

計画書

広島圏都市計画（広島平和記念都市建設計画）用途地域の変更（広島市決定）

都市計画用途地域を次のように変更する。

（広島市分）

種 類	面 積	建築物の 容 積 率	建築物の 建 蔽 率	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 小 計	約 3,575ha	10/10以下	5/10以下	—	—	10m	21.9
	約 46ha	10/10以下	6/10以下			10m	0.3
	約 27ha	15/10以下	6/10以下			10m	0.2
	約 3,648ha						22.4
第二種低層 住居専用地域 小 計	約 32ha	10/10以下	5/10以下	—	—	10m	0.2
	約 32ha						0.2
第一種中高層 住居専用地域 小 計	約 173ha	20/10以下	4/10以下	—	—	—	1.1
	約 4ha	20/10以下	5/10以下				0.02
	約 635ha	20/10以下	6/10以下				3.9
	約 812ha						5.0
第二種中高層 住居専用地域 小 計	約 1ha	20/10以下	4/10以下	—	—	—	0.01
	約 1,366ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	8.4
	約 1,367ha						8.4
第一種住居 地 域 小 計	約 4,657ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	28.6
	約4,657ha						28.6
第二種住居 地 域 小 計	約 725ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	4.4
	約 357ha	30/10以下	6/10以下	—	—	—	2.2
	約 1,082ha						6.6
準住居地域 小 計	約 64ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	0.4
	約 4ha	30/10以下	6/10以下	—	—	—	0.02
	約 68ha						0.4
近隣商業地域 小 計	約 19ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	0.1
	約 159ha	20/10以下	8/10以下				1.0
	約 1,071ha	30/10以下	8/10以下				6.6
	約 165ha	40/10以下	8/10以下				1.0
	約 1,414ha						8.7
商 業 地 域 小 計	約 20ha	30/10以下	8/10以下	—	—	—	0.1
	約 294ha	40/10以下	8/10以下				1.8
	約 172ha	50/10以下	8/10以下				1.1
	約 84ha	60/10以下	8/10以下				0.5
	約 18ha	70/10以下	8/10以下				0.1
	約 71ha	80/10以下	8/10以下				0.4
	約 45ha	90/10以下	8/10以下				0.3
	約 704ha						4.3
準工業地域 小 計	約 1,349ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	8.3
	約 110ha	30/10以下	6/10以下	—	—	—	0.7
	約 1,459ha						9.0
工 業 地 域 小 計	約 743ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	4.6
	約 743ha						4.6
工業専用地域 小 計	約 300ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	1.8
	約 300ha						1.8
合 計	約16,286ha	—	—	—	—	—	100.0

「種類、位置及び区域は、計画図表示のとおり」

理由（都市計画法施行規則第9条第3項に規定する当該都市計画を定めた理由）

別添理由書のとおり

理由書

本市は、広島市基本構想（令和2年6月改定）が掲げる都市像「国際平和文化都市」を実現するため、広島市都市計画マスタープラン（平成25年8月策定）において「世界に誇れる『まち』広島」を都市づくりの目標として掲げ、それを実現するための土台として、公共施設等で連携された「集約型都市構造」への転換を目指すこととしている。

また、市街地の土地利用については、地域特性や都市基盤の整備状況、市街地開発事業などの取組状況を総合的に考慮した上で、用途地域制度、地区計画制度など都市計画の手法を適切に組み合わせ、住居系、商業・業務系、工業・流通系などの用途に応じた秩序ある土地利用を進めることとしている。

本市が指定する用途地域は、線引き制度の導入を柱とする都市計画法の改正に基づき昭和48年に決定し、その後、都市計画に関する基礎調査や都市づくりの方針に基づいて、6回の総合的な見直しを行い現在に至っており、本市の都市づくりにおいて大きな役割を果たしてきている。

今回の用途地域の変更は、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地区について、用途地域の指定を解除するものである。また、市街化調整区域における地区計画を活用し、宅地造成が完了した西風新都大塚下観音山地区及び瀬野四丁目地区を市街化区域へ編入することに伴い、良好な市街地環境の形成を図るため用途地域を指定するものである。

新旧用途地域対照表

() は旧用途地域の面積及び構成比

種 類	面 積	建築物の容積率	建築物の建蔽率	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 3,575ha (約 3,570ha)	10/10以下	5/10以下			10m	21.9 (21.9)
	約 46ha (約 46ha)	10/10以下	6/10以下	-	-	10m	0.3 (0.3)
	約 27ha (約 27ha)	15/10以下	6/10以下	-	-	10m	0.2 (0.2)
小 計	約 3,648ha (約 3,643ha)						22.4 (22.4)
第二種低層住居専用地域	約 32ha (約 32ha)	10/10以下	5/10以下	-	-	10m	0.2 (0.2)
小 計	約 32ha (約 32ha)						0.2 (0.2)
第一種中高層住居専用地域	約 173ha (約 173ha)	20/10以下	4/10以下				1.1 (1.1)
	約 4ha (約 4ha)	20/10以下	5/10以下	-	-	-	0.02 (0.02)
	約 635ha (約 636ha)	20/10以下	6/10以下	-	-	-	3.9 (3.9)
小 計	約 812ha (約 813ha)						5.0 (5.0)
第二種中高層住居専用地域	約 1ha (約 1ha)	20/10以下	4/10以下	-	-	-	0.01 (0.01)
	約 1,366ha (約 1,366ha)	20/10以下	6/10以下	-	-	-	8.4 (8.4)
小 計	約 1,367ha (約 1,367ha)						8.4 (8.4)
第一種住居地	約 4,657ha (約 4,656ha)	20/10以下	6/10以下	-	-	-	28.6 (28.6)
小 計	約 4,657ha (約 4,656ha)						28.6 (28.6)
第二種住居地	約 725ha (約 731ha)	20/10以下	6/10以下	-	-	-	4.4 (4.5)
	約 357ha (約 357ha)	30/10以下	6/10以下	-	-	-	2.2 (2.2)
小 計	約 1,082ha (約 1,088ha)						6.6 (6.7)
準住居地域	約 64ha (約 64ha)	20/10以下	6/10以下	-	-	-	0.4 (0.4)
	約 4ha (約 4ha)	30/10以下	6/10以下	-	-	-	0.02 (0.02)
小 計	約 68ha (約 68ha)						0.4 (0.4)
近隣商業地域	約 19ha (約 19ha)	20/10以下	6/10以下				0.1 (0.1)
	約 159ha (約 159ha)	20/10以下	8/10以下	-	-	-	1.0 (1.0)
	約 1,071ha (約 1,071ha)	30/10以下	8/10以下	-	-	-	6.6 (6.6)
小 計	約 1,655ha (約 1,655ha)	40/10以下	8/10以下				1.0 (1.0)
	約 1,414ha (約 1,414ha)						8.7 (8.7)
商業地域	約 20ha (約 20ha)	30/10以下	8/10以下				0.1 (0.1)
	約 294ha (約 294ha)	40/10以下	8/10以下	-	-	-	1.8 (1.8)
	約 172ha (約 172ha)	50/10以下	8/10以下	-	-	-	1.1 (1.1)
	約 84ha (約 84ha)	60/10以下	8/10以下	-	-	-	0.5 (0.5)
	約 18ha (約 18ha)	70/10以下	8/10以下	-	-	-	0.1 (0.1)
	約 71ha (約 71ha)	80/10以下	8/10以下	-	-	-	0.4 (0.4)
小 計	約 455ha (約 455ha)	90/10以下	8/10以下				0.3 (0.3)
	約 704ha (約 704ha)						4.3 (4.3)
準工業地域	約 1,349ha (約 1,350ha)	20/10以下	6/10以下	-	-	-	8.3 (8.3)
	約 110ha (約 110ha)	30/10以下	6/10以下	-	-	-	0.7 (0.7)
小 計	約 1,459ha (約 1,460ha)						9.0 (9.0)
工業地域	約 743ha (約 743ha)	20/10以下	6/10以下	-	-	-	4.6 (4.5)
小 計	約 743ha (約 743ha)						4.6 (4.5)
工業専用地域	約 300ha (約 300ha)	20/10以下	6/10以下	-	-	-	1.8 (1.8)
小 計	約 300ha (約 300ha)						1.8 (1.8)
合 計	約16,286ha (約16,288ha)						100.0 (100.0)