

東広島都市計画地区計画の決定 (東広島市決定)

東広島都市計画杵原地区地区計画を次のように決定する。

名	称	杵原地区地区計画
位	置	東広島市高屋町杵原の一部
面	積	約 7.8ha
地区計画の目標		杵原地区は、東広島ニュータウンに隣接し、近隣には近畿大学や広島県立広島中・高等学校などの教育施設が立地している。また、都市計画道路西高屋循環線と都市計画道路中島杵原線との交差部に位置しており、交通利便性が高い。 そこで周辺住民等の生活利便性を確保するとともに、交通利便性を活かしたまちづくりを進めるため、周辺の住宅地と調和のとれた適正な商業機能の集積を図り、生活利便性の高い土地利用を誘導することを目標とする。
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	当該地区は、既存居住地及び隣接する東広島ニュータウンの良好な住環境を保全するとともに、周辺住民の生活利便性に寄与する幹線道路沿線にふさわしい商業施設を配置する。
	地区施設の整備の方針	秩序ある市街化、効率的な土地利用、周辺の公共施設に寄与するため適切に区画道路、公園及び緑地を配置する。 特に緑地には、当該地区と東広島ニュータウンの緩衝帯及び災害防止の役割を持たせる。
	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建築物の制限を以下に定める。 1. 建築物等の用途の制限 2. 建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度 3. 建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度 4. 建築物の敷地面積の最低限度 5. 建築物等の高さの最高限度 6. 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 7. 垣又はさくの構造の制限

地区整備計画	地区施設の配置及び規模		区画道路 公 園 緑 地	幅員 9m 2 箇所 1 箇所	延長 約 146m 約 0.2ha 約 1.6ha
	建築物等に関する事項	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。 (1) 建築基準法別表第二(ほ)項「第一種住居地域内に建築してはならない建築物」各号に掲げる建築物 (2) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項に規定する風俗営業及び同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業の用に供する建築物		
		建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度	2 0 / 1 0		
		建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度	6 / 1 0 ただし、東広島市建築基準法施行細則 第22条第1項各号に該当する場合は1 / 1 0を加えることができる。		
		建築物の敷地面積の最低限度	1 6 5 m ²		
		建築物等の高さの最高限度	建築物等の軒の高さの最高限度は敷地の地盤面から15メートル以下とする。		
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	建築物及び看板、工作物の形態、色彩、材料及び意匠は、美観を確保し、地域景観と調和するものとする。		
		垣又はさくの構造の制限	区画道路沿いに垣又はさくを設ける場合は、生垣又は開放性のあるフェンスとする。ただし、高さ1.2m以下のもの、門又は門柱はこの限りではない。		
備考					

『区域、地区施設の配置については、計画図の表示のとおり』

理 由

本市の都市づくりについては、本市の特徴である自然環境・田園環境を都市の魅力として活かし、コンパクトで周辺環境と調和した市街地を形成するとともに、これらの市街地の連携を強化し、効率的で秩序ある都市の構造をつくることを基本的な考え方としており、具体的には、都市的な機能の集積方向を示す「都市軸」及びその中で重点的に都市機能の整備・充実を進める「拠点地区」を設定し、計画的な都市形成を進めるものである。

そのため、3つの都市軸（生活軸、学園都市軸、テクノ軸）に沿って、拠点地区の計画的な整備を図ることとしている。

西高屋駅周辺地区は生活軸上にあり、生活軸は、東広島市都市計画マスタープラン（以下、「マスタープラン」という）において次のとおり位置付けられている。

- ・JR 山陽本線の沿線は、各駅周辺を中心に住宅地、商業用地等の市街地形成、都市機能の配置、都市施設の整備等を進める。

拠点地区としての西高屋駅周辺地区の位置付けは次のとおり。

- ・教育機関の集積による文教地区、また東の拠点として、文教機能、商業・交通機能等を備えた良好な市街地形成を進める。

具体的な方針としては、都市計画道路吉行小谷線の整備に併せて、都市計画道路中島杵原線との交差点を中心とした利便性の高い商業施設等の立地を誘導するとともに、東広島ニュータウンに隣接する杵原川沿いの農地等において計画的な市街化を進め、良好な環境の住宅地や、沿道の商業系施設の立地を誘導するとしている。

このため、都市計画道路中島杵原線沿道の商業系施設を誘導するゾーンと、東広島ニュータウン及び近畿大学といった住宅・文教ゾーンとの間には、緑地ゾーンを設定し、緩衝帯を誘導することにより、良好な環境の市街地形成を行う方針としている。

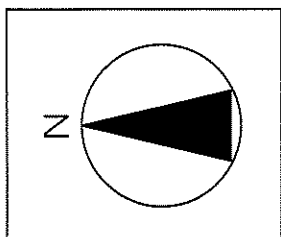
平成 18 年 5 月に杵原地区において、良好な住環境に配慮し、魅力あるまちづくりを図るため、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 21 条の 2 に基づく、都市計画の提案がなされた。

市としても、上記に示したとおり、良好な環境の住宅地及び沿道の商業系施設の立地を誘導する計画的なまちづくりを行う必要があり、当該地区計画を策定することにより、マスタープランに記載されている、東広島ニュータウンに隣接する杵原川沿いの農地等において商業施設等を誘導することで、西高屋駅前広場から東広島ニュータウン入口にかけての商業ゾーンの一部として機能し、なおかつ東広島ニュータウン隣接部に緑地を設けることで良好な住環境を確保することができるため、地区計画を策定することが妥当であると判断した。

以上の理由から、杵原地区において良好な住環境に配慮した周辺住民の生活利便性に寄与する土地利用を図るため、地区計画を決定する。

杵原地区地区計画

東広島市高瀬町杵原 地内



計画図

凡 例	
区域界	— · —
区画道路	
公園	
緑地	

