

第3章 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。

将来のまちの姿で示した「暮らしやすくて便利さを備えた生活環境の整ったまち」「緑と水と田園文化が彩るふるさとを感じるまち」などを目指すとともに、区域に応じてメリハリをつけたあるべき将来の像を描きながら、地区の安全性、利便性、快適性の向上などにつながるような土地・建物利用を促進します。

なお、土地・建物利用の検討範囲は、「西風新都推進計画 2013」で「計画誘導地区」に位置づけられている区域を基本とします。

(2) 土地・建物利用の方針

まちづくり計画（土地利用の将来像）の対象区域においては、土地条件などを踏まえ、市街化調整区域を4つ、市街化区域を3つに分けて、それぞれ土地利用の方針を次のように設定します。

なお、土砂災害特別警戒区域（指定前を含む）は、地区計画の区域に含まれません。

土砂災害警戒区域（指定前を含む）は、地区計画の区域に含まれますが、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地区計画で制限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による）

表 土地・建物利用の方針（1／2）

地区の区分		土地・建物利用の方針
市街化調整区域	A-1 安全生活地 形成地区 ※P10・11 の図の赤の太枠の部分	中筋沼田線沿道及び下記A-2以外の平地部を中心とした区域（市街化調整区域）において、土砂災害や産業廃棄物処理などによる不安のない安全・快適な生活環境である【安全生活地】の形成を目指す地区。 このうち山地・丘陵部においては、開発等を活用した面的な低層専用住宅地の形成、それと調和する福祉・医療施設等の立地を促進し、合わせて土砂災害特別警戒区域等の解消を目指す【住宅団地タイプ】とする。 その際、低層専用住宅地の環境を形成・保全するためには、一定規模（数ヘクタール）以上の面積が必要となるとともに、山陽自動車道等に近接する場合は、住宅地に相応しい静かさ（広島市環境基準）に対応するための騒音予測値の検討およびその結果に基づく騒音対策が求められる。
	A-2 地域軸一体型 安全生活地 形成地区 ※P10・11 の図の赤の太一点鎖線枠の部分	すでに中筋沼田線沿道と一体的な土地利用が行われている区域を中心に、「B 市街化促進 地域軸 形成地区」とともに地域軸を形成する地区。
	B 市街化促進 地域軸 形成地区 ※P10・11 の図の青の太枠の部分	「西風新都推進計画 2013」で「地域軸」としている区域。中筋沼田線の道路端から概ね 30m の区域内。 中筋沼田線沿道の市街化調整区域において、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り、同じ沿道の市街化区域と連動して「地域軸」の形成を目指す地区。
	中長期土地利用検討地区	中長期的に公共施設の整備や防災上必要な措置のためにやむを得ない開発などについて、地権者の意向に基づいて土地利用を検討する地区。

表 土地・建物利用の方針（２／２）

地区の区分		土地・建物利用の方針
市街化区域	C 一般住宅地 形成地区 ※P10・11 の図の黄色の部分	第一種住居地域に指定された区域であり、生活環境を守り、高めながら、一定の店舗、事務所等の立地を許容し、住みよさとまちの活力を調和させる地区。
	D 地域軸 形成地区 ※P10・11 の図の肌色の部分	第二種住居地域に指定されている中筋沼田線沿道において、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り、同じ沿道の市街化調整区域と連動して「地域軸」の形成を目指す地区。
	E 地区拠点（生活拠点）形成地区 ※P10・11 の図の赤色の太破線の円の部分	「西風新都推進計画 2013」で「地区拠点（伴中央）」としている区域。伴中央駅及びその周辺を「地区拠点」と位置づけ、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・建物利用の留意点

① 想定する（基本とする）用途地域等（市街化調整区域）

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、伴中央まちづくり会議などで出された意見、地区内の市街化区域における用途地域、「西風新都推進計画 2013」をもとに、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。

◆基本とする用途地域等（市街化調整区域）

区 分	基本とする用途地域	容積率	建ぺい率
A－１ 安全生活地 形成地区 （住宅団地タイプ）	第一種低層住居専用地域 ※一定規模（数ヘクタール）以上の面積が必要）	１００％	５０％
	〔病院の立地を可能とする場合〕 第一種中高層住居専用地域	２００％	６０％
A－１ 安全生活地 形成地区 （一般タイプ…「住宅団地タイプ」以外）	第一種住居地域	２００％	６０％
A－２ 地域軸一体型 安全生活地 形成地区	第一種住居地域	２００％	６０％
B 市街化促進 地域軸 形成地区	第二種住居地域	２００％	６０％

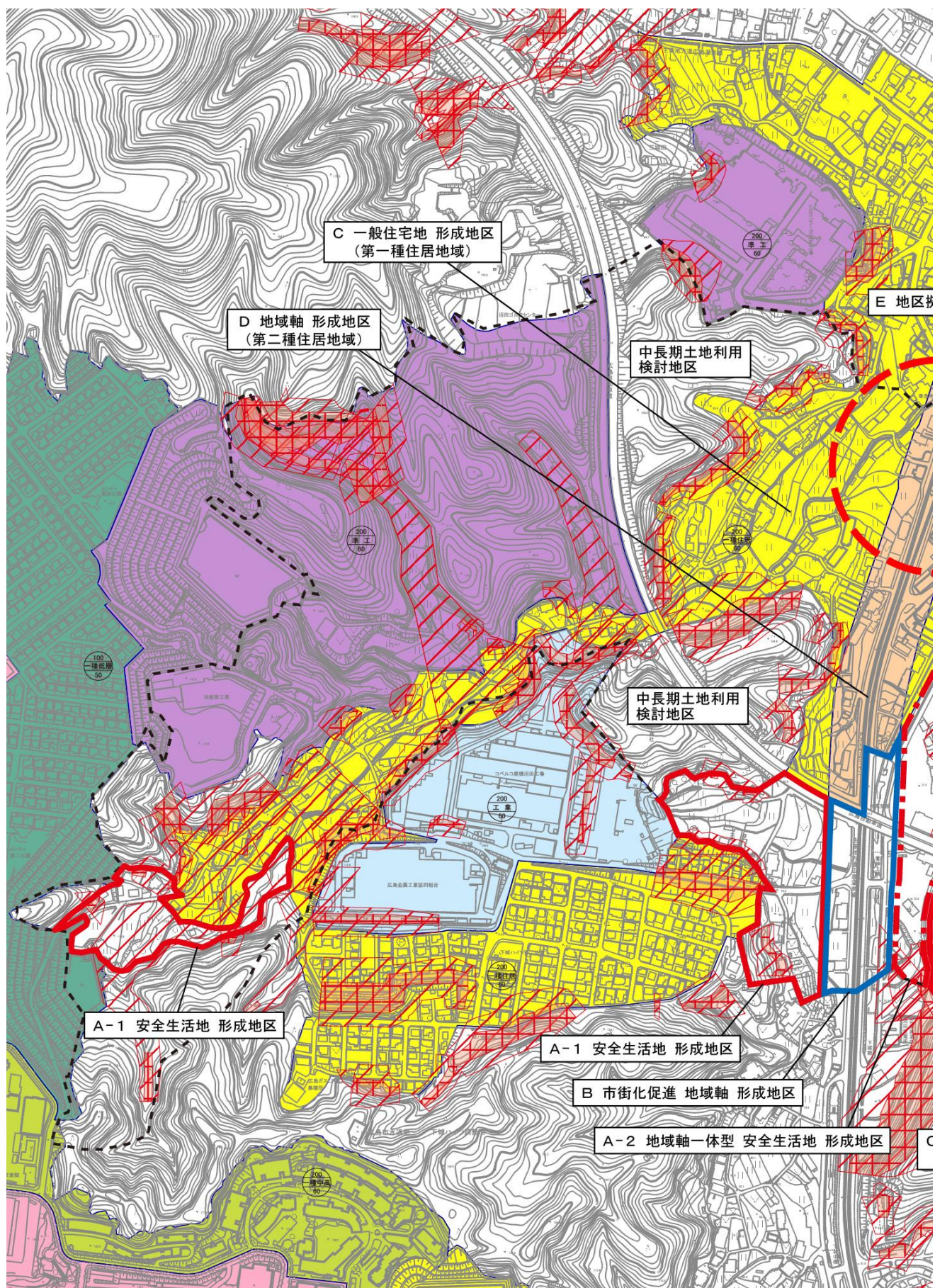
地権者等で地区計画を策定する際には、まちづくり計画をもとに、市街化区域に編入された際、併せて指定される用途地域を見据えたものとするのが求められます。

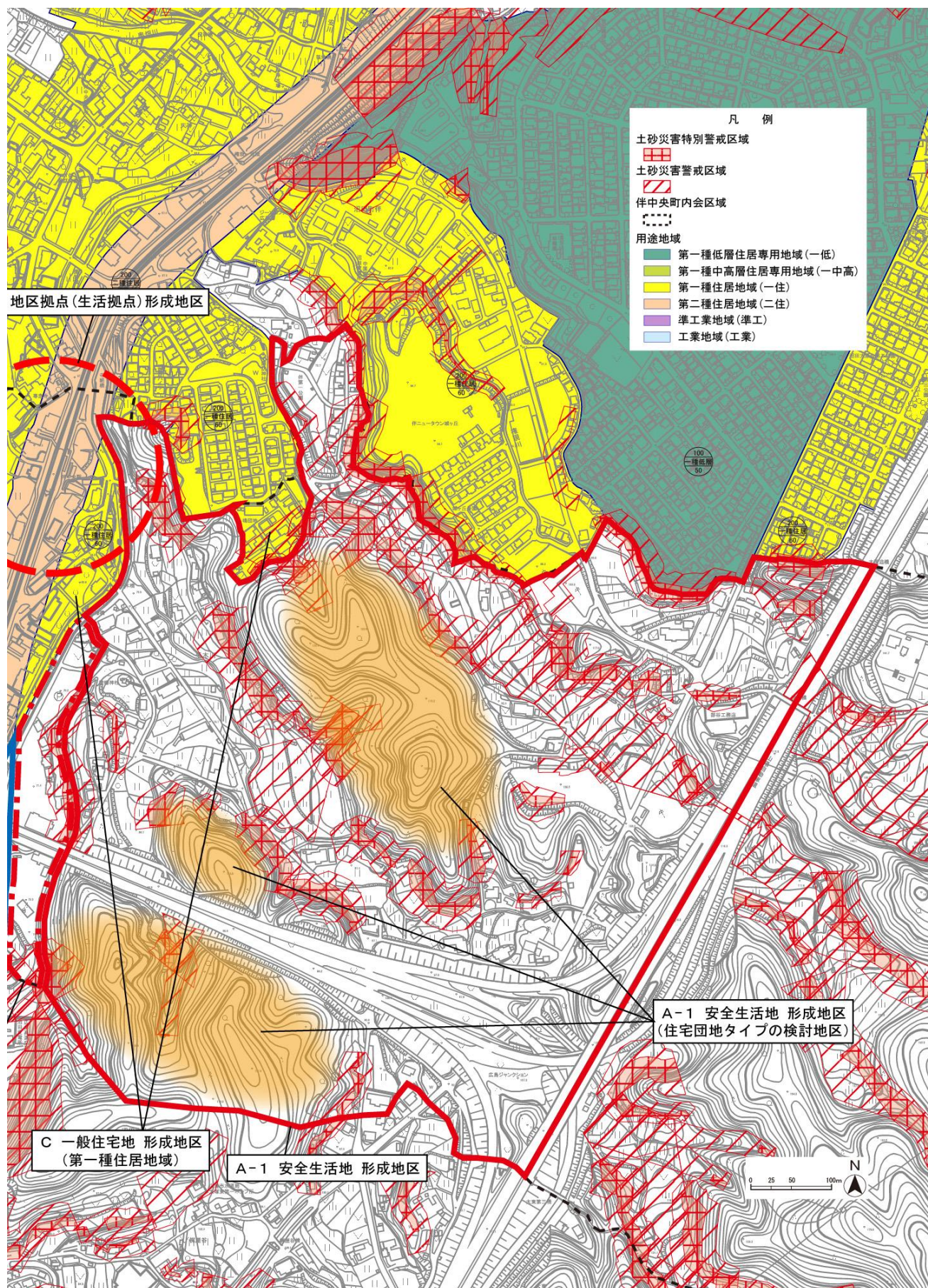
第一種低層住居専用地域  低層住宅の良好な環境を守るための地域です。小規模なお店や事務所をかねた住宅、小・中学校などが建てられます。	第一種中高層住居専用地域  中高層住宅の良好な環境を守るための地域です。病院、大学、500㎡までの一定のお店などが建てられます。	第一種住居地域  住居の環境を守るための地域です。3,000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。	第二種住居地域  主に住居の環境を守るための地域です。10,000㎡までの店舗、事務所、ホテル、カラオケボックスなどは建てられません。
--	--	---	---

② 事務所を可能とする場合の留意点

都市計画提案（地区計画素案の作成）において、事務所の建築（開発）を可能とする計画内容にする場合には、産業廃棄物処理施設や資材置き場の用に供しないよう、都市計画提案に係る地権者と町内会で協定を結ぶこととします。

図 土地・建物利用に関わる地区区分





③ 土地利用の前提としての「広島市市街化調整区域における地区計画の運用基準」と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、「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、伴中央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。

地区計画制度の活用の検討にあたっては、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。

おりしも広島市では、平成 26 年 8 月 19 日からの豪雨災害により、多くの命が失われました。

これを受け、広島県は、土砂災害警戒区域等を、伴中央地区においては、平成 26 年 9 月 16 日付けで調査結果を公表し、平成 28 年 3 月 31 日付けで指定しています。（次頁の図を参照）

広島市は、「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）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す。広島市では、この度の災害を受け、土砂災害警戒区域（イエローゾーン）についても一定の配慮が行われるよう、「広島市市街化調整区域における地区計画の運用基準」の改正（平成 27 年 2 月 13 日一部改正）を行っています。

また、土砂災害警戒区域（指定前を含む）を地区計画の区域とする場合には、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ことが前提となります。

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。

いずれにしても、地区計画制度を活用しようとする一人一人が、安全・安心なまち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

※（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ってはこの限りではない。

（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。）

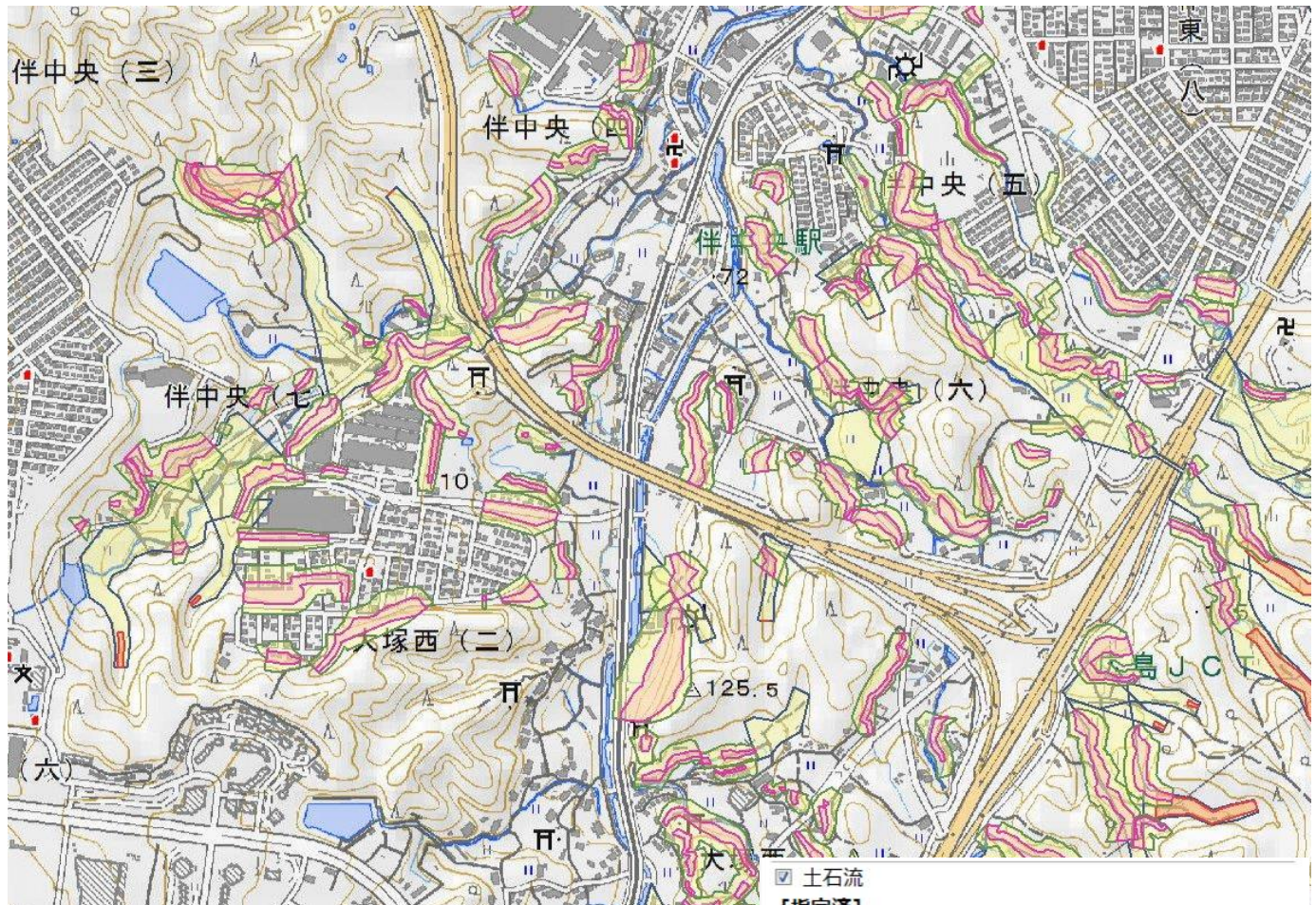
ア まちづくり計画が作成されていること。

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

公表された土砂災害警戒区域・特別警戒区域（平成28年3月31日時点）



出典：広島県砂防課「土砂災害ポータル」

2 土地・建物利用の計画

(1) 市街化調整区域

A-1 安全生活地 形成地区

【目指す土地利用の姿】

中筋沼田線沿道以外の平地部を中心とした区域（市街化調整区域）（土砂災害特別警戒区域及び土砂災害警戒区域（指定前を含む））において、安全・快適な生活地の形成を目指す地区

現状の土地利用をみると、里山にはぐくまれた田園環境の中に専用住宅や農家住宅などが点在しています。また、「西風新都推進計画 2013」のまちづくり方針である「農地や里山などの地域資源を活かした土地利用を図る」こと、及び隣接する市街化区域の用途地域（第一種住居地域）との整合も求められます。このため、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になります（一般タイプ）。

ただし、山地・丘陵部などにおいて面的な住宅団地を開発する場合については、閑静な住宅地を形成することを意図し、「第一種低層住居専用地域」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になります（住宅団地タイプ）。

また、住宅団地と一体的に病院等を立地させる場合は、「第一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になります。

また、住宅団地タイプにおいては、低層専用住宅地の環境を形成・保全するため、一定規模（数ヘクタール）以上の面積が必要となること、山陽自動車道等に近接する場合は、騒音予測値の調査やその結果に基づき環境基準に適合させるための騒音対策が必要です。

住宅団地と一体的に病院等を立地させる場合は、開発区域内の骨格的な道路の沿道への配置、低層専用住宅地の環境保全への配慮など、安全・快適で便利なまちづくりに資することを前提とします。

なお、土砂災害特別警戒区域（指定前を含む）については、地区計画の区域には含められません。また、土砂災害警戒区域（指定前を含む）については、「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」について、地区計画を定めることを検討することになります。

【地区計画でさらに強化する用途制限（必須）】

生活環境を守り、向上させることが求められるため、「第一種住居地域」又は「第一種低層住居専用地域」あるいは「第一種中高層住居専用地域」で建築が制限されている用途のほか、以下の用途については、地区計画の中でさらに建築を制限します。

○一般タイプ（「第一種住居地域」（P23 を参照）に加えて制限）

- ・ ホテル、旅館：平木、鳴
- ・ 遊戯施設（ゴルフ練習場、バッチング練習場等）：前原上、平木、鳴
- ・ 自動車教習所（自動車学校）
- ・ 自動車修理工場：鳴

○住宅団地タイプ（「第一種低層住居専用地域」（P23 を参照）に加えて制限）

- ・ 公衆浴場

【病院の立地を可能とする場合】（「第一種中高層住居専用地域」（P23 を参照）に加えて制限）

- ・ 宗教施設

【地区計画でさらに強化する用途制限（必要に応じて選択）】

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。

以下の用途については、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建築を制限します。

○一般タイプ（「第一種住居地域」（P23 を参照）に加えて制限を検討） ・ スーパーマーケット（店舗等の床面積が 500 m²を超え、3,000 m²以下のもの） ※店舗等の床面積が 3,000 m²を超えるものは第一種住居地域では不可 ・ 事務所等（事務所等の床面積が 3,000 m²以下のもの） ※事務所等の床面積が 3,000 m²を超えるものは第一種住居地域では不可 ・ ホテル、旅館：前原上・下 ・ 遊戯施設（ゴルフ練習場、バッティング練習場等）：前原下 ・ 宗教施設（神社、寺院、教会等） ・ 公衆浴場 ・ 自動車修理工場（作業場の床面積が 50 m²以下のもの）：前原上・下、平木 ※作業場の床面積が 50 m²を超えるものは第一種住居地域では不可 ・ 危険性や環境悪化のおそれが非常に少ない工場（作業場の床面積が 50 m²以下のもの） ※作業場の床面積が 50 m²を超えるものは第一種住居地域では不可
○住宅団地タイプ（「第一種低層住居専用地域」（P23 を参照）に加えて制限を検討） ・ 宗教施設（神社、寺院、教会等）
〔病院の立地を可能とする場合〕（「第一種中高層住居専用地域」（P23 を参照）に加えて制限を検討） ・ 公衆浴場

【容積率・建ぺい率】

「第一種住居地域」又は「第一種低層住居専用地域」を基本とするため、地区計画を活用する場合、容積率・建ぺい率は次のようになります。なお、地区計画では、これより厳しくすることができます。

○一般タイプ（「第一種住居地域」と同等の内容を基本） ・ 容積率：200% ・ 建ぺい率：60%
○住宅団地タイプ（「第一種低層住居専用地域」と同等の内容を基本） ・ 容積率：100% ・ 建ぺい率：50%
〔病院の立地を可能とする場合〕（「第一種中高層住居専用地域」と同等の内容を基本） ・ 容積率：200% ・ 建ぺい率：60%

【建物の高さの制限】

住宅団地タイプにおいては、「第一種低層住居専用地域」と同等の内容を基本とすることから、建物の高さの最高限度を 10m とします。また、住宅団地と一体的に病院等を立地させる場合は、「第一種中高層住居専用地域」と同等の内容を基本とすることから、生活環境（日影、プライバシー）に配慮し、建物の高さの制限を各地区計画で検討することにします。

一般タイプにおいては、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。その際の建物の高さを検討する目安としては、平木地区では 10～20m、鳴地区では 15～20m の範囲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ることとします。

【その他検討項目】

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、前記の建築物等の用途制限や容積率・建ぺい率、建物の高さの制限に加え、必要に応じて地区計画制度に関する以下の項目について検討することとします。

- 建築物の敷地面積の最低限度
- 壁面の位置の制限
- 垣又はさくの構造の制限（高さなど）
- その他地区計画制度の項目

なお、地区計画制度は、前記以外の項目においても建築物の制限をさらにかけることができるので、それぞれの状況を踏まえ、必要に応じて検討することにします。

この点に関しては、「A-2 地域軸一体型 安全生活地 形成地区」及び「B 市街化促進 地域軸 形成地区」においても、同様です。

※地区計画制度に関しては、「参考 1 地区計画制度を活用する際に検討する項目」（P30）をご覧ください。

A-1 安全生活地 形成地区 [一般タイプ] 住宅団地タイプ以外

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	建て売りなどの戸建住宅、兼用住宅、アパート(2階以下)	○	○	土砂災害警戒区域(指定前を含む)内は不可
2		マンション(5階建程度)	○	前原上・下:※ 平木・鳴:※(20m以下)	前原上・下は、地区計画において追加制限を検討(選択) 平木は10~20m、鳴は15~20mで高さ制限を検討(選択) 土砂災害警戒区域(指定前を含む)内は不可
3		マンション(10階建程度以上)	○	同上	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)	○	※	地区計画において追加制限を検討(選択)
6		会社の事務所	▲ 3,000㎡以下	※	地区計画において追加制限を検討(選択) 産廃事業者等の進出抑制
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	前原上・下:※ 平木・鳴:×	前原上・下は地区計画において追加制限を検討(選択) 平木・鳴は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		パテイングセンター、ゴルフ練習場	▲ 3,000㎡以下	前原下※ 前原上、平木、鳴 ×	前原下は、地区計画において追加制限を検討(選択)
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		病院	○	○	土砂災害警戒区域(指定前を含む)内は不可
14		診療所、保育所	○	○	土砂災害警戒区域(指定前を含む)内は不可
15		老人ホーム等	○	○	土砂災害警戒区域(指定前を含む)内は不可
16		自動車教習所	▲ 3,000㎡以下	×	地区計画において制限
17	工場・倉庫等	自動車修理工場	▲ 50㎡以下	前原上・下及び 平木:※ 鳴:×	前原上・下、平木は地区計画において追加制限を検討(選択) 鳴は地区計画において制限
18		大型冷蔵倉庫(倉庫業)	×	×	
19		パン屋、畳屋、自転車店等 (作業場50㎡以下)	○	○	
20		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) 既存農家などに配慮 新規の工場立地を規制
21		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。

「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)

A-1 安全生活地 形成地区 [住宅団地タイプ] ※住宅団地と一体的に整備する病院等を含む

番号	区分	建物の種類	基本とする 用途地域 第一種 低層住居 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 パターン1 山上につくる 閑静な住宅団 地	条件など	建築の可否 パターン2 住宅団地と一体的に 整備する病院等 (第一種中高層住居 専用地域)
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)	○	○	土砂災害警戒区域(指定前を含む)内は不可	○
2		マンション(5階建程度)	×	×		※ 高さ制限を検討
3		マンション(10階建程度以上)	×	×		※ 高さ制限を検討
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	×	×		×
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		バレーボールセンター、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)	○	※ (原則×)	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	× 追加制限
12		公衆浴場	○	×	地区計画において追加制限	※ 追加制限を検討
13		病院	×	×	土砂災害警戒区域(指定前を含む)内は不可	○
14		診療所、保育所	○	○	土砂災害警戒区域(指定前を含む)内は不可	○
15		老人ホーム等	○	○	土砂災害警戒区域(指定前を含む)内は不可	○
16		自動車教習所	×	×		×
17	工場・倉庫等	自動車修理工場	×	×		×
18		大型冷蔵倉庫(倉庫業)	×	×		×
19		パン屋、畳屋、自転車店等 (作業場50㎡以下)	×	×		▲ 2階以下
20		危険性や環境悪化のおそれが非常に少ない工場	×	×		×
21		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)

A-2 地域軸一体型 安全生活地 形成地区

現状の土地利用をみると、建物はそれほど建ってはいませんが、すでに都市的土地利用が大部分を占めた状態といえます。

このため、中筋沼田線沿道と一体的に地域軸を形成する地区とします。

ただし、周辺の住宅・住環境に配慮するため、隣接する市街化区域の用途地域（第一種住居地域）との整合が求められます。

このため、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にします。

※土砂災害特別警戒区域（指定前を含む）及び土砂災害警戒区域（指定前を含む）については、「A-1」と同様。

【目指す土地利用の姿】

中筋沼田線に近接し、すでに都市的土地利用が大部分を占めている区域において、「B 市街化促進 地域軸 形成地区」とともに地域軸を形成する地区

【地区計画でさらに強化する用途制限（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（「第一種住居地域」（P23 を参照）に加えて制限）。

- ・ 宗教施設（神社、寺院、教会等）

【地区計画でさらに強化する用途制限（必要に応じて選択）】

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。

以下の用途については、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（「第一種住居地域」（P23 を参照）に加えて制限を検討）。

- ・ 事務所等（事務所等の床面積が 3,000 ㎡以下のもの）
※事務所等の床面積が 3,000 ㎡を超えるものは第一種住居地域では不可
- ・ ホテル、旅館
- ・ 遊戯施設（ゴルフ練習場、バッティング練習場等）
- ・ 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（作業場の床面積が 50 ㎡以下のもの）
※作業場の床面積が 50 ㎡を超えるものは第一種住居地域では不可

【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・建ぺい率は次のようになります。なお、地区計画では、これより厳しくすることができます。

- ・ 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）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ます。

A-2 地域軸一体型 安全生活地 形成地区

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	建て売りなどの戸建住宅、兼用住宅、アパート(2階以下)	○	○	土砂災害警戒区域(指定前を含む)内は不可
2		マンション(5階建程度)	○	○	土砂災害警戒区域(指定前を含む)内は不可
3		マンション(10階建程度以上)	○	○	土砂災害警戒区域(指定前を含む)内は不可
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)	○	○	
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	※	地区計画において追加制限を検討(選択) 3,000㎡以下 産廃事業者等の進出抑制
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	※	地区計画において追加制限を検討(選択) 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	※	地区計画において追加制限を検討(選択) 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	宗教施設(神社、寺院、教会等)	○	×	地区計画において制限 現状で宗教施設がないため制限(×)
12		公衆浴場	○	※	地区計画において追加制限を検討(選択)
13		病院	○	○	土砂災害警戒区域(指定前を含む)内は不可
14		診療所、保育所	○	○	土砂災害警戒区域(指定前を含む)内は不可
15		老人ホーム等	○	○	土砂災害警戒区域(指定前を含む)内は不可
16		自動車教習所	▲ 3,000㎡以下	▲	既存施設に配慮
17	工場・倉庫等	自動車修理工場	▲ 50㎡以下	▲	ガソリンスタンド等の立地に配慮(自動車修理工場の併設) 50㎡以下
18		大型冷蔵倉庫(倉庫業)	×	×	
19		パン屋、畳屋、自転車店等 (作業場50㎡以下)	○	○	
20		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) 既存の農家等に配慮 50㎡以下
21		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建築できない。

「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）

B 市街化促進 地域軸 形成地区

現在、中筋沼田線の西側は、ガソリンスタンドなどの建物のほか、資材置き場、駐車場、農地などとなっており、一方、東側は大塚川が位置していますが、中筋沼田線と橋によって結ばれた平坦地となっています。両者とも、幹線道路に隣接又は連結されており、都市的土地利用のニーズが高い区域といえます。

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。

さらに、当該地区の北側の中筋沼田線沿道は、市街化区域（第二種住居地域）となっています。

このため、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。

※土砂災害特別警戒区域（指定前を含む）及び土砂災害警戒区域（指定前を含む）は、「A-1」と同様。

【目指す土地利用の姿】

中筋沼田線沿道の市街化調整区域において、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り、同じ沿道の市街化区域と連動して「**地域軸**」の形成を目指す地区

【地区計画でさらに強化する用途制限（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（「第二種住居地域」（P23 を参照）に加えて制限）。

- ・ カラオケボックス（遮音上有効でない建築物内に設けるもの）
- ・ 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）

【地区計画でさらに強化する用途制限（必要に応じて選択）】

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。

以下の用途については、伴中央まちづくり会議において、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（「第二種住居地域」（P23 を参照）に加えて制限を検討）。

- ・ ホテル、旅館
- ・ 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が非常に少ない工場（作業場の床面積が 50 m²以下のもの）
※作業場の床面積が 50 m²を超えるものは第二種住居地域では不可

【容積率・建ぺい率】

中筋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・建ぺい率は次のようになります。

なお、地区計画では、これより厳しくすることができます。

- ・ 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。

B 市街化促進 地域軸 形成地区

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	建て売りなどの戸建住宅、兼用住宅、アパート(2階以下)	○	○	土砂災害警戒区域(指定前を含む)内は不可
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) 土砂災害警戒区域(指定前を含む)内は不可
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) 土砂災害警戒区域(指定前を含む)内は不可
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)	○	○	
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	○	○	産廃事業者等の進出抑制
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	▲ 1万㎡以下	※防音構造 ×非防音構造	地区計画において追加制限を検討(選択) ただし、防音措置を講じた鉄筋コンクリート造などの場合のみ
9		バレーボールセンター、ゴルフ練習場	○	×	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	×	地区計画において制限
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 現状で宗教施設がないため制限(×)
12		公衆浴場	○	※	地区計画において追加制限を検討(選択)
13		病院	○	○	土砂災害警戒区域(指定前を含む)内は不可
14		診療所、保育所	○	○	土砂災害警戒区域(指定前を含む)内は不可
15		老人ホーム等	○	○	土砂災害警戒区域(指定前を含む)内は不可
16		自動車教習所	○	○	既存施設に配慮
17	工場・倉庫等	自動車修理工場	▲ 50㎡以下	▲	50㎡以下
18		大型冷蔵倉庫(倉庫業)	×	×	
19		パン屋、畳屋、自転車店等 (作業場50㎡以下)	○	○	
20		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) 既存施設に配慮
21		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) 市街化区域

※一部、市街化調整区域を含む

伴中央地区の市街化区域においては、用途地域や「西風新都推進計画 2013」を踏まえ、土地利用に関して大きくは3つの地区を設定し、それぞれの特性を活かしたまちづくりを促進します。

その中では、防災・安全性の確保を前提としつつ、住民の思いである「立地してほしい施設」の具体化に向けて、広島市などと連携して取り組むとともに、開発・建築の課題、手法について学習・検討する機会の確保などに努めます。

区 分	一般住宅地 形成地区 第一種住居地域	地域軸 形成地区 第二種住居地域 中筋沼田線沿道	地区拠点(生活拠点) 形成地区 伴中央駅及びその周辺
立地してほしい施設	<伴中央全体（市街化調整区域を含む）> ○伴中央全体として、歩いて暮らせるまちづくり⇒公益施設、商業施設などの立地 ○高齢者等に関わる福祉施設の立地 ○民間による放課後児童預かり施設（今後の需要は増える可能性がある）		
		<一部、市街化調整区域を含む> ○医療ビル（複数の診療科目・クリニック等）…アストラムラインの駅周辺 ○スーパーマーケット ○コンビニエンスストア ○スーパー銭湯 ○ホテル（中筋沼田線沿道） ○本屋 ○集会所、公園 ○アストラムラインの駅の新設 ○集会所（伴中央に2箇所、土地確保の課題）	
立地してほしくない施設		○パチンコ屋（県条例で制限）	
開発・建築の現状・課題、方法	参考：土地を造成し住宅団地（土砂災害のレッド、イエローの区域を取り去る：市街化調整区域） 参考：開発と合わせるなどして下水道を整備（市街化調整区域）		
		○地区拠点の範囲にも、道路がない、狭いということで、開発できない土地（農地）がある。このままでは将来、耕作放棄地になるおそれがある。⇒開発手法を検討	
その他	○地区計画を活用した住宅・住環境の向上	○地区計画を活用した地域軸や地区拠点の魅力づくり	

表 用途地域（市街化区域）による建物の用途制限の概要

第一種住居地域 A-1（一般タイプ）及びA-2の地区で基本とする用途地域		第二種住居地域 B市街化促進 地域軸 形成地区で基本とする用途地域											備 考	
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		きびしい ← → ゆるい												
第一種低層住居専用地域 A-1（住宅団地タイプ）で基本とする用途地域 第一種中高層住居専用地域 A-1（住宅団地タイプ：病院等）で基本とする用途地域		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	工業専用地域		
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	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、パッティング練習場				▲	○	○	○	○	○	○		▲ 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 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 ▲政令130条の6で定めるものは可	
	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、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。