

東広島都市計画地区計画の変更(東広島市決定)

都市計画東広島駅前地区地区計画を次のように変更する。

名	称	東広島駅前地区地区計画
位	置	東広島市西条町大字下三永の一部
面	積	約42.7ha
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	本地区は、山陽新幹線東広島駅前に位置し、東広島駅前土地区画整理事業により、宅地の利用増進と公共施設の整備改善を進め、東広島市の新たな玄関口としてまちづくりを進めている。 また本地区は、山陽新幹線、東広島呉自動車道、国道2号バイパス、国道375号バイパス、主要地方道安芸津下三永線などの広域交通網が集中しており、高速交通の結節点としての性格も強まっており、広域活動活性化拠点としての機能の促進を図るべき地区である。 このため、地区計画の目標を以下のとおりとする。 ①東広島市の新たな玄関口としてふさわしいまちづくりを行う。 ②広域交通拠点としての利便性を活かし、商業業務機能を核とした各種都市機能の集積を図る。 ③周辺環境と調和の取れた秩序ある住宅地の形成を図る。 ④福祉のまちづくりの一環として、公共施設等のバリアフリー化を図る。
	土地利用の方針	活気と魅力ある駅前市街地および周辺環境と調和のとれた秩序ある住宅地の形成を目指して、駅前市街地を形成する新都市拠点施設、商業・業務施設、一般住宅等の立地に対応して、「商業・業務ゾーン」及び「居住ゾーン」に区分し、それぞれ次の方針により土地利用を誘導する。 ①商業・業務ゾーン 都市計画道路田口下三永線沿道を中心に、新都市拠点施設及び商業、業務、サービス施設等の立地を誘導し、駅前市街地として活力と魅力ある市街地形成を図る。 ②居住ゾーン 商業・業務ゾーンの施設に従事する人々、及び新幹線通勤をする人々をはじめ多様な市民の居住する住宅の立地を誘導し、良好な住環境の創生を図る。
	地区施設の整備の方針	土地区画整理事業により適正に配置される緑地、公園、道路を整備、保全する。 特に緑地、公園については、東広島市の玄関口として「水と緑が出迎える都市の玄関口」をテーマに整備、保全を図る。 緑地については、東広島市の玄関口としての演出を図るため、地区内を流れる高尾川周辺を、本地区の近隣にある本市の代表的な観光地である三永水源地の藤をテーマに緑地として整備する。 地区内の4カ所の公園についても四季をテーマに緑化を進める他、本市の特徴的な景観をモチーフに公園の施設整備を行う。 整備にあたっては、緑地内及び緑地への通路並びに公園の遊具、トイレなどについてバリアフリー化を図り、人にやさしい施設とする。
	建築物等の整備の方針	① 住宅市街地としての環境の保全と、商業その他の業務機能の増進が図られるよう、それぞれの地区の区分に応じ、建築物の用途の制限を定める。 ② うるおいとゆとりのあるまちなみを形成するため、敷地の道路に面する部分には生け垣、樹木等の植栽による緑化が図られるよう、建築物の壁面の位置の制限を定める。 ③ 秩序あるまちなみ景観の形成が図られるよう、建築物、工作物等の形態及び意匠の制限を行う。屋外広告物（屋外広告物法第2条第1項に定めるものをいう。）は美観風致を十分配慮した色彩、形態及び装飾を用いたものとし、風俗営業を営む施設は、特に周辺の景観に配慮したものとする。 ④ 宅地の緑化推進の効果を高め、開かれた明るいまちとするため、垣又はさくの構造の制限を定める。

地 区 整 備 計 画 事 項 備 考	地区施設の配置及び規模		公園 4カ所 面積 約0.4ha 緑地 8カ所 面積 約1.4ha	
	建 築 物 等 に 関 す る 事 項	地区の 区分	区 分 の 名 称	商業・業務ゾーン
			区 分 の 面 積	22.8ha
	建 築 物 等 に 関 す る 事 項	建築物の用途の制限		別表に掲げる建築物は建築しては ならない。
		壁面の位置の制限		建築物の外壁又はこれにかわる柱の 面から道路境界線までの距離は1メー トル以上とする。ただし、次の一に該当 する場合はこの限りではない。 1 物置その他これらに類する用途(自 動車庫を除く)に供し、軒の高さが2.3メートル以下かつ床面積の 合計が5平方メートル以内であるこ と。 2 側壁を設けない屋根付き駐車場及 び掘り込み車庫。
	建 築 物 等 に 関 す る 事 項	建築物等の形態又は意匠 の制限		1 建築物の形態、色彩、材料及び意匠は西条の歴史的景観に配慮するとともに、 周辺の景観に調和したものとする。 2 床板等の工作物は擁壁からはみ出して設けてはならない。ただし、出入口・ 車庫等に用いる部分はこの限りではない。
		垣又はさくの構造の制限		道路に面する垣又はさくの構造は生垣又は網状その他これらに類する透視可 能なさくとする。 ただし、透視不可能な部分の高さが地盤面から1.2メートル以下のもの、景 観に十分配慮したもの又は門はこの限りではない。
	備 考			

『区域、区分、地区施設の配置は計画図の表示のとおり』

理 由

風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和23年法律第122号)の一部改正(平成10年法律第55号)を受け、地区整備計画における制限内容の整合を図るものである。

別 表

- 1 原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が50平方メートルを越えるもの。ただし、パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類する食品製造業を営むもの又は作業場の床面積の合計が150平方メートルを越えない自動車修理工場を除く。
- 2 次に掲げる事業を営む工場
 - (1) 容量10リットル以上30リットル以下のアセチレンガス発生器を用いる金属の工作
 - (2) 印刷用インキの製造
 - (3) 出力の合計が0.75kw以下の原動機を使用する塗料の吹付
 - (4) 原動機を使用する魚肉の練製品の製造
 - (5) コルク、エボナイト若しくは合成樹脂の粉碎若しくは乾燥研磨
 - (6) 合成樹脂の射出成形加工
 - (7) めつき
 - (8) ゴム練用又は合成樹脂練用のロール機を使用する作業（カレンダーロール機を除く。）
- 3 勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの。
- 4 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律における「店舗型性風俗特殊営業」を営む施設
- 5 床面積の合計が15平方メートルを超える畜舎

計画図

