

広島圏都市計画地区計画の変更（廿日市市決定）

広島圏都市計画エコライフステージ桜尾地区地区計画を次のように変更する

名 称		エコライフステージ桜尾地区地区計画
位 置		廿日市市桜尾一丁目の一部
面 積		約 1. 0 h a
地区計画の目標		本地区は、廿日市港を南に面して位置し、戸建て住宅用地として開発事業により道路・公園などの公共施設が整備された地区である。 周辺地域は、戸建て住宅、共同住宅等が多く立地し、市街化が進行している地域である。 本地区は、地区計画の策定により、戸建て住宅地としての市街地環境を維持し、本地区の特性に応じた良好な建築物を誘導し、魅力ある住宅市街地環境を形成することを目標とする。
土地利用に関する基本方針		本地区は、魅力ある住宅市街地環境を形成するため、日当たりや、風通しの良い住環境を確保し、戸建て住宅を主体とした住宅地の形成を図る。
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	地区計画の目標及び土地利用に関する基本方針に基づき、建築物等に関する制限を次のように定める。 1 良好な住宅市街地環境を形成するため「建築物の用途の制限」を定める。 2 良好な居住環境の形成、維持増進のために「敷地面積の最低限度」を定める。 3 良好な街並みの形成を図るため「建築物の壁面の位置」を制限する。 4 日当たりを確保し、良好な住環境の形成を図るため「建築物等の高さの最高限度」を定める。 5 良好な景観の街並みを形成するため「建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限」を定める。 6 緑ゆたかな街づくりのため緑化を促進し、魅力ある市街地を形成するため「垣又はさくの構造の制限」を定める。 また、建物と道路の間に、シンボルツリー（2. 5～4メートル程度）を1本以上植える事を促進する。

地区整備計画	建築物等に 関する 事項	建築物の 用途の制限	次の各号に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。 1 住宅 2 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち建築基準法施行令（以下「令」という。）第 130 条の 3 で定めるもの 3 集会所 4 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する令第 130 条の 4 で定める公益上必要な建築物 5 前各号の建築物に付属するもの（令第 130 条の 5 で定めるものを除く。）
		建築物の敷地の 最低限度	130 平方メートル ただし、建築物の用途制限の 4 に掲げる建築物の敷地を除く。
		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計画図に示す壁面の位置の制限がある道路境界線までの距離の最低限度は、1.0 メートルとする。（以下「制限範囲」という。）ただし、次の各号のいずれかに該当する場合を除く。 1 カーポートその他これらに類する用途に供する建築物の部分で、当該部分の軒の高さが 2.6 メートル以下で、かつ、制限範囲に係る建築面積が 5.0 平方メートル以下であるとき。または、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。 2 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。 3 隅切り側の制限範囲に係る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。
		建築物等の 高さの最高限度	建築物の高さは 9 メートルを超えないこと。
		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。）の色彩は、マンセル表色系を基本とした次の各号によらなければならない。ただし、素材色（木材、石、コンクリート、ガラス、金属等）についてはこの限りではない。 （1）建築物の外壁等及び広告物については次のとおりとする。 色相については、YR、Y、GY、N とする。 明度については、YR は 2 以上、Y については 4 以上、GY については 8 以上、N については 3 以上とする。 彩度については、YR から Y は 9 以下、GY は 2 以下とする。 （2）建築物の屋根等については次のとおりとする。 色相については、RP から G、N とする。 明度については、RP から R は 9 以下、YR から Y は 10 以下、GY から G は 7 以下、N は 9 以下とする。 彩度については、RP は 2 以下、R から Y は 7 以下、GY から G は 3 以下とする。

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	2 広告物を建築物又は工作物を利用して表示し、または広告物を掲出する物件を設置するときは、次の各号によらなければならない。ただし、法律、命令、条令、規則等により表示または、設置するもの、公益上やむを得ないもの、その他慣例上やむを得ないもの、一時的又は仮設的なもの、その他市長が適当と認めるものは、この限りでない。 (1) 用途は、自己の用に供するものとする。 (2) 表示面積の合計は、1 敷地に付き 1 平方メートル以下とする。 (3) 単独で設置するものは、高さ（脚長を含む）が 4 メートル以下とし、同一敷地内の建築物の高さ以下とする。 (4) 建築物を利用する場合は、屋根以外の利用とする。
		垣又はさくの構造の制限	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、次のいずれかに掲げるものとする。ただし、門柱、又は公共公益施設にあつて安全上やむを得ないものについてはこの限りではない。 1 生け垣 2 地盤面からの高さが 1.2 メートル以下の透視可能なさくで、植栽を施したもの。

「地区、地区整備計画の区域は、計画図表示のとおり」

理由書

本地区計画は、戸建て住宅地としての市街地環境を維持し、本地区の特性に応じた良好な建築物を誘導し、魅力ある住宅市街地環境を形成するため、平成 22 年 5 月 31 日に決定している。

令和 8 年 3 月に策定された「廿日市市都市計画マスタープラン」において、『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』や『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』することを掲げている。

こうした中、地価や建設費等の高騰、共働き世帯の増加や生活スタイルの変化、普通乗用車等の保有台数の増加といった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る。そこで、良好な住環境の確保と調和を図りつつ、日常生活の利便性向上に資する建物配置を可能とするため、壁面の位置の制限に関する内容を見直し、地区計画を変更するものである。