

広島圏都市計画地区計画の変更（熊野町決定）

|                    |             |                                                                                                                                                                                                                                                   |            |                       |                                  |                        |                        |        |
|--------------------|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------------|----------------------------------|------------------------|------------------------|--------|
| 名 称                |             | 出来庭二丁目・三丁目地区 地区計画                                                                                                                                                                                                                                 |            |                       |                                  |                        |                        |        |
| 位 置                |             | 安芸郡熊野町出来庭二丁目・三丁目の一部                                                                                                                                                                                                                               |            |                       |                                  |                        |                        |        |
| 面 積                |             | 約5.5ha                                                                                                                                                                                                                                            |            |                       |                                  |                        |                        |        |
| 地区計画の目標            |             | <p>出来庭二丁目・三丁目地区は、主要地方道矢野安浦線の沿線に位置し、都市計画道路平谷萩原線の整備も進行中である。また、熊野団地から町道呉出来線への新設町道も供用開始され交通利便性の高い地区である。</p> <p>こうした地理的条件を活用し、道路に囲まれた未利用地を整備するため商業施設の配置や、周辺環境を悪化させる懸念のない軽工業などを配置することで、適切な土地利用を誘導しつつ、良好な市街地形成を図るとともに周辺住民の生活利便性を高め都市機能の充実を図る。</p>        |            |                       |                                  |                        |                        |        |
| 区域の整備、開発及び保全に関する方針 | 土地利用の方針     | <p>当該地区を、特性に応じて区分し次の方針を定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>沿道利用地区は商業施設の集積を図り、賑わいを演出し活気あふれる地区とする。</li> <li>市街地誘導地区は沿道利用地区を補完し、周辺住民の生活の利便性を高め都市機能の充実を図る地区とする。</li> <li>産業振興地区は周辺環境に考慮した軽工業を許容する地区とする。</li> </ol>                        |            |                       |                                  |                        |                        |        |
|                    | 地区施設整備の方針   | 本地区における地区施設は、宅地開発事業で整備し、それぞれの施設機能を損なわないよう維持、保全を図る。                                                                                                                                                                                                |            |                       |                                  |                        |                        |        |
|                    | 建築物等の整備方針   | <p>地区の良好な市街地の形成と既存の住環境を保全するため、地区計画の目標及び土地利用の方針に基づき建築物の制限を以下に定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>建築物の用途の制限</li> <li>建築物の容積率の最高限度</li> <li>建築物の建ぺい率の最高限度</li> <li>建築物の敷地面積の最低限度</li> <li>建築物の高さの最高限度</li> <li>建築物等の形態又は意匠の制限</li> </ol> |            |                       |                                  |                        |                        |        |
| 地区計画整備             | 地区施設の配置及び名称 |                                                                                                                                                                                                                                                   | 道 路<br>緑 地 |                       | 町道呉出来線 幅員6m 延長 約90m<br>緑地 0.09ha |                        |                        |        |
|                    | 建 築 物       | 地 区<br>の<br>区 分                                                                                                                                                                                                                                   | 名 称        | 沿道利用地区1<br>(市街化区域隣接型) | 沿道利用地区2<br>(市街化区域隣接型)            | 市街化誘導地区1<br>(市街化区域隣接型) | 市街化誘導地区2<br>(市街化区域隣接型) | 産業振興地区 |
|                    |             |                                                                                                                                                                                                                                                   | 面 積        | 約0.8ha                | 約1.2ha                           | 約1.3ha                 | 約2.0ha                 | 約0.2ha |

|                                 |                 |                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                         |   |                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|---------------------------------|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|---|---------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 等<br>に<br>関<br>す<br>る<br>事<br>項 | 1 建築物の用途の制限     | —                                                                                                                                                                                                                                                                            | 次に掲げる建築物は、建築してはならない。<br>1 建築基準法別表第2(へ)項第1号から第6号までに掲げるもの | — | 次に掲げる建築物は、建築してはならない。<br>1 建築基準法別表第2(ほ)項第1号から第4号までに掲げるもの | 次に掲げる建築物は、建築してはならない。<br>1 建築基準法別表第2(ほ)項第2号から第4号までに掲げるもの<br>2 (へ)項第3号から第6号に掲げるもの<br>3 (と)項第3号(1)から(10)まで、(12)から(16)までに掲げるもののほか、第4号から第6号に掲げるもの<br>4 (り)項第2号から第3号に掲げるもの<br>5 (ぬ)項1号及び3号から4号に掲げるもの<br>6 原動機を使用する工場で、原動機の出力の合計が20キロワットを超えるもの、かつ、作業場の床面積の合計が500㎡を超えるもの<br>7 自動車修理工場で、原動機の出力の合計が1.5キロワットを超えるもの又は作業場の床面積の合計が50㎡を超えるもの |
|                                 | 2 建築物の容積率の最高限度  | —                                                                                                                                                                                                                                                                            | 200%                                                    | — | 200%                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                                 | 3 建築物の建ぺい率の最高限度 | —                                                                                                                                                                                                                                                                            | 60%                                                     | — | 60%                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                                 | 4 建築物の敷地面積の最低限度 | 165㎡とする。ただし、この地区計画の施行又は適用の際、現に存する所有権その他の権利に基づいて所有等している165㎡未満の土地及び次に掲げる建築物の敷地については、この限りではない。<br>1 巡査派出所<br>2 公衆電話所<br>3 集会所（近隣住民を対象としたものに限る）<br>4 税務署、郵便局、警察署、保健所、消防署その他これらに類するもの<br>5 地方公共団体の支所、又は支所の用に供するもの、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<br>6 建築基準法施行令第130条の4条第3号から第5号に掲げるもの |                                                         |   |                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

|  |                                |          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--|--------------------------------|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>5 建築物の<br/>高さの最<br/>高限度</p> | <p>—</p> | <p>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。</p> <p>(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</p> <p>(2) 当該部分から隣地境界線までの水平距離に、建築物の高さが 20メートルを超える部分にあっては、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</p> <p>(3) 高さが 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(当該建築物が周囲の地面と接する位置の平均の高さにおける水平面からの高さをいう。)から</p> | <p>—</p> | <p>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。</p> <p>(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</p> <p>(2) 当該部分から隣地境界線までの水平距離に、建築物の高さが 20メートルを超える部分を有するものにあつては、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</p> <p>(3) 高さが 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(当該建築物が周囲の地面と接する位置の平均の高さにおける水平面からの高さをいう。)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メートル以内の範囲においては 5時間以上、敷地境界線からの水平距離が 10メートルを超える範囲においては 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</p> <p>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(地盤面下の部分又は建築基準法施行令第 130条の 12第 1号から第 4号まで若しくは第 6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少のものをいう。)に相当する距離だけ外側の線」とする。</p> <p>3 建築物の敷地が 2以上の道路に接し、又は公園、広場、水面その他のこれらに類するものに接する場合、建築</p> |
|--|--------------------------------|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|  |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--|--|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |  | <p>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 メートル以内の範囲においては 5 時間以上、敷地境界線からの水平距離が 10 メートルを超える範囲においては 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</p> <p>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（地盤面下の部分又は建築基準法施行令第 130 条の 12 第 1 号から第 4 号まで若しくは第 6 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少のものをいう。）に相当する距離だけ外側の線」とする。</p> <p>3 建築物の敷地が 2 以上の道路に</p> | <p>物の敷地とこれに接する道路若しくは隣地との高低差が著しい場合その他特別の事情がある場合における第 1 項(第 3 号を除く。)及び第 2 項の規定の適用の緩和に関する措置は、建築基準法施行令第 132 条から第 135 条の 3 に定めるところによる。</p> <p>4 同一敷地に 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第 1 項第 3 号の規定を適用する。</p> <p>5 建築物の敷地が道路、川又は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 1 項第 3 号及び第 4 項の適用の緩和に関する措置は建築基準法施行令第 135 条の 12 に定めるところによる。</p> <p>6 地区計画の区域外にある高さが 10 メートルを超える建築物で、冬至日において、地区計画の区域内の土地に日影を生じさせるものは、当該地区計画区域内にある建築物とみなして第 1 項第 3 号の規定を適用する。</p> <p>7 第 1 項第 2 号及び第 3 号の規定による高さの算定については、地盤面からの高さによる。</p> <p>8 第 1 項第 1 号の規定及び建築基準法施行令第 130 条の 12 の規定による高さの算定については、前面道路の路面の中心からの高さによる。</p> <p>9 第 1 項及び第 6 項に規定する建築物の高さには、階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の 8 分の 1 以内の場合においては、その部分の高さは、12 メートル(第 6 項の場合には、5 メートル)までは、当建築物の高さに算入しない。</p> |
|--|--|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|  |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |
|--|--|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
|  |  |  | <p>接し、又は公園、広場、水面その他の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道路若しくは隣地との高低差が著しい場合その他特別の事情がある場合における第1項(第3号を除く。)及び第2項の規定の適用の緩和に関する措置は、建築基準法施行令第132条から第135条の3に定めるところによる。</p> <p>4 同一敷地に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第1項第3号の規定を適用する。</p> <p>5 建築物の敷地が道路、川又は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1項第3号及び第4項の適用の緩和に関する措置は建築基準法施行令第135</p> |  |  |
|--|--|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|  |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |  |
|--|--|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
|  |  |  | <p>条の 12 に定めるところによる。</p> <p>6 地区計画の区域外にある高さが 10メートルを超える建築物で、冬至日において、地区計画の区域内の土地に日影を生じさせるものは、当該地区計画区域内にある建築物とみなして第 1 項第 3 号の規定を適用する。</p> <p>7 第 1 項第 2 号及び第 3 号の規定による高さの算定については、地盤面からの高さによる。</p> <p>8 第 1 項第 1 号の規定及び建築基準法施行令第 130 条の 12 の規定による高さの算定については、前面道路の路面の中心からの高さによる。</p> <p>9 第 1 項及び第 6 項に規定する建築物の高さには、階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の 8 分の 1 以内の場合においては、その部分の高さは、12メートル</p> |  |  |
|--|--|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|    |                  |                                                               |                                   |  |  |
|----|------------------|---------------------------------------------------------------|-----------------------------------|--|--|
|    |                  |                                                               | (第6項の場合には、5メートルまでは、当建築物の高さに算入しない。 |  |  |
|    | 6 建築物等の形態又は意匠の制限 | 良好な市街地景観の形成に配慮し、建築物及び看板、工作物の形態、色彩、材料及び意匠は、周辺的美観風致を損なわないものとする。 |                                   |  |  |
| 備考 |                  |                                                               |                                   |  |  |

都市計画案の理由は、別添理由書のとおり。また、区域は、計画図表示のとおり。

## 理 由 書

本町の都市づくりについては、第5次熊野町総合基本計画の「政策目標1 暮らしの基盤が整ったまちとする」における「施策目標1-1 秩序あるまちを創る」の項目で、都市化の進展に伴い、秩序のある土地利用を誘導することが出来るよう計画的な誘導を図っていくことを掲げ、具体的施策として、「都市計画マスタープラン」及び「緑の基本計画」の見直しを行い、適正な土地利用に向けた規制・誘導に努めることや、市街化調整区域については、自然的土地利用の保全を図るとともに、土地利用転換を計画的に誘導するよう、規制等の適切な運用に努めることとしている。

熊野町都市計画マスタープランでは、総合基本計画に基づき、町の将来像や土地利用などの基本的方向を明らかにし、各地域ごとの都市計画に関する基本的な方針を定めるものとして、出来庭二丁目・三丁目地区は「市街地誘導地区」として、良好な市街地環境の育成を目指す区域として位置づけている。

当該地区は、本町の中央地域に位置しているが、狭小である旧道沿いに古くから形成された商業地や住宅地等によって構成されているため、商業環境やモータリーゼーションの変化によって、空洞化が大きな問題となっている地区である。

こうした中、平成14年度に川角、出来庭地区区画整理事業が中止となり、それに伴い平成15年に都市計画道路「平谷萩原線」のルート変更を実施し、更には、平成16年度には特定保留の取止めとなるなど、以降、当該地区の整備方法は懸案となっていたが、一方で、平成22年11月に「出来庭二丁目地区 地区計画」を定め、平成24年5月には、一部を市街化区域に編入を行った。また、平成25年度には、熊野団地から町道呉出来線へつながる町道出来庭川角中央線を整備し、平成30年4月には、出来庭二丁目・三丁目地区の地区計画を決定している。

このような状況下において、現在、拡幅改良整備中である県道矢野安浦線沿線に位置するなど、幹線道路沿線の好立地特性から、平成30年12月、都市計画法第21条の2に基づき、当該地区の隣接地において事業者から既存地区を拡張する内容の計画提案書が提出された。

町としても、当該提案内容は、熊野町都市計画マスタープランに規定する区域設定に適合したものと認められるものであったため、事業者提案を町決定とし、市街地として誘導するため、「市街地誘導地区」及び「沿道利用地区」を拡大することで、町内の産業振興・定住促進に資すると考えられるため、当該提案に基づき、地区計画を決定するものである。