

竹原都市計画用途地域 竹原都市計画臨港地区 の変更について

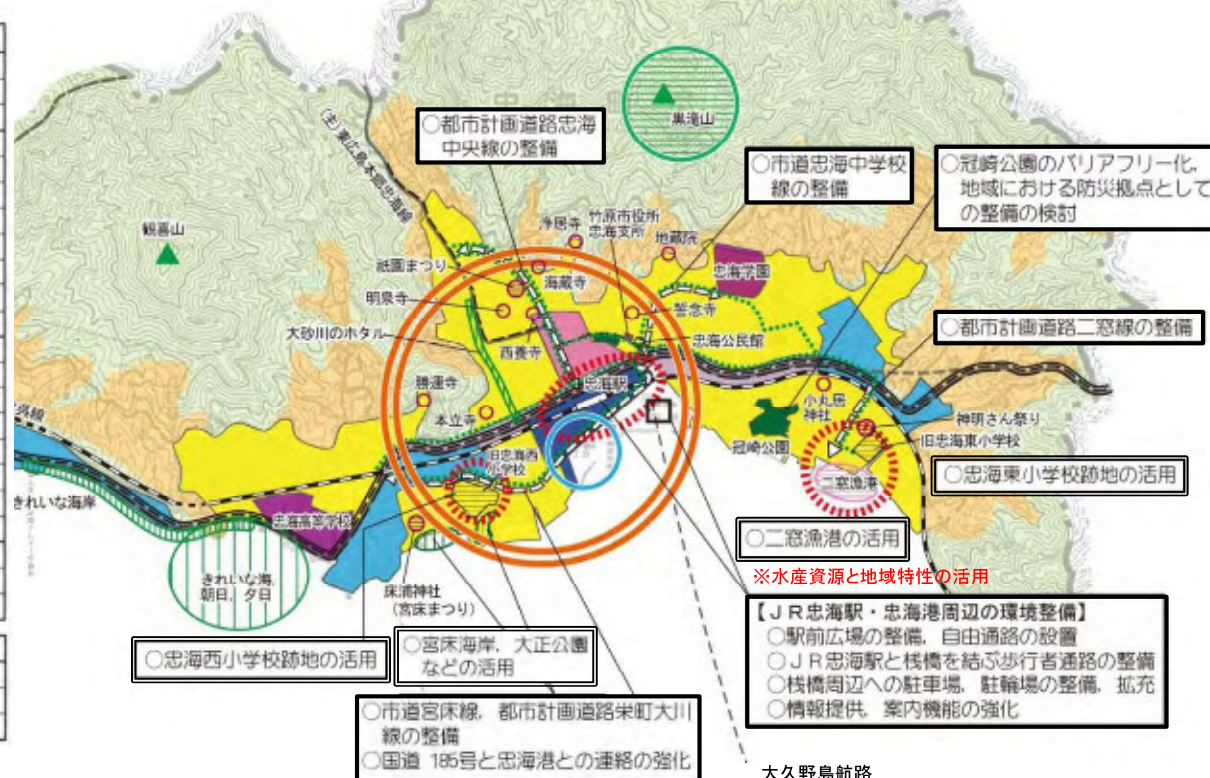


○はじめに ～忠海地域のまちづくり～

○忠海地域は，JR忠海駅周辺に商業施設や行政サービス施設等が立地する地域の中心地（地域拠点）が形成され，その周囲に住宅地，沿岸部に工業地が立地し，第3次竹原市都市計画マスタープランにおいて，次のとおり「まちづくりの方針」（土地利用，都市施設の整備・活用）が示されています。

凡例	
拠点	○ 地域拠点
	○ 産業拠点
	○ 観光・交流拠点
土地利用	住宅地
	近隣商業地
	専用工業地
	工業・流通用地
	沿道サービス用地
	農地・集落
	観光・レクリエーション用地
	山林・原野等
都市施設等	主要公共施設
	都市公園等
	幹線道路等
	鉄道、駅
	路線バス
	福祉バス
	高速バス
	港湾
	主な整備・誘導ゾーン
	歩行者ネットワーク
道路整備	
地域資源 凡例	
▲	自然的資源
○	歴史的・文化的資源
○	産業・社会的資源

※地域資源は、市民ワークショップによる。





○ はじめに ～忠海地域のまちづくり～

○地方港湾忠海港は「本港地区」と「二窓地区」に分かれ、本港地区は大久野島や大三島などへの広域観光拠点として、二窓地区は漁業活動の拠点として発展してきました。



地方港湾忠海港



○はじめに ～忠海地域のまちづくり～

○二窓地区では、係留施設や野積場用地，臨港道路が未整備であり，漁業活動に支障をきたしていたことから，**港湾施設の整備が必要**となっていました。

○また，護岸背後には多くの家屋が立地しており，台風等の暴風時には越波や高潮の影響を受けやすく，**防災機能の強化が必要**となっていました。

○このため，**平成15年に広島県と竹原市は公有水面埋立免許を取得**し，埋立事業に着手しました。



係留状況（平成15年当時）



護岸背後の状況（平成15年当時）



○はじめに ~忠海地域のまちづくり~

【二窓地区埋立事業の概要】

○位置

忠海東町5丁目地先公有水面

○面積

約0.8ha

○用途

ふ頭用地，交流厚生用地
緑地，道路用地

○事業経緯

平成15年11月	埋立免許取得
平成24年12月	竣工認可
平成29年6月	所有権登記
平成30年3月	用途変更

※忠海東小学校閉校に伴い小学校用地
(運動場用地)を交流厚生用地に変更

土地利用計画図

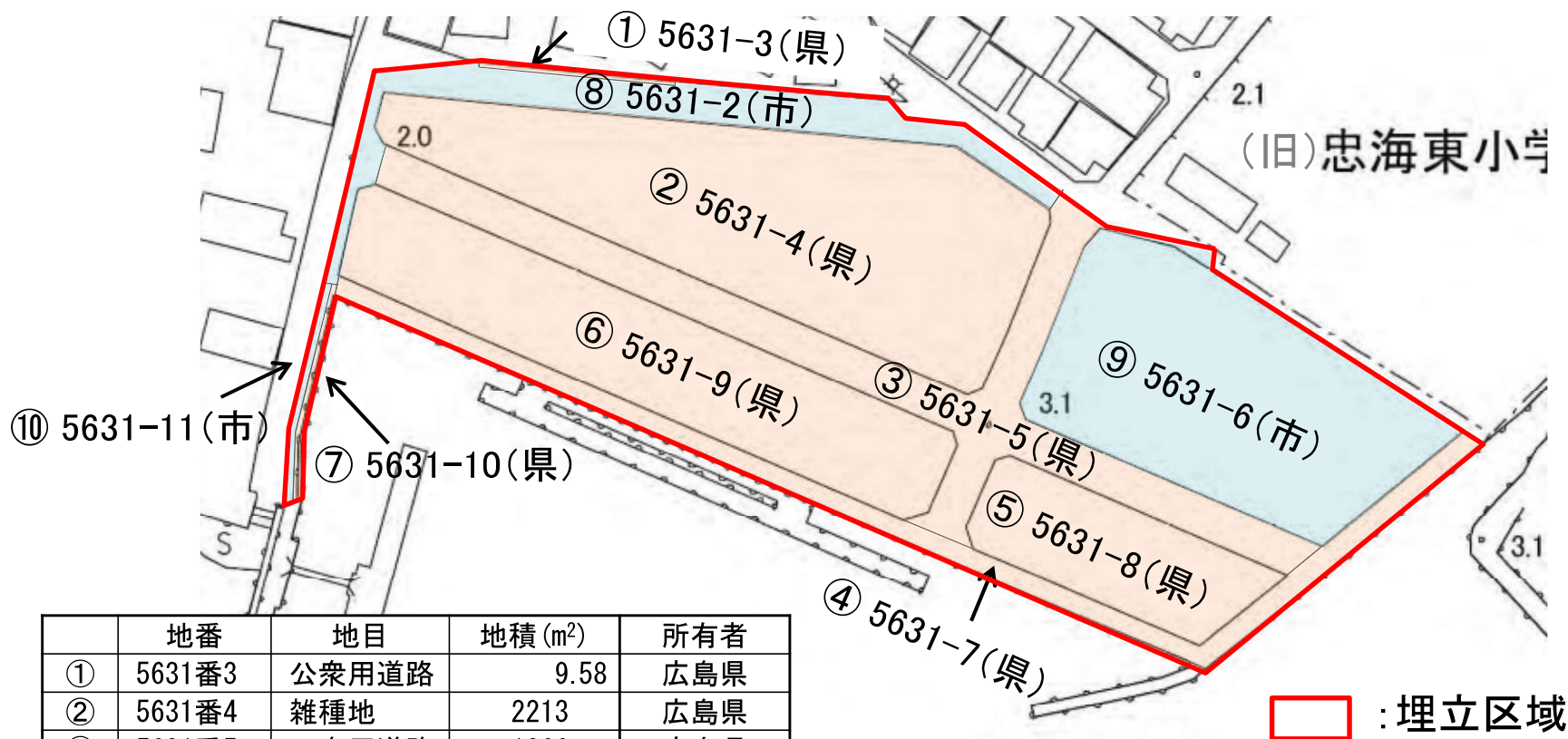




○ はじめに ～忠海地域のまちづくり～

○土地調書

県有地：約0.6ha，市有地：約0.2ha 計：約0.8ha



	地番	地目	地積 (m ²)	所有者
①	5631番3	公衆用道路	9.58	広島県
②	5631番4	雑種地	2213	広島県
③	5631番5	公衆用道路	1266	広島県
④	5631番7	雑種地	628	広島県
⑤	5631番8	雑種地	655	広島県
⑥	5631番9	雑種地	1453	広島県
⑦	5631番10	雑種地	30	広島県
計			6254.58	

	地番	地目	地積 (m ²)	所有者
⑧	5631番2	公衆用道路	530	竹原市
⑨	5631番6	雑種地	1619	竹原市
⑩	5631番11	公衆用道路	14	竹原市
計			2163	



○ 都市計画変更の概要

二窓地区埋立事業により新たに生じた土地について、次の都市計画変更を行います。

議案番号	付議事項	決定権者	摘要	変更の概要
1	竹原都市計画用途地域の変更について（諮問）	市	—	二窓地区（約1ha）について、用途地域の追加指定を行います。 ・ 変更前：約902ha ・ 変更後：約903ha
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	二窓地区に整備された埠頭用地及び緑地（約0.6ha）について、忠海港臨港地区への追加指定を行います。 併せて、港湾法に基づく分区指定（建築物の立地制限）を行います。 ・ 変更前：約1.0ha ・ 変更後：約1.6ha

※臨港地区は、港湾管理者（県）からの申し出に基づき変更。



○ 都市計画変更の概要

	指 定	規 制
都市計画法	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> 都市計画区域【竹原市全域】 一体の都市として総合的に整備・保全する区域 </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> <div style="border: 1px solid red; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> 用途地域 無秩序な土地利用を規制し，都市環境と都市機能の整備・向上のために定める区域 </div> <div style="border: 1px solid red; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> 臨港地区 港湾を管理運営するために定める地区 </div> </div> <div style="width: 45%;"> <div style="border: 1px solid red; padding: 5px; margin-bottom: 10px; background-color: yellow;"> 第1種住居地域 </div> <div style="border: 1px solid red; padding: 5px;"> 準工業地域 </div> </div> </div>	<ul style="list-style-type: none"> ■ 建築基準法 ・ 用途規制 ・ 形態規制 (容積, 建ぺい等) <p>※ 分区指定された区域は用途規制は適用外 形態規制のみ適用</p>
港湾法	<div style="display: flex; align-items: center; justify-content: center;"> <div style="border: 1px solid red; padding: 5px; margin-right: 10px;"> 漁港区 </div> <div style="border: 1px solid red; padding: 5px; margin-right: 10px;"> 修景厚生港区 </div> <div style="font-size: 2em; margin-left: 10px;">} 分区</div> </div>	<ul style="list-style-type: none"> ■ 分区内の規制 ■ 禁止構築物 <p>※ 違反に対する措置あり</p>



「用途地域」と「臨港地区及び分区」を指定することで，建築物・構築物が適正に規制・誘導され，周辺の環境保護及び秩序ある土地利用が可能となる。



第1号議案

竹原都市計画用途地域の変更について (諮問)



第1号議案 用途地域の変更について

「用途地域」は、住居の環境保護や商工業の利便増進を図るため，都市計画法に基づき指定するもので、住宅地，商業地，工業地などを区分し，建築物の用途，形態，容積などについて守るべき最低限のルールを定めます。



土地利用の混乱
(住宅と工場等が混在)

用途地域の指定
(住宅と工場等を区分)



第1号議案 用途地域の変更について

○用途地域には13種類があり，建築物を適正に規制・誘導することで，土地利用の混乱を防止し，合理的な土地利用が図れます。













【都市計画法】
用途地域の指定
用途地域毎の建築制限
(用途，容積建ぺいなど)



【建築基準法】
建築確認の審査対象



○秩序ある土地利用
○土地の高度利用
○都市環境の維持

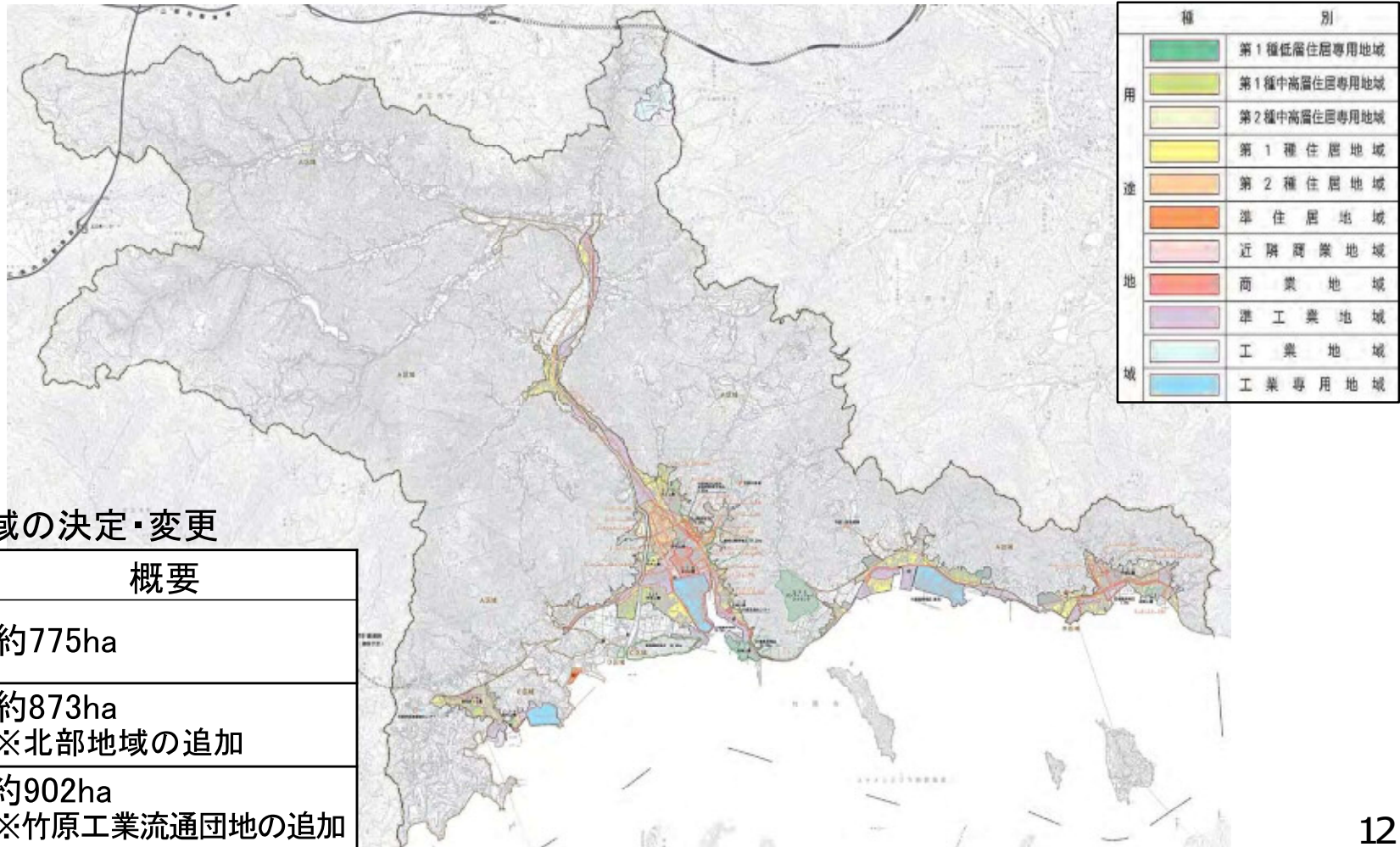
<p>第一種低層住居専用地域</p>  <p>低層住宅のための地域です。小規模なお店や事務所をかねた住宅や、小中学校などが建てられます。</p>	<p>第二種低層住居専用地域</p>  <p>主に低層住宅のための地域です。小中学校などのほか、150m²までの一定のお店などが建てられます。</p>	<p>第一種中高層住居専用地域</p>  <p>中高層住宅のための地域です。病院、大学、500m²までの一定のお店などが建てられます。</p>
<p>第二種中高層住居専用地域</p>  <p>主に中高層住宅のための地域です。病院、大学などのほか、1,500m²までの一定のお店や事務所など必要な利便施設が建てられます。</p>	<p>第一種住居地域</p>  <p>住居の環境を守るための地域です。3,000m²までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられません。</p>	<p>第二種住居地域</p>  <p>主に住居の環境を守るための地域です。店舗、事務所、ホテル、カラオケボックスなどは建てられます。</p>
<p>準住居地域</p>  <p>道路の沿道において、自動車関連施設などの立地と、これと調和した住居の環境を保護するための地域です。</p>	<p>近隣商業地域</p>  <p>まわりの住民が日用品の買物などをするための地域です。住宅や店舗のほか小規模の工場も建てられます。</p>	<p>商業地域</p>  <p>銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。</p>
<p>準工業地域</p>  <p>主に軽工業の工場やサービス施設等が立地する地域です。危険性、環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんど建てられます。</p>	<p>工業地域</p>  <p>どんな工場でも建てられる地域です。住宅やお店は建てられますが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。</p>	<p>工業専用地域</p>  <p>工場のための地域です。どんな工場でも建てられますが、住宅、お店、学校、病院、ホテルなどは建てられません。</p>

※平成30年に田園住居地域が追加(県内指定なし)



第1号議案 用途地域の変更について

○本市は，昭和63年4月に既存市街地の約775haに用途地域を当初決定し，その後，市街地の拡大などに伴う変更を行い，現在，市域の約902haに指定を行っています。



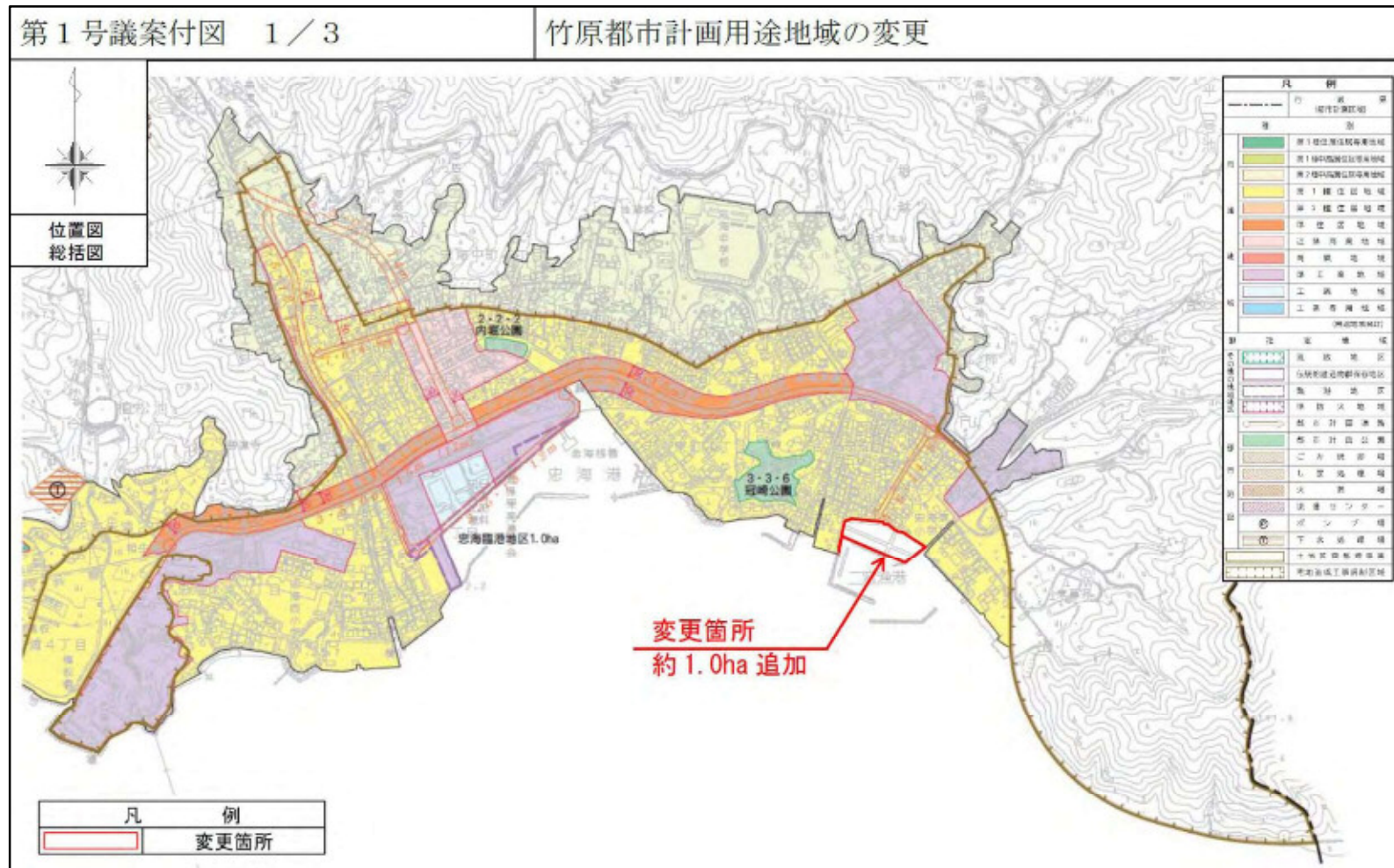
■用途地域の決定・変更

年月日	概要
S63.4.1 (決定)	約775ha
H8.2.5 (変更)	約873ha ※北部地域の追加
H9.4.1 (変更)	約902ha ※竹原工業流通団地の追加



第1号議案 用途地域の変更について

○今回、二窓地区(約1.0ha)について、計画的な土地利用と良好な市街地形成を図るため、用途地域の変更(追加指定)を行います。





第1号議案 用途地域の変更について

(1) 現在の二窓地区の状況



道路用地
(市道)



臨港道路



緑地



交流厚生用地(郷土産業振興館)



野積場用地(海ぶどう生産所)



第1号議案 用途地域の変更について

(2) 用途地域の変更

① 道路用地は，周辺住民の通行等に利用されており，既存の市道と一体的な利用を行うことから「第1種住居地域」を指定します。

② 埠頭用地，緑地，交流更生用地は，港湾利用のために整備された土地であり，円滑な漁業活動と港湾機能に資する区域であることから「準工業地域」を指定します。



■ 変更（案）

種類	①第1種住居地域	②準工業地域
面積	約0.1ha	約0.7ha
施設	道路用地 (市道)	埠頭用地 緑地 交流更生用地



第1号議案 用途地域の変更について

(3) 用途地域指定に伴う主な制限（建築物の用途）

第1種住居地域

住居の環境を守るための地域



○建てられる建築物

住宅，公共施設，病院，
3,000m²以下の店舗・ホテル等

○建てられない建築物

3,000m²を超える店舗・ホテル，
遊戯施設，危険性や環境悪化
が大きい建築物※

準工業地域

主に軽工業の工場やサービス
施設等が立地する地域



○建てられる建築物

住宅，公共施設，病院，店舗，
ホテル，遊戯施設，軽工業の
工場等ほとんどが建築可

○建てられない建築物

危険性や環境悪化が大きい
建築物※

※危険性が大きい，又は著しく環境を悪化させるおそれのある工場

（例）火薬，マッチ，圧縮ガス，合成樹脂，肥料，鉄釘類などの製造

※火薬，石油類，ガスなどの危険物の貯蔵量又は処理量の多い施設



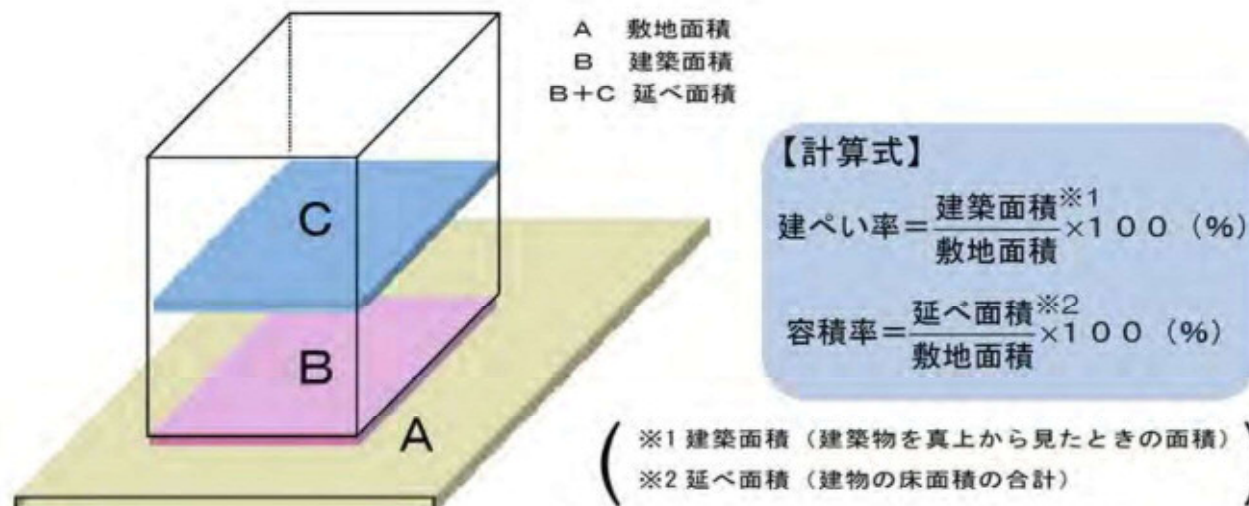
第1号議案 用途地域の変更について

(3) 用途地域指定に伴う主な制限(建築物の容積・建ぺい)

	従前	変更(追加指定)	
用途地域の種別	無指定地域	①第1種住居地域	②準工業地域
容積率	400%以下	200%以下	
建ぺい率	70%以下	60%以下	

※ 容積率：建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合

※ 建ぺい率：建築物の建築面積の敷地面積に対する割合





第1号議案 用途地域の変更について

建物用途現況図



凡 例	
	住宅
	店舗併用住宅
	商業施設
	文教厚生施設
	工業施設
	荷捌・野積施設
	緑地

※二窓地区内には、現在、工業施設（郷土産業振興館）、荷捌・野積施設、緑地が整備されています。

所有者現況図



凡 例	
	県有地
	市有地

※二窓地区内の土地は、現在、広島県又は竹原市の所有となっています。



第1号議案 用途地域の変更について

【変更内容】

竹原都市計画用途地域
約902ha→約903ha（約1ha追加）

【変更理由】

計画的な土地利用と良好な市街地の形成を図るため、埠頭用地，緑地及び交流更生用地について「準工業地域」を，道路用地について「第1種住居地域」を指定する。

【上位計画の位置付け】

第3次竹原市都市計画マスタープランにおいて，工業・流通施設等が立地している沿岸部は，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。

用途地域は，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。

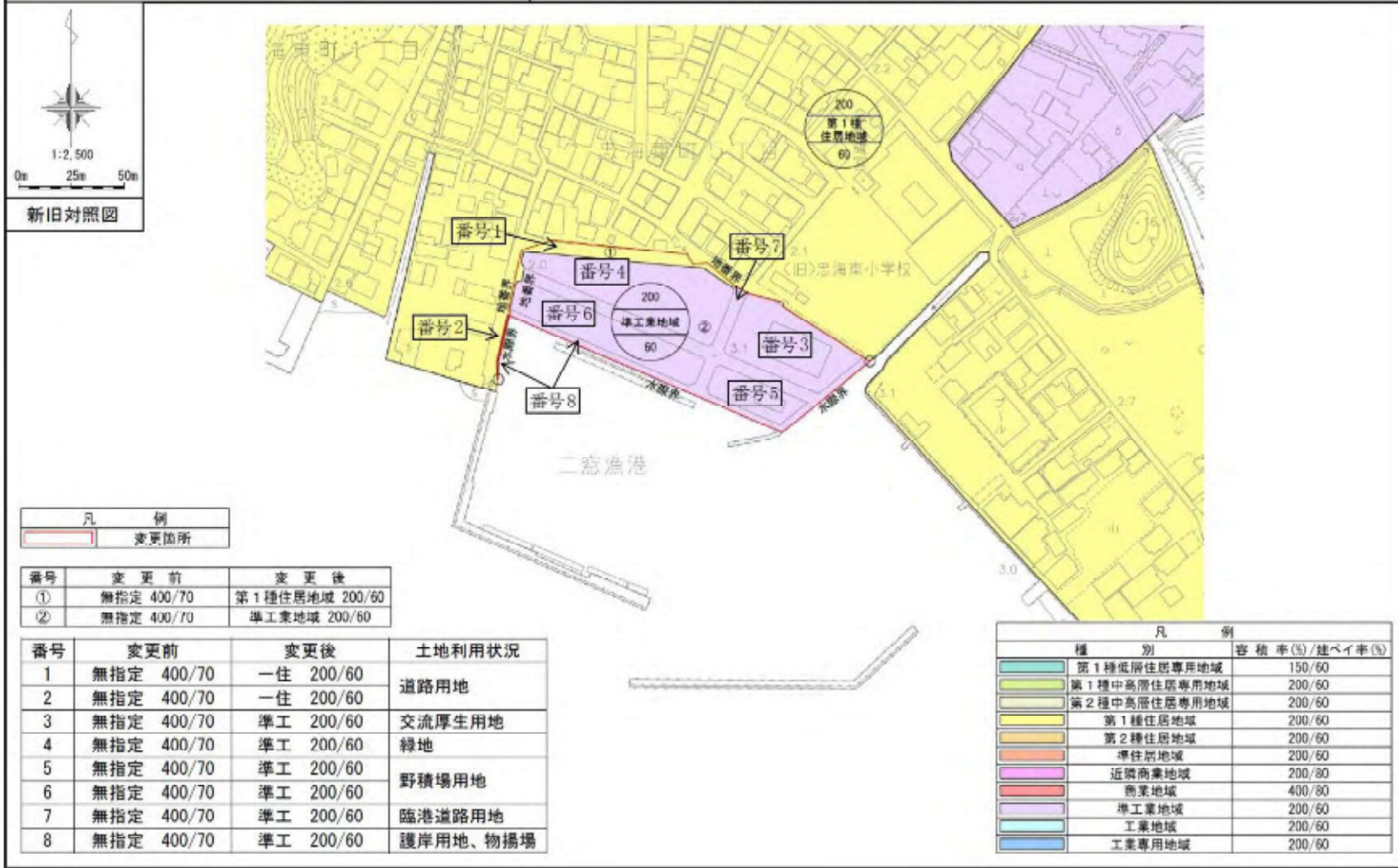


第1号議案 用途地域の変更について

【新旧対照図】

第1号議案付図 2 / 3

竹原都市計画用途地域の変更





第2号議案

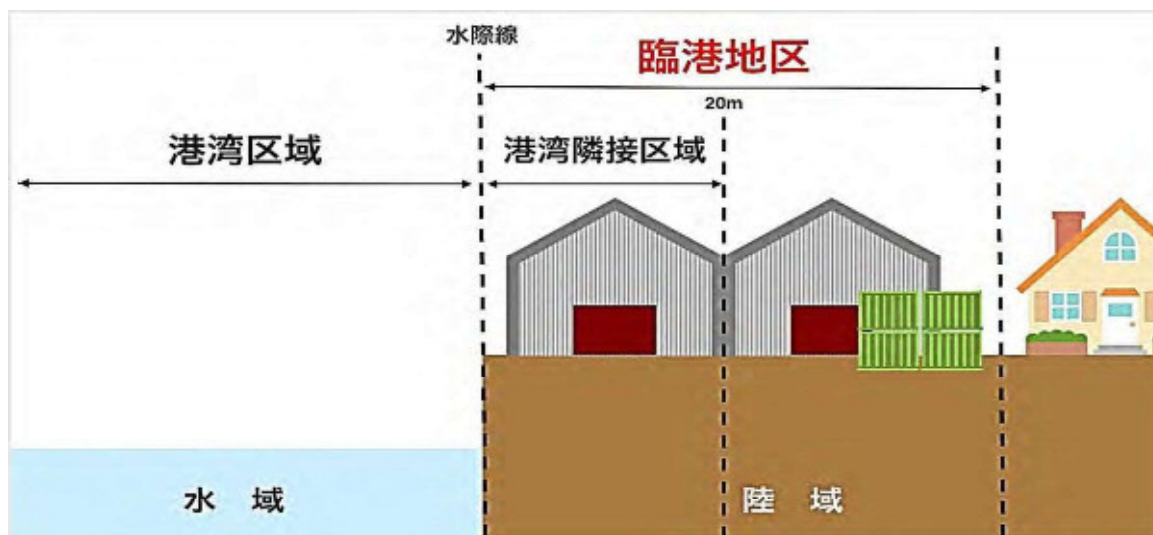
竹原都市計画臨港地区の変更について (諮問)



第2号議案 臨港地区の変更について

「臨港地区」は、港湾を管理運営するために定める地区で、港湾施設としての機能を整備し、港湾周辺の効率的な利用を図るため、都市計画法に基づき指定するものです。

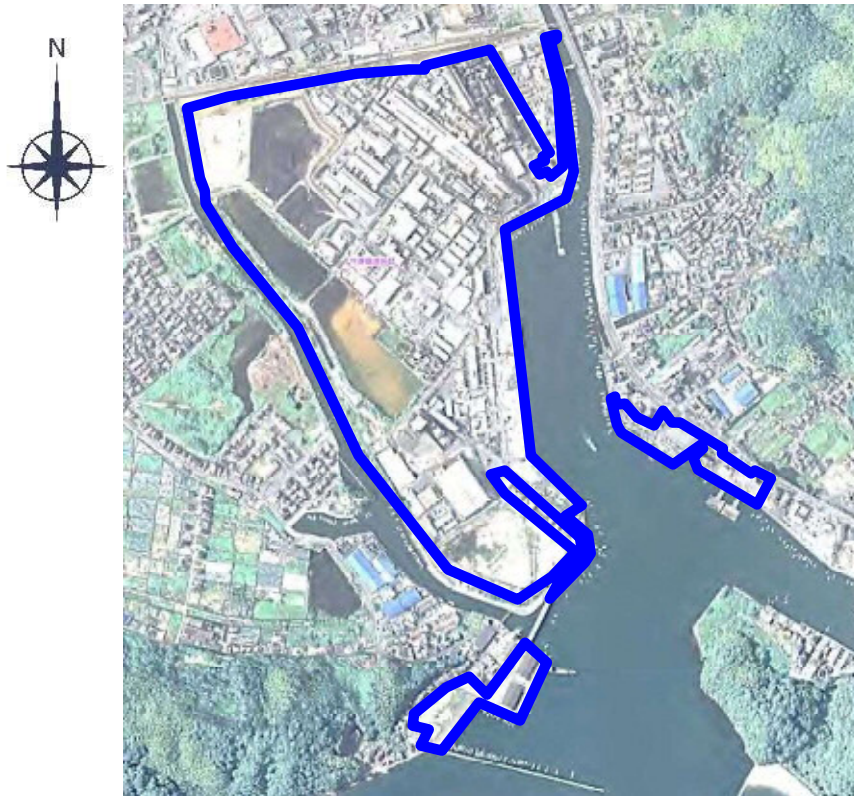
また、臨港地区内では必要に応じて、港湾法に基づき用途規制（分区指定）を行います。





第2号議案 臨港地区の変更について

○本市は、昭和39年12月に竹原港及び忠海港（本港地区）をそれぞれ「竹原港臨港地区」、「忠海港臨港地区」として当初決定し、その後、各港の港湾整備状況及び市街地の整備状況に伴う変更（追加指定）を行っています。



竹原港臨港地区



竹原港臨港地区(長浜)



忠海港臨港地区



第2号議案 臨港地区の変更について

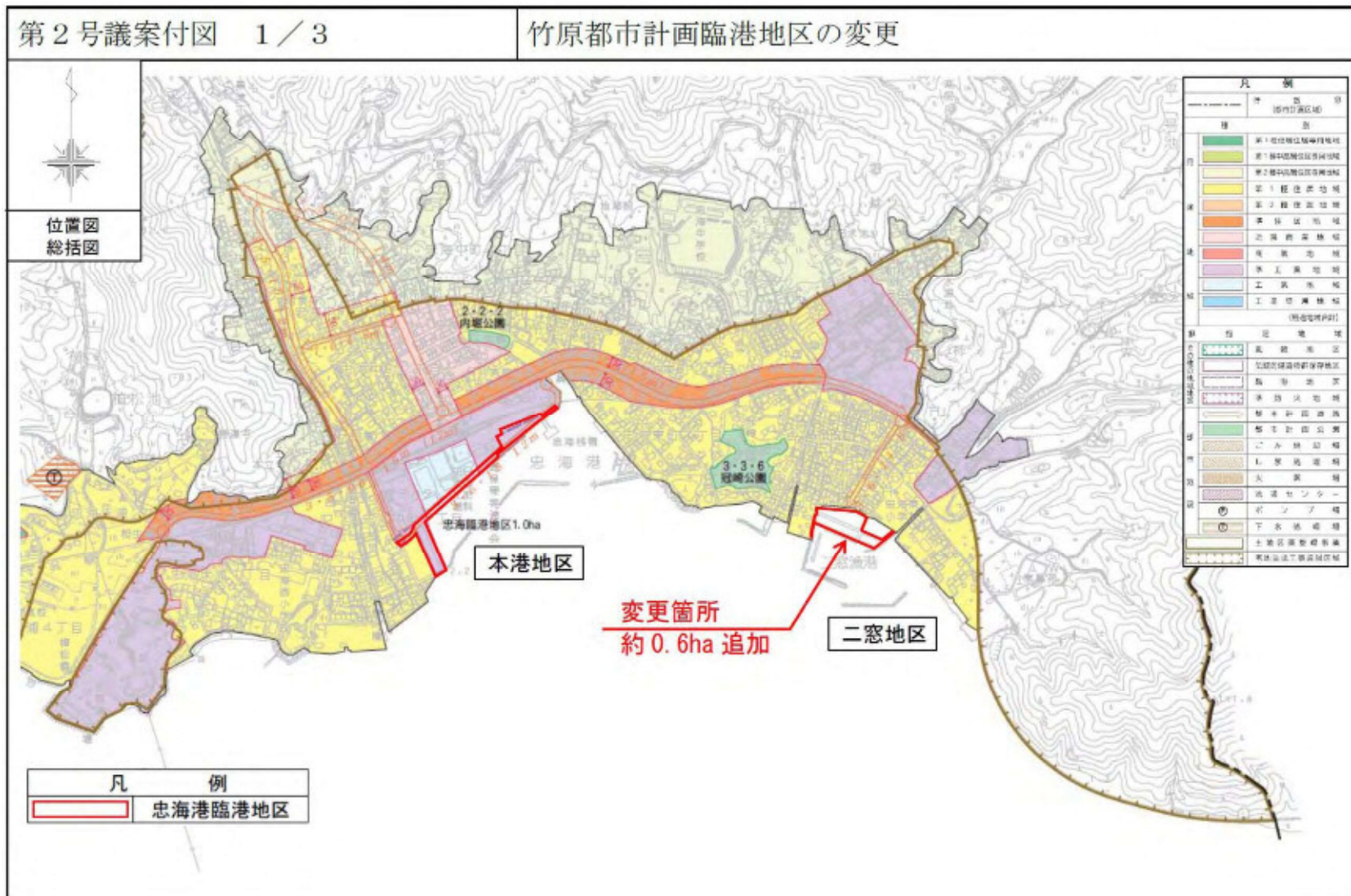
○忠海港臨港地区は、本港地区の約1.0haを指定しており、今回、二窓地区に整備された埠頭用地及び緑地(約0.6ha)について、臨海部の効率的な土地利用及び港湾施設の適切な維持管理を図るため、臨港地区の変更(追加指定)を行います。





第 2 号議案 臨港地区の変更について

【位置図・総括図】

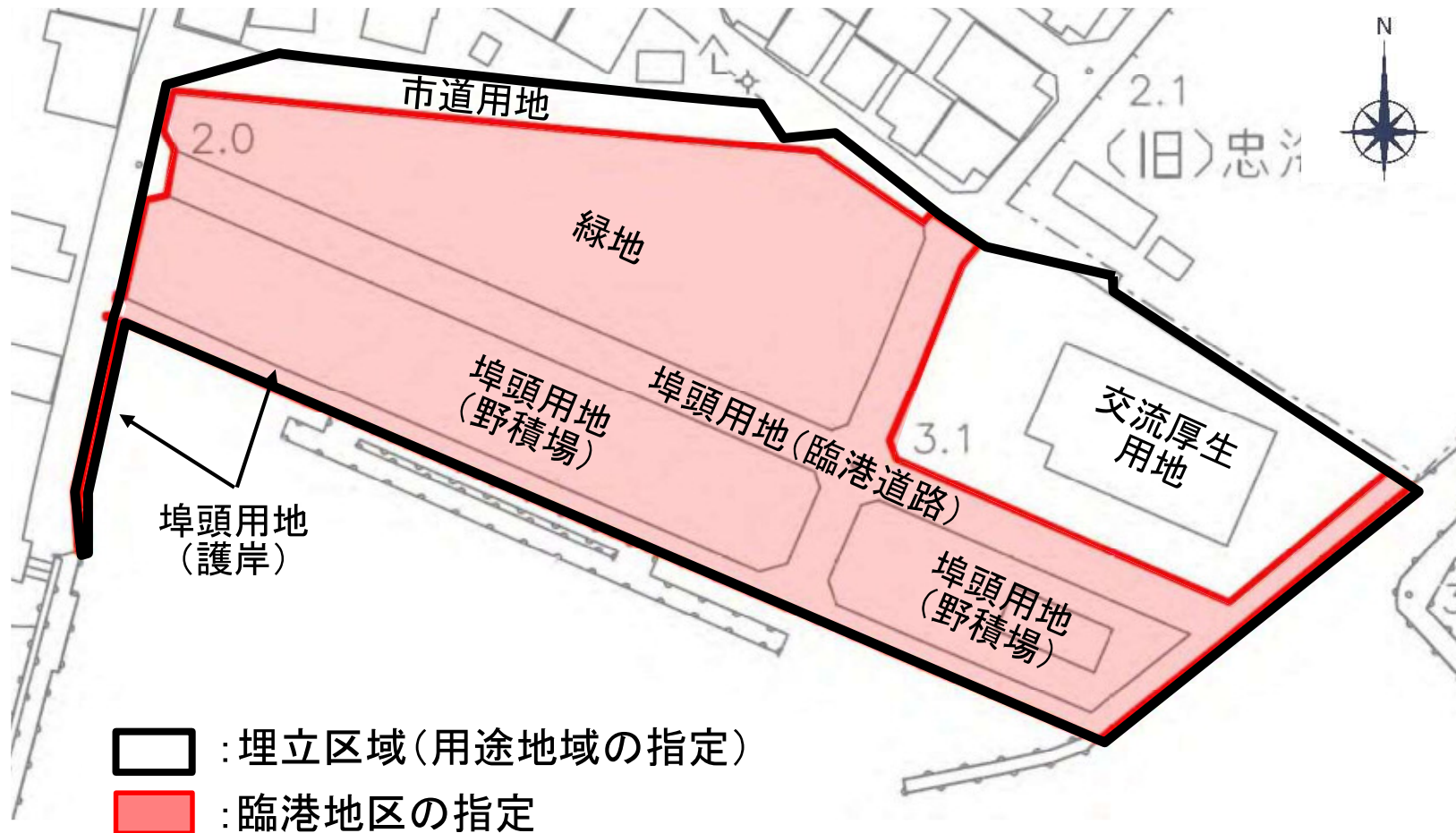




第2号議案 臨港地区の変更について

(1) 臨港地区の変更

○埠頭用地及び緑地を「忠海港臨港地区」に追加指定します。





第2号議案 臨港地区の変更について

(2) 分区の指定

- 分区は、臨港地区内において目的の異なる建物が無秩序に混在することを防止し、港湾の多様な機能をそれぞれ十分に発揮させるために定めるものです。
- 分区の種類は、商港区、特殊物資港区、工業港区、漁港区、保安港区、マリーナ港区及び修景厚生港区などがあり、県（港湾管理者）が指定します。

分区	用途
商港区	旅客又は一般貨物を取り扱うための区域
特殊物資港区	石炭、鉱石その他大量のばら積をする物資を取扱うための区域
工業港区	工場その他工業用施設を設置するための区域
漁港区	水産物の取扱い、又は漁船の出漁の準備を行うための区域
保安港区	爆発物その他の危険物を取扱うための区域
マリーナ港区	スポーツ又はレクリエーションのためのヨット、モーターボート、その他の船舶などが利用する区域
修景厚生港区	景観を整備し、港湾関係者の厚生を増進を図るための区域



第2号議案 臨港地区の変更について

(2) 分区の指定

- 本港地区（現行）は、主に旅客又は一般貨物を取り扱うことから「商港区」を指定しています。
- 今回、二窓地区については、埋立の目的等を踏まえ、次の通り分区の指定を行います。

①埠頭用地は、漁船の安全な接岸・停泊，円滑な漁業活動を行うための施設を整備するために造成されたことから，「漁港区」とします。

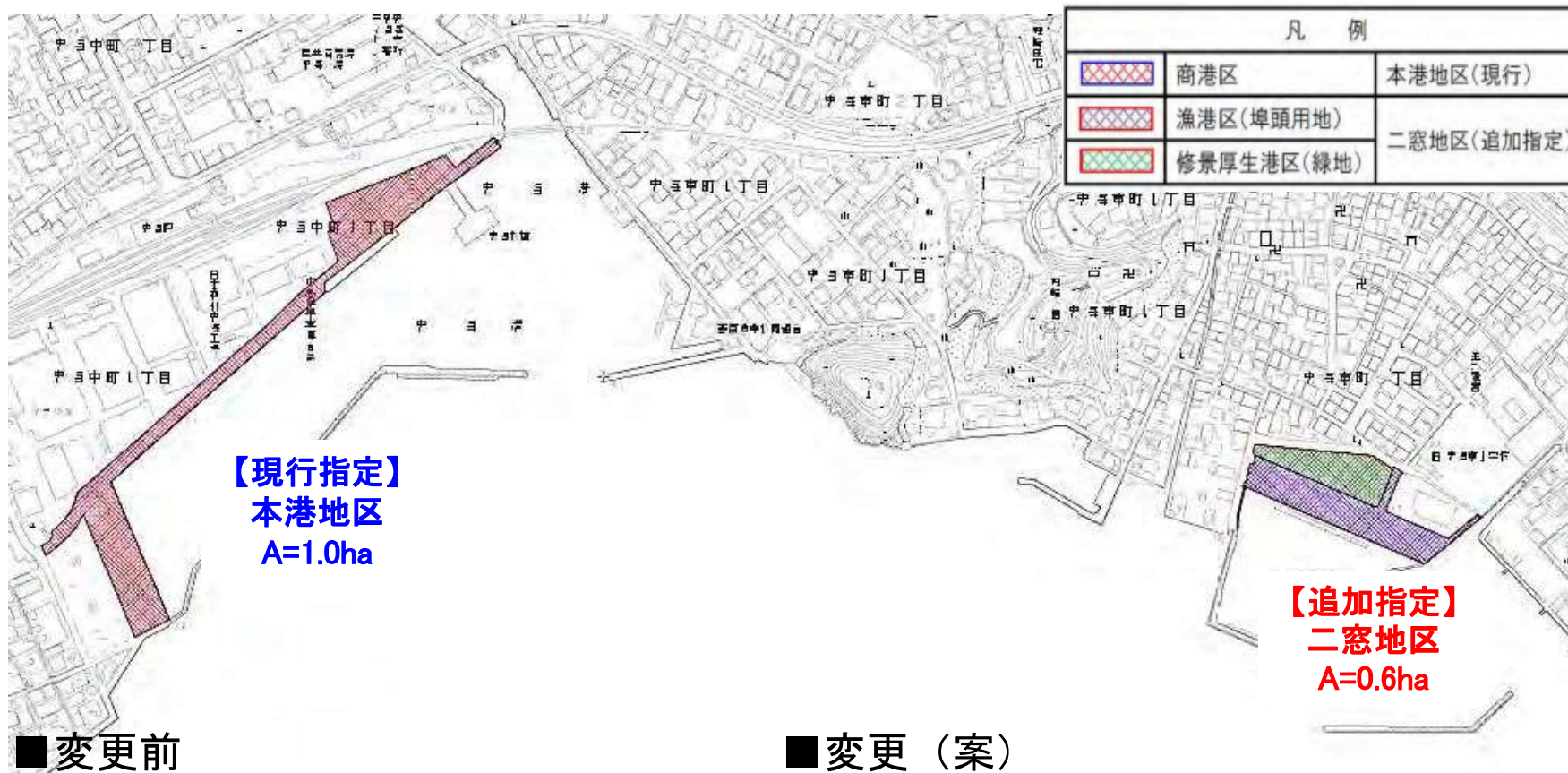
②緑地は、港湾利用者及び住民の休息・運動等のために造成されたことから，「修景厚生港区」とします。



凡 例	
	漁港区 (水産物の取扱い、漁船の出漁の準備を行う区域)
	修景厚生港区 (景観の整備、港湾関係者の厚生を増進を図る区域)



第2号議案 臨港地区の変更について



名称	面積	備考
忠海港 臨港地区	約1.0ha	分区 商港区 約1.0ha

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



第2号議案 臨港地区の変更について

(3) 臨港地区及び分区の指定に伴う規制

- 一定の行為には届出が必要となります。(港湾法第38条の2)
- 分区の目的にあわない構築物は建設できません。(港湾法第40条)

指定	関係法令	内容
臨港地区	港湾法第38条の2 臨港地区内における行為の届出等	臨港地区内で <u>一定規模以上（床面積の合計が2,500m²以上又は敷地面積が5,000m²以上）の工場または事業所の新設や増設など</u> をする場合には、港湾管理者に <u>工事開始の60日前までに届け出</u> なければならない。 ※内容が適切でない場合は変更を求められる。
分区	港湾法第40条 分区内の規制	分区の区域内においては、 <u>各分区の目的を著しく阻害する建築物その他の構築物</u> であって、港湾管理者の条例で定めるものを <u>建築、改築、又は用途変更して条例で定める構築物</u> としてはならない。 ※違反した者は条例に基づき罰せられることがある。
	県分区条例※ 第3条 禁止構築物	港湾法第40条に規定する禁止構築物を定める。

※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



第2号議案 臨港地区の変更について

(4) 分区における構築物の規制

○各分区内では、次に掲げる構築物以外は建築できません。

分区	構築物
漁港区	1 外郭施設（防波堤など）、係留施設、臨港交通施設、航行補助施設（標識など）、港湾公害防止施設、廃棄物処理施設、港湾環境整備施設（緑地、広場など）、港湾厚生施設、港湾管理施設 2 漁船のためのけい留施設、燃料補給施設、給水施設及び給氷施設 3 漁船の修理施設、造船施設及びこれらの附帯施設 4 魚舎、魚干場その他水産物の処理に必要な施設 5 冷蔵倉庫、冷凍倉庫その他水産物の保管のための施設 6 製氷工場及び冷凍工場その他水産物加工工場並びにこれらの附帯施設 7 網干場、網倉庫その他の漁具の補修又は保管に必要な施設 8 漁業関係者のための休泊所、診療所その他知事が指定する福利厚生施設 9 漁業会社、漁業組合その他知事が指定する団体及び業者の事務所並びにその附帯施設 10 警察署、消防署その他知事が指定する官公署の事務所及びその附帯施設 11 漁業関係者の利便の用に供するための日用品の販売を主たる目的とする店舗、飲食店、その他知事が指定する便益施設

※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



第2号議案 臨港地区の変更について

(4) 分区における構築物の規制

○各分区内では、次に掲げる構築物以外は建築できません。

分区	構築物
修景厚生港区	<ol style="list-style-type: none">1 外郭施設（防波堤など）、係留施設、臨港交通施設、航行補助施設（標識など）、船舶役務用施設（給油施設など）、港湾情報提供施設、港湾公害防止施設、廃棄物処理施設、港湾環境整備施設（緑地、広場など）、港湾厚生施設、港湾管理施設2 図書館、博物館、水族館、展示施設、公会堂、展望施設及びこれらの附帯施設3 スポーツ・レクリエーション施設その他知事が指定する港湾関係者のための福利厚生施設4 海上保安官署、警察署、消防署その他知事が指定する官公署の事務所及びその附帯施設5 休泊所、店舗、飲食店（これらの構築物のうち風俗営業等適正化法第2条第1項又は第6項の規定に該当する営業を行うものを除く。）その他知事が指定する便益施設

※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



第2号議案 臨港地区の変更について

【変更内容】

竹原都市計画臨港地区 忠海港臨港地区

約1.0ha→約1.6ha（約0.6ha追加）

※漁港区：約0.4ha，修景厚生港区：約0.2ha

【変更理由】

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、埠頭用地及び緑地を新たに臨港地区に追加指定する。

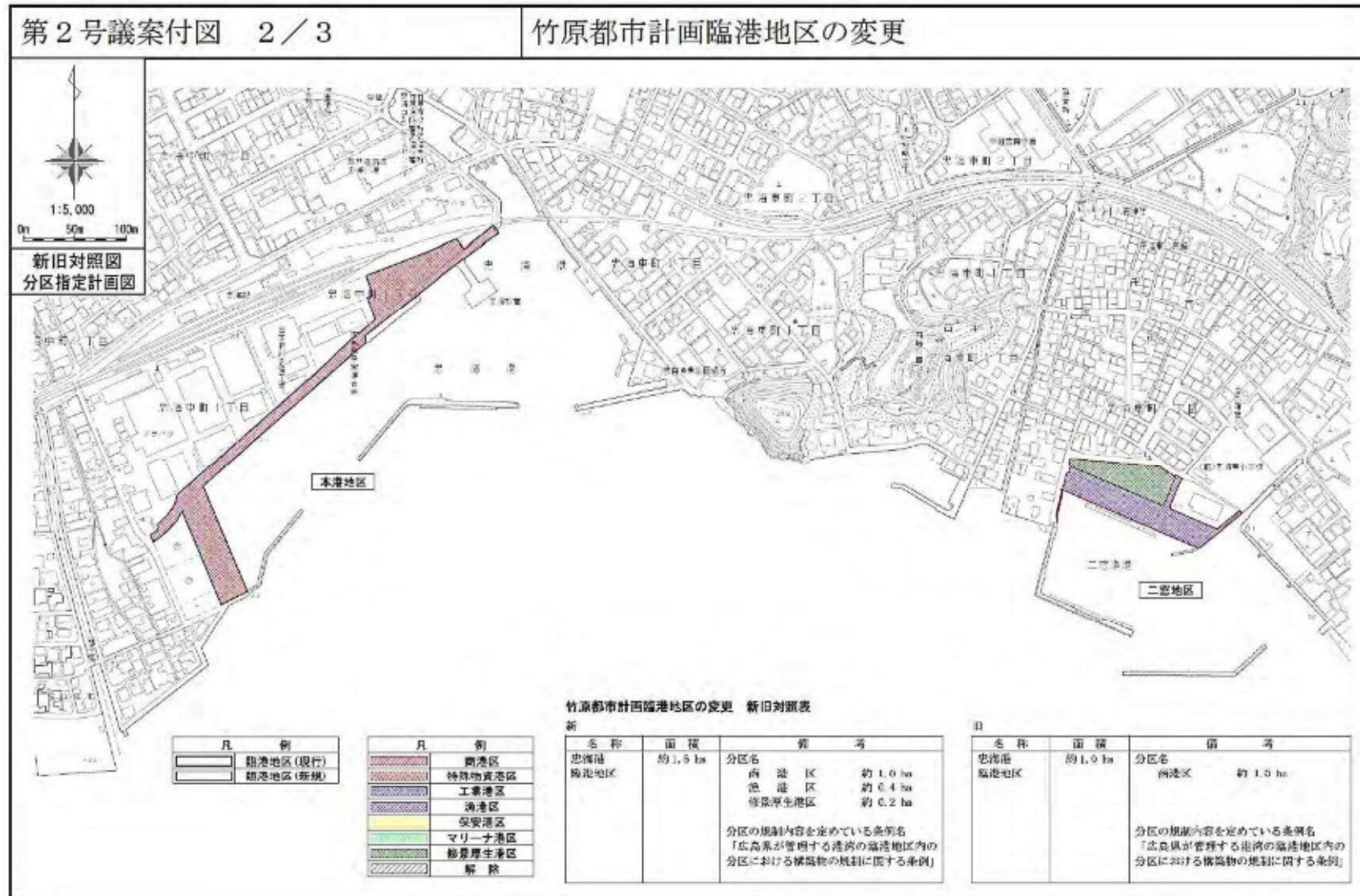
【上位計画の位置付け】

第3次竹原市都市計画マスタープランにおいて、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。



第2号議案 臨港地区の変更について

【新旧対照図・分区指定計画図】





○ 住民説明会及び変更案縦覧

(1) 住民説明会の開催

- ・ 日 時：令和2年7月30日(木)
- ・ 場 所：東会館
- ・ 参加者：16名（自治会長，近隣住民）



【出された意見と回答（抜粋）】

- ・ 二窓地区には駐車場がないため，緑地広場を駐車場として使えないか？
⇒目的によるが港湾利用者駐車場は修景厚生港区に該当するため整備できる。
- ・ 今後，新たな土地利用があった場合，都市計画変更が必要となるのか？
⇒今回の変更内容は，賑わいの的なのものが出来る幅広いものとなっているので，ある程度のことは対応可能である。なお，今と全く異なる土地利用やまちづくりを行う場合は，変更が必要となる。

(2) 変更案の縦覧

- ・ 期 間：令和2年9月16日(水)
～9月30日(水) ※約2週間
- ・ 場 所：都市整備課（市役所2階）
- ・ 縦覧者：0名





○ 都市計画変更スケジュールについて

