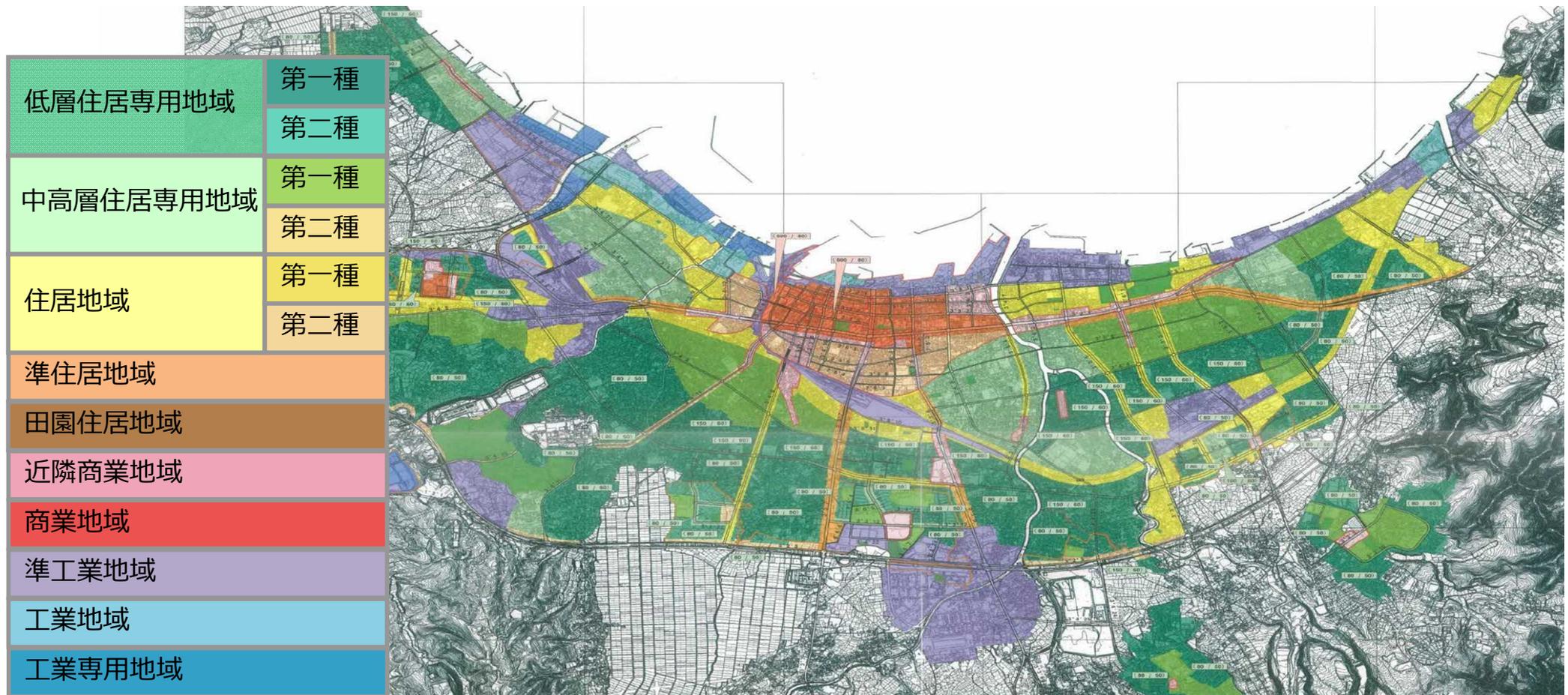
※2 市街化を抑制すべき区域

➤ 本地区は、市街化調整区域に位置付けられているが、地区計画を定めるなど一定の要件を満たせば、土地利用（開発）することが可能となる。

# 用途地域について

## 《用途地域とは》

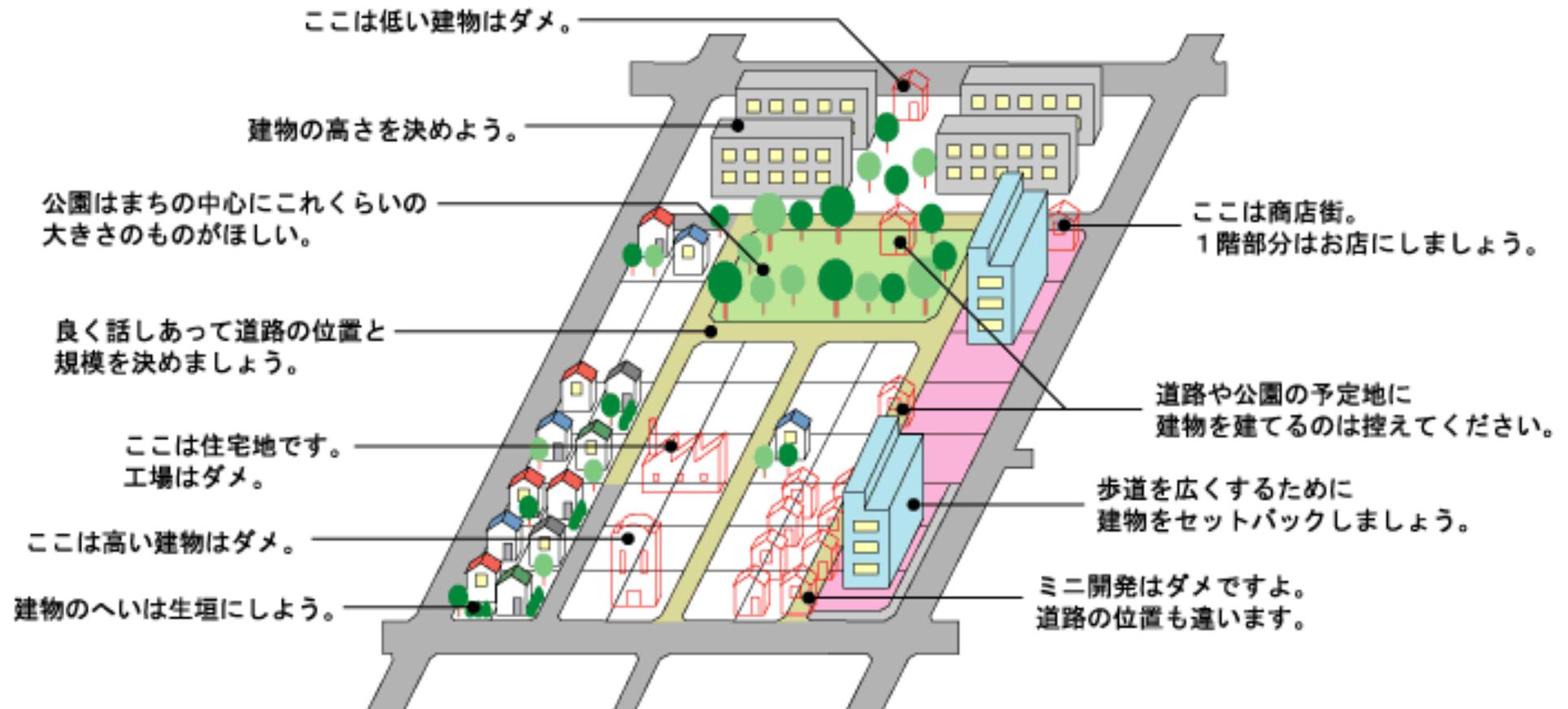
建物の用途の混在を防ぐことを目的とし、住居・商業・工業その他の都市の諸機能を適切に配分することにより、土地利用上の区分を行い、用途、密度(容積率・建蔽率)、形態(高さなど)を規制して、目的に沿った建築物を誘導しようとするもの。



# 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。

# 事業の概要について

# 対象地について



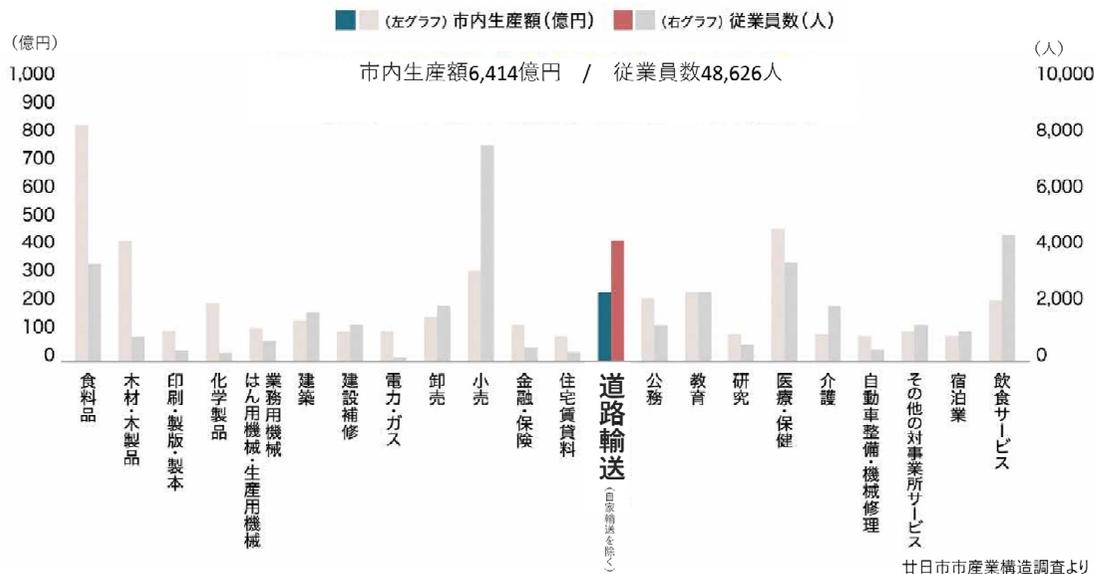
# 事業の背景

廿日市市基本データ

□ 商圏



□ 生産額・従業員数（80億円以上の産業部門）



## 事業の背景

本エリアが上位計画（総合計画・都市計画マスタープラン）において、「新たな都市活力を創出する基盤」としての位置付け

- 隣接する平良丘陵区画整理事業の工業エリアでの超過需要
- 本市において物流（道路輸送）事業に対する産業構造割合が高い傾向にある
- 全国的な物流の2024年問題

# 事業の目的と概要について

## ■ 事業の目的

### ① 市内の住工混在解消及びコンパクトシティの推進

- 市街地における工場と住宅が近接する住工混在の状態を解消し、操業環境の整備と既成市街地の高度利用を図る。
- 既成市街地の高度利用により市街地への人口集積を図り、持続可能で安定したコンパクトシティの形成を推進する。

### ② 定住促進・人口流出の抑制及び地域経済の活性化

- 企業用地を確保することで市内外の企業を留置・誘致し、雇用の確保による定住促進や人口流出の抑制を目指す。
- 立地企業の新たな生産活動による地域経済の活性化を図る。

## ■ 事業の概要

- ・ 施行地区面積：約 24.1 ha
- ・ 事業用地面積：約 9.6 ha
- ・ 事業主体：廿日市市（公共事業）
- ・ 工事実施時期：令和7年度から令和9年度

# 地区計画による制限について

# 地区計画で定める内容について

地区の特性にふさわしい良好な都市環境の維持・形成を図るため以下の内容を地区計画に定める。

## 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

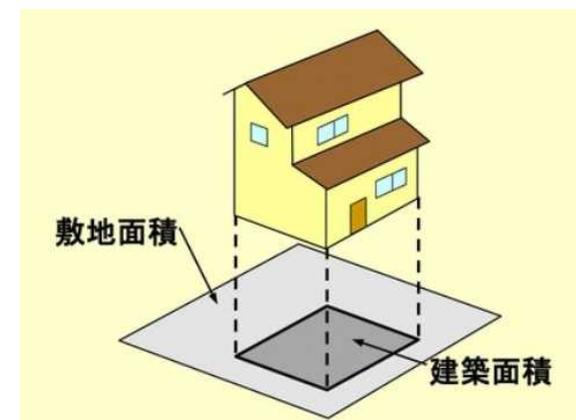
## ④ 建築物等の整備の方針

➤ 建物の建て方や街並みのルール



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。



# 建築物等に関する事項について（1）

## 建築物の用途の制限

用途地域により建築できる用途が制限される。  
さらに地区計画により上乗せで建築物を制限をすることができる。

用途地域内の建築物の用途制限一覧表

用途地域内の建築物の用途制限		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	準住居地域	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	備考
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	非住宅部分の用途制限あり
店舗等	店舗等の床面積が150㎡以下のもの		①	②	③	○	○	○	○	○	○	○	④	① 日用品販売店舗、喫茶店、理髪店及び建具屋等のサービス業用店舗のみ。2階以下 ② ①に加えて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店・銀行の支店・宅地建物取引業等のサービス業用店舗のみ。2階以下 ③ 2階以下 ④ 物品販売店舗、飲食店を除く。
	店舗等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの			②	③	○	○	○	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの				③	○	○	○	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの					○	○	○	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの						○	○	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの								○	○	○			
事務所等	事務所等の床面積が150㎡以下のもの				▲	○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 2階以下
	事務所等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの				▲	○	○	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの				▲	○	○	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの					○	○	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの						○	○	○	○	○	○	○	
ホテル、旅館					▲	○	○	○	○	○	○	○	▲ 3,000㎡以下	
遊戯施設・風俗施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場等					▲	○	○	○	○	○	○	○	▲ 3,000㎡以下
	カラオケボックス等						▲	▲	○	○	○	▲	▲	▲ 10,000㎡以下
	麻雀屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券・車券発売所等						▲	▲	○	○	○	▲	▲	▲ 10,000㎡以下
	劇場、映画館、演芸場、観覧場							▲	○	○	○	○	○	▲ 客席200㎡未満
	キャバレー、個室付浴場等								○	○	○	▲	▲	▲ 個室付浴場等を除く

例) 準工業地域の場合

事務所ならOK!

ぱちんこ屋を地区計画で制限

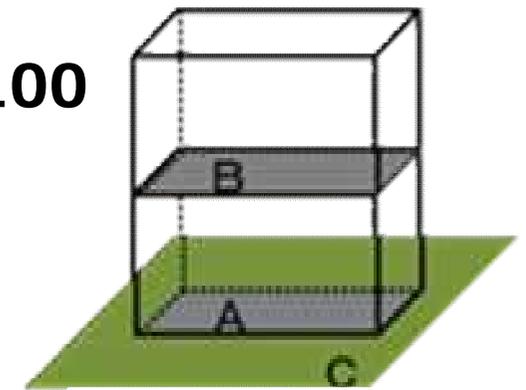
(一部抜粋) 建築基準法上の用途の制限 (表の○は建てられるもの)

# 建築物等に関する事項について（2）

## 容積率・建蔽率

- 良好な市街地環境の保全・形成を図るために地域の特性に応じて定める。
- それぞれ定められた数値を上回る建築はできない。

- ・ **容積率（%） = 延床面積（A + B） ÷ 敷地面積（C） × 100**
- ・ **建蔽率（%） = 建築面積（A） ÷ 敷地面積（C） × 100**



## 建築物の敷地面積の最低限度

- 建築物の敷地の細分化の防止、敷地内の空地の確保または建築物の安全・防火もしくは衛生（日照や通風等）を確保することで、地区の良好な環境の維持・促進を図ることができる。
- 最低敷地面積を下回る敷地での建築は原則できない。

# 建築物等に関する事項について（3）

## 壁面の位置の制限

- 敷地内の空地の確保、連続的な沿道空間の確保等により、地区の街並み景観や歩行空間の形成に効果的で、地区の良好な市街地環境の向上を図ることができまる。
- それぞれの敷地境界線からの距離を下回る位置での建築はできない。

### 壁面後退のイメージ

壁面後退なしの場合



壁面後退ありの場合



## 垣又は柵の構造の制限

- 周辺的环境と調和する優れた景観を形成または保全する上で効果的で、魅力ある市街地の形成を図ることができる。
- 指定された構造や高さを上回るものは設置できない。

### 垣又は柵の設置イメージ



# 本地区計画の内容について

# 上位計画の位置付けについて

## ▼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）



# 地区計画運用基準について

廿日市市市街化調整区域における地区計画運用基準(令和元年12月)の適合性

項目(関係条文)	適合性	説明
適用区域の制限(第5条)	○	土砂災害特別警戒区域は開発により解除見込み
区域の設定等(第6条)	○	24.2ヘクタール(>5ヘクタール)
地区の区分(第7条)	○	計画開発型(都市計画マスタープランの位置付け)
基本要件(第8条)	○	都市計画マスタープランの位置付けがあり事業実施見通しあり
建築物等に関する事項(第14条)	○	想定用途地域(準工業地域)と整合
市街化区域への編入(第20条)	○	要件を満たした時点で市街化区域へ編入予定(特定保留)

# 計画書・理由書について

## 計画書(抜粋)議案集P3~5

## 理由書 議案集P6

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、宇二重原、宇大迫、宮内字横道の各一部	
面 積	約24.2ha	
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。</p> <p>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。</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、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。</p>	
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。 <ol style="list-style-type: none"> <li>1 建築物の用途の制限</li> <li>2 建築物の容積率の最高限度</li> <li>3 建築物の建蔽率の最高限度</li> <li>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。）</li> <li>5 壁面の位置の制限</li> <li>6 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限</li> <li>7 垣又は柵の構造の制限</li> </ol>
	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。

### 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。

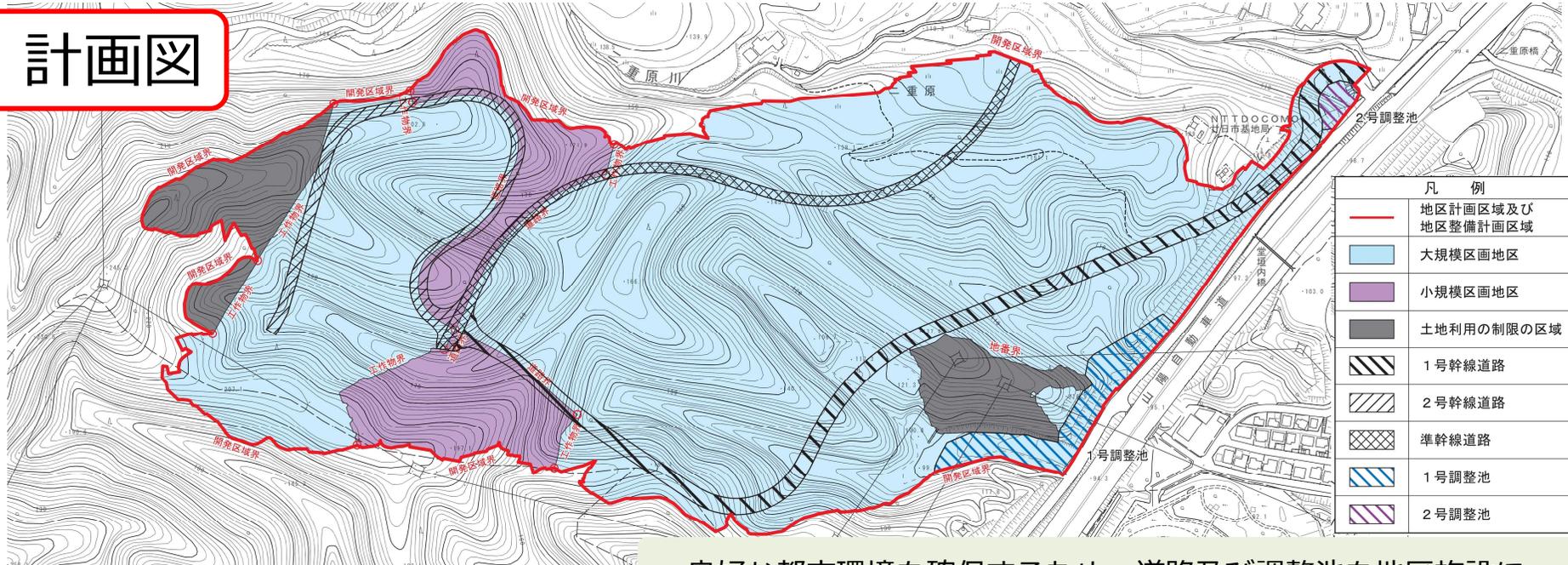
本市の上位計画である「第6次廿日市市総合計画後期基本計画」では、新たな都市活力創出基盤の整備推進のひとつとして、土地需要への対応や企業の留置・誘致を促進するため、新たな事業用地の確保に向け、調査・検討を進めることとしている。

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。

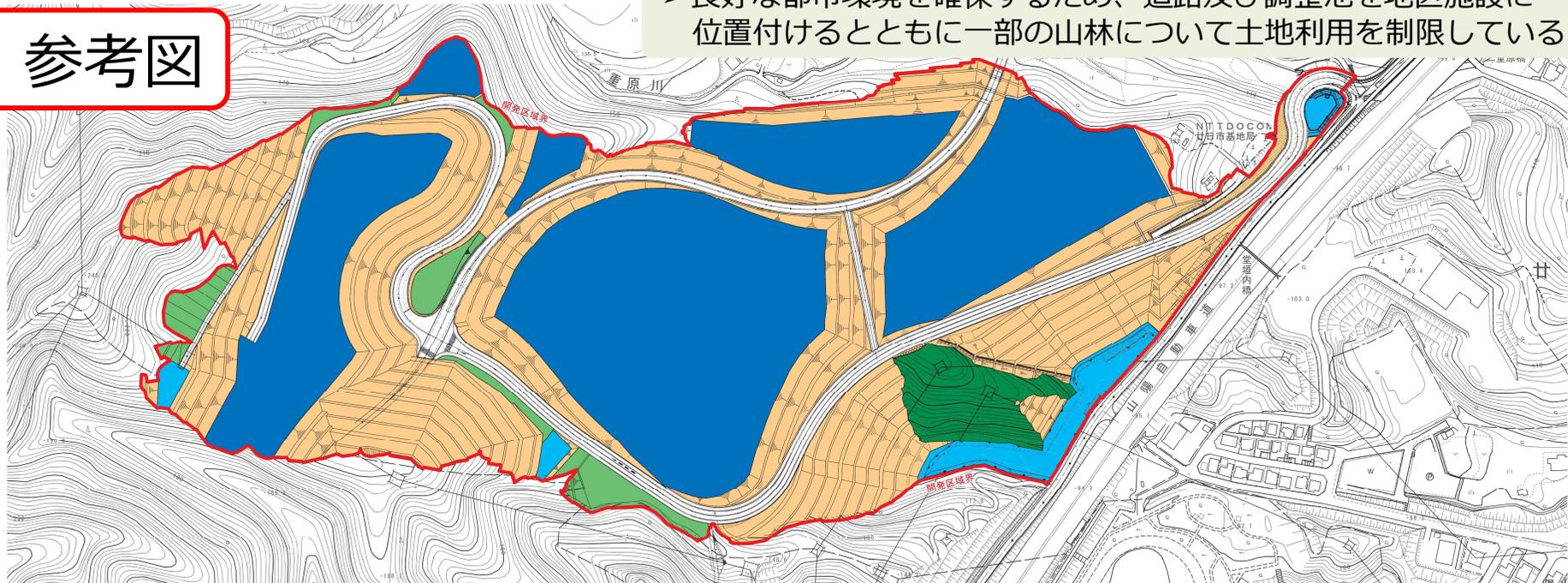
# 計画図等について

## 計画図



▶ 良好な都市環境を確保するため、道路及び調整池を地区施設に位置付けるとともに一部の山林について土地利用を制限している。

## 参考図



# 建築物の用途の制限について

用途地域内の建築物の用途制限	第一種低層住宅専用地域	第二種低層住宅専用地域	第一種中高層住宅専用地域	第二種中高層住宅専用地域	準工業地域	工業専用地域	工業用地	川津地域の指定のない地域(市街化調整区域を除く)	備考
住宅、共同住宅	○	○	○	○	○	○	○	○	
寄宿舎、下宿	○	○	○	○	○	○	○	○	寄宿舎は建築可
店舗等の床面積が150㎡以下のもの	○	①	②	③	○	○	○	④	① 日用品販売店舗、喫茶店、理髪店及び建具屋等のサービス業用店舗のみ。2階以下。 ② ①に加えて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店・銀行の支店・宅地建物取引業等のサービス業用店舗のみ。2階以下。 ③ 2階以下。 ④ 物品販売店舗、飲食店を除く。 ⑤ 農産物直売所、農家レストラン等のみ。2階以下
店舗等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの			②	③	○	○	○	④	
店舗等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの				③	○	○	○	④	
店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの					○	○	○	④	
店舗等の床面積が3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの					○	○	○	④	
事務所等の床面積が150㎡以下のもの			△	○	○	○	○	○	△ 2階以下
事務所等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの			△	○	○	○	○	○	
事務所等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの			△	○	○	○	○	○	
事務所等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの				○	○	○	○	○	
事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの					○	○	○	○	
ホテル、旅館				△	○	○	○	○	△ 3,000㎡以下
ボウリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場等				△	○	○	○	○	△ 3,000㎡以下
カラオケボックス等				△	△	△	△	△	△ 10,000㎡以下
麻雀屋、ばちこ屋、射的屋、馬券・車券発売所等				△	△	○	△	△	△ 10,000㎡以下
劇場、映画館、演芸場、観覧場					○	○	○	○	① 客席200未満 ② 客席10,000㎡以下
キャバレー、ダンスホール等					○	○	○	○	
個室付浴場等					○	○	○	○	
大規模集客施設 ※1					○	○	○	○	
幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	
大学、高等専門学校、専修学校等	○	○	○	○	○	○	○	○	
図書館、博物館等	○	○	○	○	○	○	○	○	
巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	○	○	○	○	○	○	○	○	
神社、寺院、教会等	○	○	○	○	○	○	○	○	
病院	○	○	○	○	○	○	○	○	
公衆浴場	○	○	○	○	○	○	○	○	
診療所、保育所	○	○	○	○	○	○	○	○	
老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	○	
老人福祉センター、児童厚生施設等	△	△	○	○	○	○	○	○	△ 600㎡以下
自動車教習所	△	△	△	△	○	○	○	○	△ 3,000㎡以下
単独車庫(附属車庫を除く)			△	△	△	△	○	○	△ 390㎡以下 2階以下
建築物附属自動車車庫	①	①	②	②	③	③	①	○	①600㎡以下 1階以下 ②3,000㎡以下 2階以下 ③2階以下
倉庫業倉庫					○	○	○	○	※一団地の敷地内について別に制限あり
自家用倉庫			①	②	○	○	○	○	①2階以下かつ1,500㎡以下 ②3,000㎡以下 □農産物及び農業の生産資材を貯蔵するものに限る。
畜舎(15㎡を超えるもの)				△	○	○	○	○	△ 3,000㎡以下
パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服屋、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下		△	△	△	○	○	○	○	原動機の制限あり、△ 2階以下
危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場			①	①	①	②	②	○	原動機・作業内容の制限あり 作業場の床面積 ①50㎡以下 ②150㎡以下
危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場					②	②	○	○	□農産物を生産、集荷、処理及び貯蔵するものに限る。
危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場						○	○	○	
危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場							○	○	
自動車修理工場			①	①	②	③	③	○	作業場の床面積 ①50㎡以下 ②150㎡以下 ③300㎡以下 原動機の制限あり (①②空気圧縮1.5kWまでなど)
火薬、石油類、ガス等の危険物の貯蔵・処理の量							○	○	①1,500㎡以下(2階以下) ②3,000㎡以下
量が非常に少ない施設			①	②	○	○	○	○	
量が少ない施設							○	○	
量が多施設							○	○	
卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等									都市計画区域内においては都市計画決定が必要

## 建築物の用途の制限 (議案集 P 4、5)

- ・ 将来の用途地域を準工業地域を想定しており、地区計画により主に事務所系・工場系の建物用途以外は建築できないこととなる。
- ・ 事務所、工場に併設する店舗等は建築可能。

### 凡例

	用途地域により建築できない建物用途
	地区計画により建築できない建物用途
	建築できる建物用途

※左図は建築物用途制限の概要としてまとめたもの

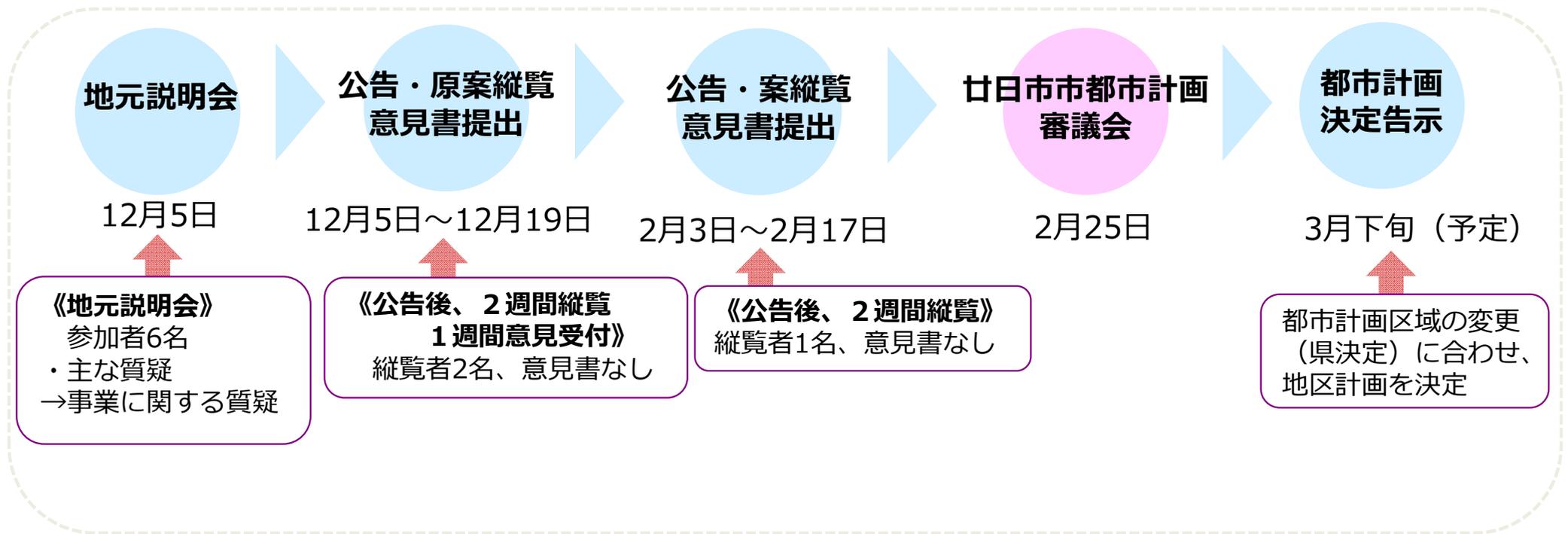
# 建築物のその他の制限について

## 建築物に関する事項（議案集 P 5）

項目	制限内容
建築物の容積率の最高限度	<b>200%</b>
建蔽率の最高限度	<b>60%</b>
建築物の最低敷地面積	<b>1,000m<sup>2</sup>（一部小規模な区画は500m<sup>2</sup>）</b> ※建築基準法施行令第130条の4第4号及び5号の建築物の敷地である場合を除く
壁面の位置の制限	<b>道路境界2.0m以上、隣地境界1.0m以上</b>
建築物形態又は意匠の制限	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 建築物、広告物は落ち着いた色彩、装飾</li><li>・ 広告物は自己のように供するもののみ設置できる ただし屋根、法面に設置することはできない</li><li>・ 法面に工作物を設置することはできない ただし太陽光発電設備及び安全管理上やむを得ないものは除く</li></ul>
垣又は柵の構造の制限	<b>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</b>

# 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



ご清聴ありがとうございました。