

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第２地区地区計画を次のように変更する。

名 称		四季が丘第２地区地区計画
位 置		廿日市市四季が丘上
面 積		約 5. 4 h a
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、四季が丘団地の第Ⅱ期の工区として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効果の維持増進を図るとともに、敷地の細分化や建築物の用途の混在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	専用住宅と調和のとれた街区として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、静閑で潤いのある良好な居住環境の形成を図る。
	地区施設の整備の方針	当該団地には、宅地開発事業により、道路、公園等が整備されているので、これらの施設の機能が損なわれないよう維持・保全を図る。
	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、次のような建築物等に関する制限を行う。 1 地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」を定める。 2 良好な居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 美しいまちなみの形成を図るため「建築物の壁面の位置」、「建築物の形態又は意匠」を制限する。 4 緑化を推進するため「かき・さくの構造」を定める。 また、既存の石積み等を変更する場合は、緑化できる空地を確保し後退して設置する。 5 景観上の配慮からはね出し等の構造物の設置はできないものとする。

地区整備計画	建築物等に關する事項	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 専用住宅（建築基準法別表第2（い）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（い）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。）
		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。
		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、開発事業による基盤整備効果の維持増進を図るとともに、敷地の細分化や建築物の用途の混在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に、平成7年3月15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。