

第3章 観音山地区の計画

1 観音山地区の土地利用現況

観音山地区のまちづくり計画策定時における土地の利用の現況は、下記のとおりです。

- ◆検討区域は、大部分が山林となっており、山林内には墓地が点在している。また、沿道の一部に自動車販売店(修理工場含む)や集合住宅がある。
- ◆検討区域は、河川と道路に挟まれた丘陵地形であり、標高は85～135m(高低差50m)となっている。
- ◆検討区域と中筋沼田線との間には大塚川が流れており、道路接続先は、西風新都中央線と安佐南4区253号線の2方向が考えられる。
- ◆検討区域の南側(西風新都中央線側)は、道路との高低差が大きく、傾斜が急な斜面地となっている。また、計画地の北側(安佐南4区253号線側)は、比較的緩やかな傾斜となっている。
- ◆検討区域及び周辺の家屋等は、土砂災害警戒区域(急傾斜・土石流)の指定がされている。

これらの現況を元に、観音山地区のまちづくりの方針を定めます。





2 観音山地区のまちづくり方針

前記の「将来のまちの姿」、「まちづくりの方針」及び「観音山の土地利用現況」などのこの区域の特性や位置づけを踏まえ、地区計画制度などを活用することにより、生活環境、地域軸、地区拠点の整備・充実に促進します。

(1) 道路の整備方針

◆安佐南 4 区 253 号線又は西風新都中央線に接続する幹線道路(幅員 9m以上)を検討する。また、中東・寺谷地区への道路を検討し、周辺地区とのネットワークの強化を図る。なお、現道である中東・寺谷地区内のアクセス可能な道路や山陽自動車道沿い道路の拡幅について要望を検討する。

(2) 公園の整備方針

◆検討中の土地区画整理事業地内に基準に合った公園を確保する。

(3) 土地・建物利用方針

大塚下まちづくり計画(平成 23 年 3 月 大塚町内会策定)の土地利用構想において都市的土地利用(住宅・商業地等)検討ゾーンに位置づけられていること(☞ 第2章 3参照)や、西風新都推進計画 2013 において地区拠点・中央軸・地域軸として土地の高度利用と商業・業務施設の集積や都市型居住や生活利便施設等の立地を促進し土地の有効利用を図る地区と位置付けられていること(☞ 第2章 2参照)から、下記のように土地・建物利用方針を定める。

㊤ 住宅地 形成地区(第一種住居専用地域想定)

本地区の大部分は、土地区画整理事業を検討中であり、落ち着きのある住宅地市街地の形成を目的としていることから、戸建住宅を主体とした「住宅形成地区」とする。なお、山陽自動車道中心より 100mの範囲は、住宅にふさわしい騒音の少ない環境とするため、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。

なお、西風新都推進計画 2013 との整合を加味し、次の地区も条件付きで許容するものとする。

㊦ 沿道軸 形成地区(第一種住居地域想定)

沿道(安佐南 4 区 253 号線、広島湯来線、西風新都中央線)の道路境界から概ね 30mは、区画整理事業や開発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、都市型住宅・生活利便施設等を検討できる地区とする。

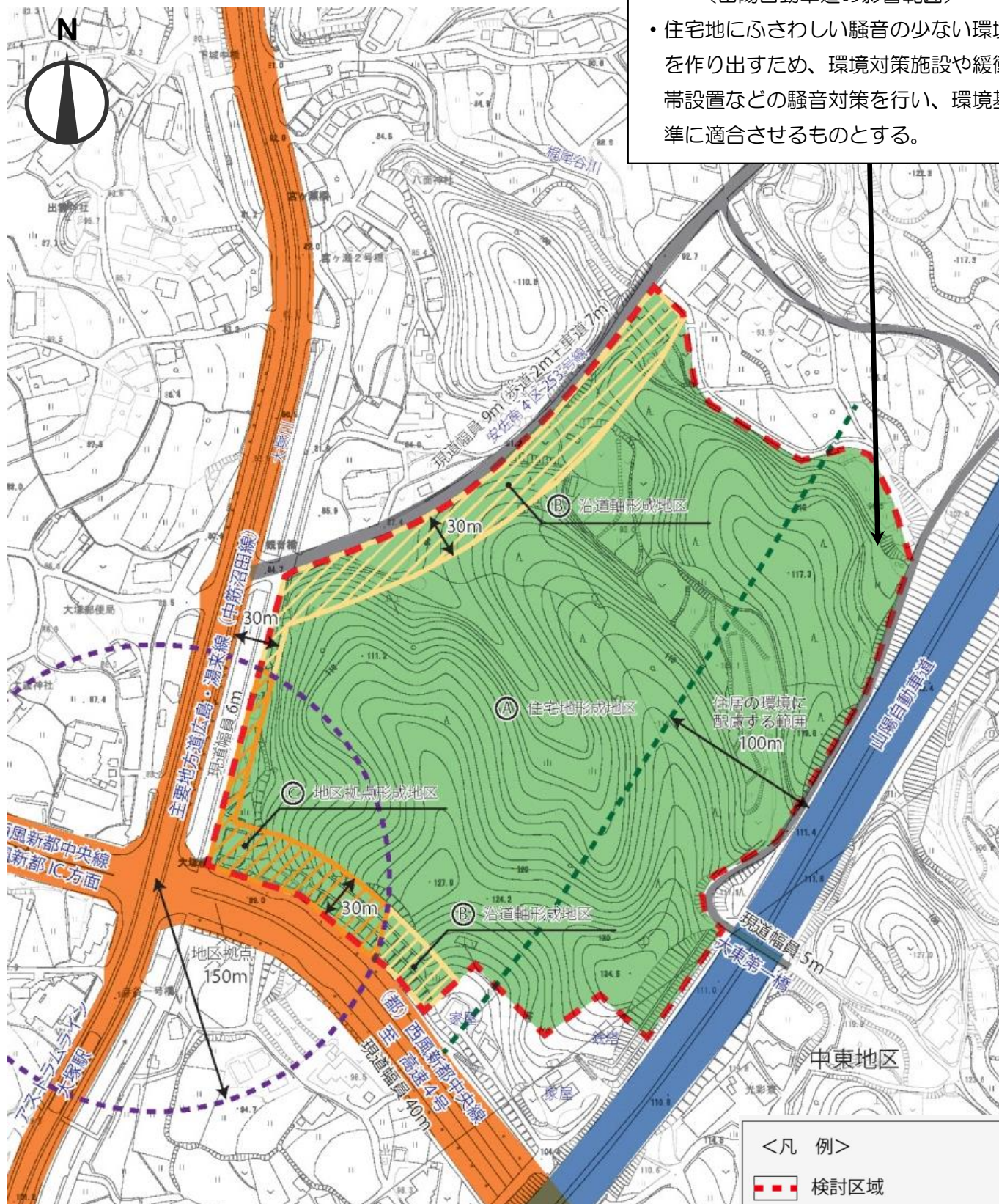
㊧ 地区拠点 形成地区(第二種住居地域想定)

大塚北交差点から半径 150m程度の範囲の広島湯来線及び西風新都中央線の道路境界から、概ね 30mの範囲は、区画整理事業や開発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とする。

なお、㊤及び㊦の地区は、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及び建築が実施されることが担保される場合には、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する。

住居の環境に配慮する範囲
(山陽自動車道の影響範囲)

- ・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。



<凡 例>

- 検討区域
- 地区拠点
- 住居の環境に配慮する範囲
- (A) 住宅形成地区
- (B) 沿道軸形成地区
- (C) 地区拠点形成地区

3 観音山地区の土地・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。

方針に沿って、「大塚下の自然・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」、「交通の利便性の良さを活かし、商業・業務施設・公益施設等の集積を促進した地区拠点」など、区域に応じてメリハリをつけ、あるべき将来の像を描きながら地区計画素案を検討し、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) 目指す用途地域における留意点

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、大塚下まちづくり計画（☞ 第2章 3参照）、西風新都推進計画 2013（☞ 第2章 2参照）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しました。

◆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
㊤住宅地 形成地区	第一種低層住居専用地域	100%	50%
㊦沿道軸 形成地区	第一種住居地域	200%	60%
㊨地区拠点 形成地区	第二種住居地域	200%	60%

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のが求められます。



表 用途地域（市街化区域）による建物の用途制限の概要

第一種低層住居専用地域

㊤ 住宅地 形成地区で基本とする用途地域

第一種住居地域

㊤ 沿道軸 形成地区で基本とする用途地域

第二種住居地域

㊤ 地区拠点 形成地区で基本とする用途地域

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
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														
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				▲	○	○	○	○	○	○	○	○	
	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				▲	○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 2階以下
	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	③	③	○	○	○	○	○	○	○	① 600㎡以下 1階以下 ② 3,000㎡以下 2階以下 ③ 2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
	危険性及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
	危険性及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 ① 50㎡以下 ② 150㎡以下
	危険性及環境を悪化させるおそれがやや多い工場										○	○	○	▲ 政令 130 条の 6 で定めるものは可
	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	○	○	○	○	○	○	○	
	量が少ない施設										○	○	○	① 1,500㎡以下 2階以下
	量がやや多い施設											○	○	② 3,000㎡以下
	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。

4 観音山地区の土地・建物利用

①住宅地形成地区

落ち着きのある住宅市街地が形成されるように、戸建の低層住宅を主体とした地区にします。

ただし、山陽自動車道の沿線については、かなりの騒音が想定されるため、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ことにより住宅地にふさわしい騒音の少ない環境とすることを前提に、以下のとおり土地・建物利用を定めます。

【基本とする用途地域】

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。

- ・「第一種低層住居専用地域」

【地区計画でさらに強化する用途制限（必須）】

低層住宅団地としての良好な居住環境を形成させるため、次に掲げる建築物及びこれに附属する建築物の建築を地区計画でさらに制限します。

- ・学校（ただし、幼稚園は除く）
- ・神社、寺院、教会その他これらに類するもの
- ・老人ホーム、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの
- ・公衆浴場

【地区計画でさらに強化する用途制限（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、大きく制約されたりする場合があります。

次の用途については、地区計画を活用する区域ごとに開発・建築の制限を検討し、「第一種低層住居専用地域」で建築が認められている用途について、必要に応じてさらに地区計画で制限をかけることにします。

- ・住戸数が3以上の長屋、共同住宅

【容積率・建ぺい率】

第一種低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。

- ・容積率 100%
- ・建ぺい率 50%

【建築物の敷地の制限】

狭小な敷地による居住環境の悪化を防止し、落ち着きのある住宅団地が形成するため、地区計画を活用する場合、建物の敷地の最小限度を次のとおりとします。

- ・165㎡

【建築物の高さの制限】

第一種低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、建物の高さの最高限度を次のとおりとします。

- ・10m

【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なります。

■地区計画で定める制限の方向性

番号	区分	建物の種類	第一種低層住居専用地域	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	○	○	
2		アパート（2階以下）	○	※	地区計画により追加制限を検討（選択）
3		マンション（5階建程度）	×	×	
4		マンション（10階建程度以上）	×	×	
5	店舗・事務所等	洋服店、自転車店、事務所、パン屋等で、その用途の床面積が 50㎡以下かつ延べ面積の 1/2 未満の兼用住宅	○	○	
6		一般の店舗、飲食店等	×	×	
7		一般の事務所	×	×	
8		ホテル、旅館	×	×	
9	遊戯・風俗施設	カラオケボックス	×	×	
10		展示場、バッティングセンター	×	×	
11		マージャン屋、パチンコ屋※	×	×	
12		風俗施設※	×	×	
13	公共公益施設等	宗教施設（神社、寺院、教会等）	○	×	地区計画により制限
14		公衆浴場	○	×	地区計画により制限
15		診療所、保育所	○	○	
16		学校	○	×	地区計画により制限
17		幼稚園	○	○	
18		老人ホーム等	○	×	地区計画により制限
19		自動車教習所	×	×	
20	工場・倉庫	自動車修理工場（300㎡以下）	×	×	
21		大型冷凍倉庫（倉庫業）	×	×	
22		危険性や環境悪化の恐れがややある工場	×	×	
23		危険性や環境悪化の恐れが著しくある工場	×	×	

※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 沿道軸形成地区

沿道(安佐南 4 区 253 号線、広島湯来線、西風新都中央線)の道路境界から概ね 30mは、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、都市型住宅・生活利便施設等を検討できる地区にします。

【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」

【地区計画で強化する用途制限（必須）】

住宅地としての良好な居住環境と周辺環境に配慮した都市型住宅・生活利便施設の形成のため、「第一種住居地域」で建築が認められていない用途のほか、次の用途については、地区計画で制限をかけ、開発・建築できないようにすることにします。

- ・ホテル・旅館
- ・宗教施設(神社、寺院、教会等)
- ・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)
- ・15 mを超える畜舎(店舗等に付属するものは除く)

【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、大きく制約されたりする場合があります。

次の用途については、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。

- ・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】

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・建ぺい率を次の通りとします。

- ・容積率 200%
- ・建ぺい率 60%

【建築物の高さの制限】

周辺環境に配慮するために、地区計画を活用する場合、建物の高さの最高限度を次の通り定めるとします。

- ・原則 12m

ただし、町内会の合意が得られ、周囲の農地や住宅に対して日影を落とさないなどの配慮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。

【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。

■地区計画で定める制限の方向性

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)	○	※	地区計画により高さ制限を検討(選択)
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3000㎡以下)	○	○	
6		会社の事務所(3000㎡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×)	▲ 3000㎡以下	×	地区計画により制限
8	遊戯・風俗施	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	▲ 3000㎡以下	×	地区計画により制限
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)	○	×	地区計画により制限
12		公衆浴場	○	※	地区計画により追加制限を検討(選択)
13		診療所、保育所	○	○	
14		老人ホーム等	○	○	
15		自動車教習所	▲ 3000㎡以下	×	地区計画により制限
16	工場・倉庫	自動車修理工場	▲ 50㎡以下	▲ 50㎡以下	既存の自動車修理工場に配慮
17		畜舎(15㎡を超えるもの)	▲ 3000㎡以下	▲	地区計画により制限(店舗等に付属するもの)
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恐れが非常に少ない工場	▲ 50㎡以下	※	地区計画により追加制限を検討(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）

③地区拠点形成地区

大塚北交差点から半径 150m程度の範囲の広島湯来線及び西風新都中央線の道路境界から、概ね 30mの範囲は、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、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にします。

【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」

【地区計画で強化する用途制限（必須）】

中央軸と地域軸の結節点であり、地区拠点として位置付けられている。一方、背後地の住宅形成地区の良好な居住環境を確保する観点から、周辺環境に配慮した商業・業務施設、都市型住宅、生活利便施設の形成のため、「第二種住居地域」で建築が認められていない用途のほか、次の用途については、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)
- ・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)
- ・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は除く）
- ・15㎡を超える畜舎(店舗等に付属するものは除く)

【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、大きく制約されたりする場合があります。

次の用途については、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
- ・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】

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・建ぺい率を次の通りとします。

- ・容積率200% ・建ぺい率60%

【建築物の高さの制限】

周辺の生活環境（日影、プライバシー）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。

【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。

■地区計画で定める制限の方向性

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)	○	※	地区計画により高さ制限を検討(選択)
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10000㎡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×)	○	※	地区計画により追加制限を検討(選択)
8	遊戯・風俗施設	カラオケボックス	○	▲ 防音構造	地区計画により条件付制限
9		バッティングセンター、ゴルフ練習場	○	×	地区計画により制限
10		パチンコ屋、その他風俗施設	○ 条例の制限有	×	
11	公共公益施設等	宗教施設(神社、寺院、教会等)	○	×	
12		公衆浴場	○	※	地区計画により追加制限を検討(選択)
13		診療所、保育所	○	○	
14		老人ホーム等	○	○	
15		自動車教習所	○	×	地区計画により制限
16	工場・倉庫	自動車修理工場	▲ 50㎡以下	▲ 50㎡以下	
17		畜舎(15㎡を超えるもの)	○	▲	地区計画により条件付制限(店舗等に付属するもの)
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恐れが非常に少ない工場	▲ 50㎡以下	※	地区計画により追加制限を検討(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 観音山地区の地区施設の計画

(1) 道路の計画

①配置と規模・整備の方針

対象法令に基づき開発や土地区画整理事業などにより観音山の一部を宅地に造成する際には、対象法令に基づき適切な規模の道路を適切に配置する。

(2) 公園の計画

対象法令に基づき開発や土地区画整理事業などにより観音山の一部を宅地に造成する際には、対象法令に基づき適切な規模の公園を適切に配置する。