

広島圏都市計画地区計画の変更（廿日市市決定）

広島圏都市計画阿品台地区地区計画を次のように変更する。

名 称		阿品台地区地区計画
位 置		阿品台一丁目、阿品台二丁目の一部、地御前の一部
面 積		30.4ヘクタール
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、宅地開発事業により道路、公園等の地区施設及び整形な敷地が整備され、既に一戸建住宅等が建築されて良好な住居の環境を有する低層住宅地が形成されている地区である。 本地区計画を定めることにより、緑豊かで良好な住環境を維持しつつ、不動産の流動性の向上を通じて子育て世帯等の居住の促進などを図ることで、活力あるまちづくりを進めることを目標とする。
	土地利用の方針	本地区は、整形な敷地の適切な維持・分割、道路沿いの敷地の緑化の誘導などにより、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 良好な住環境を形成、保持するため、「建築物の敷地面積の最低限度」及び「壁面の位置の制限」を定める。 2 緑化を推進するため「垣又はさくの構造の制限」を定める。
地区整備計画	建築物等に関する事項	1 建築物の敷地面積の最低限度は、135平方メートルとする。 2 本地区計画決定時点において敷地面積が135平方メートル未満の土地で、現に建築物の敷地として使用されているもの又は、現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用されるものについて、その全部を一の敷地として使用する場合には、前項の規定は適用しない。
	壁面の位置の制限	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及び敷地境界線までの距離の最低限度は次のとおりとする。 (1) 道路境界線まで 1メートル (2) 敷地境界線まで 0.8メートル（道路境界線を除く） 2 前項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) 物置等の用途に供し、軒の高さが2.3メートル以下で、かつ、床面積の合計が5平方メートル以下であるとき。 (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。 3 本地区計画決定時点において現に存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及び敷地境界線までの距離の最低限度が、前2項の規定に適合しない部分を有する場合には、その部分に対しては前2項の規定は適用しない。

		垣又はさくの構造の制限	1 垣又はさくの構造は、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、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。 2 本地区計画決定時点において、現に存する垣若しくはさく又は現に工事中の垣若しくはさくが前項の規定に適合しない場合においては、前項の規定は適用しない。
--	--	-------------	--

「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

本地区は、宅地開発事業により、一戸建住宅を主体とした低層住宅地が形成されている地区で、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、保持するため、平成8年3月25日に第一種低層住居専用地区地区計画の一部として決定された。その後、令和3年2月5日に団地の活性化を目的として、阿品台地区の新たな地区計画としての都市計画決定を、令和6年12月25日には令和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について、地区計画の区域から除外する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。