

## 第3章 土地・建物利用計画

### 1 土地・建物利用の前提

#### (1) 土地・建物利用の基本理念

土地・建物利用のあり方は、地区の性格や環境・景観を方向づける重要なものです。

皆さんで考えた方針に沿って、「石内の自然・田園を活かし快適に住まうことのできる住宅の区域」や「生活環境を充実するための幹線沿道の区域」など、区域に応じてメリハリをつけたあべき将来の像を描きながら、地区計画の策定にのぞみ、地域の資源となるような建物を建てていく必要があります。

#### (2) 地区の区分と、土地・建物利用の方針

まちづくり計画の対象区域における区域の土地・建物利用の方針は、「2 まちづくりの方針」(7ページ)などを踏まえて以下の5地域に区分します。

##### ㊤農住共存地区

(14, 15 ページの図の黄色の部分)

優良な農地や里山などの地域資源を活かしながら、営農環境と良好な住宅・住環境が共存する土地利用を目指す地区。

##### ㊦住宅地形成地区

(14, 15 ページの図のオレンジ色の部分：五日市側)

新たな開発・建築については、住宅を中心とすることにし、石内川の水辺の環境などを活かした良好な住宅・住環境の形成を目指す地区。

##### ㊧生活軸形成地区

(14, 15 ページの図の紫色の斜線の部分：県道原田五日市線（旧道）沿道）（道路端から概ね30mの区域内）

県道原田五日市線沿道において、周辺環境に配慮しつつ、住宅や生活利便施設等の立地を促進し、身近な生活の利便性を高める地区。

##### ㊨地域軸形成地区

(14, 15 ページの図の紫色の横線の部分：草津沼田線沿道）（道路端から概ね30mの区域内）

草津沼田線及び石内バイパスの沿道の「地域軸」において、都市型住宅や生活利便施設等の立地を促進して、土地の有効利用を図る地区。

##### ㊩地区拠点(生活拠点)形成地区

(14, 15 ページの図の赤色の破線の円内：概ねの区域)

幹線道路の交差点周辺等を「地区拠点」と位置付け、その利便性の良さを活かして商業・業務施設、公益施設等の集積を促進し、拠点機能の向上を図る地区。







### (3) 土地・建物利用における留意点

まちづくり計画の土地・建物利用の方針の設定に当たっては、ワークショップ（全体検討会及び地区別検討会）などで出された意見、基本構想、石内バイパス沿道地区のまちづくり計画、西風新都推進計画 2013 を基に、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なりました。

#### ◆想定している用途地域等

区 分	想定している用途地域	容積率	建ぺい率
㊸農住共存地区	第二種中高層 住居専用地域	150%	50%
㊹住宅地形成地区 ～五日市側～	第二種中高層 住居専用地域	150%	50%
㊺生活軸形成地区 ～県道原田五日市線沿道～	第一種住居地域	200%	60%
㊻地域軸形成地区 ～草津沼田線沿道～	第二種住居地域	200%	60%
㊼地区拠点（生活拠点）形成地区	第二種住居地域 (または近隣商業地域)	200%	60% (または70%)

地権者等で地区計画を策定する際には、まちづくり計画を元に、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事が求められます。

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	近隣商業地域
 <p>主に中高層住宅の良好な環境を守るための地域です。病院、大学などのほか、1,500㎡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>住居の環境を守るための地域です。3,000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。</p>	 <p>主に住居の環境を守るための地域です。10,000㎡までの店舗、事務所、ホテル、カラオケボックスなどは建てられません。</p>	 <p>近隣の住民が日用品の買物をする店舗等の業務の利便の増進を図る地域です。住宅や店舗のほかに小規模の工場も建てられます。</p>



なお、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」に基づく必要があります。このうち、石内地区に関わる主要な点を抜粋すると、次のようになります。

#### 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

※広島市開発技術基準第2・2に掲げる地域とは、土砂災害特別警戒区域や急傾斜地崩壊危険区域などを指す。

※（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

## 【土砂災害などに対する留意】

地区計画制度の活用を図る場合は、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。

広島県では、土砂災害防止法に基づき、土砂災害の恐れがある溪流や斜面の地形や土地利用状況などについて基礎調査を行い、その結果を元に被害の恐れのある区域として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）を指定しています。

石内地区においては、平成28年6月16日に土砂災害警戒区域等が指定されました。

従来の「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した



が、8.20 豪雨災害を受け、広島市はこれを見直し、土砂災害警戒区域（イエローゾーン）についても、原則として地区計画の区域に含めないこととしました。

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

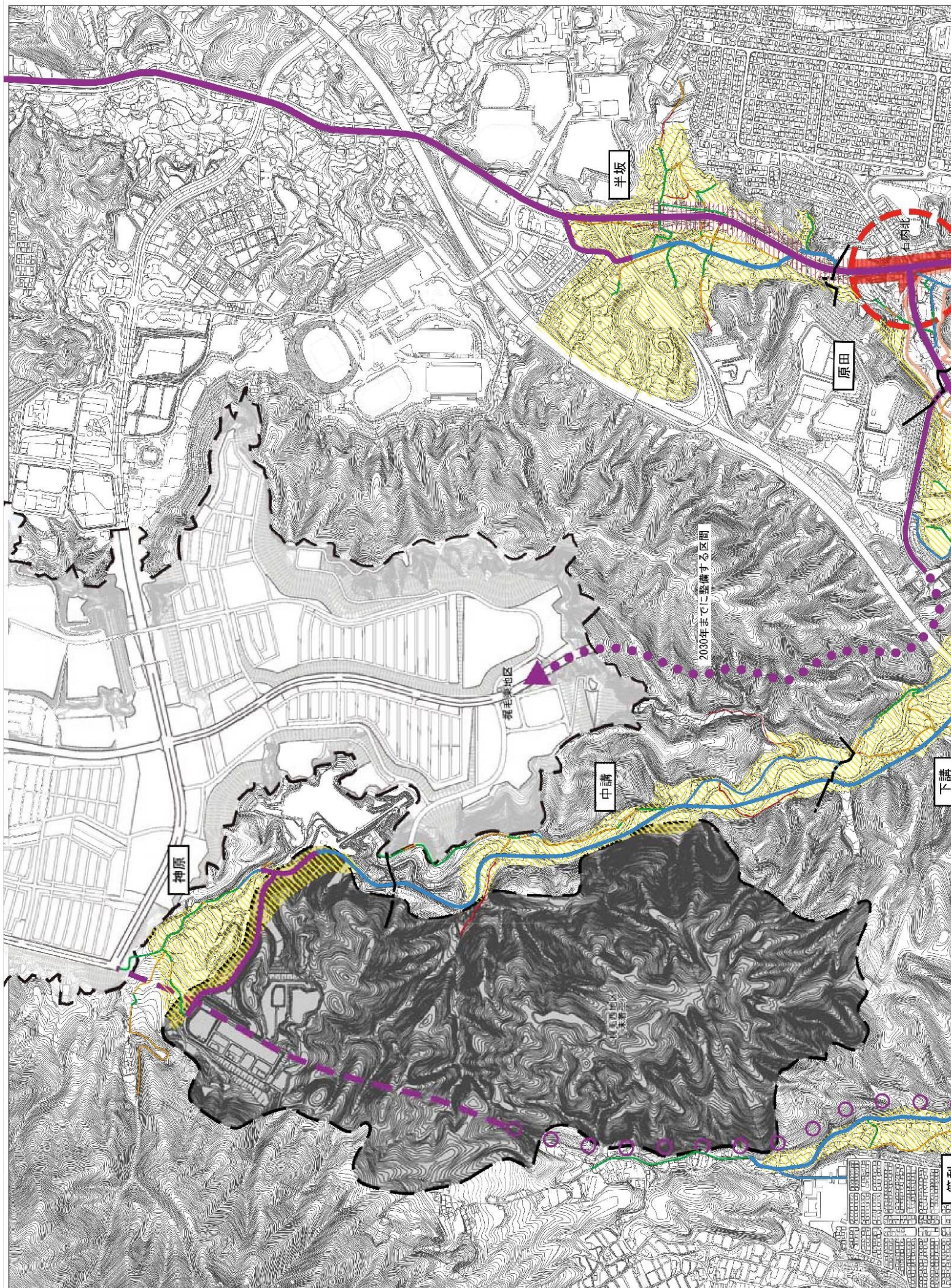
一般的に、地区計画の決定は、従前より自由に建物が建てられることにより、居住などの誘導を進めることにつながりますが、地区計画制度の活用にあたっては、一人一人が安全・安心なまちづくりを目指して検討する必要があります。

#### 公表されている土砂災害警戒区域・特別警戒区域（令和6年1月●日時点）



＜広島県砂防課「土砂災害ポータルひろしま」より＞











## 2 土地・建物利用

### (1) ㊤農住共存地区

優良な農地や里山などの地域資源を活かしながら、営農環境と良好な住宅・住環境が共存する土地利用を目指す地区

現状の土地利用は、専用住宅、兼用住宅、農家住宅などが立地し、比較的まとまって農地が広がっている区域もあります。

この地区は、基本構想では「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・形成や農地・農業との調和を重視する必要があるとともに、「西風新都推進計画 2013」に定めるまちづくり方針である「農地や里山などの地域資源を活かした土地利用を図る」との整合も求められます。

そのため、地区計画制度を活用する場合は、「第二種中高層住居専用地域」と同等の内容を基本とし、これに上乗せして追加する制限を検討することとします。

#### 【地区計画で強化する用途制限（必須）】

生活環境を守り向上させるため、「第二種中高層住居専用地域」で建築が認められていない用途（※P27 参照）のほか、以下の用途については、地区計画で立地制限をかけ、開発・建築できないようにすることにします。

- ・ スーパーマーケット(店舗等の床面積が 500 m<sup>2</sup>を超えるもの)

#### 【地区計画で強化する用途制限（選択）】

当該地区においては、地区計画を活用する区域のすべてで一律制限すると、生活や様々な活動ができなくなったり、大きく制約されたりする場合があります。

以下の用途については、ワークショップにおいて、建築の可否について両方の意見が出されたことから、地区計画を活用する区域ごとに開発・建築をできるようにするかどうか検討し、必要に応じて地区計画で立地制限をかけるようにすることにします。

- ・ 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 m<sup>2</sup>以下)
- ・ 宗教施設(神社、寺院、教会等)、公衆浴場

#### 【容積率・建ぺい率】

田園環境と調和するゆとりのある住宅地の形成を目指す観点から、地区計画を活用する場合には、容積率・建ぺい率を以下の通りとします。

- ・ 容積率:150%    ・ 建ぺい率:50%

#### 【建物の高さの制限】

田園環境と調和するゆとりのある住宅地として、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、以下の通り、建物の高さの最高限度を定めることとします。

- ・ 原則12m

ただし、拠点地区や沿道地区に連動している広い区域などで、町内会の合意が得られ、周囲の農地や最高限度を低層としている地区に対して日影を落とさないなどの配慮を行い、基盤整備を行うことを条件に、高さ制限を緩める（20m程度）ことを検討できるものとします。



**④ 農住共存地区**

番号	区分	建物の種類	目指す 用途地域 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	建て売りなどの戸建住宅、兼用住宅、アパート(2階以下)	○	○	
2		マンション(5階建程度)	○	※	地区計画において高さを制限(12m) ただし、拠点地区や沿道地区に連動している広い区域などで、町内会の合意が得られ、周囲の農地や最高限度を低層としている地区に対して日影を落とさないなどの配慮を行い、基盤整備を行うことを条件に、高さ制限を緩める(20m程度)ことを検討できるものとする。
3		マンション(10階建程度以上)	○	×	地区計画において高さを制限するため建築不可
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)	▲ 2階以下	※	原則、建築可能とするが、地区計画において制限を検討(選択)
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)	▲ 2階以下	×	地区計画において制限
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		バットイングセンター、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)	○	※	地区計画において追加制限を検討(選択) 既存の寺社に配慮する。
12		公衆浴場	○	※	地区計画において追加制限を検討(選択)
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 等	自動車修理工場	×	×	
17		大型冷蔵倉庫(倉庫業)	×	×	
18		パン屋、畳屋、自転車店等(作業場50㎡以下)	▲ 2階以下	▲ 2階以下	
19		危険性や環境悪化のおそれ が非常に少ない工場	×	×	
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(選択制)



## (2) ㊦ 住宅地形成地区

新たな開発・建築については、住宅を中心とすることにし、石内川の水辺の環境などを活かした良好な住宅・住環境の形成を目指す地区

当該地区（県道原田五日市線沿道〔C生活軸形成地区〕は除く）は比較的まとまった農地があり、五日市側の市街化区域と湯戸・下沖の土地区画整理事業区域に挟まれた立地です。

また、基本構想では、中・長期的に市街化区域への編入を検討するゾーンとしています。

さらに、隣接する五日市側（南側）の用途地域は第二種中高層住居専用地域で、北側の湯戸・下沖地区の土地区画整理事業区域の地区計画でも、生活関連施設地区では、第一種中高層住居専用地域を基本とした用途制限がかけられています。

そのため、地区計画制度を活用する場合は、「第二種中高層住居専用地域」と同等の内容を基本とし、これに上乗せして追加する制限を検討することとします。

### 【地区計画で強化する用途制限（必須）】

専用住宅地としての形成を促進し、その生活環境を守り、向上させるため、「第二種中高層住居専用地域」で建築が認められていない用途（※P27 参照）のほか、以下の用途については、地区計画で立地制限をかけ、開発・建築できないようにすることにします。

- ・ 宗教施設（神社、寺院、教会等）
- ・ 公衆浴場

### 【地区計画で強化する用途制限（選択）】

以下の用途については、ワークショップにおいて、建築の可否について両方の意見が出されたことから、地区計画を活用する区域ごとに開発・建築をできるようにするかどうか検討し、必要に応じて地区計画で立地制限をかけるようにすることにします。

- ・ 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）

### 【容積率・建ぺい率】

県道原田五日市線（旧道）の背後地で、現在は農地がまとまって広がり、また、石内川に面する区域であり、ゆとりのある住宅地の形成を目指す観点から、地区計画を活用する場合、容積率・建ぺい率を以下の通りとします。

- ・ 容積率:150%      ・ 建ぺい率:50%

### 【建物の高さの制限】

田園環境と調和するゆとりのある住宅地として、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、以下の通り、建物の高さの最高限度を定めることとします。

- ・ 原則12m

ただし、拠点地区や沿道地区に連動している広い区域などで、町内会の合意が得られ、周囲の農地や最高限度を低層としている地区に対して日影を落とさないなどの配慮を行い、基盤整備を行うことを条件に、高さ制限を緩める（20m程度）ことを検討できるものとします。



**㊤ 住宅地形成地区～五日市側～**

番号	区分	建物の種類	目指す 用途地域 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	建て売りなどの戸建住宅、兼用住宅、アパート(2階以下)	○	○	
2		マンション(5階建程度)	○	※	地区計画において高さを制限(12m) ただし、拠点地区や沿道地区に連動している広い区域などで、町内会の合意が得られ、周囲の農地や最高限度を低層としている地区に対して日影を落とさないなどの配慮を行い、基盤整備を行うことを条件に、高さ制限を緩める(20m程度)ことを検討できるものとする。
3		マンション(10階建程度以上)	○	×	地区計画において高さを制限するため建築不可
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)	▲ 2階以下	▲ 2階以下	
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)	▲ 2階以下	※	原則、建築可能とするが、地区計画において制限を検討(選択)
6		会社の事務所	▲ 2階以下 1,500㎡以下	▲ 2階以下 1,500㎡以下	2階以下、1,500㎡以下について建築可
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×)	×	×	
8	遊戯	カラオケボックス	×	×	
9	風俗施設	パチンコ屋、その他風俗施設	×	×	
10	風俗施設	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)	○	×	地区計画において制限
12		公衆浴場	○	×	地区計画において制限
13		診療所、保育所	○	○	
14		老人ホーム等	○	○	
15		自動車教習所	×	×	
16	工場 倉庫等	自動車修理工場	×	×	
17		大型冷蔵倉庫(倉庫業)	×	×	
18		パン屋、畳屋、自転車店等 (作業場50㎡以下)	▲ 2階以下	▲ 2階以下	
19		危険性や環境悪化のおそれ が非常に少ない工場	×	×	
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

×

※：地区計画を検討する際に、追加の制限を検討(選択制)



### (3) ㊟生活軸形成地区～県道原田五日市線沿道（旧道）～※道路端から概ね 30mの区域内

県道原田五日市線沿道において、周辺環境に配慮しつつ、住宅や生活利便施設等の立地を促進し、身近な生活の利便性を高める地区

現状の土地利用は、専用住宅、兼用住宅、業務施設、公共公益施設などが立地し、一部区域では建物が連たんした状況がみられます。前面道路となる県道原田五日市線は、概ね 6 m 以上（一部は 9 m 以上）の幅員となっています。

また、基本構想では「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・形成や農地・農業との調和を重視する必要がある、「西風新都推進計画 2013」のまちづくり方針である「農地や里山などの地域資源を活かした土地利用を図る」との整合も求められます。

そのため、地区計画制度を活用する場合は「**第一種住居地域**」と同等の内容を基本とし、これに上乗せして追加する制限を検討することとします。

#### 【地区計画で強化する用途制限（必須）】

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ない用途（※P27 参照）のほか、以下の用途については、地区計画で立地制限をかけ、開発・建築できないようにすることにします。

- ・ ホテル、旅館
- ・ 自動車教習所(自動車学校)
- ・ 遊戯施設(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)
- ・ 15 mを超える畜舎

#### 【地区計画で強化する用途制限（選択）】

当該地区においては、地区計画を活用する区域のすべてを一律に制限してしまうと、生活や様々な活動ができなくなったり、大きく制約される場合があります。

以下の用途については、ワークショップにおいて、建築の可否について両方の意見が出されたことから、地区計画を活用する区域ごとに開発・建築をできるようにするかどうか検討し、必要に応じて地区計画で立地制限をかけるようにすることにします。

- ・ 宗教施設(神社、寺院、教会等)
- ・ 公衆浴場
- ・ 危険性や環境悪化のおそれが少ない工場

#### 【容積率・建ぺい率】

県道原田五日市線（旧道）の沿道であり、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・建ぺい率を以下の通りとします。

- ・ 容積率:200%      ・ 建ぺい率:60%

#### 【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とします。

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。



◎生活軸形成地区～県道原田五日市線沿道(旧道)～

番号	区分	建物の種類	目指す 用途地域 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	建て売りなどの戸建住宅、兼用住宅、アパート(2階以下)	○	○	
2		マンション(5階建程度)	○	※	地区計画において高さ制限を検討(選択)
3		マンション(10階建程度以上)	○	※	地区計画において高さ制限を検討(選択)
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	×	地区計画において制限
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	×	地区計画において制限
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)	○	※	地区計画において追加制限を検討(選択) 既存の寺社に配慮
12		公衆浴場	○	※	地区計画において追加制限を検討(選択)
13		診療所、保育所	○	○	
14		老人ホーム等	○	○	
15		自動車教習所	▲ 3,000㎡以下	×	地区計画において制限
16	工場 倉庫等	自動車修理工場	▲ 50㎡以下	▲ 50㎡以下	
17		大型冷蔵倉庫(倉庫業)	×	×	
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	▲ 50㎡以下	※	地区計画において追加制限を検討(選択)
20		危険性や環境悪化のおそれ が少ない工場	×	×	近隣商業地域からでないとは建築できない。住みよさ(生活環境)の面から工場の増加を抑制

「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(選択制)



#### (4) ⑤ 地域軸形成地区～草津沼田線沿道～※道路端からおおむね30mの区域内

西風新都推進計画 2013 を踏まえ、草津沼田線及び石内バイパスの沿道の「地域軸」において、都市型住宅や生活利便施設等の立地を促進して、土地の有効利用を図る地区

現状の土地利用は、専用住宅、商業施設、業務施設、ガソリンスタンドなどが立地し、道路と敷地との高低差などから、都市的土地利用の難しい箇所もみられます。

また、基本構想では「沿道環境形成ゾーン」に位置づけており、「西風新都推進計画 2013」のまちづくり方針である「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。」との整合も求められます。

さらに、当該地区のうち五月が丘団地側の一部は、第二種住居地域となっています。

そのため、地区計画制度を活用する場合は「第二種住居地域」と同等の内容を基本とし、これに上乗せして追加する制限を検討することとします。

##### 【地区計画で強化する用途制限（必須）】

良好な沿道環境を形成していくため、「第二種住居地域」で建築が認められていない用途（※P27 参照）のほか、以下の用途については、地区計画で立地制限をかけ、開発・建築できないようにすることにします。

- ・ ホテル、旅館
- ・ 自動車教習所(自動車学校)
- ・ 宗教施設(神社、寺院、教会等)
- ・ 遊戯施設(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)
- ・ 15 mを超える畜舎

##### 【地区計画で強化する用途制限（選択）】

当該地区においては、地区計画を活用する区域のすべてを一律に制限してしまうと、生活や様々な活動ができなくなったり、大きく制約される場合があります。

以下の用途については、ワークショップにおいて、建築の可否について両方の意見が出されたことから、地区計画を活用する区域ごとに開発・建築をできるようにするかどうか検討し、必要に応じて地区計画で立地制限をかけるようにすることにします。

- ・ 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)
- ・ 公衆浴場
- ・ 危険性や環境悪化のおそれ非常に少ない工場

##### 【容積率・建ぺい率】

草津沼田線の沿道であり、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・建ぺい率を以下の通りとします。

・容積率:200%    ・建ぺい率:60%

##### 【建物の高さの制限】

生活環境（日影、プライバシー）や背後地の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とします。

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。



⑤ 地域軸形成地区～草津沼田線沿道～

番号	区分	建物の種類	目指す 用途地域 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	建て売りなどの戸建住宅、兼用住宅、アパート(2階以下)	○	○	
2		マンション(5階建程度)	○	※	地区計画において高さ制限を検討(選択)
3		マンション(10階建程度以上)	○	※	地区計画において高さ制限を検討(選択)
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×)	○	×	地区計画において制限
8	遊戯 風俗施設	カラオケボックス	○	※ 防音構造	地区計画において追加制限を検討(選択) 防音措置を講じた鉄筋コンクリート造などの場合は可能
9		バッティングセンター、ゴルフ練習場	○	×	地区計画において制限 面積的に難しい
10		パチンコ屋、その他風俗施設	○ 条例の制限有	×	石内バイパス沿道地区と同様に地区計画で制限
11	公共 公益施設等	宗教施設(神社、寺院、教会等)	○	×	地区計画において制限
12		公衆浴場	○	※	地区計画において追加制限を検討(選択) C生活軸形成地区及び石内バイパス沿道地区と整合
13		診療所、保育所	○	○	
14		老人ホーム等	○	○	
15		自動車教習所	○	×	地区計画において制限
16	工場 倉庫等	自動車修理工場	▲ 50㎡以下	▲ 50㎡以下	
17		大型冷蔵倉庫(倉庫業)	×	×	
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	▲ 50㎡以下	※	地区計画において追加制限を検討(選択)
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(選択制)



## (5) ㊦地区拠点（生活拠点）形成地区

幹線道路の交差点周辺等を「地区拠点」と位置付け、その利便性の良さを活かして商業・業務施設、公益施設等の集積を促進し、拠点機能の向上を図る地区

地区拠点形成地区のうち、石内南、石内中央、石内北の土地利用と条件は、幹線道路の沿道・結節点という共通点がある一方、それぞれに特性（南：土地区画整理事業の完了、中央：小学校・公民館・保育所等の立地、北：平坦地が限定、など）を有しています。

また、「西風新都推進計画 2013」のまちづくり方針である「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。」との整合も求められます。

そのため、地区計画制度を活用する場合は「第二種住居地域」と同等の内容を基本とし、これに上乗せして追加する制限を検討することとします。

### <地区拠点形成地区の範囲>

当該地区は、西風新都推進計画 2013 に位置づけてある地区拠点を基本としていますが、この地区拠点は、今後の開発・建築を促進する概ねの位置を示すものです。

また、当該地区では、湯戸・下沖地区土地区画整理事業が実施されているとともに、今後、こうした面的な開発が行われる可能性があり、現時点で開発・建築の区域を明確に決めることができません。

このため、軸として指定している道路に区画整理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、以下のような区域の設定とします。ただし、西風新都推進計画 2013 における地区拠点の範囲（概念的な図）から、大きく逸脱しないことにします。

#### ●石内南：既に近隣にスーパーマーケットが立地しているなど商業的な拠点地区です。

石内バイパスと県道原田五日市線（旧道）の間の佐伯 1 区 82 号線の道路境界から、概ね 30m の範囲を基本とします。ただし、都市基盤（道路、公園等）の整備を伴い土地区画整理事業等により面的に開発する場合は、概ね 30m の区域を越えた区域を含めた場合であっても、拠点地区と同等の土地利用制限を検討することができるものとします。

#### ●石内中央：小学校や保育園、公民館がある、文教的拠点地区です。

石内バイパスと県道原田五日市線（旧道）の間の佐伯 1 区 379 号線の道路境界から、概ね 30m の範囲を基本とします。ただし、都市基盤（道路、公園等）の整備を伴い土地区画整理事業等により面的に開発する場合は、概ね 30m の区域を越えた区域を含めた場合であっても、拠点地区と同等の土地利用制限を検討することができるものとします。

#### ●石内北：五月が丘団地の入り口と石内地区の入り口に位置する主要な拠点地区です。

五月が丘交差点から 150m 程度の範囲の草津沼田線、及び石内バイパスの道路境界から、概ね 30m の範囲を基本とします。なお、後背地（沿道から 30m より離れた区域）を含めた一体的な開発・建築が実施される場合は、概ね 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。ただし、後背地に段差があったり、河川や斜面地があったりするため、開発・建築する後背地の面積は、一体的に開発・建築する沿道 30m の区域内の面積以下とします。

注：石内南、石内北は、拠点名を表すもので、町内会を示しているものではありません。



### 【地区計画で強化する用途制限（必須）】

良好な沿道環境を形成していくため、「第二種住居地域」で建築が認められていない用途（※P27 参照）のほか、以下の用途については、地区計画で立地制限をかけ、開発・建築できないようにすることにします。

- ・ 遊戯施設(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)
- ・ 15 mを超える畜舎

### 【地区計画で強化する用途制限（選択）】

当該地区においては、地区計画を活用する区域のすべてで一律制限すると、生活や様々な活動ができなくなったり、大きく制約されたりする場合があります。

以下の用途については、ワークショップにおいて、建築の可否について両方の意見が出されたことから、地区計画を活用する区域ごとに開発・建築をできるようにするかどうか検討し、必要に応じて地区計画で立地制限をかけるようにすることにします。

- ・ ホテル、旅館
- ・ 遊戯施設:文教地区である石内中央(石内小学校等の近隣)は特に検討を要す  
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小規模なもの)
- ・ 公衆浴場
- ・ 危険性や環境悪化のおそれが非常に少ない工場

### 【容積率・建ぺい率】

地区拠点であり、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・建ぺい率を以下の通りとします。

・容積率:200%      ・建ぺい率:60%

### 【建物の高さの制限】

生活環境（日影、プライバシー）や背後地の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。

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ることにします。



㊦ 地区拠点(生活拠点)形成地区～石内南・中央・北～

番号	区分	建物の種類	目指す 用途地域 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	建て売りなどの戸建住宅、兼用住宅、アパート(2階以下)	○	○	
2		マンション(5階建程度)	○	※	地区計画において高さ制限を検討(選択)
3		マンション(10階建程度以上)	○	※	地区計画において高さ制限を検討(選択)
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×)	○	※	地区計画において追加制限を検討(選択)
8	遊戯 風俗施設	カラオケボックス	○	※ 防音構造・小規模	地区計画において追加制限を検討(選択) 文教的な地区である石内中央においては極力制限
9		バッティングセンター、ゴルフ練習場	○	×	面積的に難しい。地区拠点の景観や騒音などに配慮 地区計画において制限
10		パチンコ屋、その他風俗施設	○ 条例の制限有	×	石内バイパス沿道地区と同様に地区計画で制限
11	公共 公益施設等	宗教施設(神社、寺院、教会等)	○	×	地区計画において制限
12		公衆浴場	○	※	地区計画において追加制限を検討(選択)
13		診療所、保育所	○	○	
14		老人ホーム等	○	○	
15		自動車教習所	○	×	面積的に難しい。地区計画において制限
16	工場 倉庫等	自動車修理工場	▲ 50㎡以下	▲ 50㎡以下	
17		大型冷蔵倉庫(倉庫業)	×	×	
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	▲ 50㎡以下	※	地区計画において追加制限を検討(選択)
20		危険性や環境悪化のおそれ が少ない工場	×	×	住みよさ(生活環境)の面から工場の増加を抑制

「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(選択制)



表 用途地域による建物の用途制限の概要（市街化区域）

**第二種中高層住居専用地域**  
 ○**㊸**農住共存地区、**㊹**住宅地形成地区で基本とする用途地域  
 ○これを基本に宗教施設などを制限

きびしい ゆるい

**第一種住居地域**  
 ○**㊶**生活軸形成地区で基本とする用途地域  
 ○これを基本にホテル・旅館などを制限

**第二種住居地域**  
 ○**㊷**地域軸形成地区、**㊺**地区拠点（生活拠点）形成地区で基本とする用途地域  
 ○これを基本に風俗施設、宗教施設などを制限

用途地域内の建築物の用途制限 <div><div></div> 建てられる用途 <div></div> 建てられない用途 ①、②、③、④、▲ 面積、階数等の制限あり</div>		第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第三種中層住居専用地域	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		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	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、バッチング練習場					▲	○	○	○	○	○	○		▲ 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 <sup>③</sup>									○	○	○				
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	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	
	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										○	○	○	① 50㎡以下 ② 150㎡以下	
	危険性が大きい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、場外車券売場等に応ずる建築物で、その用途に応ずる部分の床面積の合計が10,000㎡を超えるものをいう。



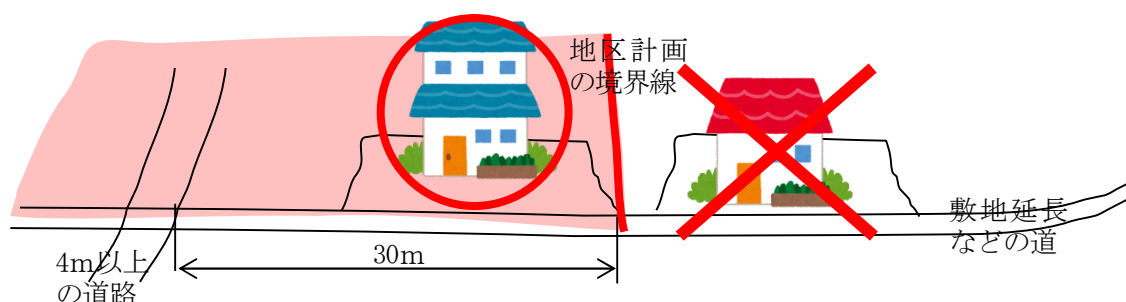
### 3 地区計画制度を活用する際に検討する項目

地区計画制度では、土地利用や道路・公園だけではなく、まちの景観や住みやすさなどに繋がる項目を定めることができます。良好なまちづくりを目指して、地域に求められるルールについてもあわせて検討することとします。

#### (1) 地区計画の区域

地区計画制度を活用して都市的土地利用を図ることについて、合意形成ができた範囲を地区計画の区域とします。ただし、幅員 6m以上の道路から直線距離で 280mを超える“消防活動困難区域”については、地区計画の区域を含めることができません。また、原則、幅員 4m以上の道路から直線距離で 30mを越える範囲を含めないことにします。

また、土砂法に基づく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ません。（☞ P12 参照）



#### (2) 地区施設の配置及び規模（☞ 第4章参照）

みなさんが利用する道路・公園・緑地・広場などを地区施設として定め、確保することができます。

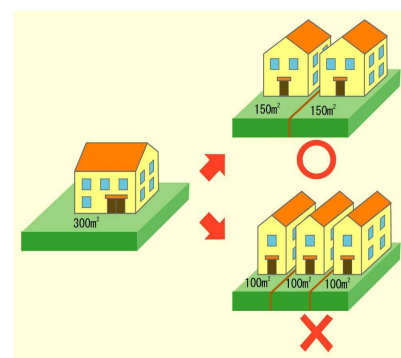
#### (3) 建築物やその他の敷地などの制限に関すること

##### ア. 建築物等の用途の制限（☞ 第3章参照）

地区の目指すまちづくりにそぐわないものを排除するため、建物の使い方を制限することができます。あるいは伝統産業の工場等を許容する等のため、緩和することができます。

##### イ. 建築物の容積率の最高限度又は最低限度（☞ 第3章参照）

容積率を制限又は緩和し、周囲に調和した土地の有効利用を進めることができます。



エ. 建築物の敷地面積又は建築面積の最低限

##### ウ. 建築物の建ぺい率の最高限度（☞ 第3章参照）

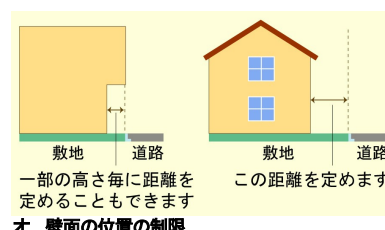
庭やオープンスペースが十分にとれたゆとりのある街並みをつくることができます。

##### エ. 建築物の敷地面積又は建築面積の最低限度

狭小な敷地による居住環境の悪化を防止、あるいは、共同化等による土地の高度利用を促進することができます。

##### オ. 壁面の位置の制限

道路や隣地への圧迫感をやわらげ、良好な外部空間をつくること  
ができます。





#### 力. 壁面後退区域における工作物の設置の制限

壁面後退区域内の自動販売機等の工作物の設置を制限し、良好な景観とゆとりある外部空間をつくることができます。

#### キ. 建築物等の高さの最高限度又は最低限度

街並みの揃った景観の形成や土地の高度利用を促進することができます。

#### ク. 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

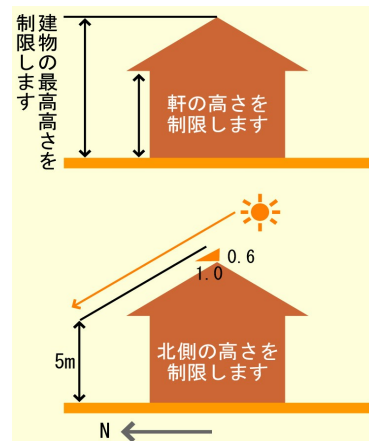
色や仕上げ、建物のかたち・デザインの調和を図り、まとまりのある街並みをつくることができます。

#### ケ. 建築物の緑化率の最低限度

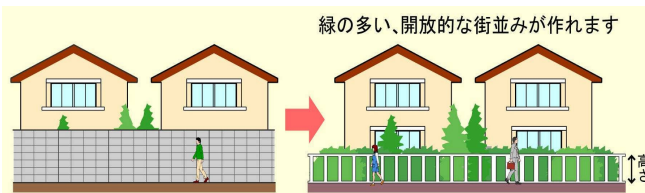
敷地内において植栽、花壇、樹木などの緑化を推進することができます。

#### コ. 垣またはさくの構造の制限

垣やさくの材料や形を決めます。生垣にして緑の多い街並みをつくることもできます。



キ. 建築物等の高さの最高限度又は最低限度



ケ. 建築物の緑化率の最低限度 ・ コ. 垣またはさくの構造の制限

#### (4) その他、土地利用の制限に関すること

現存する樹林地、草地などの良い環境を守り、壊さないように制限することができます。

#### 【 ルールの組み合わせ例 】

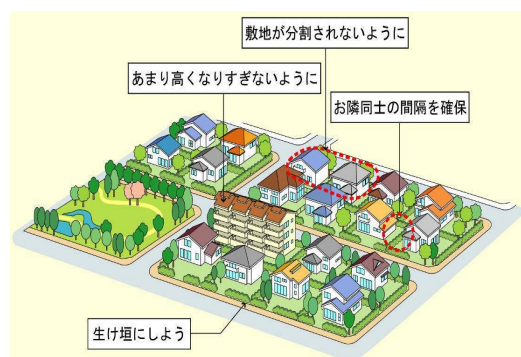
例えば、沿道の**商業地**では…

- 歩道空間を広げて歩きやすくします。
- 1階は住宅にするのをやめて、にぎわいをつくります。
- 看板の大きさや色に統一感をもたせて魅力的な街並みにします。



例えば、**住宅地**では

- 敷地分割を防止し、ゆとりある環境を維持します。
- 周辺と高さを揃えます。
- お隣とちょっと離して建てるようにします。
- 生け垣にして緑豊かな環境にします。



石内は、瓦屋根、白い漆喰の壁が美しい農家住宅が多くみられ、ゆったりした風情のあるまちなみの土地柄です。その**イメージが崩れないような地区計画を定めることが、美しい景観を保つことにつながります。**

また、都市計画法や建築基準法などで定められない内容であっても、**協定やガイドライン**などのルールを地権者などで設ける方法も考えられます。