

計画書

広島圏都市計画用途地域の変更（廿日市市決定）

広島圏都市計画用途地域を次のように変更する。

（廿日市市分）

種 類	面 積	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合	外壁の後退距離の限度	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の高さの限度	備 考
第一種低層住居専用地域	約 38.2ha	8/10以下	4/10以下			10m	1.8%
	約 92.6ha	8/10以下	5/10以下	—	—	10m	4.4%
	約 440.2ha	10/10以下	5/10以下			10m	21.0%
小 計	約 571.0ha						27.2%
第二種低層住居専用地域	約 0.5ha	10/10以下	5/10以下			10m	0.0%
	約 5.5ha	10/10以下	6/10以下	—	—	10m	0.3%
	約 2.4ha	15/10以下	6/10以下			12m	0.1%
小 計	約 8.4ha						0.4%
第一種中高層住居専用地域	約 9.9ha	15/10以下	6/10以下				0.5%
	約 69.2ha	20/10以下	4/10以下	—	—	—	3.3%
	約 185.8ha	20/10以下	6/10以下				8.9%
小 計	約 264.9ha						12.7%
第二種中高層住居専用地域	約 1.0ha	20/10以下	4/10以下				0.1%
	約 67.3ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	3.2%
小 計	約 68.3ha						3.3%
第一種住居地域	約 644.6ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	30.8%
小 計	約 644.6ha						30.8%
第二種住居地域	約 11.8ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	0.6%
小 計	約 11.8ha						0.6%
準住居地域	約 3.8ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	0.2%
小 計	約 3.8ha						0.2%
田園住居地域	約 - ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	-
小 計	約 - ha						-
近隣商業地域	約 64.9ha	20/10以下	8/10以下	—	—	—	3.1%
	約 67.6ha	30/10以下	8/10以下				3.2%
小 計	約 132.5ha						6.3%
商業地域	約 20.1ha	30/10以下	8/10以下	—	—	—	0.9%
	約 47.7ha	40/10以下	8/10以下				2.3%
小 計	約 67.8ha						3.2%
準工業地域	約 193.7ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	9.2%
小 計	約 193.7ha						9.2%
工業地域	約 126.2ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	6.0%
小 計	約 126.2ha						6.0%
工業専用地域	約 - ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	-
小 計	約 - ha						-
合 計	約 2,093.0ha	—	—	—	—	—	100.0%

「種類、位置及び区域は、計画図表示のとおり」

理由

別添理由書のとおり

理由書

本市は、はつかいち未来ビジョン2035（第7次廿日市市総合計画：令和8年3月策定）が掲げる将来像「安心して包まれ ワクワクが広がる 未来への挑戦を楽しむまち つなぎ つながり とともに歩む」を実現するため、廿日市市都市計画マスタープラン（令和8年3月策定）において、土地利用、交通体系、都市施設、都市環境と都市景観、都市防災の5つの分野について、総合的かつ計画的な都市づくりの方針を定め、集約型都市構造に向けた土地利用を進めることとしている。

上平良地区は、「廿日市市都市計画マスタープラン」において住居系市街地に位置付けられており、まちづくりの方針として『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。

また、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るとともに、隣接地においては廿日市新機能都市開発事業が進められており、当該事業地区と国道433号を結ぶ市道堂垣内広池山線の整備が進んでいることなどから、将来を見据えた計画的な土地利用の誘導が必要となっている。

今回の用途地域の変更は、整備の進む市道堂垣内広池線沿道の土地の有効利用を図るにあたり、一定規模以下の店舗等の立地を容認しつつ、良好な住環境を保護するため、第一種低層住居専用地域から第一種住居地域に変更するものである。