

おおづかかみ

# 大塚上まちづくり計画 (土地利用の将来像)

平成30(2018)年4月

大塚上町内会

まちづくり部会

## ～目 次～

I	はじめに	1
1	「まちづくり計画」の目的	1
2	「まちづくり計画」対象区域	3
3	「まちづくり計画」の性格と役割	4
4	「まちづくり計画」策定までの流れ	5
5	大塚上まちづくり計画（平成23年3月策定）の概要	6
II	まちづくりの将来方向	8
1	まちづくりの基本的な考え方（前提）	8
2	土地利用の方向づけ	10
III	土地・建物利用の計画	11
1	土地・建物利用の前提	11
2	地区別土地・建物利用の計画	16
IV	地区施設の計画	28
1	施設整備の方針	28
2	道路の計画	30
3	公園の計画	34
	<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">参考</span> 地区計画制度を活用する際に検討する項目	35

# I はじめに

## 1 「まちづくり計画」の目的

- ・ 大塚上地区は、無秩序な乱開発を防止する目的から、昭和 46 年以降現在に至るまで、平地部の大半が市街化調整区域とされており、開発行為・建築が制限されています。こうした中、過去には、土地区画整理事業による計画的なまちづくりについて検討がなされたものの、事業実施には至りませんでした。一方で、アストラムラインや広島高速 4 号線、西風新都中央線の整備、広島市立大学の立地など、広島市の中でも集中的に公共投資がなされ、この 20 数年の間に大きく変貌をとげてきました。
- ・ 大塚上町内会は、このような大きな事業に加え、私たちのふるさと大塚を、より住みよくいきいきと持続的に発展させるため、大塚の未来づくりの指針となる**大塚上まちづくり計画**を平成 23 年 3 月に策定し、これに基づき市外での様々な取組を行ってきました。
- ・ その後、地区計画制度<sup>※</sup>の活用を可能とする「広島市市街化調整区域における地区計画の運用基準」が平成 24 年 5 月に定められ、「地区計画の素案を作成しようとする既存集落、自治会等の住民合意の下で作成された将来の計画書及び計画図で、当該地区計画の素案を作成するに必要となる土地利用計画、道路の配置等が記載されているもの」を定めれば、地権者等により地区計画素案を提案できることになりました。
- ・ 近年、西風新都中央線沿道などにおいて、住民・地権者の都市的な土地利用に向けた機運が高まってきたことを受け、大塚上町内会では、中講地区、西ヶ城地区、寺谷地区、中東地区、幸神地区において、それぞれ住民・地権者参加の勉強会や地区別検討会を開催するとともに、大塚上町内会全体での検討会（全体検討会）を通じて、既存の「大塚上まちづくり計画」の土地利用構想を再検討し、土地利用計画、道路の配置等を定めた「**大塚上まちづくり計画（土地利用の将来像）**」（以下「まちづくり計画」という。）を作成しました。
- ・ 住みよい地域を築いていくためには、みんなで共有できる目標や方針などを持ちながら、住民同士が、そして住民と行政が連携・協力し、一步一步着実に、かつ持続的にまちづくりに取り組んでいくことが大切です。  
今後、この計画を活かしながら、住民・地権者が主役となって大塚上のまちづくりを進めていきたいと思います。
- ・ なお、この「まちづくり計画」は、その実効性を確保していくため、今後の社会経済情勢の変化などに柔軟に対応しながら、必要に応じて見直しを行います。

### ※ 地区計画制度

住民参加型のまちづくり手法で、地区の課題や特徴に応じた地域限定の「まちづくりのルール」を具体的に定めることができる都市計画制度のひとつです。市街化調整区域でもこの地区計画を定めれば、計画の内容に適合した開発行為や建築が許可されます。

※ 本計画では条文等に規定されている場合を除き、「建築物」は「建物」と表示します。

## まちづくり（構想・計画）の必要性・大切さ

住みよい地域を築いていくためには、みんなで共有できる目標や方針など（構想・計画）を持ちながら、住民同士が、そして住民と行政が連携・協力し、一步一步着実に、かつ持続的にまちづくりに取り組んでいくことが大切です。

### 大塚を取り巻く環境の変化

大塚は、西風新都の中央部付近にあり、この20数年の間に大きく変貌をとげてきました。  
具体的には、アストラムラインや広島高速4号線、西風新都中央線の整備、広島市立大学の立地などが挙げられます。

## 大塚上まちづくり計画（平成23年3月策定）

私たちのふるさと大塚を、より住みよくいきいきと持続的に発展させるため、大塚の未来づくりの指針となる大塚上まちづくり計画を平成23年3月に策定しました。

- ・生活道路を良くする、通学路を安全にする、危険な箇所を改善する、生き物のすむ川を取り戻すなどの身近な取組 など
- ・地域の歴史文化を調べて次世代に伝える、イベントを開催する、伝統行事を活発化する、農地や里山を生かした住みよい環境をつくる など

### 広島市市街化調整区域における地区計画の運用基準\*

（平成24年5月施行、平成27年2月一部改正）

### 大塚上まちづくり計画（土地利用の将来像）の策定

既定の大塚上まちづくり計画の土地利用構想を踏まえ、土地利用計画、道路の配置等を定め、大塚上のまちづくりに取り組んでいきます。

## まちづくりの展開

（「これまでの取組の継承・発展」+ 「地区計画制度の活用」）

※ 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24年5月31日施行、平成27年2月13日一部改正）

（基本要件）…大塚上町内会の区域に関する内容を抜粋

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※<sup>1</sup>が作成されていること。

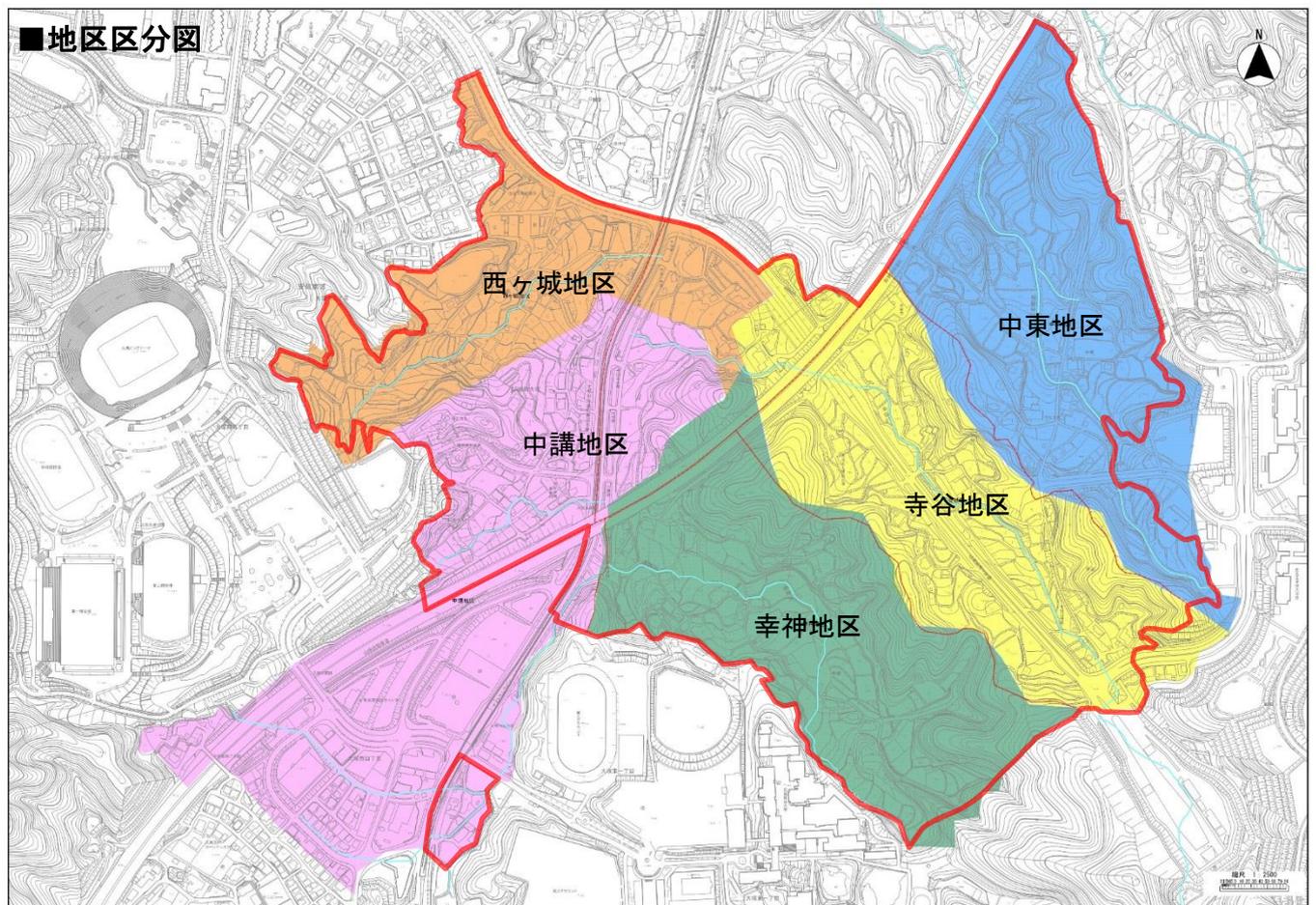
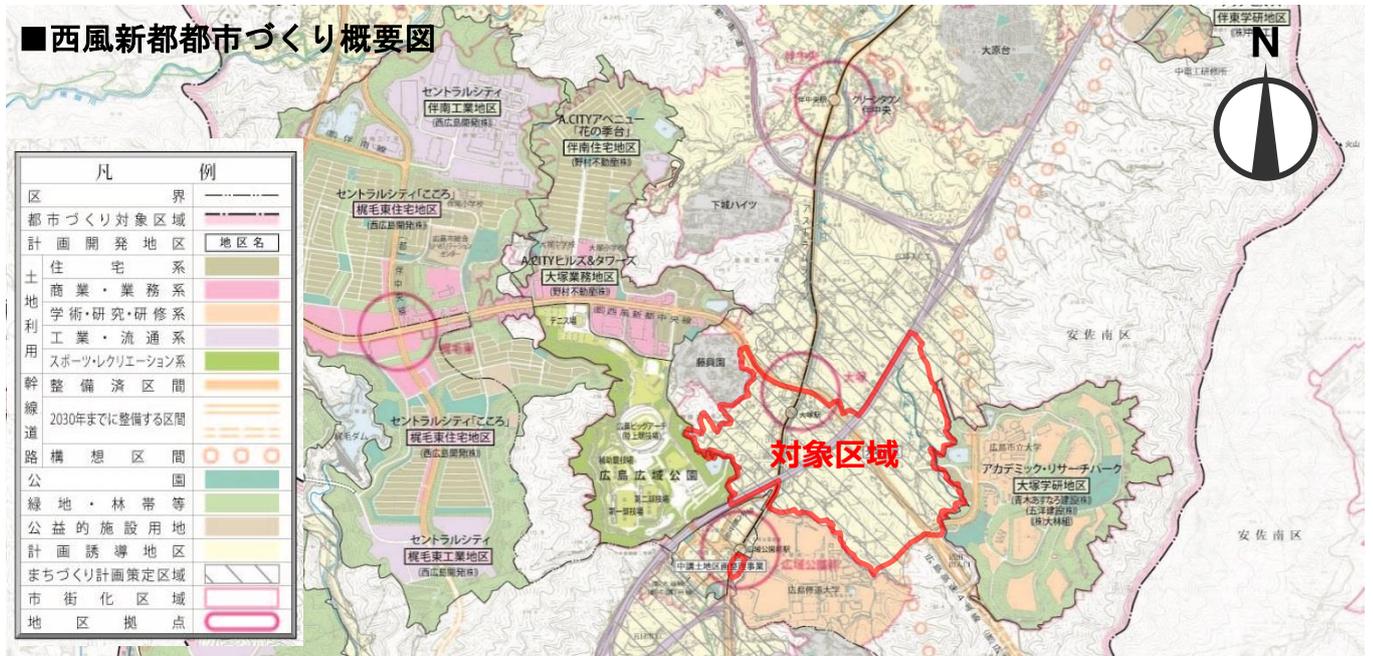
イ 消防活動困難区域※<sup>2</sup>を含まないこと。

※<sup>1</sup> 地区計画の素案を作成しようとする既存集落、自治会等の住民合意の下で作成された将来の計画書及び計画図で、当該地区計画の素案を作成するに必要な土地利用計画、道路の配置等が記載されているもの

※<sup>2</sup> 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

## 2 「まちづくり計画」対象区域

- 「まちづくり計画」の対象区域は、大塚上地区の中で、地区計画制度の活用を可能にするという計画の役割に基づき、「活力創造都市“ひろしま西風新都”推進計画 2013」（平成 25 年 6 月策定）（以下「西風新都推進計画 2013」という。）に示されている「計画誘導地区」を基本とし、現在、市街化調整区域となっている中講地区、西ヶ城地区、寺谷地区、中東地区、幸神地区とします。



### 3 「まちづくり計画」の性格と役割

- ・ 「まちづくり計画」は、対象区域の土地利用のルールや地区内の道路の配置など、いわばこの地区の将来のまちづくりを地域で共有するためのものです。

また、市街化調整区域でも開発行為・建築が可能となる地区計画制度を活用する上で、その基本となる計画でもあります。

#### 現状

##### 市街化調整区域です。

- 市街化調整区域では、原則として、新たに建築することや、既に建てられている建築物の用途を変更して使用することは、都市計画法で禁止されています。
  - その中で、例外的に開発行為・建築できるものは次のようなものです。
    - ・ 市街化調整区域で許可が不要な建築物：農家の方の住宅、農業用倉庫 など
    - ・ 市街化調整区域で許可が必要な建築物：分家住宅、食料品店、理髪店 など
- ※ 許可に当たっては、様々な条件があるため、事前に広島市宅地開発指導課にご相談ください。

#### 今回

##### 地権者が地区計画制度を活用できるように「まちづくり計画」を策定します。

- 大塚上町内会の住民や地権者の皆さんで議論しながら、土地利用や道路・公園などの将来像を皆さんで共有するため、「まちづくり計画」を策定します。

##### 「まちづくり計画」とは

土地利用のルールや地区施設(道路、公園)の計画など、土地利用の将来像を地域で共有するためのものです。また、地区計画制度(市街化調整区域でも開発行為・建築が可能とする)を活用する上で、基準となる計画でもあります。

#### <地権者が計画的な土地活用を取り入れたまちづくりを選択> —地区計画制度を活用する場合—

##### <可能となる土地活用例>

- ・ 農地転用して、住宅地や商業地として売る
- ・ 介護施設や商業施設など、必要な施設を建てる
- ・ 土地所有者等で協力し、住宅団地の造成を行う など

##### <地区計画活用の流れ>

##### 【地区計画による土地利用を目指す】

0. 5ha以上の土地でその所有者(複数の土地所有者等がいる場合は、原則として、全員)の同意が必要

##### 【土地所有者で地区計画素案を作成し、都市計画提案する】

##### 【広島市による提案の評価】

広島市が必要と判断した場合は、手続きへ進む

##### 【都市計画決定手続 約1年(広島市)】

##### 【地区計画の都市計画決定(広島市)】

開発行為・建築による土地活用  
(関係する土地所有者等が対応)

#### <地権者が現状の 継続を選択>

##### —地区計画制度を 活用しない場合—

- ・ 現状どおり、市街化調整区域において、可能な建築物は建築できます。

※将来、「計画的な土地活用を取り入れたまちづくり」を選択し直すことは可能です。

※地区計画決定や市街化区域編入のタイミングで、固定資産税、都市計画税、相続税などの税金が変わります。

地区計画が決定され、市街地の形成が進んだ段階で、市街化区域に編入されます。

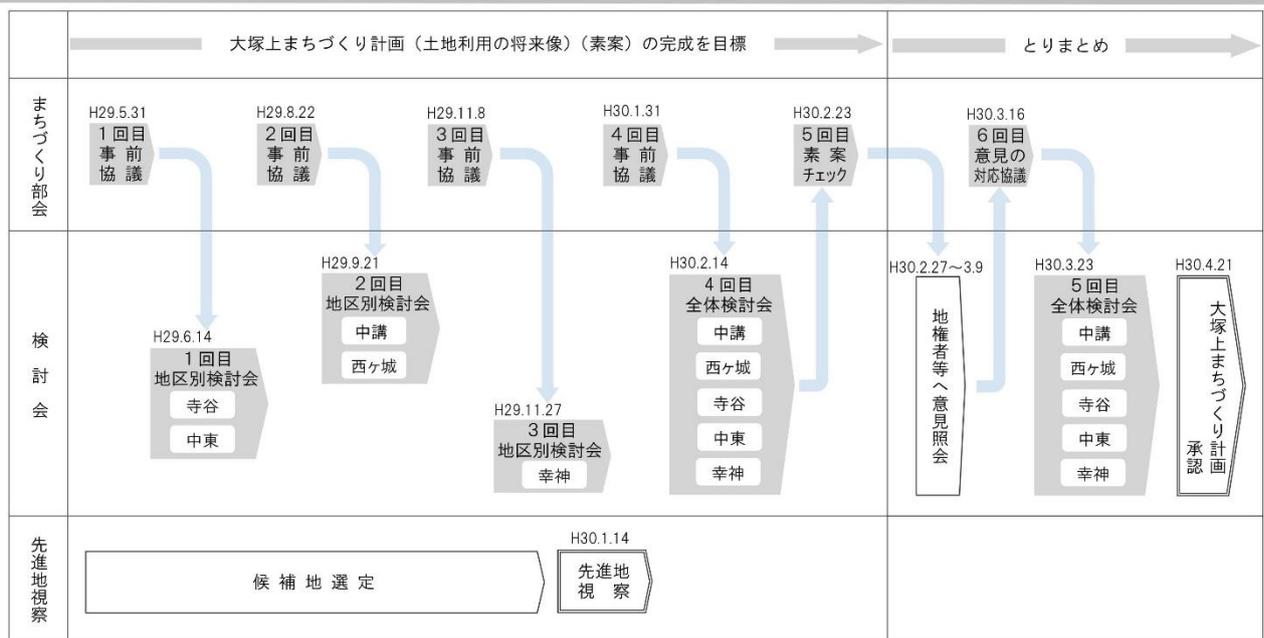
※市街化区域とは、市街化を進める区域です

## 4 「まちづくり計画」策定までの流れ

- 「まちづくり計画」の策定に当たっては、ワークショップ方式を取り入れながら、住民・地権者の参加を得て、4回の検討会を開催しました。また、各検討会の前には、まちづくり部会を開催しました。
- これらの検討会の結果を踏まえ、「まちづくり計画」（素案）を平成30年2月に作成し、住民・地権者へ配布し、2月27日から3月9日まで意見照会しました。
- 住民・地権者等から寄せられた意見や5回目の検討会での議論を踏まえ、平成30年3月に「まちづくり計画」（案）を作成し、平成30年4月21日にそれを大塚上町内会総会で審議し、「まちづくり計画」を策定しました。

平成29年度

大塚上まちづくり計画（土地利用の将来像）策定スケジュール



## 5 大塚上まちづくり計画（平成 23 年 3 月策定）の概要

- 大塚上まちづくり計画（平成 23 年 3 月策定）には、全体的な計画（構想）の骨組みとなる、大塚上町内会の区域における土地利用構想を、下の表及び次頁の図のとおりまとめていました。

未来づくりの目標（大塚上の将来像～キャッチフレーズ～）

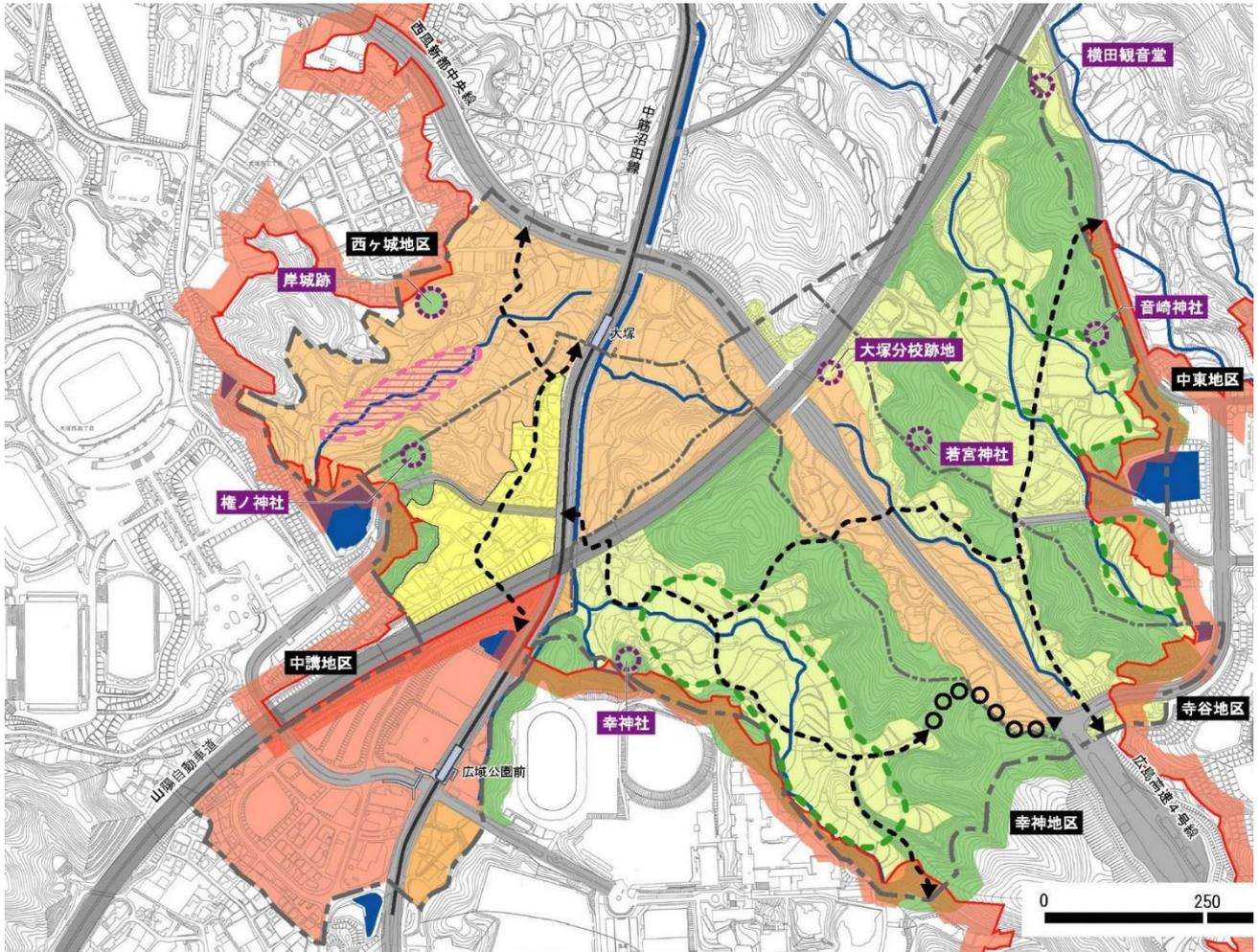
**都心直結の自然と西風新都の十字路 『緑とアートと学園のまち 大塚上』**  
**～緑豊かで庭園のような丘のまち～**

### ■土地利用構想（土地利用の方向）

区分	状況・設定の背景など	土地利用の方向（主語：地域住民・関係権利者）	
土地利用	田園・生活ゾーン ＜ゾーンの性格＞ 原則として、田園環境の保全を図るゾーン	農地がある程度まとまっているとともに、幹線道路から離れている、または、幹線道路からのアクセスが難しい区域（田園集落）	○ <u>主要道路や公園・広場の整備・確保</u> 、河川環境の美化保全、下水道の整備、防災・安全性の確保など、 <u>安全で快適な生活環境の維持・向上を目指します</u> （行政への要望と整備への協力）。 ○ 市民菜園などの開設について検討し、具体化を目指します。
	市街化区域編入検討ゾーン ＜ゾーンの性格＞ 市街化区域への編入による都市的土地利用を検討するゾーン	幹線道路に面し、すでに宅地化が進んでいる区域	○ 無秩序な開発にならないよう、地権者が相互に連携・調整してまちづくりを進めます。 ○ <u>地区計画制度を取り入れたまちづくりを検討します。</u>
	都市的土地利用（住宅・商業地等）検討ゾーン ＜ゾーンの性格＞ 土地条件を生かし、地区計画制度を利用して、面的かつ計画的な都市的土地利用を検討するゾーン	幹線道路に面し、そこからアクセスしやすく、農地等がある程度まとまっている区域	○ 地権者が協議・調整し、土地活用による将来の姿や区域、方策などを検討します。 ○ <u>地区計画制度や土地区画整理事業などの手法を取り入れる方向で、計画的な開発や良好な都市環境の形成等を検討します。</u>
	里山・緑地ゾーン ＜ゾーンの性格＞ 原則として、里山等の緑地を保全するゾーン	里山を中心として緑地となっている区域	○ 防災や景観などに配慮し、緑地の保全に努めます。 ○ 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。 ○ <u>将来的に開発の動きが生じた場合には、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、開発について検討します。</u>
	都市的土地利用（住宅・商業地等）ゾーン ＜ゾーンの性格＞ すでに都市的土地利用となっている区域で、生活環境の保全・向上を図るゾーン	すでに都市的土地利用となっている区域	○ <u>良好な都市環境の維持・向上に取り組めます。</u> ○ 未利用地などについては、 <u>土地の有効活用を検討します。</u>

※ 土地利用構想中の先導的な取組は省略しています。

■土地利用構想図



凡 例	
<土地利用>	
<span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #90EE90; border: 1px solid black;"></span>	田園・生活ゾーン
<span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #FFFF00; border: 1px solid black;"></span>	市街化区域編入検討ゾーン
<span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #FFA500; border: 1px solid black;"></span>	都市的土地利用(住宅・商業地等)検討ゾーン
<span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #3CB371; border: 1px solid black;"></span>	里山・緑地ゾーン
<span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #FF4500; border: 1px solid black;"></span>	都市的土地利用(住宅・商業地等)ゾーン

<先導的な取組>	
<span style="display: inline-block; width: 20px; border-bottom: 2px dashed green;"></span>	市民菜園等の検討
<span style="display: inline-block; width: 20px; border-bottom: 2px dashed pink;"></span>	ホテルが育つ環境の保全・活用の検討
<span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px dashed purple; border-radius: 50%;"></span>	歴史的・文化的資源の保存・活用の検討
<span style="display: inline-block; width: 20px; border-bottom: 2px dashed black;"></span>	主要道路:部分的に拡幅・改良
<span style="display: inline-block; width: 20px; border-bottom: 2px solid black;"></span>	主要道路:新設
<span style="display: inline-block; width: 20px; border-bottom: 2px solid blue;"></span>	河川(改良・環境保全等)

<参考表示>	
<span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #0000FF; border: 1px solid black;"></span>	調整池
<span style="display: inline-block; width: 20px; border-bottom: 2px solid gray;"></span>	幹線道路等
<span style="display: inline-block; width: 20px; border-bottom: 2px solid gray;"></span>	アストラムライン
<span style="display: inline-block; width: 20px; border-bottom: 2px dashed gray;"></span>	大塚上地区の範囲
<span style="display: inline-block; width: 20px; border-bottom: 2px dotted gray;"></span>	地区界
<span style="display: inline-block; width: 20px; border-bottom: 2px solid red;"></span>	市街化区域界

## Ⅱ まちづくりの将来方向

### 1 まちづくりの基本的な考え方（前提）

- ・ 広島市は、大塚上地区を含むひろしま西風新都を対象に、平成25年に「西風新都推進計画2013」を策定しています。

この「西風新都推進計画2013」を踏まえ、区域ごとの特性や位置づけを考慮しながら、自然環境の保全・活用、生活環境の整備・充実などに取り組むとともに、地域軸や地区拠点などにふさわしい整備を促進することとします。

- ・ また、要件が整えば、土地所有者等が連携して、地区計画制度を活用したまちづくりに取り組むことにします。

#### 参考＜西風新都推進計画2013＞

大塚上町内会の区域の大部分は、「西風新都推進計画2013」における「計画誘導地区（平地部）」に位置づけられており、「まちづくり計画」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。

#### 西風新都推進計画2013（妙）

##### 計画誘導地区（平地部）の整備方針

##### ●地域住民主体のまちづくりの促進

広島市が、コンサルタントの派遣や地区計画制度に関する勉強会の実施など、場面に応じた必要な支援により積極的に地域へ働きかけ、まちづくりの機運を高めながら、地域住民主体のまちづくりを促進する。

また、市街地環境の向上の観点から、各地域内にある遊休地等の活用策について検討を行う。

##### ●地区計画制度等の活用

各地区の特性を踏まえて、地区計画制度等を活用し計画的にまちづくりを進める。

また、市街化調整区域の内、地域住民主体でまちづくり計画が策定された地区等については、「広島市市街化調整区域における地区計画の運用基準」（平成24年5月施行）に基づく地区計画制度の活用を促進し、地区の特性に合った市街地の形成を図る。

(ア) アストラムライン駅周辺、幹線道路の交差点周辺など立地特性、利便性が優れた場所は、周辺環境に配慮しつつ、商業・業務施設、公益施設等の集積を進め、土地の有効利用を図る。

(イ) 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。

(ウ) その他の地区については、農地や里山などの地域資源を活かした土地利用を図る。

また、県道広島湯来線（草津沼田線など）の沿道は「地域軸」に、県道広島湯来線と西風新都中央線が交差する大塚駅北交差点付近は「地区拠点」に位置づけられ、以下のような都市構造の形成方針が設定されています。

#### 西風新都推進計画2013（妙）

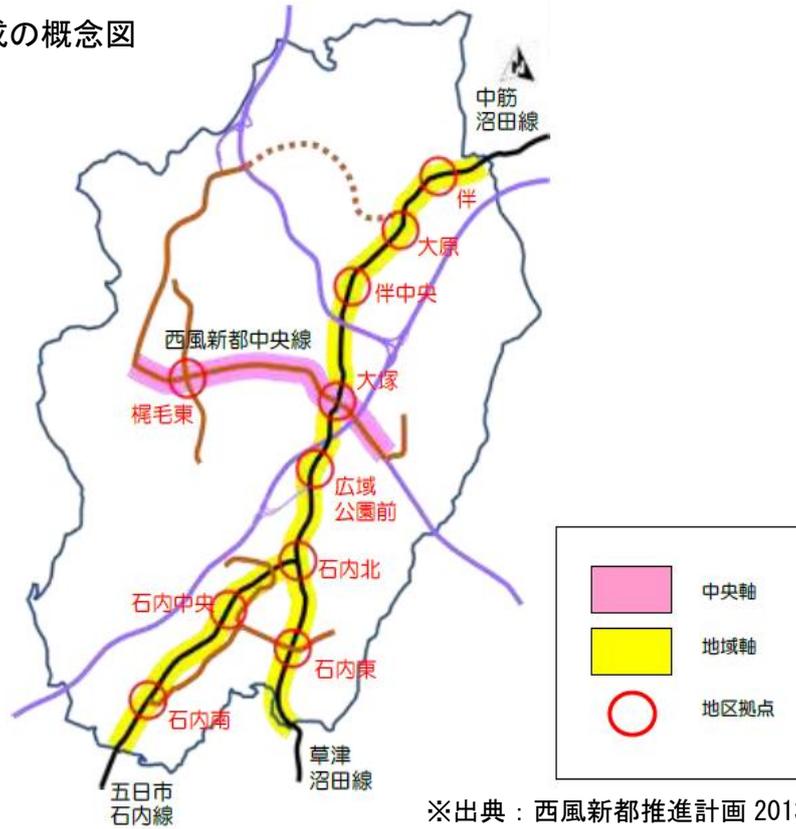
##### ●地域軸

中筋沼田線、草津沼田線、五日市石内線（石内バイパス）は、西風新都と他の地区を結ぶ広域的な幹線道路であり、アストラムラインは都心とつながる重要な交通施設である。これらの沿道を「地域軸」とし、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。

##### ●地区拠点

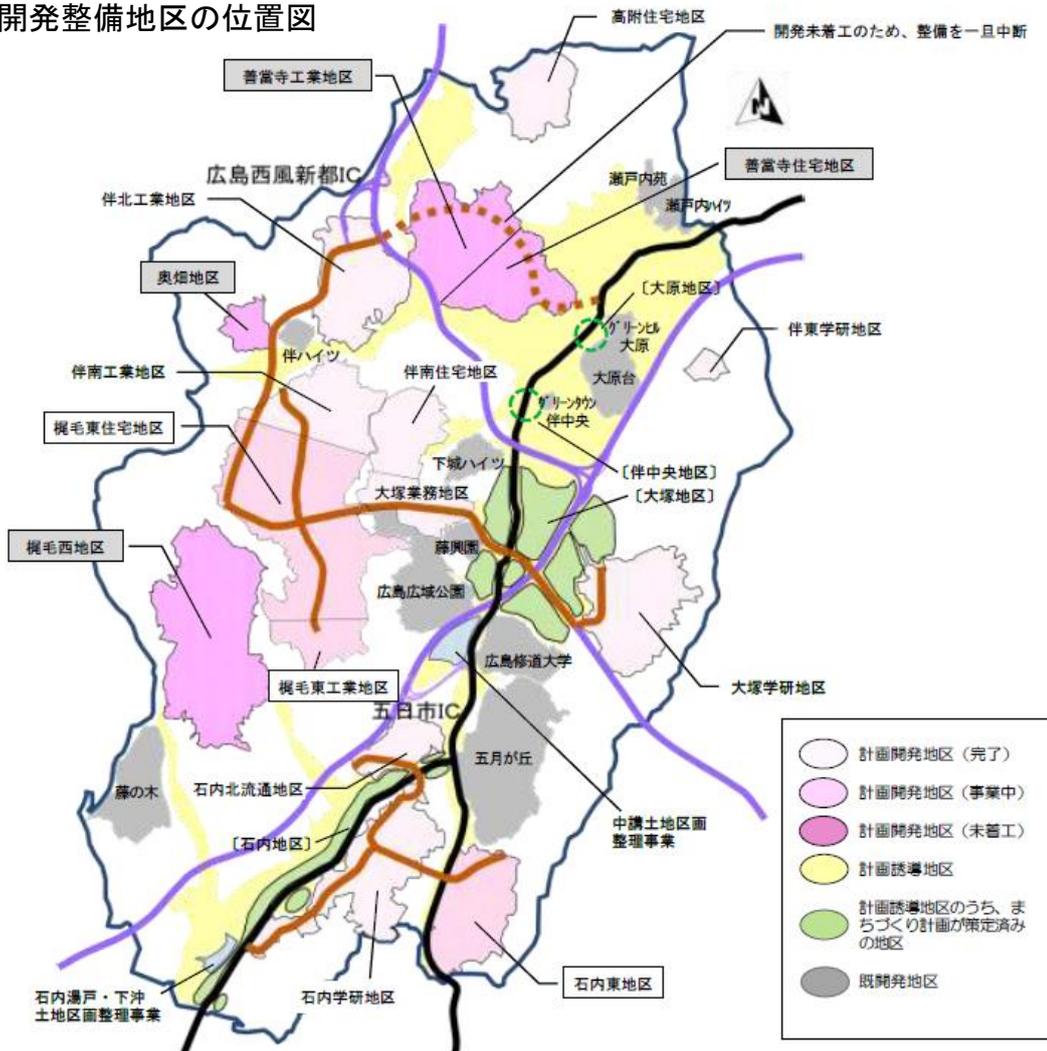
「地区拠点」は、その利便性の良さを活かして商業・業務施設、公益施設等の集積を促進し、拠点機能の向上を図る。

■都市構造の形成の概念図



※出典：西風新都推進計画 2013（下図も）

■各開発整備地区の位置図

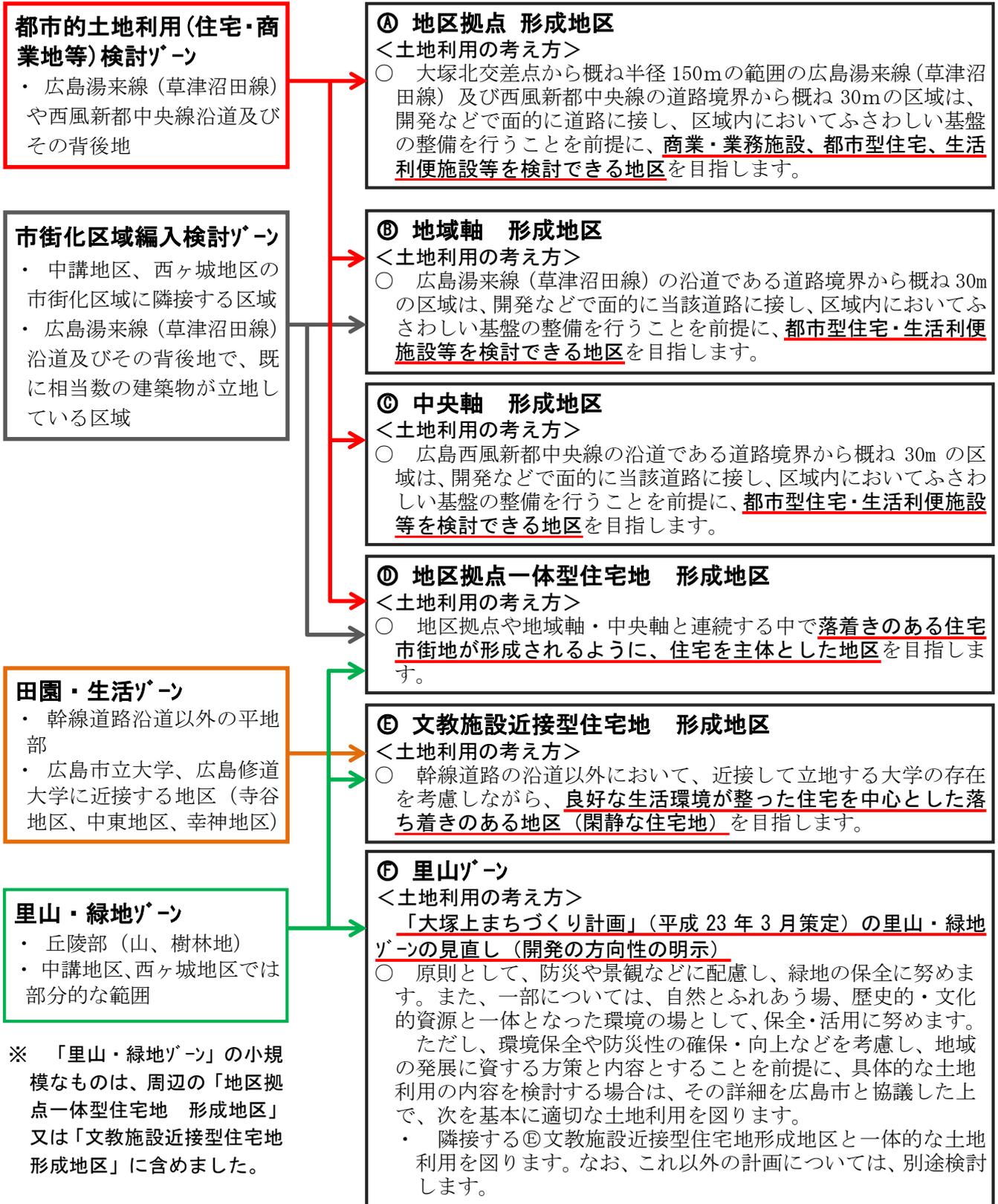


## 2 土地利用の方向づけ

- 「まちづくり計画」は、大塚上まちづくり計画（平成 23 年 3 月策定）の土地利用構想を、その後の状況の変化（「広島市市街化調整区域における地区計画の運用基準」の制定など）や住民・地権者ニーズを踏まえて見直しました。その結果として、次のように土地利用を方向づけました。

大塚上まちづくり計画(平成23年3月策定)  
～土地利用構想～

大塚上まちづくり計画(土地利用の将来像)  
～土地利用の方向づけ～



# 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
㉠ 地区拠点 形成地区	中講、西ヶ城	第二種住居地域	200%	60%
㉡ 地域軸 形成地区	中講、西ヶ城	第二種住居地域	200%	60%
㉢ 中央軸 形成地区	寺谷、西ヶ城	第一種住居地域	200%	60%
㉣ 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%
㉤ 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%
㉦ 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。

### 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。

- 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

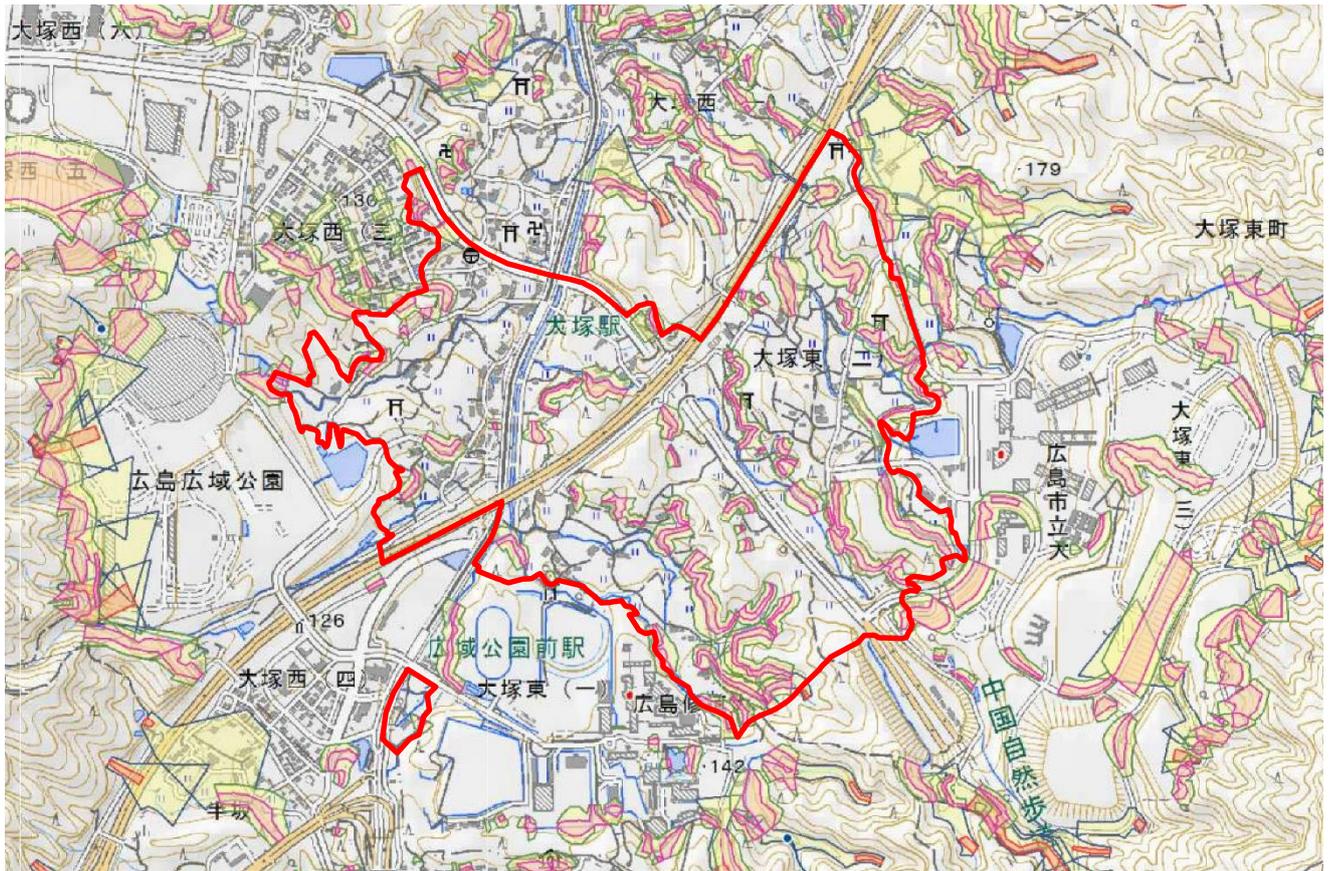
〔 ※広島市開発技術基準第 2・2 に掲げる地域とは、土砂災害特別警戒区域や急傾斜地崩壊危険区域などを指す。  
※ (1) ～ (6) は省略 〕

- 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 〕

- 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。

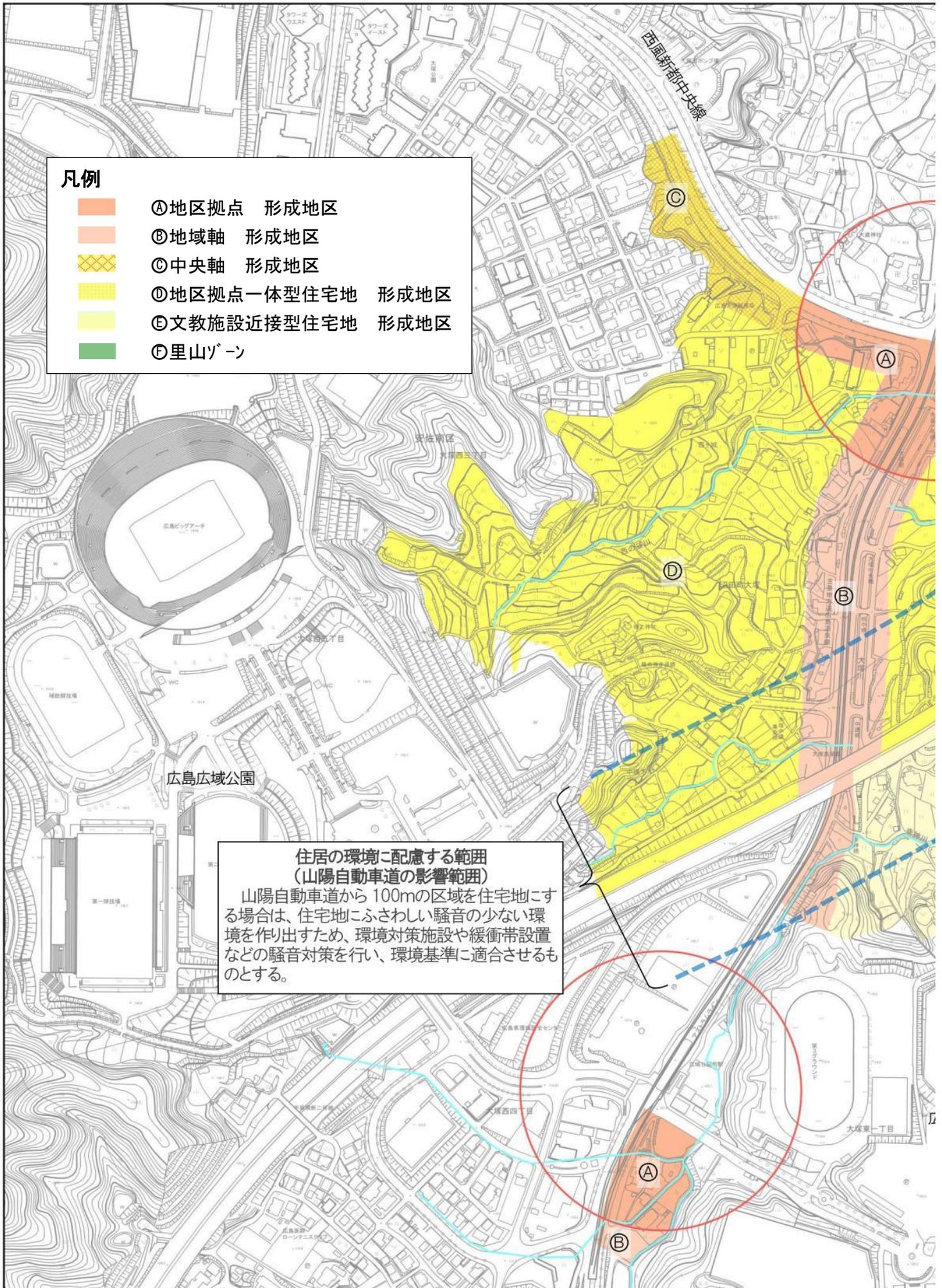
■公表された土砂災害警戒区域・特別警戒区域（平成30年4月19日時点）



出典：広島県砂防課「土砂災害ポータル」

<input checked="" type="checkbox"/>	土石流		
	<b>[指定済]</b>		
	特別警戒区域		
	警戒区域		
	<b>[調査済(指定前)]</b>		
	特別警戒区域		
	警戒区域		
<input checked="" type="checkbox"/>	急傾斜地		
	<b>[指定済]</b>		
	特別警戒区域		
	警戒区域		
	<b>[調査済(指定前)]</b>		
	特別警戒区域		
	警戒区域		
<input checked="" type="checkbox"/>	地すべり		
	<b>[指定済]</b>		
	特別警戒区域		
	警戒区域		
	<b>[調査済(指定前)]</b>		
	特別警戒区域		
	警戒区域		
	<b>▼ その他</b>		
<input checked="" type="checkbox"/>	避難所	<a href="#">出典</a>	

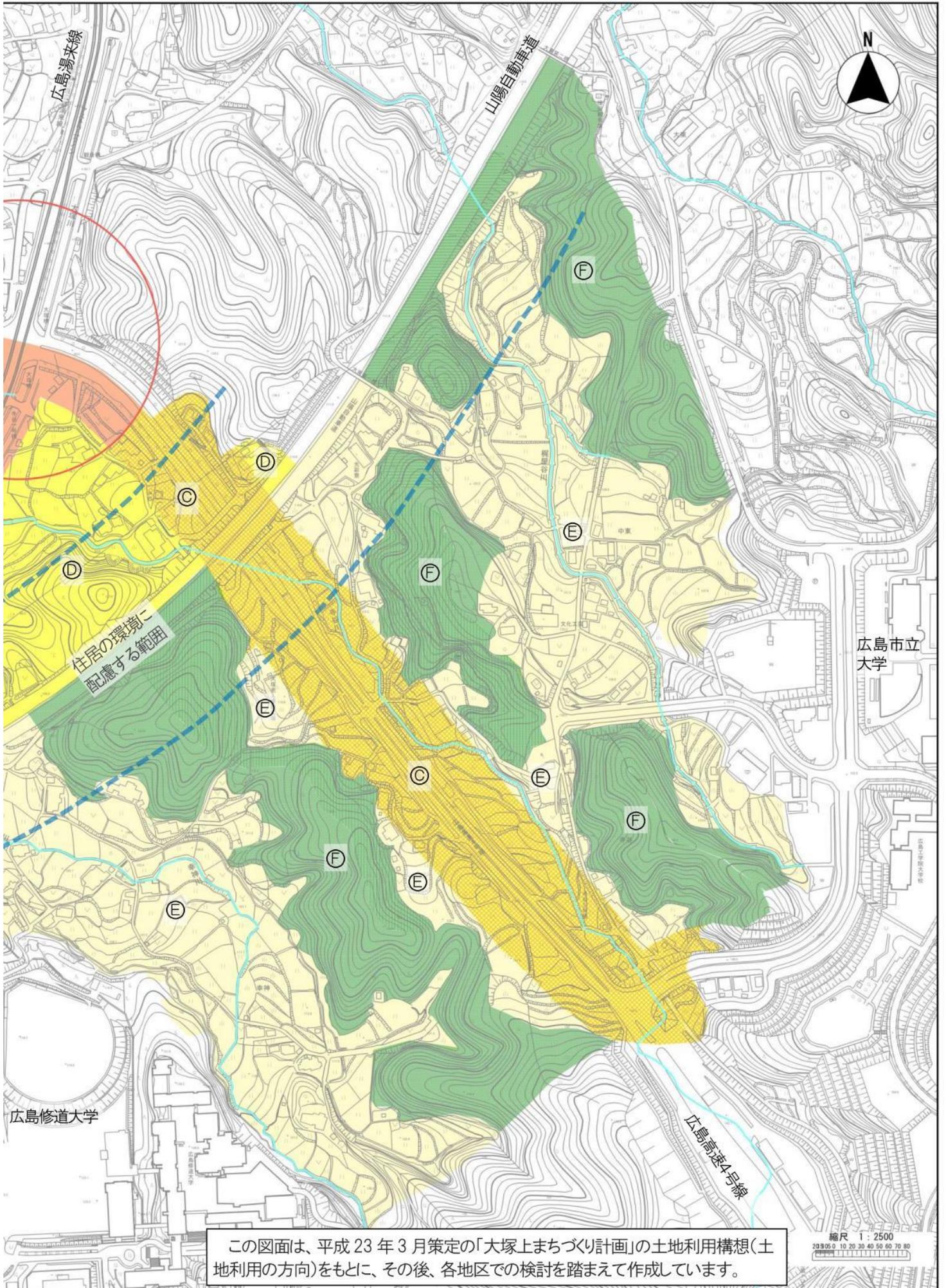
■地区区分図（土地・建物利用の計画）



凡例

- ①地区拠点 形成地区
- ②地域軸 形成地区
- ③中央軸 形成地区
- ④地区拠点一体型住宅地 形成地区
- ⑤文教施設近接型住宅地 形成地区
- ⑥里山ゾーン

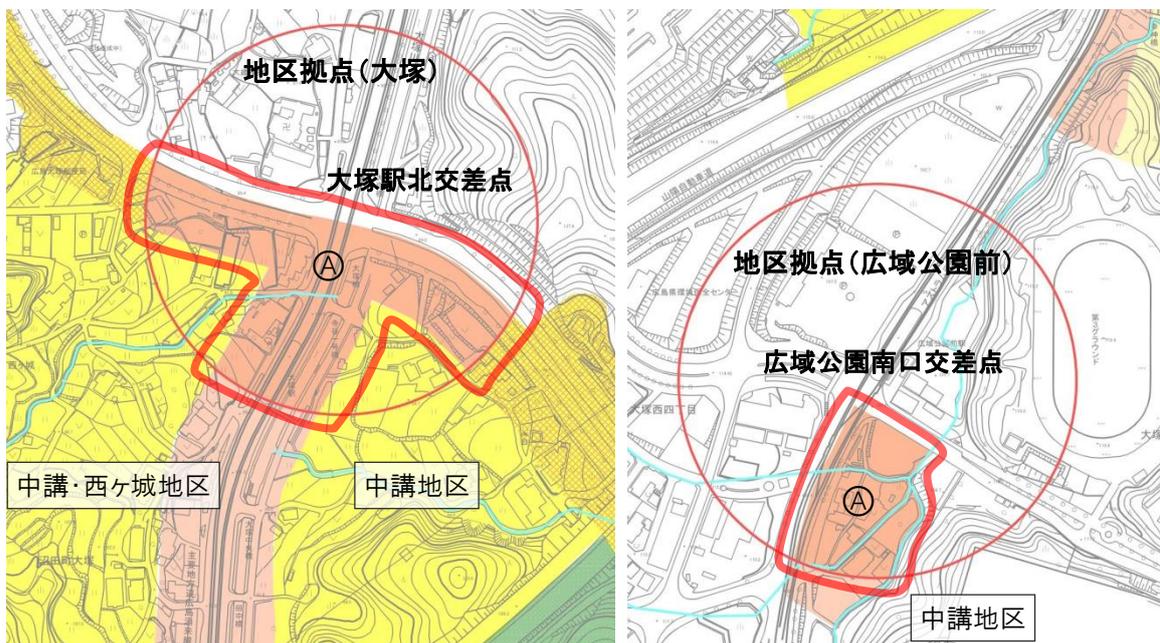
**住居の環境に配慮する範囲  
(山陽自動車道の影響範囲)**  
 山陽自動車道から100mの区域を住宅地にする場合は、住宅地にふさわしい騒音の少ない環境を作り出すため、環境対策施設や緩衝帯設置などの騒音対策を行い、環境基準に適合させるものとする。



この図面は、平成23年3月策定の「大塚上まちづくり計画」の土地利用構想(土地利用の方向)をもとに、その後、各地区での検討を踏まえて作成しています。

## 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

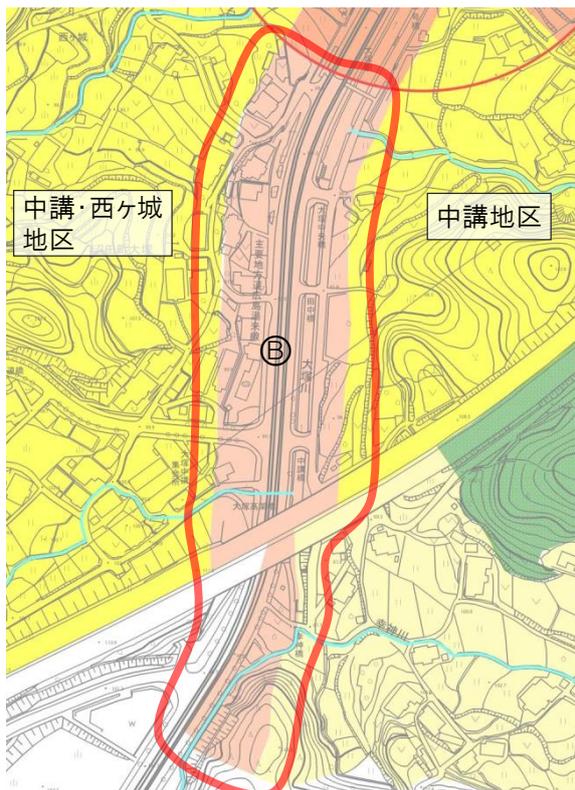
番号	区分	建物の種類	基本とする 用途地域 第二種住居 地域	地区計画を定める際の制限の方向性	
				建築の可否	条件など
1	住居系	建売などの戸建住宅、兼用住宅、 アパート(2階建程度)	○	○	
2		マンション(5階建程度)	○	○	
3		マンション(10階建程度以上)	○	○	
4	店舗・ 事務所等	小規模スーパーマーケット、コンビニなど (店舗の床面積 500㎡以下)	○	○	
5		スーパーマーケット(店舗等の床面積が 500㎡を超え 10,000㎡以下)	○	○	
6		会社の事務所	○	○	
7		ホテル、旅館(ラブホテル以外、ラブホテルは 用途地域が住居系の場合、県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

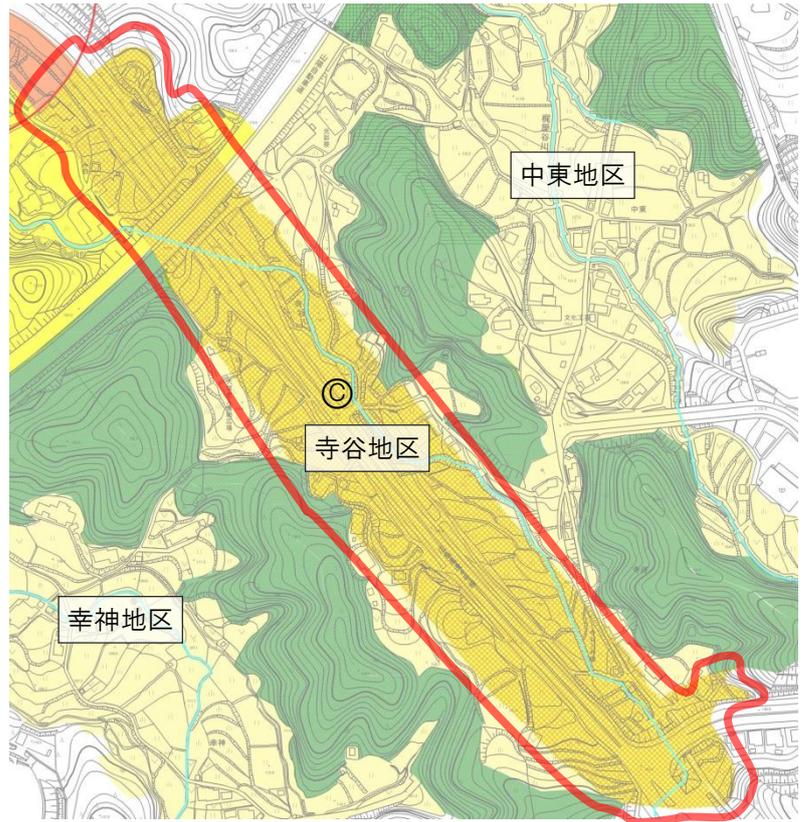
番号	区分	建物の種類	基本とする 用途地域 第二種住居 地域	地区計画を定める際の制限の方向性	
				建築の可否	条件など
1	住居系	建売などの戸建住宅、兼用住宅、 アパート(2階建程度)	○	○	
2		マンション(5階建程度)	○	○	
3		マンション(10階建程度以上)	○	○	
4	店舗・ 事務所等	小規模スーパーマーケット、コンビニなど (店舗の床面積 500㎡以下)	○	○	
5		スーパーマーケット(店舗等の床面積が 500㎡を超え 10,000㎡以下)	○	○	
6		会社の事務所	○	○	
7		ホテル、旅館(ラブホテル以外、ラブホテルは 用途地域が住居系の場合、県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

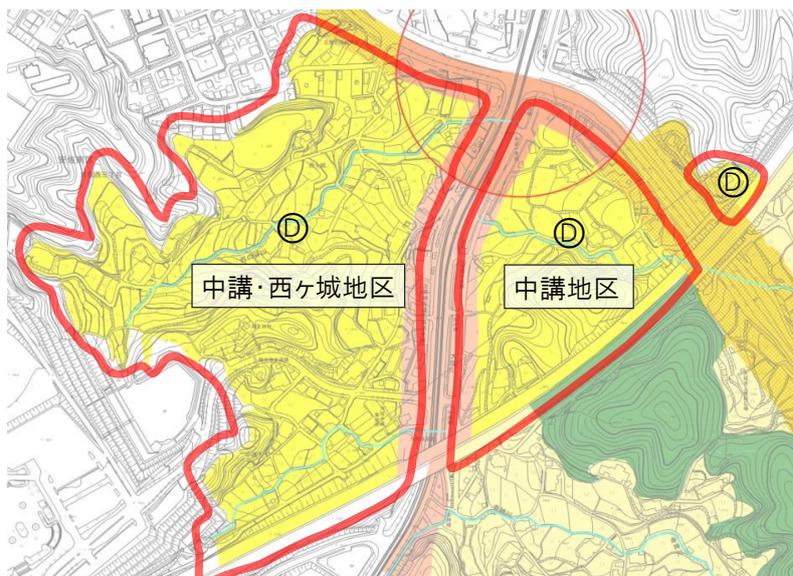
## ■地区計画を定める際の制限の方向性

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おりとしします。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。

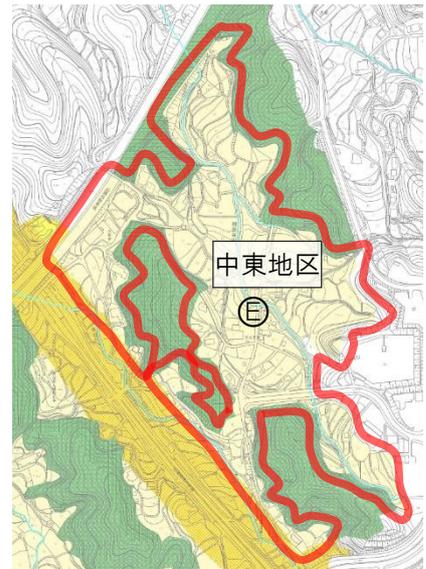
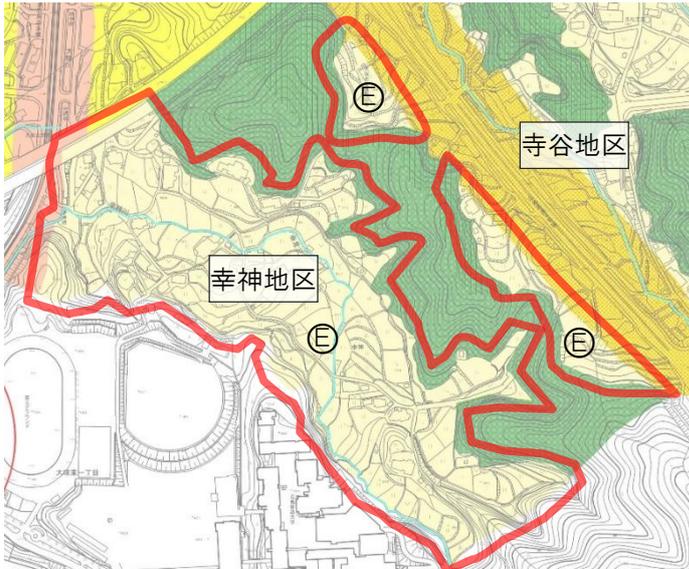
## ■地区計画を定める際の制限の方向性

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		パチンコ屋、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㎡～200㎡などで検討

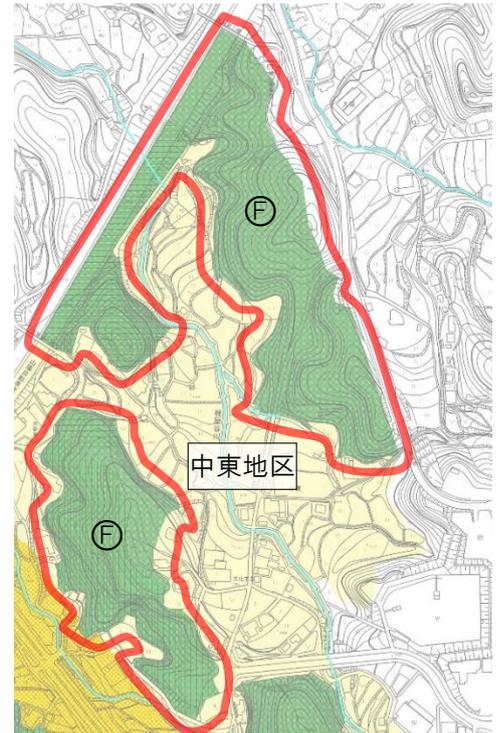
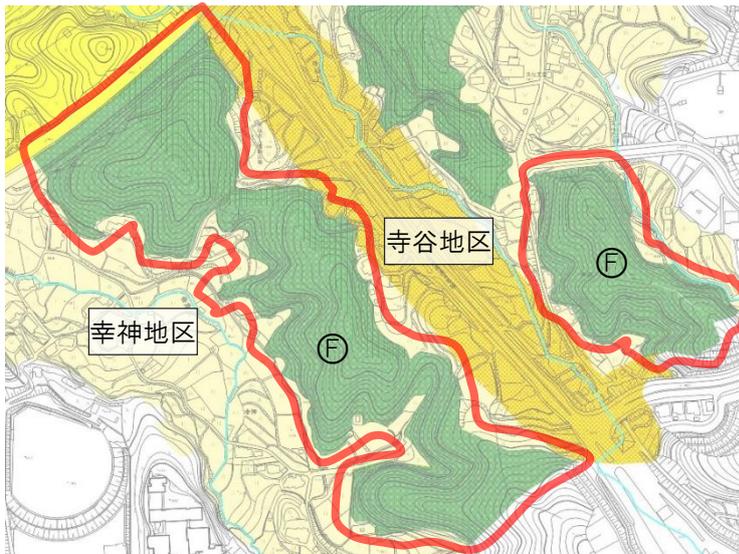
■地区計画を定める際の制限の方向性

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・パ・マ・ケ・ツ、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・パ・マ・ケ・ツ(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		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	
①、②、③、④、▲ 面積、階数等の制限あり しかく 建てられる用途 しかく 建てられない用途															
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。	
	店舗等の床面積が 150㎡を超え、500㎡以下のもの			②	③	○	○	○	○	○	○	○	④	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				○	○	○	○	○	○	○	○	○		
ホテル、旅館	事務所等の床面積が 3,000㎡を超えるもの				○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 3,000㎡以下	
	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、バレーボール練習場					▲	○	○	○	○	○	○	▲ 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、ばちこ屋、射的場、馬券・車券発売所等					▲	▲	○	○	○	▲	▲	▲	▲ 10,000㎡以下	
公共施設・病院・学校等	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 <sup>注)</sup>								○	○	○				
	工場・倉庫等	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													
	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
	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
	危険性が大きいか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	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。

## IV 地区施設の計画

### 1 施設整備の方針

#### (1) 道路

- 「まちづくり計画」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など、地区計画を定める際に「地区施設」への位置づけを検討する必要がある道路について、あらかじめ配置や幅員などを定めます。(P30～31 参照)

#### 【地区施設に位置づけることのねらい】

- 今後、地区計画が決定されると、地区計画に「地区施設」として位置づ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となります。

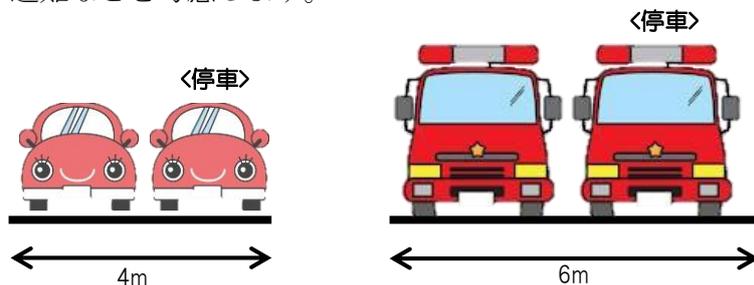


- 原則、幅員 4m 以上の道路から直線距離で 30m を越える範囲は地区計画の区域に含めませんが、奥まった敷地にも接道するための道路を「地区施設」に位置づけた場合は、30m を超える範囲についても地区計画の区域に含めることができるようになります。

こうしたことから、地区計画の検討に当たっては、「まちづくり計画」に位置づ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」として位置づ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】

- 道路の計画に当たっては、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、大塚上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

## (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、地区の特色を生かした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、整備について広島市と調整します。

## 2 道路の計画

- ・ 大塚上町内会の区域において、中講地区、西ヶ城地区、寺谷地区、中東地区、幸神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、次のような道路の計画を作成しました。
- ・ この道路の計画には、農道、林道を含めます。
- ・ 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にします。

### (1) 配置と規模

- ・ 以下のカッコ内に示す番号 (①~⑦) は道路計画図 (P32~33 参照) 中のルート等を示しています。

#### ■中講地区

##### ○ 幅員 6m (以上) を目指す市道

- ・ **安佐南 4 区 407 号線**・**同 406 号線**・**同 396 号線** : 県道広島湯来線 (中筋沼田線) から西風新都中央線につながる一連のルート (①)
  - ・ **安佐南 4 区 406 号線** のアストラムライン大塚駅の北側で県道広島湯来線 (中筋沼田線) につながる区間 (一部、西ヶ城地区を含む)。 (②)
  - ・ **安佐南 4 区 408 号線** : 安佐南 4 区 409 号線 (整備済み) から権ノ神社西側に入る市道 (③)
- ※ そこから安佐南 4 区 402 号線の西端部分につながる道路の整備を検討します (既存道路等との接続を検討する区間 : 西ヶ城地区)。 (⑦)

##### ○ 幅員 6m (以上) を検討する農道

- ・ **西木農道** : 県道広島湯来線 (中筋沼田線) から安佐南 4 区 404 号線につながる農道 (一部、西ヶ城地区を含む) (④)

#### ■西ヶ城地区

##### ○ 幅員 6m (以上) を目指す市道

- ・ **安佐南 4 区 402 号線** : 西ヶ城地区の西側山麓部を通り、アストラムライン大塚駅の北側で県道広島湯来線 (中筋沼田線) につながる市道 (⑤)
- ・ **安佐南 4 区 396 号線** : 中講地区で明記している県道広島湯来線 (中筋沼田線) から西風新都中央線につながる一連のルートを構成する市道 (①)
- ・ **安佐南 4 区 404 号線**・**同 405 号線** : 県道広島湯来線 (中筋沼田線) のアストラムライン大塚駅の北側から寺谷地区につながる市道 (⑥)

##### ○ 既存道路等との接続を検討する区間

- ・ **安佐南 4 区 402 号線** の西端部分と **安佐南 4 区 408 号線** をつなぐルート (⑦)
- ※ 中講地区、西ヶ城地区において、県道広島湯来線 (中筋沼田線) に U 字状につながる幅員 6m (以上) の道路ネットワーク (安佐南 4 区 402 号線・同 408 号・同 409 号、及び接続を検討する区間) の形成を目指します。

## ■寺谷地区

### ○ 幅員 6m（以上）を目指す市道

- ・ **安佐南 4 区 404 号線** ・ **同 381 号線** : 当該地区と中東地区をつなぐ市道 (⑧)
- ・ **安佐南 4 区 405 号線** : 当該地区と中講・西ヶ城地区をつなぐ市道 (⑥)

※ なお、安佐南 4 区 580 号線と同 581 号線は現状の幅員 (4.0~6.0m) で、安佐南 4 区 404 号線と同 405 号線をつなぐ市道として位置づけます。

- ・ **安佐南 4 区 413 号線** : 当該地区と幸神地区をつなぐ市道 (⑨)

### ○ 幅員 4m（以上）を目指す市道

- ・ **安佐南 4 区 404 号線** : 西風新都中央線と林道松山線をつなぐ区間 (当該地区内の生活道路) (⑩)

### ○ 幅員 6m（以上）を検討する農道

- ・ **寺谷農道** : 西風新都中央線と林道松山線 (広島市立大学方面)をつなぐ農道 (⑪)

### ○ 幅員 4m（以上）を検討する林道

- ・ **林道松山線** の安佐南 4 区 484 号線との交差点から南側 (⑫)

### ○ 既存道路等との接続を検討する区間

- ・ **寺谷農道** (寺谷交差点付近) から **安佐南 4 区 484 号線** (広島市立大学方面) につながるショートカットのルート (⑬)
- ・ 幸神地区と広島高速 4 号線沼田口交差点又はその近くをつなぐルート (⑭)

## ■中東地区

### ○ 幅員 6m（以上）を目指す市道

- ・ **安佐南 4 区 381 号線** : 当該地区と寺谷地区をつなぐ市道 (⑧)
- ・ **安佐南 4 区 385 号線** ・ **同 376 号線** : 安佐南 4 区 381 号線と連続 (⑮)
- ・ **安佐南 4 区 374 号線** のうち、安佐南 4 区 479 号線 (大塚下町内会方面) と林道松山線との区間 (⑯)

### ○ 幅員 6m（以上）を検討する林道

- ・ **林道松山線** のうち、安佐南 4 区 374 号線から同 484 号線の区間 (⑰)

### ○ 幅員 4m（以上）を検討する林道

- ・ **林道松山線** のうち、安佐南 4 区 484 号線との交差点から南側 (⑫)

## ■幸神地区

### ○ 幅員 6m（以上）を目指す市道

- ・ **安佐南 4 区 412 号線** : 幸神地区の骨格となる道路であり、県道広島湯来線 (中筋沼田線) につながる市道 (⑱)
- ・ **安佐南 4 区 420 号線** : 安佐南 4 区 412 号線と県道広島湯来線 (中筋沼田線) をつなぐ市道 (⑲)
- ・ **安佐南 4 区 413 号線** : 安佐南 4 区 412 号線から寺谷地区につながる市道 (⑨)

### ○ 幅員 6m（以上）を検討する農道

- ・ **幸神農道** : 安佐南 4 区 412 号線の幅員 6m（以上）を目指す区間の東側付近につながる農道 (⑳)

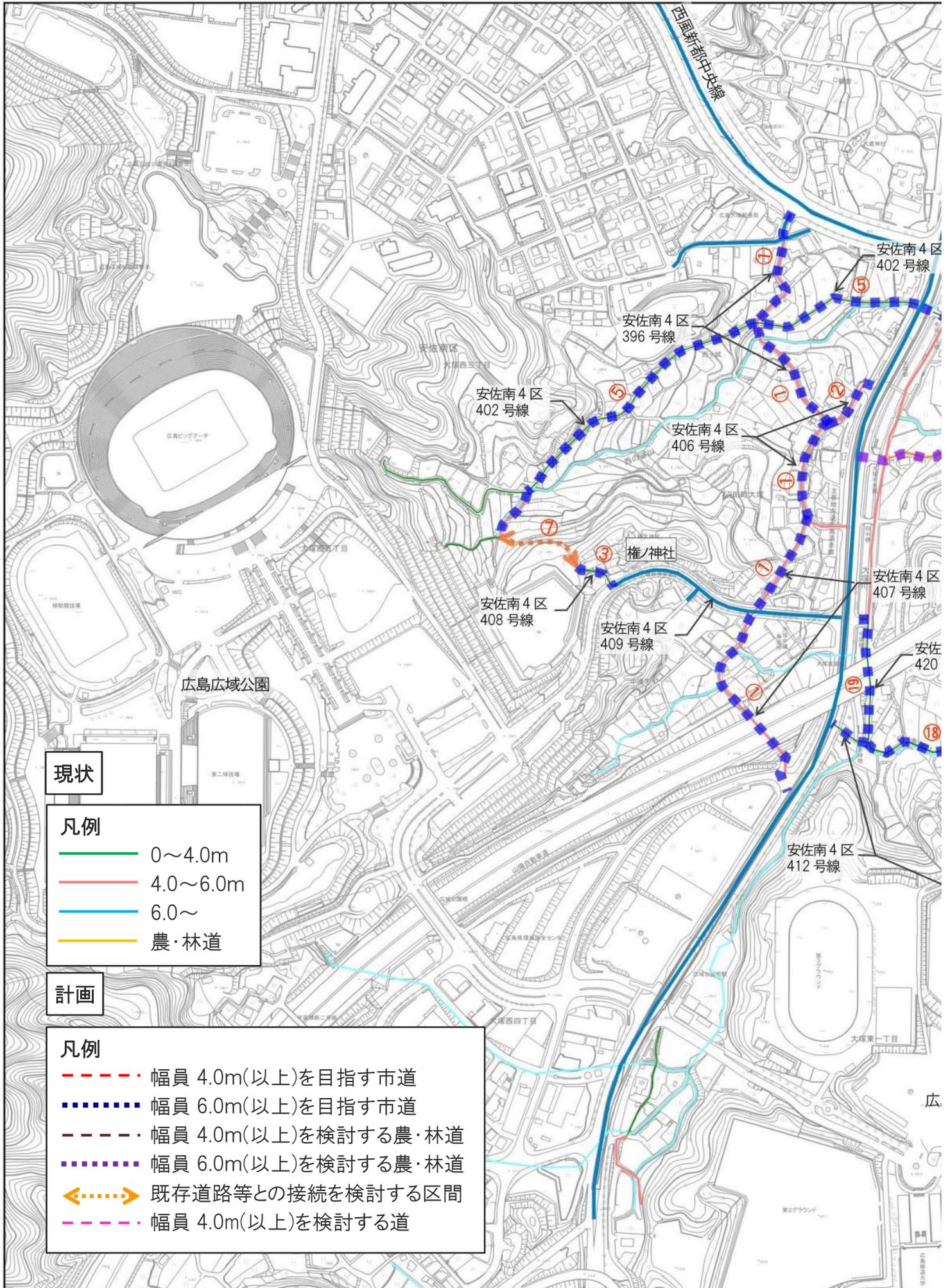
### ○ 既存道路等との接続を検討する区間

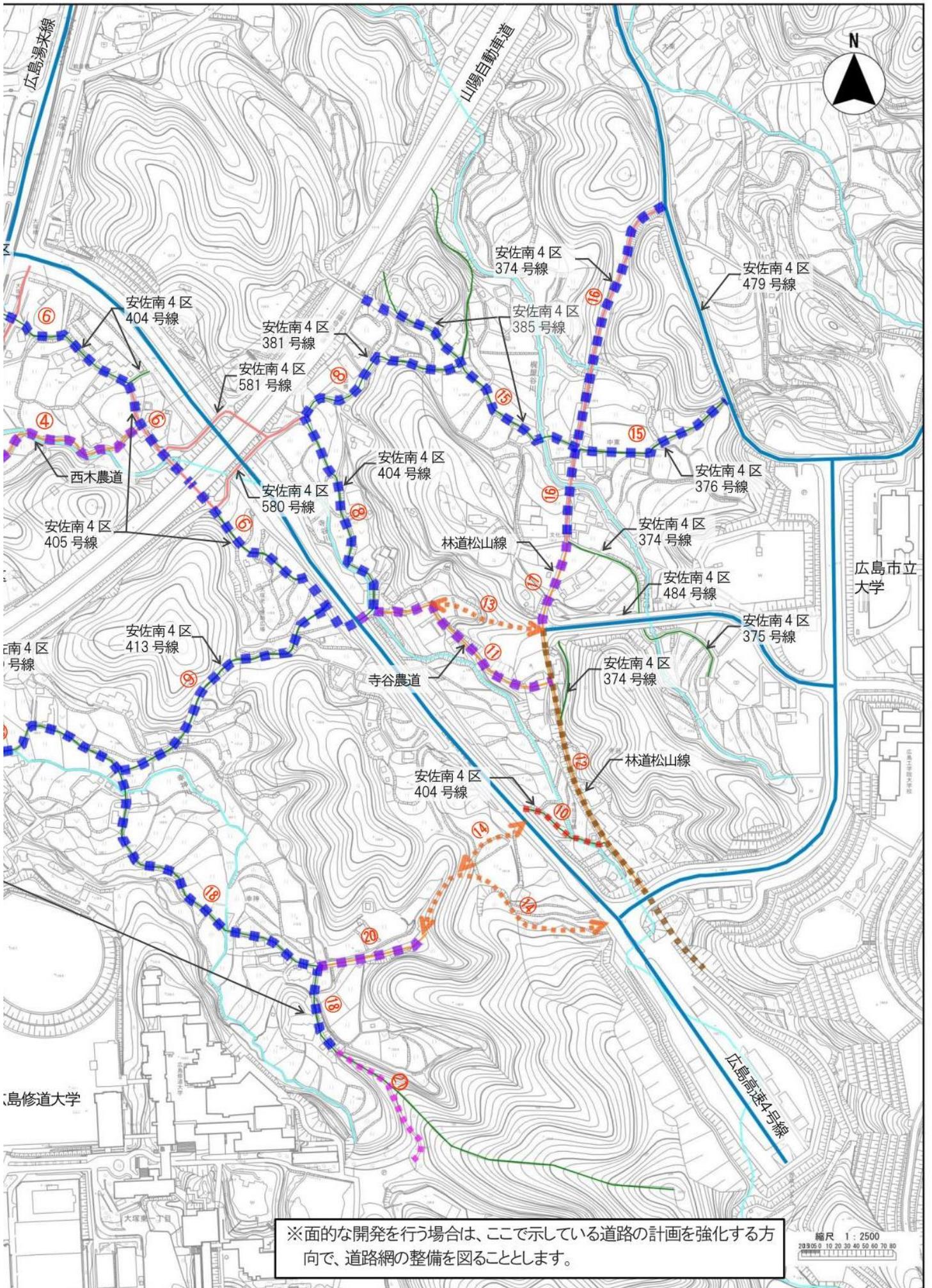
- ・ **幸神農道** から広島高速 4 号線沼田口交差点又はその近くをつなぐルート (一部、寺谷地区を含む) (⑭)

### ○ 幅員 4m（以上）を検討する道

- ・ **安佐南 4 区 412 号線** の東端から広島修道大学につながる道 (㉑)

■道路計画図（地区施設の計画）





※面的な開発を行う場合は、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。

## (2) 整備の方針

- ・ 「まちづくり計画」で幅員 4m（以上）を目指す市道（農道、林道を含む。）については、大塚上町内会で優先順位（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とします。
- ・ 広島市による市道、農道、林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。

## 3 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ズを踏まえながら、公園（広場）の整備や活用について、住民等の知恵とアイデアを引き出しながら、検討することとします。
- ・ 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とします。
- ・ 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。

## 参考 地区計画制度を活用する際に検討する項目

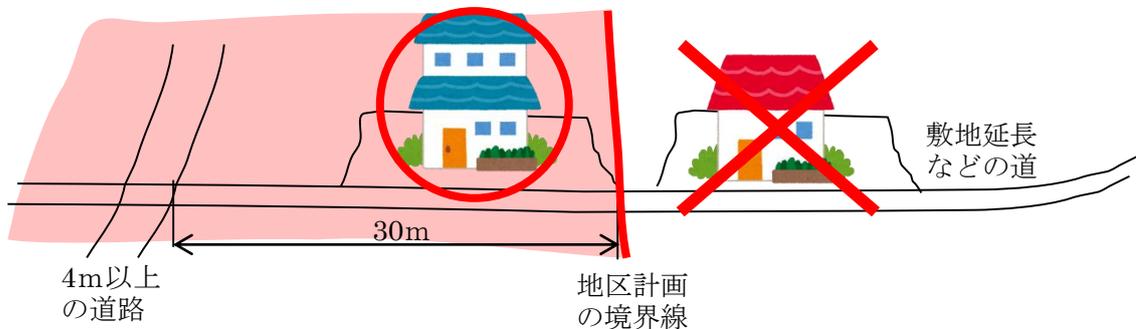
地区計画制度では、土地利用や道路・公園だけではなく、まちの景観や住みやすさなどに繋がる項目を定めることができます。良好なまちづくりを目指して、地域に求められるルールについてもあわせて検討することになります。

### (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。(P2 参照)

また、原則として幅員 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。(P28 参照)

- 土砂災害特別警戒区域（指定前を含む）、土砂災害警戒区域（指定前を含む）については、原則として地区計画の区域に含めることができません。(P11～13 参照)



### (2) 地区施設の配置及び規模 (P30～34 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。

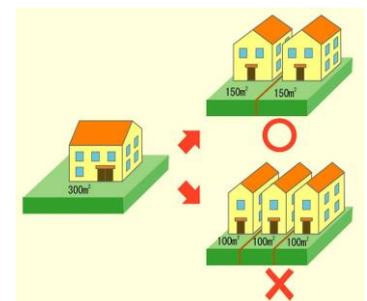
### (3) 建築物やその他の敷地などの制限に関すること

#### ア 建築物等の用途の制限 (P11 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 (P11 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。



#### ウ 建築物の建ぺい率の最高限度 (P11 参照)

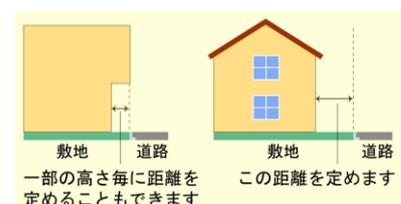
- 庭やオープンスペースが十分にとれたゆとりのある街並みをつくることができます。

#### 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。



#### オ 壁面の位置の制限

#### カ 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

- ・ 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

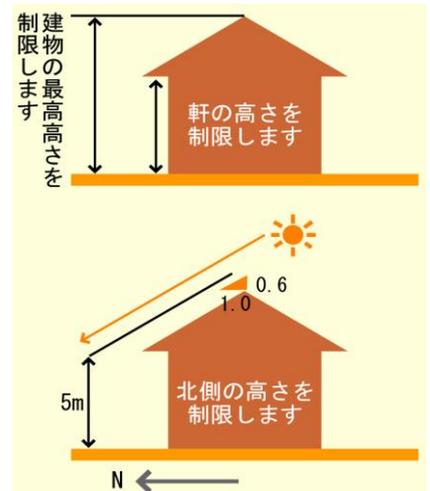
- ・ 色や仕上げ、建物のかたち・デザインの調和を図り、まとまりのある街並みをつくることができます。

#### 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。



大塚上地区では、低層の瓦屋根の住宅、手入れの行き届いた敷地内の緑など、ゆったりした風情のある家並みを目にすることができます。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。

