

広島圏都市計画地区計画の変更（大竹市決定）

都市計画晴海地区地区計画を次のように変更する。

名称		晴海地区地区計画				
位置		大竹市晴海一丁目、晴海二丁目				
面積		約13.8ha				
地区計画の目標		広域的な交通拠点の充実に努めつつ、晴海一丁目地区、隣接する晴海二丁目A地区及び晴海二丁目B地区を一体とした広域的な商業拠点としての商業集積を促進する。				
区域の整備、開発及び保全に関する方針		<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 公共空地を配置することによって、地区内の施設利用者の憩いの場の確保及び隣接する居住環境の保全に配慮する。</li> <li>2. 建築物等の用途を制限することによって、商業拠点としての土地利用を明確にする。</li> <li>3. 建築物の容積率の最高限度及び建ぺい率の最高限度を設定することによって、周辺地域に調和したまちなみを形成する。</li> <li>4. 建築物の建築面積の最低限度を設定することで、一定の規模を有する商業施設の形成を図る。</li> <li>5. 地区の状況に応じ、壁面の位置の制限及びびかき又はさくの構造を定めることによって、快適で歩きやすい歩行環境の創出を図り周辺環境に配慮する。</li> </ol>				
土地利用に関する基本方針		商業拠点として土地利用を図るとともに、周辺地区の居住環境に配慮したうえで、商業地区として整備する。				
主要な公共施設の配置及び規模						
地区整備計画	地区施設の配置及び規模		公共空地（緑のオープンスペース） 幅員2.5メートル、延長195メートル			
	建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称	晴海一丁目地区	晴海二丁目A地区	晴海二丁目B地区
		地区の面積		約4.5ha	約4.6ha	約4.7ha
	建築物等の用途の制限		次に掲げる建築物は建築してはならない。 <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 建築基準法別表第二（い）項第1号から第3号に掲げる建築物</li> <li>2. 建築基準法別表第二（に）項第4号に掲げる建築物</li> <li>3. 建築基準法別表第二（へ）項第5号に掲げる建築物</li> <li>4. 建築基準法別表第二（と）項第2号から第4号に掲げる工場（店舗に付帯するものは除く）</li> <li>5. 建築基準法別表第二（り）項第3号に掲げる建築物</li> <li>6. マージャン屋、パチンコ屋、射的場その他これらに類するもの</li> </ol>	次に掲げる建築物は建築してはならない。 <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 建築基準法別表第二（い）項第1号から第3号に掲げる建築物</li> <li>2. 建築基準法別表第二（に）項第4号に掲げる建築物</li> <li>3. 建築基準法別表第二（へ）項第5号に掲げる建築物</li> <li>4. 建築基準法別表第二（と）項第2号から第4号に掲げる工場（店舗に付帯するものは除く）</li> <li>5. 建築基準法別表第二（り）項第3号に掲げる建築物</li> <li>6. マージャン屋、パチンコ屋、射的場その他これらに類するもの</li> </ol>	次に掲げる建築物は建築してはならない。 <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 建築基準法別表第二（い）項第1号から第3号に掲げる建築物</li> <li>2. 建築基準法別表第二（へ）項第5号に掲げる建築物</li> <li>3. 建築基準法別表第二（と）項第2号から第4号に掲げる工場（店舗に付帯するものは除く）</li> <li>4. 建築基準法別表第二（り）項第3号に掲げる建築物</li> <li>5. マージャン屋、パチンコ屋、射的場その他これらに類するもの</li> <li>6. キャバレー、ナイトクラブ、ダンスホールその他これら</li> </ol>	

		7. キャバレー, ナイトクラブ, ダンスホールその他これらに 類するもの	7. キャバレー, ナイトクラブ, ダンスホールその他これらに類 するもの	に類するもの
	建築物の容積率の最高限度		200%	200%
	建築物の建ぺい率の最高限度		60%	60%
	建築物の敷地面積の最低限度	1,500平方メートル	1,500平方メートル	1,500平方メートル
	壁面の位置の制限	道路境界線から建築物の 外壁又は、これに代わる柱の 面までの距離は計画図に示 す距離以上とする。但し、駐 輪場及び歩行者通路等にか かる部分は除く。		
	かき又はさくの構造の 制限	道路に面するかき又はさ くの構造は、植栽または車止 め等を利用した透視可能な もので、周辺の景観に調和し たものとする。		
	備 考			

「区域、地区施設の配置及び壁面の位置の制限は、計画図のとおりとする」

理 由

別紙のとおり

## 理由書

晴海地区地区計画は、平成 8 年に良好な商業地区の形成及び周辺地区の居住環境の保護を目的として都市計画決定された。

その後、平成 18 年に一体的に土地利用を図る目的で晴海二丁目地区を区域に追加した。

また平成 30 年には建築基準法の改正により、別表 2 が変更となり、引用箇所に項ずれが生じたため、引用箇所の整合を図るための都市計画変更を行った。そして令和元年には国が整備を進めている岩国大竹道路事業により、道路境界線が変更になったことに伴い、地区計画の区域を変更し、整合を図る都市計画変更を経て現在に至っている。

当地区について「大竹市都市計画マスタープラン」では、大規模な未利用地を有効活用し、魅力ある地域の形成を進めることとしている。また「小方地区まちづくり構想」では、県有地へ晴海公園や既存施設と一体的なにぎわいを生み出す企業誘致の促進する地区と位置付けられている。

この度、都市計画提案制度を活用した地区計画の変更の提案があり、地権者から宿泊可能な美術館を整備したいと申し出があった。提案された申し出は宿泊可能な美術館を整備することで、隣接する既存の都市公園施設と一体となり、地域・世代を超えた交流の場や憩いの場を創出することを目的としたものであり、大竹市都市計画マスタープランや小方地区まちづくり構想等に適合した提案であるため、採用することとした。

ついでに地区計画を変更し、従来の晴海二丁目地区を晴海二丁目 A 地区と晴海二丁目 B 地区に分割し、さらに晴海二丁目 B 地区内においては、従来の晴海二丁目地区では規制していた建築基準法別表第二（に）項第 4 号に掲げる建築物についての規制を廃止し、宿泊可能な美術館を建築できるようにする。