

広島圏都市計画地区計画の**決定変更**（廿日市市決定）

広島圏都市計画一平良丘陵地区地区計画を次のように**決定変更**する。

名 称		平良丘陵地区地区計画
位 置		廿日市市上平良字廣池、字藤原尾、下平良字廣池、字尾野山、字小野、字八ヶ迫、字永石山、字廣池山の各一部
面 積		約 7 0 . 9 h a
地 区 計 画 の 目 標		本地区は、廿日市市の中心市街地北側の丘陵地に位置し、山陽自動車道宮島スマートインターチェンジに隣接する恵まれた交通条件を活かして計画的な市街地開発事業が行われている区域である。また、第 6 次廿日市市総合計画・基本構想において、「新都市活力創出拠点地区」のひとつに位置づけられており、市内企業の移転、市外企業の新規立地等に伴う設備投資及び経営規模拡大と雇用の維持・拡大や、観光に優れた立地特性を活かした新たな都市機能の立地を誘導することで、本市の将来を見据えた新たな活力を創出し、都市の発展を牽引することを目指している。 このため、地区計画を策定し、建築物等（建築物とその他の工作物をいう。以下同じ。）の規制・誘導を行うことにより、観光・交流機能、工業・流通機能等の他、商業機能、居住機能等の複合的な都市機能の立地めを誘導とするとともに、恵まれた自然と調和した環境や優れた眺望などの地域特性を生かした良好な都市景観の形成と快適で賑わいのある都市環境の創出を図ろうとするものである。
区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用に関する方針	恵まれた自然との調和や各地区間の景観調和を図りつつ、山陽自動車道宮島スマートインターチェンジに隣接する交通条件を活かして、多機能が調和した効果的・効率的な土地利用を図るため、本地区を 7 地区に区分する。 1 商業地区 世界遺産を擁する「宮島」に近接するなどの立地特性を活かした観光・交流施設、商業施設等の立地を誘導する。 2 多目的用途地区 周辺環境に配慮した住宅と準幹線道路沿線の利便性を活かした事業所等との調和に配慮し、緑豊かで良好な環境と調和した土地利用を誘導する。 3 準工業・複合用途地区（A 地区） 商業地区に立地する施設との調和に配慮した複合的な土地利用を誘導する。 4 準工業・複合用途地区（B 地区） 工業・流通施設と隣接する街区に立地が容認される施設との調和に配慮した複合的な土地利用を誘導する。 5 準工業地区 周辺の自然環境や多様な土地利用と調和した工業・流通地の形成を誘導する。 6 工業地区 周辺の自然環境と調和した緑豊かで快適な工業・流通地の形成を誘導する。 7 森林保全地区 自然環境と調和した良好な都市環境を形成するため、森林を保全するし、その多面的機能を活かす。

広島圏都市計画地区計画の決定（廿日市市決定）

都市計画 平良丘陵地区地区計画を次のように決定する。

名 称		平良丘陵地区地区計画
位 置		廿日市市上平良字廣池、字藤原尾、下平良字廣池、字尾野山、字小野、字八ヶ迫、字永石山、字廣池山の各一部
面 積		約 7 0 . 9 h a
地 区 計 画 の 目 標		本地区は、廿日市市の中心市街地北側の丘陵地に位置し、山陽自動車道宮島スマートインターチェンジに隣接する恵まれた交通条件を活かして計画的な市街地開発事業が行われている区域である。また、第 6 次廿日市市総合計画・基本構想において、「新都市活力創出拠点地区」のひとつに位置づけられており、市内企業の移転、市外企業の新規立地等に伴う設備投資及び経営規模拡大と雇用の維持・拡大や、観光に優れた立地特性を活かした新たな都市機能の立地を誘導することで、本市の将来を見据えた新たな活力を創出し、都市の発展を牽引することを目指している。 このため、地区計画を策定し、建築物等の規制・誘導を行うことにより、観光・交流機能、工業・流通機能等の他、商業機能、居住機能等の複合的な都市機能の立地の誘導と、恵まれた自然と調和した快適で賑わいのある都市環境の創出を図ろうとするものである。
区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用に関する方針	恵まれた自然との調和や各地区間の景観調和を図りつつ、山陽自動車道宮島スマートインターチェンジに隣接する交通条件を活かして、多機能が調和した効果的・効率的な土地利用を図るため、本地区を 7 地区に区分する。 1 商業地区 世界遺産を擁する「宮島」に近接するなどの立地特性を活かした観光・交流施設、商業施設等の立地を誘導する。 2 多目的用途地区 周辺環境に配慮した住宅と準幹線道路沿線の利便性を活かした事業所等との調和に配慮し、緑豊かで良好な環境と調和した土地利用を誘導する。 3 準工業・複合用途地区（A 地区） 商業地区に立地する施設との調和に配慮した複合的な土地利用を誘導する。 4 準工業・複合用途地区（B 地区） 工業・流通施設と隣接する街区に立地が容認される施設との調和に配慮した複合的な土地利用を誘導する。 5 準工業地区 周辺の自然環境や多様な土地利用と調和した工業・流通地の形成を誘導する。 6 工業地区 周辺の自然環境と調和した緑豊かで快適な工業・流通地の形成を誘導する。 7 森林保全地区 自然環境と調和した良好な都市環境を形成するため、森林を保全する。

【変更後】

区域の整備、開発及び保全に関する方針	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し、それぞれの施設の機能が損なわれないようその維持、保全を図る。		
	建築物等の整備の方針		適正な土地利用の誘導を図るとともに、良好な都市環境を形成するため、建築物等について次の事項を定める。 1 建築物の用途の制限 2 建築物の容積率の最高限度 3 建築物の建蔽率の最高限度 4 建築物の敷地面積の最低限度 5 壁面の位置の制限 6 建築物の高さの最高限度 ~~6-7 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限~~ ~~7-8 垣又は柵の構造の制限~~		
	~~その他当該地区の整備、開発及び保全の方針~~ 土地の利用に関する事項		~~恵まれた自然との調和を図るために区域周辺に森林保全帯を整備し、自然環境の維持、保全を図る。~~ 景観緑地帯及び法面の緑化の推進及び維持保全、工作物等の設置制限及び管理保全を図る。		
地区整備計画画	地区施設の配置及び規模	道 路	名 称	幅 員	延 長
			幹線道路	約20m	~~約1,510m~~ 約1,270m
			準幹線道路	約12m	約1,150m
		公園・緑地	名 称		面 積
			1号公園		~~約0.7ha~~ 約0.5ha
			2号公園		約0.3ha
			1号緑地		約0.7ha
			2号緑地		約0.5ha
			3号緑地		約0.3ha
			4号緑地		約0.1ha
		調整池	名 称		面 積
			1号調整池		~~約1.5ha~~ 約1.8ha
			2号調整池		約1.4ha

【変更前】

区域の整備、開発及び保全に関する方針	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し、それぞれの施設の機能が損なわれないようその維持、保全を図る。		
	建築物等の整備の方針		適正な土地利用の誘導を図るとともに、良好な都市環境を形成するため、建築物等について次の事項を定める。 1 建築物の用途の制限 2 建築物の容積率の最高限度 3 建築物の建蔽率の最高限度 4 建築物の敷地面積の最低限度 5 壁面の位置の制限 6 建築物等の形態又は意匠の制限 7 垣又は柵の構造の制限		
	その他当該地区の整備、開発及び保全の方針		恵まれた自然との調和を図るために区域周辺に森林保全帯を整備し、自然環境の維持、保全を図る。		
地区整備計画画	地区施設の配置及び規模	道 路	名 称	幅 員	延 長
			幹線道路	約20m	約1,510m
			準幹線道路	約12m	約1,150m
		公園・緑地	名 称		面 積
			1号公園		約0.7ha
			1号緑地		約0.7ha
			2号緑地		約0.5ha
			3号緑地		約0.3ha
			4号緑地		約0.1ha
		調整池	名 称		面 積
			1号調整池		約1.5ha
			2号調整池		約1.4ha

【変更後】

地区整備計画画	地区の 区分	名 称	商 業 地 区 (市街化区域編入後は、近隣商業地域を想定)
		面 積	約 ~~21.4~~ h a 約17.7h a
	建築物等に 関する 事項	建 築 物 の 用途の制限	1 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 (り) 項に掲げる建築物 (2) 建築基準法別表第2 (い) 項第一号に掲げる住宅 (3) 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律 (平成12年法律第57号) 第7条第1項の規定により土砂災害警戒区域に指定された土地の区域内で、土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律施行令 (平成13年政令第84号) 第6条に掲げる制限用途であるもの並びに居住の用に供するもの ((2)(4)を除く。) (4) 建築基準法別表第2 (い) 項第三号に掲げる共同住宅及び下宿 (5) 建築基準法別表第2 (い) 項第四号に掲げる学校 (大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く。) (6) 建築基準法別表第2 (ほ) 項第二号に掲げるマージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの
		建築物の容積率 の最高限度	300%
		建築物の建蔽率 の最高限度	80%
		建 築 物 の 敷地面積の 最 低 限 度	1,000平方メートル ただし、建築基準法施行令第130条の4に掲げるもの (建築基準法施行令第130条の4第2号を除く。) は、この限りでない。
		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敷地境界線までの距離の最低限度は、次の各号に掲げるものとする。ただし、バス又はタクシーなどの交通機関の乗降場の上家、あずまや並びに立体横断施設その他これに類する施設についてはこの限りでない。 (1) 道路境界にあつては2メートル ~~ただし、道路との間に高低差がある場合は、法面の土端及び下端から2メートルとする。~~ (2) 隣地境界にあつては1メートル ~~ただし、隣地との間に高低差がある場合は、法面の土端及び下端から1メートルとする。~~ 2 前項の規定にかかわらず、計画図に示す壁面の位置の制限がある部分においては、道路又は隣地境界線から計画図に示す壁面の位置の制限までの範囲内に、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面を設けてはならない。
		建築物の高さ の最高限度	25メートル

【変更前】

地区整備計画画	地区の 区分	名 称	商 業 地 区 (市街化区域編入後は、近隣商業地域を想定)
		面 積	約21.4h a
	建築物等に 関する 事項	建 築 物 の 用途の制限	1 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 (り) 項に掲げる建築物 (2) 建築基準法別表第2 (い) 項第一号に掲げる住宅 (3) 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律 (平成12年法律第57号) 第7条第1項の規定により土砂災害警戒区域に指定された土地の区域内で、土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律施行令 (平成13年政令第84号) 第6条に掲げる制限用途であるもの並びに居住の用に供するもの ((2)(4)を除く。) (4) 建築基準法別表第2 (い) 項第三号に掲げる共同住宅及び下宿 (5) 建築基準法別表第2 (い) 項第四号に掲げる学校 (大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く。) (6) 建築基準法別表第2 (ほ) 項第二号に掲げるマージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの
		建築物の容積率 の最高限度	300%
		建築物の建蔽率 の最高限度	80%
		建 築 物 の 敷地面積の 最 低 限 度	1,000平方メートル ただし、建築基準法施行令第130条の4に掲げるもの (建築基準法施行令第130条の4第2号を除く。) は、この限りでない。
		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敷地境界線までの距離の最低限度は、次の各号に掲げるものとする。ただし、バス又はタクシーなどの交通機関の乗降場の上家、あずまや並びに立体横断施設その他これに類する施設についてはこの限りでない。 (1) 道路境界にあつては2メートル ただし、道路との間に高低差がある場合は、法面の土端及び下端から2メートルとする。 (2) 隣地境界にあつては1メートル ただし、隣地との間に高低差がある場合は、法面の土端及び下端から1メートルとする。

【変更後】

地
区
整
備
計
画

建築物等に関する事項

建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

土地の利用に関する事項

1建築物、~~広告物（屋外広告物法（昭和24年法律第189号）第2条第1項に定めるものをいう。以下同じ。）~~など等は、観光・交流機能を担う地区として、賑わいに配慮しつつ、周辺環境と調和した規模、配置及び形態とし、落ち着いた色彩、~~及び~~装飾を用い良好な街並み景観を形成するものとする。

2建築物の屋根及び外壁で使用できる色彩は、マンセル表色系で下表に掲げる範囲とする。

屋根及び外壁の色彩制限

	色相	明度	彩度
壁面	N系	4以上9以下	－
	R系	4以上8以下	4以下
	YR, Y系	4以上8以下	6以下
	GY, G, BG, B, PB, P, RP系	5以上8以下	2以下
屋根	N系	5以下	－
	N系以外	5以下	2以下

3建築物の屋根及び外壁の面積を合計した4分の1以内の面積は、周辺の景観との調和に配慮したものであれば、上表に掲げる範囲外の色彩も使用できるものとする。

4木材、石材、土、レンガ、素地仕上げのコンクリートその他これらに類する素材本来が有する色彩については前2号の色彩制限を適用しない。

2-5広告物（屋外広告物法（昭和24年法律第189号）第2条第1項に定めるものをいう。以下同じ。）は、次に掲げる要件をすべて満たすものとする。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はこの限りではない。

(1)自己の用に供するもの又は地区の案内の用に供するものであること

(2)屋上、~~又は~~屋根等に設置しないもの

(3)広告物1箇所あたりの表示面積は、10平方メートル以下であること

(4)電子看板その他これに類する可変表示式の広告物でないこと

6空調設備、給水タンク、太陽光発電設備その他の屋外設備は、地区施設として定める道路から容易に視認されない位置に設置し、又は建築物と調和した囲い、目隠しその他これらに類する措置により、周囲の景観との調和に配慮した構造とする。この場合において、太陽光発電設備を設置するときは、設備架台、電気設備その他これに附属する工作物が目立たないように配慮するものとする。

敷地の道路に面する部分に設置する垣又は柵の構造は、次の各号のいずれかに掲げるものとする。

1生け垣

2地盤面からの高さが2メートル以下の透視可能な構造その他これに類するもので、これに沿って植栽帯を設け植栽を施したもの。

なお、基礎を構築する場合は、地盤面からの高さが0.6メートルまでとする。

1法面は、緑化を推進することで修景を図りつつ維持保全するものとし、モルタル吹付け、建築物の建築、工作物の設置その他法面の維持、管理又は保全上支障となる行為をしてはならない。ただし、防災上若しくは安全上必要な施設、太陽光発電設備その他市長がやむを得ないと認めるもので、法面の維持、管理若しくは保全及び周辺景観に支障がないと認められるものの設置等については、この限りでない。

【変更前】

地 区 整 備 計 画	建 築 物 等 に 関 す る 事 項	建 築 物 等 の 形 態 又 は 意 匠 の 制 限	1 建築物、広告物（屋外広告物法（昭和24年法律第189号）第2条第1項に定めるものをいう。以下同じ。）などは、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ものとする。 2 広告物は、次に掲げる要件をすべて満たすものとする。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はこの限りではない。 (1)自己の用に供するもの (2)屋上、屋根等に設置しないもの
		垣又は柵の構造の 制限	敷地の道路に面する部分に設置する垣又は柵の構造は、次の各号のいずれかに掲げるものとする。 1 生け垣 2 地盤面からの高さが2メートル以下の透視可能な構造その他これに類するもので、これに沿って植栽帯を設け植栽を施したもの。 なお、基礎を構築する場合は、地盤面からの高さが0.6メートルまでとする。

【変更後】

地区整備計画画	地区の区分	名 称	準工業・複合用途地区（A地区） （市街化区域編入後は、準工業地域を想定）
		面 積	約4. 2 h a 約3. 7 h a
	建築物等に 関する事項	建 築 物 の 用途の制限	1 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（る）項に掲げる建築物 （2）建築基準法別表第2（い）項第一号に掲げる住宅 （3）土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成12年法律第57号）第7条第1項の規定により土砂災害警戒区域に指定された土地の区域内で、土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律施行令（平成13年政令第84号）第6条に掲げる制限用途であるもの並びに居住の用に供するもの（(2)(4)を除く。） （4）建築基準法別表第2（い）項第三号に掲げる共同住宅及び下宿 （5）建築基準法別表第2（い）項第四号に掲げる学校（大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く。） （6）建築基準法別表第2（ほ）項第二号に掲げるマージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの
		建築物の容積率 の最高限度	200%
		建築物の建蔽率 の最高限度	60%
		建 築 物 の 敷地面積の 最 低 限 度	1,000平方メートル ただし、建築基準法施行令第130条の4に掲げるもの（建築基準法施行令第130条の4第2号を除く。）は、この限りでない。
		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敷地境界線までの距離の最低限度は、次の各号に掲げるものとする。ただし、バス又はタクシーなどの交通機関の乗降場の上家、あずまや並びに立体横断施設その他これに類する施設についてはこの限りでない。 （1）道路境界にあつては2メートル ~~ただし、道路との間に高低差がある場合は、法面の土端及び下端から2メートルとする。~~ （2）隣地境界にあつては1メートル ~~ただし、隣地との間に高低差がある場合は、法面の土端及び下端から1メートルとする。~~ 2 前項の規定にかかわらず、計画図に示す壁面の位置の制限がある部分においては、道路又は隣地境界線から計画図に示す壁面の位置の制限までの範囲内に、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面を設けてはならない。
		建築物の高さ の最高限度	25メートル

【変更前】

地区整備計画画	地区の区分	名 称	準工業・複合用途地区（A地区） （市街化区域編入後は、準工業地域を想定）
		面 積	約4. 2 h a
	建築物等に 関する事項	建 築 物 の 用途の制限	1 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（る）項に掲げる建築物 （2）建築基準法別表第2（い）項第一号に掲げる住宅 （3）土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成12年法律第57号）第7条第1項の規定により土砂災害警戒区域に指定された土地の区域内で、土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律施行令（平成13年政令第84号）第6条に掲げる制限用途であるもの並びに居住の用に供するもの（(2)(4)を除く。） （4）建築基準法別表第2（い）項第三号に掲げる共同住宅及び下宿 （5）建築基準法別表第2（い）項第四号に掲げる学校（大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く。） （6）建築基準法別表第2（ほ）項第二号に掲げるマージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの
		建築物の容積率 の最高限度	200%
		建築物の建蔽率 の最高限度	60%
		建 築 物 の 敷地面積の 最 低 限 度	1,000平方メートル ただし、建築基準法施行令第130条の4に掲げるもの（建築基準法施行令第130条の4第2号を除く。）は、この限りでない。
		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敷地境界線までの距離の最低限度は、次の各号に掲げるものとする。ただし、バス又はタクシーなどの交通機関の乗降場の上家、あずまや並びに立体横断施設その他これに類する施設についてはこの限りでない。 （1）道路境界にあつては2メートル ただし、道路との間に高低差がある場合は、法面上端及び下端から2メートルとする。 （2）隣地境界にあつては1メートル ただし、隣地との間に高低差がある場合は、法面上端及び下端から1メートルとする。

【変更後】

地区整備計画

建築物等に関する事項

建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

1

建築物、~~広告物（屋外広告物法（昭和24年法律第189号）第2条第1項に定めるものをいう。以下同じ。）~~など等は、落ち着いた色彩、~~及び~~装飾を用い良好な街並み景観を形成するものとする。

2

建築物の屋根及び外壁で使用できる色彩は、マンセル表色系で下表に掲げる範囲とする。

屋根及び外壁の色彩制限

	色相	明度	彩度
壁面	N系	4以上9以下	－
	R系	4以上8以下	4以下
	YR, Y系	4以上8以下	6以下
	GY, G, BG, B, PB, P, RP系	5以上8以下	2以下
屋根	N系	5以下	－
	N系以外	5以下	2以下

3

建築物の屋根及び外壁の面積を合計した4分の1以内の面積は、周辺の景観との調和に配慮したものであれば、上表に掲げる範囲外の色彩も使用できるものとする。

4

木材、石材、土、レンガ、素地仕上げのコンクリートその他これらに類する素材本来が有する色彩については前2号の色彩制限を適用しない。

~~2~~5

広告物は、次に掲げる要件をすべて満たすものとする。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はこの限りではない。

(1)

自己の用に供するもの又は地区の案内の用に供するものであること

(2)

屋上、~~又は~~屋根等に設置しないもの

(3)

広告物1箇所あたりの表示面積は、20平方メートル以下であること

(4)

敷地内における広告物の合計表示面積は、30平方メートル以下であること

(5)

電子看板その他これに類する可変表示式の広告物でないこと

6

空調設備、給水タンク、太陽光発電設備その他の屋外設備は、地区施設として定める道路から容易に視認されない位置に設置し、又は建築物と調和した囲い、目隠しその他これらに類する措置により、周囲の景観との調和に配慮した構造とする。この場合において、太陽光発電設備を設置するときは、設備架台、電気設備その他これに附属する工作物が目立たないように配慮するものとする。

垣又は柵の構造の制限

敷地の道路に面する部分に設置する垣又は柵の構造は、次の各号のいずれかに掲げるものとする。

1

生け垣

2

地盤面からの高さが2メートル以下の透視可能な構造その他これに類するもので、これに沿って植栽帯を設け植栽を施したもの。

なお、基礎を構築する場合は、地盤面からの高さが0.6メートルまでとする。

3

高さ2メートル以下の補強コンクリートブロック造その他これに類する構造のもので、その敷地境界側に植栽帯を設け、植栽を施したもの。

土地の利用に関する事項

1

法面は、緑化を推進することで修景を図りつつ維持保全するものとし、モルタル吹付け、建築物の建築、工作物の設置その他法面の維持、管理又は保全上支障となる行為をしてはならない。ただし、防災上若しくは安全上必要な施設、太陽光発電設備その他市長がやむを得ないと認めるもので、法面の維持、管理若しくは保全及び周辺景観に支障がないと認められるものの設置等については、この限りでない。

【変更前】

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等 の形態又は 意匠の制限	1 建築物、広告物（屋外広告物法（昭和24年法律第189号）第2条第1項に定めるものをいう。以下同じ。）などは、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ものとする。 2 広告物は、次に掲げる要件をすべて満たすものとする。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はこの限りではない。 (1)自己の用に供するもの (2)屋上、屋根等に設置しないもの
		垣又は柵の構造の制限	敷地の道路に面する部分に設置する垣又は柵の構造は、次の各号のいずれかに掲げるものとする。 1 生け垣 2 地盤面からの高さが2メートル以下の透視可能な構造その他これに類するもので、これに沿って植栽帯を設け植栽を施したもの。 なお、基礎を構築する場合は、地盤面からの高さが0.6メートルまでとする。 3 高さ2メートル以下の補強コンクリートブロック造その他これに類する構造のもので、その敷地境界側に植栽帯を設け、植栽を施したもの。

【変更後】

地区 の 区分	地 区		名 称	準工業地区 (市街化区域編入後は、準工業地域を想定)
			面 積	約13.5ha 約19.7ha
	地区 整備 計画	建築物等 に関する 事項	建 築 物 の 用途の制限	1 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 (る) 項に掲げる建築物 (2) 建築基準法別表第2 (い) 項第一号に掲げる住宅 (3) 住宅で事務所、事業所、工場、店舗、その他これらに類する用途を兼ねるもの (4) 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律 (平成12年法律第57号) 第7条第1項の規定により土砂災害警戒区域に指定された土地の区域内で、土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律施行令 (平成13年政令第84号) 第6条に掲げる制限用途であるもの並びに居住の用に供するもの ((2) (3) (5)を除く。) (5) 建築基準法別表第2 (い) 項第三号に掲げる共同住宅、寄宿舎及び下宿 (6) 学校教育法 (昭和22年法律第26号) 第1条の規定による学校 (7) 建築基準法別表第2 (い) 項第四号に掲げる図書館その他これらに類するもの (8) 建築基準法別表第2 (い) 項第五号に掲げる神社、寺院、教会その他これらに類するもの (9) 建築基準法別表第2 (い) 項第六号に掲げる老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの (10)建築基準法別表第2 (い) 項第六号に掲げる保育所 (ただし、工場又は事業所に併設するものを除く。) (11)建築基準法別表第2 (い) 項第七号に掲げる公衆浴場 (12)建築基準法別表第2 (い) 項第八号に掲げる診療所 (ただし、工場又は事業所に併設するものを除く。) (13)建築基準法別表第2 (い) 項第九号に掲げる巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令で定める公益上必要な建築物 (建築基準法施行令第130条の4第4号及び第5号に掲げる建築物は除く。) (14)建築基準法別表第2 (は) 項第三号に掲げる病院 (15)建築基準法別表第2 (は) 項第四号に掲げる老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの (16)建築基準法別表第2 (に) 項第三号に掲げるボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する建築基準法施行令で定める運動施設 (17)建築基準法別表第2 (に) 項第四号に掲げるホテル又は旅館 (18)建築基準法別表第2 (に) 項第五号に掲げる自動車教習所 (19)畜舎 (20)建築基準法別表第2 (ほ) 項第二号に掲げるマージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの (21)建築基準法別表第2 (ほ) 項第三号に掲げるカラオケボックスその他これに類するもの (22)建築基準法別表第2 (へ) 項第三号に掲げる劇場、映画館、演芸場、若しくは観覧場又はナイトクラブその他これに類する建築基準法施行令で定めるもの (23)建築基準法別表第2 (り) 項第二号に掲げるキャバレー、料理店その他これらに類するもの (24)店舗、飲食店等の用途に供するもの (ただし、工場又は事業所に併設するものを除く。)

【変更前】

地区 の 区分	地 区		名 称	準工業地区 (市街化区域編入後は、準工業地域を想定)
			面 積	約 1 3 . 5 h a
	地 区 整 備 計 画	建 築 物 等 に 関 す る 事 項	建 築 物 の 用途の制限	1 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 (る) 項に掲げる建築物 (2) 建築基準法別表第 2 (い) 項第一号に掲げる住宅 (3) 住宅で事務所、事業所、工場、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの (4) 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律 (平成 1 2 年法律第 5 7 号) 第 7 条第 1 項の規定により土砂災害警戒区域に指定された土地の区域内で、土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律施行令 (平成 1 3 年政令第 8 4 号) 第 6 条に掲げる制限用途であるもの並びに居住の用に供するもの ((2) (3) (5)を除く。) (5) 建築基準法別表第 2 (い) 項第三号に掲げる共同住宅、寄宿舎及び下宿 (6) 学校教育法 (昭和 22 年法律第 26 号) 第 1 条の規定による学校 (7) 建築基準法別表第 2 (い) 項第四号に掲げる図書館その他これらに類するもの (8) 建築基準法別表第 2 (い) 項第五号に掲げる神社、寺院、教会その他これらに類するもの (9) 建築基準法別表第 2 (い) 項第六号に掲げる老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの (10)建築基準法別表第 2 (い) 項第六号に掲げる保育所 (ただし、工場又は事業所に併設するものを除く。) (11)建築基準法別表第 2 (い) 項第七号に掲げる公衆浴場 (12)建築基準法別表第 2 (い) 項第八号に掲げる診療所 (ただし、工場又は事業所に併設するものを除く。) (13)建築基準法別表第 2 (い) 項第九号に掲げる巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令で定める公益上必要な建築物 (建築基準法施行令第 1 3 0 条の 4 第 4 号及び第 5 号に掲げる建築物は除く。) (14)建築基準法別表第 2 (は) 項第三号に掲げる病院 (15)建築基準法別表第 2 (は) 項第四号に掲げる老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの (16) 建築基準法別表第 2 (に) 項第三号に掲げるボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する建築基準法施行令で定める運動施設 (17) 建築基準法別表第 2 (に) 項第四号に掲げるホテル又は旅館 (18)建築基準法別表第 2 (に) 項第五号に掲げる自動車教習所 (19)畜舎 (20)建築基準法別表第 2 (ほ) 項第二号に掲げるマージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの (21)建築基準法別表第 2 (ほ) 項第三号に掲げるカラオケボックスその他これに類するもの (22)建築基準法別表第 2 (へ) 項第三号に掲げる劇場、映画館、演芸場、若しくは観覧場又はナイトクラブその他これに類する建築基準法施行令で定めるもの (23)建築基準法別表第 2 (り) 項第二号に掲げるキャバレー、料理店その他これらに類するもの (24)店舗、飲食店等の用途に供するもの (ただし、工場又は事業所に併設するものを除く。)

【変更後】

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の容積率 の最高限度	2 0 0 %
		建築物の建蔽率 の最高限度	6 0 %
		建築物の敷地面積 の最低限度	1, 0 0 0平方メートル ただし、次に掲げる場合は、この限りでない。 (1) 1, 0 0 0平方メートル未満の換地を建築物の敷地として使用する場合で、その建築物の敷地面積が当該換地面積以上で、かつ、1 6 5平方メートル以上であるとき (2) 1 6 5平方メートル未満の換地を建築物の敷地として使用する場合で、その建築物の敷地面積が当該換地面積以上で、かつ、保留地等を合わせ1 6 5平方メートル以上の敷地とするとき (3) 建築基準法施行令第1 3 0条の4に掲げる建築物の敷地として使用するとき
		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敷地境界線までの距離の最低限度は、次の各号に掲げるものとする。ただし、バス又はタクシーなどの交通機関の乗降場の上家、あずまやについてはこの限りでない。 (1) 道路境界にあつては2メートル ~~ただし、道路との間に高低差がある場合は、法面の土端及び下端から2メートルとする。~~ (2) 隣地境界にあつては1メートル ~~ただし、隣地との間に高低差がある場合は、法面の土端及び下端から1メートルとする。~~ 2 前項の規定にかかわらず、計画図に示す壁面の位置の制限がある部分においては、道路又は隣地境界線から計画図に示す壁面の位置の制限までの範囲内に、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面を設けてはならない。
		建築物の高さ の最高限度	2 5メートル

【変更前】

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の容積率 の最高限度	2 0 0 %
		建築物の建蔽率 の最高限度	6 0 %
		建築物の敷地面積 の最低限度	1, 0 0 0平方メートル ただし、次に掲げる場合は、この限りでない。 (1) 1, 0 0 0平方メートル未満の換地を建築物の敷地として使用する場合で、その建築物の敷地面積が当該換地面積以上で、かつ、1 6 5平方メートル以上であるとき (2) 1 6 5平方メートル未満の換地を建築物の敷地として使用する場合で、その建築物の敷地面積が当該換地面積以上で、かつ、保留地等を合わせ1 6 5平方メートル以上の敷地とするとき (3) 建築基準法施行令第1 3 0条の4に掲げる建築物の敷地として使用するとき
		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敷地境界線までの距離の最低限度は、次の各号に掲げるものとする。ただし、バス又はタクシーなどの交通機関の乗降場の上家、あずまやについてはこの限りでない。 (1) 道路境界にあつては2メートル ただし、道路との間に高低差がある場合は、法面の土端及び下端から2メートルとする。 (2) 隣地境界にあつては1メートル ただし、隣地との間に高低差がある場合は、法面の土端及び下端から1メートルとする。

【変更後】

地 区 整 備 計 画	建 築 物 等 に 関 する 事 項	建 築 物 等 の 形 態 又 は 意 匠 の 制 限	1 建築物、~~広告物（屋外広告物法（昭和24年法律第189号）第2条第1項に定めるものをいう。以下同じ。）~~など等は、落ち着いた色彩、~~及び~~装飾を用い良好な街並み景観を形成するものとする。 2 建築物の屋根及び外壁で使用できる色彩は、マンセル表色系で下表に掲げる範囲とする。 <table><tr><td colspan="4">屋根及び外壁の色彩制限</td></tr><tr><td></td><td>色相</td><td>明度</td><td>彩度</td></tr><tr><td rowspan="4">壁面</td><td>N系</td><td>4以上9以下</td><td>—</td></tr><tr><td>R系</td><td>4以上8以下</td><td>4以下</td></tr><tr><td>YR, Y系</td><td>4以上8以下</td><td>6以下</td></tr><tr><td>GY, G, BG, B, PB, P, RP系</td><td>5以上8以下</td><td>2以下</td></tr><tr><td rowspan="2">屋根</td><td>N系</td><td>5以下</td><td>—</td></tr><tr><td>N系以外</td><td>5以下</td><td>2以下</td></tr></table> 3 建築物の屋根及び外壁の面積を合計した4分の1以内の面積は、周辺の景観との調和に配慮したものであれば、上表に掲げる範囲外の色彩も使用できるものとする。 4 木材、石材、土、レンガ、素地仕上げのコンクリートその他これらに類する素材本来が有する色彩については前2号の色彩制限を適用しない。 ~~2-5~~ 5 広告物は、次に掲げる要件をすべて満たすものとする。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はこの限りではない。 (1)自己の用に供するもの ~~又は地区の案内の用に供するものであること~~ (2)屋上、~~又は~~ ~~屋根等~~に設置しないもの (3)広告物1箇所あたりの表示面積は、20平方メートル以下であること (4)敷地内における広告物の合計表示面積は、30平方メートル以下であること (5)電子看板その他これに類する可変表示式の広告物でないこと ~~3-6~~ 6 空調設備、給水タンク、太陽光発電設備その他の屋外設備は、~~地区計画区域内の幅員12メートル以上の地区施設として定める道路から容易に視認できされない位置に設置す~~るし、又は建築物と調和した囲い、目隠しその他これらに類する措置により、周囲の景観との調和に配慮した構造とする。この場合において、太陽光発電設備を設置するときは、設備架台、電気設備その他太陽光発電設備に附属する工作物が目立たないように配慮するものとする。	屋根及び外壁の色彩制限					色相	明度	彩度	壁面	N系	4以上9以下	—	R系	4以上8以下	4以下	YR, Y系	4以上8以下	6以下	GY, G, BG, B, PB, P, RP系	5以上8以下	2以下	屋根	N系	5以下	—	N系以外	5以下	2以下
屋根及び外壁の色彩制限																															
	色相	明度	彩度																												
壁面	N系	4以上9以下	—																												
	R系	4以上8以下	4以下																												
	YR, Y系	4以上8以下	6以下																												
	GY, G, BG, B, PB, P, RP系	5以上8以下	2以下																												
屋根	N系	5以下	—																												
	N系以外	5以下	2以下																												

【変更前】

地 区 整 備 計 画	建 築 物 等 に 関 する 事 項	建 築 物 等 の 形 態 又 は 意 匠 の 制 限	1 建築物、広告物（屋外広告物法（昭和24年法律第189号）第2条第1項に定めるものをいう。以下同じ。）などは、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ものとする。 2 広告物は、次に掲げる要件をすべて満たすものとする。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はこの限りではない。 (1)自己の用に供するもの (2)屋上、屋根等に設置しないもの 3 空調設備、給水タンクその他の屋外設備は、地区計画区域内の幅員12メートル以上の道路から視認できない位置に設置する、又は景観に配慮した構造とする。
----------------------------	--	-----------------------------------	--

【変更後】

地区整備計画	建築物等に関する事項	垣又は柵の構造の制限	敷地の道路に面する部分に設置する垣又は柵の構造は、次の各号のいずれかに掲げるものとする。 1 生け垣 2 地盤面からの高さが2メートル以下の透視可能な構造その他これに類するもので、その敷地境界側に植栽帯を設け、植栽を施したもの。 なお、基礎を構築する場合は、地盤面からの高さが0.6メートルまでとする。 3 高さ2メートル以下の補強コンクリートブロック造その他これに類する構造のもので、その敷地境界側に植栽帯を設け、植栽を施したもの。
	土地の利用に関する事項		1 計画図に示す景観緑地帯は、植樹及び植栽を施すことで修景を図りつつ維持保全するものとする。また、建築物の建築、工作物の設置その他緑地の維持、管理、保全上支障となる行為をしてはならない。 ただし、次の各号に掲げる行為については、この限りでない。 (1) 緑地の維持、管理、保全に必要と認められる建築物の建築及び工作物の設置 (2) 周辺に配慮した休養及び休息等に関する建築物の建築及び施設の設置 (3) 修景を損なわないオブジェの設置 (4) 必要最小限のバス又はタクシーなどの交通機関の乗降場の上屋、あずまやの設置 (5) 宅地への必要最小限の車両乗入口の確保に関する行為として市長がやむを得ないと認めたもの（区画道路に接する宅地は、区画道路からの車両乗入を原則とする） (6) 地区の安全上必要なものとして市長がやむを得ないと認めたもの 2 計画図に示す車両乗入禁止区間については、宅地への車両乗入を禁止するものとし、それに係る歩道構造物の変更も禁止するものとする。 3 法面は、緑化を推進することで修景を図りつつ維持保全するものとし、モルタル吹付け、建築物の建築、工作物の設置その他法面の維持、管理又は保全上支障となる行為をしてはならない。ただし、防災上若しくは安全上必要な施設、太陽光発電設備その他市長がやむを得ないと認めるもので、法面の維持、管理若しくは保全及び周辺景観に支障がないと認められるものの設置等については、この限りでない。

【変更前】

地区整備計画	建築物等に関する事項	垣又は柵の構造の制限	敷地の道路に面する部分に設置する垣又は柵の構造は、次の各号のいずれかに掲げるものとする。 1 生け垣 2 地盤面からの高さが2メートル以下の透視可能な構造その他これに類するもので、その敷地境界側に植栽帯を設け、植栽を施したもの。 なお、基礎を構築する場合は、地盤面からの高さが0.6メートルまでとする。 3 高さ2メートル以下の補強コンクリートブロック造その他これに類する構造のもので、その敷地境界側に植栽帯を設け、植栽を施したもの。
	土地の利用に関する事項		1 景観緑地帯は、植樹及び植栽を施すことで修景を図りつつ維持保全するものとする。また、建築物の建築、工作物の設置その他緑地の維持、管理、保全上支障となる行為をしてはならない。 ただし、次の各号に掲げる行為については、この限りでない。 (1) 緑地の維持、管理、保全に必要と認められる建築物の建築及び工作物の設置 (2) 周辺に配慮した休養及び休息等に関する建築物の建築及び施設の設置 (3) 修景を損なわないオブジェの設置 (4) 必要最小限のバス又はタクシーなどの交通機関の乗降場の上屋、あずまやの設置 (5) 宅地への必要最小限の車両乗入口の確保に関する行為として市長がやむを得ないと認めたもの（区画道路に接する宅地は、区画道路からの車両乗入を原則とする） (6) 地区の安全上必要なものとして市長がやむを得ないと認めたもの 2 車両乗入禁止区間については、宅地への車両乗入を禁止するものとし、それに係る歩道構造物の変更も禁止するものとする。

【変更後】

地区 の 区分		名 称	工業地区 (市街化区域編入後は、工業地域を想定)
		面 積	約 ~~15.2ha~~ 約15.4ha
地区 整備 計画	建築物等に関する事項	建築物の用途の制限	1 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 (を) 項に掲げる建築物 (2) 建築基準法別表第2 (い) 項第一号に掲げる住宅 (3) 住宅で事務所、事業所、工場、店舗、その他これらに類する用途を兼ねるもの (4) 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成12年法律第57号）第7条第1項の規定により土砂災害警戒区域に指定された土地の区域内で、土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律施行令（平成13年政令第84号）第6条に掲げる制限用途であるもの並びに居住の用に供するもの（(2) (3) (5)を除く。） (5) 建築基準法別表第2 (い) 項第三号に掲げる共同住宅、 ~~寄宿舎~~ 及び下宿 (6) 学校教育法（昭和22年法律第26号）第1条の規定による学校 (7) 建築基準法別表第2 (い) 項第四号に掲げる図書館その他これらに類するもの (8) 建築基準法別表第2 (い) 項第五号に掲げる神社、寺院、教会その他これらに類するもの (9) 建築基準法別表第2 (い) 項第六号に掲げる老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの (10)建築基準法別表第2 (い) 項第六号に掲げる保育所（ただし、工場又は事業所に併設するものを除く。） (11)建築基準法別表第2 (い) 項第七号に掲げる公衆浴場 (12)建築基準法別表第2 (い) 項第八号に掲げる診療所（ただし、工場又は事業所に併設するものを除く。） (13)建築基準法別表第2 (い) 項第九号に掲げる巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令で定める公益上必要な建築物（建築基準法施行令第130条の4第4号及び第5号に掲げる建築物は除く。） (14)建築基準法別表第2 (は) 項第四号に掲げる老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの (15)建築基準法別表第2 (に) 項第三号に掲げるボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する建築基準法施行令で定める運動施設 (16)建築基準法別表第2 (に) 項第五号に掲げる自動車教習所 (17)畜舎 (18)建築基準法別表第2 (ほ) 項第二号に掲げるマージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの (19)建築基準法別表第2 (ほ) 項第三号に掲げるカラオケボックスその他これに類するもの (20)店舗、飲食店等の用途に供するもの（ただし、工場又は事業所に併設するものを除く。）
	建築物の容積率 の最高限度	200%	
		建築物の建蔽率 の最高限度	60%

【変更前】

地 区 の 区 分	工業地区 (市街化区域編入後は、工業地域を想定)		
	名 称	面 積	
		約 1 5 . 2 h a	
地 区 整 備 計 画	建 築 物 等 に 関 する 事 項	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 (を) 項に掲げる建築物 (2) 建築基準法別表第 2 (い) 項第一号に掲げる住宅 (3) 住宅で事務所、事業所、工場、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの (4) 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成 1 2 年法律第 5 7 号）第 7 条第 1 項の規定により土砂災害警戒区域に指定された土地の区域内で、土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律施行令（平成 1 3 年政令第 8 4 号）第 6 条に掲げる制限用途であるもの並びに居住の用に供するもの（(2) (3) (5)を除く。） (5) 建築基準法別表第 2 (い) 項第三号に掲げる共同住宅、寄宿舎及び下宿 (6) 学校教育法（昭和 22 年法律第 26 号）第 1 条の規定による学校 (7) 建築基準法別表第 2 (い) 項第四号に掲げる図書館その他これらに類するもの (8) 建築基準法別表第 2 (い) 項第五号に掲げる神社、寺院、教会その他これらに類するもの (9) 建築基準法別表第 2 (い) 項第六号に掲げる老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの (10)建築基準法別表第 2 (い) 項第六号に掲げる保育所（ただし、工場又は事業所に併設するものを除く。） (11)建築基準法別表第 2 (い) 項第七号に掲げる公衆浴場 (12)建築基準法別表第 2 (い) 項第八号に掲げる診療所（ただし、工場又は事業所に併設するものを除く。） (13)建築基準法別表第 2 (い) 項第九号に掲げる巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令で定める公益上必要な建築物（建築基準法施行令第 1 3 0 条の 4 第 4 号及び第 5 号に掲げる建築物は除く。） (14)建築基準法別表第 2 (は) 項第四号に掲げる老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの (15) 建築基準法別表第 2 (に) 項第三号に掲げるボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する建築基準法施行令で定める運動施設 (16) 建築基準法別表第 2 (に) 項第五号に掲げる自動車教習所 (17)畜舎 (18)建築基準法別表第 2 (ほ) 項第二号に掲げるマージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの (19)建築基準法別表第 2 (ほ) 項第三号に掲げるカラオケボックスその他これに類するもの (20)店舗、飲食店等の用途に供するもの（ただし、工場又は事業所に併設するものを除く。）	
		建 築 物 の 用途の制限	
		建築物の容積率 の最高限度	2 0 0 %
	建築物の建蔽率 の最高限度	6 0 %	

【変更後】																									
地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の敷地面積の最低限度	1, 0 0 0平方メートル ただし、次に掲げる場合は、この限りでない。 (1) 1, 0 0 0平方メートル未満の換地を建築物の敷地として使用する場合で、その建築物の敷地面積が当該換地面積以上で、かつ、1 6 5平方メートル以上であるとき (2) 1 6 5平方メートル未満の換地を建築物の敷地として使用する場合で、その建築物の敷地面積が当該換地面積以上で、かつ、保留地等を合わせ1 6 5平方メートル以上の敷地とするとき (3) 建築基準法施行令第1 3 0条の4に掲げる建築物の敷地として使用するとき																						
		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敷地境界線までの距離の最低限度は、次の各号に掲げるものとする。ただし、バス又はタクシーなどの交通機関の乗降場の上家、あずまやについてはこの限りでない。 (1) 道路境界にあつては2メートル ~~ただし、道路との間に高低差がある場合は、法面の土端及び下端から2メートルとする。~~ (2) 隣地境界にあつては1メートル ~~ただし、隣地との間に高低差がある場合は、法面の土端及び下端から1メートルとする。~~ 2 前項の規定にかかわらず、計画図に示す壁面の位置の制限がある部分においては、道路又は隣地境界線から計画図に示す壁面の位置の制限までの範囲内に、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面を設けてはならない。																						
		建築物の高さの最高限度	2 5メートル																						
		建 築 物 等 の形態又は色彩その他の意匠の制限	1 建築物、 ~~広告物（屋外広告物法（昭和2 4 年法律第1 8 9号）第2条第1項に定めるものをいう。以下同じ。）~~ など等は、落ち着いた色彩、 ~~及び~~ 装飾を用い良好な街並み景観を形成するものとする。 2 建築物の屋根及び外壁で使用できる色彩は、マンセル表色系で下表に掲げる範囲とする。 屋根及び外壁の色彩制限<table><tr><th></th><th>色相</th><th>明度</th><th>彩度</th></tr><tr><td rowspan="4">壁面</td><td>N系</td><td>4 以上 9 以下</td><td>－</td></tr><tr><td>R系</td><td>4 以上 8 以下</td><td>4 以下</td></tr><tr><td>YR, Y系</td><td>4 以上 8 以下</td><td>6 以下</td></tr><tr><td>GY, G, BG, B, PB, P, RP系</td><td>5 以上 8 以下</td><td>2 以下</td></tr><tr><td rowspan="2">屋根</td><td>N系</td><td>5 以下</td><td>－</td></tr><tr><td>N系以外</td><td>5 以下</td><td>2 以下</td></tr></table> 3 建築物の屋根及び外壁の面積を合計した4分の1以内の面積は、周辺の景観との調和に配慮したものであれば、上表に掲げる範囲外の色彩も使用できるものとする。 4 木材、石材、土、レンガ、素地仕上げのコンクリートその他これらに類する素材本来が有する色彩については前2号の色彩制限を適用しない。 ~~2 5~~ 5 広告物は、次に掲げる要件をすべて満たすものとする。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はこの限りではない。 (1) 自己の用に供するもの又は地区の案内の用に供するものであること (2) 屋上、 ~~又は~~ 屋根、 ~~法面等~~ に設置しないもの (3) 広告物1箇所あたりの表示面積は、2 0平方メートル以下であること (4) 敷地内における広告物の合計表示面積は、3 0平方メートル以下であること (5) 電子看板その他これに類する可変表示式の広告物でないこと。		色相	明度	彩度	壁面	N系	4 以上 9 以下	－	R系	4 以上 8 以下	4 以下	YR, Y系	4 以上 8 以下	6 以下	GY, G, BG, B, PB, P, RP系	5 以上 8 以下	2 以下	屋根	N系	5 以下	－	N系以外
	色相	明度	彩度																						
壁面	N系	4 以上 9 以下	－																						
	R系	4 以上 8 以下	4 以下																						
	YR, Y系	4 以上 8 以下	6 以下																						
	GY, G, BG, B, PB, P, RP系	5 以上 8 以下	2 以下																						
屋根	N系	5 以下	－																						
	N系以外	5 以下	2 以下																						

【変更前】			
地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の敷地面積の最低限度	1, 0 0 0平方メートル ただし、次に掲げる場合は、この限りでない。 (1) 1, 0 0 0平方メートル未満の換地を建築物の敷地として使用する場合で、その建築物の敷地面積が当該換地面積以上で、かつ、1 6 5平方メートル以上であるとき (2) 1 6 5平方メートル未満の換地を建築物の敷地として使用する場合で、その建築物の敷地面積が当該換地面積以上で、かつ、保留地等を合わせ1 6 5平方メートル以上の敷地とするとき (3) 建築基準法施行令第1 3 0条の4に掲げる建築物の敷地として使用するとき
		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敷地境界線までの距離の最低限度は、次の各号に掲げるものとする。ただし、バス又はタクシーなどの交通機関の乗降場の上家、あずまやについてはこの限りでない。 (1) 道路境界にあつては2メートル ただし、道路との間に高低差がある場合は、法面の土端及び下端から2メートルとする。 (2) 隣地境界にあつては1メートル ただし、隣地との間に高低差がある場合は、法面の土端及び下端から1メートルとする。
		建 築 物 等 の形態又は意匠の制限	1 建築物、広告物（屋外広告物法（昭和2 4 年法律第1 8 9号）第2条第1項に定めるものをいう。以下同じ。）などは、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ものとする。 2 広告物は、次に掲げる要件をすべて満たすものとする。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はこの限りではない。 (1)自己の用に供するもの (2)屋上、屋根、法面等に設置しないもの 3 空調設備、給水タンクその他の屋外設備は、地区計画区域内の幅員1 2メートル以上の道路から視認できない位置に設置する、又は景観に配慮した構造とする。

【変更後】				【変更前】			
地区整備計画	建築物等に関する事項		~~3-6~~ 空調設備、給水タンク、太陽光発電設備その他の屋外設備は、~~地区計画区域内の幅員12メートル以上の地区施設として定める~~道路から容易に視認できない位置に設置するし、又は建築物と調和した囲い、目隠しその他これらに類する措置により、周囲の景観との調和に配慮した構造とする。この場合において、太陽光発電設備を設置するときは、設備架台、電気設備その他太陽光発電設備に附属する工作物が目立たないように配慮するものとする。	建築物等に関する事項			
		垣又は柵の構造の制限	敷地の道路に面する部分に設置する垣又は柵の構造は、次の各号のいずれかに掲げるものとする。 1 生け垣 2 地盤面からの高さが2メートル以下の透視可能な構造その他これに類するもので、その敷地境界側に植栽帯を設け、植栽を施したもの。 なお、基礎を構築する場合は、地盤面からの高さが0.6メートルまでとする。 3 高さ2メートル以下の補強コンクリートブロック造その他これに類する構造のもので、その敷地境界側に植栽帯を設け、植栽を施したもの。		垣又は柵の構造の制限	敷地の道路に面する部分に設置する垣又は柵の構造は、次の各号のいずれかに掲げるものとする。 1 生け垣 2 地盤面からの高さが2メートル以下の透視可能な構造その他これに類するもので、その敷地境界側に植栽帯を設け、植栽を施したもの。 なお、基礎を構築する場合は、地盤面からの高さが0.6メートルまでとする。 3 高さ2メートル以下の補強コンクリートブロック造その他これに類する構造のもので、その敷地境界側に植栽帯を設け、植栽を施したもの。	
	土地の利用に関する事項		1 ~~計画図に示す~~景観緑地帯は、植樹及び植栽を施すことで修景を図りつつ維持保全するものとする。また、建築物の建築、工作物の設置その他緑地の維持、管理、保全上支障となる行為をしてはならない。 ただし、次の各号に掲げる行為については、この限りでない。 (1) 緑地の維持、管理、保全に必要と認められる建築物の建築及び工作物の設置 (2) 周辺に配慮した休養及び休息等に関する建築物の建築及び施設の設置 (3) 修景を損なわないオブジェの設置 (4) 必要最小限のバス又はタクシーなどの交通機関の乗降場の上屋、あずまやの設置 (5) 宅地への必要最小限の車両乗入口の確保に関する行為として市長がやむを得ないと認めたもの (区画道路に接する宅地は、区画道路からの車両乗入を原則とする) (6) 地区の安全上必要なものとして市長がやむを得ないと認めたもの 2 ~~計画図に示す~~車両乗入禁止区間については、宅地への車両乗入を禁止するものとし、それに係る歩道構造物の変更も禁止するものとする。 3 法面は、緑化を推進することで修景を図りつつ維持保全するものとし、モルタル吹付け、建築物の建築、工作物の設置その他法面の維持、管理又は保全上支障となる行為をしてはならない。ただし、防災上若しくは安全上必要な施設、太陽光発電設備その他市長がやむを得ないと認めるもので、法面の維持、管理若しくは保全及び周辺景観に支障がないと認められるものの設置等については、この限りでない。	土地の利用に関する事項		1 景観緑地帯は、植樹及び植栽を施すことで修景を図りつつ維持保全するものとする。また、建築物の建築、工作物の設置その他緑地の維持、管理、保全上支障となる行為をしてはならない。 ただし、次の各号に掲げる行為については、この限りでない。 (1) 緑地の維持、管理、保全に必要と認められる建築物の建築及び工作物の設置 (2) 周辺に配慮した休養及び休息等に関する建築物の建築及び施設の設置 (3) 修景を損なわないオブジェの設置 (4) 必要最小限のバス又はタクシーなどの交通機関の乗降場の上屋、あずまやの設置 (5) 宅地への必要最小限の車両乗入口の確保に関する行為として市長がやむを得ないと認めたもの（区画道路に接する宅地は、区画道路からの車両乗入を原則とする） (6) 地区の安全上必要なものとして市長がやむを得ないと認めたもの 2 車両乗入禁止区間については、宅地への車両乗入を禁止するものとし、それに係る歩道構造物の変更も禁止するものとする。	

【変更後】

地 区 整 備 計 画	地 区 の 区 分		名 称	多目的用途地区 (市街化区域編入後は、第一種住居地域を想定)
			面 積	約 ~~6. 3 h a~~ 約4. 1 h a
	建 築 物 等 に 関 す る 事 項	建築物の用途の制限		1 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 (ほ) 項に掲げる建築物 (2) 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律 (平成12年法律第57号) 第7条第1項の規定により土砂災害警戒区域に指定された土地の区域内で、土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律施行令 (平成13年政令第84号) 第6条に掲げる制限用途であるもの並びに居住の用に供するもの ((4)を除く。) (3) 学校教育法 (昭和22年法律第26号) 第1条の規定による学校 (4) 届出住宅 (住宅宿泊事業法 (平成29年法律第65号) 第2条第5項の届出住宅をいう。) (5) 建築基準法別表第2 (い) 項第五号に掲げる神社、寺院、教会その他これらに類するもの (6) 建築基準法別表第2 (い) 項第七号に掲げる公衆浴場 (7) 建築基準法別表第2 (に) 項第二号に掲げる工場 (建築基準法施行令第130条の6で定めるものを除く。) (8) 建築基準法別表第2 (に) 項第三号に掲げるボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する建築基準法施行令で定める運動施設 (9) 建築基準法別表第2 (に) 項第四号に掲げるホテル又は旅館 (10)建築基準法別表第2 (に) 項第五号に掲げる自動車教習所 (11)畜舎 (12)店舗、事務所等の用途に供するもので、その用途に供する部分の床面積の合計が1, 500平方メートルを超えるもの (13)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項第1号に掲げる給油取扱所) (14)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。)
			建築物の容積率 の最高限度	200%
			建築物の建蔽率 の最高限度	60%
			建築物の敷地面積 の最低限度	165平方メートル ただし、次に掲げる場合は、この限りでない。 (1)165平方メートル未満の換地を建築物の敷地として使用する場合で、その建築物の敷地面積が当該換地面積以上で、かつ、130平方メートル以上であるとき (2)130平方メートル未満の換地を建築物の敷地として使用する場合で、その建築物の敷地面積が当該換地面積以上で、かつ、保留地等を合わせ130平方メートル以上の敷地とするとき (3)建築基準法施行令第130条の4に掲げる建築物の敷地として使用するとき

【変更前】

地 区 整 備 計 画	地 区 の 区 分		名 称	多目的用途地区 (市街化区域編入後は、第一種住居地域を想定)
			面 積	約6. 3 h a
	建 築 物 等 に 関 す る 事 項	建築物の用途の制限		1 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 (ほ) 項に掲げる建築物 (2) 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律 (平成12年法律第57号) 第7条第1項の規定により土砂災害警戒区域に指定された土地の区域内で、土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律施行令 (平成13年政令第84号) 第6条に掲げる制限用途であるもの並びに居住の用に供するもの ((4)を除く。) (3) 学校教育法 (昭和22年法律第26号) 第1条の規定による学校 (4) 届出住宅 (住宅宿泊事業法 (平成29年法律第65号) 第2条第5項の届出住宅をいう。) (5) 建築基準法別表第2 (い) 項第五号に掲げる神社、寺院、教会その他これらに類するもの (6) 建築基準法別表第2 (い) 項第七号に掲げる公衆浴場 (7) 建築基準法別表第2 (に) 項第二号に掲げる工場 (建築基準法施行令第130条の6で定めるものを除く。) (8) 建築基準法別表第2 (に) 項第三号に掲げるボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する建築基準法施行令で定める運動施設 (9) 建築基準法別表第2 (に) 項第四号に掲げるホテル又は旅館 (10)建築基準法別表第2 (に) 項第五号に掲げる自動車教習所 (11)畜舎 (12)店舗、事務所等の用途に供するもので、その用途に供する部分の床面積の合計が1, 500平方メートルを超えるもの (13)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項第1号に掲げる給油取扱所) (14)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。)
			建築物の容積率 の最高限度	200%
			建築物の建蔽率 の最高限度	60%
			建築物の敷地面積 の最低限度	165平方メートル ただし、次に掲げる場合は、この限りでない。 (1)165平方メートル未満の換地を建築物の敷地として使用する場合で、その建築物の敷地面積が当該換地面積以上で、かつ、130平方メートル以上であるとき (2)130平方メートル未満の換地を建築物の敷地として使用する場合で、その建築物の敷地面積が当該換地面積以上で、かつ、保留地等を合わせ130平方メートル以上の敷地とするとき (3)建築基準法施行令第130条の4に掲げる建築物の敷地として使用するとき

【変更後】

地 区 整 備 計 画	建 築 物 等 に 関 す る 事 項	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敷地境界線までの距離の最低限度は、次の各号に掲げるものとする。ただし、バス又はタクシーなどの交通機関の乗降場の上家、あずまやについてはこの限りでない。 (1) 道路境界にあつては1メートル (2) 隣地境界にあつては1メートル
		建築物の高さ の最高限度	1 建築物の各部分の高さは、次に掲げるもの以下としなければならない。 (1) 前面道路の反対側の境界線からの水平距離が20メートル以下の範囲内においては、当該部分から前面道路の反対側の境界線までの水平距離に、1.25を乗じて得たもの (2) 当該部分から隣地境界線までの水平距離に、高さが20メートルを超える部分を有する建築物にあつては、それぞれその部分から隣地境界線までの水平距離のうち最小のものに相当する距離を加えたものに、1.25を乗じて得たものに、20メートルを加えたもの 2 前面道路の境界線から後退した建築物に対する前項第1号の規定の適用については、同号中「前面道路の反対側の境界線」とあるのは、「前面道路の反対側の境界線から当該建築物の後退距離（当該建築物（地盤面下の部分その他次に掲げる各号で定める部分を除く。）から前面道路の境界線までの水平距離のうち最小のものをいう。）に相当する距離だけ外側の線」とする。 (1) 物置その他これに類する用途に供する建築物の部分で次に掲げる要件に該当するもの イ 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こと。 ロ 当該部分の水平投影の前面道路に面する長さを敷地の前面道路に接する部分の水平投影の長さで除した数値が5分の1以下であること。 ハ 当該部分から前面道路の境界線までの水平距離のうち最小のものが1メートル以上であること。 (2) ポーチその他これに類する建築物の部分で、前号ロ及びハに掲げる要件に該当し、かつ、高さが5メートル以下であるもの (3) 道路に沿って設けられる高さが2メートル以下の門又は塀（高さが1.2メートルを超えるものにあつては、当該1.2メートルを超える部分が網状その他これに類する形状であるものに限る。） (4) 隣地境界線に沿って設けられる門又は塀 (5) 前各号に掲げるもののほか、建築物の部分で高さが1.2メートル以下のもの 3 前面道路の幅員が12メートル以上である建築物に対する前面道路に係る建築物の高さの制限の規定の適用については、第1項第1号中「1.25」とあるのは、「1.25（前面道路の反対側の境界線からの水平距離が前面道路の幅員に1.25を乗じて得たもの以上の区域内においては、1.5）」とする。 4 前項に規定する建築物で前面道路の境界線から後退したのものに対する同項の規定の適用については、同項中「前面道路の反対側の境界線」とあるのは「前面道路の反対側の境界線から当該建築物の後退距離（当該建築物（地盤面下の部分その他第2項各号で定める部分を除く。）から前面道路の境界線までの水平距離のうち最小のものをいう。以下この項において同じ。）に相当する距離だけ外側の線」と、「前面道路の幅員に」とあるのは、「前面道路の幅員に、当該建築物の後退距離に2を乗じて得たものを加えたものに」とすることができる。

【変更前】

地 区 整 備 計 画	建 築 物 等 に 関 す る 事 項	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敷地境界線までの距離の最低限度は、次の各号に掲げるものとする。ただし、バス又はタクシーなどの交通機関の乗降場の上家、あずまやについてはこの限りでない。 (1) 道路境界にあつては1メートル (2) 隣地境界にあつては1メートル

【変更後】

地 区 整 備 計 画	建 築 物 等 に 関 す る 事 項	建築物の高さの最高限度	5 前各項の規定の適用の緩和に関する措置は、次に掲げる各号で定める。 (1) 前面道路の境界線若しくはその反対側の境界線からそれぞれ後退して条例で定める壁面の位置の制限（道路に面する建築物の壁又はこれに代わる柱の位置及び道路に面する高さ２メートルを超える門又は塀の位置を制限するものに限る。以下この項において「壁面の位置の制限」という。）がある場合において、当該壁面の位置の制限として定められた限度の線を越えない建築物（次のイ～トに掲げる建築物の部分を除く。）で特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるものについては、当該前面道路の境界線又はその反対側の境界線は、それぞれ当該壁面の位置の制限として定められた限度の線にあるものとみなす。 イ ひさしその他これに類する建築物の部分で、ロ～ニに掲げる要件に該当するもの ロ 高さが５メートル以下であること。 ハ 当該部分の水平投影の前面道路に面する長さを敷地の前面道路に接する部分の水平投影の長さで除した数値が５分の１以下であること。 ニ 当該部分から前面道路の境界線までの水平距離のうち最小のものが１メートル以上であること。 ホ 建築物の地盤面下の部分 ヘ 道路に沿って設けられる高さが２メートル以下の門又は塀（高さが１.２メートルを超えるものにあつては、当該１.２メートルを超える部分が網状その他これに類する形状であるものに限る。） ト 隣地境界線に沿って設けられる高さが２メートル以下の門又は塀 (2) 建築物の敷地が２以上の道路に接する場合における第１項から第４項までの規定の適用の緩和に関する措置は、イ～ハで定める。 イ 建築物の前面道路が２以上ある場合においては、幅員の最大な前面道路の境界線からの水平距離がその前面道路の幅員の２倍以内で、かつ、３.５メートル以内の区域及びその他の前面道路の中心線からの水平距離が１０メートルをこえる区域については、すべての前面道路が幅員の最大な前面道路と同じ幅員を有するものとみなす。 ロ イの区域外の区域のうち、２以上の前面道路の境界線からの水平距離がそれぞれその前面道路の幅員の２倍以内で、かつ、３.５メートル以内の区域については、これらの前面道路のみを前面道路とし、これらの前面道路のうち、幅員の小さい前面道路は、幅員の大きい前面道路と同じ幅員を有するものとみなす。 ハ イ及びロの区域外の区域については、その接する前面道路のみを前面道路とする。 (3) 公園、広場その他これらに類するものに接する場合における第１項から第４項までの規定の適用の緩和に関する措置は、イ及びロで定める。 イ 前面道路の反対側に公園、広場その他これらに類するものがある場合においては、当該前面道路の反対側の境界線は、当該公園、広場その他これらに類するものの反対側の境界線にあるものとみなす。

【变更前】

【変更後】

地 区 整 備 計 画	建 築 物 等 に 関 す る 事 項	建築物の高さ の最高限度	ロ 建築物の前面道路が2以上ある場合において、その反対側に公園、広場その他これらに類するものがある前面道路があるときは、前号イの規定によらないで、当該公園、広場その他これらに類するものがある前面道路（2以上あるときは、そのうちの1）の境界線からの水平距離がその公園、広場その他これらに類するものの反対側の境界線から当該前面道路の境界線までの水平距離の2倍以内で、かつ、35メートル以内の区域及びその他の前面道路の中心線からの水平距離が10メートルをこえる区域については、すべての前面道路を当該公園、広場その他これらに類するものがある前面道路と同じ幅員を有し、かつ、その反対側に同様の公園、広場その他これらに類するものがあるものとみなして、イの規定によることができる。この場合においては、前号ロ及びハの規定を準用する。 (4) 建築物の敷地の地盤面が前面道路より1メートル以上高い場合においては、その前面道路は、敷地の地盤面と前面道路との高低差から1メートルを減じたものの2分の1だけ高い位置にあるものとみなす。ただし、建築物の敷地の地盤面が前面道路より3メートル以上高い場合においては、その前面道路は、その高低差から2メートルを減じたものだけ高い位置にあるものとみなす。 (5) 建築物の敷地が公園、広場その他これらに類するものに接する場合においては、その公園、広場その他これらに類するものに接する隣地境界線は、その公園、広場その他これらに類するものの幅の2分の1だけ外側にあるものとみなす。また、建築物の敷地の地盤面が隣地の地盤面（隣地に建築物がない場合においては、当該隣地の平均地表面をいう。）より1メートル以上低い場合においては、その建築物の敷地の地盤面は、当該高低差から1メートルを減じたものの2分の1だけ高い位置にあるものとみなす。 6 高さ10メートルを超える建築物は、冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間において、平均地盤面からの高さ4メートルの水平面に、敷地境界線からの水平距離が5メートルを超え10メートル未満の範囲において5時間以上、10メートルを超える範囲において3時間以上、日影となる部分を生じさせることのないものとしなければならない。ただし、特定行政庁が土地の状況等により周囲の居住環境を害するおそれがないと認めて建築審査会の同意を得て許可した場合又は当該許可を受けた建築物を周囲の居住環境を害するおそれがないものとして次に掲げる各号で定める位置及び規模の範囲内において増築し、改築し、若しくは移転する場合においては、この限りでない。 (1) 第6項ただし書で定める位置は、同項ただし書の規定による許可を受けた際における敷地の区域とする。 (2) 第6項ただし書で定める規模は、同項に規定する平均地盤面からの高さの水平面に、敷地境界線からの水平距離が5メートルを超える範囲において新たに日影となる部分を生じさせることのない規模とする。 7 同一の敷地内に2以上の建築物がある場合においては、これらの建築物を一の建築物とみなして、前項の規定を適用する。 8 建築物の敷地が道路その他これらに類するものに接する場合、建築物の敷地とこれに接する隣地との高低差が著しい場合その他これらに類する特別の事情がある場合における第6項本文の規定の適用の緩和に関する措置は、次に掲げる各号にて定める。

【変更前】

地 区 整 備 計 画	建 築 物 等 に 関 す る 事 項		
----------------------------	--	--	--

【変更後】

地 区 整 備 計 画	建 築 物 等 に 関 す る 事 項	建築物の高さ の最高限度	(1) 建築物の敷地が道路その他これらに類するものに接する場合においては、当該道路その他これらに類するものに接する敷地境界線は、当該道路その他これらに類するものの幅の2分の1だけ外側にあるものとみなす。ただし、当該道路その他これらに類するものの幅が10メートルを超えるときは、当該道路その他これらに類するものの反対側の境界線から当該敷地の側に水平距離5メートルの線を敷地境界線とみなす。 (2) 建築物の敷地の平均地盤面が隣地又はこれに接続する土地で日影の生ずるものの地盤面（隣地又はこれに接続する土地に建築物がない場合においては、当該隣地又はこれに接続する土地の平均地表面をいう。）より1メートル以上低い場合においては、その建築物の敷地の平均地盤面は、当該高低差から1メートルを減じたものの2分の1だけ高い位置にあるものとみなす。
		建築物等の 形態又は 色彩その他の 意匠の制限	1 建築物、 ~~広告物（屋外広告物法（昭和24年法律第189号）第2条第1項に定めるものをいう。以下同じ。）~~ など等は、落ち着いた色彩、 ~~及び~~ 装飾を用い良好な街並み景観を形成するものとする。 2 広告物は、次に掲げる要件をすべて満たすものとする。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はこの限りではない。 (1)自己の用に供するもの又は地区の案内の用に供するものであること (2)屋上、 ~~又は~~ 屋根等に設置しないもの 3 空調設備、給水タンク、太陽光発電設備その他の屋外設備は、地区計画区域内の幅員12メートル以上の地区施設として定める道路から容易に視認できされない位置に設置するし、又は建築物と調和した囲い、目隠しその他これらに類する措置により、周囲の景観との調和に配慮した構造とする。この場合において、太陽光発電設備を設置するときは、設備架台、電気設備その他太陽光発電設備に附属する工作物が目立たないように配慮するものとする。
		垣又は柵の構造 の制限	敷地の道路に面する部分に設置する垣又は柵の構造（建築物に付属する門を除く。）は、次の各号のいずれかに掲げるものとする。 1 生け垣 2 地盤面からの高さが1. 2メートル以下の透視可能な構造その他これに類するもの（以下、「フェンス等」という。）で、その内側又は外側に緑化を施したもの。 なお、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。

【変更前】

地 区 整 備 計 画	建 築 物 等 に 関 す る 事 項		
		建築物等の 形態又は 意匠の制限	1 建築物、広告物（屋外広告物法（昭和24年法律第189号）第2条第1項に定めるものをいう。以下同じ。）などは、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ものとする。 2 広告物は、次に掲げる要件をすべて満たすものとする。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はこの限りではない。 (1)自己の用に供するもの (2)屋上、屋根等に設置しないもの 3 空調設備、給水タンクその他の屋外設備は、地区計画区域内の幅員12メートル以上の道路から視認できない位置に設置する、又は景観に配慮した構造とする。
		垣又は柵の構造 の制限	敷地の道路に面する部分に設置する垣又は柵の構造（建築物に付属する門を除く。）は、次の各号のいずれかに掲げるものとする。 1 生け垣 2 地盤面からの高さが1. 2メートル以下の透視可能な構造その他これに類するもの（以下、「フェンス等」という。）で、その内側又は外側に緑化を施したもの。 なお、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。

【変更後】

	地 区 の 区 分		名 称	準工業・複合用途地区（B地区） （市街化区域編入後は、準工業地域を想定）
			面 積	約3． 1 h a
	地 区 の 区 分	建 築 物 等 に 関 関 する 事 項	建築物の 用途の制限	1 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（る）項に掲げる建築物 (2) 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成12年法律第57号）第7条第1項の規定により土砂災害警戒区域に指定された土地の区域内で、土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律施行令（平成13年政令第84号）第6条に掲げる制限用途であるもの並びに居住の用に供するもの（(5)を除く。） (3) 学校教育法（昭和22年法律第26号）第1条の規定による学校 (4) 建築基準法別表第2（い）項第四号に掲げる図書館その他これらに類するもの (5) 届出住宅（住宅宿泊事業法（平成29年法律第65号）第2条第5項の届出住宅をいう。） (6) 建築基準法別表第2（い）項第五号に掲げる神社、寺院、教会その他これらに類するもの (7) 建築基準法別表第2（い）項第六号に掲げる老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの (8) 建築基準法別表第2（い）項第六号に掲げる保育所（ただし、工場又は事業所に併設するものを除く。） (9) 建築基準法別表第2（い）項第七号に掲げる公衆浴場 (10)建築基準法別表第2（い）項第八号に掲げる診療所（ただし、工場又は事業所に併設するものを除く。） (11)建築基準法別表第2（い）項第九号に掲げる巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令で定める公益上必要な建築物（建築基準法施行令第130条の4第4号及び第5号に掲げる建築物は除く。） (12)建築基準法別表第2（は）項第三号に掲げる病院 (13)建築基準法別表第2（は）項第四号に掲げる老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの (14)建築基準法別表第2（に）項第三号に掲げるボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する建築基準法施行令で定める運動施設 (15)建築基準法別表第2（に）項第四号に掲げるホテル又は旅館 (16)建築基準法別表第2（に）項第五号に掲げる自動車教習所 (17)畜舎 (18)建築基準法別表第2（ほ）項第二号に掲げるマージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの (19)建築基準法別表第2（ほ）項第三号に掲げるカラオケボックスその他これに類するもの (20)建築基準法別表第2（へ）項第三号に掲げる劇場、映画館、演芸場、若しくは観覧場又はナイトクラブその他これに類する政令で定めるもの (21)建築基準法別表第2（り）項第二号に掲げるキャバレー、料理店その他これらに類するもの

【変更前】

	地 区 の 区 分		名 称	準工業・複合用途地区（B地区） （市街化区域編入後は、準工業地域を想定）
			面 積	約3． 1 h a
	地 区 の 区 分	建 築 物 等 に 関 関 する 事 項	建築物の 用途の制限	1 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（る）項に掲げる建築物 (2) 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成12年法律第57号）第7条第1項の規定により土砂災害警戒区域に指定された土地の区域内で、土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律施行令（平成13年政令第84号）第6条に掲げる制限用途であるもの並びに居住の用に供するもの（(5)を除く。） (3) 学校教育法（昭和22年法律第26号）第1条の規定による学校 (4) 建築基準法別表第2（い）項第四号に掲げる図書館その他これらに類するもの (5) 届出住宅（住宅宿泊事業法（平成29年法律第65号）第2条第5項の届出住宅をいう。） (6) 建築基準法別表第2（い）項第五号に掲げる神社、寺院、教会その他これらに類するもの (7) 建築基準法別表第2（い）項第六号に掲げる老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの (8) 建築基準法別表第2（い）項第六号に掲げる保育所（ただし、工場又は事業所に併設するものを除く。） (9) 建築基準法別表第2（い）項第七号に掲げる公衆浴場 (10)建築基準法別表第2（い）項第八号に掲げる診療所（ただし、工場又は事業所に併設するものを除く。） (11)建築基準法別表第2（い）項第九号に掲げる巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令で定める公益上必要な建築物（建築基準法施行令第130条の4第4号及び第5号に掲げる建築物は除く。） (12)建築基準法別表第2（は）項第三号に掲げる病院 (13)建築基準法別表第2（は）項第四号に掲げる老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの (14) 建築基準法別表第2（に）項第三号に掲げるボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する建築基準法施行令で定める運動施設 (15)建築基準法別表第2（に）項第四号に掲げるホテル又は旅館 (16)建築基準法別表第2（に）項第五号に掲げる自動車教習所 (17)畜舎 (18)建築基準法別表第2（ほ）項第二号に掲げるマージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの (19)建築基準法別表第2（ほ）項第三号に掲げるカラオケボックスその他これに類するもの (20)建築基準法別表第2（へ）項第三号に掲げる劇場、映画館、演芸場、若しくは観覧場又はナイトクラブその他これに類する政令で定めるもの (21)建築基準法別表第2（り）項第二号に掲げるキャバレー、料理店その他これらに類するもの

【変更後】

地 区 整 備 計 画	建 築 物 等 に 関 す る 事 項	建築物の容積率 の最高限度	2 0 0 %
		建築物の建蔽率 の最高限度	6 0 %
		建築物の敷地面積 の最低限度	1 6 5平方メートル ただし、次に掲げる場合は、この限りでない。 (1) 1 6 5平方メートル未満の換地を建築物の敷地として使用する場合で、その建築物の敷地面積が当該換地面積以上で、かつ、1 3 0平方メートル以上であるとき (2) 1 3 0平方メートル未満の換地を建築物の敷地として使用する場合で、その建築物の敷地面積が当該換地面積以上で、かつ、保留地等を合わせ1 3 0平方メートル以上の敷地とするとき (3) 換地を地区計画区域外の土地と合わせて建築物の敷地として使用する場合で、その建築物の敷地面積が1 6 5平方メートル以上であるとき (4) 建築基準法施行令第1 3 0条の4に掲げる建築物の敷地として使用するとき
		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敷地境界線までの距離の最低限度は、次の各号に掲げるものとする。ただし、バス又はタクシーなどの交通機関の乗降場の上家、あずまやについてはこの限りでない。 (1) 道路境界にあつては1メートル ~~ただし、道路との間に高低差がある場合は、法面の土端及び下端から1メートルとする。~~ (2) 隣地境界にあつては1メートル ~~ただし、隣地との間に高低差がある場合は、法面の土端及び下端から1メートルとする。~~ 2 前項の規定にかかわらず、計画図に示す壁面の位置の制限がある部分においては、道路又は隣地境界線から計画図に示す壁面の位置の制限までの範囲内に、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面を設けてはならない。
		建 築 物 等 の 形態又は 色彩その他の 意 匠 の 制 限	1 建築物、 ~~広告物（屋外広告物法（昭和2 4 年法律第1 8 9号）第2条第1項に定めるものをいう。以下同じ。）~~ など等は、落ち着いた色彩、 ~~及び~~ 装飾を用い良好な街並み景観を形成するものとする。 2 広告物は、次に掲げる要件をすべて満たすものとする。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はこの限りではない。 (1)自己の用に供するもの又は地区の案内の用に供するものであること (2)屋上、 ~~又は~~ 屋根等に設置しないもの 3 空調設備、給水タンク、太陽光発電設備その他の屋外設備は、地区計画区域内の幅員1 2メートル以上の地区施設として定める道路から容易に視認できされない位置に設置するし、又は建築物と調和した囲い、目隠しその他これらに類する措置により、周囲の景観との調和に配慮した構造とする。この場合において、太陽光発電設備を設置するときは、設備架台、電気設備その他太陽光発電設備に附属する工作物が目立たないように配慮するものとする。

【変更前】

地 区 整 備 計 画	建 築 物 等 に 関 す る 事 項	建築物の容積率 の最高限度	2 0 0 %
		建築物の建蔽率 の最高限度	6 0 %
		建築物の敷地面積 の最低限度	1 6 5平方メートル ただし、次に掲げる場合は、この限りでない。 (1) 1 6 5平方メートル未満の換地を建築物の敷地として使用する場合で、その建築物の敷地面積が当該換地面積以上で、かつ、1 3 0平方メートル以上であるとき (2) 1 3 0平方メートル未満の換地を建築物の敷地として使用する場合で、その建築物の敷地面積が当該換地面積以上で、かつ、保留地等を合わせ1 3 0平方メートル以上の敷地とするとき (3) 換地を地区計画区域外の土地と合わせて建築物の敷地として使用する場合で、その建築物の敷地面積が1 6 5平方メートル以上であるとき (4) 建築基準法施行令第1 3 0条の4に掲げる建築物の敷地として使用するとき
		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敷地境界線までの距離の最低限度は、次の各号に掲げるものとする。ただし、バス又はタクシーなどの交通機関の乗降場の上家、あずまやについてはこの限りでない。 (1) 道路境界にあつては1メートル ただし、道路との間に高低差がある場合は、法面上端及び下端から1メートルとする。 (2) 隣地境界にあつては1メートル ただし、隣地との間に高低差がある場合は、法面上端及び下端から1メートルとする。
		建 築 物 等 の 形態又は 意 匠 の 制 限	1 建築物、広告物（屋外広告物法（昭和2 4 年法律第1 8 9号）第2条第1項に定めるものをいう。以下同じ。）などは、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ものとする。 2 広告物は、次に掲げる要件をすべて満たすものとする。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はこの限りではない。 (1)自己の用に供するもの (2)屋上、屋根等に設置しないもの 3 空調設備、給水タンクその他の屋外設備は、地区計画区域内の幅員1 2メートル以上の道路から視認できない位置に設置する、又は景観に配慮した構造とする。

【変更後】

		垣又は柵の構造の制限	敷地の道路に面する部分に設置する垣又は柵の構造（建築物に付属する門を除く。）は、次の各号のいずれかに掲げるものとする。 1 生け垣 2 地盤面からの高さが2メートル以下の透視可能な構造その他これに類するもので、これに沿って植栽帯を設け植栽を施したもの。 なお、基礎を構築する場合は、地盤面からの高さが0.6メートルまでとする。 3 高さ2メートル以下の補強コンクリートブロック造その他これに類する構造のもので、その敷地境界側に植栽帯を設け、植栽を施したものとする。
--	--	------------	--

【変更前】

		垣又は柵の構造の制限	敷地の道路に面する部分に設置する垣又は柵の構造（建築物に付属する門を除く。）は、次の各号のいずれかに掲げるものとする。 1 生け垣 2 地盤面からの高さが2メートル以下の透視可能な構造その他これに類するもので、これに沿って植栽帯を設け植栽を施したもの。 なお、基礎を構築する場合は、地盤面からの高さが0.6メートルまでとする。 3 高さ2メートル以下の補強コンクリートブロック造その他これに類する構造のもので、その敷地境界側に植栽帯を設け植栽を施したもの。
--	--	------------	--

地区整備計画	地区の区分	名 称	森林保全地区
		面 積	約7.2ha
	土地の利用に関する事項		1 良好な都市環境を確保するために、自然林、天然生林、造成森林の保存、維持、保全するものとし、建築物の建築、工作物の設置その他森林保全上支障となる行為をしてはならない。 ただし、 森林の維持保全若しくは、防災・安全上必要と認められるもの又は確保、多面的機能を活かした利用、公共事業若しくは等のために必要な行為で、市長がやむを得ないと認めたるものとして行われるもの については、この限りではない。

地区整備計画	地区の区分	名 称	森林保全地区
		面 積	約7.2ha
	土地の利用に関する事項		1 良好な都市環境を確保するために、自然林、天然生林、造成森林の保存、維持、保全するものとし、建築物の建築、工作物の設置その他森林保全上支障となる行為をしてはならない。 ただし、維持保全若しくは防災安全上必要と認められるもの又は公共事業若しくは市長がやむを得ないと認めたものとして行われるものについては、この限りではない。

「区域、地区整備計画の区域、地区の区分、**地区施設の配置、壁面の位置の制限及び土地の利用に関する事項（景観緑地帯及び車両乗入禁止区間）**については、計画図表示のとおり」

理由 別添理由書のとおり。

「区域、地区整備計画の区域、地区の区分は、計画図表示のとおり」

理由 別添理由書のとおり。