

広島圏都市計画地区計画の変更（廿日市市決定）

広島圏都市計画廿日市駅北地区地区計画を次のように変更する。

名 称		廿日市駅北地区地区計画
位 置		廿日市市下平良字後田及び字砂走山の全部並びに平良山手、下平良字砂走、佐方字南尾、字城内、字清末、駅前及び城内一丁目の各一部
面 積		約 1 6 . 1 h a
地区計画の目標		本地区は、ＪＲ廿日市駅より北側に位置し、土地区画整理事業の施行により道路、公園の公共施設及び宅地が整備され、背後には山林が近接する緑豊かな地区である。 駅周辺は市の東の玄関として商業と生活サービス機能の充実を目指すと共に利便性を活かした店舗付き住宅等を含む住宅市街地の形成を図る。 このため地区計画の策定により、敷地の細分化等による居住環境の悪化を未然に防止し、地区の特性に応じた良好な建築物等を誘導し、賑わいと自然が融合した良好な市街地環境を形成、保全することを目標とする。
土地利用の方針		恵まれた自然との調和を図り、駅周辺という好条件を活かした拠点づくりを形成及び保全するため、本地区を近隣商業地区、寺前地区、幹線沿道地区、住宅地区の４つに区分し土地利用を定める。 １ 近隣商業地区（近隣商業地域） 本地区の商業・業務サービスの中心となる施設の立地を図る地区とする。 ２ 寺前地区（第１種住居地域） 本地区の背後にある既存の山林及び寺を街区公園と一体化し緑豊かな安らぎ空間を演出する地区とする。 ３ 幹線沿道地区（第１種住居地域） 都市計画道路「３．４．２０１畑口寺田線」及び「３．４．２０３佐方線」沿線の利便性を活かして住宅地と調和する商業・業務の立地を図る地区とする。ただし、寺前地区を除く。 ４ 住宅地区（第１種住居地域） 駅に近接する利便性を活かし、店舗付き住宅を含む住宅市街地の形成を図る地区とする。
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 地区の区分に応じ、その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」を制限する。 ４ 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の制限」を定め、道路に面する宅地の緑化及び景観推進の創出を図る。 ５ 良好な街並み景観を形成するため、建築物の外観、屋外広告物及び擁壁等を「建築の形態又は意匠」で制限する。

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称	近隣商業地区	寺前地区	幹線沿道地区	住宅地区
			地区の面積	約 1. 0 ha	約 0. 3 ha	約 3. 4 ha	約 4. 1 ha
		建築物の用途の制限	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 1 自動車教習所 2 床面積の合計が 1 5 平方メートルを超える畜舎 3 倉庫業を営む倉庫 4 準住居地域内に建築してはならない工場 5 準住居地域内に建築してはならない危険物の貯蔵又は処理に供する建築物	次の各号に掲げる建築物以外は建築してはならない。 1 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 2 前号に付属する建築物（自動車庫は建築基準法施行令（以下「政令」という。）第 1 3 0 条の 7 の 2 第 3 号の規定を準用する。）	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 1 自動車教習所 2 床面積の合計が 1 5 平方メートルを超える畜舎 3 危険物の貯蔵又は処理に供する建築物 ただし、建築物に附属するものを除く	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 1 公衆浴場 2 大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの 3 工場（政令（第百三十条の六）で定めるものを除く。） 4 ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する政令（第百三十条の六の二）で定める運動施設 5 ホテル又は旅館 6 自動車教習所 7 床面積の合計が 1 5 平方メートルを超える畜舎 8 店舗、事務所等（建築基準法別表第 2（は）項に掲げる建築物以外の建築物）の用途に供する部分の床面積の合計が千五百平方メートルを超えるもの 9 ガソリンスタンド等（危険物の規制に関する政	

					令第3条第1項 1号に掲げる給 油取扱所) 10 危険物の貯蔵 又は処理に供す る建築物 ただし建築物に附 属するものを除く
	建築物の敷地面積 の最低限度	130平方メートル ただし、次の各号のいずれかに該当する場合はこの限りでない。 (1) 土地区画整理事業における仮換地の指定された時点で、敷地の面積が130平方 メートル未満の場合で建築物の敷地としてこの全部を一の敷地として使用する場 合。 (2) 公衆便所、巡査派出所その他これに類する建築物（政令第130条の4に掲げる 建築物）で、公益上必要なもの。			
	壁面の位置の制限	都市計画道路「3. 4. 201畑口寺田線」、「3. 4. 203 佐方線」及び「3. 4. 223廿日市駅北線」（駅前広場含む） （以下、「都市計画道路」という。）のいずれかに接する敷地は当 該都市計画道路に接する面（隅切り部分を含む。）に限り建築物 の外壁又はこれに代わる柱の面から当該都市計画道路境界線ま での距離の最低限度を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。			—
	建築物等の形態又 は意匠の制限	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。）は落ち着いた色彩、装飾を用い良好な街並み景観を形 成する。 2 道路境界線又は隣地境界線に接して設置された敷地土留め擁壁等を変更して設置 する場合は、従前の道路境界線又は隣地境界線から当該敷地までの距離より小さく してはならない。 3 広告物は自己の用に供するもののみ設置可能とする。ただし、廿日市市屋外広告物 等に関する条例第8条第1項、第2項及び第7項に掲げる広告物及び広告物を掲出 する物件（以下、「掲出物」という。）を除く。			

			広告物及び掲出物の表示及び設置は次の各号のとおりとする。		
			1 一辺の寸法が 1. 2メートル以下かつ表示面積 (2面以上の場合はその合計面積)の合計が1平方メートル以下であるもの。 2 独立して設置するもので、高さ (脚長を含む)が4メートル以下であるもの。 3 建築物等を利用して表示するもので、次の各号に該当しないもの。 (1) 屋上に設置するもの。 (2) 建築物等の高さを超えるもの。	1 表示面積が、一表示面に付き、30平方メートル以下であるもの。	1 表示面積が、一表示面に付き、10平方メートル以下であるもの。
	かき又はさくの構造の制限	1 敷地の道路に面する部分にかき又さく(建築物に付属する門を除く。)を設置する場合は、次のいずれかの各号に掲げる構造とする。 (1) 生け垣 (2) 格子状のフェンスその他これに類する透視可能な構造のもの(以下、「フェンス等」という。)は、その高さを宅地地盤面から1. 2メートル以下とし、その内側又は外側に緑化を施すものとする。 (「透視可能」とはフェンス等を正面から見た1平方メートル当たりの透過率が50%以上のものをいう。) (3) フェンス等とコンクリートブロックその他これに類するもの(以下、「ブロック等」という。)を併用して設置する場合は、敷地の一辺当たりに対し、フェンス等の面積がブロック等の面積以上のものとする。 2 第1項の規定は、安全上やむを得ないもの、又は建築物の用途が法別表第2 (い) 項第9号に掲げる建築物で用途上やむを得ないもの、並びに寺前地区についてはかき又はさくの設置を道路境界線から1メートル以上後退して設置しかつ当該後退部分に連続した緑化を施す場合については適用しない。			
	備 考	かき又はさくの構造の制限における道路とは、区域内の建築基準法第42条第1項の規定によるものとする。			

「区域、地区整備計画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

本地区は、市の東の玄関口である駅前にふさわしい都市機能の充実した賑わいゾーンの形成、都市公園と洞雲寺を一体化した緑豊かなゾーンの形成、本地区を貫く都市計画道路沿道に地区全体をイメージした景観の形成、駅に近接する住宅地に緑と落ち着きのある空間づくりの形成を実現するために、平成18年11月9日に地区計画を決定した。さらに、令和3年2月5日に廿日市市屋外広告物等に関する条例の施行に伴う「建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限」の引用条文の整理を行うための地区計画の変更を、令和6年12月25日に広島県が策定した「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」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について、地区計画の区域から除外する変更を行っている。

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。