

Ⅲ 土地・建物利用の計画

1 土地・建物利用の前提

(1) 土地・建物利用の計画を定める地区（種類）

- 「まちづくり計画」対象区域内の地区特性等を踏まえ、6 つに区分（P10 参照）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、地区別検討会や全体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、次の用途地域等を基本と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。

■基本とする用途地域等（現状：市街化調整区域）

区 分	主な対象地区	基本とする用途地域	容積率	建ぺい率
㊸ 地区拠点 形成地区	中講、西ヶ城	第二種住居地域	200%	60%
㊹ 地域軸 形成地区	中講、西ヶ城	第二種住居地域	200%	60%
㊺ 中央軸 形成地区	寺谷、西ヶ城	第一種住居地域	200%	60%
㊻ 地区拠点一体型住宅地 形成地区	中講、西ヶ城	第一種住居地域	200%	60%
㊼ 文教施設近接型住宅地 形成地区	寺谷、中東、幸神	第二種中高層住居専用地域	200%	60%
㊽ 里山ゾーン	寺谷、中東、幸神	第二種中高層住居専用地域	200%	60%



(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、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。
大塚上地区においては、既に土砂災害警戒区域等が指定されたところもありましたが、平成 29 年度に基礎調査が実施され、平成 30 年 4 月 19 日に追加指定されました。

- 平成 26 年度までは、「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）（指定前を含む）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、平成 26 年の「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）（指定前を含む）についても、原則として地区計画の区域に含めないことにしました。

ただし、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場合は、地区計画の区域に含めることができます。（下記参照）

- 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当たっては、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。

広島市市街化調整区域における地区計画の運用基準（抄）（平成 27 年 2 月 13 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第 2・2 に掲げる地域及び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、土砂災害特別警戒区域の指定が見込まれる土地の区域

※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。

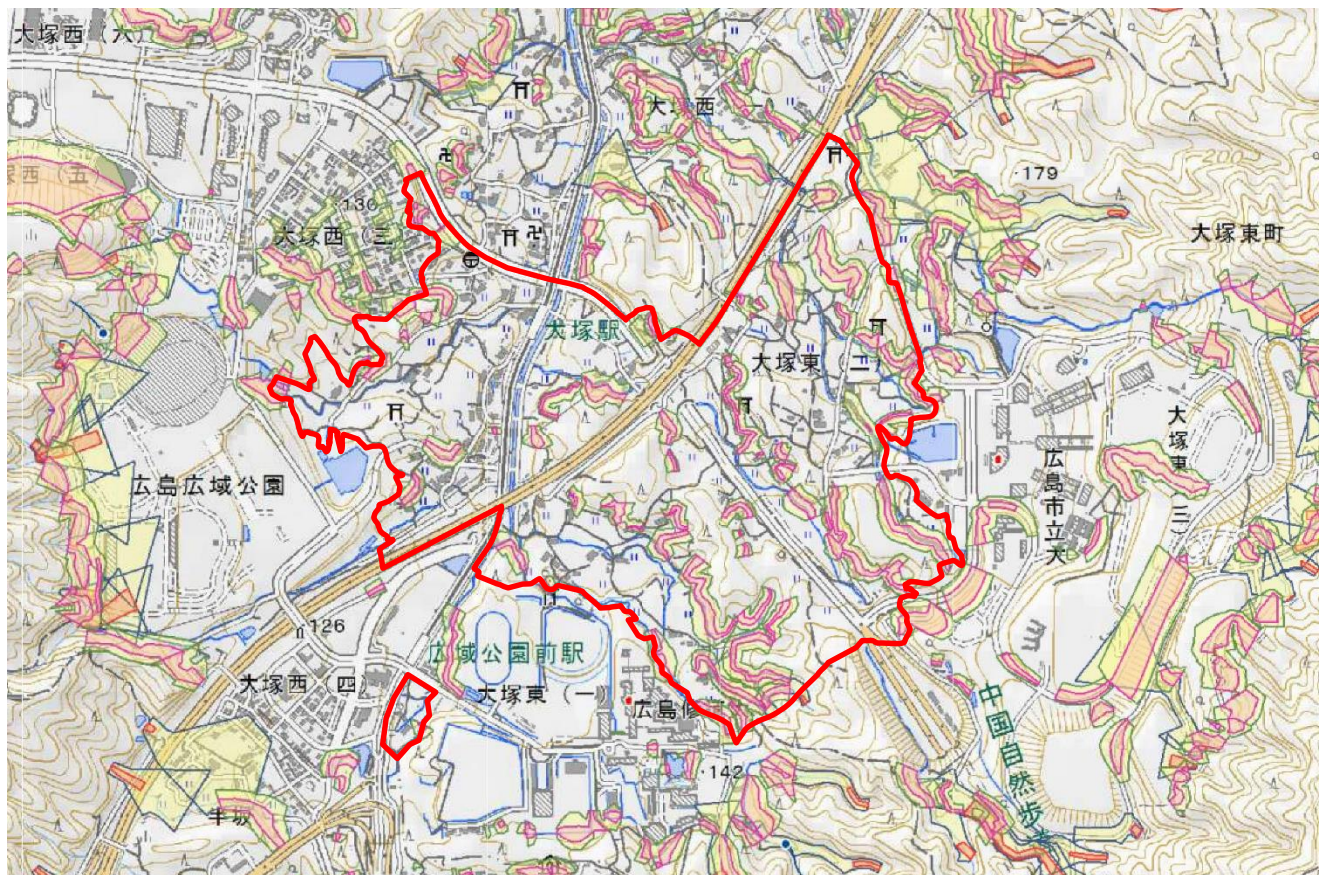
※ (1) ～ (6) は省略

- (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、原則として地区計画の区域に含めないものとする。ただし、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。）の用途を制限する場合にあつてはこの限りではない。

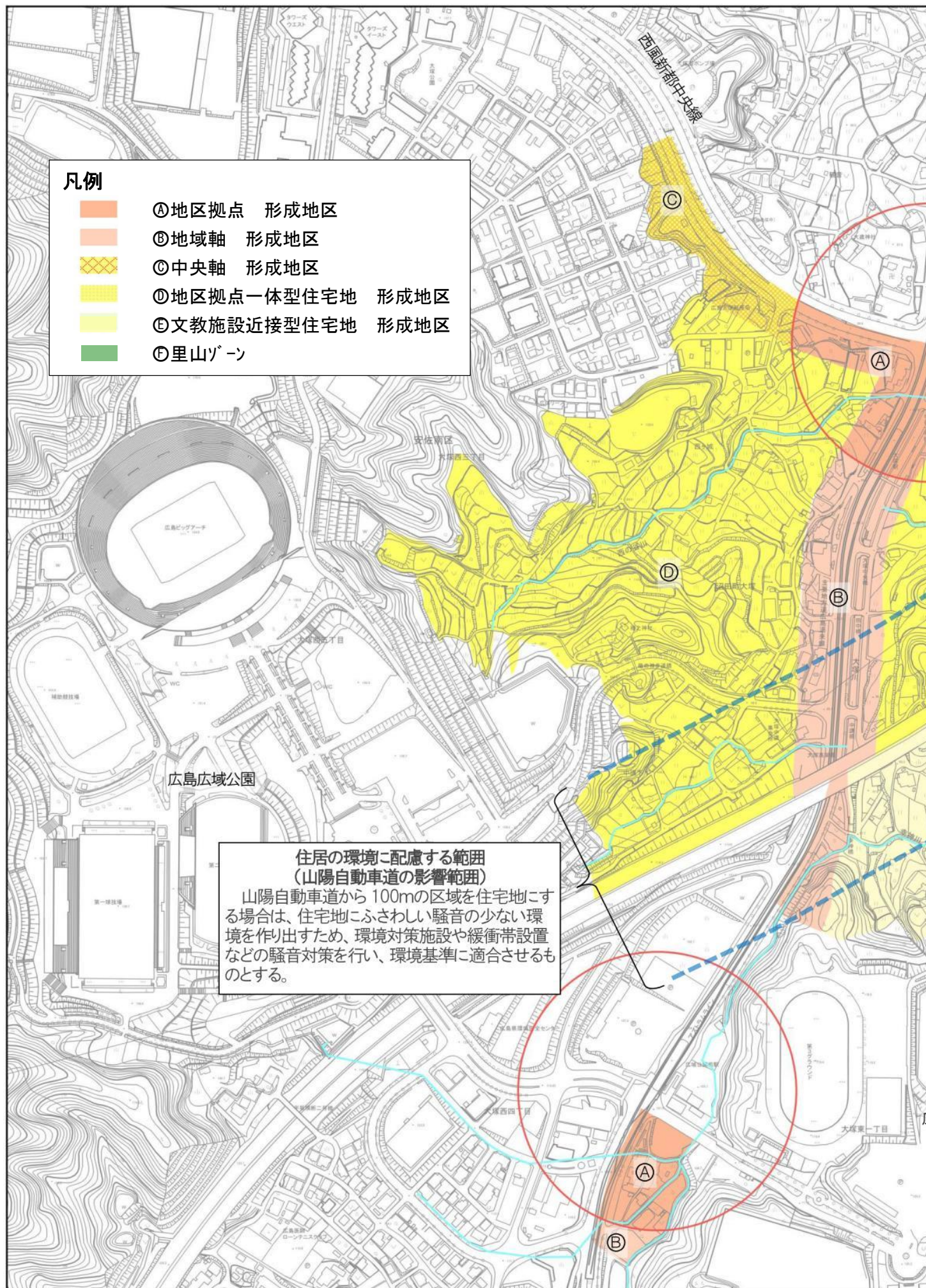
■公表された土砂災害警戒区域・特別警戒区域（平成 30 年 4 月 19 日時点）

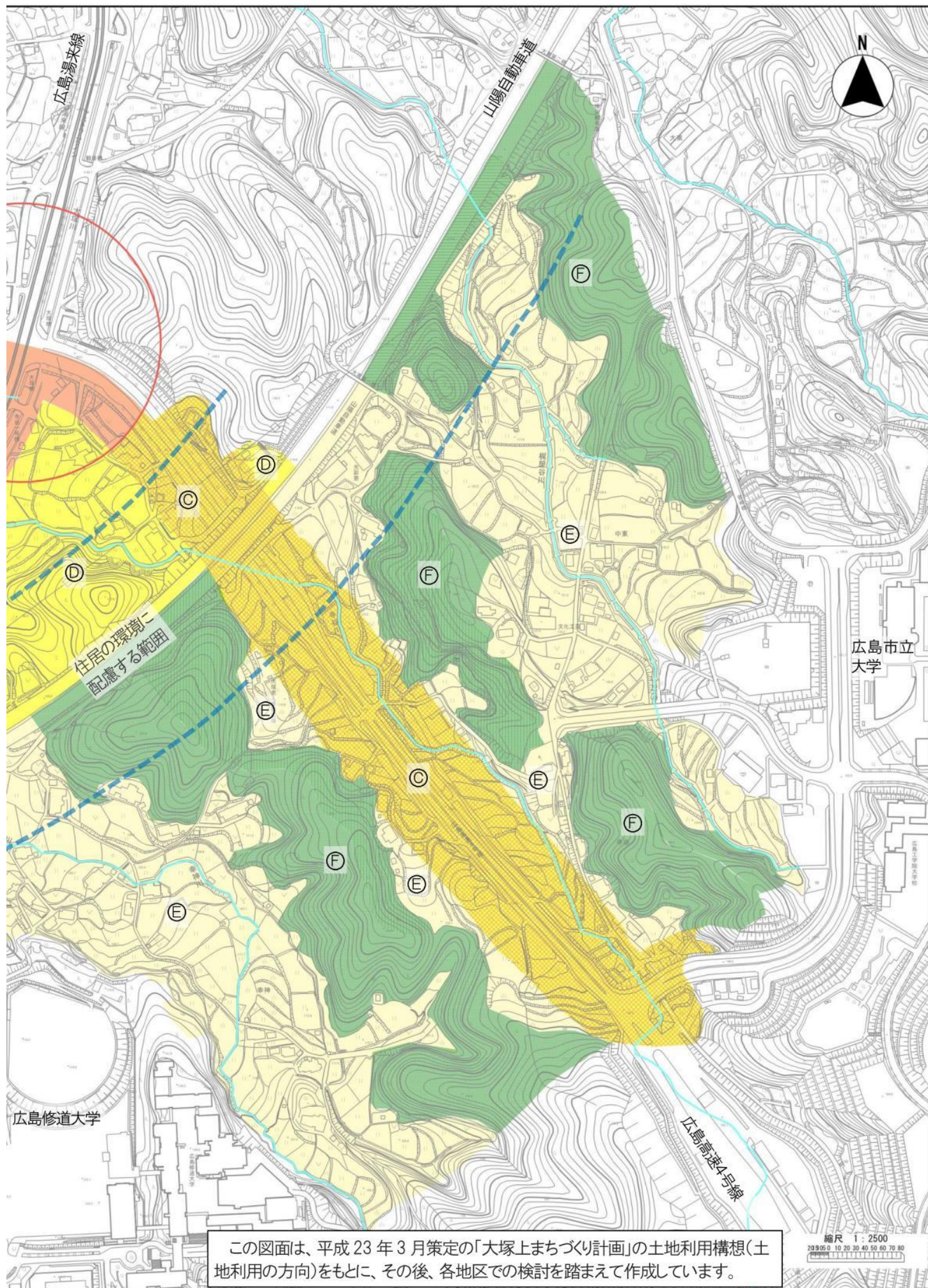


出典：広島県砂防課「土砂災害ポータル」

☒ 土石流	
【指定済】	
特別警戒区域	
警戒区域	
【調査済(指定前)】	
特別警戒区域	
警戒区域	
☒ 急傾斜地	
【指定済】	
特別警戒区域	
警戒区域	
【調査済(指定前)】	
特別警戒区域	
警戒区域	
☒ 地すべり	
【指定済】	
特別警戒区域	
警戒区域	
【調査済(指定前)】	
特別警戒区域	
警戒区域	
▼ その他	
☒ 避難所	出典

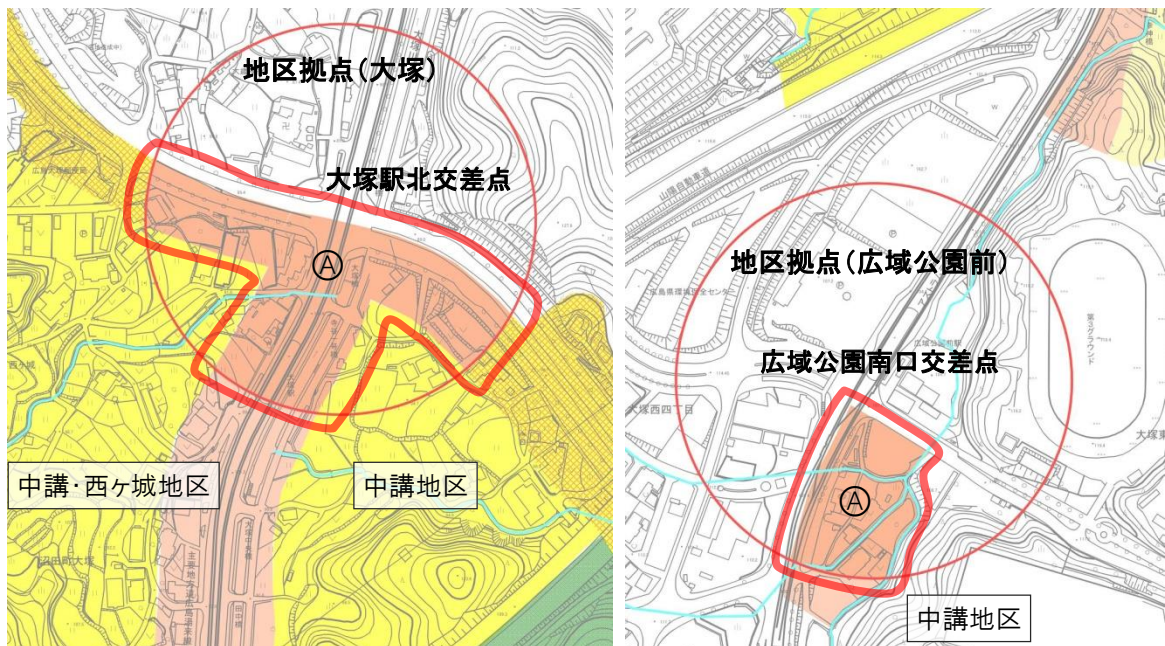
■地区区分図（土地・建物利用の計画）





2 地区別土地・建物利用の計画

① 地区拠点 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、広域公園前）」に設定されている地区です。

大塚駅北交差点から概ね 150m の範囲の広島湯来線（草津沼田線）及び西風新都中央線の道路境界から概ね 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。また、広域公園南口交差点についても、広島湯来線（草津沼田線）沿道の対象区域において、前記同様の土地利用の姿を目指します。

【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（右表）。

【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・建ぺい率を原則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】

- 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します。

（P35～36（地区計画制度を活用する際に検討する項目）参照）

地区計画を定める際の制限の方向性

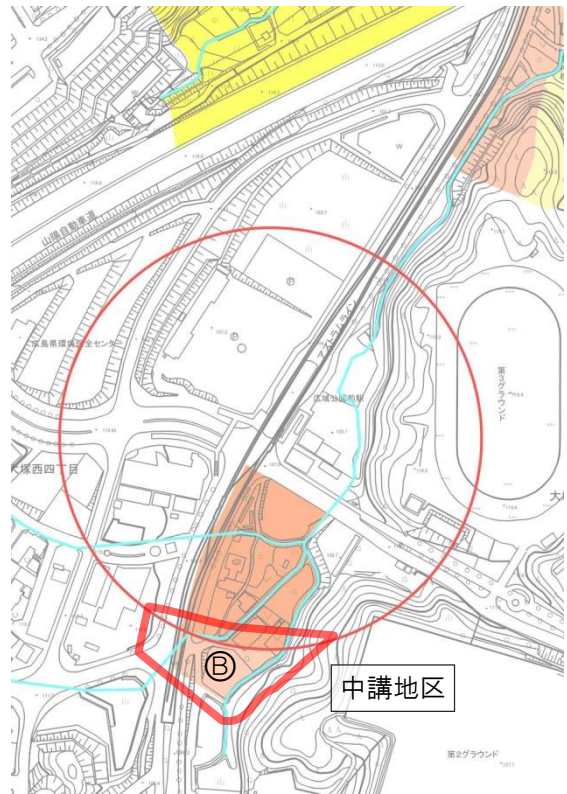
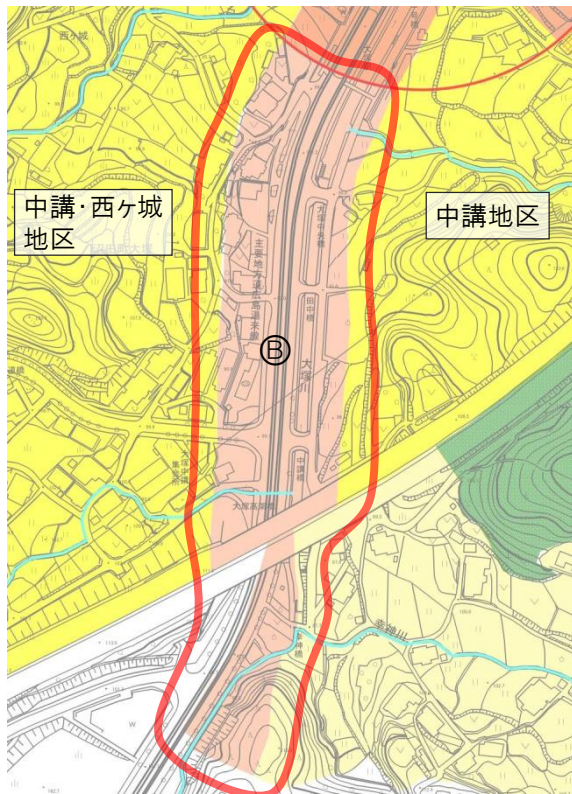
番号	区分	建物の種類	基本とする 用途地域 第二種住居 地域	地区計画を定める際の制限の方向性	
				建築の可否	条件など
1	住居系	建売などの戸建住宅、兼用住宅、 アパート(2階建程度)	○	○	
2		マンション(5階建程度)	○	○	
3		マンション(10階建程度以上)	○	○	
4	店舗・事務所等	小規模スーパーマーケット、コンビニなど (店舗の床面積 500㎡以下)	○	○	
5		スーパーマーケット(店舗等の床面積が 500㎡を超え 10,000㎡以下)	○	○	
6		会社の事務所	○	○	
7		ホテル、旅館(ラブホテル以外、ラブホテルは 用途地域が住居系の場合、県条例で×)	○	○	
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		ハ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)	○	×	
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において不可

＜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 地域軸 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「地域軸」に設定されている地区です。
広島湯来線（草津沼田線）の沿道である道路境界から概ね 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（右表）。

【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・建ぺい率を原則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】

- 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します。
（P35～36（地区計画制度を活用する際に検討する項目）参照）

■地区計画を定める際の制限の方向性

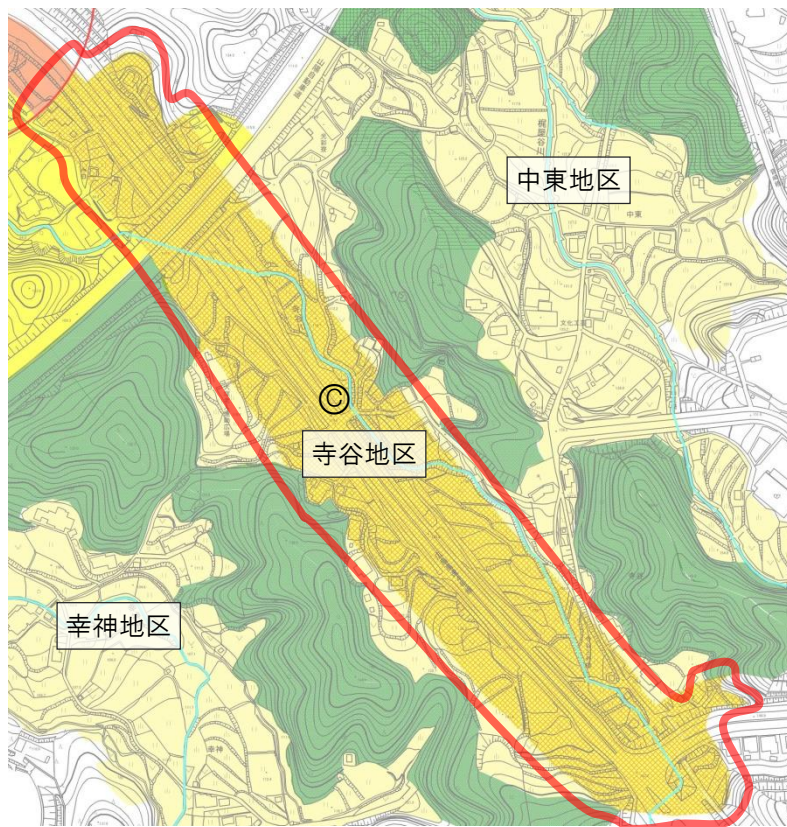
番号	区分	建物の種類	基本とする 用途地域 第二種住居 地域	地区計画を定める際の制限の方向性	
				建築の可否	条件など
1	住居系	建売などの戸建住宅、兼用住宅、 アパート(2階建程度)	○	○	
2		マンション(5階建程度)	○	○	
3		マンション(10階建程度以上)	○	○	
4	店舗・ 事務所等	小規模スーパーマーケット、コンビニなど (店舗の床面積 500㎡以下)	○	○	
5		スーパーマーケット(店舗等の床面積が 500㎡を超え 10,000㎡以下)	○	○	
6		会社の事務所	○	○	
7		ホテル、旅館(ラブホテル以外、ラブホテルは 用途地域が住居系の場合、県条例で×)	○	○	
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		パ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 ・中講地区：×
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において不可

＜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)

㉓ 中央軸 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「中央軸」に設定されている地区です。
西風新都中央線の沿道である道路境界から概ね 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（右表）。

【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・建ぺい率を原則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】

- 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します。
(P35～36（地区計画制度を活用する際に検討する項目）参照)

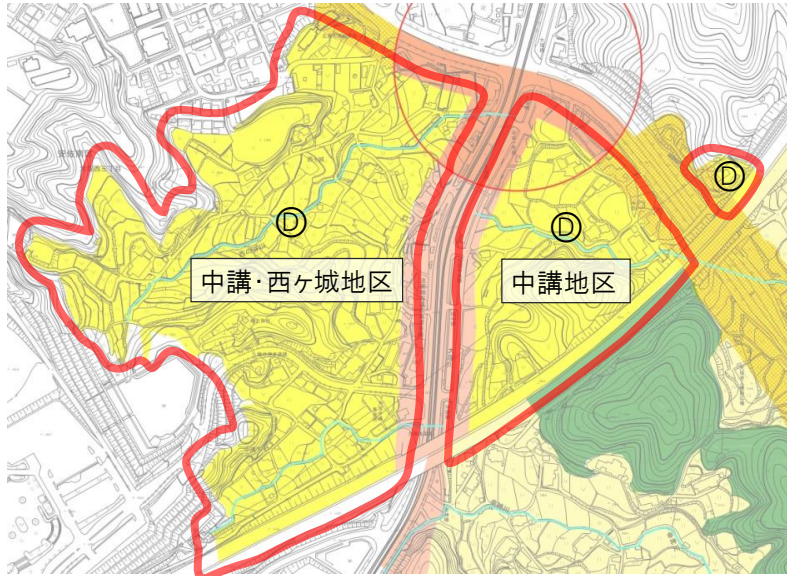
■地区計画を定める際の制限の方向性

番号	区分	建物の種類	基本とする 用途地域 第一種住居 地域	地区計画を定める際の制限の方向性	
				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階建程度)	○	○	
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	※	・西ヶ城地区：▲(3,000㎡以下) ・寺谷地区：×
8	遊戯・ 風俗施設	カラオケボックス	×	×	
9		ハッティングセンター、ゴルフ練習場	▲ 3,000㎡以下	※	・西ヶ城地区：▲(3,000㎡以下、防音・防光構造) ・寺谷地区：×
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 ・寺谷地区：×
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において不可
 <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)

① 地区拠点一体型住宅地 形成地区



【目指す土地利用の姿】

- 地区拠点、地域軸、中央軸と接し、連続的・一体的に広がる主として中講、西ヶ城の区域です。

落ち着きのある住宅市街地が形成されるように、住宅を主体とした地区を目指します。

【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」…これらの制限の内容を基本に、地区の特性などを考慮し、追加の制限を方向づけます（右表）。

【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・建ぺい率を原則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】

- 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、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】

- 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します。

（P35～36（地区計画制度を活用する際に検討する項目）参照）

- 山陽自動車道に近接する場合は、住宅地にふさわしい騒音の少ない環境を作り出すため、環境対策施設や緩衝帯設置などの騒音対策を行い、環境基準に適合させるものとします。

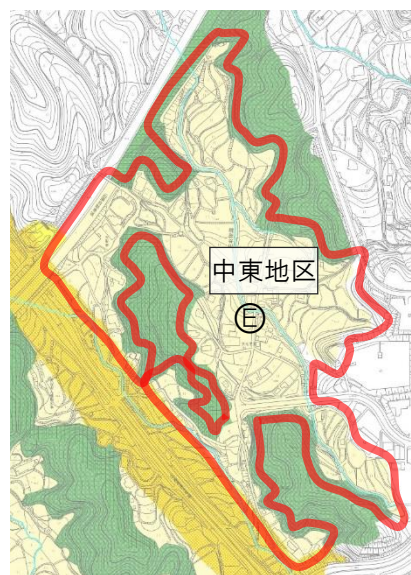
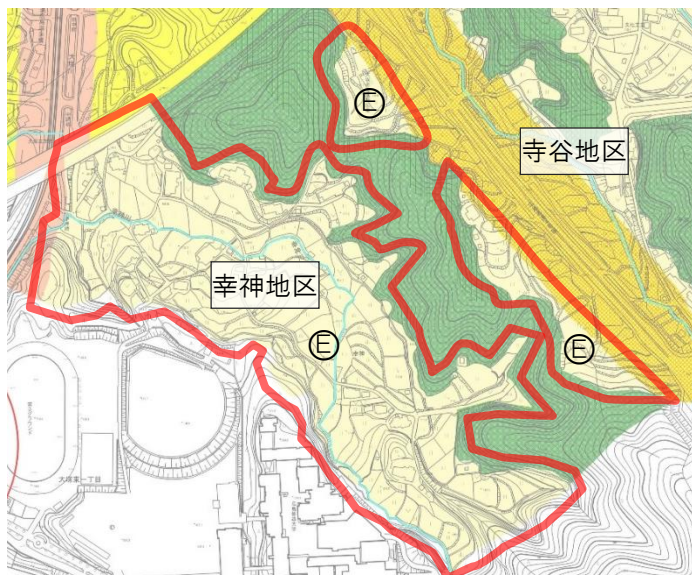
■地区計画を定める際の制限の方向性

番号	区分	建物の種類	基本とする 用途地域 第一種住居 地域	地区計画を定める際の制限の方向性	
				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階建程度)	○	○	
2		マンション(5階建程度)	○	○	
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)	○	○	
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	▲ 3,000㎡以下	
8	遊戯・風俗施設	カラオケボックス	×	×	
9		パッティングセンター、ゴルフ練習場	▲ 3,000㎡以下	▲ 3,000㎡以下	・防音・防光構造
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	○	※	・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	※	・既存施設に配慮
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	
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において不可
 <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 文教施設近接型住宅地 形成地区



【目指す土地利用の姿】

- 寺谷、中東、幸神地区の平地部において、近接して立地する広島市立大学、広島修道大学を考慮しながら、住宅を中心とした落ち着いたある地区（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、追加の制限を方向づけます（右表）。

【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・建ぺい率を原則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】

- 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します。
（P35～36（地区計画制度を活用する際に検討する項目）参照）
- 山陽自動車道に近接する場合は、住宅地にふさわしい騒音の少ない環境を作り出すため、環境対策施設や緩衝帯設置などの騒音対策を行い、環境基準に適合させるものとします。
- 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 m²～200 m²などで検討

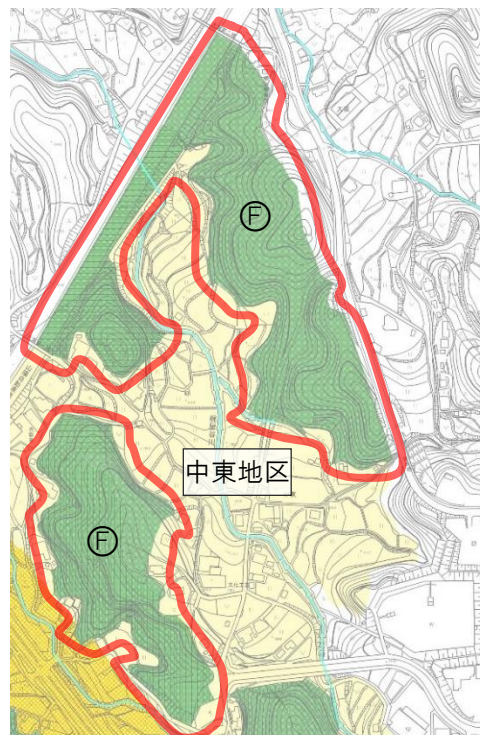
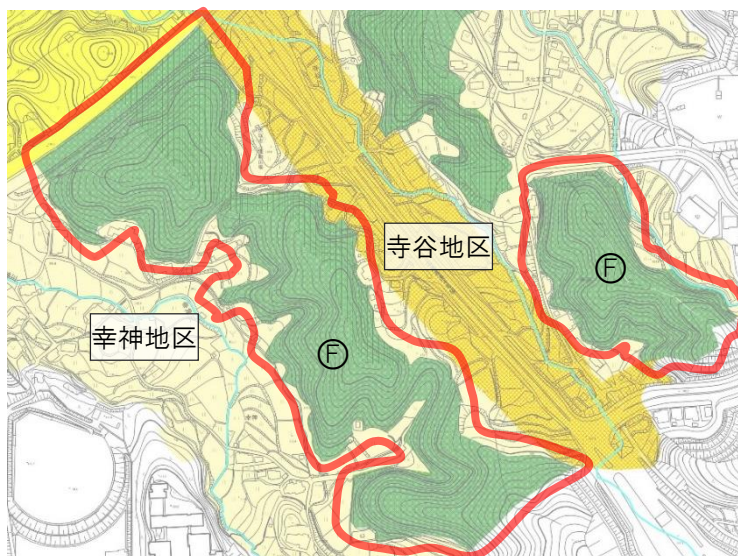
■地区計画を定める際の制限の方向性

番号	区分	建物の種類	基本とする 用途地域 第二種中高層 住居専用地域	地区計画を定める際の制限の方向性	
				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階建程度)	○	○	
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(店舗等の床面積が 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		ハ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 が非常に少ない工場	×	×	

「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において不可
 <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)

㊦ 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上で、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】

- ・ 隣接する㊥文教施設近接型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】

- ・ ㊥文教施設近接型住宅地形成地区に同じ（P24 参照）

【容積率・建ぺい率】

- ・ ㊥文教施設近接型住宅地形成地区に同じ（P24 参照）

【建物の高さの制限】

- ・ ㊥文教施設近接型住宅地形成地区に同じ（P24 参照）

【その他】

- ・ ㊥文教施設近接型住宅地形成地区に同じ（P24 参照）

■地区計画を定める際の制限の方向性

- ・ ㊥文教施設近接型住宅地形成地区に同じ（P25 参照）

■用途地域（市街化区域）による建物の用途制限の概要

第一種住居地域を想定する地区 ◎ 中央軸 形成地区 ◎ 地区拠点一体型住宅地 形成地区		第二種住居地域を想定する地区 ◎ 地区拠点 形成地区 ◎ 地域軸 形成地区													
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															
		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, 寄宿舍, 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。	
	店舗等の床面積が 150㎡を超え、 500㎡以下のもの			②	③	○	○	○	○	○	○	○	④	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。	
	店舗等の床面積が 500㎡を超え、 1,500㎡以下のもの				③	○	○	○	○	○	○	○	④	③ 2階以下。	
	店舗等の床面積が 1,500㎡を超え、 3,000㎡以下のもの					○	○	○	○	○	○	○	④	④ 物品販売店舗, 飲食店を除く	
	店舗等の床面積が 3,000㎡を超えるもの					▲	▲	○	○	○	○	▲	④	▲ 10,000㎡以下	
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, ダンスホール等						▲	▲	○	○	○	▲	▲	▲	▲ 10,000㎡以下
	麻雀屋, ぱちんこ屋, 射的場, 馬券・車券発売所等						▲	▲	○	○	○	▲		▲	▲ 10,000㎡以下
	劇場, 映画館, 演芸場, 観覧場							▲	○	○	○			▲	客室 200㎡未満
	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	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○				
	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
	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, 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
	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	※一団地の敷地内について別に制限あり												② 3,000㎡以下 2階以下	
	倉庫業倉庫							○	○	○	○	○	○	③	2階以下
	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
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場								②	②	○	○	○	○	作業場の床面積
	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											○	○	○	▲政令 130 条の 6 で定めるものは可
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, 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。