

広島圏都市計画地区計画の変更（廿日市市決定）

広島圏都市計画陽光台地区地区計画を次のように変更する。

名 称		陽光台地区地区計画
位 置		廿日市市宮園一丁目の一部、陽光台一丁目の一部、陽光台二丁目の一部、陽光台三丁目、陽光台四丁目、陽光台五丁目の一部、上平良の一部
面 積		約 37.3ha
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、JR廿日市駅より北西に約2キロメートル、山陽自動車道の南側の丘陵地にあり、周辺は既に市街化されており、地区の北東側は国道433号に接している。 土地区画整理の施行により、道路、公園等の公共施設及び宅地が整備され、土地区画整理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、地区の特性に応じた良好な建築物等を誘導しつつ、緑豊かで潤いのある良好な市街地環境を形成、保全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市街地環境の形成、保全をめざし、当地区を低層住宅地区、中層住宅地区、公共施設地区、業務機能地区及び近隣商業地区の5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。 - 低層住宅地区 専用住宅と一定の住民の日常生活、文化活動上必要な用途を兼ねる住宅などに限られた地区として、緑豊かな潤いのある居住環境の形成を図る地区とする。 - 中層住宅地区 中層の共同住宅のほか、事務所等の立地を図る地区とする。 - 公共施設地区 学校施設等、公共施設用地として、地区の環境の保全を図る。 - 業務機能地区 集合住宅、業務、商業サービス施設等の中層建築物の立地を図る地区とする。 - 近隣商業地区 本地区の商業サービスの中心となる施設の立地を図る地区とする。
	地区施設の整備の方針	本地区における地区施設は、土地区画整理事業により整備が行われており、それぞれの施設の機能を損なわないよう、その維持、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、建築物等に関する制限を次のように定める。 - 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。 - 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。 - 歩道部の構造物の変更はできないものとする。ただし、構造上安全で良好な住環境の保全が確かめられた場合においては、この限りではない。

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	低層住宅地区	中層住宅地区	公共施設地区	業務機能地区	近隣商業地区
		細区分	細区分の面積	約 15.6 ha	約 1.0 ha	約 3.0 ha	約 2.3 ha	約 1.3 ha
		建築物の用途の制限		次の各号に掲げる建築物以外は建築してはならない。 1 建築基準法別表第2(イ)項第1号から第3号、第8号及び第9号に掲げる建築物（住戸数が5以上のもの及び建築基準法施行令第130条の4第2号に掲げる建築物を除く。） 2 集会所 3 建築基準法施行令第130条の5に掲げる建築物以外で、前号の建築物に付属するもの		次の各号に掲げる建築物以外は建築してはならない。 1 建築基準法別表第2(イ)項第4号、第6号、第8号及び第9号に掲げる建築物 2 建築基準法別表第2(ハ)項第2号から第4号及び第7号に掲げる建築物 3 建築基準法施行令第130条の5の5に掲げる建築物以外で、前2号の建築物に付属するもの	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 1 建築基準法別表第2(ニ)項第4号から第6号に掲げる建築物 2 建築基準法別表第2(ホ)項第2号に掲げる建築物	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 1 建築基準法別表第2(ニ)項第4号から第6号に掲げる建築物 2 建築基準法別表第2(ホ)項第2号に掲げる建築物 3 建築基準法別表第2(ヘ)項第5号に掲げる建築物
		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		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	1 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。 2 山陽自動車道の中心線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離の最低限度は95メートルとする。	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。		

			を除く。		
--	--	--	------	--	--

地区整備計画	建築物等に関する事項	制限	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		建築物の高さは20mを越えないこと。	

地区整備計画	建築物等に関する事項	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 表示面積の合計が1平方メートルを超えるもの。 2 独立して設置するもので、高さ(脚長を含む。)が3メートルを超えるもの 3 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	
		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。	
		土地利用の制限に関する事項	地区計画に表示する緑地及び法面等は、良好な市街地環境を確保するために維持、保全し、かつ工作物の築造若しくは建築物の建築をしてはならない。ただし、別表に掲げるもの又は維持管理上やむを得ないと認められるもの等の築造若しくは建築についてはこの限りでない。	
	備考			

「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

別 表

- | |
|--|
| <p>1 路線バスの停留所の上家</p> <p>2 次のイからチまでの一に掲げる施設である建築物で、建設省告示第1836号により建設大臣が指定するもの</p> <p>イ 電気通信事業法（昭和59年法律第86号）第12条第1項に規定する第一種電気通信事業者がその事業の用に供する施設</p> <p>ロ 電気事業法（昭和39年法律第170号）第2条第5項に規定する電気事業の用に供する施設</p> <p>ハ ガス事業法（昭和29年法律第51号）第2条第5項に規定するガス事業の用に供する施設</p> <p>ニ 液化石油ガスの保安の確保及び取引の適正化に関する法律（昭和42年法律第149号）第2条第3項に規定する液化石油ガス販売事業の用に供する施設</p> <p>ホ 水道法（昭和32年法律第177号）第3条第2項に規定する水道事業の用に供する施設</p> <p>ホ 下水道法（昭和33年法律第79号）第2条第3号に規定する公共下水道の用に供する施設</p> <p>ト 都市高速鉄道の用に供する施設</p> <p>ホ 熱供給事業法（昭和47年法律第88号）第2条第2項に規定する熱供給事業の用に供する施設</p> |
|--|

理由書

本地区計画は、土地区画整理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、良好な市街地環境の形成を計画的に誘導し、これを維持・保全することを目的とし、平成10年8月3日に当初決定し、その後、平成16年5月31日に区域の追加を行う変更を、令和3年2月5日に地区整備計画区域の変更を行っている。さらに、令和6年12月25日に令和3年7月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を地区計画の区域から除外するとともに、地区内の土地利用制限の見直しにより地区整備計画区域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。