

用途地域及び地区計画の 変更原案について

都市計画変更に向けた変更原案の閲覧および
縦覧に向けた説明

地区計画（9地区） | 壁面の位置に関する内容の見直し

対象地区：阿品台緑地南地区、エコライフステージ桜尾地区、宮園地区、
四季が丘地区、四季が丘第2地区、廿日市駅北地区、陽光台地区、
阿品台地区、第一種低層住居専用地区（上平良地区を除く）

地区計画 | 地区計画区域からの除外

対象地区：第一種低層住居専用地区（上平良地区）

用途地域 | 用途地域の変更（市道沿道約1.8ha）

対象地区：上平良地区



都市計画とは

都市計画では、住みやすく、安全で秩序あるまちをつくるため、土地利用や建築ルール、道路・公園などの施設を計画的に定めます。

具体的には

土地利用

例：区域区分、用途地域、地区計画（建築ルール）など

都市施設

例：道路、公園など

市街地開発事業

例：土地区画整理事業、市街地再開発事業

次ページ以降で、今回変更する用途地域及び地区計画（建築ルール）の概要について説明します。



資料：国土交通省「みんなで進めるまちづくり」

用途地域とは

住居、商業、工業のそれぞれの土地利用の目的に応じて13種類に分かれた地域を指し、建築物の用途や形態・容積などに関する最低限度のルールを定めたものです。

第一種低層住居専用地域



低層住宅のための地域です。小規模なお店や事務所をかねた住宅や、小中学校などが建てられます。

第二種低層住居専用地域



主に低層住宅のための地域です。小中学校などのほか、150㎡までの一定のお店などが建てられます。

第一種中高層住居専用地域



中高層住宅のための地域です。病院、大学、500㎡までの一定のお店などが建てられます。

第二種中高層住居専用地域



主に中高層住宅のための地域です。病院、大学などのほか、1,500㎡までの一定のお店や事務所など必要な利便施設が建てられます。

第一種住居地域



住居の環境を守るための地域です。3,000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。

第二種住居地域



主に住居の環境を守るための地域です。店舗、事務所、ホテル、カラオケボックスなどは建てられます。

準住居地域



道路の沿道において、自動車関連施設などの立地と、これと調和した住居の環境を保護するための地域です。

田園住居地域



農業と近接した低層住宅の環境を守るための地域です。住宅に加え、農産物の販売所などが建てられます。

近隣商業地域



まわりの住居が日用品の買物などをするための地域です。住宅や店舗のほか小規模の工場も建てられます。

商業地域



銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。

準工業地域



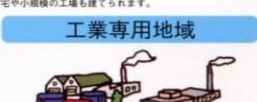
主に軽工業の工場やサービス施設等が立地する地域です。危険性、環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんど建てられます。

工業地域



どんな工場でも建てられる地域です。住宅やお店は建てませんが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

工業専用地域



工場のための地域です。どんな工場でも建てられますが、住宅、お店、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

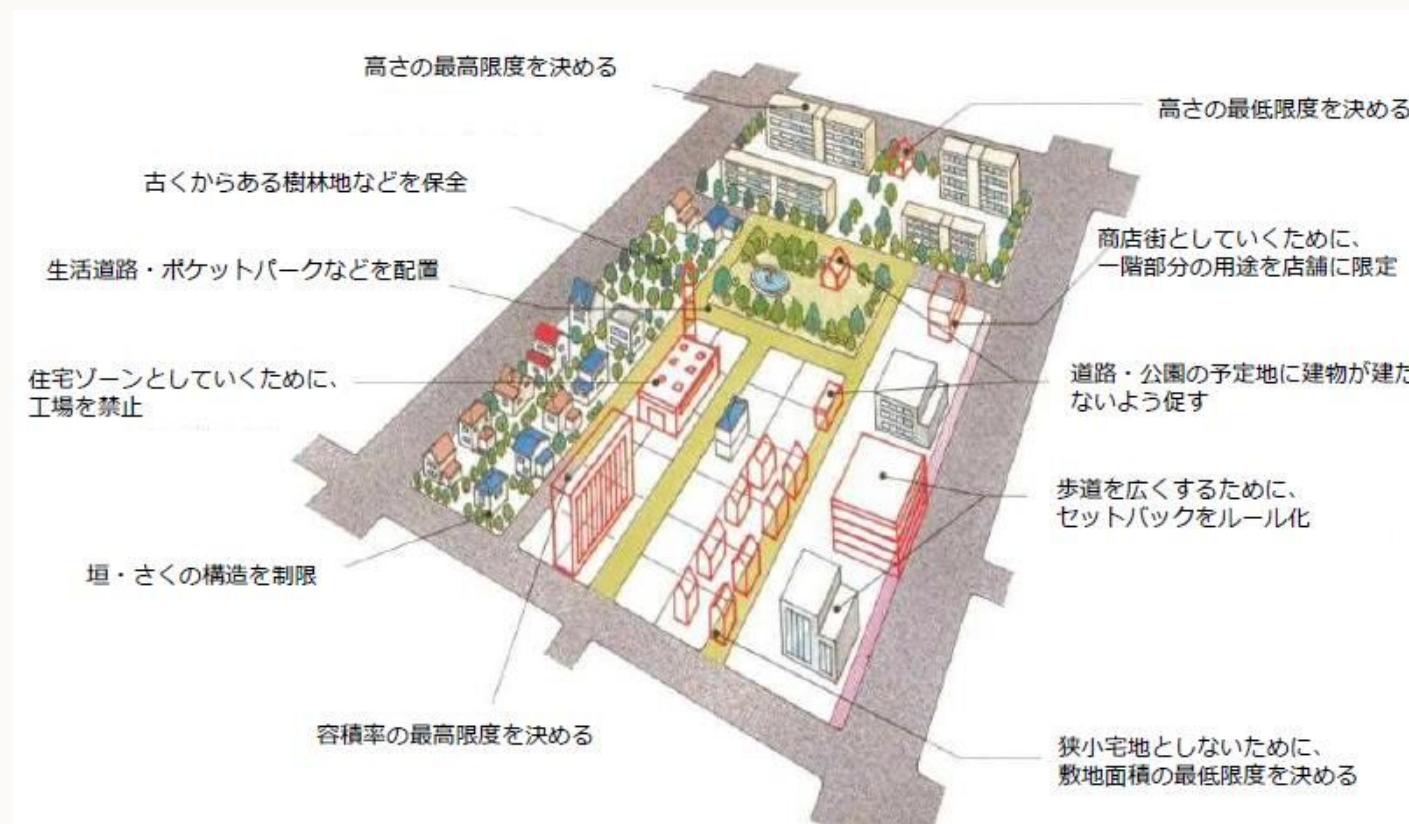
用途地域内の建築物の用途制限														備考
	第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	田園住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿、兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	非住宅部分の用途制限あり
店舗等	×	①	②	③	○	○	○	①	○	○	○	○	④	①：日用品販売店、食堂、喫茶店、理髪店及び建具屋等のサービス業用店舗のみ。2階以下。 ②：①に加えて、物品販売店舗、飲食店、換便代理店、銀行の支店・宅地建物取引業者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。 ■：農産物直売所、農家レストラン等のみ。2階以下。
事務所	×	×	×	③	○	○	○	×	○	○	○	○	○	▲：2階以下
ホテル、旅館	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	×	×	▲：3,000㎡以下
風俗施設	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	×	×	▲：3,000㎡以下 ▲：10,000㎡以下 ▲：10,000㎡以下 ▲：客席10,000㎡以下 △客席200㎡未満 ▲：個室付浴場等を除く
学校等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	
倉庫	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	①：2階以下かつ1,500㎡以下 ②：3,000㎡以下 ■：農産物及び農業の生産資材を貯蔵するものに限る。 作業場の床面積 ①：50㎡以下、②：150㎡以下 ■：農産物を生産、集荷、処理及び貯蔵するものに限る。 ※■：11.5mを超えるものを除く。
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	○	○	○	
危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	×	×	×	×	×	×	×	×	②	②	○	○	○	
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 ①：50㎡以下、②：150㎡以下、③：300㎡以下 原動機の制限あり

資料：国土交通省/みらいに向けたまちづくりのために（令和3年7月）

地区計画とは

地区ごとの特徴を生かしながら、にぎわいのあるまちや、気持ちよく暮らせるまちなどをつくるために定める「地区ごとの都市計画」です。

地区計画は、地区の将来像を示す「地区計画の方針」と、建築物の建て方のルールなどを具体的に定める「地区整備計画」で構成されています。



資料：国土交通省/みらいに向けたまちづくりのために（令和3年7月）

まちづくりの方針

こうしたさまざまな制度を掛け合わせてまちづくりを行うにあたって、「廿日市市都市計画マスタープラン」を策定、運用しています。

「廿日市市都市計画マスタープラン」において、住宅地に関する内容として次のように記載しており、このような大きな方針をもとに、今回の見直しも行っています。

P45 3分野別の都市づくりの方針

ア 市街化区域・非線引き用途地域の土地利用

(ア) 住居系土地利用

- ・住宅団地をはじめとした専用住宅地では、地区計画制度等を活用し、ゆとりある良好な住環境の維持・保全の促進に努めます。
- ・住宅地では、少子高齢化等の課題に対応するため、現在の住環境のあり方を見直し、小規模店舗や職住近接を支える施設を限定的に許容するなど、地域のニーズや働き方の変化等へ対応した柔軟な土地利用を検討します。また、空き家の増加を抑制し、適正管理を推進するとともに、移住・定住・交流の受け皿としての活用を促進することによって、良好な住環境の維持・形成を図ります。

P60 2地域別構想(廿日市地域)

<土地利用>

- ・住居系市街地では、良好な居住環境の維持・保全に努めます。また、地域の課題解決に向けた、居住の利便性の向上等を図るため、空き家・空き店舗対策や利便性の高い生活サービス機能の誘導や形態規制の緩和などの必要な取組を、地域住民と連携し、検討・実施します。



変更の全体像

今回の見直しでは、大きく社会情勢への対応と、道路整備による土地利用状況の変化に対応するため、地区計画と用途地域変更の2つの見直しを行います。

1 地区計画（9地区）

対象地区：阿品台緑地南地区、エコライフステージ桜尾地区、
宮園地区、四季が丘地区、四季が丘第2地区、
廿日市駅北地区、陽光台地区、阿品台地区、
第一種低層住居専用地区（上平良地区を除く）

（1）壁面の位置の制限見直し（8地区）

（2）建ぺい率・容積率の最高限度の適用 条件における壁面位置の取扱いの見 直し（第一種低層住居専用地区）

2 地区計画・用途地域

対象地区：地区計画……第一種低層住居専用地区（上平良地区）
用途地域……上平良地区

（1）第一種低層住居専用地区地区計画 からの除外

（2）市道堂垣内広池山線沿道約1.8ha の用途地域変更

1. 地区計画(9地区)

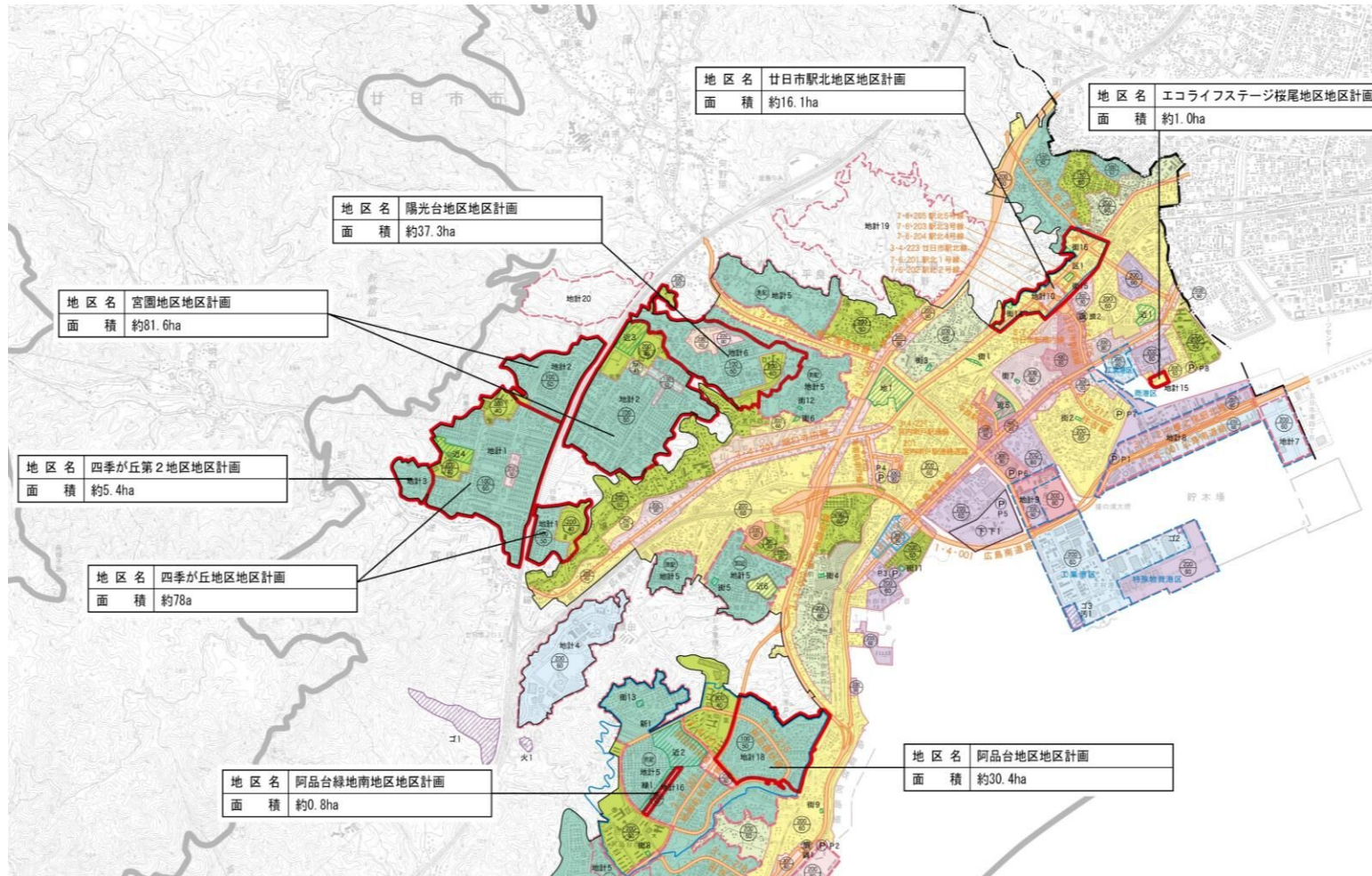
壁面の位置に関する内容 を見直します

土地の有効利用や日常の生活利便性の向上ため、壁面の位置に関する内容を見直します。

- (1) 8地区の壁面の位置の制限を見直します。
- (2) 建ぺい率・容積率の最高限度の適用条件における壁面位置の取扱いの見直し(第一種低層住居専用地区)

対象地区

地区計画の内容に関する見直しを行う地区は、住居系の地区計画のうち壁面の位置の制限を定めている8地区が対象です。



対象となる8地区は以下のとおりです。

- ・ 阿品台緑地南地区
- ・ エコライフステージ桜尾地区
- ・ 宮園地区
- ・ 四季が丘地区
- ・ 四季が丘第2地区
- ・ 廿日市駅北地区
- ・ 陽光台地区
- ・ 阿品台地区

現行地区計画

現行の地区計画では、カーポートや物干し等が壁面の位置の制限対象となっている地区があります。

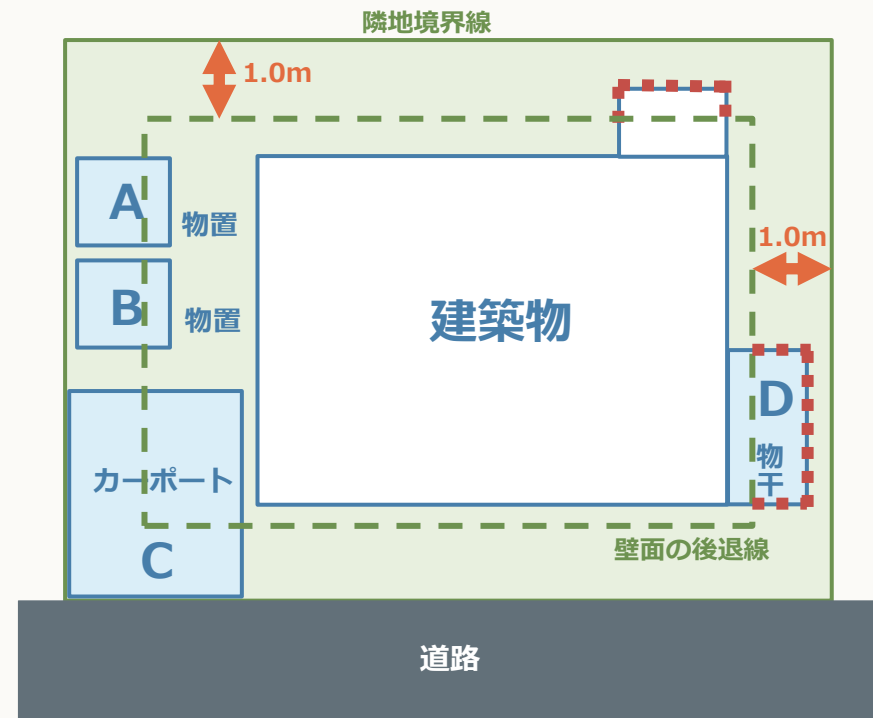
壁面の位置の制限

- 1 カーポートや物干し等が、壁面の位置の制限対象となっている地区
 - ・阿品台緑地南地区
 - ・宮園地区
 - ・四季が丘地区
 - ・四季が丘第2地区
 - ・廿日市駅北地区
 - ・陽光台地区
- 2 物干し等が、壁面の位置の制限対象になっている地区（カーポート等の緩和規定あり）
 - ・エコライフステージ桜尾地区
 - ・阿品台地区

壁面後退とは

建築物を敷地境界から一定距離離して配置することで、ゆとりある住宅地を守るためのルールです。

壁面後退によるメリットとして、①圧迫感が抑えられる、②採光・通風を確保、③ゆとりあるまちなみの形成などがあります。



①の場合の緩和対象

合計 3 m 以下の場合（柱の中心線等で計測）

合計 5 m² の場合（ $A+B+C+D \leq 5 \text{ m}^2$ ）

見直しの背景

地価や建設費の高騰、生活スタイルの変化などの近年の社会情勢を踏まえると、土地の有効利用や日常の生活利便性の向上が一層求められています。

住宅を取り巻く変化

- ・ 地価や建設費の高騰による、宅地の小規模化
- ・ 共働き世帯の増加などの生活スタイルの変化による、普通乗用車等の保有台数の増加



現在の課題

- 01 雨天時の乗り降り**
子どもや高齢者の乗降を支えます。
- 02 限られた敷地の利用**
住宅地の敷地条件に対応します。
- 03 日常生活への対応**
駐車・物干し等の必要があります。



※イメージ

見直しの内容

壁面の位置の制限を緩和するのは、住環境への影響が小さい一定の構造物だけです。

緩和の対象となる内容

住宅本体や、壁で
囲われた建築物まで
緩和するものでは
ありません。

外壁・建具・その他の囲いがない

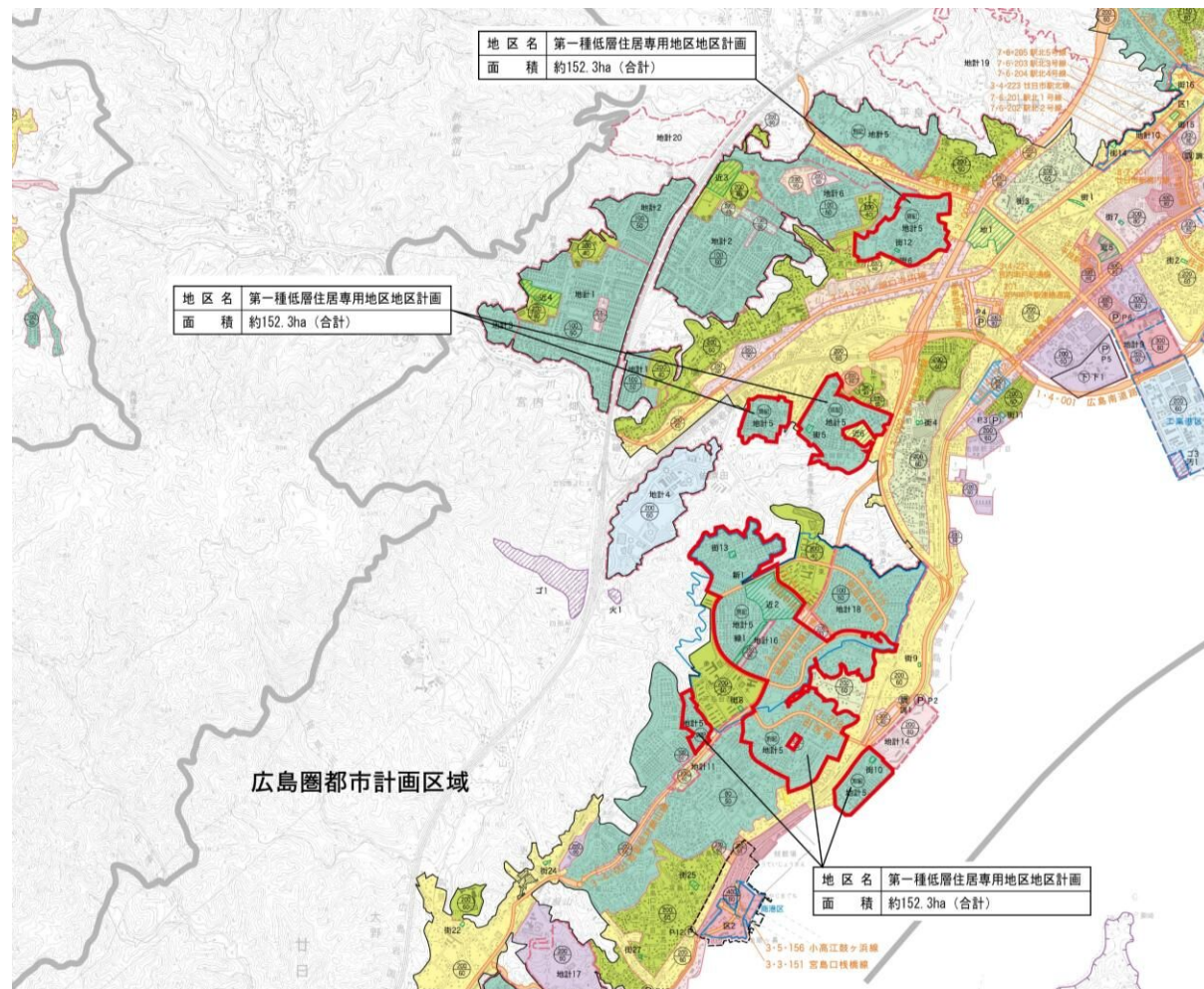
屋根と柱を中心とした開放的な構造

カーポートや物干し等の
日常生活の用に供するものに限定

※イメージ

対象地区

次に、第一種低層住居専用地区の建ぺい率・容積率の最高限度の適用条件における壁面位置の取扱いの見直しを行います。



第一種低層住居専用地区は大きく

- ・ 峰高台
- ・ 六本松
- ・ 地御前北
- ・ 阿品台
- ・ 阿品台北
- ・ 青葉台
- ・ ふじタウン
- ・ 阿品三丁目

の区域があります。

現行地区計画

現行の地区計画では、敷地面積と壁面後退等のルールへの適合状況により、建ぺい率・容積率の制限が厳しくなります。

現在の内容

全ての条件を満たす場合

- 敷地面積が165㎡（50坪）以上あり、さらに敷地境界線（道路境界・隣地境界）から1 m以上の壁面後退をする場合



用途地域による制限値

建ぺい率	容積率
50%	100%

+

全ての条件を満たす敷地に適用

- 垣又は柵の構造は、生け垣、鉄柵、ブロック積み等で、地盤面からの高さを1.2m以下（生け垣は対象外）
+ 生け垣以外は外側又は内側の緑化

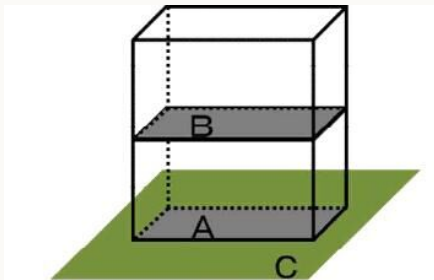
条件を満たさない場合

- 敷地面積が165㎡（50坪）未満の場合
- 敷地面積が165㎡（50坪）以上あるが、敷地境界線から1 m以上の壁面後退を行わない場合



地区計画による
上乗せ制限値

建ぺい率	容積率
40%	80%



建ぺい率(%) = $\frac{\text{建築面積}(A)}{\text{敷地面積}(C)}$

容積率(%) = $\frac{\text{延べ床面積}(A+B)}{\text{敷地面積}(C)}$

見直しの内容

これまでは、カーポートや物干し等が壁面後退の対象となっていました、対象から除外することで、日常生活の利便性向上につながる建物配置が可能となります。

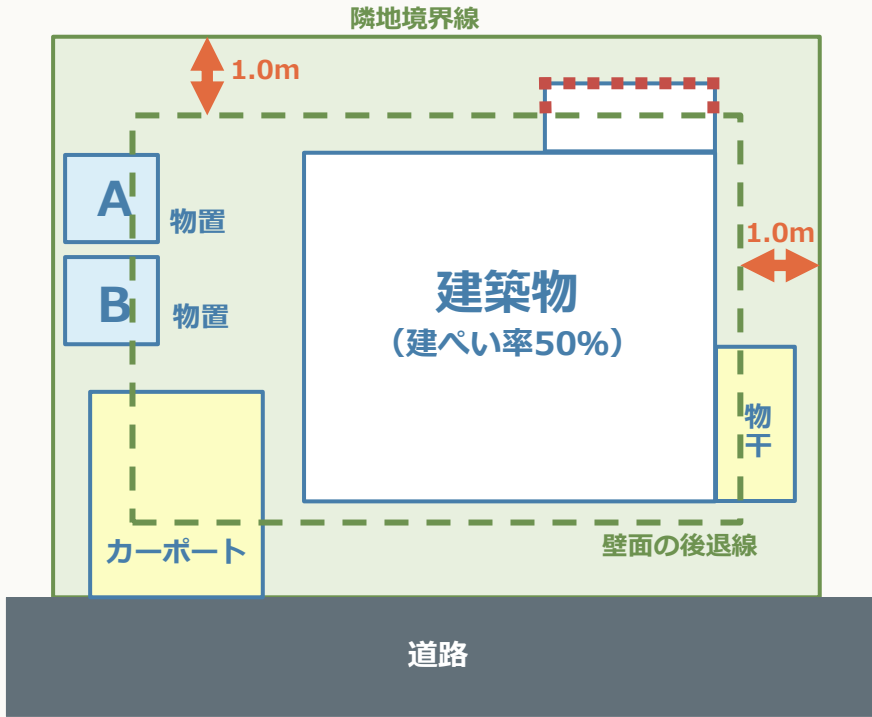
敷地境界線から1m以上の壁面後退をしない場合 → 建ぺい率：40%
容積率：80%

ただし、以下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3m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2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であるとき。

3 new カーポートその他これに類する用途に供するもので、外壁、建具その他これらに類する囲いを有しない開放的な構造であるとき。

4 new 物干しその他これらに類する日常生活の用に供するもので、外壁、建具その他これらに類する囲いを有しない開放的な構造であるとき。



緩和できる場合

- 3 m以下の場合（柱の中心線等で計測）
- 5 ㎡の場合（A+B ≤ 5 ㎡）
- new カーポートや物干し等の開放的な構造物

現行地区計画

見直しによる緩和

変わること/変わらないこと

計画変更後も、低層住宅地を守る基本方針は変わりません。

1 見直すこと

開放的なカーポート等の壁面の位置に関する内容を見直すことで、日常生活の利便性向上を図ります。

2 引き続き守ること

建物用途や高さ、敷地面積、住宅の本体などの壁面の位置に関する内容はそのまま制限することで、引き続き良好な低層住宅地の維持・形成を進めます。

今回の計画変更は、住環境への配慮と、暮らしやすさの両立を図る見直しです。

公聴会/原案縦覧

今回行う手続きは2種類あり、期限と意見の述べ方が異なります。

どちらの手続きかを確認して、提出期限と対象者にご注意ください。

原案の閲覧・公聴会

対象：9地区の地区計画
対象者：都市計画に係る住民や利害関係者

公述を申し出て、公聴会で
意見を述べるができます。

※申し出がない場合、公聴会は中止とします。

閲覧・申出 8/10から9/14
公聴会 9/29 14:00-16:00

地区計画変更原案の縦覧

対象：9地区の地区計画
対象者：区域内の土地所有者等

区域内の土地所有者等が意見書を提出します。

縦覧 8/10から8/25
意見書 8/10から9/1

閲覧・縦覧場所：市役所6階 都市計画課／廿日市市ホームページ

申出資格・提出方法・様式等の詳細は、廿日市市都市計画課ホームページの案内をご確認ください。

1

原案閲覧・公述申出

8/10(月)～9/14(月)

2

公聴会・原案縦覧

9/29(火)

3

都市計画案の縦覧

11月上旬～12月上旬

4

都市計画審議会

12月中旬

5

都市計画決定

12月中

2. 地区計画・用途地域（上平良地区）

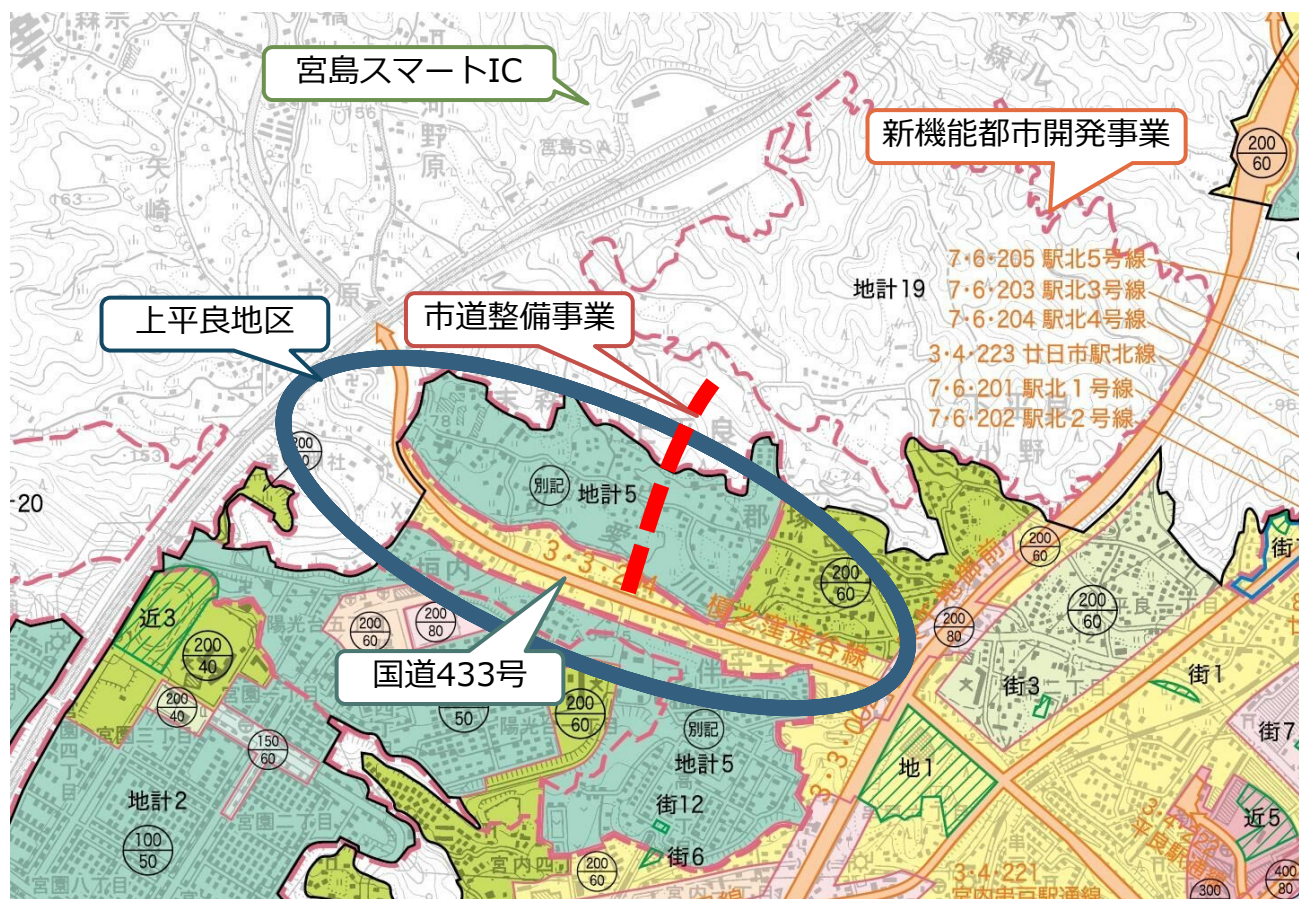
土地の有効利用を 図ります

地区の環境変化に合わせて
地区計画及び用途地域を見直します。

地区計画：上平良地区全体を地区計画区域から除外
用途地域：市道堂垣内広池山線沿道約1.8haを第一種
住居地域へ

地区の概況

交通環境の整備と周辺の市街地整備が進んでいます。



出典：廿日市市都市計画総括図

- 01 国道433号の存在**
地区内を通る広域的な道路
- 02 宮島スマートICとのアクセス性**
高速道路と近接
- 03 新機能都市開発事業**
隣接地で市街地整備が進展
- 04 市道整備事業**
市道堂垣内広池山線の新設

周辺環境の変化に伴い、上平良地区全体で将来を見据えたまちづくりを行う必要があります。

現在の都市計画ルール

用途地域による一般的な規制と、地区計画の地区固有ルールにより、良好な住環境を有する低層住宅地としての土地利用を重ねて担保しています。

用途地域

第一種低層住居専用地域

建物用途・建ぺい率・容積率・高さなどを定める

建物用途：住宅、共同住宅、寄宿舍、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1/2未満のもの、幼稚園、小学校、中学校、高等学校、神社、寺院、教会、公衆浴場、診療所、保育所等

容積率：100%

建ぺい率：50%

高さ限度：10m



地区計画

第一種低層住居専用地区地区計画

地域固有のルール

- ・ルールに適合しない場合の容積率の最高限度：80%
- ・ルールに適合しない場合の建ぺい率の最高限度：40%
- ・かき又はさくの構造の制限

周辺環境の変化を踏まえ、上平良地区ではこれらの規制を見直します。

見直しの背景

地価や建設費等の高騰等といった近年の社会情勢に対応するとともに、高い交通利便性を有する地区であり、周辺市街地の整備・開発が進んでいることから、将来を見据えた計画的かつ効果的な土地利用の誘導が必要となっています。

近年の社会情勢

- ・ 地価や建設費の高騰による宅地の小規模化

立地特性

- ・ 地区内を国道433号が縦断
- ・ 宮島スマートICに近接

周辺環境の変化

- ・ 隣接地における市街地開発事業の進展
- ・ 市道堂垣内広池山線の整備

将来を見据えた計画的かつ
効果的な土地利用の誘導が必要



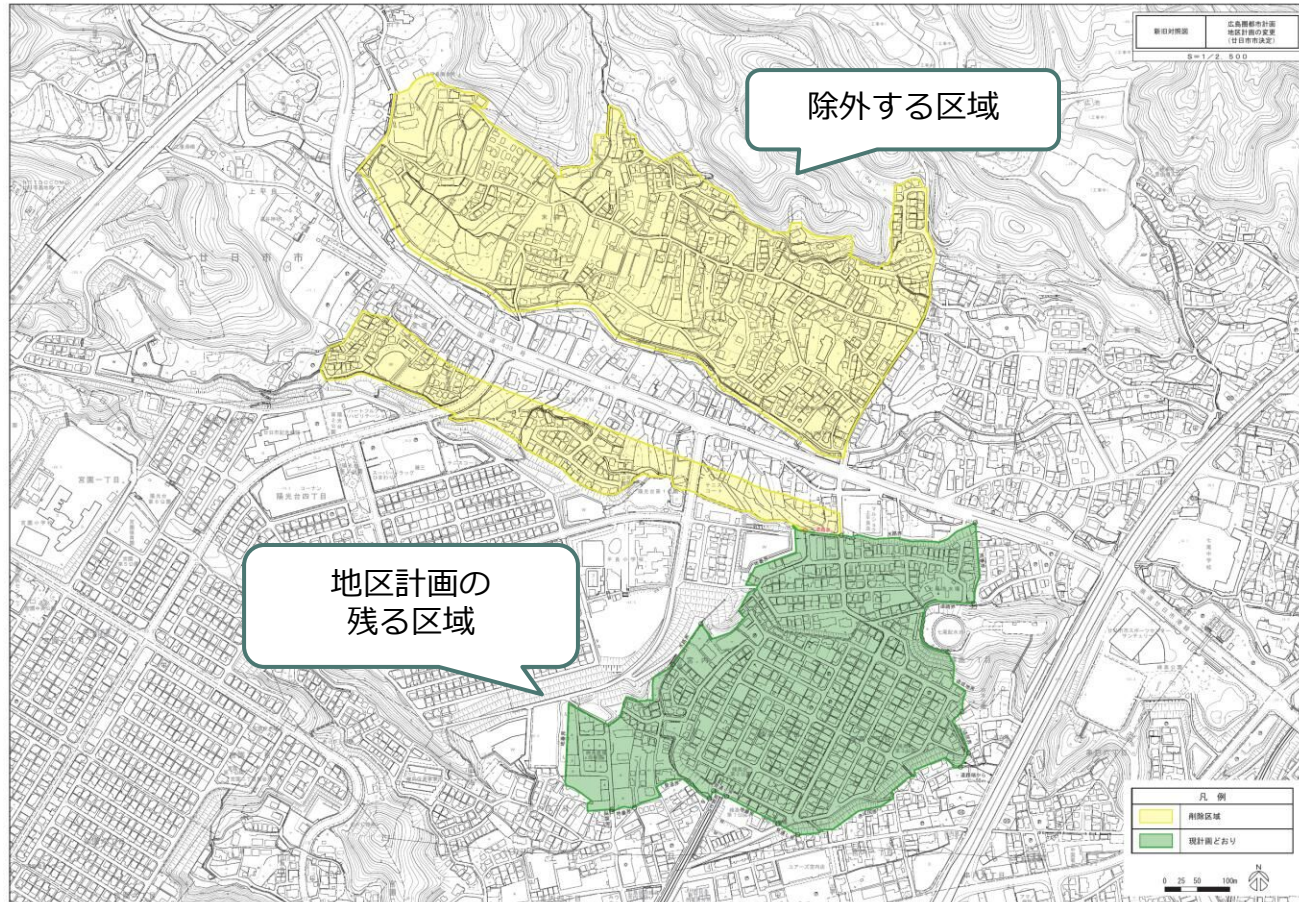
整備の進む市道堂垣内広池山線



開発の進む新機能都市開発事業

地区計画の変更

上平良地区全体を第一種低層住居専用地区の区域から除外します。



出典：第一種低層住居専用地区地区計画 新旧対照図（原案）

上平良地区 地区全体

地区計画の区域から除外する理由

- ・近年の社会情勢等に対応した、小規模宅地への建築に対する建ぺい率・容積率の地区計画による制限を緩和し、建築計画の柔軟性を高めるため。

区域から外れても、用途地域や建築基準法の規制は残ります。

用途地域の変更

市道沿道の約1.8haについて、用途地域を第一種住居地域に変更します。

整備を行う道路の沿道

約1.8ha

用途地域を変更する理由

- ・ 高い交通利便性を有する地区であり、将来を見据えた計画的かつ効果的な土地利用を誘導するため。
- ・ 市道堂垣内広池山線沿道の土地の有効利用を図るため。

変更前

第一種低層
住居専用地域

変更後

第一種
住居地域

変更区域：市道堂垣内広池山線沿道の約1.8ha

用途地域を指定する際の考え方に基づき、道路の端から30m離れた区域設定をしています。

出典：用途地域変更新旧対照図（原案）

変更前/変更後

用途地域変更区域では、一定の建物用途が建築可能になります

変更前 第一種低層住居専用地域



※イメージ

建ぺい率 50%

容積率 100%

高さ 絶対高さ10m

建物用途 住宅、共同住宅、寄宿舍、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1/2未満のもの
幼稚園、小学校、中学校、高等学校、神社、寺院、教会、公衆浴場、診療所、保育所等

変更



変更後 第一種住居地域



※イメージ

建ぺい率 60%

容積率 200%

高さ 絶対高さ10mの規定なし（注）

建物用途 住宅、共同住宅、寄宿舍、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1/2未満のもの
店舗等の床面積が3,000㎡以下のもの
事務所等の床面積が3,000㎡以下のもの
3,000㎡以下のホテル、旅館
幼稚園、小学校、中学校、高等学校
病院、大学、高等専門学校、専修学校
神社、寺院、教会、公衆浴場、診療所、保育所等
作業場の床面積50㎡以下の自動車修理工場 など

注：道路斜線・隣地斜線・日影規制など、建築基準法上の制限は引き続き適用されます。

変わること/変わらないこと

計画変更後も、低層住宅地を守る基本方針は変わりません。

1 見直すこと

地区計画から除外することで、社会情勢に対応した有効な土地利用の誘導を図ります。
また、用途地域を変更することで、立地特性を活かした土地利用を図ります。

2 引き続き守ること

市道沿道の約1.8haの範囲を除き、用途地域に変更はないため、建ぺい率・容積率・高さ等の規制に変更はありません。

今回の計画変更は、周辺環境の変化に伴う土地の有効利用を図るための見直しです。

公聴会/原案縦覧

今回行う手続きは2種類あり、期限と意見の述べ方が異なります。

どちらの手続きかを確認して、提出期限と対象者にご注意ください。

原案の閲覧・公聴会

対象：用途地域・地区計画
対象者：都市計画に係る住民や利害関係者

公述を申し出て、公聴会で
意見を述べるができます。
※申し出がない場合、公聴会は中止とします。

閲覧・申出 8/10から9/14
公聴会 9/29 14:00-16:00

地区計画変更原案の縦覧

対象：地区計画
対象者：区域内の土地所有者等

区域内の土地所有者等が意見書を提出します。

縦覧 8/10から8/25
意見書 8/10から9/1

閲覧・縦覧場所：市役所6階 都市計画課／市ホームページ

申出資格・提出方法・様式等の詳細は、廿日市市都市計画課ホームページの案内をご確認ください。

1

原案閲覧・公述申出

8/10(月)～9/14(月)

2

公聴会原案縦覧

9/29(火)

3

都市計画案の縦覧

11月上旬～12月上旬

4

都市計画審議会

12月中旬

5

都市計画決定

12月中

ご清聴ありがとうございました。