第２章　全体計画

１　将来のまちの姿

石内地区は、西風新都の南部に位置し、豊かな田園環境の中に幹線道路の利便性を兼ね備えた地区です。

現在、石内地区の土地利用の動向として、東部で石内東の開発事業が、南西部で湯戸・下沖土地区画整理事業が開始されており、本計画の対象区域は、この２つの地域に挟まれた区域であるとともに、佐伯区五日市地区と安佐南区を結ぶ広域的な幹線道路の性格を持つ石内バイパスの沿道に位置します。

本計画の策定に当たり、全体検討会で石内地区の将来像について参加者がイメージした意見が、下記のキーワードに集約されました。その結果、今回のワークショップでは、石内バイパス沿道の活性化を望む一方で、暮らしや田園環境との調和も重要な要素であることが明らかになりました。

推進プランや基本構想において、田園環境等の周辺環境に配慮しつつ、幹線道路を生かした沿道の計画的な土地利用を進める地区として位置づけられていることや、石内地区の住民がイメージした要素を踏まえ、土地利用計画に関連して期待する「将来のまちの姿」は、以下のとおりとします。

将来のまちの姿

『自然と生活文化を大切にした活力あるまち』

・幹線道路を生かし、沿道の計画的な土地活用が進むとともに、良好な沿道環境や景観が形成されているまち
・田園環境等の周辺環境に配慮しつつ、安全で快適な生活環境が形成されているまち

２　まちづくりの方針

（１）地域整備の方針

石内地区の平地部の大部分は、推進プランにおける「計画誘導地区（平地部）」に位置づけられており、本計画の対象区域では、以下のような整備方針が設定されています。

推進プラン

計画誘導地区（平地部）の整備方針

計画誘導地区は、地域住民が主体となって地区計画制度等を積極的に活用し、計画的な魅力あるまちづくりを行う。

幹線道路沿道については、周辺環境に配慮しつつ、都市型住宅、生活利便施設等の立地を促進する。

石内バイパス沿道は「地域軸」に、主要な交差点付近（３箇所）は「地区拠点」に位置づけられ、以下のような整備方針が設定されています。

推進プラン

地域軸

幹線道路の沿道は、都市活動を円滑に行うため、幹線道路が有する広域的な交通機能を活用して都市型住宅、生活利便施設等の立地を促進する。

地区拠点

幹線道路の交差点周辺など立地特性、利便性の優れた場所は、商業・業務施設、公益施設等の集積を進めることにより、拠点機能の向上を図るとともに良好な市街地環境の整備を促進する。

また、基本構想においては、土地利用の考え方として、石内バイパス沿道を「沿道環境形成ゾーン」に、沿道の背後地を「田園・生活ゾーン」に区分しています。

基本構想

沿道環境形成ゾーン

地区計画制度などを利用しながら、沿道環境や景観の改善・向上の取り組みを進めるとともに、幹線道路を活かした沿道の計画的な土地利用を進める方向で検討する。

田園・生活ゾーン

生活道路や公園・広場の整備・充実、河川環境や下水処理の向上、防災安全性の確保などに取り組み、安全・快適な生活環境の形成を目指す。

こうした計画や前記の「将来のまちの姿」を踏まえると、石内バイパスに面した土地（背後地を含めた石内バイパスに面した一体的な区域での面的開発を含む。）においては、人にやさしいまちづくりを考えながら、地域軸及び地区拠点にふさわしい地域整備を促進することが必要です。

この中で公益施設に関しては、石内地区の暮らしを支える医療・福祉・子育てといった安全・安心に関わる施設に加え、地域の魅力を発信する施設、ふれあい・交流を深めるための施設などの立地を促進することが必要です。

一方、石内バイパス沿道の背後地においては、緑豊かでゆとりある良好な住宅や生活環境づくりを柱とした地域整備を目指します。

（２）土地・建物利用の方針

当該地区の土地・建物利用の方針は、前記の地域整備の方針に基づくものとしており、基本構想における「沿道環境形成ゾーン」を石内バイパスの道路境界からおおむね３０ｍより内側の区域、「田園・生活ゾーン」を石内バイパスの道路境界からおおむね３０ｍより外側の区域と区分して作成しています。（下図参照）

なお、将来、市では市街化が進んだ段階で市街化区域への編入が検討されることになるため、それを踏まえ、法的に整合性の取れる用途などの制限を行うことが求められます。

そのため、地区計画制度を活用して用途や高さを制限するとともに、各地区の状況に応じた土地利用となるよう、様々な制限を行います。

土地・建物利用のあり方は、土地活用及びそれによる地区の性格や環境・景観を方向づけることになります。

また、石内地区では、『自然と生活文化を大切にした活力あるまち』を目指して、石内まちづくり協議会、地域住民、事業者等が連携したまちづくりを行っています。

このため、社会一般としての必要性は認められるものの、施設の建設に当たって地域の理解が必要と思われる施設の建設や、地域住民と事業者等の相互理解が必要になるような土地や建物の利用形態の変更を検討する場合は、事業計画の早い段階で、検討する者（事業者、地権者等）から石内まちづくり協議会、地域住民へ説明を行うよう求めています。

図　おおむね３０ｍの区域の範囲

※おおむね３０ｍの区域外の範囲のかたまりが小さい場合一体的な土地利用の観点と地形を考慮して、おおむね３０ｍの区域外の範囲もおおむね３０ｍの区域内に含めて検討することができるものとします。

※都市基盤（道路、公園等）の整備を伴う土地区画整理事業等による面的な開発が実施される場合は、おおむね３０ｍの区域の区分にこだわらず、土地利用の制限を検討することができるものとします。

① おおむね３０ｍの区域内

～近隣商業地域と同等の内容を基本とした制限～

地区住民によるワークショップ（全体検討会、地区別検討会）、対象区域の土地利用の現状などを踏まえるとともに、推進プランに記されている商業・業務施設、公益施設、生活利便施設等の立地を促進するため、「近隣商業地域」と同等の内容を基本とした制限を図ります。

＜近隣商業地域で建てられる建物※のうち、立地制限を行う用途（建物）＞

既に住宅が立地していること、保育園があること、近くには小学校があることなどを考慮すると、教育・福祉環境や生活環境に配慮することが求められ、近隣商業地域で建築が認められている以下の用途については立地制限をかける、つまり建築できないようにします。

※近隣商業地域で建てられる建物については、Ｐ10 とＰ12 の表を参照

○　ホテル、旅館

○　遊戯施設、風俗関係の施設

・カラオケボックス（鉄筋コンクリート造等の遮音上有効な建築物内に設けるものを除く。）

・バッティング練習場、ゴルフ練習場等

・パチンコ屋

・馬券、車券発売所

○　宗教施設（神社、寺院、教会等）

○　自動車教習所（自動車学校）

○　倉庫業を営む倉庫

○　畜舎

＜建物の高さの制限＞

背後地の生活環境（日影、プライバシー）や営農環境を保全する観点から、建物の高さの制限は導入の有無を含め各地区計画で検討することにします。

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計画とするよう努めます。

② おおむね３０ｍの区域外

～第一種住居地域と同等の内容を基本とした制限～

地区住民によるワークショップ（全体検討会、地区別検討会）、住宅が相当数立地している土地利用の現状を踏まえるとともに、沿道から離れた区域は、基本構想で「田園・生活ゾーン」に位置づけており、良好な生活環境の保全・形成を重視する必要があるため、「第一種住居地域」と同等の内容を基本とした制限を図ります。

＜第一種住居地域で建てられる建物※のうち、立地制限を行う用途（建物）＞

生活環境を守り、向上させることが求められ、第一種住居地域で建築が認められている以下の用途については立地制限をかける、つまり建築できないようにします。

※第一種住居地域で建てられる建物については、Ｐ11 とＰ12 の表を参照

○　ホテル、旅館
○　遊戯施設（バッティング練習場、ゴルフ練習場等）
○　宗教施設（神社、寺院、教会等）
○　自動車教習所（自動車学校）
○　畜舎

＜建物の高さの制限＞

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、建物の高さの制限は導入の有無を含め各地区計画で検討することにします。建物の高さを制限する場合、「おおむね３０ｍの区域内」の高さと同等またはそれより低くすることにします。

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計画とするよう努めます。

（備考）

地区の用途地域や建物の容積率・建ぺい率の最高限度などについては、今後、市の都市計画審議会を経て決定されます。

そのため、本計画の土地・建物利用の方針は、以下の内容を想定して作成しています。

◆用途地域について

	おおむね３０ｍの区域内	おおむね３０ｍの区域外
用途地域	近隣商業区域	第一種住居地域

◆建物の容積率と建ぺい率の最高限度について

	おおむね３０ｍの区域内	おおむね３０ｍの区域外
容積率	２００％	２００％
建ぺい率	７０％	６０％

おおむね30mの区域内～「建てられない」ようにしたい建物～

番号	区分	建物の種類	建築の可否	方向づけの理由、その他留意事項 ※基本とする用途地域（近隣商業地域）と異なる場合など	参考 近隣商業地域
1	住居系	**戸建住宅、兼用住宅、アパート**	○		○
2		**マンション**（10階建程度以上）	［○］	建物の種類（用途）として制限すると、中層のマンションも制限することになる。建物の用途を制限せずに、各地区計画で建物の高さの制限について検討することにする。	○
3	店舗・事務所等	**大型スーパーマーケット**（店舗等の床面積が3,000㎡を超えるもの…1万㎡以下）	○		○
4		**大規模集客施設**（劇場、映画館、店舗、飲食店などで、その床面積が1万㎡を超えるもの）	○		○
5		**会社の事務所**	○		○
6		**ホテル、旅館**	×	建築後の利用までは確認できないので、ビジネスホテル等と同様の建物が実質的にラブホテルになる可能性があるため制限	○
7	遊戯・風俗施設	**カラオケボックス**	× ただし右記は可能	「鉄筋コンクリート造等の遮音上有効な建築物内」に限定して可能とする。湯戸・下沖地区土地区画整理事業の地区計画に準じる。	○
8		**バッティングセンター、ゴルフ練習場**	×	夜間の騒音などから生活環境を守るため制限	○
9		**パチンコ屋**	×	風俗関係の施設はこの地区にはふさわしくないため制限	○ （制限あり）
10		**馬券・車券発売所**	×	ギャンブル関係の施設はこの地区にふさわしくないため制限	○ （制限あり）
11	公共公益施設等	**神社、寺院、教会等**（宗教施設）	×	反社会的な団体による施設立地の可能性を排除するため制限	○
12		**老人ホーム等**	○		○
13		**自動車学校**	×	生活環境の保全の観点から制限する。必要となる敷地面積からみても実質的に整備は不可能	○
14	工場・倉庫等	**大型冷蔵倉庫**（倉庫業）	×	通常、大型車両の出入りがあり、24時間営業を制限できないことから、生活環境の保全や子ども等の安全確保（保育園有り、通学路）を図るため制限	○
15		**畜舎**	×	生活環境や商業業務環境との調和が難しいため制限	○
16		**自動車修理工場**	○		○ （300㎡以下）
17		**食品トレー加工場等**（環境等の悪化のおそれが少ない工場）	［○］	危険性や環境を悪化させる恐れが少ない工場については、一部地域で該当する事業所があるため、制限しないが、こうした工場のない地区については、各地区計画で制限することを検討する。	○ （150㎡以下）
18		**魚粉、肉骨粉加工場等**（環境等の悪化のおそれがやや多い工場）	×		×

○：建てられる　×：建てられない　［　］：地区計画で個別に検討

おおむね30mの区域外～「建てられない」ようにしたい建物～

番号	区分	建物の種類	建築の可否	方向づけの理由、その他留意事項 ※基本とする用途地域（第一種住居地域）と異なる場合など	参考 第一種住居地域
1	住居系	**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）	［○］	建物の種類（用途）として制限すると、中層のマンションも制限することになる。建物の用途を制限せずに、各地区計画で建物の高さの制限について検討することにする。	○ 日影などの条件あり
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**（店舗の床面積が500㎡以下）	○		○
5		**スーパーマーケット**（店舗等の床面積が500㎡を超え1,500㎡以下）	○		○
6		**会社の事務所**	○		○ （3,000㎡以下）
7		**ホテル、旅館**	×	建築後の利用までは確認できないので、ビジネスホテル等と同様の建物が実質的にラブホテルになる可能性があるため制限	○ （3,000㎡以下）
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**	×	夜間の騒音などから生活環境を守るため制限	○ （3,000㎡以下）
10		**パチンコ屋、その他風俗施設**	×		×
11	公共公益施設等	**神社、寺院、教会等**（宗教施設）	×	反社会的な団体による施設立地の可能性を排除するため制限	○
12		**診療所、保育所**	○		○
13		**老人ホーム等**	○		○
14		**自動車学校**	×	生活環境の保全の観点から制限する。必要となる敷地面積からみても実質的に整備は不可能	○ （3,000㎡以下）
15	工場・倉庫等	**自動車修理工場**	○		○ （50㎡以下）
16		**大型冷蔵倉庫**（倉庫業）	×		×
17		**畜舎**	×	生活環境や商業業務環境との調和が難しいため制限	○ （3,000㎡以下）
18		**パン屋、畳屋、自転車店等**（作業場50㎡以下）	○		○
19		**食品トレー加工場等**（環境等の悪化のおそれが少ない工場）	×		×

○：建てられる　×：建てられない　［　］：地区計画で個別に検討

表　用途地域による建築物の用途制限の概要（市街化区域）

近隣商業地域
○おおむね30mの区域内で基本とする用途地域
○これを基本に風俗施設、宗教施設、畜舎などを制限

第一種住居地域
○おおむね30mの区域外で基本とする用途地域
○これを基本に遊戯施設、宗教施設、畜舎などを制限

用途地域内の建築物の用途制限
建てられる用途
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
	店舗等の床面積が　150㎡を超え，　500㎡以下のもの			②	③	○	○	○	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が　500㎡を超え，1,500㎡以下のもの				③	○	○	○	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が1,500㎡を超え，3,000㎡以下のもの					○	○	○	○	○	○	○	④	
	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
	事務所等の床面積が　150㎡を超え，　500㎡以下のもの				▲	○	○	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が　500㎡を超え，1,500㎡以下のもの				▲	○	○	○	○	○	○	○	○	
	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・風俗施設	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
	カラオケボックス等						○	○	○	○	○	○	○	
	麻雀屋，ぱちんこ屋，射的場，馬券・車券発売所等						○	○	○	○	○	○		
	劇場，映画館，演芸場，観覧場							▲	○	○	○			▲　客室200㎡未満
	キャバレー，ダンスホール等，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	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			
	大学，高等専門学校，専修学校等			○	○	○	○	○	○	○	○			
	図書館等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	巡査派出所，一定規模以下の郵便局等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	神社，寺院，教会等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	病院			○	○	○	○	○	○	○	○			
	公衆浴場，診療所，保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	老人ホーム，身体障害者福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	老人福祉センター，児童厚生施設等	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲　600㎡以下
	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
	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
		※一団地の敷地内について別に制限あり												
	倉庫業倉庫							○	○	○	○	○	○	
	畜舎（15㎡を超えるもの）					▲	○	○	○	○	○	○	○	▲　3,000㎡以下
	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
	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
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場								②	②	○	○	○	
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場										○	○	○	
	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											○	○	
	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
	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
	量が少ない施設								○	○	○	○	○	
	量がやや多い施設										○	○	○	
	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、改正後の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。

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）施設整備の方針

既存の施設や近隣で計画されている施設を有効に活用しながら、安全で快適な環境や景観の確保に努めるものとします。

① 道 路

地区住民によるワークショップ（全体検討会、地区別検討会）、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については、配置や幅員などの規模、位置づけを記載します。

また、この道路の計画に当っては、住民の安全・安心の観点から、児童の通学や災害時の避難を考慮します。

なお、位置づけた道路は、地区計画の作成の際、原則、地区施設として地区計画に盛り込まれます。それにより、地区施設の中では建築ができないことになります。

※　広島市が、幅員４ｍの生活道路を整備する場合、基本的に土地は寄付が前提とされています。その場合、寄付の負担が特定の地権者に偏らないよう検討することとします。

また、幅員６ｍの主要生活道路は、幅員４ｍの生活道路に比べ、道路の受益者は、沿道の地権者等だけでなく、より広い範囲から道路を利用する人も該当します。このため、主要生活道路の整備に際しては、本協議会として、市に対し関係する土地の買収を働きかけることとします。

生活道路を含め、地権者等の合意が得られた道路（市道等）については、市に対し整備を要望することとします。地域住民の生活環境の向上のため、道路整備に合わせて公共下水道の整備を要望することとします。

② 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、街区公園等の計画を検討します。

※ 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。

また、石内川の河川公園との一体的利用など、地域資源を生かした魅力ある公園の整備についても検討します。