伴中央まちづくり計画

（第１編　土地利用の将来像）

平成２８年４月

伴中央町内会

～目　次～

第１章　はじめに
１　まちづくり計画の目的 ･･･ 1
２　まちづくり計画対象区域 ･･･ 2
３　まちづくり計画の性格と役割 ･･･ 3
４　まちづくり計画策定までの流れ ･･････････････････････････････････････ 4

第２章　将来のまちの姿とまちづくりの方針
１　将来のまちの姿 ･･･ 5
２　まちづくりの方針 ･･･ 6

第３章　土地・建物利用の計画
１　土地・建物利用の前提 ･･･ 8
（１）土地・建物利用の基本理念 ･･･ 8
（２）土地・建物利用の方針 ･･･ 8
（３）土地・建物利用の留意点 ･･･ 9
２　土地・建物利用の計画 ･･･ 14
（１）市街化調整区域 ･･･ 14
（２）市街化区域 ･･･ 22

第４章　地区施設の計画
１　施設整備の方針 ･･･ 24
（１）道路 ･･･ 24
（２）公園 ･･･ 25
２　道路の計画 ･･･ 26
（１）前原上・下地区 ･･･ 26
（２）平木地区 ･･･ 26
（３）鳴地区 ･･･ 27

参考資料
１　地区計画制度を活用する際に検討する項目 ･･･････････････････････････ 30
２　主として道路・公園に関する検討結果（意見の整理） ･･････････････････ 32

※「第２編　まちづくり活動（仮称）」は、平成 28 年度に作成する予定です。

第１章　はじめに

１　まちづくり計画の目的

伴中央地区の現状は、営農環境の保全や無秩序な乱開発を防止する目的から、昭和 46 年（線引き制度の導入）以降現在に至るまで、平地部（山陽自動車道より西側）の半分程度が市街化調整区域とされており、開発・建築が制限されています。また、地区内には産業廃棄物処理施設が立地し、それに伴い大型車等の流入が増加しており、通学路の安全の確保など安全・安心や環境に関わる課題への対応が求められています。

一方、伴中央町内会は、これまでも、歴史文化や自然をはじめ、地域資源を活かしたまちづくり活動が活発に取り組むなど、多様な協力・連携のもとに、「自分たちのまちは、自分たちがつくり、守り、育てる」取組を進めてきました。

また、広島市は、伴中央地区を含むひろしま西風新都地区を対象に、平成 25 年に「活力創造都市“ひろしま西風新都”推進計画 2013（以下「西風新都推進計画 2013」といいます。）」を策定しています。この計画では、都市構造の形成方針が示されており、伴中央地区に関しては、地域軸（中筋沼田線とその沿道）と地区拠点（アストラム伴中央駅周辺）が位置づけられるとともに、平地部の大部分が「地域住民主体のまちづくりの促進」と「地区計画制度等の活用」を図るとする「計画誘導地区」に位置づけられています（P6、7 を参照）。

これらのことから、伴中央町内会では、この地区をより住みよく活きいきと発展させるため、「まちづくり部会」を設置し、平成 26 年度から「伴中央まちづくり会議」を開催し、地域のまちづくりの基礎となる「まちづくり計画」の作成に取り組み、将来の伴中央を具体的に計画することで、より良い未来のまち伴中央を目指したまちづくりを行います。

このまちづくり計画では、地区計画制度等の活用に関わる土地利用の将来像（土地利用、道路・公園）に加え、環境保全、防災、防犯、地域内外の交流、高齢者にやさしいまち、子育てにやさしいまち、歴史文化の活用などに関わる内容も盛り込む予定です。

全体の「まちづくり計画」に先んじて策定する「～第１編　土地利用の将来像～」は、あらかじめ住民・土地所有者などでまちづくりの方針などを決めることにより、土地の利用や管理に対する意識・気運の高まりや「西風新都推進計画 2013」に対応した地区計画制度の活用を可能にし、伴中央町内のまちづくりの全体像などを住民・土地所有者などで共有することにより、統一したまちづくりを進めるためのものです。

住民・土地所有者などの皆さんでこの「まちづくり計画～第１編　土地利用の将来像～」に基づき土地を利用及び管理をしていくことにより、より良い伴中央町内会のまちを作り上げていきましょう。

※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。

２　まちづくり計画対象区域

まちづくり計画（土地利用の将来像）の対象区域は、地区計画の活用を含め、計画的な土地利用を進めるという観点から、伴中央地区の山陽自動車道より西側の区域（約 126ha）とします。

この区域には、「西風新都推進計画 2013」に示されている計画誘導地区、地域軸、地区拠点（P6、7 を参照）があるとともに、市街化区域も含んでいます。

図　まちづくり計画（土地利用の将来像）の対象区域

3　まちづくり計画の性格と役割

まちづくり計画（土地利用の将来像）は、計画対象区域の土地利用のルールや地区内の道路等の地区施設など、いわばこの地区の将来のまちづくりの方向性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・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　：　市街化区域と市街化調整区域でまちが構成されています。
市街化調整区域は、**「市街化を抑制すべき区域」**であり、営農環境の保全のために**開発や建築が厳しく制限**されています。**市街化区域**は、市街化を進める区域です。

今回：伴中央町内会で市街化調整区域でも地区計画制度を活用できるように「まちづくり計画（土地利用の将来像）」を策定します。（市街化区域では、現状においても地区計画制度を活用することができますが、町内会全体で道路環境や土地利用の促進、良好な環境づくりなどを方向付け一緒に進めるため、「まちづくり計画（土地利用の将来像）」を定めます。）

＜市街化調整区域：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－

地権者が地区計画を提案し、広島市で地区計画が決定されると、地区計画制度が活用できます。（地権者が自由に選択できます。）

＜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貸す、売る
- 介護施設や商業施設など、必要な施設を建てる
- 土地所有者等が協力して住宅団地造成を行う　など

【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）】

↓

建築や開発による土地活用
（関係する**土地所有者等**が対応）

＜市街化調整区域：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－

○地権者が、現状のまま地区計画制度を活用しないことを選択できます。
○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。
○また、地区計画制度を活用した場合、不適合になってしまう建物があり、これを将来的に建替えたい場合は、現状のままを選択します。
○また、土砂災害特別警戒区域など、地区計画を定められない区域については、現状の制度のままとなります。

＜市街化区域：現状のまま、もしくは追加で地権者が地区計画を提案＞

現在、３つの用途地域が指定されています。
- 第一種住居地域
- 第二種住居地域
- 準工業地域

また、西風新都推進計画 2013 では、都市構造として軸と拠点が設定されています。
- 地域軸（中筋沼田線沿い）
- 地区拠点（アストラムライン伴中央駅周辺）

これら用途地域を基本に、地域軸、地区拠点を考慮しながら、計画的な土地利用により、安全・安心、快適で便利なまちづくりを進めます。

その中で、町内全体を見越した道路網や公園の整備を目指し、現状では都市的土地利用（開発・建築）が難しい区域においても、開発や地区計画制度の活用により良好な環境づくりに取り組みます。

また、住民の参加を促進し、知恵を活かし、広島市等との連携・協働を進め、市街化調整区域と一体となってまちづくりに取り組みます。

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。

※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。

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、地区住民等の参加を得て、平成26年度には３回、平成27年度には５回の伴中央まちづくり会議を開催しました。このうち、平成 27 年度の土地利用の将来像をテーマとした伴中央まちづくり会議には、地区外の土地所有者等にも案内を出しました。また、伴中央まちづくり会議の前などには、適宜、まちづくり部会を開催しました。

なお、まちづくり計画（土地利用の将来像）については、素案を平成 28 年１月に作成し、土地所有者等へ配布し、意見募集を行いました。

その意見や伴中央まちづくり会議等での意見をもとに、平成 27 年度にまちづくり計画（土地利用の将来像）案を作成し、平成 28 年度にそれを伴中央町内会役員会で審議し、まちづくり計画（土地利用の将来像）として策定しました。

第２章　将来のまちの姿とまちづくりの方針

１　将来のまちの姿

伴中央地区は、西風新都の安佐南区の区域のほぼ中央に位置し、東には広島南アルプス（安佐南区の武田山から西区の鈴が峰に至る全長約 15 ㎞）を構成する権現峠などの山地、その他は住宅団地や一部残されている緑地などが地区を囲んでいます。その中に、住宅地が広がり、中筋沼田線沿いには商業施設などが立地し、農地や緑地、水辺の環境（大塚川）も残されています。また、地区の中央を南北方向に中筋沼田線及びアストラムラインが通り、伴中央駅が立地しています。

まちづくり計画の策定に当たっては、こうした特性や、伴中央まちづくり会議などで出された地区の“強み”、問題点、将来イメージを整理するとともに、「西風新都推進計画 2013」の考え方などを踏まえ、土地利用を含めた期待する「将来のまちの姿」を次のように設定します。

将来のまちの姿（タタキ台）

安全・快適で、自然と田園文化が彩る『暮らし活きいき“ふるさと”伴中央』

●安全・安心と個性・魅力をみんなの力と支え合いで守り、高めるまち（“住民力”が育つまち）
●暮らしやすくて便利さを備えた生活環境の整ったまち（ほどよい都市的環境のあるまち）
●緑と水と田園文化が彩る“ふるさと”を感じるまち（だれもが愛着を感じ、定住やUターンしたいまち）

２　まちづくりの方針

前記の「将来のまちの姿」及び以下に示す「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、自然や田園環境の保全・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にします。

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＞

伴中央地区の平地部の大部分は、「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、まちづくり計画の対象区域では、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（抄）

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、中筋沼田線沿道は「地域軸」に、アストラムライン伴中央駅付近は「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（抄）

●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】

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められません。

土砂災害警戒区域（指定前を含む）は、地区計画の区域に含められますが、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ことが求められます。

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

凡　例
土砂災害特別警戒区域
土砂災害警戒区域
伴中央町内会区域
用途地域
第一種低層住居専用地域（一低）
第一種中高層住居専用地域（一中高）
第一種住居地域（一住）
第二種住居地域（二住）
準工業地域（準工）
工業地域（工業）
地区拠点（生活拠点）形成地区
A－1　安全生活地　形成地区
（住宅団地タイプの検討地区）
C　一般住宅地　形成地区
（第一種住居地域）
A－1　安全生活地　形成地区
N
0　25　50　100m

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<u>**地区計画の区域に含めない**</u>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<u>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</u>

※（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：<u>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</u>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

【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

Ａ－１　安全生活地　形成地区

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します（**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します（**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します。

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します。

【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、バッティング練習場等）：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 ㎡を超え、3,000 ㎡以下のもの） ※店舗等の床面積が 3,000 ㎡を超えるものは第一種住居地域では不可 ・　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：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 ㎡以下のもの）：前原上・下、平木 ※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 ・　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
○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		**バッティングセンター、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	住居系	**マンション**（5階建程度）	×	×		※ **高さ制限を検討**
3	住居系	**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	店舗・事務所等	**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	店舗・事務所等	**会社の事務所**	×	×		×
7	店舗・事務所等	**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	遊戯・風俗施設	**バッティングセンター、ゴルフ練習場**	×	×		×
10	遊戯・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）	○	※（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	公共公益施設等	**公衆浴場**	○	×	地区計画において追加制限	※ 追加制限を検討
13	公共公益施設等	**病院**	×	×	土砂災害警戒区域（指定前を含む）内は不可	○
14	公共公益施設等	**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	公共公益施設等	**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	公共公益施設等	**自動車教習所**	×	×		×
17	工場・倉庫等	**自動車修理工場**	×	×		×
18	工場・倉庫等	**大型冷蔵倉庫**（倉庫業）	×	×		×
19	工場・倉庫等	**パン屋、畳屋、自転車店等**（作業場 50 ㎡以下）	×	×		▲ 2階以下
20	工場・倉庫等	**危険性や環境悪化のおそれが非常に少ない工場**	×	×		×
21	工場・倉庫等	**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

【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

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。

【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		**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

【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

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。

【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 ㎡以下のもの）**
  ※作業場の床面積が 50 ㎡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。

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
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。

<table>
<tr><th>区　分</th><th>一般住宅地
形成地区
第一種住居地域</th><th>地域軸
形成地区
第二種住居地域
中筋沼田線沿道</th><th>地区拠点（生活拠点）
形成地区
伴中央駅及びその周辺</th></tr>
<tr><td rowspan="2">立地してほしい施設</td><td colspan="3">＜伴中央全体（市街化調整区域を含む）＞
〇伴中央全体として、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
〇高齢者等に関わる福祉施設の立地
〇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）</td></tr>
<tr><td></td><td colspan="2">＜一部、市街化調整区域を含む＞
〇医療ビル（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
〇スーパーマーケット
〇コンビニエンスストアー
〇スーパー銭湯
〇ホテル（中筋沼田線沿道）
〇本屋
〇集会所、公園
〇アストラムラインの駅の新設
〇集会所（伴中央に２箇所、土地確保の課題）</td></tr>
<tr><td>立地してほしくない施設</td><td></td><td colspan="2">〇パチンコ屋（県条例で制限）</td></tr>
<tr><td rowspan="2">開発・建築の現状・課題、方法</td><td colspan="3">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）</td></tr>
<tr><td></td><td colspan="2">〇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</td></tr>
<tr><td>その他</td><td>〇地区計画を活用した住宅・住環境の向上</td><td colspan="2">〇地区計画を活用した地域軸や地区拠点の魅力づくり</td></tr>
</table>

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

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
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。 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 ▲ 10,000㎡以下
	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 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	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 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										○	○	○	
	危険性が大きいか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。

第４章　地区施設の計画

１　施設整備の方針

（１）道路

まちづくり計画では、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」への位置付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。

【地区施設に位置付けることのねらい】

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

前述のとおり、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」に位置付けた場合は、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、地区計画の検討にあたっては、まちづくり計画に位置付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」として位置付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】

・まちづくり計画に位置づける道路は、あくまでも、伴中央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。地区計画を提案する際、開発や建築を行う際には、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、市道の拡幅などにおいて、生活道路（幅員４ｍ）として整備する場合、原則、土地は寄付が前提とされており、地区施設の位置の検討にあたっては、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、道路の受益者が沿道の土地所有者等だけでなく、より広い範囲の人が該当するとして、主要生活道路（幅員６ｍ以上）として整備する場合は、４ｍを超える部分の敷地については、市が買収することとなります。

・伴中央町内会では、まちづくり計画で骨格的な道路（幅員６ｍ以上）と位置づけたものは、広島市に対して主要生活道路に位置づけられるよう要望し、整備に際しては市に対し関係する土地の買収を働きかけることにします。また、そのほか必要と考えている道路で土地所有者等の合意が得られ、市で整備することが適当と考えられるものについては、市に対し整備の要望をすることにします。

（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。

また、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、市による整備を働きかけます。

２　道路の計画

（１）前原上地区・前原上地区

①　配置と規模

○当該地区の主要な道路であり、Ａシティ方面に続く安佐南４区 365 号線を、幅員４ｍ（以上）を目指す道路として位置づけます（長期的には幅員６ｍ（以上）の道路として位置づけを検討）。
○広島金属工業協同組合付近から前記の安佐南４区 365 号線につながる安佐南４区 371 号線を、幅員４ｍ（以上）を目指す道路として位置づけます。
○伴中央駅付近の安佐南４区 367 号線・368 号線を、幅員４ｍ（以上）を目指す道路として位置づけます。
○この他の市道（安佐南４区 366 号線・369 号線・370 号線・386 号線・800 号線）については、原則、幅員４ｍ（以上）を目指す道路として検討します。

②　整備の方針

安佐南４区 365 号線については、通過交通対策や通学路の安全確保などを考慮しながら、長期的には幅員６ｍ（以上）を目指す道路として検討します。

幅員６ｍ（以上）を目指す骨格的な道路（幅員６ｍ以上）として伴中央町内会で位置づけた場合には、その整備の必要性を示したうえで、買収を前提とした整備を広島市に要望していきます。

広島市の道路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。

市道のうち、幅員が４ｍ未満の区間については、伴中央町内会で優先順位を検討し、関係する土地所有者等の合意を得たものについては、広島市に拡幅工事を要望します。

また、地区計画素案を立案する場合には、原則、地区施設として幅員６ｍ（以上）又は４ｍ（以上）の道路を位置づけることとします。

（２）平木地区

①　配置と規模

○当該地区の骨格的な道路である安佐南４区 374 号線を、幅員６ｍ（以上）を目指す道路として位置づけます。
○安佐南４区 374 号線と併行して通る安佐南４区 373 号線を、幅員４ｍ（以上）を目指す道路として位置づけます。
○この両者をつなぐ農道（新谷）を、幅員４ｍ（以上）を目指す道（みち）として位置づけます。
○この他の市道（安佐南４区 372 号線）については、原則、幅員４ｍ（以上）を目指す道路として検討します。

②　整備の方針

幅員６ｍ（以上）を目指す安佐南４区 374 号線は、その整備の必要性を示したうえで、買収を前提とした整備を広島市に要望していきます。

広島市の道路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。

市道のうち、幅員が４m未満の区間については、伴中央町内会で優先順位を検討し、関係する土地所有者等の合意を得たものについては、広島市に拡幅工事を要望します。

また、地区計画素案を立案する場合には、原則、地区施設として幅員６ｍ（以上）又は４ｍ（以上）の道路を位置づけることとします。

（３）鳴地区

①　配置と規模

○当該地区の主要な道路である一連の安佐南４区 353 号線・442 号線を、幅員４ｍ（以上）を目指す道路として位置づけます。

○この他の市道（安佐南４区 353 号線・354 号線・356 号線）については、原則、幅員４ｍ（以上）を目指す道路として検討します。

②　整備の方針

市道のうち、幅員が４m未満の区間については、伴中央町内会で優先順位を検討し、関係する土地所有者等の合意を得たものについては、広島市に拡幅工事を要望します。

また、地区計画素案を立案する場合には、原則、地区施設として幅員４ｍ（以上）の道路を位置づけることとします。

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必要であり、そうしたニーズに対応できる公園（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、検討することにします。

また、今後、地区計画素案を立案する場合には、必要に応じて公園の位置づけを検討することとします。

なお、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取り組みます。

図　地区施設位置図

広島湯来線
・建替え時等に道路中心線より２ｍ（又は３ｍ…要検討）のセットバック（長期的に整備）
安佐南４区365号線
安佐南４区367号線
安佐南４区366号線
安佐南４区578号線
安佐南４区368号線
安佐南４区369号線
・建替え時等に道路中心線より２ｍ（又は３ｍ…要検討）のセットバック（長期的に整備）
安佐南４区800号線
安佐南４区371号線
安佐南４区369号線
安佐南４区365号線
・長期的には、幅員６ｍ（以上）の検討（通過交通対策、通学路の安全確保）
安佐南４区370号線
安佐南４区386号線
安佐南４区432号線
伴広島線

凡　例
幅員４ｍ(以上)を目指す道路
幅員６ｍ(以上)を目指す道路
幅員４ｍ(以上)を検討する道(みち)
交差点の改良
参考表示
市道：現況 概ね０～４ｍ
市道：現況 概ね４～６ｍ
市道：現況 概ね６ｍ～
伴中央町内会区域
安佐南4区367号線
広島湯来線
安佐南4区353号線
安佐南4区354号線
安佐南4区353号線
安佐南4区373号線
安佐南4区442号線
安佐南4区353号線
安佐南4区356号線
安佐南4区372号線
安佐南4区374号線
里道・農道(新谷)
安佐南4区253号線
N
0 25 50 100m

参考資料

参考１　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つな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。

※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）（☞P12 参照）

（2） 地区施設の配置及び規模（☞P24「第4章　地区施設の計画」を参照）

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（☞P8「第3章 土地・建物利用の計画」を参照）

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（☞P8「第3章　土地・建物利用の計画」を参照）

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

ウ. 建築物の建ぺい率の最高限度（☞P8「第3章　土地・建物利用の計画」を参照）

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。

キ．建築物等の高さの最高限度又は最低限度

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。

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

コ．垣又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。

(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。

伴中央地区は、水と緑、農地、歴史文化が彩る、ゆったりした風情のある環境を有する土地柄です。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、快適な生活環境や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。

参考２　主として道路・公園に関する検討結果（意見の整理）

参考:主として道路・公園についての検討のまとめ～５回（平成 27 年 7 月 23 日、11 月 16 日、12 月 5 日、平成 28 年 1 月 25 日、3 月 28 日）の「伴中央まちづくり会議」における意見の整理～

・外国語併記の交通安全表示
・沼田スマートインターチェンジを想定した交通対策の検討
新しい団地
・停止線を引く
【全体】
・伴小・中学校は2,000人規模と大きな学校であり、各地区への通学路が必要
【前原下】
・幹線道路に面した地区で、道路等への不満は少ない
【鳴】
・内環状線はどうなるのか
・公園が欲しい（ラジオ体操ができるよう）
【平木・鳴】
・下水道の整備
・伴中央駅周辺に医療ビル、集会所、スーパーなど
・道路はあるのか（通学路には無理）
・交差点がいびつで危険
・コーナー部を拡幅
・歩道を設置（片側だけでも）
通学する子どもが多い（諏訪ハイツ、鳴団地、グリーンタウン伴中央）
・トラックの通行が多い
・水路を暗渠にする
・歩道を設置する
・通学路の安全確保
・田んぼの用水路あり（切り下げは難しい）
・上水道あり
・４ｍは欲しい
・消防車等通行不可
・造成により特別警戒区域等を外す
・連絡道路があればよい
・交差点の改良、信号の設置
＜信号設置が難しい場合＞
・車の接近を知らせる点滅の表示灯
・速度を落とす措置　　など
・要スミ切り（交差点改良）
・軽自動車も通るのは厳しい区間
・法面が危険
・避難場所となる広場があればよい
・大塚川の内部に生えている木の伐採等（ホタルが残るよう配慮）
【農免道路の交差点部】
・事故が多い（大事故も）
・坂の頂上で接近してくる車が見えない
・昼間はミラーがあっても見えない
・朝日で見えない
・交差点形状を変える必要あり
・信号がない
・交差点の改良、信号の設置
・大人の憩いの場になれば（大塚川で飛ぶホタルとの連携、グラウンドゴルフ）
・見通しの悪いカーブ
・山陽自動車道に遮音壁が欲しい
・道路幅員を６ｍにするか、電柱移設かしてほしい
・通過交通も多く、優先度は高い
・交通量が多く、片側でも歩道と車道を区切って欲しい
・道路の中に電柱がある
【農免道路】
・山を崩し、Ｈ28年度完成予定だったが、Ｈ29年度予定に
・200台／時通ることも（今後も増）
・沼田ＰＡへのスマートＩＣ導入で農免道路の交通量増で危険も増える
・バス停部分の拡幅
・大型車の進入禁止
・上下水道を通す
N
0 25 50 100m