

広島圏都市計画地区計画の変更（廿日市市決定）

広島圏都市計画宮園地区地区計画を次のように変更する。

名	称	宮園地区地区計画
位	置	廿日市市宮園一丁目の一部、宮園二丁目の一部、宮園三丁目、宮園四丁目の一部、宮園五丁目、宮園六丁目の一部、宮園七丁目の一部、宮園八丁目、宮園九丁目の一部、宮園上一丁目の一部、宮園上二丁目の一部、宮園上三丁目の一部、宮園上四丁目の一部、宮園上五丁目の一部、宮内字釜ヶ谷の一部及び宮内字長尾の一部
面	積	約 8 1. 6 ha
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、計画的に開発された住宅団地であり、この開発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居住環境の悪化を未然に防止し、秩序ある市街化を計画的に誘導しつつ、緑豊かで潤いのある良好な住環境を形成、保持することを目的とする。
	土地利用の方針	緑豊かで潤いのある良好な住環境の形成をめざし、当地区を住宅地区、沿道住宅地区及び業務地区の3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。 - 住宅地区 安全で健康的な潤いのある低層住宅地として形成を図る。 - 沿道住宅地区 安全で健康的な潤いのある低層住宅地として形成を図るとともに、地区住民の生活サービスに配慮した専用店舗の立地を誘導する。 - 業務地区 日常のショッピング、その他の業務機能が享受できる施設を適正配置し、地区住民の心のふれあう活気ある街区として形成を図る。
	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、建築物等に関する制限を次のように定める。 - 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。 - 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。 - 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。 - 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。 - 地区内の主要幹線道路からの車両の進入はできないものとし、歩道部の構造物の変更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	住 宅 地 区	沿道住宅地区	業 務 地 区
		細区分の面積	約 39.5ha	約 2.0ha	約 0.7ha
		建築物の敷地の最低限度	165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、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。 3 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 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。		
		建築物の高さの最高限度	—		15メートル以下とする。
		形態又は意匠の制限	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。 1 独立して設置するもので、次のいずれかに該当するもの (1) 高さ（脚長を含む。）が3メートルを超えるもの (2) 表示面積が1平方メートルを超えるもの 2 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 (1) 屋上に設置するもの (2) 建築物等の高さを超えるもの (3) 表示面積が1平方メートルを超えるもの	—	—
		かき又はさくの構造	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、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

本地区計画は、小開発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居住環境の悪化を未然に防止し、秩序ある市街化を計画的に誘導しつつ、緑豊かで潤いのある良好な住環境を形成するため、昭和63年3月1日に当初決定され、広島圏都市計画第5回総合見直しの区域区分の変更に伴い、平成24年5月31日に地区計画区域の変更等が行われている。

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。