

広島圏都市計画地区計画の決定（大竹市決定）

都市計画小方地区地区計画を次のように決定する。

名 称		小方地区地区計画
位 置		大竹市小方の一部
面 積		約 4. 9 ヘクタール
地区計画の目標		本地区は、J R 山陽本線と小方港の間に挟まれ、旧小方小学校、旧小方中学校、市民プール跡地といった遊休地が大部分を占める地区である。 地区中央部を国道 2 号が通過するとともに、国道 2 号岩国大竹道路の建設が進みつつある。加えて、J R 山陽本線（仮称）小方新駅の構想もある。 この状況を受けて、本地区計画では、来訪者と住民の交流、レクリエーション、子育て支援など、市全体の賑わいや活性化につながる機能の充実と良好な景観形成を目標とする。
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用に関する基本方針	地区内外の住宅地と調和を図りつつ、広域幹線道路や鉄道駅に近接した交通利便性を活かし、地域活性化施設等の立地を図る。
	建築物等の整備の方針	地区計画の目標及び土地利用の方針に基づき、次のような建築物等に関する規制を行う。 1. 周辺の住環境との調和を図り、市全体の賑わいや活性化につながる機能の充実と良好な景観を形成するため「建築物等の用途の制限」を定める
地区整備計画	建築物等に関する事項	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1. 建築基準法別表第二（に）項第 2 号に掲げる建築物 2. 建築基準法別表第二（に）項第 5 号に掲げる建築物 3. 建築基準法別表第二（へ）項第 5 号に掲げる建築物 4. 建築基準法別表第二（ほ）項第 2 号に掲げる建築物 5. ナイトクラブその他これに類するもの 6. 畜舎 7. 床面積が 150 m²を超える自家用倉庫※¹

「区域、地区整備計画の区域は計画図表示のとおり」

※¹ 倉庫業を営まない倉庫

理 由

別添「理由書」のとおり

理由書

当該地区は、ＪＲ山陽本線と小方港の間に挟まれ、旧小方小学校、旧小方中学校、市民プール跡地といった遊休地が大部分を占める地区である。地区周辺には、大竹市役所、晴海臨海公園などの公共公益施設や大型商業施設が立地している。

道路交通面では、地区の中央部を国道２号が南北に通過するとともに、国道２号岩国大竹道路の建設が進みつつある。加えて、ＪＲ山陽本線（仮称）小方新駅の構想もあり、将来的に交通利便性が大きく高まることが想定される地区である。

上位計画にあたる「大竹市都市計画マスタープラン（令和元年１０月策定）」では、当該地区は「賑わい創生ゾーン（本市の賑わい・活力を生み出すゾーン）」とされ、利便性の高い場所への住宅整備や来訪者と住民が交流できる地域活性化施設の整備などが位置づけられている。また、「小方地区のまちづくり基本構想（平成２９年３月策定、令和４年１１月１７日一部見直し）」でも、「居住・にぎわい交流（レクリエーション）ゾーン」に位置づけられている。

これらの状況、位置づけ等を踏まえると、当該地区では、優れた交通利便性とまとまった遊休地を活かし、来訪者と住民の交流機能、レクリエーション機能など、市全体の賑わいや活性化につながる機能の充実を図る必要がある。

以上のことから、商業や交流施設等の立地を誘導するため、当該地区の用途地域を第一種住居地域から近隣商業地域に変更することに加えて、周辺の住環境との調和を図り、土地利用と良好な景観の形成を目的として、新たに地区計画を定めるものである。