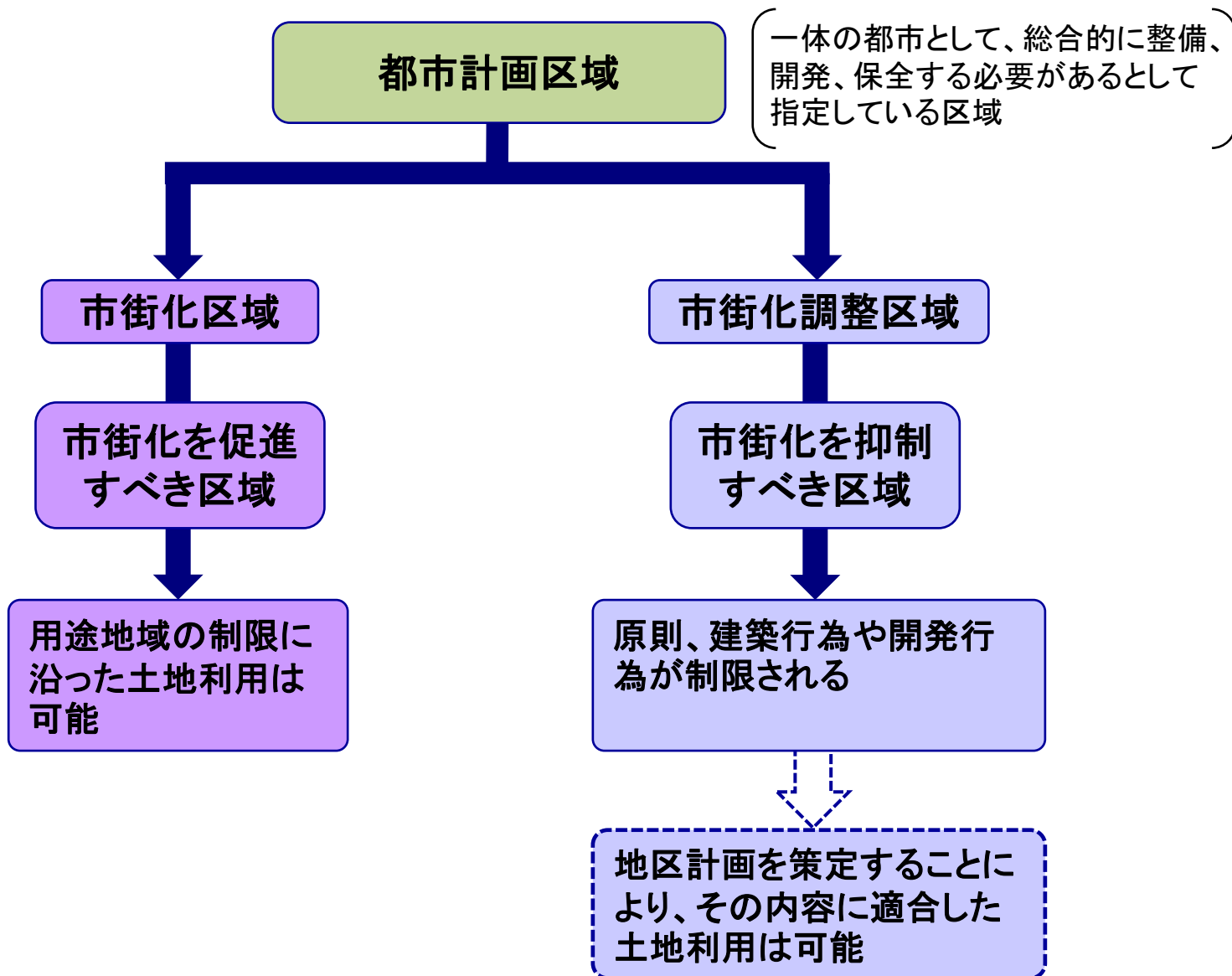
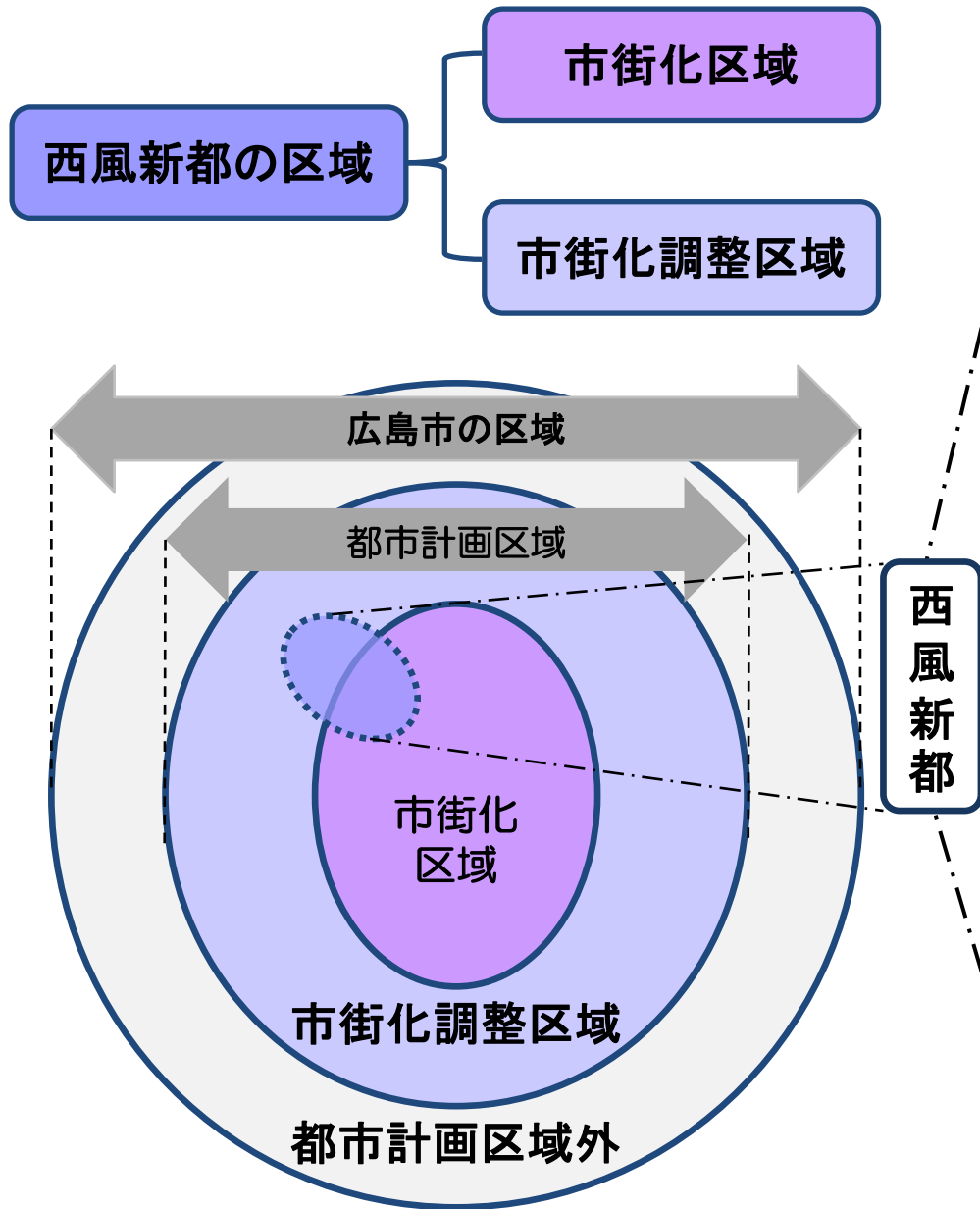


補足説明①

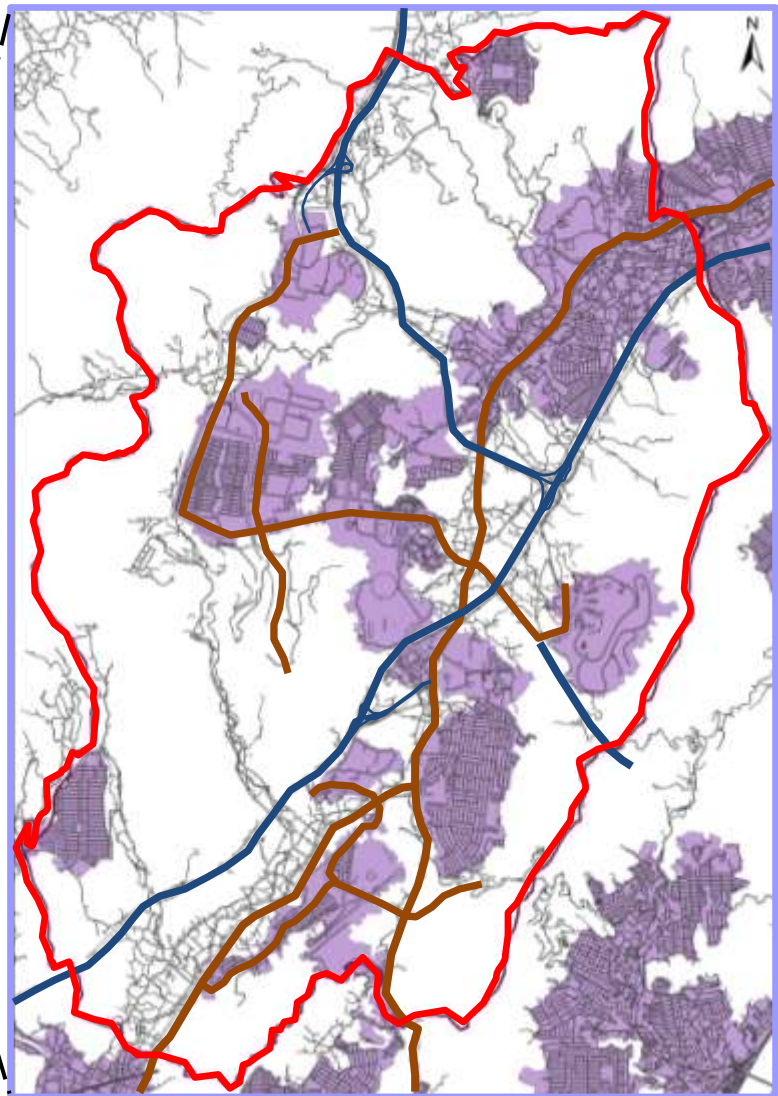
「土地利用規制について」



■土地利用規制について(続き)



■ は西風新都における市街化区域
白地は市街化調整区域



■土地利用規制について(続き)

市街化区域とは？

市街化区域とは、**都市計画法**に基づき指定されたすでに**市街地**を形成している区域及び今後、優先的かつ計画的に公共施設を整備したり面的な整備を行うことにより積極的に市街化を図るべき区域

- 用途地域**の指定を行い土地利用を規制することによって、良好な都市環境の市街地の形成を目的とする。
- 用途地域とは、**都市計画法**の**地域地区**のひとつで、用途の混在を防ぐことを目的としている。住居、商業、工業など市街地の大枠としての土地利用を定めるもので、第一種低層住居専用地域など12種類がある。



用途地域の種類

- 第一種低層住居専用地域
- 第二種低層住居専用地域
- 第一種中高層住居専用地域
- 第二種中高層住居専用地域
- 第一種住居地域
- 第二種住居地域
- 準住居地域
- 近隣商業地域
- 商業地域
- 準工業地域
- 工業地域
- 工業専用地域

土地利用規制について(続き)

第一種低層住居専用地域



低層住宅のための地域です。小規模なお店や事務所をかねた住宅や、小中学校などが建てられます。

第二種低層住居専用地域



主に低層住宅のための地域です。小中学校などのほか、150㎡までの一定のお店などが建てられます。

第一種中高層住居専用地域



中高層住宅のための地域です。病院、大学、500㎡までの一定のお店などが建てられます。

住宅地

第二種中高層住居専用地域



主に中高層住宅のための地域です。病院、大学などのほか、1,500㎡までの一定のお店や事務所など必要な利便施設が建てられます。

第一種住居地域



住居の環境を守るための地域です。3,000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。

第二種住居地域



主に住居の環境を守るための地域です。店舗、事務所、ホテル、カラオケボックスなどは建てられます。

準住居地域



道路の沿道において、自動車関連施設などの立地と、これと隣した住居の用地を確保するための地域です。

近隣商業地域



まわりの住民が日用品の買物などをするための地域です。住宅や店舗のほか小規模の工場も建てられます。

商業地域



銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。

商業地

準工業地域



主に軽工業の工場やサービス施設等が立地する地域です。危険性、環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんど建てられます。

工業地域



どんな工場でも建てられる地域です。住宅やお店は建てられますが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

工業専用地域



工場のための地域です。どんな工場でも建てられますが、住宅、お店、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

工業地

■土地利用規制について(続き)

市街化調整区域とは？

市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域

どうなるの？

建築行為・開発行為などの土地利用に規制がかかるため、自然環境の保全や営農環境の維持を図ることができる。

市街化調整区域内で
建築・開発が可能なもの

- ・分家による建築
- ・家の建替え
- ・日用品を販売する店舗
- ・農業従事者の住宅や倉庫
- ・建築物を伴わない駐車場、資材置き場など
- ・**地区計画**を定め、これに適合するもの

市街化調整区域の地区計画とは

地区住民の合意形成により、地区計画を策定

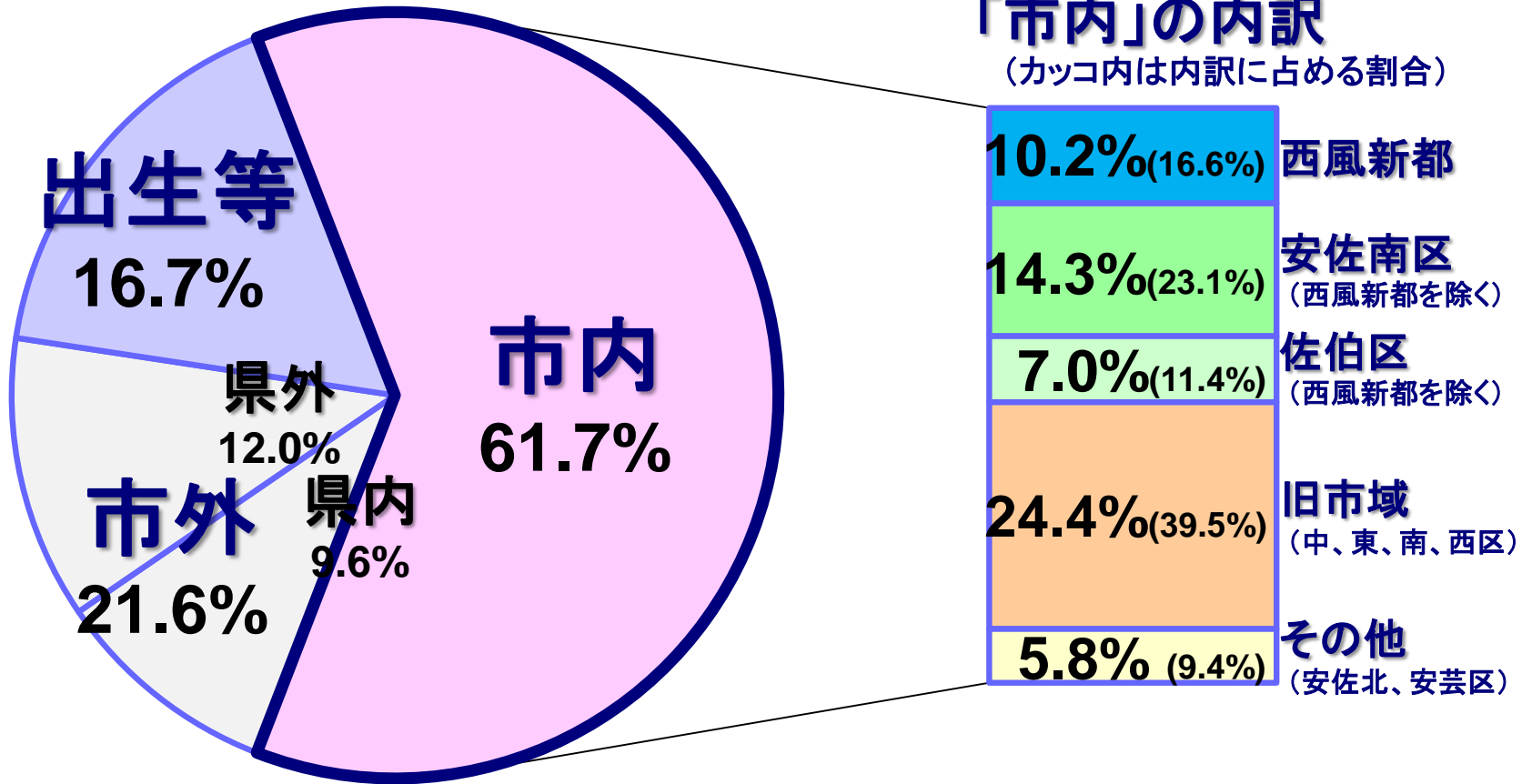
(例)地域の住民の皆さんが主体となって、良好な環境の確保を図るため、住宅や居住者のための利便施設等の建設を認めていくか(自分たちの住んでいる地区をどのようなまちにするか)を定めたルールを都市計画法に位置付ける「地域の決めごと」です。

地区計画に定めた内容に適合する建築や開発行為は、都市計画法の許可手続きを経て可能となる。

補足説明②

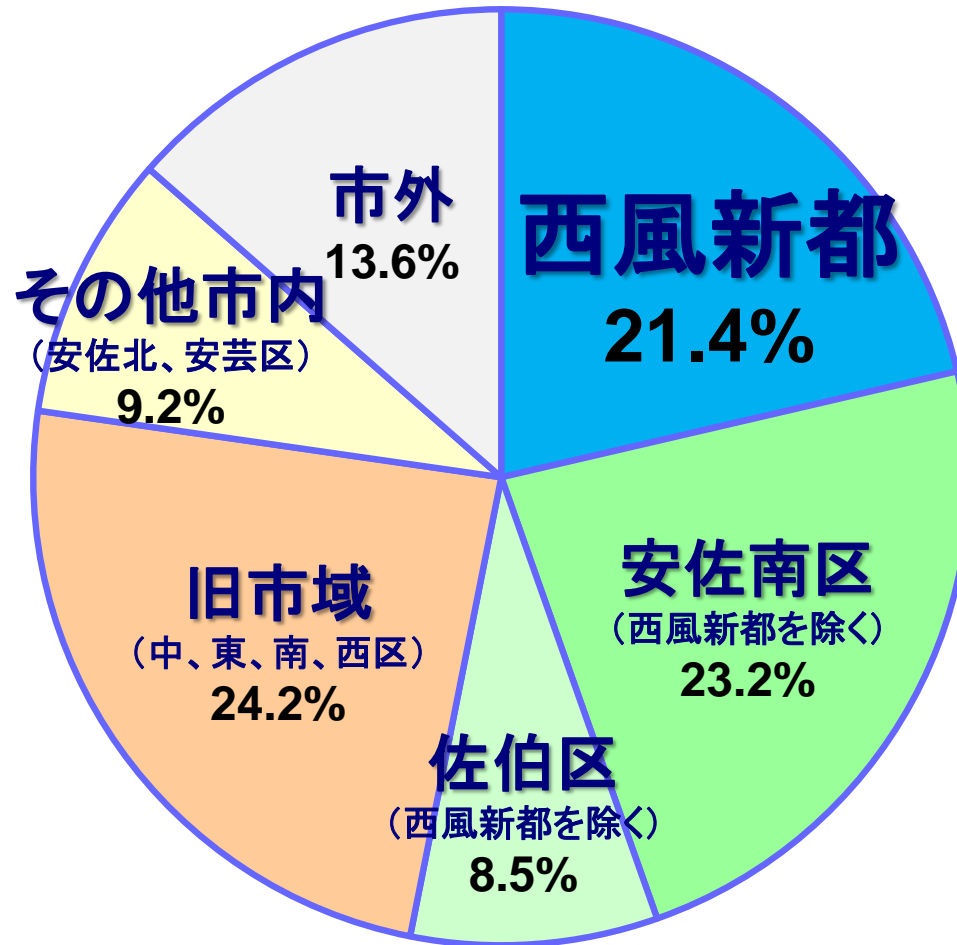
「人の移動について」

西風新都への転入者の転入前住所地について



西風新都内の新規開発団地居住者(約1万7千人)の転入前住所地 H24.3時点

西風新都内の従業員の居住地について



西風新都内の新規開発団地への進出企業へのアンケート調査 (H24.8実施)

回答65社の従業員(約4千8百人)の居住地

■夜間人口と昼間人口について

	従業地による人口 (昼間人口)A	常住地による人口 (夜間人口)B	昼夜間人口比率 $A \div B \times 100$
中区	229,879	130,482	176.2
東区	106,431	120,751	88.1
南区	156,596	138,190	113.3
西区	189,255	186,985	101.2
安佐南区	208,242	233,733	89.1
安佐北区	129,193	149,633	86.3
安芸区	65,997	78,789	83.8
佐伯区	112,754	135,280	83.3
計	1,198,347	1,173,843	102.1

従業地・通学地による人口(昼間人口), 常住地による人口(夜間人口),
昼夜間人口比率 (H22国勢調査)

■夜間人口と昼間人口について【試算】

西風新都の
夜間人口
50,484人※1

西風新都の
昼間人口(試算)
約55,000人

夜間→昼間
+約4,700人

(-約2,300人+約7,000人)

【働く人】

就業人口
23,034人※1

夜間の方が
約2,300人多い

従業人口
20,759人※2

【学ぶ人】

在学者数
(高校生以上)
4,190人※1

昼間の方が
約7,000人多い

学生数
(高校生以上)
11,154人※3

【他の人】

無職、中学生以下等
23,260人※1

昼間≒夜間

昼間人口と同じ

■通勤・通学による人口移動について【試算】



※1 西風新都内の従業員の居住地に占める西風新都の割合(21.4%:西風新都内の新規開発団地への進出企業へのアンケート調査(H24.8実施))から試算

※2 西風新都内に在住する学生(高校生以上)の通学先に占める西風新都の割合(51.7%:広島市交通実態調査(H20)における住民アンケート調査)から試算

※3 西風新都内の就業人口(約23,000人),従業員人口(約20,700人)から試算

※4 西風新都内の在学者数(約4,200人),学生数(約11,200人)から試算