

広島圏都市計画地区計画の変更（廿日市市決定）

広島圏都市計画第一種低層住居専用地区地区計画を次のように変更する。

名 称		第一種低層住居専用地区地区計画
位 置		廿日市市上平良の一部、峰高一丁目の一部、峰高二丁目、宮内四丁目の一部、六本松一丁目の一部、六本松二丁目の一部、宮内の一部、地御前北二丁目の一部、地御前北三丁目の一部、地御前の一部、阿品一丁目の一部、阿品二丁目の一部、阿品三丁目の一部、阿品四丁目の一部、阿品台三丁目の一部、阿品台四丁目の一部、阿品台五丁目、阿品台北の一部、阿品台山の手の一部
面 積		約 1 5 2 . 3 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、宅地開発事業等の施行により、道路、公園等の地区施設及び宅地が整備され、既に住宅等が建築されている区域と、住宅等と小規模な農地が混在する区域で構成され、既存の良好な住居の環境を有する低層住宅地の環境の保護及び今後の良好な低層住宅地の形成を図る地域である。このため、地区計画を定めることにより、住居環境の悪化を未然に防止し、緑豊かで良好な住環境を形成、保持することを目標とする。
	土地利用の方針	緑豊かで良好な住環境の形成を図る。
	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、次のような建築物等に関する規制を行う。 1 良好な住環境の保護と形成を図るため、「建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度」及び「建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度」を定める。 2 緑化を推進するため「かき・さくの構造」を定める。

地区整備計画	建築物等に 関する 事項	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度は、次に掲げる要件をすべて満たす建築物以外のものにあつては、10分の8とする 1 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。 2 建築物の敷地面積が165平方メートル以上であるもの。
		建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度は、次に掲げる要件をすべて満たす建築物以外のものにあつては、10分の4とする 1 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。 2 建築物の敷地面積が165平方メートル以上であるもの。
		かき又はさくの構造の制限	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度に定める要件をすべて満たす敷地のかき又はさくの構造は、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、低層住宅地の居住環境の悪化を未然に防止し、緑豊かで良好な住環境の形成を図るため、平成8年3月25日に当初決定し、その後、平成24年5月31日に阿品台緑地南地区に決定される区域を、令和3年2月5日には阿品台地区地区計画に決定される区域を除外する変更を行った。また、「市街化区域内における土砂災害特別警戒区域を市街化調整区域に編入する取組方針（令和3年7月）」が広島県において掲げられ、令和7年3月31日には、この取組方針に基づき、市街化区域から市街化調整区域へ編入する区域とともに、近年の土地利用状況及び今後の市街地整備を勘案し、段階的に土地利用の促進を図っていくため、佐方地区を本地区計画の区域から除外している。

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。

そのうえで、今回の変更は、以下の二点によるものである。

一点目について、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、建蔽率及び容積率の最高限度の適用条件における壁面位置の扱いに関する内容を見直し、地区計画を変更するものである。

二点目について、近年の地価や建設費等の高騰等により、小規模な宅地に効果的に建築するなど建築動向が変化しており、この動向に対応した計画的かつ有効な土地利用の誘導が求められている。

しかしながら、本地区計画内の上平良地区は、国道433号が地区内を縦断し、宮島スマートインターチェンジに近接するなど、高い交通利便性を有する地区でありながら、本地区計画による各種制限がかかっており、近年の建築動向に対応した土地利用がなされていない状況である。そこで、計画的かつ効果的な土地利用の促進を図っていくため、本地区計画の区域から上平良地区を除外する地区計画の変更を行うものである。