

6 4．西風新都奥畑地区 地区計画

決 定 平成 27 年 8 月 12 日 広島市告示第 416 号
最終変更 平成 28 年 6 月 23 日 広島市告示第 325 号

(西風新都計画開発型)

名 称		西風新都奥畑地区地区計画
位 置		広島市安佐南区伴西五丁目の一部
面 積		約 9. 4 h a
地区計画の目標		西風新都は、広島市の北西部に位置し、高速道路 I . C を区域内に 2 箇所（五日市 I . C ・西風新都 I . C）を有し、アストラムラインや都市計画道路広島西風新都線により都心部と直結される立地条件に恵まれた地域で、生活インフラが複合的に整備された新たな都市拠点である。 西風新都奥畑地区は、西風新都内の北西部に位置し、広島西風新都 I . C から、幹線道路である都市計画道路伴北線沿いに約 1. 5 k m 南下した、同路線に隣接した地区である。 本地区は、これらの立地特性を活かし、地区計画を策定することにより「活力創造都市“ひろしま西風新都”推進計画 2 0 1 3」の中で示された工業・流通・福祉系の土地利用を中心とした計画的で魅力ある都市環境の形成を図ろうとするものである。
区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	本地区では、地区の特性に応じて地区を 4 つに区分し、土地利用に関する方針を以下のように定める。 1 「沿道地区」は、沿道環境や景観の改善等に努め、幹線道路である伴北線の機能を十分に活かした沿道にふさわしい土地利用を行う。 2 「産業地区」は、各業種相互の立地条件の調和を図った配置計画に努め、より良い産業機能の創成を目指す。 3 「保全地区 A」は、良好な市街地環境を確保するため、維持、保全する地区とする。 4 「保全地区 B」は、土砂災害から生命を守るため、新たな土地利用が発生しないよう立地抑制、保全する地区とする。
	地区施設の整備の方針	本地区における地区施設は、広島市が定める「活力創造都市“ひろしま西風新都”推進計画 2 0 1 3」に基づき、それぞれの施設の機能を損なわないよう、その維持・保全を図る。
	建築物等の整備の方針	建築物等について次のような事項を定めることにより、良好な市街地環境の形成と安全で快適な地区環境の保全・創出を図る。 1 建築物等の用途の制限 2 建築物の容積率の最高限度 3 建築物の建ぺい率の最高限度 4 建築物の敷地面積の最低限度 5 建築物の高さの最高限度 6 壁面の位置の制限 7 建築物等の形態又は意匠の制限 8 垣又は柵の構造の制限
	その他当該地区の整備、開発及び保全の方針	屋外広告物（屋外広告物法（昭和 2 4 年法律第 1 8 9 号）第 2 条第 1 項に定めるものをいう。）に光源を設ける場合は、まぶしさを防止する対策を図るなど周辺の環境に配慮する。

地区整備計画	地区の区分	名 称	沿道地区 (市街化調整区域：ただし市街化区域編入後は 第一種住居地域を想定)	産業地区 (市街化調整区域：ただし市街化区域編入後は 準工業地域を想定)
		面 積	約 3. 7 h a	約 4. 5 h a
建築物等に関する事項	建築物の用途の制限	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 1 建築基準法別表第 2 (ほ) 項に掲げるもの 2 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 3 ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場又はバッティング練習場 4 ホテル又は旅館 5 自動車教習所 6 畜舎(床面積の合計が 1 5 平方メートルを超えるもの (店舗等に附属するものを除く。)) に限る。)	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 1 建築基準法別表第 2 (ぬ) 項に掲げるもの 2 住宅 3 兼用住宅 (建築基準法施行令第 1 3 0 条の 3 に規定する住宅) 4 共同住宅、寄宿舍又は下宿 5 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施行令第 6 条各号に掲げる社会福祉施設、学校及び医療施設 6 勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 7 カラオケボックスその他これに類するもの (鉄筋コンクリート造り等の遮音上有効な建築物内に設けるものを除く。) 8 自動車教習所 9 畜舎 (床面積の合計が 1 5 平方メートルを超えるもの (店舗等に附属するものを除く。)) に限る。) 10 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律 (昭和 23 年法律第 122 号) 第 2 条第 1 項に規定する風俗営業又は同条第 6 項に規定する店舗型性風俗特殊営業に係る建築物 11 ナイトクラブその他設備を設けて客にダンスをさせ、かつ、客に飲食をさせる営業に係る建築物 12 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が 3, 0 0 0 平方メートルを超えるもの	
	建築物の容積率の最高限度	1 0 分の 2 0	1 0 分の 2 0	
	建築物の建ぺい率の最高限度	1 0 分の 6	1 0 分の 6	
	建築物の敷地面積の最低限度	1 6 5 平方メートルとする。 ただし、次に掲げる建築物の敷地については、この限りではない。 1 集会所 2 巡査派出所、公衆電話所又は建築基準法施行令第 1 3 0 条の 4 に定める公益上必要な建築物	300平方メートルとする。 ただし、巡査派出所、公衆電話所又は建築基準法施行令第130条の4に定める公益上必要な建築物の敷地については、この限りではない。	

建築物の高さの 最高限度	〔 建築基準法第56条第1項第2号ニ及び同法別表第3の5の項(に)の欄の規定に基づき定める数値による 〕	1 建築物の各部分の高さは、次に掲げるもの以下としなければならない。 (1) 前面道路の反対側の境界線からの水平距離が20メートル以下の範囲内においては、当該部分から前面道路の反対側の境界線までの水平距離に1.5を乗じて得たもの (2) 当該部分から隣地境界線までの水平距離に、建築物の高さが31メートルを超える部分を有するものにあつては、その部分から隣地境界線までの水平距離のうち最小のものに相当する距離を加えたものに2.5を乗じて得たものに、31メートルを加えたもの 2 前面道路の境界線から後退した建築物に対する前項第1号の規定の適用については、同号中「前面道路の反対側の境界線」とあるのは、「前面道路の反対側の境界線から当該建築物の後退距離（当該建築物（地盤面下の部分又は建築基準法施行令第130条の12第1号から第4号まで若しくは第6号で定める部分を除く。）から前面道路の境界線までの水平距離のうち最小のものをいう。）に相当する距離だけ外側の線」とする。 3 建築物の敷地が2以上の道路に接し、又は公園、広場、川若しくは海、その他これらに類するものに接する場合、建築物の敷地とこれに接する道路若しくは隣地との高低差が著しい場合その他特別の事情がある場合における第1項及び第2項の規定の適用の緩和に関する措置は、建築基準法施行令第132条から第135条の3に定めるところによる。 4 第1項第2号の規定による高さの算定については、地盤面からの高さによる。 5 第1項第1号の規定及び建築基準法施行令第130条の12の規定による高さの算定については、前面道路の路面の中心からの高さによる。 6 第1項に規定する建築物の高さには、階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合においては、その部分の高さは、12メートルまでは、当該建築物の高さに算入しない。
-------------------------	---	--

壁面の位置の制限

- 1 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路の境界線（隅切部分を除く。）までの距離は、1メートル以上としなければならない。
- 2 前項の規定は、次に掲げる建築物又は建築物の部分については、適用しない。
 - (1) 簡易な構造の自動車車庫
 - (2) ポーチ等で出入りのための通行専用と認められる建築物の部分
 - (3) 物置その他これに類する用途に供する建築物の部分で、次に掲げる要件に該当するもの
 - イ 軒の高さが2.3メートル以下で、かつ、床面積の合計が5平方メートル以内であること
 - ロ 建築物の部分の水平投影の前面道路に面する長さを、敷地の前面道路に接する部分の水平投影の長さで除した数値が5分の1以下であること
 - (4) 巡査派出所、公衆電話所又は建築基準法施行令第130条の4第4号若しくは第5号に掲げるもの
 - (5) 門又は堀
 - (6) 前各号に掲げるもののほか、建築物の部分で高さが1.2メートル以下のもの

- 1 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路の境界線（隅切部分を除く。）及び隣地境界線までの距離は、次に掲げる区分に応じ、それぞれに定める数値以上としなければならない。
 - (1) 道路の境界線（隅切部分を除く。）2メートル
 - (2) 隣地境界線 1メートル（ただし、隣地と高低差がある場合にあつては、人工法面又は自然法面の上端及び下端から1メートル）
- 2 前項の規定は、次に掲げる建築物又は建築物の部分については、適用しない。
 - (1) 簡易な構造の自動車車庫
 - (2) ポーチ等で出入りのための通行専用と認められる建築物の部分
 - (3) 道路の境界線又は隣地境界線をはさんで一体的に利用される互いの建築物の部分
 - (4) 物置その他これに類する用途に供する建築物の部分で、次に掲げる要件に該当するもの
 - イ 軒の高さが2.3メートル以下で、かつ、床面積の合計が5平方メートル以内であること
 - ロ 建築物の部分の水平投影の前面道路に面する長さを、敷地の前面道路に接する部分の水平投影の長さで除した数値が5分の1以下であること
 - ハ 建築物の部分から前面道路の境界線までの水平距離のうち最小のものが1メートル以上であること
 - (5) 巡査派出所、公衆電話所又は建築基準法施行令第130条の4第4号若しくは第5号に掲げるもの
 - (6) 門又は堀
 - (7) 前各号に掲げるもののほか、建築物の部分で高さが1.2メートル以下のもの

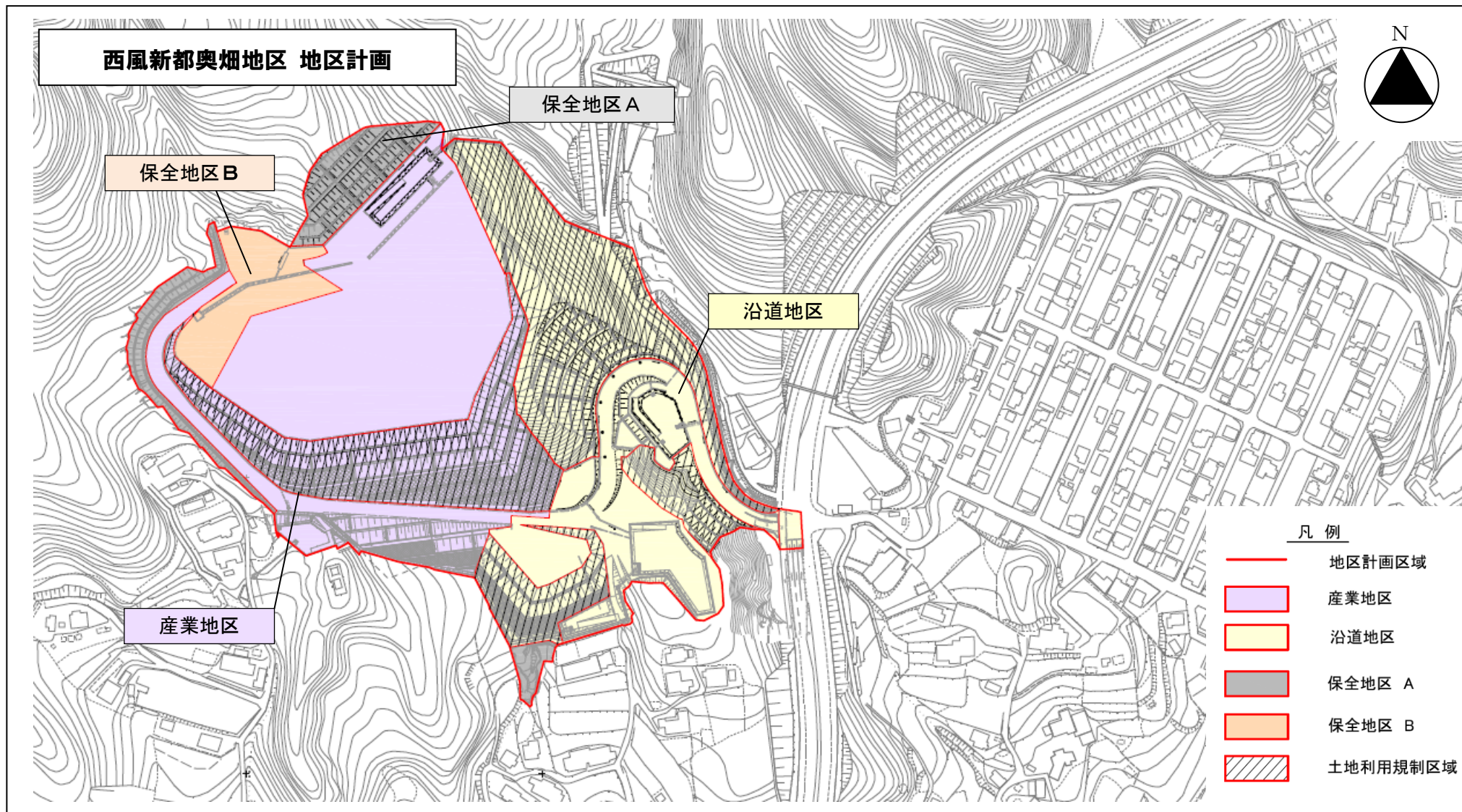
建築物等の形態 又は意匠の制限	1 造成した擁壁等には、床板等の工作物を設けてはならない。 ただし、道路に面する掘込み車庫及び公共の用に供する施設等についてはこの限りではない。 2 屋外広告物は、次の(1)又は(2)に該当する自己の用に供する屋外広告物（以下「自己用」という。）以外を禁止するとともに、自己用のうち、次の(3)、(4)又は(5)に該当するものは建築物を利用して表示し、又は屋外広告物を掲出する物件を設置してはならない。 ただし、広島市屋外広告物条例（昭和54年条例第65号。以下「条例」という。）第6条第1項、第2項、第4項第3号、同項第4号及び同項第6号に規定するものについてはこの限りではない。 (1) 自己の氏名、名称、店名若しくは商標又は自己の事業若しくは営業の内容を表示するため、自己の土地、住所、事業所、営業所若しくは作業場又は車両、船舶等に表示する屋外広告物又はこれを掲出する物件 (2) 前号に掲げるもののほか、自己の管理する土地又は物件に管理上の必要に基づき表示する屋外広告物又はこれを掲出する物件 (3) 屋外広告物の掲出を主たる目的として設けるもので、高さ（脚部、露出基礎等を含む。）が5メートルを超えるもの。 (4) 地盤面からの高さが5メートルを超える位置にある壁面から張り出して設けるもの (5) 屋上又は屋根の上に広告物の掲出を主たる目的として独立して設けるもの	1 造成した擁壁等には、床板等の工作物を設けてはならない。 ただし、道路に面する掘込み車庫及び公共の用に供する施設等についてはこの限りではない。 2 屋外広告物は、自己用以外を禁止するとともに、自己用のうち次のいずれかに該当するものは建築物を利用して表示し、又は屋外広告物を掲出する物件を設置してはならない。 ただし、条例第6条第1項、第2項、第4項第3号、同項第4号及び同項第6号に規定するものについてはこの限りではない。 (1) 屋外広告物の掲出を主たる目的として設けるもので、高さ（脚部、露出基礎等を含む。）が10メートルを超えるもの。 (2) 地盤面からの高さが10メートルを超える位置にある壁面から張り出して設けるもの (3) 屋上又は屋根の上に広告物の掲出を主たる目的として独立して設けるもの
垣又は柵の構造の制限	道路に面して設ける垣又は柵は、次の各号に掲げる構造のいずれかとする。 ただし、道路の境界線から1メートル以上離れたもの及び門柱又は公共公益施設にあって安全上やむを得ないものについてはこの限りでない。 1 生け垣 2 網状その他これに類する形状のもので、開放性を著しく妨げないもの	道路に面して設ける垣又は柵は、次の各号に掲げる構造のいずれかとする。 ただし、道路の境界線から1メートル以上離れたもの及び門柱又は公共公益施設にあって安全上やむを得ないものについてはこの限りではない。 1 生け垣 2 地盤面からの高さが1.2メートル以下のもの 3 網状その他これに類する形状のもので開放性を著しく妨げないもの

	土地の利用に関する事項		計画図に表示する林帯及び法面等は、良好な市街地環境を確保するために維持し、保全することとし、かつ、工作物を築造し又は建築物を建築してはならない。 ただし、次に掲げるものについてはこの限りでない。 1 太陽光発電設備の設置 2 公共の用に供するもの又は維持管理上やむを得ないと認められるもの等の築造若しくは建築 ※土地の利用に関する事項(土地利用の制限)の区域は、計画図表示のとおり。
地区整備計画	地区の区分	名 称	保全地区A (市街化調整区域)
		面 積	約0.7ha
	土地の利用に関する事項		計画図に表示する林帯及び法面等は、良好な市街地環境を確保するために維持し、保全することとし、かつ、工作物を築造し又は建築物を建築してはならない。 ただし、次に掲げるものについてはこの限りでない。 1 太陽光発電設備の設置 2 公共の用に供するもの又は維持管理上やむを得ないと認められるもの等の築造若しくは建築 ※土地の利用に関する事項(土地利用の制限)の区域は、計画図表示のとおり。
地区整備計画	地区の区分	名 称	保全地区B (市街化調整区域：ただし市街化区域編入後は 準工業地域を想定)
		面 積	約0.5ha
	建築物等に関する事項	建築物の用途の制限	建築基準法施行令第130条の4第3号に規定する公益上必要な建築物以外の建築物は、建築してはならない。

「区域、地区整備計画の区域は、計画図表示のとおり。」

理由（都市計画法施行規則第9条第3項に規定する当該都市計画を定めた理由）

広島西風新都インターチェンジに近接した立地特性を活かした魅力ある都市環境の形成を図るとともに、西風新都全体の活性化に繋がることを踏まえ、地区計画を決定するものである。



※ この計画図は、都市計画法に基づいて定められた地区計画の概ねの区域や区分等を表示した概要計画図です。
詳細をお知りになりたい場合は、市役所 都市整備局 都市計画課又は所轄区役所 建築課にある縦覧用の計画図（都市計画の図書）をご覧ください。