

令和2年度
竹原市都市計画審議会
議案書

日時：令和2年11月20日（金）14：00～

場所：竹原市役所3階 委員会室

竹原市建設部都市整備課

目 次

議案 番号	付議事項	決定 権者	摘要	頁
1	竹原都市計画用途地域の変更 について（諮問）	市		1
2	竹原都市計画臨港地区の変更 について（諮問）	市	忠海港臨港地区	9

第1号議案

竹原都市計画用途地域の変更について（諮問）

竹 都 第 1 9 4 号
令和2年11月20日

竹原市都市計画審議会会長 様

竹 原 市 長
(都 市 整 備 課)

竹原都市計画用途地域の変更について（諮問）

このことについて、都市計画法（昭和43年法律第100号）第21条第2項
において準用する同法第19条第1項の規定によって、貴会の意見を求めます。

竹原都市計画用途地域

竹原都市計画用途地域の変更（竹原市決定）

都市計画用途地域を次のように変更する。

種 類	面 積	建 築 物 の 容 積 率	建 築 物 の 建 ぺ い 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	そ の 他 及 び 備 考
第一種低層 住居専用地域	約 13 ha	15/10 以下	6/10 以下	—	—	10m	1.4%
第二種低層 住居専用地域	—	—	—	—	—	—	—
第一種中高層住 居専用地域	約 62 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	6.9%
第二種中高層住 居専用地域	約 109 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	12.1%
第一種住居 地域	約 290 ha	20/10 以下	—	—	—	—	32.1%
第二種住居 地域	約 41 ha	20/10 以下	—	—	—	—	4.5%
準住居地域	約 21 ha	20/10 以下	—	—	—	—	2.3%
田園住居地域	—	—	—	—	—	—	—
近隣商業地域	約 33 ha	20/10 以下	—	—	—	—	3.7%
商業地域	約 17 ha	40/10 以下	—	—	—	—	1.9%
準工業地域	約 185 ha	20/10 以下	—	—	—	—	20.5%
工業地域	約 35 ha	20/10 以下	—	—	—	—	3.9%
工業専用地域	約 97 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	10.7%
合 計	約 903 ha						100.0%

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

理由

「別紙理由書のとおり」

理由書

当地区は、忠海駅の南側沿岸部に位置する忠海港臨港地区（忠海港本港地区）の東側約1kmに造成された埋立地（二窓地区）であり、平成15年11月に埋立免許を受け公有水面埋立事業を実施、平成24年11月に竣工認可を受けて供用、平成29年6月に所有権登記した土地である。

本市の土地利用にあたっては、第3次竹原市都市計画マスタープラン（平成28年11月策定）において、「活力ある都市活動と産業活動の実現」として、適切な土地利用の規制と誘導により、都市の賑わいと産業の活性化を図ることを基本的な考え方の1つに掲げ、工業・流通施設などが立地している沿岸部については、住宅などの環境の保護に配慮しながら、工業・流通用地としての土地利用を維持すること、また、忠海港二窓地区については、周辺の住環境との調和を図りながら港湾と一体として機能すべき陸域を臨港地区に指定することを検討するとしている。

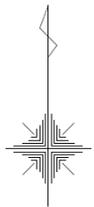
さらに、同計画において、用途地域については、都市の計画的な土地利用や都市機能及び都市環境の維持増進を図るため、住居系・商業系・工業系などの土地利用に応じて定めることとしており、土地利用の状況の変化や市街地整備事業の進捗、土地利用計画の変更などに対応して、必要な見直しを行いながら、適切な運用を行うこととしている。

このたび、当地区について計画的な土地利用と良好な市街地の形成を図るため、忠海港臨港地区への追加指定とあわせ、当地区に整備された土地のうち、埠頭用地（物揚場・護岸、野積場及び臨港道路）、緑地及び交流厚生用地について「準工業地域」を、道路用地について「第1種住居地域」を追加指定する。

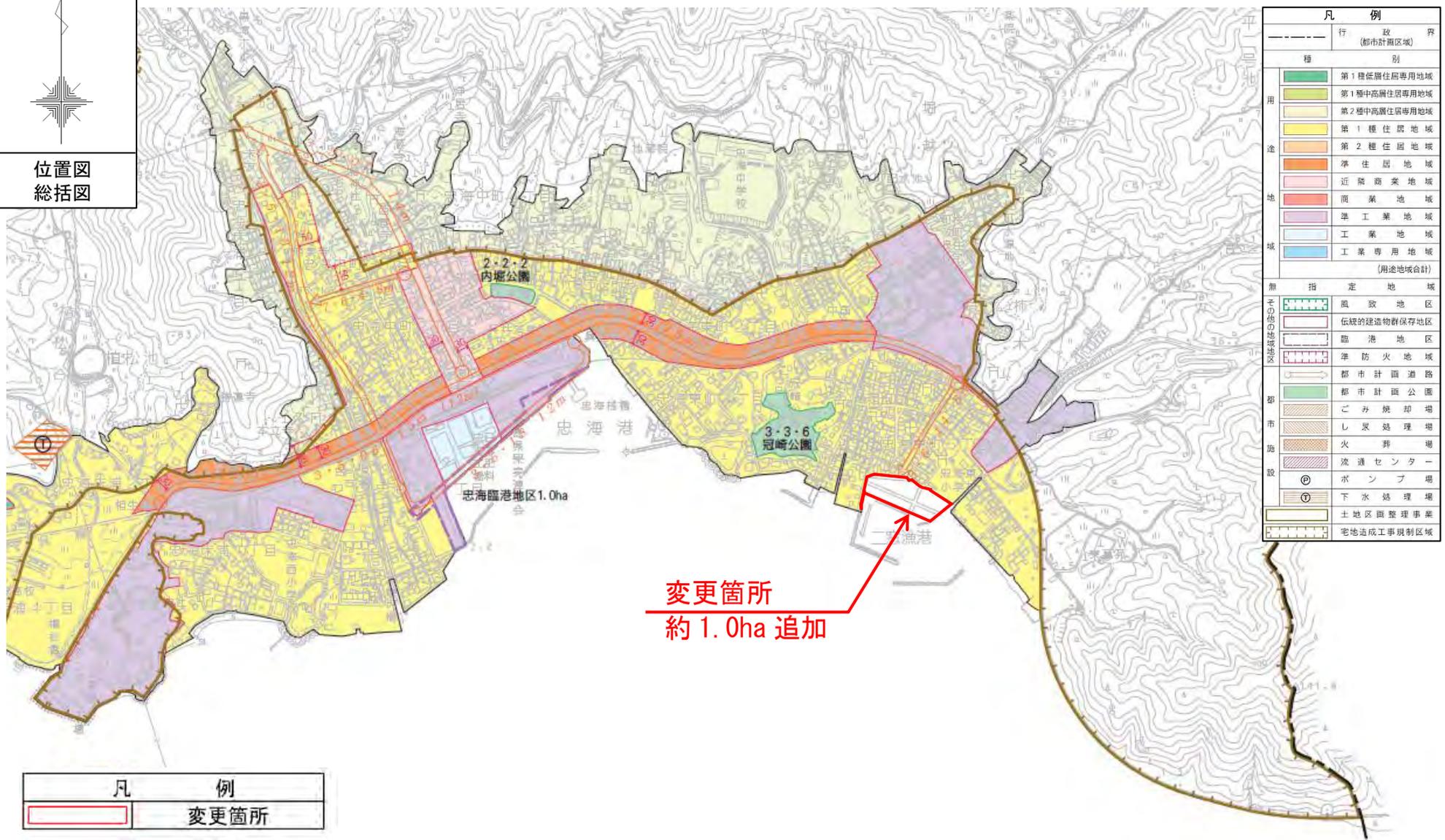
新旧用途地域対照表

() 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 ぺ い 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 13 ha (")	15/10 以下	6/10 以下	—	—	10m	1.4% (")
第二種低層 住居専用地域	—	—	—	—	—	—	—
第一種中高層住 居専用地域	約 62 ha (")	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	6.9% (")
第二種中高層住 居専用地域	約 109 ha (")	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	12.1% (")
第一種住居 地域	約 290 ha (")	20/10 以下	—	—	—	—	32.1% (")
第二種住居 地域	約 41 ha (")	20/10 以下	—	—	—	—	4.5% (")
準住居地域	約 21 ha (")	20/10 以下	—	—	—	—	2.3% (")
田園住居地域	—	—	—	—	—	—	—
近隣商業地域	約 33 ha (")	20/10 以下	—	—	—	—	3.7% (")
商業地域	約 17 ha (")	40/10 以下	—	—	—	—	1.9% (")
準工業地域	約 185 ha (約 184 ha)	20/10 以下	—	—	—	—	20.5% (20.4%)
工業地域	約 35 ha (")	20/10 以下	—	—	—	—	3.9% (")
工業専用地域	約 97 ha (")	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	10.7% (10.8%)
合 計	約 903 ha (約 902 ha)						100.0% (")



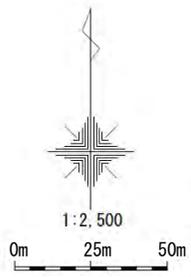
位置図
総括図



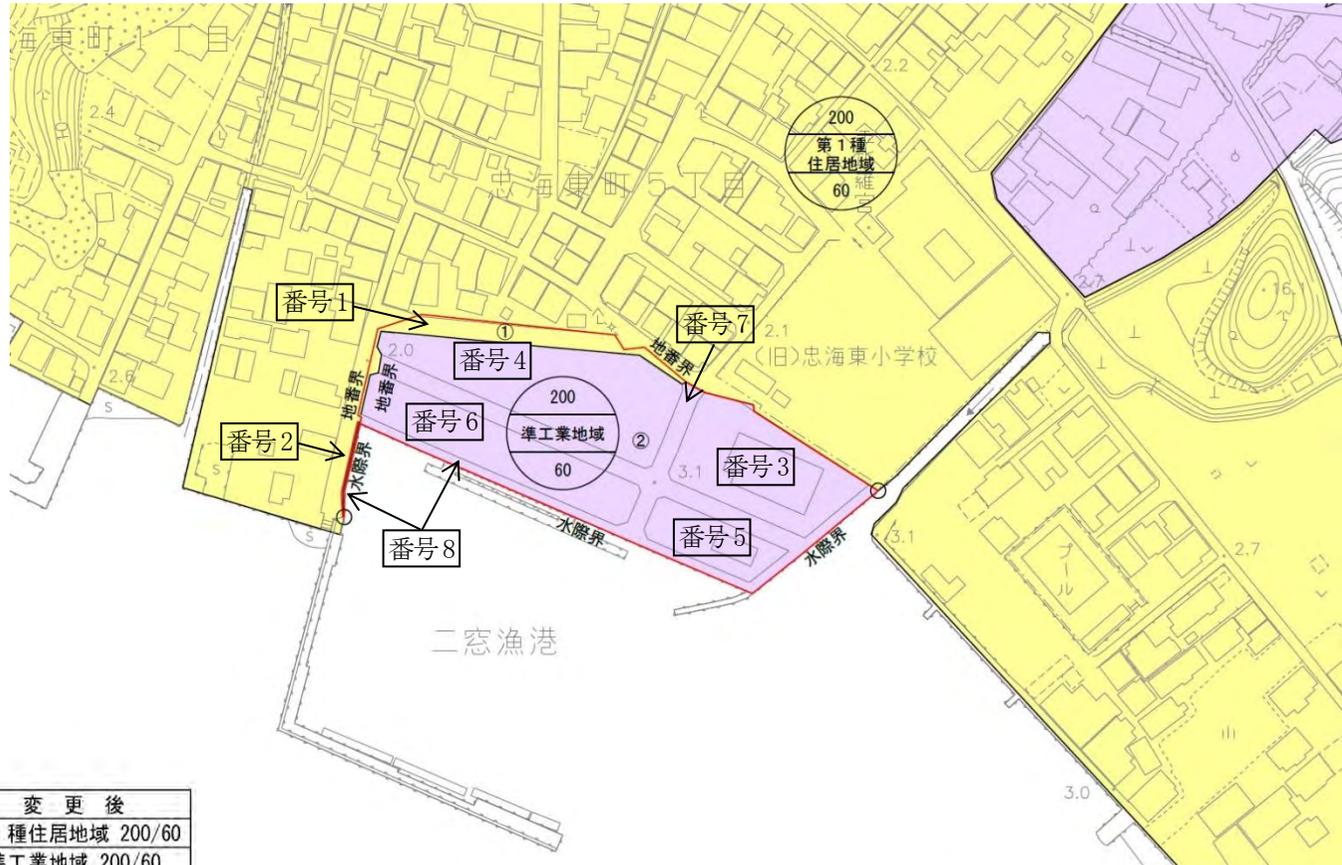
凡 例	
種 別	行 政 界 (都市計画区域)
第1種低層住居専用地域	行政界
第1種中高層住居専用地域	
第2種中高層住居専用地域	
第1種住居地域	
第2種住居地域	
準住居地域	
近隣商業地域	
商業地域	
準工業地域	
工業地域	
工業専用地域	
(用途地域合計)	
無指定地域	
風致地区	
伝統的建造物群保存地区	
臨港地区	
準防火地域	
都市計画道路	
都市計画公園	
ごみ焼却場	
し尿処理場	
火葬場	
流通センター	
ポンプ場	
下水処理場	
土地区画整理事業	
宅地造成工事規制区域	

変更箇所
約 1.0ha 追加

凡 例	
変更箇所	



新旧対照図

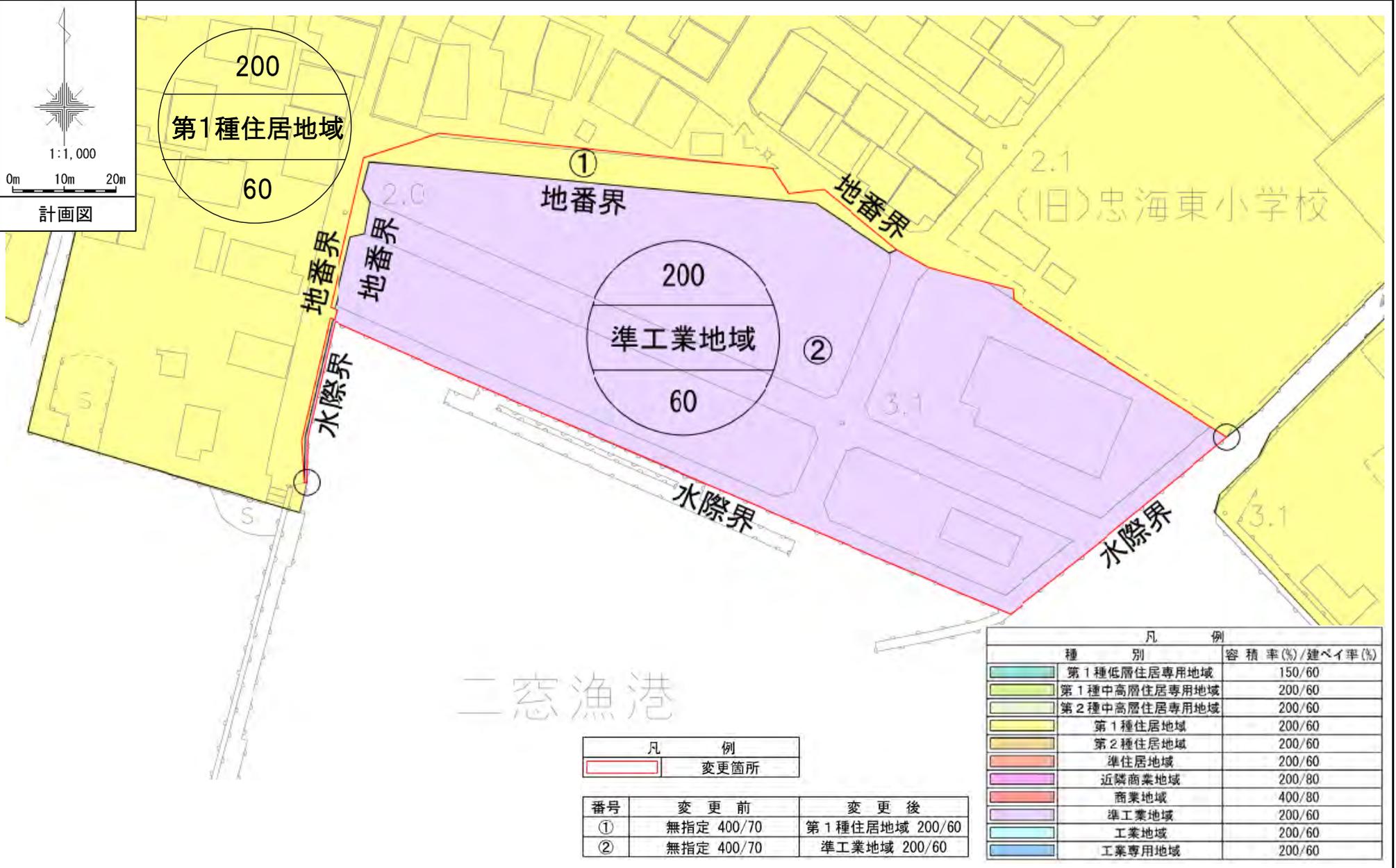


凡	例
	変更箇所

番号	変更前	変更後
①	無指定 400/70	第1種住居地域 200/60
②	無指定 400/70	準工業地域 200/60

番号	変更前	変更後	土地利用状況
1	無指定 400/70	一住 200/60	道路用地
2	無指定 400/70	一住 200/60	
3	無指定 400/70	準工 200/60	交流厚生用地
4	無指定 400/70	準工 200/60	緑地
5	無指定 400/70	準工 200/60	野積場用地
6	無指定 400/70	準工 200/60	
7	無指定 400/70	準工 200/60	臨港道路用地
8	無指定 400/70	準工 200/60	護岸用地、物揚場

凡	例
種別	容積率(%) / 建ぺい率(%)
	第1種低層住居専用地域 150/60
	第1種中高層住居専用地域 200/60
	第2種中高層住居専用地域 200/60
	第1種住居地域 200/60
	第2種住居地域 200/60
	準住居地域 200/60
	近隣商業地域 200/80
	商業地域 400/80
	準工業地域 200/60
	工業地域 200/60
	工業専用地域 200/60



第2号議案

竹原都市計画臨港地区の変更について（諮問）

竹 都 第 1 9 5 号
令和2年11月20日

竹原市都市計画審議会会長 様

竹 原 市 長
(都 市 整 備 課)

竹原都市計画臨港地区の変更について（諮問）

このことについて、都市計画法（昭和43年法律第100号）第21条第2項
において準用する同法第19条第1項の規定によって、貴会の意見を求めます。

竹原都市計画臨港地区 忠海港臨港地区

竹原都市計画臨港地区の変更（竹原市決定）

都市計画忠海港臨港地区を次のように変更する。

名 称	面 積	備 考
忠海港 臨港地区	約 1.6ha	分区 商 港 区 約 1.0ha 漁 港 区 約 0.4ha 修景厚生港区 約 0.2ha 分区の規制内容を定めている条例名 「広島県が管理する港湾の臨港地区内の分区における構築物の規制に関する条例」

「位置及び区域は計画図表示のとおり」

理由

「別添理由書のとおり」

理由書

忠海港における臨港地区は、昭和39年12月に忠海駅より南側の港湾施設に関連する範囲（忠海港本港地区）に対し、竹原都市計画忠海港臨港地区として指定された。

その後、本港地区においては、現有施設の前面に物揚場、荷捌き地及び駐車場を埋立造成し、港湾機能の移行・充実に伴い、臨海部の効率的な土地利用及び港湾における諸活動の円滑化と港湾機能の効率化を図るため、平成元年3月に、臨港地区の変更を行った。

この度の臨港地区の変更は、本港地区の東側約1kmに位置する埋立地(二窓地区)が造成され、平成24年11月に竣功したことに伴い、二窓地区を追加指定するものである。

二窓地区については、平成15年11月に埋立免許を受け公有水面埋立事業を実施し、埠頭用地(漁船の安全な接岸、停泊及び円滑な漁業活動を確保するための物揚場・護岸、漁具の補修や出漁前の仮置きなどのための野積場及び臨港道路)及び緑地(港湾利用者及び住民の休息・運動・散策等のための緑地)が整備されている。

本市の土地利用にあたっては、第3次竹原市都市計画マスタープラン(平成28年11月策定)において、「活力ある都市活動と産業活動の実現」として、適切な土地利用の規制と誘導により、都市の賑わいと産業の活性化を図ることを基本的な考え方の1つに掲げ、忠海港二窓地区については、周辺の住環境との調和を図りながら港湾と一体として機能すべき陸域を臨港地区に指定することを検討するとしている。

このため、忠海港の港湾施設の整備状況及び港周辺の市街地の整備状況を踏まえ、臨海部の効率的な土地利用及び港湾施設の適切な維持管理を図るため、埋立地(二窓地区)に整備された埠頭用地及び緑地を、新たに臨港地区に追加指定する。

竹原都市計画臨港地区の変更 新旧対照表

新

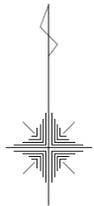
名称	面積	備考
忠海港 臨港地区	約 1.6 ha	分区名 商 港 区 約 1.0 ha 漁 港 区 約 0.4 ha 修景厚生港区 約 0.2 ha 分区の規制内容を定めている条例名 「広島県が管理する港湾の臨港地区内の分 区における構築物の規制に関する条例」

「位置及び区域は計画図表示のとおり」

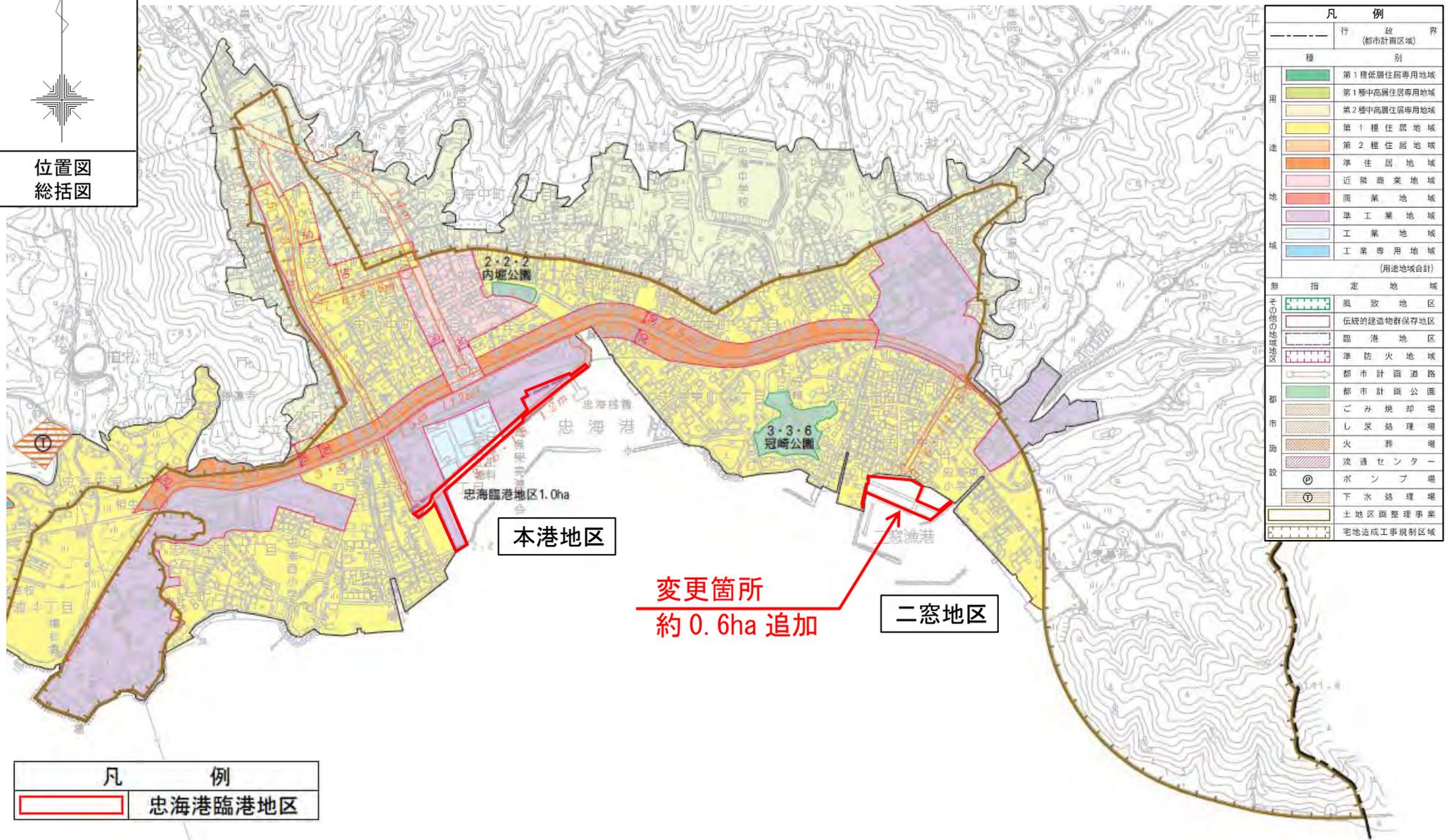
旧

名称	面積	備考
忠海港 臨港地区	約 1.0 ha	分区名 商 港 区 約 1.0 ha 分区の規制内容を定めている条例名 「広島県が管理する港湾の臨港地区内の分 区における構築物の規制に関する条例」

「位置及び区域は計画図表示のとおり」



位置図
総括図



凡例	
行 (都市計画区域) 界	
種別	
用	第1種低層住居専用地域
途	第1種中高層住居専用地域
地	第2種中高層住居専用地域
域	第1種住居地域
	第2種住居地域
	準住居地域
	近隣商業地域
	商業地域
	準工業地域
	工業地域
	工業専用地域
(用途地域合計)	
無	指定地域
その他	風致地区
の	伝統的建造物群保存地区
地	臨港地区
域	準防火地域
	都市計画道路
都	都市計画公園
市	ごみ焼却場
施	し尿処理場
設	火葬場
	流通センター
	ポンプ場
	下水処理場
	土地区画整理事業
	宅地造成工事規制区域

凡例	
	忠海港臨港地区



新旧対照図
分区指定計画図

15

凡 例	
	臨港地区(現行)
	臨港地区(新規)

凡 例	
	商港区
	特殊物資港区
	工業港区
	漁港区
	保安港区
	マリーナ港区
	修景厚生港区
	解除

竹原都市計画臨港地区の変更 新旧対照表

新		
名称	面積	備 考
忠海港 臨港地区	約 1.6 ha	分区名 商 港 区 約 1.0 ha 漁 港 区 約 0.4 ha 修景厚生港区 約 0.2 ha 分区の規制内容を定めている条例名 「広島県が管理する港湾の臨港地区内の 分区における構築物の規制に関する条例」

旧		
名称	面積	備 考
忠海港 臨港地区	約 1.0 ha	分区名 商 港 区 約 1.0 ha 分区の規制内容を定めている条例名 「広島県が管理する港湾の臨港地区内の 分区における構築物の規制に関する条例」

