第３章　土地・建物利用の計画

１　まちづくりの基本的な考え方（前提）

（1）土地・建物利用の計画を定める地区（種類）

「まちづくり」対象地区内の地区特性等を踏まえ、５つに区分し、土地・建物利用の計画を作成しました。（下の表及びＰ14 以降の図等を参照）

（2）想定する（基本とする）用途地域等（現状：市街化調整区域）

まちづくり計画の土地・建物利用の計画について、全体検討会及び地区別検討会などで出された意見をもとに、「西風新都推進計画 2013」や広島市の都市計画の方針と調整を図り、以下の用途地域等を想定することにしました。

地権者等で地区計画素案を作成する際には、市街化区域に編入された際、併せて指定される用途地域を見据えたものとすることが求められます。

◆想定している用途地域等（現状：市街化調整区域）

区　分	主な対象地区	想定している用途地域	容積率	建ぺい率
Ⓐ地区拠点・沿道形成地区	下城、観音、梶屋谷	第二種住居地域	２００％	６０％
Ⓑ沿道軸形成地区	観音、梶屋谷、大東	第一種住居地域	２００％	６０％
Ⓒ文教施設近接型住宅地形成地区	梶屋谷、大東	第二種中高層住居専用地域	２００％	６０％
Ⓓ住宅地形成地区	下城、観音、梶屋谷大東	第一種住居地域	２００％	６０％
Ⓔ里山ゾーン	下城、梶屋谷、大東	第二種中高層住居専用地域又は第一種住居地域	２００％	６０％

【参考】表　用途地域（市街化区域）による建物の用途制限の概要

第二種中高層住居専用地域を想定する地区
Ⓒ文教施設近接型住宅地形成地区　　Ⓔ里山ゾーン

第一種住居地域を想定する地区
Ⓑ沿道軸形成地区　Ⓓ住宅形成地区
Ⓔ里山ゾーン

第二種住居地域を想定する地区
Ⓐ地区拠点・沿道形成地区

きびしい ⟷ ゆるい

用途地域内の建築物の用途制限
しかく　建てられる用途
しかく　建てられない用途
①，②，③，④，▲　面積，階数等の制限あり

		第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	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	備考
住宅，共同住宅，寄宿舎，下宿		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
兼用住宅で，非住宅部分の床面積が，50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		非住宅部分の用途制限あり
店舗等	店舗等の床面積が　150㎡以下のもの		①	②	③	○	○	○	○	○	○	○	④	①　日用品販売店舗，喫茶店，理髪店及び建具屋等のサービス業用店舗のみ。2階以下。 ②　①に加えて，物品販売店舗，飲食店，損保代理店・銀行の支店・宅地建物取引業等のサービス業用店舗のみ。2階以下。 ③　2階以下。 ④　物品販売店舗，飲食店を除く ▲　10,000㎡以下
店舗等	店舗等の床面積が　150㎡を超え，　500㎡以下のもの			②	③	○	○	○	○	○	○	○	④	
店舗等	店舗等の床面積が　500㎡を超え，1,500㎡以下のもの				③	○	○	○	○	○	○	○	④	
店舗等	店舗等の床面積が1,500㎡を超え，3,000㎡以下のもの					○	○	○	○	○	○	○	④	
店舗等	店舗等の床面積が3,000㎡を超えるもの						▲	▲	○	○	○	▲	④	
事務所等	事務所等の床面積が　150㎡以下のもの				▲	○	○	○	○	○	○	○	○	▲　2階以下
事務所等	事務所等の床面積が　150㎡を超え，　500㎡以下のもの				▲	○	○	○	○	○	○	○	○	
事務所等	事務所等の床面積が　500㎡を超え，1,500㎡以下のもの				▲	○	○	○	○	○	○	○	○	
事務所等	事務所等の床面積が1,500㎡を超え，3,000㎡以下のもの					○	○	○	○	○	○	○	○	
事務所等	事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの						○	○	○	○	○	○	○	
ホテル，旅館						▲	○	○	○	○	○			▲　3,000㎡以下
遊戯施設・風俗施	ボーリング場，スケート場，水泳場，ゴルフ練習場，バッティング練習場					▲	○	○	○	○	○	○		▲　3,000㎡以下
遊戯施設・風俗施	カラオケボックス、ダンスホール等						▲	▲	○	○	○	▲	▲	▲　10,000㎡以下
遊戯施設・風俗施	麻雀屋，ぱちんこ屋，射的場，馬券・車券発売所等						▲	▲	○	○	○	▲		▲　10,000㎡以下
遊戯施設・風俗施	劇場，映画館，演芸場，観覧場							▲	○	○	○			▲　客室200㎡未満
遊戯施設・風俗施	キャバレー，個室付浴場等									○	▲			▲　個室付浴場等を除く
大規模集客施設[注]									○	○	○			
公共施設・病院・学校等	幼稚園，小学校，中学校，高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			
公共施設・病院・学校等	大学，高等専門学校，専修学校等			○	○	○	○	○	○	○	○	▲	▲	▲　幼保連携認定こども園は可
公共施設・病院・学校等	図書館等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
公共施設・病院・学校等	巡査派出所，一定規模以下の郵便局等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
公共施設・病院・学校等	神社，寺院，教会等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
公共施設・病院・学校等	病院			○	○	○	○	○	○	○	○			
公共施設・病院・学校等	公衆浴場，診療所，保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
公共施設・病院・学校等	老人ホーム，福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
公共施設・病院・学校等	老人福祉センター，児童厚生施設等	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲　600㎡以下
公共施設・病院・学校等	自動車教習所					▲	○	○	○	○	○	○	○	▲　3,000㎡以下
工場・倉庫等	単独車庫（附属車庫を除く）			▲	▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	▲　300㎡以下　2階以下
工場・倉庫等	建築物附属自動車車庫 ①②③については，建築物の延べ面積の1/2以下かつ備考欄に記載の制限	①	①	②	②	③	③	○	○	○	○	○	○	①　600㎡以下　1階以下 ②　3,000㎡以下　2階以下 ③　2階以下
工場・倉庫等		※一団地の敷地内について別に制限あり												
工場・倉庫等	倉庫業倉庫							○	○	○	○	○	○	
工場・倉庫等	畜舎（15㎡を超えるもの）					▲	○	○	○	○	○	○	○	▲　3,000㎡以下
工場・倉庫等	パン屋，米屋，豆腐屋，菓子屋，洋服店，畳屋，建具屋，自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下		▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	原動機の制限あり，▲　2階以下
工場・倉庫等	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場				▲	①	①	①	②	②	○	○	○	原動機・作業内容の制限あり 作業場の床面積 ①　50㎡以下　②　150㎡以下 ▲政令130条の6で定めるものは可
工場・倉庫等	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場								②	②	○	○	○	
工場・倉庫等	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場										○	○	○	
工場・倉庫等	危険性が大きいか又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場											○	○	
工場・倉庫等	自動車修理工場					①	①	②	③	③	○	○	○	作業場の床面積 ①　50㎡以下　②　150㎡以下 ③　300㎡以下 原動機の制限あり
工場・倉庫等	火薬，石油類，ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量　量が非常に少ない施設				①	②	○	○	○	○	○	○	○	①　1,500㎡以下　2階以下 ②　3,000㎡以下
工場・倉庫等	火薬，石油類，ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量　量が少ない施設								○	○	○	○	○	
工場・倉庫等	火薬，石油類，ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量　量がやや多い施設										○	○	○	
工場・倉庫等	火薬，石油類，ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量　量が多い施設											○	○	
卸売市場，火葬場，と畜場，汚物処理場，ごみ焼却場等		都市計画区域内においては都市計画決定が必要												

本表は、建築基準法別表第二の概要であり、すべての制限について掲載したものではありません。また、本まちづくり計画に限ったものではありません。
注）大規模集客施設とは，劇場，映画館，演芸場，店舗，飲食店，展示場，遊技場，勝馬投票券発売所，場外車券売場等に供する建築物で，その用途に供する部分の床面積の合計が10,000㎡を超えるものをいう。

（3）土地・建物利用における留意点

地区計画制度の活用を図る場合は、「広島市市街化調整区域における地区計画の運用基準」に基づき、将来的に安全に暮らせるまちづくりの視点が不可欠です。

広島市では、平成 26 年８月 19 日からの豪雨災害（平成 26 年８月豪雨）により、多くの命が失われました。そのような土砂災害の被害を防ぐため、広島県により、土砂災害防止法に基づく土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）、土砂災害警戒区域（イエローゾーン）が指定され、建築物の制限等がかかっています。

広島市は、「広島市市街化調整区域における地区計画の運用基準」において、土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）が指定された地域は、原則として地区計画の区域に含めることができないとしています。

また、平成 26 年８月豪雨を受けて、土砂災害警戒区域（イエローゾーン）（指定前を含む）についても一定の配慮が行われるよう、「広島市市街化調整区域における地区計画の運用基準」の改正を行い、地区計画の区域に含める場合には、住宅並びに高齢者、障害者、乳幼児その他の特に防災上の配慮を要する者が利用する社会福祉施設、学校及び医療施設の用途を制限することが前提となりました。

さらに、令和３年８月１２日の改正により、土砂災害警戒区域における地区計画の策定は、より厳しくなっています。

一般的に、地区計画の決定は、従前より自由に建物が建てられることにより、居住などの誘導を進めることにつながります。

いずれにしても、地区計画制度を活用しようとする一人一人が、安全・安心なまちを目指して検討する必要があります。

広島市市街化調整区域における地区計画の運用基準（抄）（令和 3 年 8 月 12 日一部改正）

（適用区域の制限）

第５条　次に掲げる地域は、原則として**地区計画の区域に含めない**ものとする。

（１）広島市開発技術基準（令和 2 年 10 月 1 日）第２・２に掲げる地域

※（２）～（６）は省略

（７）土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成 12 年 5 月 8 日法律第 57 号）第４条第１項に規定する基礎調査等が実施されておらず、土砂災害特別警戒区域及び土砂災害警戒区域の指定の見込みが明らかとなっていない区域

※（８）は省略

２　前項に定めるもののほか、土砂災害警戒区域（土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第 4 条第 1 項に規定する基礎調査の結果等により、土砂災害警戒区域の指定が見込まれる土地の区域を含む）については、地区計画の区域に含めないものとする。ただし、当該区域を地区計画の区域に含めることがやむを得ないものとして認められる場合であって、地区計画により、住宅並びに高齢者、障害者、乳幼児その他の特に防災上の配慮を要する者が利用する社会福祉施設、学校及び医療施設（同法施行令第６条で定めるものに限る。）の用途を制限するときは、この限りでない。

（基本要件）

第８条　地区計画は、その周辺における市街化を促進することがない等当該都市計画区域における計画的な市街化を図る上で支障がないと認められ、かつ、次に掲げる区分に応じ、それぞれ次に定める基準に適合するものでなければならない。

（３）西風新都計画誘導型（一般タイプを除く。）

ア　まちづくり計画が作成されていること。

イ　消防活動困難区域を含まないこと。

※消防活動困難区域：　**幅員６メートル以上の道路から直線距離で 280 メートルを超える土地の区域**をいう。

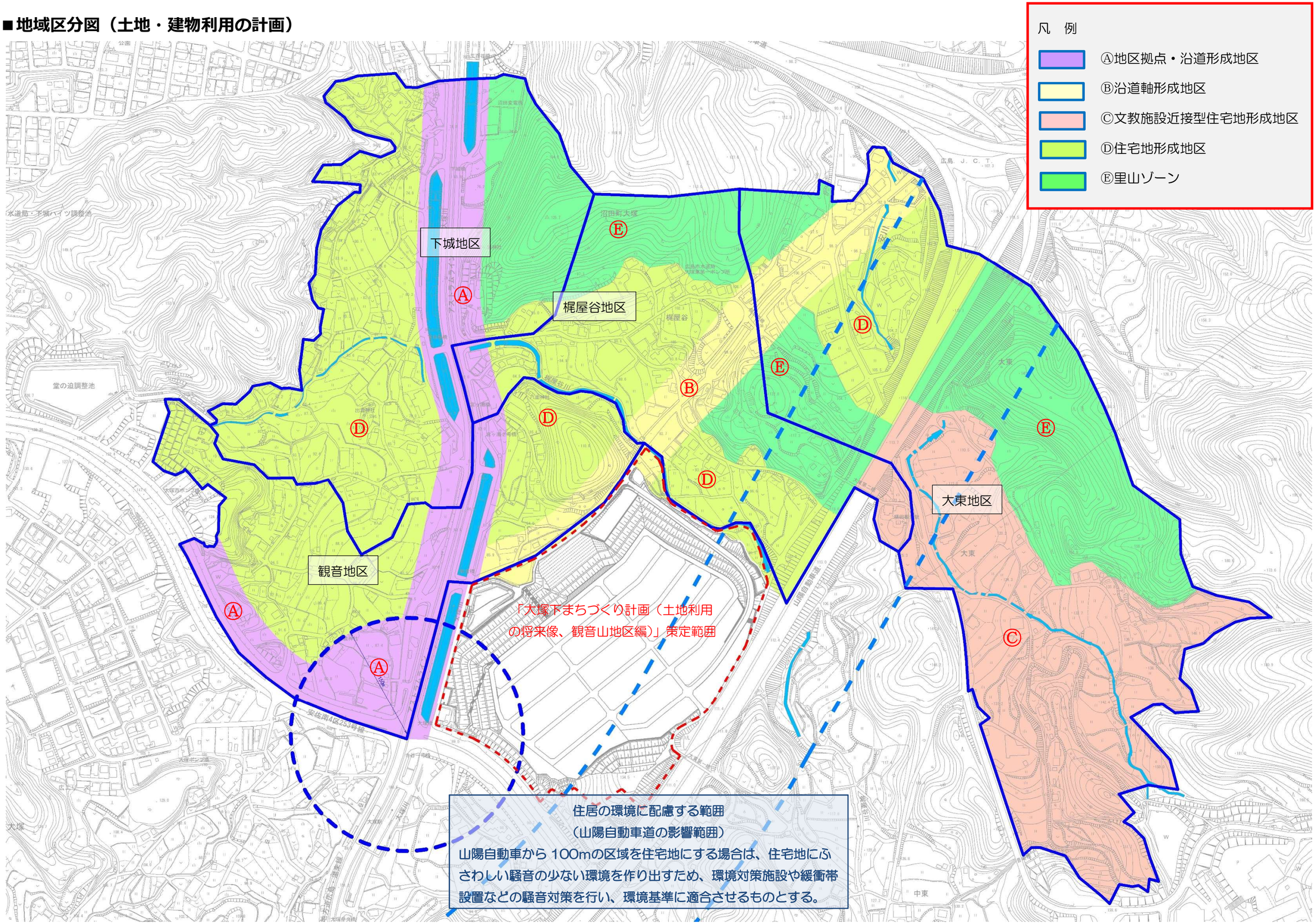
※（１）、（２）及び（４）～（６）は省略

公表された土砂災害警戒区域・特別警戒区域

出典：広島県砂防課「土砂災害ポータル」（R5.7 月 12 日時点）

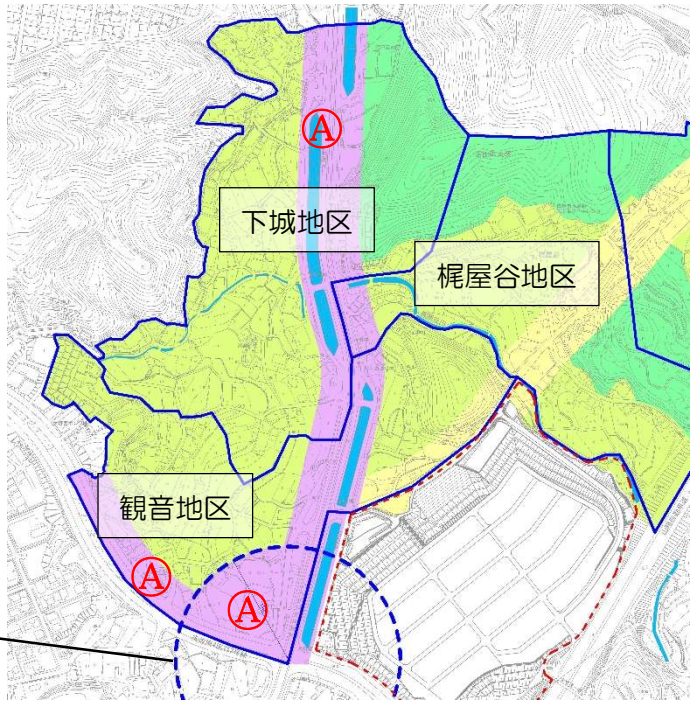
まちづくり計画区域

■地域区分図（土地・建物利用の計画）



2　地区別土地　建物利用の計画

Ⓐ地区拠点・沿道形成地区



【目指す土地利用の姿】

「西風新都推進計画 2013」において「地区拠点（大塚）」に設定されている大塚駅北交差点から概ね半径 150mの範囲や広島湯来線（中筋沼田線）及び西風新都中央線の道路境界線から概ね30mの区域は、開発行為などで面的に道路に接し、区域内においてふさわしい基盤の整備を行うことを前提に、商業・業務施設、都市型住宅、生活利便施設等を検討できる地区を目指します。

【想定する用途地域】

次の用途地域に定める建築物の制限と同等のものを、地区計画で制限します。

・「第二種住居地域」・・・この制限の内容を基本に、地区の特性などを考慮し、追加の制限を検討します。（次頁表）

【容積率・建ぺい率】

沿道であり、第二種住居地域を基本とすることから、地区計画を活用する場合、容積率・建ぺい率を次のとおりとします。なお、地区計画では、これより厳しくすることもできます。

・容積率 200%　　・建ぺい率 60%

【その他】

それぞれの地区の特性などを踏まえながら、住みよい環境を守り、高めていくため、前記の制限に加え、必要に応じて地区計画制度により定めることのできる制限について検討することにします。（P29～30（地区計画制度を活用する際に検討する項目）参照）

なお、次頁「地区計画で定める制限の方向性」の「建築の可否」に「※」がある建物を検討する場合は、土地活用を検討する者（事業者、土地所有者など）は、施設計画を町内会に説明したうえで都市計画提案制度の活用を行うこととします。施設計画が、住民の生活環境を悪化させる場合（騒音、振動、日照障害、生活交通への障害など）は、※は×と読み替えることとします。

■地区計画で定める制限の方向性

番号	区分	建物の種類	第二種住居地域	地区計画で定める制限の方向性	
				建築の可否	条件など
1	住居系	建売などの戸建住宅、兼用住宅 アパート（2 階以下）	○	○	
2		マンション（5 階建程度）	○	○	
3		マンション（10 階建程度以上）	○	○	
4	店舗・事務所等	小規模スーパーマーケット、コンビニなど （店舗の床面積５００㎡以下）	○	○	
5		スーパーマーケット（店舗の床面積５００㎡を超え 10,000 ㎡以下）	○	○	
6		会社の事務所	○	○	
7		ホテル、旅館（ラブホテル以外、ラブホテルは用途地域が住居系の場合、県条例で×）	○	○	
8	遊戯・風俗施設	カラオケボックス	▲ 10,000 ㎡以下	▲ 10,000 ㎡以下	防音構造
9		バッティングセンター、ゴルフ練習場	○	▲	防音・防光構造
10		パチンコ屋、その他風俗施設	▲ 10,000 ㎡以下	×	
11	公共公益施設等	宗教施設（神社、寺院、教会等）	○	▲	既存施設の更新のみ可
12		公衆浴場	○	※	施設の内容や周辺環境などを考慮して検討
13		診療所、保育所	○	○	
14		老人ホーム等	○	※	周辺環境などを考慮して検討
15		自動車教習所	○	×	
16	工場・倉庫	自動車修理工場	▲ 作業場 50 ㎡以下	※	周辺環境などを考慮して検討
17		畜舎（15 ㎡を超えるもの）	○	▲	店舗に付属するもののみ可
18		パン屋、畳屋、自転車店等 （作業場 50 ㎡以下）	○	○	
19		危険性や環境悪化のおそれが非常に少ない工場	▲ 作業場 50 ㎡以下	▲ 作業場 50 ㎡以下	
20		危険性や環境悪化のおそれが少ない工場	×	×	

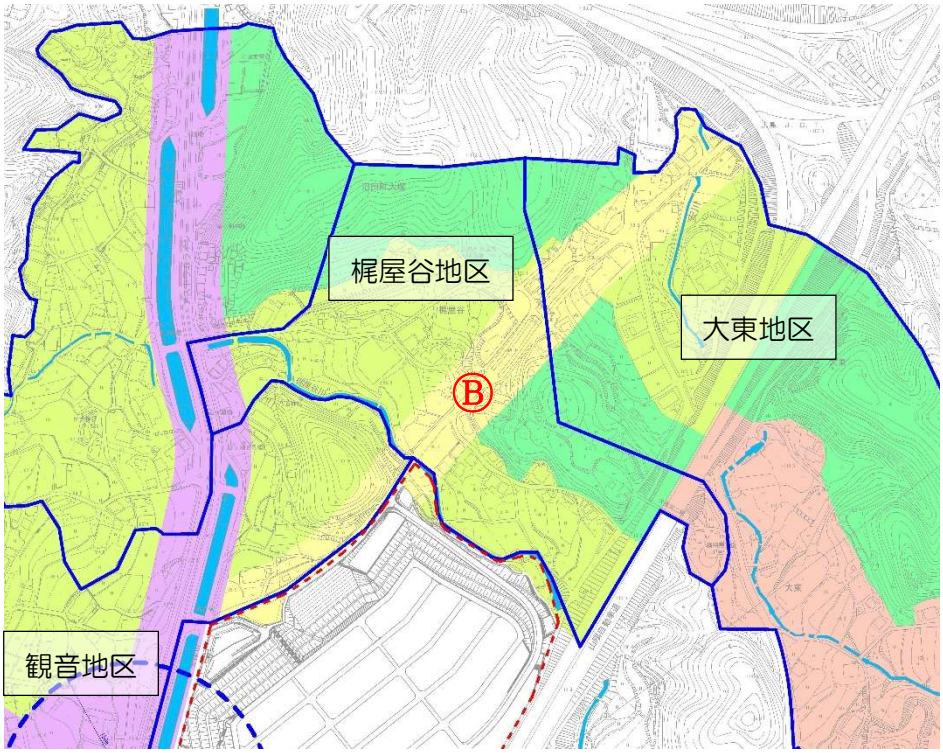
・「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律施行条例」により風俗営業は、住居系の用途地域では不可

＜凡例･･･建築の可否＞

○：建てられる　　▲：条件付き（面積制限等）で建てられる

×：建てられない　　※：地区計画を検討する際に、追加の制限を検討（前頁【その他】参照）

Ⓑ沿道軸形成地区



【目指す土地利用の姿】

安佐南４区 253 号線の道路境界線から概ね 30mの区域は、開発行為などで面的に当該道路に接し、区域内においてふさわしい基盤の整備を行うことを前提に、都市型住宅、生活利便施設等を検討できる地区を目指します。

【想定する用途地域】

次の用途地域に定める建築物の制限と同等のものを、地区計画で制限します。

・「第一種住居地域」・・・この制限の内容を基本に、地区の特性などを考慮し、追加の制限を検討します。（次頁表）

【容積率・建ぺい率】

沿道であり、第一種住居地域を基本とすることから、地区計画を活用する場合、容積率・建ぺい率を次のとおりとします。なお、地区計画では、これより厳しくすることもできます。

・容積率 200%　　・建ぺい率 60%

【その他】

それぞれの地区の特性などを踏まえながら、住みよい環境を守り、高めていくため、前記の制限に加え、必要に応じて地区計画制度により定めることのできる制限について検討することにします。（P29～30（地区計画制度を活用する際に検討する項目）参照）

なお、次頁「地区計画で定める制限の方向性」の「建築の可否」に「※」がある建物を検討する場合は、土地活用を検討する者（事業者、土地所有者など）は、施設計画を町内会に説明したうえで都市計画提案制度の活用を行うこととします。施設計画が、住民の生活環境を悪化させる場合（騒音、振動、日照障害、生活交通への障害など）は、※は×と読み替えることとします。

■地区計画で定める制限の方向性

番号	区分	建物の種類	第一種住居地域	地区計画で定める制限の方向性	
				建築の可否	条件など
1	住居系	建売などの戸建住宅、兼用住宅 アパート（2 階以下）	○	○	
2		マンション（5 階建程度）	○	○	
3		マンション（10 階建程度以上）	○	○	
4	店舗・事務所等	小規模スーパーマーケット、コンビニなど （店舗の床面積５００㎡以下）	○	○	
5		スーパーマーケット（店舗の床面積５００㎡を超え 3,000 ㎡以下）	○	○	
6		会社の事務所	▲ 3,000 ㎡以下	▲ 3,000 ㎡以下	
7		ホテル、旅館（ラブホテル以外、ラブホテルは用途地域が住居系の場合、県条例で×）	▲ 3,000 ㎡以下	※	施設の内容や周辺環境などを考慮して検討
8	遊戯・風俗施設	カラオケボックス	×	×	
9		バッティングセンター、ゴルフ練習場	▲ 3,000 ㎡以下	※	施設の内容や周辺環境などを考慮して検討
10		パチンコ屋、その他風俗施設	×	×	
11	公共公益施設等	宗教施設（神社、寺院、教会等）	○	▲	既存施設の更新のみ可
12		公衆浴場	○	※	施設の内容や周辺環境などを考慮して検討
13		診療所、保育所	○	○	
14		老人ホーム等	○	※	周辺環境などを考慮して検討
15		自動車教習所	▲ 3,000 ㎡以下	×	
16	工場・倉庫	自動車修理工場	▲ 作業場 50 ㎡以下	※	周辺環境などを考慮して検討
17		畜舎（15 ㎡を超えるもの）	▲ 3,000 ㎡以下	▲ 3,000 ㎡以下	店舗に付属するもののみ可
18		パン屋、畳屋、自転車店等 （作業場 50 ㎡以下）	○	○	
19		危険性や環境悪化のおそれが非常に少ない工場	▲ 作業場 50 ㎡以下	▲ 作業場 50 ㎡以下	
20		危険性や環境悪化のおそれが少ない工場	×	×	

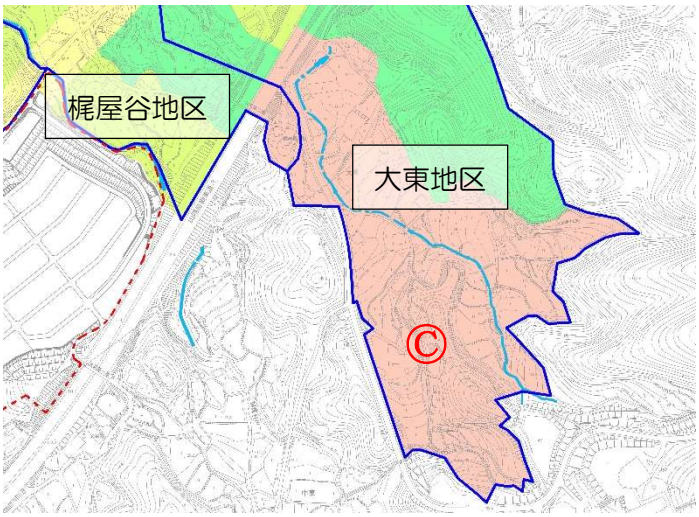
・「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律施行条例」により風俗営業は、住居系の用途地域では不可

＜凡例･･･建築の可否＞

○：建てられる　　▲：条件付き（面積制限等）で建てられる

×：建てられない　　※：地区計画を検討する際に、追加の制限を検討（前頁【その他】参照）

Ⓒ文教施設近接型住宅地形成地区



【目指す土地利用の姿】

主に大東地区において、近接して立地する広島市立大学を考慮しながら、良好な生活環境が整った住宅を中心とした落着きのある地区（閑静な住宅地）を目指します。

【想定する用途地域】

次の用途地域に定める建築物の制限と同等のものを、地区計画で制限します。

・「第二種中高層住居専用地域」・・・この制限の内容を基本に、地区の特性などを考慮し、追加の制限を検討します。（次頁表）

【容積率・建ぺい率】

第二種中高層住居専用地域を基本とすることから、地区計画を活用する場合、容積率・建ぺい率を次のとおりとします。なお、地区計画では、これより厳しくすることもできます。

・容積率 200%	・建ぺい率 60%

【建物の高さの制限】

「第二種中高層住居専用地域」を基本とすることから、地区計画を活用する場合、建築基準法第56 条第 1 項第 3 号に規定する北側斜線制限を導入します。

生活環境（日影、プライバシー）や営農環境の保全の観点から、北側斜線制限以外の建物の高さの制限は導入の有無を含め、実際に地区計画（素案）を作成する段階で検討します。

なお、地区計画で高さを制限しない場合も、周辺環境に配慮した建物とするよう努めます。

【その他】

それぞれの地区の特性などを踏まえながら、住みよい環境を守り、高めていくため、前記の制限に加え、必要に応じて地区計画制度により定めることのできる制限について検討することにします。（P29～30（地区計画制度を活用する際に検討する項目）参照）

よりゆとりのある住宅地の形成を目指す場合は、最低敷地面積を設定することが考えられます（新規開発の場合）。（例）戸建て住宅の場合・・・1 宅地の面積を 165～200 ㎡などで検討

なお、次頁「地区計画で定める制限の方向性」の「建築の可否」に「※」がある建物を検討する場合は、土地活用を検討する者（事業者、土地所有者など）は、施設計画を町内会に説明したうえで都市計画提案制度の活用を行うこととします。施設計画が、住民の生活環境を悪化させる場合（騒音、振動、日照障害、生活交通への障害など）は、※は×と読み替えることとします。

■地区計画で定める制限の方向性

番号	区分	建物の種類	第二種中高層住居専用地域	地区計画で定める制限の方向性	
				建築の可否	条件など
1	住居系	建売などの戸建住宅、兼用住宅 アパート（2 階以下）	○	○	
2		マンション（5 階建程度）	○	※	周辺環境などを考慮して必要に応じて高さの制限（例 10m）を検討
3		マンション（10 階建程度以上）	○	※	同上
4	店舗・事務所等	小規模スーパーマーケット、コンビニなど（店舗の床面積５００㎡以下）	▲ ２階以下	▲ ２階以下	
5		スーパーマーケット（店舗の床面積５００㎡を超え 1,500 ㎡以下）	▲ ２階以下	▲ ２階以下	
6		会社の事務所	▲ ２階以下 1,500 ㎡以下	▲ ２階以下 1,500 ㎡以下	
7		ホテル、旅館（ラブホテル以外、ラブホテルは用途地域が住居系の場合、県条例で×）	×	×	
8	遊戯・風俗施設	カラオケボックス	×	×	
9		バッティングセンター、ゴルフ練習場	×	×	
10		パチンコ屋、その他風俗施設	×	×	
11	公共公益施設等	宗教施設（神社、寺院、教会等）	○	▲	既存施設の更新のみ可
12		公衆浴場	○	○	
13		診療所、保育所	○	○	
14		老人ホーム等	○	○	
15		自動車教習所	×	×	
16	工場・倉庫	自動車修理工場	×	×	
17		畜舎（15 ㎡を超えるもの）	×	×	
18		パン屋、畳屋、自転車店等 （作業場 50 ㎡以下）	▲ ２階以下 原動機 0.75kw 以下	▲ ２階以下 原動機 0.75kw 以下	
19		危険性や環境悪化のおそれが非常に少ない工場	▲ 食品製造業 作業場 50 ㎡以下 原動機 0.75kw 以下	▲ 食品製造業 作業場 50 ㎡以下 原動機 0.75kw 以下	
20		危険性や環境悪化のおそれが少ない工場	×	×	

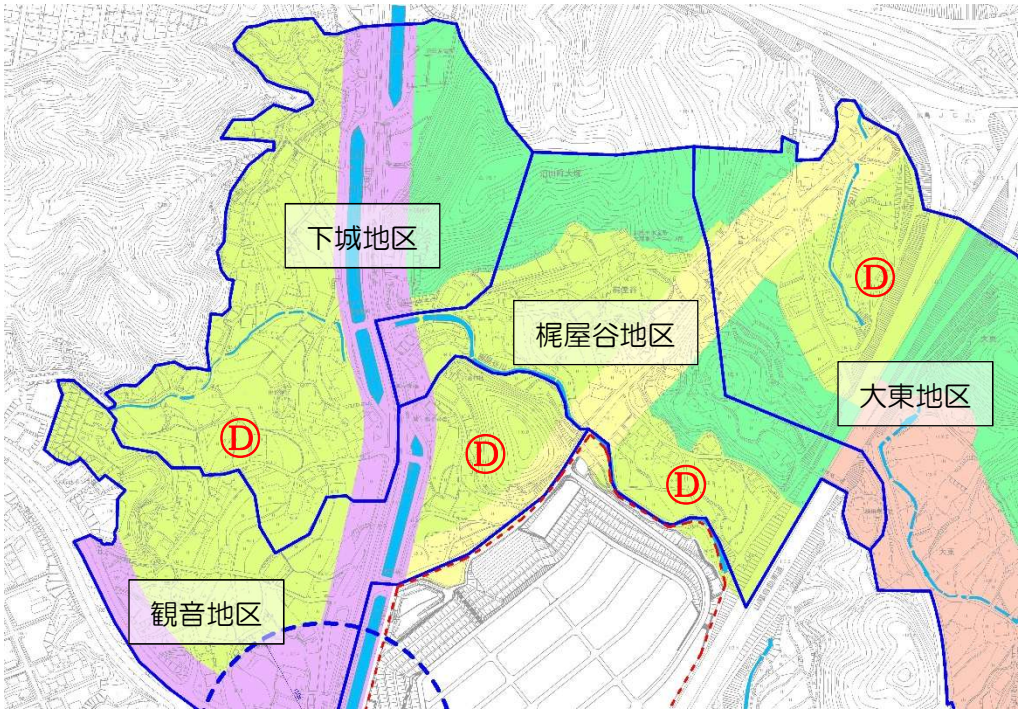
・「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律施行条例」により風俗営業は、住居系の用途地域では不可

＜凡例･･･建築の可否＞

○：建てられる　　▲：条件付き（面積制限等）で建てられる

×：建てられない　　※：地区計画を検討する際に、追加の制限を検討（前頁【その他】参照）

Ⓓ住宅地形成地区



【目指す土地利用の姿】

地区拠点、地域軸、中央軸、沿道軸と接し、連続的・一体的に広がる区域において、落着きのある市街地が形成されるように、都市型住宅、生活利便施設等を許容しつつも、住民の生活環境に配慮した地区を目指します。ただし、地区拠点と接している観音地区においては、住民の生活環境に配慮して、商業・業務施設も建築可能とします。

【想定する用途地域】

次の用途地域に定める建築物の制限と同等のものを、地区計画で制限します。

・「第一種住居地域」・・・この制限の内容を基本に、地区の特性などを考慮し、追加の制限を検討します。（次頁表）

【容積率・建ぺい率】

第一種住居地域を基本とすることから、地区計画を活用する場合、容積率・建ぺい率を次のとおりとします。なお、地区計画では、これより厳しくすることもできます。

・容積率 200%	・建ぺい率 60%

【その他】

それぞれの地区の特性などを踏まえながら、住みよい環境を守り、高めていくため、前記の制限に加え、必要に応じて地区計画制度により定めることのできる制限について検討することにします。（P29～30（地区計画制度を活用する際に検討する項目）参照）

よりゆとりのある住宅地の形成を目指す場合は、最低敷地面積を設定することが考えられます（新規開発の場合）。（例）戸建て住宅の場合・・・1 宅地の面積を 165～200 ㎡などで検討

なお、次頁「地区計画で定める制限の方向性」の「建築の可否」に「※」がある建物を検討する場合は、土地活用を検討する者（事業者、土地所有者など）は、施設計画を町内会に説明したうえで都市計画提案制度の活用を行うこととします。施設計画が、住民の生活環境を悪化させる場合（騒音、振動、日照障害、生活交通への障害など）は、※は×と読み替えることとします。

■地区計画で定める制限の方向性

番号	区分	建物の種類	第一種住居地域	地区計画で定める制限の方向性	
				建築の可否	条件など
1	住居系	建売などの戸建住宅、兼用住宅、アパート（2階以下）	○	○	
2		マンション（5階建程度）	○	※	周辺環境などを考慮して、必要に応じて高さの制限を検討 観音地区は○
3		マンション（10階建程度以上）	○	※	周辺環境などを考慮して、必要に応じて高さの制限を検討
4	店舗・事務所等	小規模スーパーマーケット、コンビニなど（店舗の床面積５００㎡以下）	○	※	施設の内容や周辺環境などを考慮して検討 観音地区は○
5		スーパーマーケット（店舗の床面積５００㎡を超え3,000㎡以下）	○	※	施設の内容や周辺環境などを考慮して検討 観音地区は○
6		会社の事務所	▲3,000㎡以下	▲3,000㎡以下	既存施設の更新のみ可
7		ホテル、旅館（ラブホテル以外、ラブホテルは用途地域が住居系の場合、県条例で×）	▲3,000㎡以下	※	施設の内容や周辺環境などを考慮して検討
8	遊戯・風俗施設	カラオケボックス	×	×	
9		バッティングセンター、ゴルフ練習場	▲3,000㎡以下	※	施設の内容や周辺環境などを考慮して検討
10		パチンコ屋、その他風俗施設	×	×	
11	公共公益施設等	宗教施設（神社、寺院、教会等）	○	▲	既存施設の更新のみ可
12		公衆浴場	○	※	施設の内容や周辺環境などを考慮して検討
13		診療所、保育所	○	○	
14		老人ホーム等	○	※	施設の内容や周辺環境などを考慮して検討 下城・梶屋谷・大東地区は×
15		自動車教習所	▲3,000㎡以下	×	
16	工場・倉庫	自動車修理工場	▲作業場50㎡以下	※	周辺環境などを考慮して検討
17		畜舎（15㎡を超えるもの）	▲3,000㎡以下	×	
18		パン屋、畳屋、自転車店等（作業場50㎡以下）	○	○	
19		危険性や環境悪化のおそれが非常に少ない工場	▲作業場50㎡以下	▲作業場50㎡以下	既存新設の更新のみ可
20		危険性や環境悪化のおそれが少ない工場	×	×	

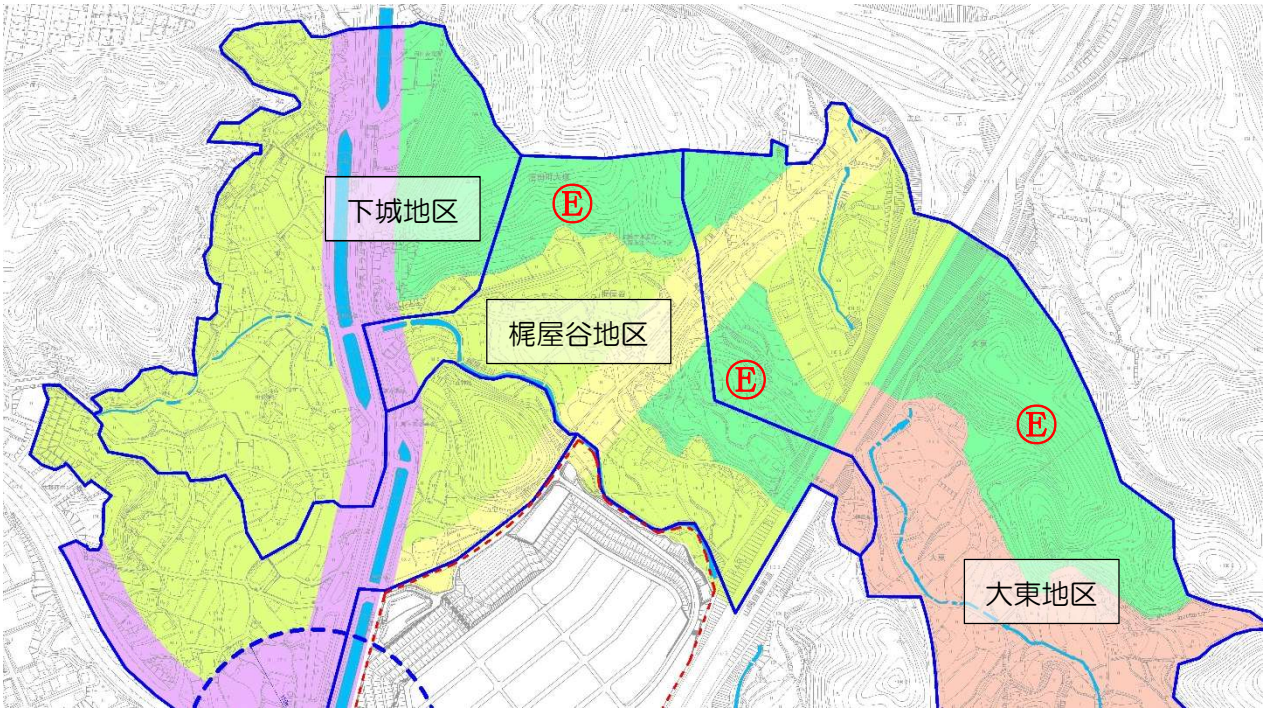
・「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律施行条例」により風俗営業は、住居系の用途地域では不可

＜凡例･･･建築の可否＞

○：建てられる　　▲：条件付き（面積制限等）で建てられる

×：建てられない　　※：地区計画を検討する際に、追加の制限を検討（前頁【その他】参照）

Ⓔ里山ゾーン



原則として、防災や景観などに配慮し、緑地の保全に努めます。また、一部については、自然とふれあう場、歴史的・文化的資源と一体となった環境の場として、保全・活用に努めます。

ただし、環境保全や防災性の確保・向上などを考慮し、地域の発展に資する方策と内容とすることを前提に、具体的な土地利用の内容を検討する場合は、その詳細を広島市と協議したうえで、以下を基本に適切な土地利用を図ります。

【目指す土地利用の姿】

Ⓒ文教施設近接型住宅地形成地区やⒹ住宅地形成地区と一体的な土地利用を図ります。なお、これ以外の計画については、別途検討します。

【想定する用途地域】

Ⓒ文教施設近型接住宅地形成地区又はⒹ住宅地形成地区に同じ（P19～22 参照）

【容積率・建ぺい率】

Ⓒ文教施設近型接住宅地形成地区又はⒹ住宅地形成地区に同じ（P19～22 参照）

【建物の高さの制限】

Ⓒ文教施設近型接住宅地形成地区又はⒹ住宅地形成地区に同じ（P19～22 参照）

【その他】

Ⓒ文教施設近型接住宅地形成地区又はⒹ住宅地形成地区に同じ（P19～22 参照）

■地区計画を定める際の制限の方向性

Ⓒ文教施設近型接住宅地形成地区又はⒹ住宅地形成地区に同じ（P19～22 参照）

3　地区施設計画の方針

（1）　施設整備の方針

まちづくり計画では、対象区域の土地利用の現状などを踏まえ、地区の骨格として期待される道路や、生活環境の向上に資する道路、必要な公園など、地区計画を定める際に「地区施設」への位置付けを検討するべきものについて、あらかじめ配置や幅員などを定めます。

ア　道路

【地区施設に位置付けることのねらい】

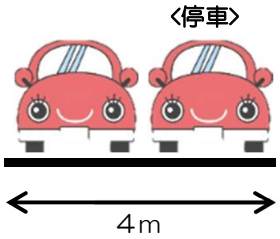
今後、地区計画が決定されると、地区計画に「地区施設」として位置付けられた道路の範囲内では建築ができなくなることから、結果的に地区施設の位置に空間が創出され、地区の道路の実現が近づくことになります。

原則、幅員４m以上の道路から直線距離で30mを越える範囲は地区計画の区域に含めませんが、奥まった敷地にも接道するための道路を「地区施設」に位置付けた場合は、30mを超える範囲についても地区計画の区域に含めることとします。

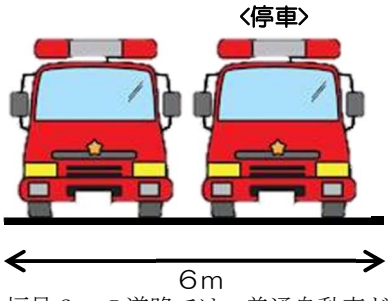
地区計画の検討に当っては、まちづくり計画に位置付けられた道路だけでなく、土地利用を図ろうとする敷地と道路の関係を具体的に検討し、必要な道路を「地区施設」として位置付ける必要があります。

【地区計画に道路を位置づけようとする際の注意点】

・道路の計画に当っては、住民の安全・安心の観点から、緊急車両の通行、児童の通学や災害時の避難などを考慮します。



幅員４mの道路では、小型自動車どうしの場合、片方が停車すればすり抜けられます。



幅員６mの道路では、普通自動車どうしでも、片方が停車すればすり抜けられます。

【道路用地を確保・整備する際に注意すること】

・本計画に位置づける道路は、あくまでも、大塚下町内会で必要と考えられる道路を記載したものであり、広島市が公共事業として土地買収及び道路整備することを前提にしたものではありません。

・地区計画素案を提出する際、開発行為・建築を行う際には、広島市開発基準などに準拠した道路幅員を確保するなど、広島市と調整を図りながら、計画・整備する必要があります。

・広島市が、市道の拡幅整備を行う場合は、沿道土地の寄付が前提とされており、地区施設の位置の検討に当たっては、寄付の負担が特定の土地所有者等に偏らないよう、留意する必要があります。

・なお、広島市が、いわゆる幹線道路のように一般通行の用に供する主要生活道路（原則幅員６m以上）として位置付けた場合は、広島市が４mを超える部分の土地を買収する可能性はあります。

【主要生活道路】

・幹線道路、補助幹線道路を相互に連絡する道路
・集落にとって幹となる道路
・集落相互を結ぶ道路など

イ　公園

市街化の状況や住民ニーズなどを踏まえながら、中長期的な観点から、地区の特性を生かした街区公園等の計画を検討します。

また、土地の確保の方法を検討するとともに、土地の確保の目途がついた場合は、市による整備を働きかけます。

（２） 道路の計画

大塚下町内会の区域において、下城地区、観音地区、梶屋谷地区、大東地区の各地区の実情に応じた道路網のあり方を検討するとともに、地区間の道路の接続及び町内会全体での道路のネットワークを考慮した結果、大塚下まちづくり計画（平成 23 年 3 月策定）と同じ位置で道路の計画を作成しました。

なお、面的な開発行為を行う場合は、ここで示している道路の計画を強化する方向で、道路網の整備を図ることとします。

ア．配置と規模

以下のｶｯｺ内に示す番号（①～⑧）は道路計画図（P33）中のﾙｰﾄ等を示しています。

■下城地区

○幅員 6m（以上）を目指す市道

・安佐南４区３８６号線　・　同 390 号線　・　同 391 号線　・　同 392 号線　：下城地区の外環状線となるﾙｰﾄ（①）

○幅員 4m（以上）を目指す市道

・安佐南４区３８７号線　・　同 389 号線　：上記の接続となるﾙｰﾄ（②）

○既存道路との接続を検討する区間

・安佐南４区 390 号線　と　同 392 号線を接続する区間について、6m（以上）の道路ﾈｯﾄﾜｰｸの形成を目指します。（③）

・安佐南４区 391 号線　と　同 392 号線を接続する区間について、6m（以上）の道路ﾈｯﾄﾜｰｸの形成を目指します。（④）

■観音地区

○幅員 6m（以上）を目指す市道

・安佐南４区 392 号線　・　同 395 号線　：西風新都中央線と下城地区につながる一連のﾙｰﾄ（⑤）

■梶屋谷地区

○幅員 6m（以上）を目指す市道

・安佐南４区 378 号線　・　同 381 号線　・　同 382 号線　：梶屋谷地区の骨格となるﾙｰﾄ（⑥）

■大東地区

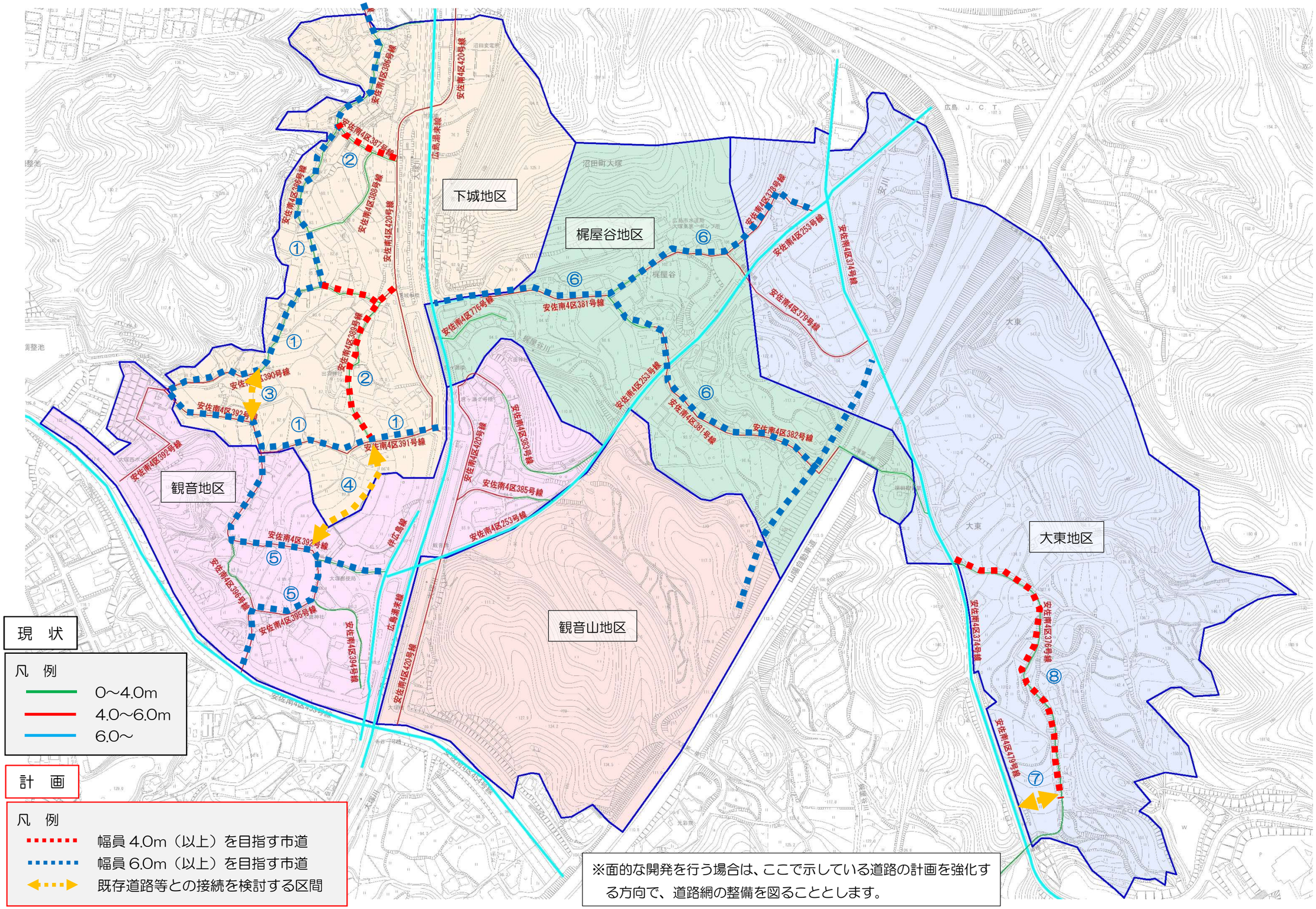
○幅員 4m（以上）を目指す市道

・安佐南４区 376 号線　：安佐南４区 374 号線と同 479 号線の接続となるﾙｰﾄ（⑧）

○既存道路との接続を検討する区間

・安佐南４区 479 号線　と　同 376 号線を接続する区間について、4m（以上）の道路ﾈｯﾄﾜｰｸの形成を目指します。（⑦）

■道路計画図（地区施設の計画）



イ．整備の方針

「まちづくり計画」で幅員 4m（以上）を目指す市道については、大塚下町内会で優先順位（緊急性など）を検討し、沿道の土地所有者等の合意が得られたものについては、広島市に対し、拡幅整備を要望することにします。

広島市による市道の拡幅事業が始まるまでの間に、拡幅部分の土地に新たに建物が立地しないよう、まちづくり計画を周知するとともに、関係する土地所有者等の理解と協力を得るよう取り組みます。

また、地区計画素案を作成する場合には、原則として、まちづくり計画の地区施設として幅員 6m（以上）又は 4m（以上）の道路等を位置づけることにします。

ウ．公園の計画

安全・快適で、誇りの持てる住みよいまちを築いていくためには、子育て環境の充実、高齢者の活動や住民の憩い・交流の場の確保などが期待されます。こうした点や住民ﾆｰｽﾞを踏まえながら、公園（広場）の整備や活用について、住民等の知恵とｱｲﾃﾞｱを引き出しながら、検討することにします。

今後、地区計画素案を作成する場合には、必要に応じて公園の位置づけを検討することにします。

公園の計画や整備等の段階では、利用しやすさや快適さ、安全・安心と合わせて、地域資源の活用など特色ある公園づくりに努めます。