

広島圏都市計画地区計画の変更（廿日市市決定）

広島圏都市計画四季が丘地区地区計画を次のように変更する。

名 称		四季が丘地区地区計画
位 置		廿日市市四季が丘一丁目、四季が丘二丁目の一部、四季が丘三丁目の一部、四季が丘四丁目、四季が丘五丁目、四季が丘六丁目、四季が丘七丁目、四季が丘八丁目の一部、四季が丘九丁目の一部、四季が丘十丁目の一部、四季が丘十一丁目の一部、宮内字高砂の一部
面 積		約 7 8 h a
区域の整備・開発及び保全の方針	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今後予想される建築物等の用途混合や敷地の細分化等による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、当地区を専用住宅地区、一般住宅地区、沿道住宅地区、近隣商業地区の 4 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。 1 専用住宅地区 地区住民のふれあいの場として配置される緑道を核として、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。 2 一般住宅地区 専用住宅地区と調和のとれた街区とし、住民の教養文化活動上必要な用途を兼ねる住宅の立地を可能とした地区として、閑静で潤いのある良好な居住環境の形成を図る。 3 沿道住宅地区 地区内の主要幹線道路（幅員 1 6 メートル）及び主要区画道路（幅員 1 2 メートル）に接する地区とし、専用住宅等の利便性を考慮して、周辺環境を害さない程度の小規模な兼用住宅等の立地が可能な地区とする。 4 近隣商業地区 本地区の核施設として、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位置し、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。 1 地区の細区分に応じ、その街区の特性に適した土地利用がなされるよう「建築物の用途の制限」を行う。 2 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。 3 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。 4 緑ゆたかな街づくりのため生垣の設置を促進し「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。 5 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。 6 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、歩道都の構造物の変更はできないものとする。

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	専用住宅地区	一般住宅地区	沿道住宅堆区	近隣商業地区
		地区の細区分	細区分の面積	約 20.3ha	約 26.1ha	約 4.0ha	約 0.9ha
		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 専用住宅 (建築基準法別表第2(イ)項第1号に規定する住宅をいう。) 2 公益上必要な建築物 (建築基準法別表第2(イ)項第9号に規定する建築物をいう。) 3 集会所 4 前各号の建築に付属するもの(建築基準法施行令第130条の5に規定する建築物を除く。)	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 専用住宅 (建築基準法別表第2(イ)項第1号に規定する住宅をいう。) 2 兼用住宅 (建築基準法施行令第130条の3第6号及び第7号に規定する住宅をいう。) 3 公益上必要な建築物 (建築基準法別表第2(イ)項第9号に規定する建築物をいう。) 4 集会所 5 前各号の建築に付属するもの(建築基準法施行令第130条の5に規定する建築物を除く。)	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 専用住宅 (建築基準法別表第2(イ)項第1号に規定する住宅をいう。) 2 兼用住宅 (建築基準法別表第2(イ)項第2号に規定する住宅をいう。) 3 診療所 (建築基準法別表第2(イ)項第8号に規定する建築物をいう。) 4 公益上必要な建築物 (建築基準法別表第2(イ)項第9号に規定する建築物をいう。) 5 集会所 6 前各号の建築に付属するもの(建築基準法施行令第130条の5に規定する建築物を除く。)	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 1 工場 (建築基準法施行令第130条の6に定められた工場を除く。) 2 倉庫業を営む倉庫 (建築基準法別表第2(ヘ)項第5号に規定する建築物をいう。) 3 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(建築基準法別表第2(ホ)項第2号に規定する建築物をいう。) 4 ホテル及び旅館 (建築基準法別表第2(ニ)項第4号に規定する建築物をいう。) 5 自動車教習所(建築基準法別表第2(ニ)項第5号に規定する建築物をいう。)

地区整備計画	建築物等に 関する 事項	建築物の敷地面積の最低限度	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。 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。	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離の最低限度は1メートルとする。
		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、又は築造設置してはならない。 1 独立して築造設置するもので、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) 表示面積の合計が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) 建築物等の高さをを超えるもの (3) 表示面積の合計が1平方メートルを超えるもの	—
		かき又はさくの構造	生垣、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、平成 8 年 3 月 25 日に都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律(平成 4 年法律第 82 号)の施行に伴う、用途制限に関する記述の変更が行われている。

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。