４１．サンコート花みずき台地区 地区計画

決　　定　平成１４年　２月１８日　広島市告示第４４号
最終変更　平成１６年　５月３１日　広島市告示第237号

名　　称			サンコート花みずき台地区 地区計画
位　　置			広島市安佐南区大町西一丁目及び大町字七九谷の各一部
面　　積			約９．９ｈａ
地区計画の目標			サンコート花みずき台地区は、広島市の都心より約 6 キロメートル北に位置する丘陵地である。当地区の西側には武田山を控え、東側には主要地方道広島豊平線及び現在整備が行われている都市計画道路長束八木線並びにJR 可部線古市橋駅を有しており、豊かな自然環境とともに都心までの交通条件に恵まれた地区である。 このような条件を生かして、民間の宅地開発事業が行われていることから、地区計画を策定することにより、敷地の細分化などによる居住環境の悪化を防止し、事業効果の維持増進を図るとともに、地区の特性に応じた良好な建築物等の誘導を行い、緑豊かな住宅市街地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	地区施設の整備の方針		本地区における地区施設は、宅地開発事業により整備されており、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、閑静で潤いのある住宅市街地の形成を図る。 １．建築物の用途の制限 ２．建築物の敷地面積の最低限度 ３．壁面の位置の制限 ４．建築物等の形態又は意匠の制限 ５．垣又はさくの構造の制限
土地利用に関する方針			本地区は、低層の戸建住宅を主体とした閑静で落ち着きのある住宅市街地の形成を図る地区とする。
地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分　名称	低層専用住宅地区 （第一種低層住居専用地域、市街化調整区域）
		地区の区分　面積	約９．９ｈａ
		建築物の用途の制限	次に掲げる建築物及びこれに附属する建築物（建築基準法施行令第１３０条の５で定めるものを除く。）以外の建築物は建築してはならない。 １．住宅（住戸数が３以上の長屋を除く。） ２．兼用住宅（建築基準法施行令第１３０条の３に定める住宅（住戸数が３以上の長屋を除く。）をいう。） ３．共同住宅（住戸数が４以下のものに限る。） ４．集会所（近隣住民を対象としたものに限る。） ５．幼稚園 ６．保育所その他これに類するもの ７．診療所 ８．児童館、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
		建築物の敷地面積の最低限度	１６５平方メートル （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各号に掲げる建築物の敷地については、この限りでない。）
		壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線（隅切部分及び計画図の図示Aの範囲を除く。）及び隣地境界線までの距離は、１メートル以上とする。 ただし、別表に掲げるものについてはこの限りではない。

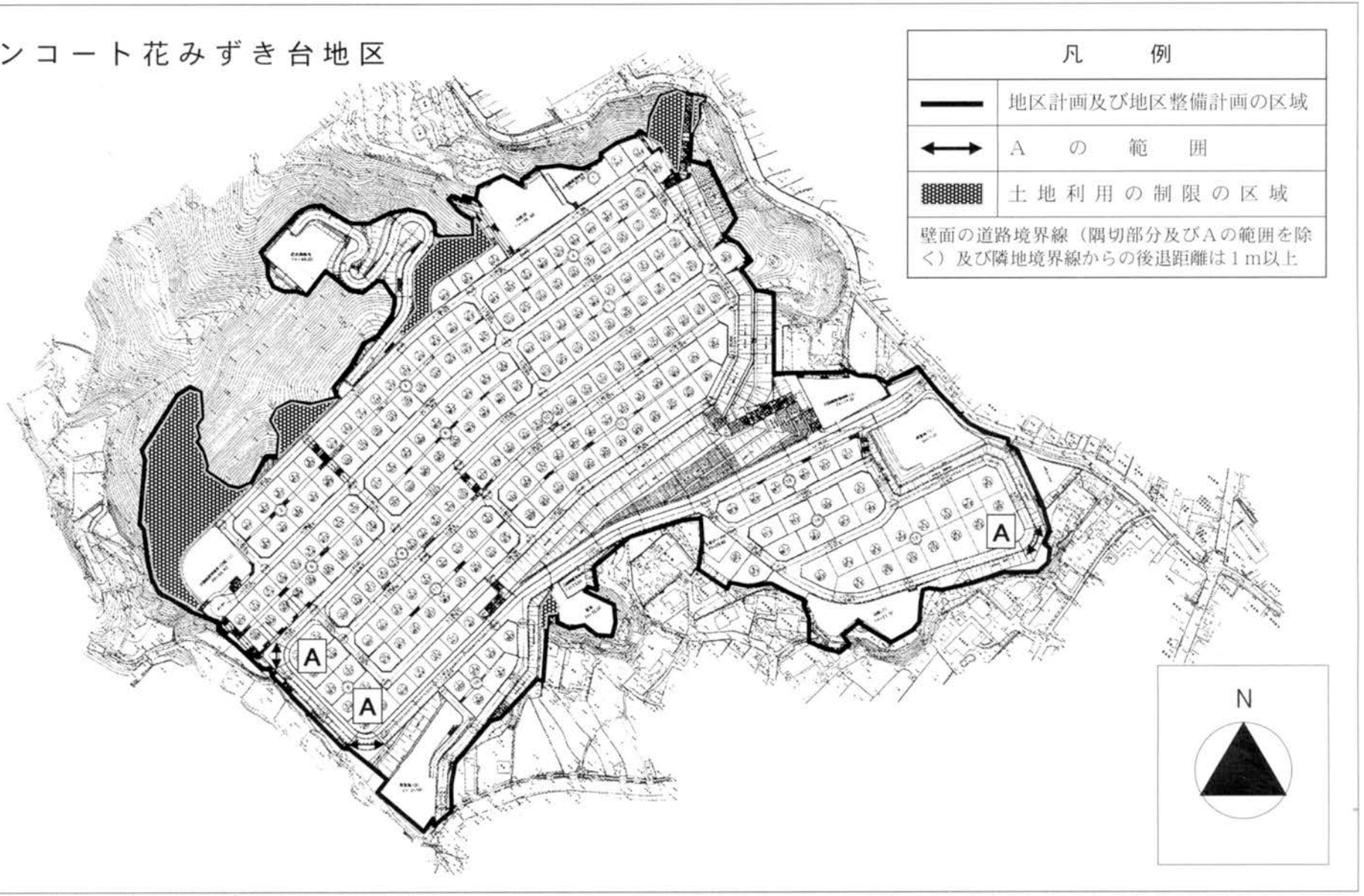
地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の形態又は意匠の制限	１．造成した擁壁には、床版及び立上り壁等の工作物を設けてはならない。ただし、道路に面する掘り込み車庫及び公共の用に供する施設等についてはこの限りでない。 ２．屋外広告物（屋外広告物法（昭和24年法律第189号）第２条第１項に定めるものをいう。）は、自己の用に供する広告物（広島市屋外広告物条例（昭和54年条例第65号。以下「条例」という。）第６条第４項第１号又は第２号に掲げるものをいう。以下「自己用」という。）以外を禁止するとともに、自己用のうち次のいずれかに該当するものは建築物を利用して表示し、又は広告物を掲出する物件を設置してはならない。 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号に規定するものはこの限りではない。 イ　広告物の掲出を主たる目的として独立して設けるもので、高さ（脚部、露出基礎等を含む。）が４メートルを超えるもの ロ　建築物を利用して標示するものにあっては、建築物の高さを超えるもの若しくは屋上に設けるもの ハ　色彩又は装飾が周辺環境の美観風致を損なうもの
		垣又はさくの構造の制限	垣又はさくは、次の各号に掲げる構造のいずれかとする。 ただし、道路境界線から１メートル以上離れたもの、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１.５メートル以下の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 ３．地盤面からの高さが０.５メートル以下のコンクリートブロック造、鉄筋コンクリート造、石造りその他これらに類するもの
	土地の利用に関する事項		計画図に表示する法面等は、良好な市街地環境を確保するために維持、保全し、かつ建築物を建築してはならない。ただし、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建築についてはこの限りではない。

「区域及び土地の利用に関する事項（土地利用の制限）の区域については、計画図表示のとおり。」

〈別　表〉

１　簡易な構造の自動車車庫
２　巡査派出所
３　建築基準法施行令第１３０条の４第４号又は第５号に掲げるもの
４　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

サンコート花みずき台地区



※ 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。

４２．宇品東六丁目１番地区 地区計画

決　　定　　平成１５年　８月２１日　広島市告示第 304 号
最終変更　　平成２８年　６月２３日　広島市告示第 325 号

名　　称		宇品東六丁目１番地区地区計画
位　　置		広島市南区宇品東六丁目の一部
面　　積		約３．１ｈａ
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	宇品東六丁目１番地区は、広島市の都心より南に位置しており、本地区を含む宇品東地区は戦前に街区整理が行われ、その後の都市域の拡大や市街地化の進行により、住宅を中心に整備が進められた地域である。 また、業務系施設も点在していることから、「広島市の都市計画に関する基本的な方針」において、都市的サービスを享受する商業・業務施設と都市的住宅などが共存する複合住宅市街地として整備を図る地区に位置付けられている。 現在、宇品東地区では都市計画道路中広宇品線の整備が進められており、これに伴い沿道の土地の有効利用を図り、周辺住宅地の利便性が向上するサービス系の施設を誘導し、賑わいや活気のある街並みの形成を図ることとしているが、周辺の居住環境の悪化を防止する必要があるため、本地区に地区計画を策定し、地区にふさわしい適正な商業・業務機能を誘導し、周辺住宅と共存した良好な市街地環境を有する複合住宅市街地の形成を図るものである。
	土地利用の方針	合理的かつ健全な土地利用と良好な市街地環境の形成を図るとともに、適正な商業・業務施設を誘導し、住宅との共存を図る。
	地区施設の整備方針	既存の道路を有効に活用しながら、地区内で発生した交通を円滑に都市計画道路へと導く生活道路網を形成する。
	建築物等の整備方針	建築物等について次の事項を定めることにより、良好な市街地環境の形成を図る。 １　建築物の用途の制限 ２　壁面の位置の制限 ３　垣又はさくの構造の制限
地区整備計画 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　自動車教習所 2　倉庫業を営む倉庫 3　畜舎（店舗等に附属されるものを除く。） 4　原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が５０平方メートルをこえるもの（作業場の床面積の合計が１５０平方メートルを超えない自動車修理工場を除く。） 5　建築基準法別表第２（と）項第三号又は第四号に掲げるもの 6　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 7　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

		壁面の位置の制限	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及び地区計画区域の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　都市計画道路中広宇品線の境界線　5メートル 2　広島市道南4区471号線と同512号線の境界線　3メートル 3　地区計画区域の境界線(第1号及び第2号の道路にある部分を除く)　3メートル
		垣又はさくの構造の制限	垣又はさくは、壁面の位置の制限を有する道路に面する部分においては、次の各号に掲げる構造のいずれかとする。 ただし、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2メートル以下の網状その他これに類する形状で開放性を著しく妨げないもの 3　地盤面の高さが1．2メートル以下のコンクリートブロック造、石造りその他これらに類するもの

「区域については、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）

周辺の居住環境の悪化を防止するとともに、地区にふさわしい適正な商業・業務機能を誘導し、周辺の住宅と共存した良好な市街地環境を有する複合住宅市街地の形成を図るため、地区計画を定めるものである。

宇品東六丁目１番地区　地区計画

※　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。

４３．落合南二丁目２番地区 地区計画

決　　定　　平成１５年　８月２１日　広島市告示第 304 号
最終変更　　平成３０年　４月　１日　広島市告示第 173 号

<table>
<tr><td colspan="2">名　　称</td><td>落合南二丁目２番地区地区計画</td></tr>
<tr><td colspan="2">位　　置</td><td>広島市安佐北区落合南二丁目の一部</td></tr>
<tr><td colspan="2">面　　積</td><td>約　０．９ｈａ</td></tr>
<tr><td colspan="2">地区計画の目標</td><td>落合南二丁目２番地区は、広島市の都心より北に約１０ｋｍに位置し、低層住宅地に取り囲まれて、業務施設と工場が立地している地区である。
本地区の工場は、昭和４１年７月より稼動しているにもかかわらず、その後周辺部においては宅地開発等により低層住宅系の土地利用が進んでいる。
このため、地区計画を策定し、建築物の誘導・規制及び緑化を推進することにより、周辺の居住環境の悪化を防止し、住宅と工場等の共存を図るものである。</td></tr>
<tr><td rowspan="2">区域の整備・開発及び保全に関する方針</td><td>土地利用の方針</td><td>本地区は、商業・業務系施設の集積を図る都市計画道路牛田中深川線沿道に接しており、生活中心である口田地区に近接していることから、これらの形成を支援する機能を備えた市街地の形成を図るものとする。
また、道路等に面して壁面の位置の制限等を設けることにより、周辺の景観に配慮した快適で緑豊かな市街地の環境を形成する。</td></tr>
<tr><td>建築物等の整備の方針</td><td>建築物等について次の事項を定めることにより、空地や緑地を備えた良好な市街地を形成するとともに、都市景観の向上を図るものとする。
１　建築物の用途の制限
２　建築物の高さの最高限度
３　壁面の位置の制限
４　垣又は柵の構造の制限</td></tr>
<tr><td rowspan="2">地区整備計画</td><td rowspan="2">建築物等に関する事項</td><td>建築物の用途の制限</td><td>次に掲げる建築物は建築してはならない。
1　図書館、博物館その他これらに類するもの
2　神社、寺院、教会その他これらに類するもの
3　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
4　公衆浴場
5　老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの
6　自動車教習所
7　畜舎（床面積の合計が１５平方メートルを超えるものに限る。）
8　カラオケボックスその他これに類するもの
9　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
10　建築基準法別表第２(と)項第三号（(11)を除く）又は(ぬ）項第三号に掲げる事業を営む工場
11　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
12　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</td></tr>
<tr><td>建築物の高さの最高限度</td><td>1　建築物の高さは、２０メートルを超えてはならない。ただし、工場の用に供する建築物は、１２メートルを超えてはならない。
2　建築物の高さは、建築基準法施行令第２条第１項第６号ロによる。</td></tr>
</table>

		壁面の位置の制限	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又は地区計画区域の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(主要地方道広島三次線及び市道安佐北2区1065号線に限る。)の境界線　3メートル 2　地区計画区域の境界線(第1号の部分を除く。)　1メートル
		垣又は柵の構造の制限	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、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2メートル以下の網状その他これに類する形状で開放性を著しく妨げないもので、これに沿って植栽を施したもの。 3　地盤面からの高さが2メートル以下のコンクリートブロック造、鉄筋コンクリート造、石造りその他これらに類するもので、地区計画区域の境界線から1メートル以上後退し、かつ同境界線に沿って植栽を施したもの。

「区域については、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）

建築物の誘導・規制及び緑化を推進することにより、周辺の居住環境の悪化を防止し、住宅と工場等の共存を図るため、地区計画を定めるものである。

落合南二丁目2番地区　地区計画

※　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。

４４．高須二丁目西地区 地区計画

決　　定　　平成１６年　４月２１日　広島市告示第１８７号

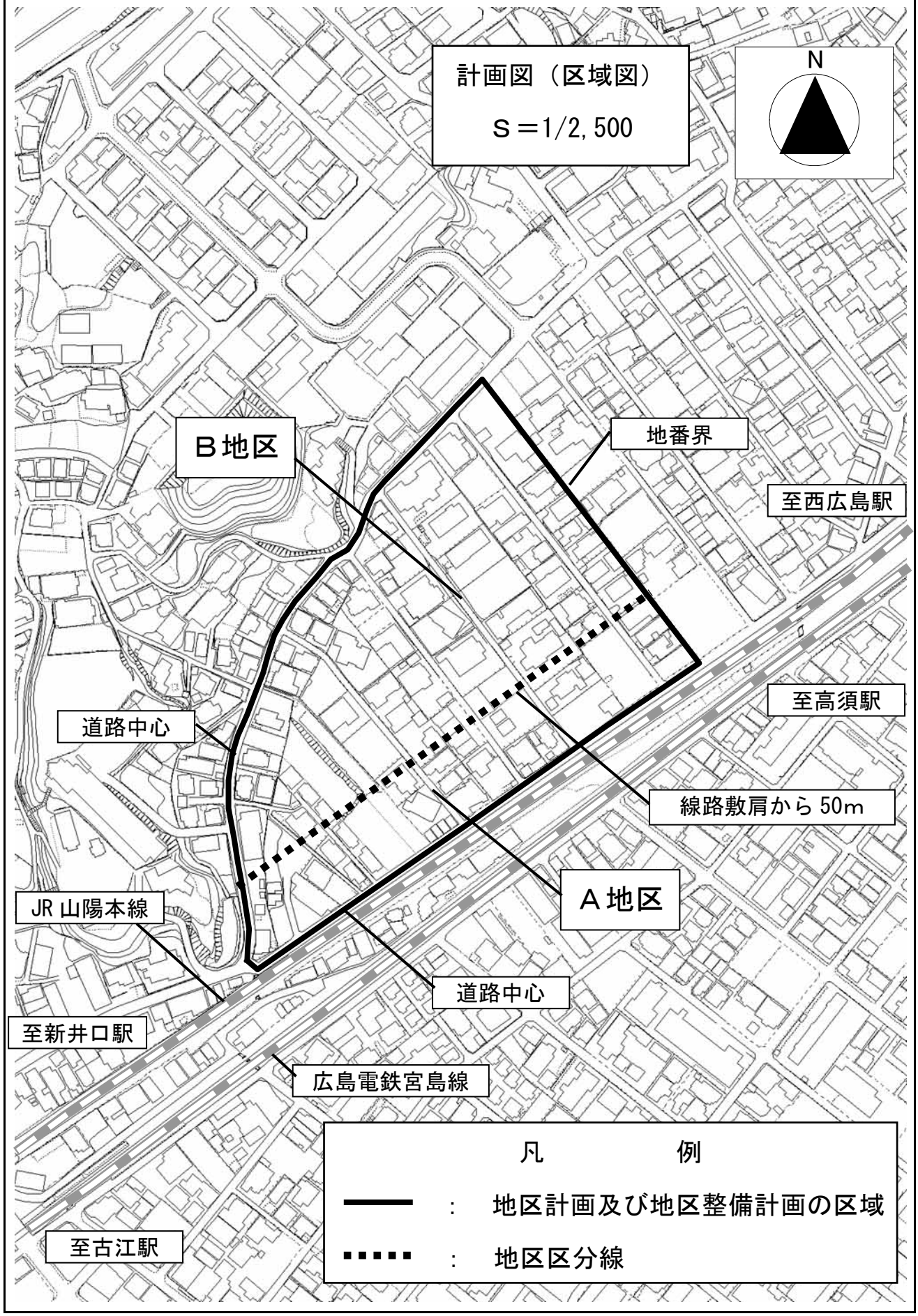
<table>
<tr><td colspan="2">名　　称</td><td colspan="3">高須二丁目西地区 地区計画</td></tr>
<tr><td colspan="2">位　　置</td><td colspan="3">広島市西区高須二丁目の一部</td></tr>
<tr><td colspan="2">面　　積</td><td colspan="3">約４．４ｈａ</td></tr>
<tr><td colspan="2">地区計画の目標</td><td colspan="3">高須二丁目西地区は、広島市のデルタ市街地の西側で旧山陽道沿いに位置した主として低層住宅が建ち並ぶ、比較的に閑静な住宅市街地である。また、地区に近接して広島電鉄宮島線の高須駅及び古江駅が位置しており、都心へのアクセスをはじめ交通条件に恵まれた地区である。
当該地区において、地区住民自らが、まちの将来を考えていこうとする意志を具現化し、まちづくり活動を継続的に推進するため、地区計画を策定し、景観など地区の特性に配慮した建築物等を誘導することなどにより、住みやすい、また、住み続けられる良好な住宅市街地の形成を図ろうとするものである。</td></tr>
<tr><td rowspan="2">区域の整備、開発及び保全に関する方針</td><td>地区施設の整備の方針</td><td colspan="3">本地区における地区施設である道路は、既存の道路の幅員を４メートル以上確保するとともに、その機能を損なわないよう、その維持、保全を図る。</td></tr>
<tr><td>建築物等の整備の方針</td><td colspan="3">建築物等について、次のような事項を定めることにより、住みやすい、また、住み続けられる良好な住宅市街地の形成を図る。
１　建築物の用途の制限
２　建築物の高さの最高限度
３　建築物等の形態又は意匠の制限</td></tr>
<tr><td colspan="2">土地利用に関する方針</td><td colspan="3">本地区は、低層を主体とした住宅地として、住みやすい、また、住み続けられる良好な住宅市街地の形成を図る。</td></tr>
<tr><td rowspan="4">地区整備計画</td><td rowspan="4">建築物等に関する事項</td><td rowspan="2">地区の区分</td><td>名称</td><td>Ａ地区
（第一種住居地域）</td><td>Ｂ地区
（第二種中高層住居専用地域）</td></tr>
<tr><td>面積</td><td>約１．３ｈａ</td><td>約３．１ｈａ</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物の用途の制限</td><td>建築基準法別表第２（に）項に掲げる建築物は、建築してはならない。</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物の高さの最高限度</td><td colspan="2">１　建築物の高さは、１２メートルを超えてはならない。
ただし、この地区計画の決定の際（以下、「基準時」という。）現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替えの工事中の建築物がこの規定に適合しない場合並びに基準時の敷地を分割及び他の土地と統合せず、かつ、基準時に存する建築物の高さ以下の建築物を建築する場合においては、当該建築物に対して、当該規定は、適用しない。
２　前項に定められた高さについては、建築基準法施行令第２条第１項第６号ロ及びハによる。</td></tr>
</table>

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の形態又は意匠の制限	屋外広告物（屋外広告物法(昭和２４年法律第１８９号)第２条第１項に定めるものをいう。）は、自己の用に供する広告物（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４項第１号又は第２号に掲げるもの（以下「自己用」という。）をいう。）以外のもの（電柱、街燈柱及び消火栓標識等を利用して設置する看板は除く。）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、建築物等を利用して表示し、又は独立して地上に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号に規定するものはこの限りではない。 （１）　建築物等を利用して表示するものにあっては、建築物等の高さを超えるもの又は屋上若しくは屋根の上に設けるもの （２）　広告物の掲出を主たる目的として独立して地上に設置するもので、高さ(脚部、露出基礎等を含む。)が４メートルを超えるもの

「区域については、計画図のとおり。」

（参　考）

高須二丁目西地区 地区計画



※ 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。

４５．南原地区 地区計画

決　　定　　平成１７年　４月２０日　広島市告示第１６１号
最終変更　　平成２８年　６月２３日　広島市告示第３２５号

名　　称		南原地区地区計画
位　　置		広島市安佐北区可部町大字南原及び大字上町屋の各一部
面　　積		約５５．９ｈａ
地区計画の目標		南原地区は、広島市の北部に位置し、太田川水系の南原川沿いを中心に、農地が介在する形で市街地が形成され、周辺の農地や山地部の緑が調和し、うるおいとゆとりのある環境を備えている。一方で、地区内における生活道路の整備は遅れており、その中で小規模な住宅地の開発等による市街化が進行し、一般県道南原峡線の沿線などには農地や住宅地と隣接する形で工場等も立地している。また、平成 15 年 3 月には、本地区までバイパスが開通し、今後も市街化の進行は続くと考えられる。 本地区において、地区住民自らが、まちの将来像を具現化するために、地区計画を策定し、都市的土地利用と自然的土地利用の調和を図りつつ、計画的な土地利用の推進、地区施設の整備、地区の特色を生かした魅力づくりなどを進め、良好な居住環境の形成と定住条件の向上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	地区施設の整備の方針	本地区では、交通利便性や安全性、防災性などの向上を図るため、市道安佐北 3 区 220 号線及びそれと一般県道南原峡線を結ぶ道路、山倉方面への道路などの整備・改善や、安心で快適な歩行環境の確保に努める。また、地区住民のレクリエーションや交流、子育てなどのニーズを踏まえ、適正な規模と配置の公園の確保に努める。さらに、南原川の環境保全と美化に取り組むとともに、地区住民の憩いの場、自然体験の場として親水空間の整備に努める。
	建築物等の整備の方針	建築物等については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・快適な地区環境の保全・創出を図る。 １　建築物の用途の制限 ２　建築物の高さの最高限度 ３　建築物等の形態又は意匠の制限
土地利用に関する方針		本地区は、自然環境や営農環境との調和を図りながら、ゆとりのある安全で快適な環境が確保できるように、土地利用の方針を次のように定める。 １　住宅を中心に建築物が連坦する地区は、一部を除き低層又は中低層の専用住宅地区と位置づけ、計画的な宅地や住宅等の整備を誘導するとともに、建替え時等に狭あいな道路の拡幅を図りながら、ゆとりのある良好な環境の住宅地の形成を目指す。 ２　既に工場等が比較的まとまって立地している地区は、環境と調和した工場等の施設や敷地の整備を促進しながら、生産環境と居住環境が調和・共存できる土地利用を図る。 ３　地区内における街区公園等の適切な配置や、環境や景観の保全、防災上の観点から緑の保全・創出に努める。

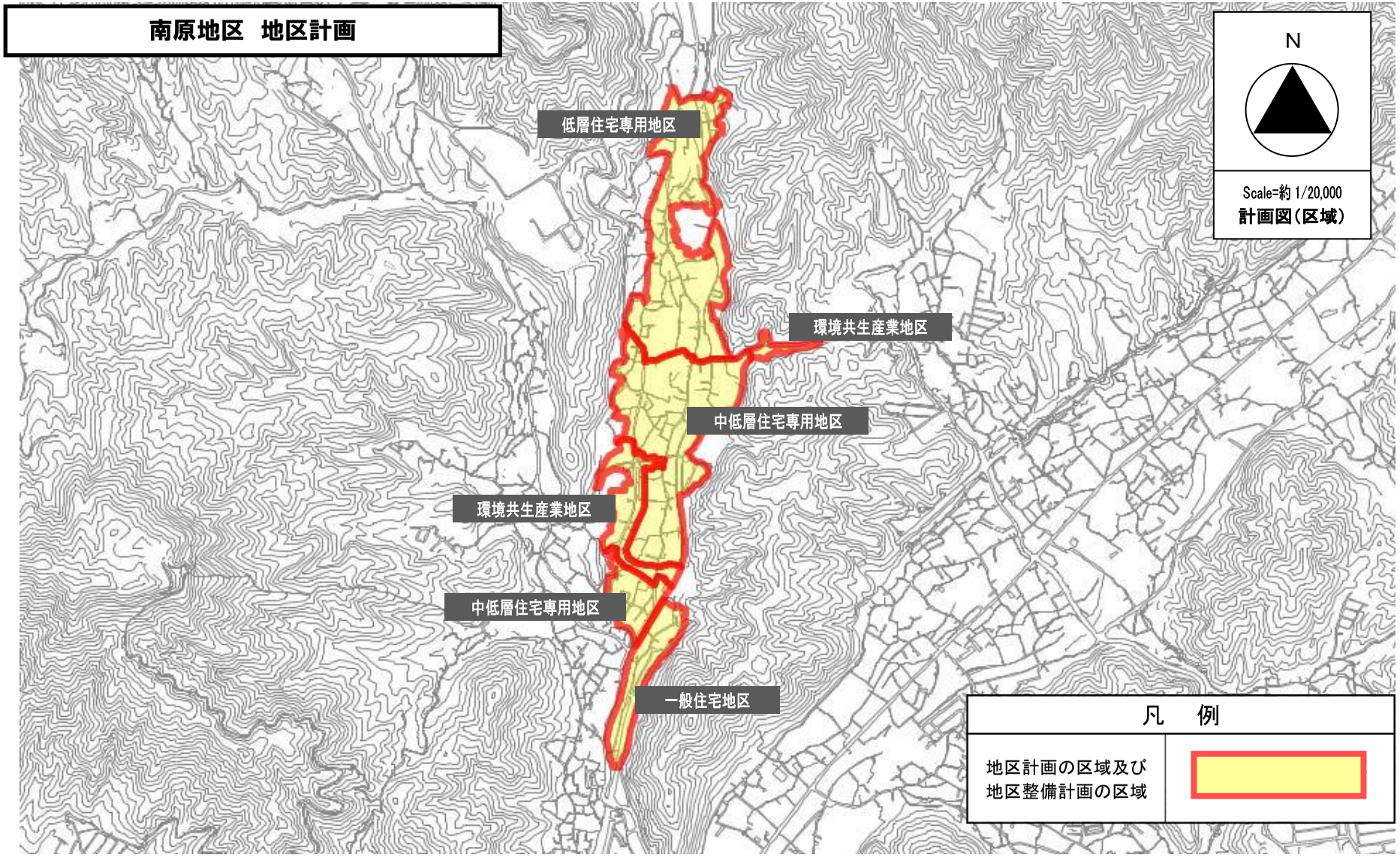
地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	低層住宅専用地区 (第一種低層住居専用地域)	中低層住宅専用地区 (第二種中高層住居専用地域)	一般住宅地区 (第一種住居地域)	環境共生産業地区 (準工業地域)
			面積	約２０．７ｈａ	約２４．２ｈａ	約５．１ｈａ	約５．９ｈａ
		建築物の用途の制限		―	―	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 １．ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する建築基準法施行令第130条の6の2で定める運動施設	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 １．ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する建築基準法施行令第130条の6の2で定める運動施設 ２．カラオケボックスその他これに類するもの ３．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 ４．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
		建築物の高さの最高限度		―	１　建築物の高さは12mを超えてはならない。 ただし、この地区計画の決定の際(以下、「基準時」という)、現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替えの工事中の建築物がこの規定に適合しない場合並びに基準時の敷地を分割及び他の土地と統合せず、かつ、基準時に存する建築物の高さ以下の建築物を建築する場合においては、当該建築物に対して、当該規定は、適用しない。 ２　前項に定められた高さについては、建築基準法施行令第2条第1項第6号ロ及びハによる。	
		建築物等の形態又は意匠の制限		本地区においては、屋外広告物法（昭和24年法律第189号）第2条第1項に規定する屋外広告物（以下「広告物」という。）を表示し、又は広告物を掲出する物件を設置してはならない。ただし、次に掲げる広告物又は広告物を掲出する物件については、この限りではない。 １　次に掲げる広告物又は広告物を掲出する物件で、表示面積の合計が15㎡以下のもの（ただし、建築物等を利用して表示するものにあっては、建築物等の高さを超えるもの又は屋上若しくは屋根の上に設けるものを、広告物の掲出を主たる目的として、独立して地上に設置するものにあっては、高さ（脚部、露出基礎等を含む。）が10mを超えるものをそれぞれ除く。） ⑴　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、船舶等に表示する広告物又は広告物を掲出する物件 ⑵　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広告物又は広告物を掲出する物件 ２　前項に掲げる広告物又は広告物を掲出する物件のほか、次の各号に掲げるもの ⑴　電柱、街灯柱及び消火栓標識等を利用して設置する看板 ⑵　案内誘導看板で5㎡以下のもの ⑶　広島市屋外広告物条例第6条の第1項から第4項（第1号及び第2号を除く。）又は第5項に該当するもの	

「区域については、計画図のとおり」

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）

都市的土地利用と自然的土地利用の調和を図りつつ、良好な居住環境の形成と定住条件の向上を図るため、地区計画を定めるものである。

南原地区　地区計画



※　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。

４６．藤の木地区 地区計画

決　　定　　平成１８年１１月２８日　広島市告示第 547 号
最終変更　　平成２８年　６月２３日　広島市告示第 325 号

<table>
<tr><td colspan="3">名　　称</td><td colspan="2">藤の木地区 地区計画</td></tr>
<tr><td colspan="3">位　　置</td><td colspan="2">広島市佐伯区藤の木一丁目、藤の木二丁目、藤の木三丁目及び藤の木四丁目の各一部</td></tr>
<tr><td colspan="3">面　　積</td><td colspan="2">約４８．７ｈａ</td></tr>
<tr><td colspan="3">地区計画の目標</td><td colspan="2">藤の木地区は、新たな都市機能の集積拠点として複合的な都市開発を計画的に進めている西風新都の南西部に位置する住宅団地であり、戸建て住宅主体の閑静で緑豊な住宅地が形成されている地区である。
このため、地区計画を策定することにより、敷地の細分化などによる居住環境の悪化を防止するとともに、地区の特性に応じた良好な建築物等の誘導を行い、快適で潤いのある住宅市街地の保全及び形成を図ろうとするものである。</td></tr>
<tr><td rowspan="2">区域の整備、開発及び保全に関する方針</td><td colspan="2">地区施設の整備の方針</td><td colspan="2">本地区における地区施設は、宅地開発事業により整備されており、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。</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物等の整備の方針</td><td colspan="2">建築物等について次のような事項を定めることにより、快適な都市環境の保全及び形成を図る。

１　建築物の用途の制限
２　建築物の敷地面積の最低限度
３　建築物の高さの最高限度
４　壁面の位置の制限
５　建築物等の形態又は意匠の制限
６　かき又はさくの構造の制限</td></tr>
<tr><td colspan="3">土地利用に関する方針</td><td colspan="2">良好な住宅環境を保全するとともに、これと調和した市街地の形成を図るため、土地利用に関する方針を次のように定める。

１　「低層住宅地区」は、戸建ての低層住宅を主体とした閑静で落ち着きのある住宅市街地の形成を図る地区とする。
２　「近隣商業地区」は、周辺の低層住宅地区の住宅環境と調和し、主に近隣住民の利用する商業地の形成を図る地区とする。</td></tr>
<tr><td rowspan="4">地区整備計画</td><td rowspan="4">建築物等に関する事項</td><td rowspan="2">地区の区分</td><td>名　称</td><td>低層住宅地区
（第一種低層住居専用地域）</td><td>近隣商業地区
（近隣商業地域）</td></tr>
<tr><td>面　積</td><td>約４１．３ｈａ</td><td>約　２．４ｈａ</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物の用途の制限</td><td>次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。

１　住宅（長屋を除く。）
２　兼用住宅（建築基準法施行令第１３０条の３に定める住宅（長屋を除く。）をいう。）
３　診療所
４　集会所（近隣住民を対象としたものに限る。）
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に定める公益上必要な建築物
６　前各項の建築物に附属するもの</td><td>次に掲げる建築物は、建築してはならない。

１　マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、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
２　カラオケボックスその他これに類するもの
３　劇場、映画館、演芸場又は観覧場
４　畜舎（店舗等に付設するものを除く。）
５　倉庫業を営む倉庫
６　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</td></tr>
</table>

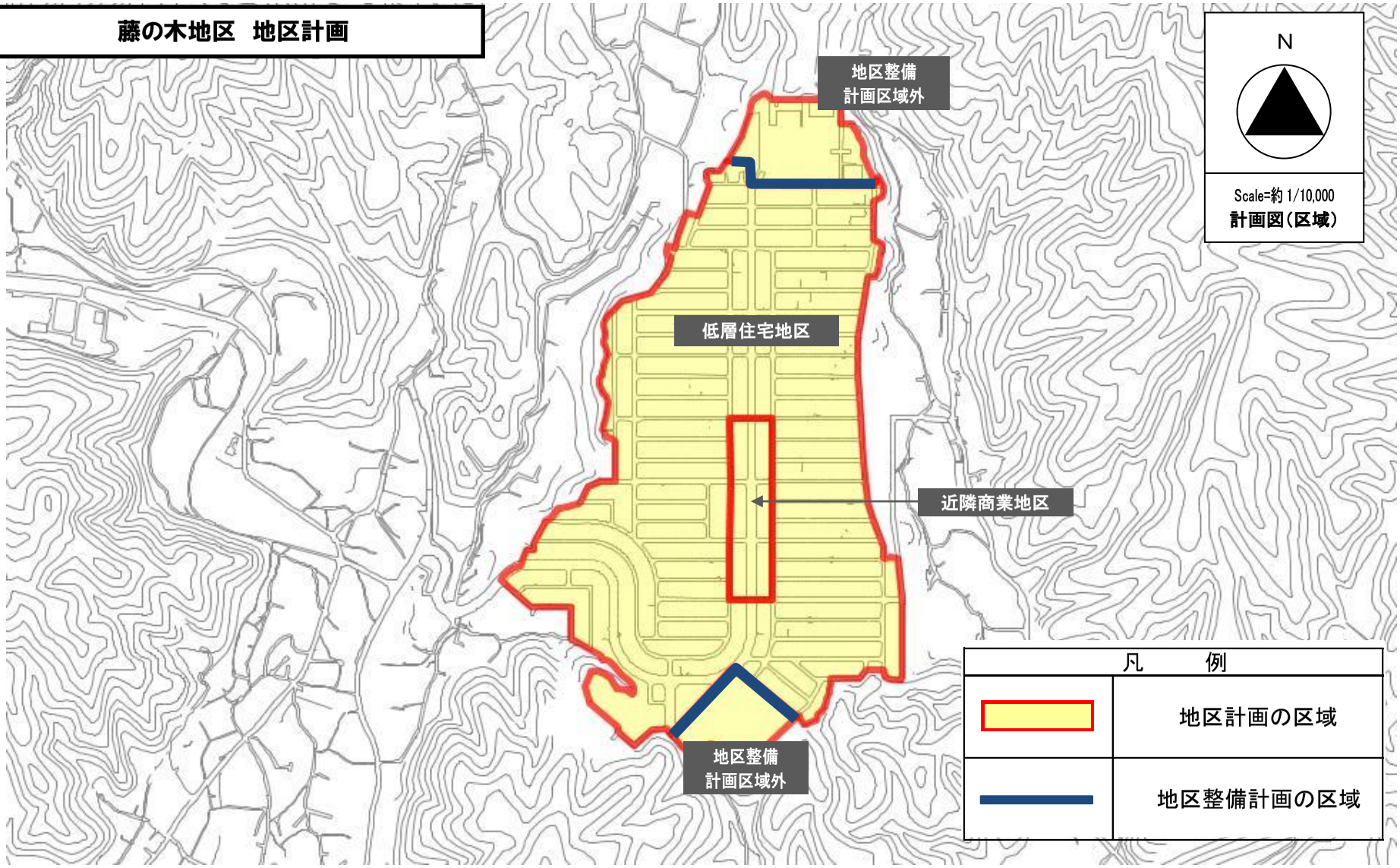
	建築物の敷地面積の最低限度	１６５平方メートルとする。ただし、次に掲げる場合は、この限りでない。 1　１６５平方メートル未満の土地を建築物の敷地として使用する場合で当該敷地面積がこの地区計画の決定の際の登記記録に記録された地積以上であるとき。 2　巡査派出所の敷地として使用する場合 3　公衆電話所の敷地として使用する場合 4　建築基準法施行令第１３０条の４各号に掲げる建築物の敷地として使用する場合	
	建築物の高さの最高限度	―	1　建築物の高さは、１２メートルを超えてはならない。 2　前項に定められた高さについては、建築基準法施行令第２条第１項第６号ロ及びハによる。
	壁面の位置の制限	1　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。）及び隣地境界線までの距離は、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)　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 (2)　簡易な構造の自動車車庫 (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、高さが３メートル以下であるもの (4)　巡査派出所 (5)　公衆電話所 (6)　建築基準法施行令第１３０条の４各号に掲げるもの (7)　門又は塀 (8)　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 3　当該建築物の部分が、次に掲げる要件のすべてに該当する場合は、０．５メートル以上とすることができる。 (1)　既存の住宅の増築であること (2)　道路の境界線及び隣地境界線から１メートルの範囲内の床面積の合計が５平方メートル以下であること	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、０．５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)　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 (2)　簡易な構造の自動車車庫 (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、高さが３メートル以下であるもの (4)　巡査派出所 (5)　公衆電話所 (6)　建築基準法施行令第１３０条の４各号に掲げるもの (7)　門又は塀 (8)　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	造成した擁壁には、床版等の工作物を設けてはならない。ただし、道路に面する掘り込み車庫及び公共の用に供する施設等については、この限りでない。	
	かき又はさくの構造の制限	門扉は、内開き又は引き違い等の構造としなければならない。ただし、やむを得ず外開きとする場合で、開放時に道路の境界線及び隣地境界線を越えないものについては、この限りでない。	

「区域については、計画図のとおり。」

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）

地区の特性に配慮した建築物等を誘導することにより、良好な住環境の保全及び形成を図るため、地区計画を定めるものである。

藤の木地区　地区計画



※　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。

４７．春日野地区 地区計画

決　　定　　平成１９年　３月２９日　広島市告示第111号
最終変更　　平成２４年　５月３１日　広島市告示第252号

名　　称		春日野地区 地区計画
位　　置		広島市安佐南区山本新町一丁目、山本新町二丁目、山本新町三丁目、山本新町四丁目及び山本新町五丁目の各一部
面　　積		約 ９１．２ ha
地区計画の目標		春日野地区は、広島市の都心より約６キロメートル北西の丘陵地に位置している。背後に武田山、火山を控えるなど自然環境に恵まれ、また、東側は都市計画道路西原山本線に接続しており、都心までの交通条件にも恵まれた地区である。 このような条件を活かして、民間の宅地開発事業が行われていることから、地区計画を策定することにより、敷地の細分化などによる居住環境の悪化を防止するとともに、地区の特性に応じた良好な建築物等の誘導を行い、緑豊かで良好な環境の住宅市街地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	地区施設の整備の方針	本地区における地区施設は、宅地開発事業により整備されており、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、良好な環境のある住宅市街地の形成を図る。 １　建築物の用途の制限 ２　建築物の敷地面積の最低限度 ３　建築物の高さの最高限度 ４　壁面の位置の制限 ５　建築物等の形態又は意匠の制限 ６　かき又はさくの構造の制限
土地利用に関する方針		春日野地区は、低層の戸建住宅を主体とした閑静な住宅地及びこれと調和した良好な環境の市街地の形成を図ることとし、本地区を各々の特性に応じて区分し、土地利用に関する方針を次のように定める。 １　「Ａ地区」は、緑豊かで潤いのある閑静な住宅市街地が形成されるよう、低層の戸建住宅を主体とした地区とする。 ２　「Ｂ地区」は、低層の戸建住宅、又は閑静な住宅市街地の環境と調和し、周辺の住民が利用する施設の立地を図る地区とする。 ３　「Ｃ地区」は、中高層集合住宅、医療福祉施設、学校等の公共施設、閑静な住宅市街地の環境と調和した店舗等の立地を図る地区とする。 ４　「Ｄ地区」は、主に近隣住民を対象とした店舗、商業・サービス施設と住宅等が共存する利便性に富んだ地区とする。 ５　「Ｅ地区」は、居住機能と商業・サービス機能、文化機能、医療福祉機能などの複合的な立地を図る地区とする。 ６　「Ｆ地区」は、中高層集合住宅、医療福祉施設、学校等の公共施設、閑静な住宅市街地の環境と調和した店舗事務所等の立地を図る地区とする。 ７　「保全地区」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。 公園及び緑地は、幹線道路沿道の緑地、林帯等との連続的な緑のネットワーク化を考慮して配置し、潤いのある都市環境の形成を図る。

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	名　称	Ａ地区 （第一種低層住居専用地域）	Ｂ地区 （第一種低層住居専用地域）
			面　積	約７２．５ｈａ	約０．４ｈａ
		建築物の用途の制限		次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 １　住宅（長屋を除く。） ２　兼用住宅（建築基準法施行令第１３０条の３に定める住宅（長屋を除く。）をいう。） ３　診療所 ４　集会所（近隣住民を対象としたものに限る。） 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に定める公益上必要	次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 １　住宅（長屋を除く。） ２　兼用住宅（建築基準法施行令第１３０条の３に定める住宅（長屋を除く。）をいう。） ３　学校（大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く。）、図書館その他これらに類するもの ４　神社、寺院、教会その他これらに類するもの

地区整備計画	建築物等に関する事項		な建築物 6　前各項の建築物に附属するもの	5　老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの 6　診療所 7　集会所（近隣住民を対象としたものに限る。） 8　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 9　前各項の建築物に附属するもの
		建築物の敷地面積の最低限度	１６５平方メートルとする。ただし、次に掲げる場合は、この限りでない。 1　１６５平方メートル未満の土地を建築物の敷地として使用する場合で、当該敷地面積が当該計画地区における都市計画法第３６条第３項の公告の後、最初に行われた表示登記に記載される面積以上であるとき 2　巡査派出所の敷地として使用する場合 3　公衆電話所の敷地として使用する場合 4　集会所（近隣住民を対象としたものに限る。）の敷地として使用する場合 5　公園に設けられる公衆便所又は休憩所の敷地として使用する場合 6　建築基準法施行令第１３０条の４第４号又は第５号に掲げる建築物の敷地として使用する場合	
		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境界線（隅切部分を除く。）までの距離は、１メートル以上とする。 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)　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　当該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 (3)　巡査派出所 (4)　公衆電話所 (5)　建築基準法施行令第１３０条の４第４号又は第５号に掲げるもの (6)　門又は塀 (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	造成した擁壁には、床版等の工作物を設けてはならない。ただし、道路に面する掘り込み車庫及び公共の用に供する施設等については除く。	
		かき又はさくの構造の制限	門扉は、内開き又は引き違い等の構造としなければならない。 ただし、やむを得ず外開きとする場合で、開放時に道路境界線及び隣地境界線を越えないものについてはこの限りではない。	

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	C地区 （第一種中高層住居専用地域）	D地区 （第二種住居地域）	E地区 （第二種住居地域）
			面積	約４．２ｈａ	約１．０ｈａ	約６．９ｈａ
		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　床面積の合計が１５平方メートルを超える畜舎（店舗等に付設するものを除く。） 2　工場（建築基準法施行令第１３０条の６に定めるものを除く。） 3　ホテル又は旅館 4　自動車教習所 5　マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、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	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 1　床面積の合計が１５平方メートルを超える畜舎（店舗等に付設するものを除く。） 2　工場（建築基準法施行令第１３０条の６に定めるものを除く。） 3　ホテル又は旅館 4　自動車教習所 5　マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、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

地区整備計画	建築物等に関する事項		―	6　カラオケボックスその他これに類するもの 7　ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する建築基準法施行令第１３０条の６の２に定める運動施設 8　消防法第２条第７項に規定する危険物の貯蔵又は処理に供するもの 9　３階以上の部分を建築基準法別表第二（は）項に掲げる建築物以外の建築物の用途に供するもの	6　カラオケボックスその他これに類するもの 7　消防法第２条第７項に規定する危険物の貯蔵又は処理に供するもの
		建築物の敷地面積の最低限度	３００平方メートルとする。ただし、次に掲げる場合は、この限りでない。 1　３００平方メートル未満の土地を建築物の敷地として使用する場合で、当該敷地面積が当該計画地区における都市計画法第３６条第３項の公告の後、最初に行われた表示登記に記載される面積以上であるとき 2　巡査派出所の敷地として使用する場合 3　公衆電話所の敷地として使用する場合 4　集会所（近隣住民を対象としたものに限る。）の敷地として使用する場合 5　建築基準法施行令第１３０条の４第４号又は第５号に掲げる建築物の敷地として使用する場合	３００平方メートルとする。ただし、次に掲げる場合は、この限りでない。 1　３００平方メートル未満の土地を建築物の敷地として使用する場合で、当該敷地面積が当該計画地区における都市計画法第３６条第３項の公告の後、最初に行われた表示登記に記載される面積以上であるとき 2　巡査派出所の敷地として使用する場合 3　公衆電話所の敷地として使用する場合 4　税務署、郵便局、警察署、保健所、消防署その他これらに類するものの敷地として使用する場合 5　地方公共団体の支庁又は支所の用に供する建築物、老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するものの敷地として使用する場合 6　建築基準法施行令第１３０条の４第４号又は第５号に掲げる建築物の敷地として使用する場合	
		建築物の高さの最高限度	1　建築物の高さは、１５メートルを超えてはならない。 2　建築物の高さは、建築基準法施行令第２条第１項第６号ロ及びハによる。	1　建築物の高さは、１０メートルを超えてはならない。 2　建築物の高さは、建築基準法施行令第２条第１項第６号ロ及びハによる。	―
		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境界線（隅切部分を除く。）までの距離は、２メートル以上とする。 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)　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　当該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　当該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 (3)　巡査派出所 (4)　公衆電話所 (5)　建築基準法施行令第１３０条の４第４号又は第５号に掲げるもの (6)　門又は塀 (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		

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の形態又は意匠の制限	1　造成した擁壁には、床版等の工作物を設けてはならない。ただし、道路に面する掘り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（屋外広告物法（昭和 24 年法律第 189 号）第 2 条第 1 項に定めるものをいう。以下同じ。）は、次の(1)または(2)に該当する自己の用に供する広告物（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)から(5)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広告物又はこれを掲出する物件 (3) 広告物の掲出を主たる目的として独立して設けるもので、高さ（脚部、露出基礎等を含む。）が 10 メートルを超えるもの (4) 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 (5) 屋上若しく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
		かき又はさくの構造の制限	1　道路に面して設ける かき又はさくは、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とする。 2　門扉は、内開き又は引き違い等の構造としなければならない。 ただし、やむを得ず外開きとする場合で、開放時に道路境界線及び隣地境界線を越えないものについてはこの限りではない。

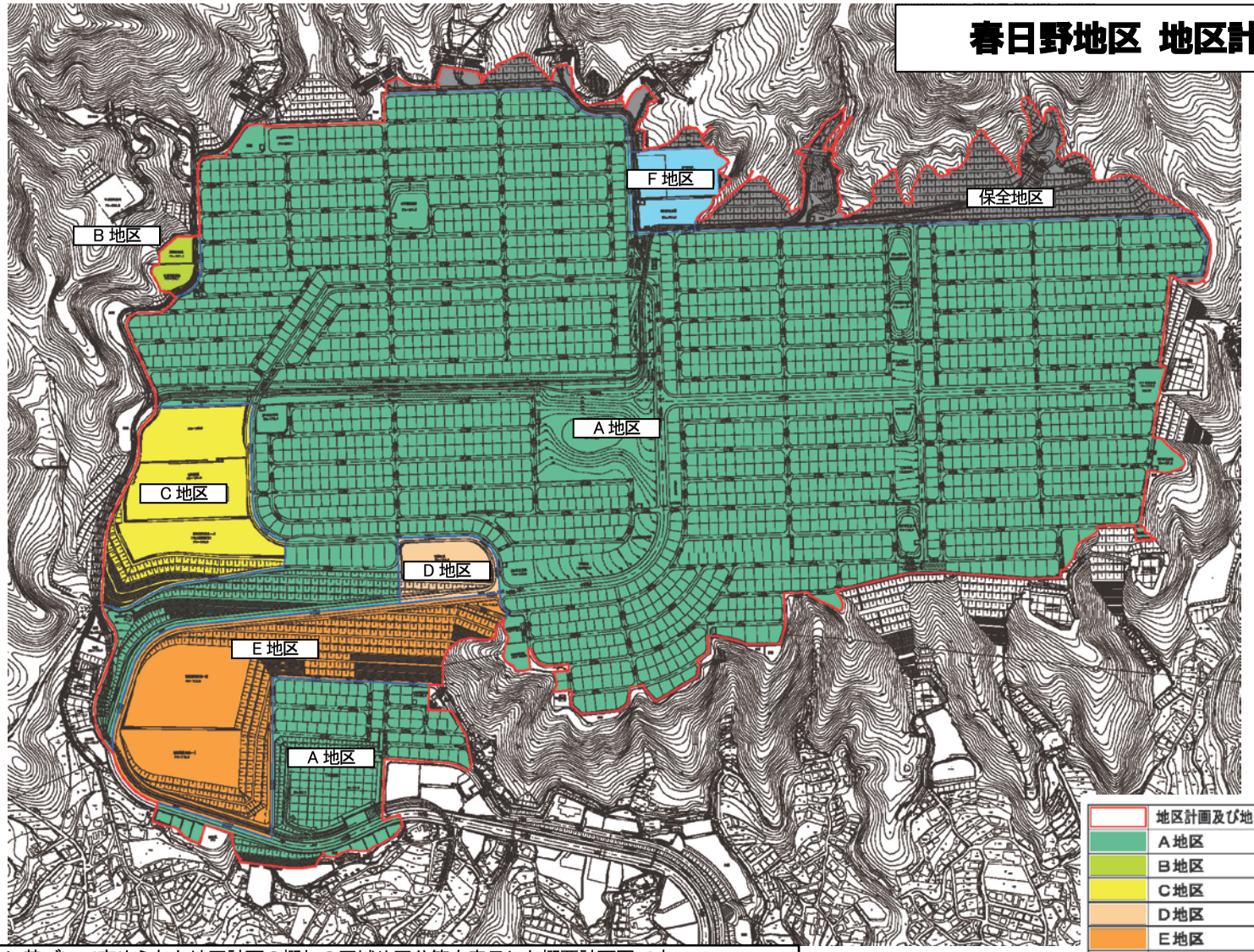
地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	Ｆ地区 （第二種中高層住居専用地域）
			面積	約１．１ｈａ
		建築物の用途の制限		消防法第２条第７項に規定する危険物の貯蔵又は処理に供するものは、建築してはならない。
		建築物の敷地面積の最低限度		３００平方メートルとする。ただし、次に掲げる場合は、この限りでない。 1　３００平方メートル未満の土地を建築物の敷地として使用する場合で、当該敷地面積が当該計画地区における都市計画法第３６条第３項の公告の後、最初に行われた表示登記に記載される面積以上であるとき 2　巡査派出所の敷地として使用する場合 3　公衆電話所の敷地として使用する場合 4　集会所（近隣住民を対象としたものに限る。）の敷地として使用する場合 5　建築基準法施行令第１３０条の４第４号又は第５号に掲げる建築物の敷地として使用する場合
		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境界線（隅切部分を除く。）までの距離は、２メートル以上とする。 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)　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　当該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　当該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 (3)　巡査派出所 (4)　公衆電話所 (5)　建築基準法施行令第１３０条の４第４号又は第５号に掲げるもの (6)　門又は塀 (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

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の形態又は意匠の制限	1　造成した擁壁には、床版等の工作物を設けてはならない。ただし、道路に面する掘り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) 広告物の掲出を主たる目的として独立して設けるもので、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) 屋上若しく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
		かき又はさくの構造の制限	1　道路に面して設ける かき又はさくは、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とする。 2　門扉は、内開き又は引き違い等の構造としなければならない。 ただし、やむを得ず外開きとする場合で、開放時に道路境界線及び隣地境界線を越えないものについてはこの限りではない。

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	保全地区
			面積	約５．１ｈａ
		建築物の用途の制限		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及びこれに附属する建築物（建築基準法施行令第１３０条５各号に規定するものを除く。）以外の建築物は建築してはならない。
		建築物等の形態又は意匠の制限		屋外広告物を禁止する。ただし、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についてはこの限りではない。

「区域及び地区整備計画の区域は、計画図表示のとおり。」

春日野地区　地区計画



※ 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。

４８．川内北地区 地区計画

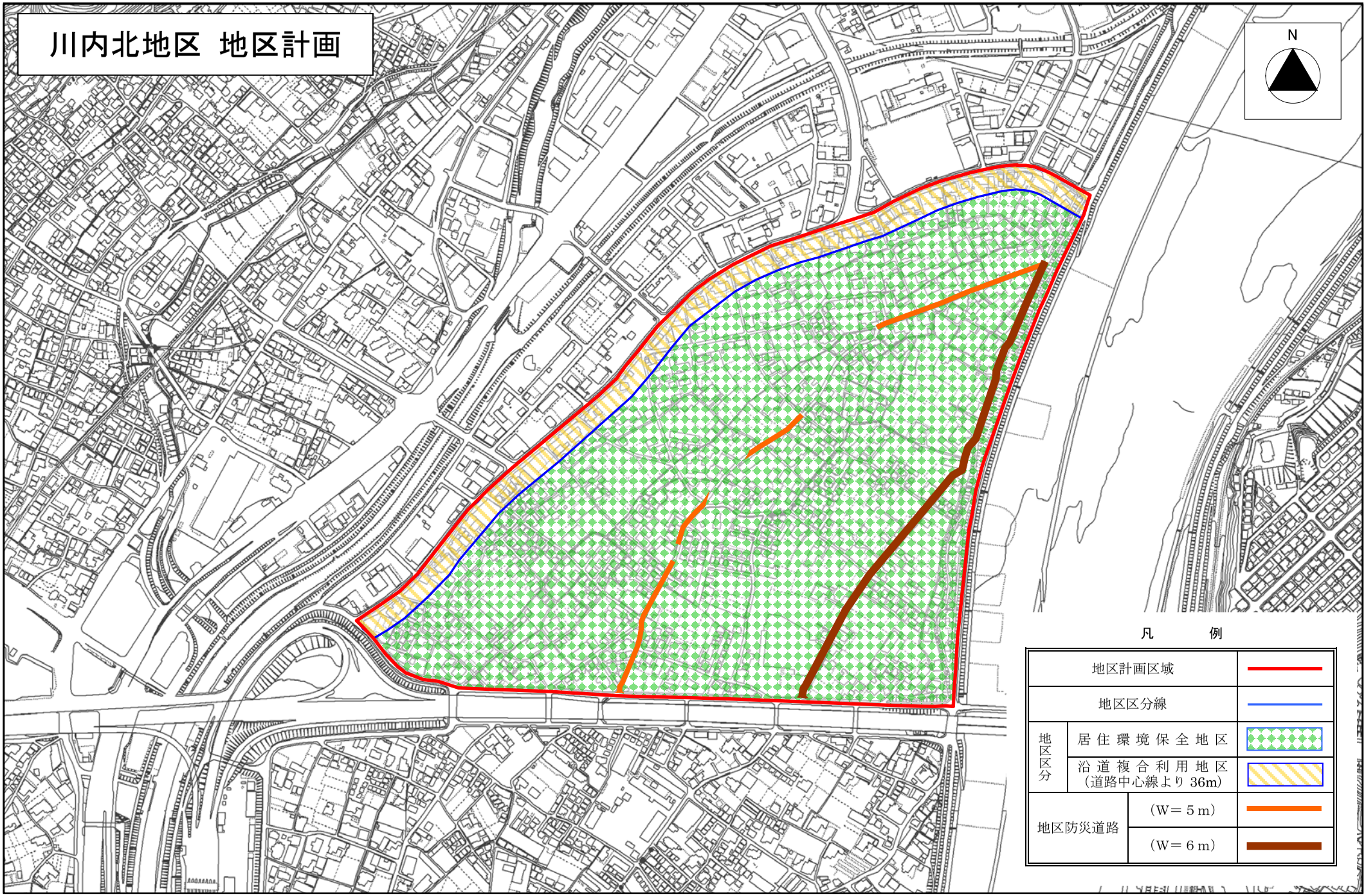
決　　定　　平成２０年　９月２９日　広島市告示第 389 号

<table>
<tr><td colspan="3">名　　称</td><td colspan="3">川内北地区 地区計画</td></tr>
<tr><td colspan="3">位　　置</td><td colspan="3">広島市安佐南区川内四丁目、川内五丁目及び川内六丁目の各一部</td></tr>
<tr><td colspan="3">面　　積</td><td colspan="3">約４８．３ｈａ</td></tr>
<tr><td colspan="3">地区計画の目標</td><td colspan="3">川内北地区は、広島市の都心部から北へ約 10 キロメートルに位置し、山陽自動車道広島インターチェンジの北東に隣接した地区である。
かねてより軟弱野菜の産地であるが、宅地化が進み、農地と住宅地が混在した状況となっている。道路、公園等の公共施設の整備は立ち遅れており、道路はほとんどが幅４メートル未満である。
このような状況のまま無秩序な市街化が進行していたため、多心型都市づくりにおける「広域拠点」の位置づけにふさわしい市街地整備を図るべく、平成９年(1997 年)10 月に土地区画整理事業の都市計画を決定した。
しかし、その後の本市の財政状況の悪化などにより事業構築が困難となり、住民の理解を得て土地区画整理事業を実施することが難しい状況となったことから、この事業に代わる地区の生活環境を改善するためのまちづくり計画が必要となった。
この新たなまちづくり計画を地区計画として策定することにより、計画的な地区施設の整備、地区の特性に配慮した土地利用の誘導などを進め、防災性の向上と良好な市街地環境の形成及び保全を図ろうとするものである。</td></tr>
<tr><td rowspan="2">区域の整備、開発及び保全に関する方針</td><td colspan="2">地区施設の整備の方針</td><td colspan="3">地区施設について、南北方向２路線の地区防災道路を幅員５ｍまたは６ｍに拡幅整備することにより、円滑な消防活動を確保し、防災性の向上並びに諸交通の安全性、利便性の向上を図る。
また、地区の快適な生活環境の整備と秩序ある発展に寄与するため、その他の道路、公園等について、適切な規模と配置の確保に努める。</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物等の整備の方針</td><td colspan="3">建築物等について、次のような事項を定めることにより、静かで、日あたりや風通しが確保された良好な居住環境の形成及び保全を図る。
１　建築物の用途の制限
２　建築物の高さの最高限度</td></tr>
<tr><td colspan="3">土地利用に関する方針</td><td colspan="3">本地区を特性に応じて二つの地区に区分し、各々について、土地利用に関する方針を次のように定める。
１　「居住環境保全地区」は、静かで、日あたりや風通しの良い居住環境を確保し、低層建物を主体とした住宅地の形成を図る。
２　「沿道複合利用地区」は、広幅員の道路に面するという立地を生かし、周辺の居住環境を保全しつつ、商業・業務系施設と住宅とが併存する複合的な市街地の形成を図る。</td></tr>
<tr><td rowspan="5">地区整備計画</td><td colspan="2">地区施設の配置及び規模</td><td colspan="3">中央防災道路：幅員５m，延長約７６０ｍの計画図に図示する部分
東側防災道路：幅員６m，延長約７５０ｍの計画図に図示する部分</td></tr>
<tr><td rowspan="3">建築物等に関する事項</td><td rowspan="2">地区の区分</td><td>名称</td><td>居住環境保全地区
（第一種住居地域）</td><td>沿道複合利用地区
（第一種住居地域）</td></tr>
<tr><td>面積</td><td>約４３．８ｈａ</td><td>約４．５ｈａ</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物の用途の制限</td><td colspan="2">次に掲げる建築物は、建築してはならない。
１　床面積の合計が１５平方メートルを超える畜舎（店舗等に付設するものを除く。）
２　自動車教習所
３　ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する建築基準法施行令第１３０条の６の２に定める運動施設</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物の高さの最高限度</td><td>１　建築物の高さは、１６メートルを超えてはならない。
２　建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に０．６を乗じて得たものに、１０メートルを加えたもの以下としなければならない。</td><td>１　建築物の高さは、２２メートルを超えてはならない。
２　前項の規定は、この地区計画の決定の際（以下「基準時」という。）現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替えの工事中の建築物が、この規定に適合しない場合並びに基準時の敷地を分割及び他の土地</td></tr>
</table>

			3　前２項の規定は、この地区計画の決定の際（以下「基準時」という。）現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替えの工事中の建築物が、この規定に適合しない場合並びに基準時の敷地を分割及び他の土地と統合せず、かつ、基準時に存する建築物の高さ以下の建築物を建築する場合においては、当該建築物に対して適用しない。 4　建築物の高さは、建築基準法施行令第２条第１項第６号ロ及びハによる。	と統合せず、かつ、基準時に存する建築物の高さ以下の建築物を建築する場合においては、当該建築物に対して適用しない。 3　建築物の高さは、建築基準法施行令第２条第１項第６号ロ及びハによる。

「区域及び地区施設の配置については、計画図のとおり。」

川内北地区　地区計画



※ 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。

４９．西風新都梶毛東工業地区 地区計画

決　　定　　平成２０年１２月　５日　広島市告示第４６１号
最終変更　　令和２年　１２月１７日　広島市告示第５５８号

<table>
<tr><td colspan="2">名　　称</td><td colspan="4">西風新都梶毛東工業地区 地区計画</td></tr>
<tr><td colspan="2">位　　置</td><td colspan="4">広島市佐伯区の石内北四丁目及び石内北五丁目の全部並びに石内北一丁目及び五日市町大字石内の各一部</td></tr>
<tr><td colspan="2">面　　積</td><td colspan="4">約39．1 ha</td></tr>
<tr><td colspan="2">地区計画の目標</td><td colspan="4">西風新都は、広島市の北西部に位置し、山陽自動車道五日市I．C、広島自動車道広島西風新都I．Cを区域内に有し、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、「新たな都市機能の集積拠点」として整備される都市である。
梶毛東工業地区は、「活力創造都市“ひろしま西風新都”推進計画2013」において、山陽自動車道五日市I．C及び広島自動車道広島西風新都I．Cより共に約5kmに位置しており、これらI．Cに接近した立地を活かし、工業・流通系の土地利用を図る地区に位置づけられている。
このため、地区計画を策定することにより、用途混在等による工業環境の悪化を防止し、産業ゾーンとしてふさわしい良好な環境の創出と保全を図るため、地区の特性に応じた良好な建築物等の誘導・規制及び緑化を行ない、適正かつ合理的な都市型産業機能の維持及び増進を図ろうとするものである。</td></tr>
<tr><td rowspan="3">区域の整備、開発及び保全に関する方針</td><td>地区施設の整備の方針</td><td colspan="4">本地区における地区施設は、広島市が定める西風新都の都市づくりに関する計画に基づき、宅地開発事業等により整備し、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。</td></tr>
<tr><td>建築物等の整備の方針</td><td colspan="4">建築物等について、次のような事項を定めることにより、快適な都市環境の形成及び保全を図る。
1．建築物の用途の制限
2．建築物の容積率の最高限度
3．建築物の建蔽率の最高限度
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</td></tr>
<tr><td>土地利用に関する方針</td><td colspan="4">緑豊かな高水準の産業団地を形成するため、工業・流通系施設を主体とした建物の誘導を図り、調和のとれた市街地の形成を図る。
このため、地区内の土地利用に関する方針を次のように定める。
1．「工業地区」及び「工業地区（2）」は、高水準の産業団地の形成を図るため、工業・流通系施設を主体とした地区とする。
2．「保全地区（市街化調整区域）」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。</td></tr>
<tr><td rowspan="5">地区整備計画</td><td rowspan="2">地区施設の配置及び名称</td><td colspan="4">道路</td></tr>
<tr><td>名称</td><td>幅員</td><td colspan="2">延長</td></tr>
<tr><td rowspan="2">地区の区分</td><td>西風新都　環状線</td><td>約17．25～25　m</td><td colspan="2">約472m</td></tr>
<tr><td>名　称</td><td colspan="4">工業地区
（工業地域）</td></tr>
<tr><td>面　積</td><td colspan="4">約 16．99ha</td></tr>
<tr><td>建築物等に関する事項</td><td>建築物の用途の制限</td><td colspan="4">次に掲げる建築物は建築してはならない。
1．住宅（ただし、同一敷地内にある建築物に附属するもので、住戸数1のものを除く。）
2．共同住宅又は下宿
3．神社、寺院、教会その他これらに類するもの
4．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
5．自動車教習所
6．畜舎（床面積の合計が15平方メートルを超えるものに限る。）
7．老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの
8．カラオケボックスその他これに類するもの
9．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</td></tr>
</table>

地区整備計画	建築物等に関する事項		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項第2号から第5号に掲げる風俗営業に係る建築物 11. 物品販売業を営む店舗又は飲食店で、その用途に供する部分の床面積の合計3，000平方メートルを超えるもの(ただし、工場に併設する店舗又は飲食店で、その用途に供する部分の床面積の合計が延べ面積の2分の1を超えないものを除く。) 12. 建築基準法別表第2 (る)項第1号(1)から(30)までに掲げる事業を営む工場又は同法別表第2(る)項第2号に掲げるもの
		建築物の敷地面積の最低限度	1，000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、この限りでない。 1. 公衆電話所 2. 建築基準法施行令第130条の4第3号から第5号までに掲げるもの 3. 税務署、郵便局、警察署、保健所、消防署その他これらに類するもの 4. 地方公共団体の支庁又は支所の用に供する建築物その他これに類するもの 5. 日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店で、その用途に供する部分の床面積の合計が 150平方メートル以内のもの
		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境界線(隅切部分を除く。)及び隣地境界線までの距離は、次の(1)から(5)に掲げる区分に応じた数値以上かつ(6)の数値以上としなければならない。 (1) 幅員6メートル以上12メートル未満の道路 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・2メートル (2) 幅員12メートル以上14メートル未満の道路 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・3メートル (3) 幅員14メートル以上の道路(ただし、(4)に掲げる道路を除く。)・・・・・・・・・・・・・・・5メートル (4) 計画図の図示Aの範囲にある道路・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1メートル (5) 隣地 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・

地区整備計画		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、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 3．地盤面からの高さが2メートル以下のコンクリートブロック造、鉄筋コンクリート造又は石造りその他これらに類するもので、道路境界線から2メートル以上離れて設けるもの
	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、保全し、かつ工作物の築造若しくは建築物の建築をしてはならない。 ただし、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についてはこの限りでない。
	地区の区分	名称	工業地区(2) (市街化調整区域)
		面積	約 0．01ha
	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(を)項に掲げる建築物 2．住宅(ただし、同一敷地内にある建築物に附属するもので、住戸数1のものを除く。) 3．共同住宅又は下宿 4．神社、寺院、教会その他これらに類するもの 5．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 6．自動車教習所 7．畜舎(床面積の合計が15平方メートルを超えるものに限る。) 8．老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの 9．カラオケボックスその他これに類するもの 10．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 11．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項第2号から第5号に掲げる風俗営業に係る建築物 12．物品販売業を営む店舗又は飲食店で、その用途に供する部分の床面積の合計3，000平方メートルを超えるもの(ただし、工場に併設する店舗又は飲食店で、その用途に供する部分の床面積の合計が延べ面積の2分の1を超えないものを除く。) 13．建築基準法別表第2 (る)項第1号(1)から(30)までに掲げる事業を営む工場又は同法別表第2(る)項第2号に掲げるもの
		建築物の容積率の最高限度	10分の20
		建築物の建蔽率の最高限度	10分の6
		建築物の敷地面積の最低限度	1，000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、この限りでない。 1．公衆電話所 2．建築基準法施行令第130条の4第3号から第5号までに掲げるもの 3．税務署、郵便局、警察署、保健所、消防署その他これらに類するもの 4．地方公共団体の支庁又は支所の用に供する建築物その他これに類するもの 5．日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店で、その用途に供する部分の床面積の合計が 150平方メートル以内のもの
		建築物の高さの最高限度	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。 一 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 二 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メートルを越える部分を有するものにあっては、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。

地区整備計画	建築物等に関する事項		3. 建築物の敷地が2以上の道路に接し、又は公園、広場、水面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項第1号に規定する建築物の高さは、階段室、昇降機塔、装飾物、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境界線（隅切部分を除く。）及び隣地境界線までの距離は、次の(1)から(5)に掲げる区分に応じた数値以上かつ(6)の数値以上としなければならない。 (1)　幅員６メートル以上１２メートル未満の道路　・・・・・・・・・・・・・２メートル (2)　幅員１２メートル以上１４メートル未満の道路　・・・・・・・・・・・・３メートル (3)　幅員１４メートル以上の道路（ただし、(4)に掲げる道路を除く。）・・・・５メートル (4)　計画図の図示Ａの範囲にある道路・・・・・・・・・・・・・・・・・・　１メートル (5)　隣地　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１メートル (6)　道路又は隣地と高低差がある場合･･･人工法面又は自然法面の上端及び下端より1メートル 2．前号の規定は、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)　ポーチ等で出入りのための通行専用と認められる部分 (2)　立体遊歩道に類するもの (3)　道路の境界線又は隣地境界線を挟んで一体的に利用される互いの建築物の部分 (4)　巡査派出所 (5)　建築基準法施行令第１３０条の４第４号又は第５号に掲げるもの (6)　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 (7)　(1)から(6)まで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、法面には床版等の工作物を設けてはならない。ただし、道路に面する掘り込み車庫及び公共の用に供する施設等については除く。 2．屋外広告物（屋外広告物法（昭和 24 年法律第 189 号）第２条第１項に定めるものをいう。以下「広告物」という。）は、自己の用に供する広告物（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４項第１号又は第２号に掲げるものをいう。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号に規定するものはこの限りでない。 (1)　屋上若しく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 (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
		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、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 3．地盤面からの高さが２メートル以下のコンクリートブロック造、鉄筋コンクリート造又は石造りその他これらに類するもので、道路境界線から２メートル以上離れて設けるもの

地区整備計画	地区の区分	名称	保全地区 （市街化調整区域）
		面積	約２２．１ｈａ
	土地の利用に関する事項		良好な市街地環境を確保するために維持、保全し、かつ工作物の築造若しくは建築物の建築をしてはならない。 ただし、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についてはこの限りでない。

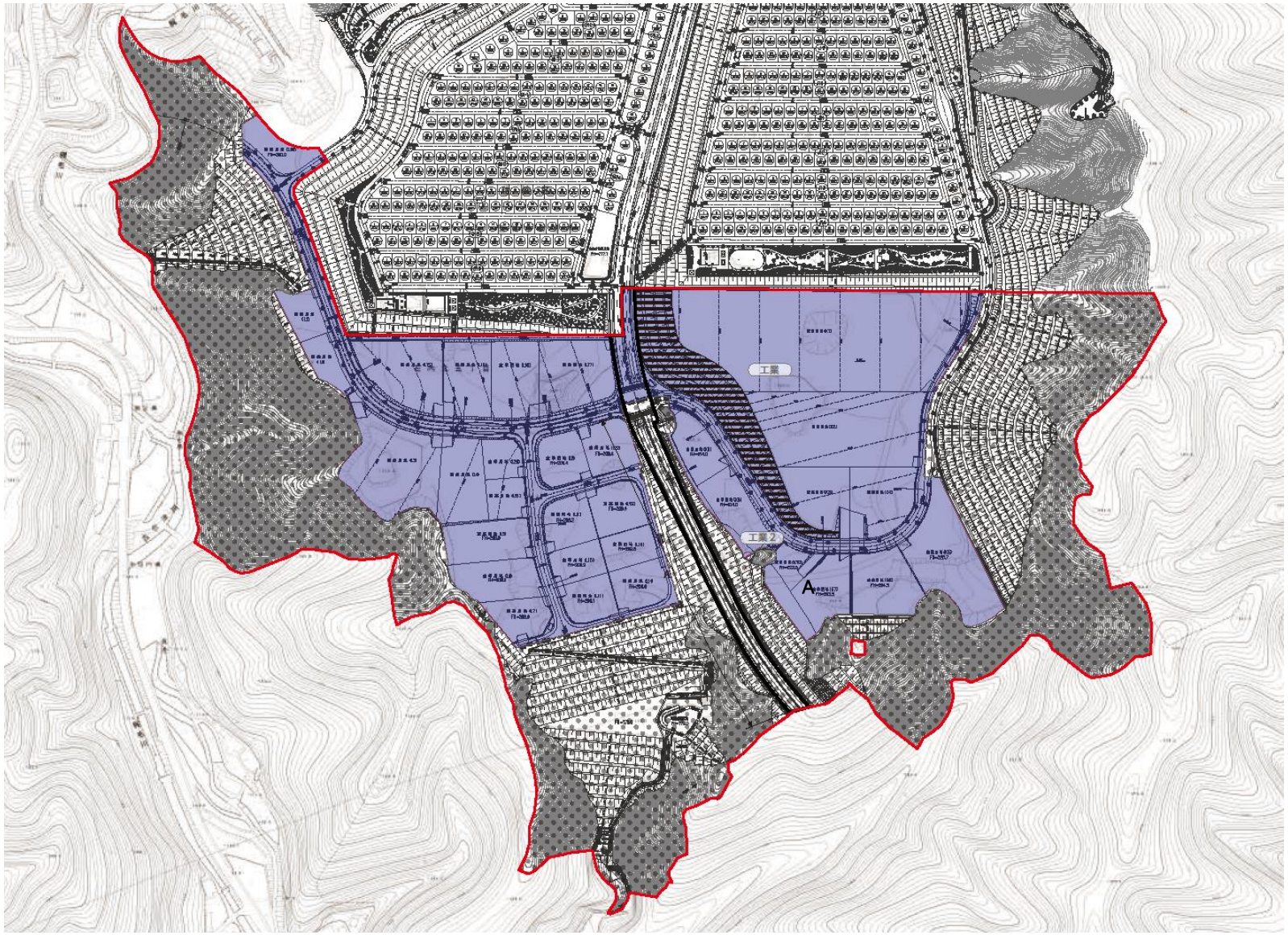
「区域、地区整備計画の区域及び土地の利用に関する事項（土地利用の制限）の区域は、計画図表示のとおり。」

〔理由〕

当該地区は、「活力創造都市“ひろしま西風新都”推進計画２０１３」において、都市構造の形成方針や都市機能の充実・強化の方針を踏まえながら、地区の立地特性や周辺の土地利用状況に応じた土地利用の誘導や保全を図る「計画開発地区」に“梶毛東工業地区”として位置付けられている。

この推進計画に定める土地利用方針を踏まえ、五日市インターチェンジや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、工業・流通系の土地利用を図るため、地区計画を定めるものである。

西風新都梶毛東工業地区　地区計画



N

計画図

凡　例

- 地区計画区域
- 工業　工業地区
- 工業2　工業地区（2）
- 保全地区
- 土地利用制限区域

※　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。

５０．広島港五日市地区 地区計画

決　　定　　平成２１年　３月３０日　広島市告示第　９６号
最終変更　　令和　４年１２月２６日　広島市告示第５９６号

（市街化区域隣接型）

名　　称		広島港五日市地区 地区計画
位　　置		広島市佐伯区の五日市港一丁目及び五日市港二丁目の各一部
面　　積		約　４７．４　ｈａ
地区計画の目標		広島港五日市地区は、広島市臨海部の西部に位置し、国際拠点港湾である広島港の機能強化のための港湾施設整備を行うとともに、住工混在地域の解消を図るための製造業等の移転用地の確保を目的として埋立事業により造成された地区である。 この埋立事業により生み出された用地について、地区計画を策定することにより、用途混在等による産業環境の悪化を防止し、港湾機能の維持増進及び産業ゾーンとしてふさわしい良好な環境の創出と保全を図るため、地区の特性に応じた良好な建築物等の誘導・規制を行い、周辺環境と調和した工業団地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	緑化を推進するとともに、地区の特性に応じた建築物の用途等を誘導することにより、港湾機能の低下及び市街地環境の悪化を防ぎ、水鳥の有数の飛来地である良好な自然環境と調和の取れた工業団地の形成を図る。
	地区施設の整備の方針	本地区における地区施設は、埋立事業により整備されており、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、周辺環境と調和した工業地としての良好な環境の形成及び保全を図る。 １　建築物の用途の制限 ２　壁面の位置の制限 ３　垣又は柵の構造の制限

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	工業地区Ａ （工業地域）	工業地区Ｂ （工業地域）
			面積	約 21.1ha	約 26.3ha
		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　住宅 2　共同住宅、寄宿舎又は下宿 3　図書館、博物館その他これらに類するもの 4　神社、寺院、教会その他これらに類するもの 5　老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの 6　公衆浴場 7　老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの 8　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 9　自動車教習所 10　畜舎（床面積の合計が１５平方メートルを超えるもの） 11　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 12　カラオケボックスその他これに類するもの 13　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項第２号から第５号に規定する風俗営業に係る建築物	―

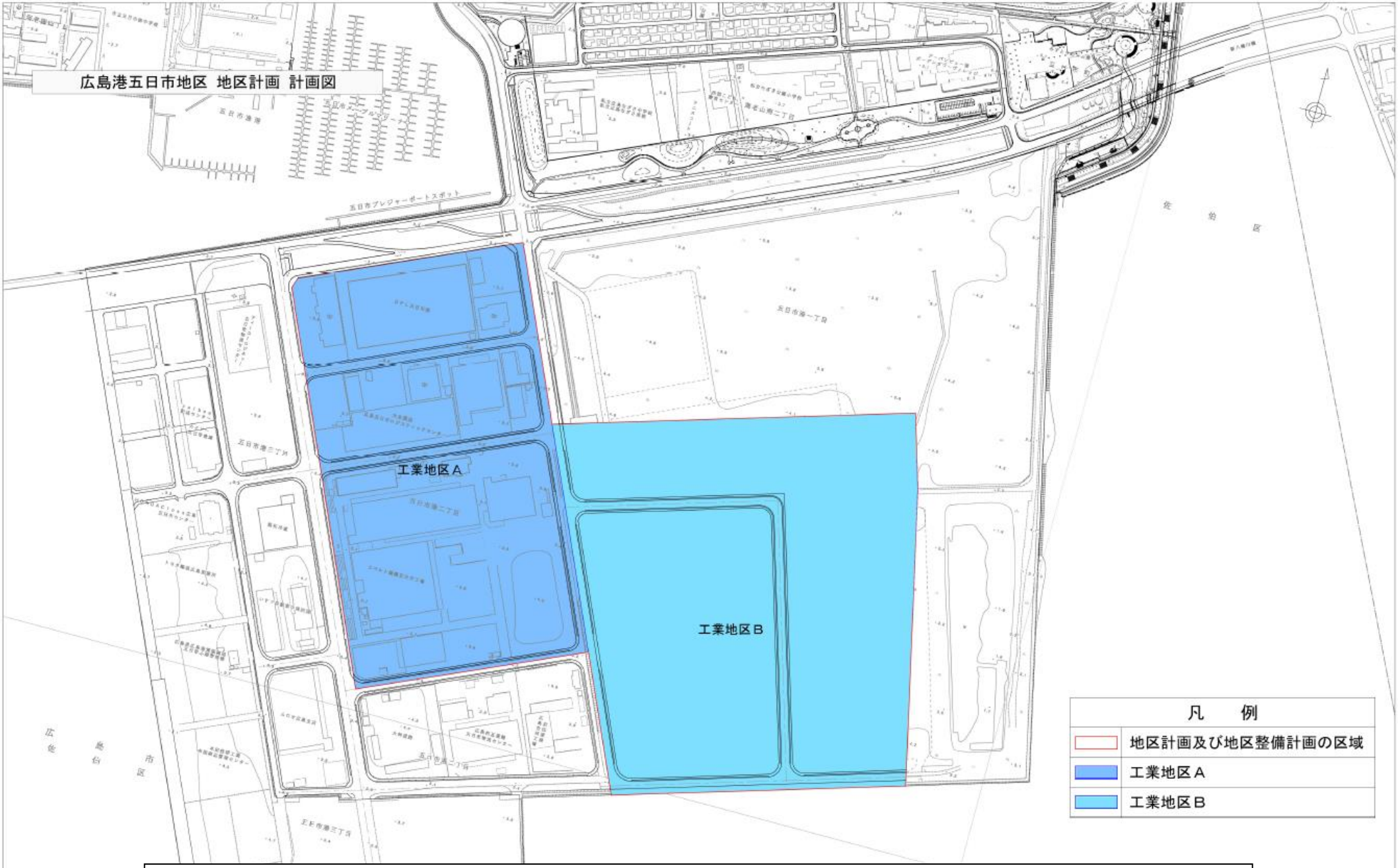
		壁面の位置の制限	1　建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路の境界線（隅切部分を除く。）までの距離は、３メートル以上としなければならない。 2　建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離は、１メートル以上としなければならない。 3　前２項の規定は、次に掲げる建築物又は建築物の部分については、適用しない。 (1)　公衆電話所 (2)　路線バスの停留所の上家 (3)　建築基準法施行令第１３０条の４第５号に掲げるもの (4)　門又は塀
		垣又は柵の構造の制限	道路に面して設ける垣又は柵は、次の各号に掲げる構造のいずれかとする。 ただし、道路の境界線から３メートル以上離れたもの、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２メートル以下の網状その他これに類する形状のもので、これに沿って植栽を施したもの 3　地盤面からの高さが２メートル以下のコンクリートブロック造、鉄筋コンクリート造又は石造りその他これらに類するもので、道路の境界線から１メートル以上後退し、かつ道路の境界線に沿って植栽を施したもの

「区域及び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）

用途混在等による産業環境の悪化を防止し、港湾機能の維持増進及び工業・流通系市街地ゾーンとしてふさわしい良好な環境の創出と保全を図るため、地区計画を定めるものである。

広島港五日市地区 地区計画 計画図



※　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。

５１．五日市海老山西地区 地区計画

決　　定　　平成２１年　３月３０日　広島市告示第 97号

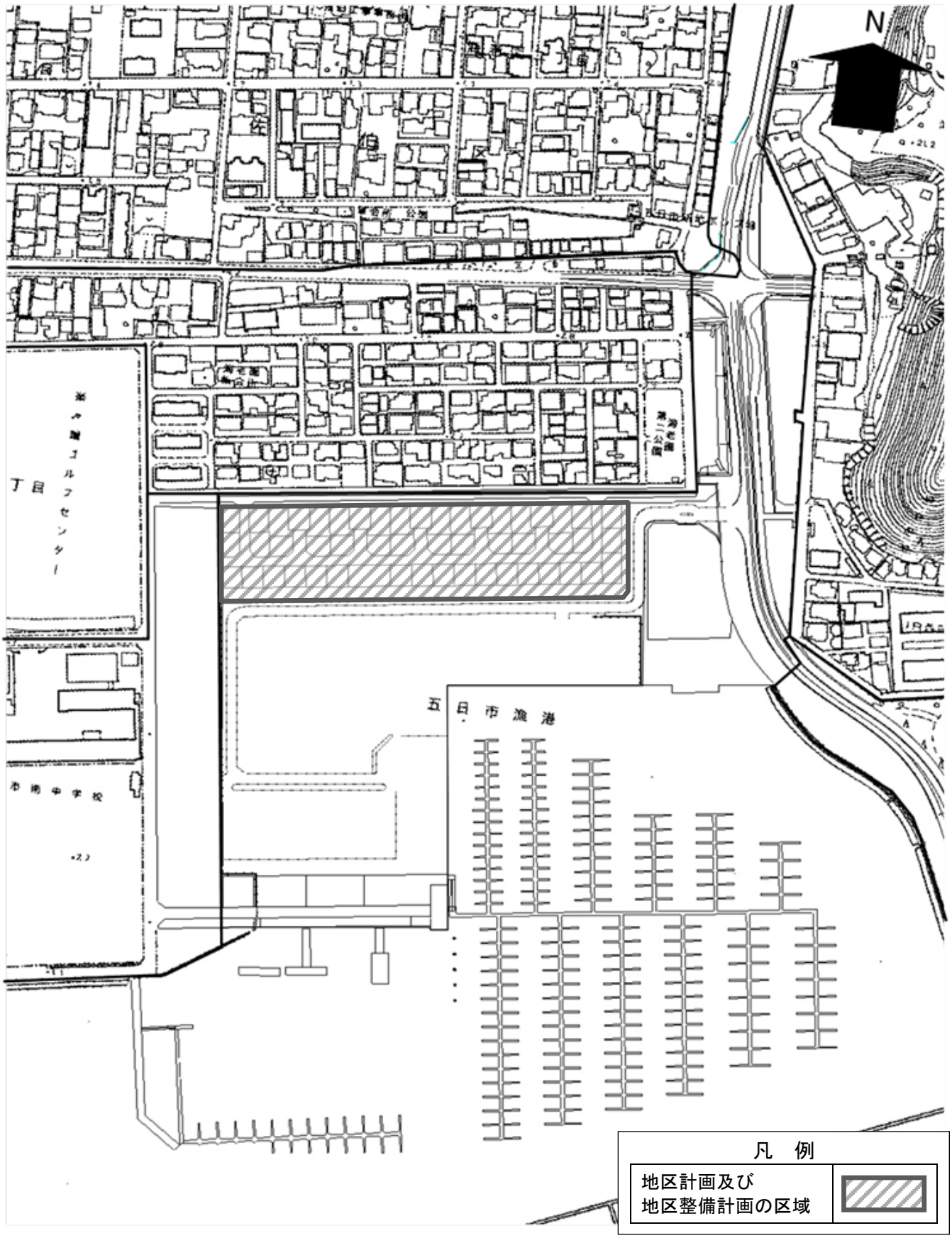
<table>
<tr><td colspan="2">名　　称</td><td>五日市海老山西地区 地区計画</td></tr>
<tr><td colspan="2">位　　置</td><td>広島市佐伯区海老園三丁目の一部</td></tr>
<tr><td colspan="2">面　　積</td><td>約 １．４ ｈａ</td></tr>
<tr><td colspan="2">地区計画の目標</td><td>五日市海老山西地区は、広島市の中心部より西へ約９キロメートル、ＪＲ五日市駅（広電五日市駅）から約１キロメートル南側に位置し、近隣には海老山公園等の公園緑地が存在し、交通条件や自然環境に恵まれた地区である。
本地区の周辺は、日常的な都市サービスを提供する地域拠点として位置付けられており、周辺の都市施設用地と一体的に臨海土地造成事業による埋立が進められてきた。
この埋立により生み出された土地について、地区計画を策定することにより、敷地の細分化等による居住環境の悪化を防止して事業効果の維持増進を図るとともに、周辺の市街地と調和した良好な建築物等の建築を誘導することによって、閑静で潤いのある住宅市街地の形成を図ろうとするものである。</td></tr>
<tr><td rowspan="2">区域の整備、開発及び保全に関する方針</td><td>地区施設の整備の方針</td><td>本地区における地区施設は、臨海土地造成事業により整備されており、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。</td></tr>
<tr><td>建築物等の整備の方針</td><td>建築物等について、次のような事項を定めることにより、閑静で潤いのある住宅地としての街並みの形成を図る。
１　建築物の用途の制限
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　壁面の位置の制限
６　建築物の高さの最高限度
７　建築物等の形態又は意匠の制限
８　かき又はさくの構造の制限</td></tr>
<tr><td colspan="2">土地利用に関する方針</td><td>良好な環境を有する住宅地の形成を目指し、土地利用の方針を次のように定める。
１　閑静で潤いのある住宅市街地が形成されるよう戸建の低層住宅を主体とした地区とする。
２　隣接する五日市漁港の土地利用及び景観を考慮して，緑地を配置し潤いのある都市環境を確保する。</td></tr>
<tr><td>地区整備計画</td><td>建築物等に関する事項</td><td>建築物の用途の制限</td><td>次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。
１　住宅
２　兼用住宅（建築基準法施行令第１３０条の３に規定する住宅をいう。）
３　共同住宅、寄宿舎又は下宿
４　集会所
５　幼稚園
６　保育所その他これに類するもの
７　診療所
８　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
９　前各項の建築物に附属するもの（建築基準法施行令第１３０条の５各号に掲げるものを除く。）</td></tr>
</table>

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の容積率の最高限度	１０分の１０
		建築物の建ぺい率の最高限度	１０分の５
		建築物の敷地面積の最低限度	１６５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、この限りでない。 １　集会所 ２　巡査派出所 ３　公衆電話所 ４　建築基準法施行令第１３０条の４各号に掲げる建築物
		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。）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。）　１．０メートル (2)　隣地境界線　０．７５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)　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 (2)　簡易な構造の自動車車庫 (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　当該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 (5)　公衆電話所 (6)　建築基準法施行令第１３０条の４第４号または第５号に掲げるもの (7)　門又は塀 (8)　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
		建築物の高さの最高限度	１　建築物の高さは１０メートルを超えてはならない。 ２　建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に１．２５を乗じて得たものに５メートルを加えたもの以下としなければならない。 ３　第１項及び第２項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。 ４　北側の前面道路の反対側に水面、線路敷その他これらに類するものがある場合又は建築物の敷地が北側で水面、線路敷その他これらに類するものに接する場合における第２項の規定の適用については、当該前面道路の反対側の境界線又は当該水面、線路敷その他これらに類するものに接する隣地境界線は、当該水面、線路敷その他これらに類するものの幅の２分の１だけ外側にあるものとみなす。 ５　建築物の敷地の地盤面が北側の隣地（北側に前面道路がある場合においては、当該前面道路の反対側の隣接地をいう。）の地盤面より１メートル以上低い場合における第２項の規定の適用については、その建築物の敷地の地盤面は、当該高低差から１メートルを減じたものの２分の１だけ高い位置にあるものとみなす。 ６　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、５メートルまでは、算入しない。

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の形態又は意匠の制限	屋外広告物（屋外広告物法（昭和２４年法律第１８９号）第２条第１項に定めるものをいう。）は、自己の用に供する広告物（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４項第１号又は第２号に掲げるものをいう。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　広告物の掲出を主たる目的として独立して設けるもので、高さ（脚部、露出基礎等を含む。）が５メートルを超えるもの ２　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を利用したもの若しくは壁面から張出して設けるもの ３　屋上若しく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
		かき又はさくの構造の制限	道路に面して設けるかき又はさくは、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、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メートル以下の網状その他これに類する形状で開放性を著しく妨げないもの ３　地盤面からの高さが０．４メートル以下のコンクリートブロック造、鉄筋コンクリート造、石造りその他これらに類するもの

「区域については、計画図表示のとおり。」

五日市海老山西地区 地区計画



※ 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。

５２．西風新都石内湯戸・下沖地区 地区計画

決　　定　　平成２１年　６月　１日　広島市告示第 255 号
最終変更　　平成２８年　６月２３日　広島市告示第 325 号

名　　称		西風新都石内湯戸・下沖地区地区計画
位　　置		広島市佐伯区五日市町大字石内の一部
面　　積		約７．６ｈａ
地区計画の目標		西風新都は、広島市の北西部に位置し、山陽自動車道五日市Ｉ.Ｃ、広島自動車道広島西風新都Ｉ.Ｃを区域内に有し、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、「新たな都市機能の集積拠点」として整備される都市である。 石内湯戸・下沖地区は、都市計画道路五日市石内線と市道佐伯１区８２号線の交差点に近接しており、「活力創造都市“ひろしま西風新都”推進計画２０１３」において、その利便性を生かし、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「地区拠点」に位置付けられている。 このため、地区計画を策定することにより、商業施設や地区の特性を活かした個性あるきめ細かな生活利便施設を誘導し、賑わいと魅力あふれる市街地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	地区施設の整備の方針	本地区における地区施設は、広島市が定める西風新都の都市づくりに関する計画に基づき、土地区画整理事業により整備し、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、快適な都市環境の形成及び保全を図る。 １　建築物の用途の制限 ２　建築物の敷地面積の最低限度 ３　壁面の位置の制限 ４　建築物等の形態又は意匠の制限 ５　かき又はさくの構造の制限
土地利用に関する方針		本地区を、特性に応じて区分し、次の方針を定める。 １　「商業施設地区」は、商業施設の集積を図り賑わいと魅力あふれる地区とする。 ２　「生活関連施設地区」は、周辺環境に配慮した住宅と地区の特性を活かした近隣住民へのきめ細かなサービス施設等が共存する地区とする。

<table>
<tr><td rowspan="6">地区整備計画</td><td colspan="3" rowspan="3">地区施設の配置及び名称</td><td colspan="3">道　　路</td></tr>
<tr><td>名　　称</td><td>幅員</td><td>延長</td></tr>
<tr><td>街区道路</td><td>約１２メートル</td><td>約５１４メートル</td></tr>
<tr><td rowspan="3">建築物等に関する事項</td><td rowspan="2">地区の区分</td><td>名称</td><td>商業施設地区
（近隣商業地域）</td><td>生活関連施設地区
（第一種中高層住居専用地域）</td></tr>
<tr><td>面積</td><td>約５．８ha</td><td>約１．８ha</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物の用途の制限</td><td>次に掲げる建築物は建築してはならない。

１　住宅
２　共同住宅、寄宿舎又は下宿
３　集会所
４　神社、寺院、教会その他これらに類するもの
５　ホテル又は旅館
６　自動車教習所
７　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
８　床面積の合計が１５平方メートルを超える畜舎（店舗等に附属するものを除く。）
９　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等の遮音上有効な建築物内に設けるものを除く。）
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</td><td>次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。

１　住宅（専用面積が３０平方メートル未満の住居（以下「ワンルーム形式の住戸」という。）の専用面積の合計が全体専用面積の３分の２を超える長屋を除く。）
２　兼用住宅（建築基準法施行令第１３０条の３に定める住宅をいう。）
３　共同住宅（ワンルーム形式の住戸の専用面積の合計が、全体の専用面積の３分の２を超えるものを除く。）
４　寄宿舎又は下宿
５　集会所（近隣住民を対象としたものに限る。）
６　幼稚園
７　老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの
８　病院又は診療所
９　巡査派出所、公衆電話所その他これらに類するもので、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
10　老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの
11　建築基準法施行令第１３０条の５の３各号に掲げ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５００平方メートル以内のもの（３階以上の部分をその用途に供するものを除く。）
12　建築基準法施行令第１３０条の５の４に定める公益上必要な建築物
13　自動車車庫で床面積の合計が３００平方メートル以内のもの（３階以上の部分をその用途に供する部分を除く。）
14　前各項の建築物に附属するもの（建築基準法施行令第１３０条の５の５各号に掲げるものを除く。）</td></tr>
</table>

建築物の敷地面積の最低限度	５００平方メートルとする。ただし、次に掲げる場合は、この限りでない。 １　５００平方メートル未満の換地を建築物の敷地として使用する場合で当該敷地面積が当該換地面積以上で、かつ、１００平方メートル以上であるとき ２　巡査派出所の敷地として使用する場合 ３　公衆電話所の敷地として使用する場合 ４　地方公共団体の支庁又は支所の用に供する建築物、老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類する建築物の敷地として使用する場合 ５　建築基準法施行令第１３０条の４第４号又は第５号に掲げる建築物の敷地として使用する場合 ６　税務署、郵便局、警察署、保健所、消防署その他これらに類する建築物の敷地として使用する場合	１６５平方メートルとする。ただし、次に掲げる場合は、この限りでない。 １　１６５平方メートル未満の換地を建築物の敷地として使用する場合で当該敷地面積が当該換地面積以上で、かつ、１００平方メートル以上であるとき ２　巡査派出所の敷地として使用する場合 ３　公衆電話所の敷地として使用する場合 ４　集会所（近隣住民を対象としたものに限る。）の敷地として使用する場合 ５　地方公共団体の支庁又は支所の用に供する建築物、老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類する建築物の敷地として使用する場合 ６　建築基準法施行令第１３０条の４第４号又は第５号に掲げる建築物の敷地として使用する場合 ７　税務署、郵便局、警察署、保健所、消防署その他これらに類する建築物の敷地として使用する場合
壁面の位置の制限	⑴　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。 ア　計画図に表示するＡの範囲に存する道路　6メートル イ　計画図に表示するＡの範囲以外の範囲に存する幅員6メートルを超える道路　　2メートル ウ　幅員6メートル以下の道路　１メートル エ　隣地境界線　　１メートル ⑵　前号の規定は、次に掲げる建築物又は建築物の部分には、適用しない。 ア　簡易な構造の自動車車庫 イ　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 ア）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 イ）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 ウ　巡査派出所 エ　公衆電話所 オ　建築基準法施行令第130条の4第4号又は第5号に掲げるもの カ　門又は塀 キ　アからカ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	⑴　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１メートル以上としなければならない。 ⑵　前号の規定は、次に掲げる建築物又は建築物の部分には、適用しない。 ア　簡易な構造の自動車車庫 イ　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 ア）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 イ）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 ウ　巡査派出所 エ　公衆電話所 オ　建築基準法施行令第130条の4第4号又は第5号に掲げるもの カ　門又は塀 キ　アからカ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	屋外広告物(屋外広告物法(昭和２４年法律第１８９号)第２条第１項に定めるものをいう。)は、自己の用に供する広告物（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４項第１号及び２号に掲げるものをいう。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号に規定するものはこの限りではない。 １　広告物の掲出を主たる目的として独立して設けるもので、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　屋上若しく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	
		かき又はさくの構造の制限	道路に面して設けるかき又はさくは、次に掲げる構造のいずれかとする。 ただし、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　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かき又はさくは、次に掲げる構造のいずれかとする。 ただし、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１．５メートル以下の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 ３　地盤面からの高さが１．２メートル以下のコンクリートブロック造、鉄筋コンクリート造又は石造りその他これに類するもの

「区域及び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）

当該地区は、「活力創造都市“ひろしま西風新都”推進計画２０１３」において、地域住民が主体となって地区計画制度等を積極的に活用して計画的な魅力あるまちづくりを行う「計画誘導地区」に位置付けられており、平成１８年には地域住民が主体となって「石内まちづくり基本構想」を策定している。

こうしたことを踏まえ、恵まれた立地特性を生かし、商業施設や個性ある生活利便施設を誘導するとともに賑わいと魅力あふれる市街地環境の形成を図るため、地区計画を定めるものである。

西風新都石内湯戸・下沖地区　地区計画

※　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。

５３．広島駅新幹線口周辺地区 地区計画

決　　定　　平成２２年　１月１９日　広島市告示第　９４号
最終変更　　令和　５年　９月　４日　広島市告示第３５７号

名　　称	広島駅新幹線口周辺地区 地区計画
位　　置	広島市東区二葉の里三丁目の全部並びに二葉の里一丁目、二葉の里二丁目、 上大須賀町及び若草町の各一部 南区松原町の一部
面　　積	約２９．４ｈａ
地区計画の目標	広島市の陸の玄関である広島駅周辺地区では、広域交通結節点としての特性を生かし、都心機能の充実・強化に資する複合拠点の形成を目指している。 ＪＲ広島駅を含む本地区では、大規模な低・未利用地の土地利用転換や施設の更新にあたって、以下の目標により、公共事業を推進するとともに民間開発事業を誘導し、計画的な市街地の整備を図る。 １　土地の計画的な高度利用により広島の陸の玄関にふさわしい、広域ブロックの発展を牽引する活気と賑わいのある都市空間を創出する。 ２　地区の景観形成や周辺の住環境の保全等に配慮した街並みを形成する。 ３　道路や駅前広場等の都市基盤施設の充実を図り、広域交通結節点としての機能向上と円滑で安全な交通処理を実現する。 ４　鉄道で分断されている地区を結ぶ広島駅自由通路等の歩行者施設や公園・緑地、敷地内のオープンスペース等の整備により、地区の回遊性の向上を図る。 ５　環境負荷の低減やユニバーサルデザインの考え方などを積極的に導入し、先導的な都市環境を創造する。
土地利用に関する基本方針	本地区を５つの地区に区分し、導入すべき都市機能を各々の地区特性に応じて配置することにより、適切かつ良好な土地利用を実現するため、土地利用に関する方針を以下のように定める。 １　Ａ－１、Ａ－２、Ａ－３地区では、広域的な拠点性を高めるため、業務機能及び教育・人材育成機能を主体に、商業・文化等の機能が複合した土地利用とする。 ２　Ｂ地区では、医療及び関連する業務機能を主体に、教育・人材育成や都心居住等の機能が複合した土地利用とする。 ３　Ｃ－１(1)、Ｃ－１(2)、Ｃ－２、Ｃ－３地区では、都心居住等の機能を主体に、広島駅に近接した利便性を生かした業務・商業等の機能が複合した土地利用とする。 ４　Ｄ地区では、広島駅の交通結節機能を生かし、商業機能及び業務機能を主体に、宿泊・サービス等の機能が複合した土地利用とする。 ５　Ｅ地区では、広域的な拠点性を高めるため、業務機能及び宿泊機能を主体に、商業や都心居住等の機能が複合した土地利用とする。 ６　各地区とも、敷地内に緑豊かなオープンスペースと安全な歩行者空間を適切に配置し、都心にふさわしい潤いのある快適な空間を形成する。

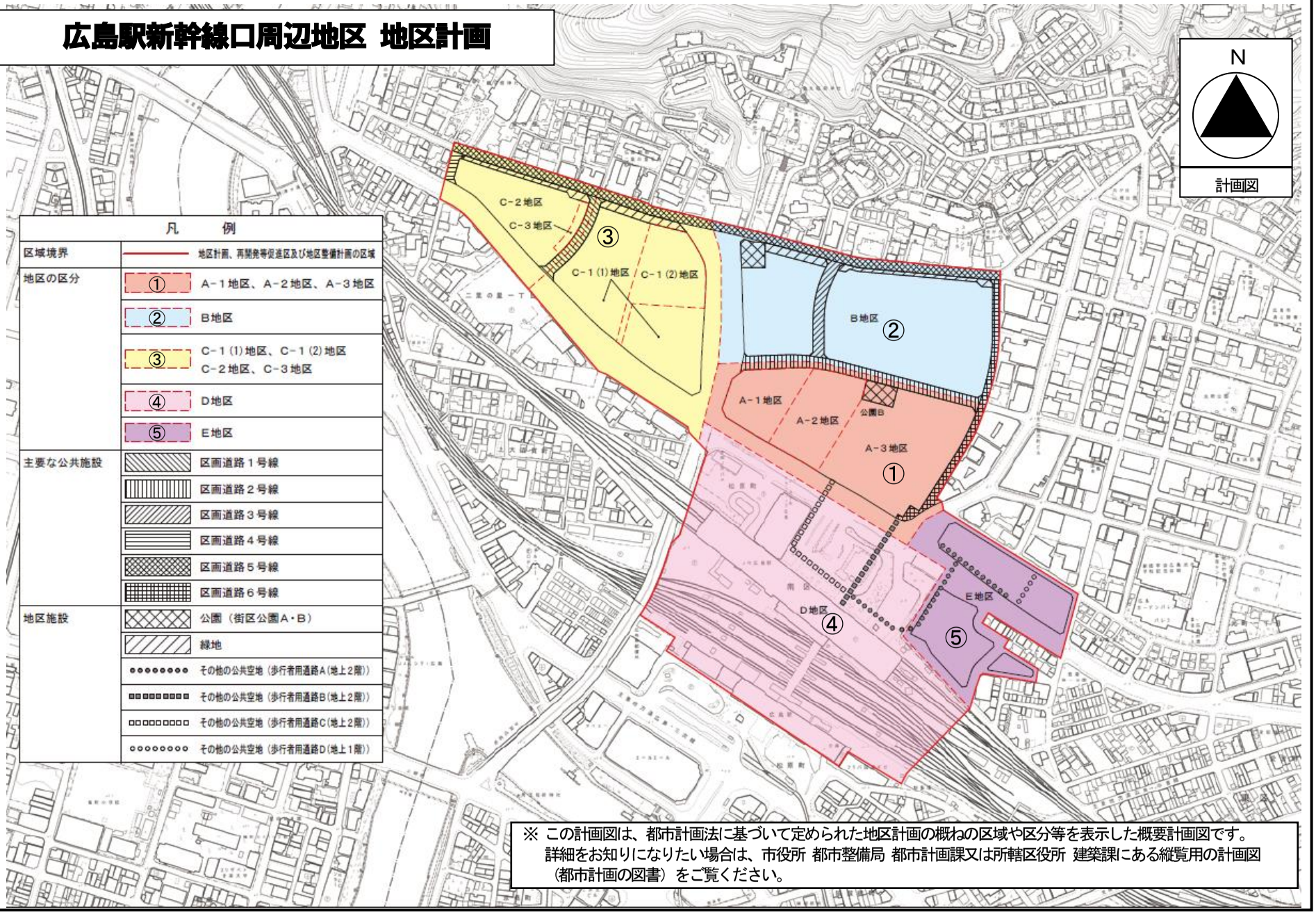
区域の整備、開発及び保全に関する方針	公共施設等の整備の方針	本地区の広域交通結節機能の一層の向上を図るとともに、都心にふさわしい良好な市街地を形成するため、公共施設等の整備の方針を以下のように定める。 1　本地区及び周辺の自動車交通を円滑に処理するため、二葉の里土地区画整理事業により都市計画道路常盤橋若草線及び区画道路を整備する。 2　地区の良好な都市環境の確保とともに、周辺の歴史・文化資源と調和した街並みを形成するため、二葉の里土地区画整理事業により公園・緑地を整備する。 3　広島駅と周辺再開発地区との連絡向上や、広島駅南口広場及び新幹線口広場に発着する公共交通機関へのアクセス改善のため、広島駅自由通路及び新幹線口ペデストリアンデッキを整備するとともに、敷地内の歩行者用通路等との有機的な連絡を図る。 4　駅前広場機能を強化し、本地区の交通結節機能を高めるため、広島駅新幹線口広場の再整備を行う。 5　自転車等利用者の利便性向上のため、Ｅ地区に公共自転車等駐車場を整備する。 6　安全かつ円滑な交通の確保と景観への配慮を行うため、都市計画道路常盤橋若草線において電線共同溝を整備する。
	建築物等の整備の方針	建築物等の整備の方針を以下のように定める。 1　周辺市街地の環境に配慮しつつ、各地区の土地利用の方針に基づいた建築物を配置する。 2　地区の背後に位置する二葉山や二葉の里歴史の散歩道沿いの景観に配慮するとともに、魅力ある都市景観を形成するため、建築物の形態、配置及び意匠に配慮する。 3　敷地内のオープンスペースを歩行者ネットワークの連携に配慮して適切に配置し、地区全体の回遊性向上を図るとともに、周辺環境と調和した緑豊かな潤いのある都市空間を整備する。 4　周辺交通への影響に配慮した適切な交通処理が図れるよう建築物の規模を踏まえた駐車場を整備する。 5　環境関連の新技術の導入やユニバーサルデザインに配慮した建築物等を整備するなど、良好な都市環境を形成するための取組みを推進する。 6　業務機能及び教育・人材育成機能を中心としたＡ－１、Ａ－２、Ａ－３地区については、周辺環境への配慮及び有効空地の確保等の貢献内容を評価し、地区計画により将来見直すことを想定した容積率の最高限度を上限７００％に設定することにより、土地の高度利用と都市機能の増進を図る。 なお、Ａ－３地区については、当地区にふさわしい良好な市街地環境の形成を踏まえた計画が具体化するまでの間、建築物の容積率の最高限度を４００％とする。 7　医療及び関連する業務機能を中心としたＢ地区については、周辺環境への配慮及び有効空地の確保等の貢献内容を評価し、地区計画により将来見直すことを想定した容積率の最高限度を上限４５０％に設定することにより、土地の高度利用と都市機能の増進を図る。 8　都心居住機能を中心としたＣ－１(1)、Ｃ－１(2)、Ｃ－２、Ｃ－３地区については、周辺環境への配慮及び有効空地の確保等の貢献内容を評価し、地区計画により将来見直すことを想定した容積率の最高限度を上限４５０％に設定することにより、土地の高度利用と都市機能の増進を図る。

<table>
<tr><td rowspan="15">再開発等促進区</td><td>面積</td><td colspan="6">約２９．４ｈａ</td></tr>
<tr><td rowspan="7">主要な公共施設の配置及び規模</td><td rowspan="7">道　路</td><td>名　　称</td><td>幅　　員</td><td>延　　長</td><td colspan="2">摘　　要</td></tr>
<tr><td>区画道路１号線</td><td>１４ｍ</td><td>約１２０ｍ</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>区画道路２号線</td><td>１４ｍ</td><td>約３００ｍ</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>区画道路３号線</td><td>１４ｍ</td><td>約１２０ｍ</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>区画道路４号線</td><td>１１ｍ</td><td>約　４０ｍ</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>区画道路５号線</td><td>１１．５ｍ</td><td>約７００ｍ</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>区画道路６号線</td><td>９．５ｍ</td><td>約２９０ｍ</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td rowspan="8">地区整備計画</td><td rowspan="8">地区施設の配置及び規模</td><td rowspan="3">公　園</td><td>名　　称</td><td colspan="2">面　　積</td><td colspan="2">摘　　要</td></tr>
<tr><td>街区公園Ａ</td><td colspan="2">約１，０００㎡</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>街区公園Ｂ</td><td colspan="2">約１，０００㎡</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td rowspan="2">緑　地</td><td>名　　称</td><td colspan="2">面　　積</td><td colspan="2">摘　　要</td></tr>
<tr><td>緑地帯</td><td colspan="2">約３，５００㎡</td><td colspan="2">幅員５ｍ～１０ｍ</td></tr>
<tr><td rowspan="5">その他の公共空地（歩行者用通路）</td><td>名　　称</td><td>幅　　員</td><td>延　　長</td><td colspan="2">摘　　要</td></tr>
<tr><td>歩行者用通路Ａ</td><td>２ｍ～４ｍ</td><td>約３５０ｍ</td><td colspan="2">地上２階</td></tr>
<tr><td>歩行者用通路Ｂ</td><td>６ｍ</td><td>約１６０ｍ</td><td colspan="2">地上２階</td></tr>
<tr><td>歩行者用通路Ｃ</td><td>４ｍ</td><td>約２００ｍ</td><td colspan="2">地上２階</td></tr>
<tr><td>歩行者用通路Ｄ</td><td>４ｍ</td><td>約　５０ｍ</td><td colspan="2">地上１階</td></tr>
<tr><td rowspan="4">建築物等に関する事項</td><td rowspan="2">地区の区分</td><td>名称</td><td colspan="2">Ａ－１地区</td><td>Ａ－２地区</td><td>Ａ－３地区</td></tr>
<tr><td>面積</td><td colspan="2">約０．６ｈａ</td><td>約０．８ｈａ</td><td>約３．３ｈａ</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物等の用途の制限</td><td colspan="4">次に掲げる建築物は、建築してはならない。
１　勝馬投票券発売所、場外車券売場又は場外勝舟投票券発売所
２　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。以下「風営法」という。）第２条第１項第１号（キャバレーその他設備を設けて客にダンスをさせ、かつ、客の接待をして客に飲食をさせるものに限る。）及び第４号に掲げ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</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物の容積率の最高限度</td><td colspan="2">１０分の６５
ただし、建築基準法第６８条の３第１項の規定による認定を受けたものに限る。</td><td>―</td><td>１０分の４０</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物等の形態又は意匠の制限</td><td colspan="4">１　建築物等の意匠は、都心にふさわしい魅力ある街並み形成に配慮するとともに、二葉山の豊かな自然環境や歴史・文化資源などの周辺環境と調和したものとする。
２　屋外広告物は建築物と一体のもの、また歩行者空間と調和のとれたものとするなど、位置、規模及び意匠などについて十分配慮し、良好な都市景観の形成に資するものとする。</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td rowspan="4">地区整備計画</td><td rowspan="4">建築物等に関する事項</td><td rowspan="2">地区の区分</td><td>名称</td><td colspan="4">B地区</td></tr>
<tr><td>面積</td><td colspan="4">約5．4ｈａ</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物等の用途の制限</td><td colspan="4">次に掲げる建築物は、建築してはならない。
1　勝馬投票券発売所、場外車券売場又は場外勝舟投票券発売所
2　風営法第2条第1項第2号から第4号までに掲げる風俗営業に係る建築物</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物の容積率の最高限度</td><td colspan="4">―</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物等の形態又は意匠の制限</td><td colspan="4">1　建築物等の意匠は、都心にふさわしい魅力ある街並み形成に配慮するとともに、二葉山の豊かな自然環境や歴史・文化資源などの周辺環境と調和したものとする。
2　屋外広告物は建築物と一体のもの、また歩行者空間と調和のとれたものとするなど、位置、規模及び意匠などについて十分配慮し、良好な都市景観の形成に資するものとする。</td></tr>
<tr><td rowspan="4">地区整備計画</td><td rowspan="4">建築物等に関する事項</td><td rowspan="2">地区の区分</td><td>名称</td><td>C－1(1)地区</td><td>C－1(2)地区</td><td>C－2地区</td><td>C－3地区</td></tr>
<tr><td>面積</td><td>約3．7ｈａ</td><td>約0．8ｈａ</td><td>約1．9ｈａ</td><td>約0．1ｈａ</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物等の用途の制限</td><td colspan="4">次に掲げる建築物は、建築してはならない。
1　勝馬投票券発売所、場外車券売場又は場外勝舟投票券発売所
2　風営法第2条第1項第2号から第4号までに掲げる風俗営業に係る建築物</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物の容積率の最高限度</td><td>―</td><td>10分の45
ただし、建築基準法第68条の3第1項の規定による認定を受けたものに限る。</td><td>―</td><td>―</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物等の形態又は意匠の制限</td><td colspan="4">1　建築物等の意匠は、都心にふさわしい魅力ある街並み形成に配慮するとともに、二葉山の豊かな自然環境や歴史・文化資源などの周辺環境と調和したものとする。
2　屋外広告物は建築物と一体のもの、また歩行者空間と調和のとれたものとするなど、位置、規模及び意匠などについて十分配慮し、良好な都市景観の形成に資するものとする。</td></tr>
<tr><td rowspan="4">地区整備計画</td><td rowspan="4">建築物等に関する事項</td><td rowspan="2">地区の区分</td><td>名称</td><td colspan="2">D地区</td><td colspan="2">E地区</td></tr>
<tr><td>面積</td><td colspan="2">約9．9ｈａ</td><td colspan="2">約2．9ｈａ</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物等の用途の制限</td><td colspan="4">次に掲げる建築物は、建築してはならない。
1　勝馬投票券発売所、場外車券売場又は場外勝舟投票券発売所
2　風営法第2条第1項第1号(キャバレーその他設備を設けて客にダンスをさせ、かつ、客の接待をして客に飲食をさせるものに限る。）及び第4号に掲げ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</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物の容積率の最高限度</td><td colspan="4">―</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物等の形態又は意匠の制限</td><td colspan="4">1　建築物等の意匠は、都心にふさわしい魅力ある街並み形成に配慮するとともに、二葉山の豊かな自然環境や歴史・文化資源などの周辺環境と調和したものとする。
2　屋外広告物は建築物と一体のもの、また歩行者空間と調和のとれたものとするなど、位置、規模及び意匠などについて十分配慮し、良好な都市景観の形成に資するものとする。</td></tr>
</table>

「地区計画の区域、再開発等促進区の区域、地区整備計画の区域、地区の区分、主要な公共施設及び地区施設の配置は、計画図表示のとおり」

広島駅新幹線口周辺地区　地区計画



凡　例	
区域境界	地区計画、再開発等促進区及び地区整備計画の区域
地区の区分	① A－１地区、A－２地区、A－３地区
	② B地区
	③ C－１(1)地区、C－１(2)地区 C－２地区、C－３地区
	④ D地区
	⑤ E地区
主要な公共施設	区画道路１号線
	区画道路２号線
	区画道路３号線
	区画道路４号線
	区画道路５号線
	区画道路６号線
地区施設	公園（街区公園A・B）
	緑地
	その他の公共空地（歩行者用通路A(地上２階)）
	その他の公共空地（歩行者用通路B(地上２階)）
	その他の公共空地（歩行者用通路C(地上２階)）
	その他の公共空地（歩行者用通路D(地上１階)）

※ 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。

広島駅新幹線口周辺地区における用途地域及び容積率の見直し等の都市計画に関する運用方針

令和３年（２０２１年)４月改正

広島市都市整備局都市計画課

目　　次

第１　総則・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・３０２
１　目的・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・３０２
２　本運用方針の位置づけ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・３０２
３　本運用方針の適用範囲・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・３０２
４　用語の定義・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・３０３

第２　企画提案書の策定要件・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・３０５
１　上位関連計画との適合・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・３０５
２　開発計画の土地利用及び敷地の規模・・・・・・・・・・・・・・・・・・３０５
３　建築物に対する基準・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・３０５
４　周辺環境等への配慮・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・３０６

第３　用途地域及び容積率の見直し等・・・・・・・・・・・・・・・・・・３０７
１　見直しの考え方・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・３０７
２　計画容積率（Ｖ）の設定・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・３０７
３　見直し容積率（$Ｖ_1$）の設定 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・３０８
４　評価容積率（$Ｖ_2$）の設定 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・３０８
５　評価容積率（$Ｖ_2$）及び計画容積率（Ｖ）の最高限度の設定 ・・・・・・・３０８
６　有効空地の定義・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・３０９

第４　手続きの流れ等・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・３１１
１　手続きの流れ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・３１１
２　企画提案書・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・３１２
３　有効空地等の維持管理、標示及び占用・・・・・・・・・・・・・・・・・３１３
４　容積率緩和の認定申請・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・３１３
５　様式集・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・３１３

別図１・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・３１５
別図２・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・３１６

第１　総則

１　目的

広島駅新幹線口周辺地区は、中国地方最大規模の未利用国有地とＪＲ西日本所有地を中心として高い開発ポテンシャルを持つことから、中国財務局、広島県、広島市及びＪＲ西日本では、平成２０年（２００８年）３月に「二葉の里地区まちづくり基本計画」を策定し、まちづくりの具体化を進めてきた。その結果、二葉の里土地区画整理事業の実施、広島駅自由通路、新幹線口ペデストリアンデッキ等の整備とともに、まちづくりのルールとなる地区計画（再開発等促進区を定める地区計画）を定めることとなった。

再開発等促進区を定める地区計画は、まとまった低・未利用地等相当程度の土地の区域における土地利用の転換を円滑に推進するため、都市基盤整備と建築物等との一体的な整備に関する計画に基づき、事業の熟度に応じて市街地のきめ細かな整備を段階的に進めることにより、都市の良好な資産の形成に資するプロジェクトや良好な中高層の住宅市街地の開発整備を誘導するもので、都市環境の整備・改善及び良好な地域社会の形成に寄与しつつ、土地の高度利用と都市機能の増進を図ることを目的とした地区計画である。

「広島駅新幹線口周辺地区における用途地域及び容積率の見直し等の都市計画に関する運用方針」（以下「本運用方針」という。）は、広島駅新幹線口周辺地区における用途地域及び容積率の見直し等の考え方を明らかにするとともに、「広島駅新幹線口周辺地区　地区計画」（以下「本地区計画」という。）の都市計画変更に係る手順等を示すものである。

２　本運用方針の位置付け

広島駅新幹線口周辺地区において開発を行おうとする開発事業者は、事業計画等の詳細を示した「企画提案書」を広島市に提出する必要がある。本運用方針は、「企画提案書」の作成にあたり密接に関連する、用途地域や容積率の見直しの考え方等を示したものである。

広島市は、企画提案された区域ごとに、本運用方針に基づいた協議を行ったうえで、本地区計画の都市計画変更を行っていくこととなる。

３　本運用方針の適用範囲

本運用方針は、本地区計画の区域（別図１参照）を対象として適用する。

(1)　名称

広島圏都市計画（広島平和記念都市建設計画）地区計画

広島駅新幹線口周辺地区　地区計画

(2)　位置

広島市東区二葉の里三丁目の全部並びに二葉の里一丁目、二葉の里二丁目、

上大須賀町及び若草町の各一部、南区松原町の一部

(3)　面積

全体面積　　：約 29.4 ha

Ａ地区：約　4.7 ha

Ｂ地区：約　5.4 ha

Ｃ地区：約　6.5 ha
Ｄ地区：約　9.9 ha
Ｅ地区：約　2.9 ha

４　用語の定義

本運用方針において使用する主な用語の定義は、次に掲げるところによる。

二葉の里地区まちづくり基本計画	平成２０年３月２６日に、二葉の里三丁目地区まちづくり推進協議会（財務省中国財務局、広島県、広島市、ＪＲ西日本）により策定された、二葉の里地区の「土地利用方針」、「開発誘導方策」及び「基盤整備方策」などに関する計画
地区計画	都市計画法（昭和４３年法律第１００号）第１２条の４第１項第１号に規定する「地区計画」
再開発等促進区	都市計画法第１２条の５第３項に規定する「再開発等促進区」
地区整備計画	都市計画法第１２条の５第２項第３号に規定する「地区整備計画」
土地区画整理事業	道路、公園等公共施設の整備・改善と宅地の利用の増進を一体的に進めることにより、健全な市街地の造成を図る事業手法
換地	土地区画整理事業において、整理前の土地に換わって、整理後に交付される宅地
仮換地	土地区画整理事業において、従前の宅地に換わって使用・収益をすることができる土地で、換地予定の宅地
企画提案書	「再開発等促進区を定める地区計画」について、区域内の関係地権者（開発事業者）による開発整備などの計画に関する提案内容を記載した資料
区域	地区計画、再開発等促進区及び地区整備計画を定める土地
街区	原則として、四方を都市計画施設、２号施設、地区施設等の道路、公園などに囲まれた土地
地区の区分	区域を、地区計画及び地区整備計画で定める内容、事項などが同一の地区を単位として区分すること
２号施設	都市計画法第１２条の５第５項第２号に規定する施設 土地利用転換により新たに形成される区域に必要なもので、「都市計画施設」及び「地区施設」を除くもの

地区施設	都市計画法第１２条の５第２項第３号に規定する「地区施設」主として区域内の居住者等の利用に供される道路、公園、緑地、広場その他の公共空地などのこと
用途地域	都市計画法第８条第１項第１号に規定する用途地域
想定建蔽率（%）	用途地域見直し後の建蔽率
見直し容積率（%）	Ａ、Ｂ、Ｃ地区においては、土地区画整理事業に伴う用途地域の見直しを行った場合に想定される容積率 Ｄ地区においては、広島駅自由通路等が整備されることにより、将来、容積率を見直した場合に想定される容積率（見直し相当容積率）
計画容積率（%）	地区整備計画で定める「建築物の容積率の最高限度」
評価容積率（%）	地区計画の区域内及び周辺市街地環境の整備、改善等に資する貢献内容や建築計画などの優良性を評価して設定する容積率
有効空地	当該区域の環境整備に有効で公衆の使用に供する空地で、本運用方針第３用途地域及び容積率の見直し等-６有効空地の定義に適合するもの
有効空地面積（㎡）	有効空地の実面積に、有効係数を乗じて得た面積
有効係数	有効空地面積の算定において、有効空地の形態・地域への貢献度等から設定した係数
有効空地率（%）	有効空地面積の合計の敷地面積に対する割合
歩道状の空地	有効空地のうち、道路又は地区施設に位置づけられた緑地に沿って設ける歩行者用の空地

第２　企画提案書の策定要件

企画提案書の土地利用及び建築計画等に係る事項は、次の１から４までに適合しなければならない。

１　上位関連計画との適合

本地区計画の他、次の(1)から(5)に適合した計画内容であること。なお、改定された場合は、その内容に適合したものとする。

(1)　広島市の都市計画に関する基本的な方針（平成２５年８月　広島市）

(2)　都市再生緊急整備地域の地域整備方針（令和２年９月　都市再生本部）

(3)　ひろしま都心活性化プラン（平成２９年３月　広島市）

(4)　広島市景観計画（平成２６年７月　広島市）

(5)　二葉の里地区まちづくり基本計画（平成２０年３月２６日　二葉の里三丁目地区まちづくり推進協議会（財務省中国財務局、広島県、広島市、西日本旅客鉄道株式会社））

２　開発計画の土地利用及び敷地の規模

開発計画の土地利用は、本地区計画の「土地利用に関する基本方針」に即したものでなければならない。

敷地規模は、原則、街区単位を基本とする。ただし、敷地の状況等から必要と認められる場合には、広島市との協議により、別に敷地規模を定めることができる。

なお、換地により生じた小規模な宅地については、開発計画の敷地から除外することができる。

３　建築物に対する基準

(1)　基本的方針

区域内において整備される建築物及びその敷地は、次のアからウに適合すること。

ア　計画に当たっては、敷地内に有効空地や緑地を確保し、環境の保全及び向上を図るものであること。

イ　計画に当たっては、自動車及び人の交通がそれぞれ円滑に行われるように、交通の処理について十分配慮し、かつ、建築物の用途に応じた所要の駐車施設を適正に配置すること。

ウ　建築物の位置及び形態は、隣地との相隣関係や二葉山及び二葉の里歴史の散歩道沿いの景観に配慮するとともに、その他都市環境の向上に資するものであること。

(2)　建築物の高さの最高限度及び壁面の位置の制限

ア　各部分の高さ

建築物の各部分の高さは、当該部分から、道路等の中心線までの水平距離の５倍を超えないこと。

イ　壁面の位置の制限

建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は、次に掲げる数値以上としなければならない。ただし、次のものについては、この限りでない。

(ｱ) 「二葉の里土地区画整理事業」の区域内の小規模な宅地

(ｲ) 公益的施設（ペデストリアンデッキ、公衆便所、巡査派出所など）

区画道路１号線	道路境界線から　２．５メートル
区画道路２号線	道路境界線から　２．５メートル
区画道路３号線	道路境界線から　２．５メートル
区画道路４号線	道路境界線から　２．５メートル
区画道路５号線	道路境界線から　１０．０メートル
区画道路６号線	道路境界線から　２．５メートル
都市計画道路東部線及び東部線終点から駅西高架北交差点までの都市計画道路常盤橋若草線	道路境界線から　１０．０メートル
都市計画道路常盤橋若草線	道路境界線から　５．０メートル

※二葉の里土地区画整理事業の区域内に限る

４　周辺環境等への配慮

次の(1)から(8)に配慮した計画内容であること。

(1)　緑化

積極的に、敷地内の緑化、屋上緑化、壁面緑化等を図るよう配慮すること。

(2)　日照

近隣の土地利用の現況及び将来の動向を勘案し、近隣の日照に配慮すること。

(3)　風環境

高層建築物による近隣への気流の変化については、風速増加によって著しい影響を及ぼさないよう、有効な予防措置を講じること。

(4)　環境負荷低減

積極的に、環境関連の新技術を導入など、環境負荷の低減に配慮すること。

(5)　電波障害等

電波伝搬路障害及びテレビ受信障害が生じないよう、関係機関と協議して適切な措置を講じること。

(6)　ユニバーサルデザイン

積極的に、ユニバーサルデザインの導入を図るよう配慮すること。

(7)　消防

消防局と協議の上、はしご車の寄り付きスペース、消火活動上有効な施設を設置する等、防災対策に十分配慮すること。

(8)　避難

利用者が安全に避難できるよう、適切な避難経路の確保、避難施設の設置等に十分配慮すること。

第３　用途地域及び容積率の見直し等

１　見直しの考え方

(1)　用途地域の見直し

「再開発等促進区を定める地区計画」は、用途地域の変更を行わずに用途地域制度の制限（建築物の用途、指定容積率、指定建蔽率等）の緩和を行うことができる制度であるが、Ａ地区、Ｂ地区、Ｃ地区においては、「二葉の里土地区画整理事業」により都市基盤が整備されることから、仮換地指定がなされ、本地区計画等に適合した企画提案書が提出された後、用途地域の見直しを行う予定である。

なお、Ｄ地区、Ｅ地区については、「二葉の里土地区画整理事業」の区域外であるため、用途地域の見直しは行わない。

(2)　容積率の見直し及び設定

容積率の見直し及び設定は、ア、イ、ウによることとする。

ア　Ａ地区、Ｂ地区、Ｃ地区の区域

土地区画整理事業に伴う用途地域の見直しにより容積率を見直すとともに、有効空地等の確保による評価に基づき、容積率の設定を行う。

イ　Ｄ地区の区域

「再開発等促進区を定める地区計画」の制度に基づき、広島駅自由通路等の基盤整備の市街地環境への貢献度及び周辺の容積率とのバランスを勘案し、容積率を設定するとともに、有効空地等の確保による評価に基づき、容積率の設定を行う。

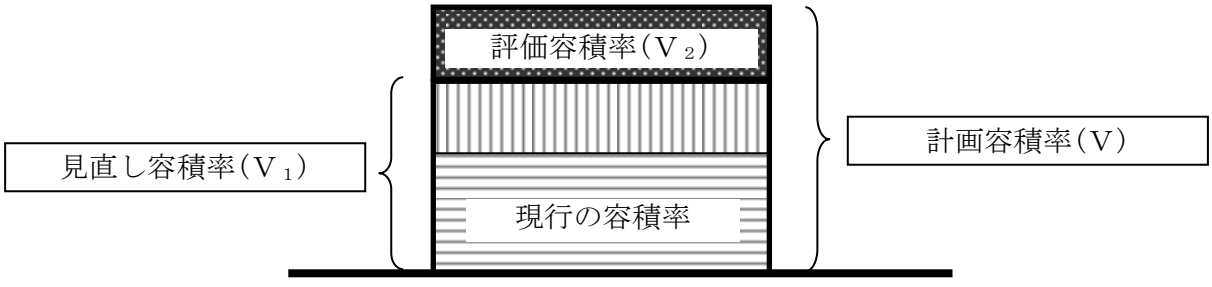
ウ　Ｅ地区の区域

当該地区は、本地区計画の区域であるが、都市再生特別地区によりすでに必要な容積率の設定がなされているため、本運用方針に基づく容積率の見直しは行わない。

２　計画容積率（Ｖ）の設定

計画容積率（Ｖ）は、見直し容積率（$Ｖ_1$）に評価容積率（$Ｖ_2$）を加えた範囲内で、区域面積に対する有効空地の割合、地域の整備及び良好な市街地環境の形成に寄与する度合い等を考慮し、以下に定める方法に従って算定した数値で設定することができるものとする。

計画容積率（Ｖ）＝ 見直し容積率（$Ｖ_1$）＋　評価容積率（$Ｖ_2$）

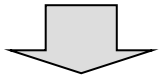


３　見直し容積率（Ｖ１）の設定

(1)　Ａ地区、Ｂ地区、Ｃ地区について

【基盤整備による見直し容積率等】

	地区の区分	用途地域	容積率	建蔽率
現行（指定）	Ａ地区	商業地域	４００％	８０％
	Ｂ地区	第二種住居地域	２００％	６０％
	Ｃ地区	第二種住居地域	２００％	６０％



	地区の区分	用途地域	容積率	建蔽率
見直し後（想定）	Ａ地区	商業地域	５００％	８０％
	Ｂ地区	近隣商業地域	３００％	８０％
	Ｃ地区	近隣商業地域	３００％	８０％

(2)　Ｄ地区について

【「再開発等促進区を定める地区計画」による見直し相当容積率】

	地区の区分	用途地域	容積率
設定後（想定）	Ｄ地区	商業地域	５００％

４　評価容積率（Ｖ２）の設定

有効空地等による評価容積率（Ｖ２）は、次式により算定した数値とする。

有効空地等の評価容積率算定式（Ｖ２）
２０／３×［Ｓ－｛０．２+１／２×（１－Ｃ）｝］

Ｓ：区域の面積に対する有効空地等面積の割合

Ｃ：想定建蔽率（建築基準法第５３条の規定により当該街区に適用される建蔽率）

５　評価容積率（Ｖ２）及び計画容積率（Ｖ）の最高限度の設定

計画容積率（Ｖ）の最高限度は、見直し容積率に１０分の２０を加えて得た数値の範囲内であって、かつ、見直し容積率に１．５を乗じて得た数値の範囲内とする。

評価容積率（Ｖ２）及び計画容積率（Ｖ）の最高限度は、次表のように想定している。

地区の区分	見直し容積率（Ｖ１）（想定値）	評価容積率（Ｖ２）の最高限度（想定値）	計画容積率（Ｖ）の最高限度（想定値）
Ａ地区	５００％	２００％	７００％
Ｂ地区	３００％	１５０％	４５０％
Ｃ地区	３００％	１５０％	４５０％
Ｄ地区	５００％	２００％	７００％

６ 有効空地の定義

有効空地とは、次のアからカまでの全てに該当する空地（花壇、池等の修景を含み、自動車の出入りする部分を除く。）をいう。

ア　日常一般に開放され、歩行者が自由に通行し、又は利用できるものであり、かつ、道路・通路等からの見通しが妨げられないものであること。

イ　最小幅が４メートル以上（道路に沿った歩道状の空地については２．５メートル以上）であること。

ウ　一つの有効な空地の面積は、歩道状の空地である場合を除き、１００平方メートル以上であること。

エ　全周の８分の１以上が道路に接しているものであること。ただし、動線上無理のない通路状有効空地を設けたもので、歩行者の出入りに支障がない場合にあっては、この限りでない。

オ　原則として２階以上の階及び地階には設けないこと。ただし、駅舎のコンコース、歩行者用通路（ペデストリアンデッキ）等に連絡する場合等、歩行者の利便に供する場合にあっては、この限りでない。

カ　ピロティ、アーケード、アトリウム等、建築物によって覆われるものにあっては、２面以上開放され、かつ、はり下（はりがない場合は床版下。以下同じ。）が５メートル以上であること。

(1)　有効空地率の最低限度

街区内の有効空地率（有効空地面積の合計／敷地面積×１００）の最低限度は、次に定める算式により算定した数値とする。

計　　算　　式
０．２７５＋１／２×（１－Ｃ）

Ｃ：想定建蔽率（建築基準法第５３条の規定により当該街区に適用される建蔽率）

(2)　有効空地面積

有効空地面積は、次表に掲げる区分に従い、有効空地の実面積に有効係数を乗じて算定するものとする。

	有効空地の形態	有効係数
ア	歩道状の有効空地（幅が４メートルをこえるものにあっては、幅が４メートル以内の部分に限る。）	１．５
イ	一の空地の面積が５００平方メートル以上の有効空地（アに該当するものを除く。）	１．２
ウ	一の空地の面積が３００平方メートル以上５００平方メートル未満の有効空地（アに該当するものを除く。）	１．１
エ	ア、イ及びウ以外の有効空地	１．０

次に掲げる有効空地は、上記により算定した有効空地面積に、次の区分よる有効係数を乗じて算定するものとする。

	区　　分	有効係数
オ	有効空地の地盤が、道路の路面に対して、１．５ｍ以上高いもの又は３．０ｍ以上低いもの	０．６
カ	ピロティ、アーケード、アトリウム等、建築物によって覆われているもの	
	①　空間の高さ：１０ｍ以上のもの	１．０
	②　空間の高さ：５ｍ以上１０ｍ未満	０．８
キ	有効空地の位置、意匠、形態等や有効空地に面する建築物の意匠、形態等が、当該有効空地の効用を増大させ、市街地環境の改善に特に寄与するものと認められるもの	１．２
ク	その他特別な場合は、前期の定めによらず、別途有効係数を定めることができる。	－

(3)　その他の評価項目

次の事項に該当する計画については、その重要性、必要性、施設等の面積、建設の難易度、地域への寄与の度合い等を勘案して、評価容積率（V_2）を求める際には、当該施設の用途に供する床面積相当の割合を有効空地面積の割合に加算することができる。ただし、当該施設による評価容積率の合計は、有効空地による評価容積率を超えないものであること。

ア　地域の整備改善に寄与する施設を設けた場合

≪例≫地域冷暖房施設、中水道施設、消防用水利施設、防災用備蓄倉庫　等

イ　地域社会の文化、教育等の向上及び保安に貢献する施設を設けた場合

≪例≫多目的ホール、劇場、博物館、美術館、図書館、集会所、地域コミュニティ施設、巡査派出所　等

ウ　福祉の向上等に寄与する施設を設けた場合

≪例≫老人ホーム、児童福祉施設等

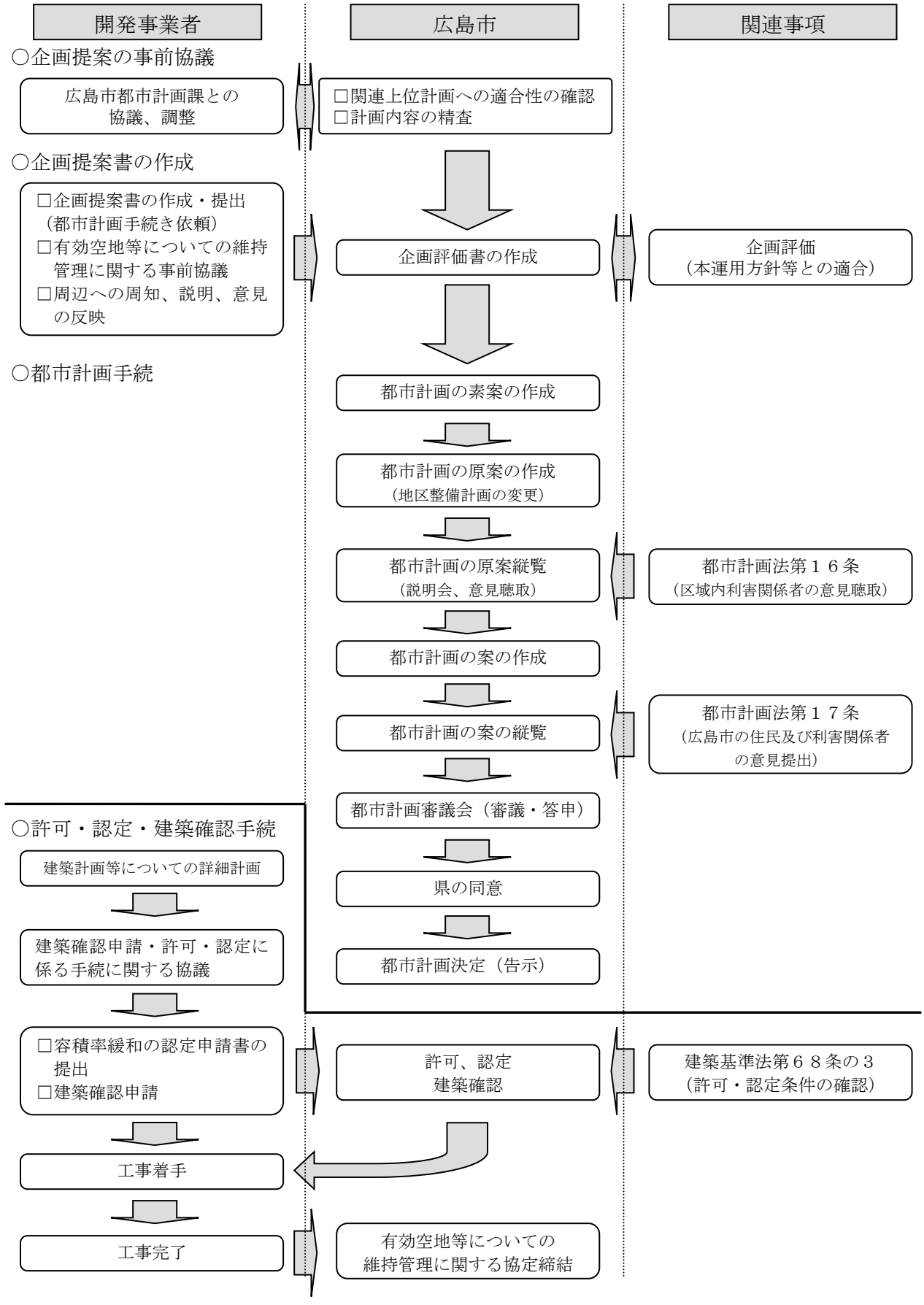
エ　その他市長が市街地の整備に資すると認める施設を設ける場合

(4)　Ａ地区、Ｂ地区、Ｃ地区における２号施設等の評価

Ａ地区、Ｂ地区、Ｃ地区において、新たに２号施設又は地区施設を本地区計画に定める場合は、当該施設の都市機能の増進に対する貢献度又は本地区内利用者への貢献度などを勘案して評価を行うものとする。

第４　手続きの流れ等

１　手続きの流れ



２　企画提案書

(1)　企画提案書の提出

本地区内において開発を行おうとする開発事業者は、当該提案内容などを記載した企画提案書を広島市に提出しなければならない。

(2)　企画提案書の標準的内容

企画提案書は、当該開発計画が、本運用方針第２企画提案書の策定要件に適合したものであるとともに、広島市が、当該開発計画に対する評価を行い、計画容積率等の指定に関する都市計画の原案を策定するために必要かつ十分な内容を備えていなければならない。

企画提案書が備えるべき標準的内容は次のとおりとする。

第１　開発計画地の位置づけ
- １　計画地の位置・規模及び現況
  - (1)　計画地の位置・規模
  - (2)　計画地の現況（計画地及び隣接地の土地所有と利用状況）
  - (3)　計画地開発の経緯
- ２　都市計画上の位置付け
  - (1)　都市計画の内容
  - (2)　国・広島県・広島市・二葉の里地区まちづくり推進協議会の上位関連計画における位置付け
  - (3)　計画地の立地特性
    - ア　交通
    - イ　周辺開発の動向

第２　空間設計の方針
- １　土地利用の方針
  - (1)　基本的な考え方
  - (2)　基本ゾーニングの構成
- ２　有効空地と歩行者ネットワークの形成の方針
- ３　有効空地の整備方針

第３　開発規模の設定
- １　開発フレームの設定
- ２　見直し容積率の設定
- ３　評価容積率の設定
- ４　計画容積率の設定
- ５　開発規模の設定

第４　建築物等の整備の方針
- １　基本方針（建築物の概要）
- ２　建築物等の整備の方針
  - (1)　用途別の配置計画
  - (2)　動線計画
  - (3)　景観デザイン
  - (4)　緑化
  - (5)　日照
  - (6)　風環境
  - (7)　環境負荷低減
  - (8)　電波障害等
  - (9)　ユニバーサルデザイン
  - (10)　消防
  - (11)　避難
- ３　道路の境界線からの後退
- ４　敷地境界線からの後退
- ５　建築物の高さの考え方
  - (1)　建築基準法による制限
  - (2)　本運用方針による各部分の高さ

第５　交通計画
- １　歩行者動線計画
- ２　自動車動線計画
- ３　交通処理計画
- ４　駐車場、駐輪場などの計画

第６　整備プログラム
- １　整備イメージ
- ２　整備スケジュール
  (開発スケジュール)
- ３　許認可申請手続きなど

第７　都市計画図書（素案）
- １　都市計画図書（素案）
- ２　本運用方針との適合表

(3)　広島市との協議・調整

企画提案書の作成・提出にあたっては、広島市と協議した上で、調整を図ること。

３　有効空地等の維持管理、標示及び占用

有効空地等の維持管理、標示及び占用については、別に定める「広島市有効空地等の維持管理、標示及び占用に関する取扱基準」によるものとする。

４　容積率緩和の認定申請

建築主は、建築基準法第６８条の３の規定に基づき、同法５２条の適用除外を受けようとする場合は、認定申請書を提出すること。

５　様式集

様式１　企画提案書の提出

附　則

この運用方針は、平成２１年１２月２２日から施行する。

附　則

この運用方針は、令和元年５月１日から施行する。

（改元による様式の変更）

附　則

この運用方針は、令和２年１０月１日から施行する。

（「広島市有効空地等の維持管理、標示及び占用に関する取扱基準」の策定に伴う重複項目の削除）

附　則

この運用方針は、令和３年４月１日から施行する。

（押印廃止による様式の変更）

様式１　企画提案書の提出

令和　　年　月　日

広島市長

＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿様

広島圏都市計画（広島平和記念都市建設計画）地区計画
広島駅新幹線口周辺地区 地区計画
に関する企画提案書の提出及び都市計画変更手続きの依頼について

このたび、　　区　　町　　丁目　　番　　の区域内において、下記のとおり、広島駅新幹線口周辺地区 地区計画の企画提案書を取りまとめましたので、提出するとともに、地区計画に関する都市計画変更手続きの依頼をいたします。

記

１．位　置

２．面　積

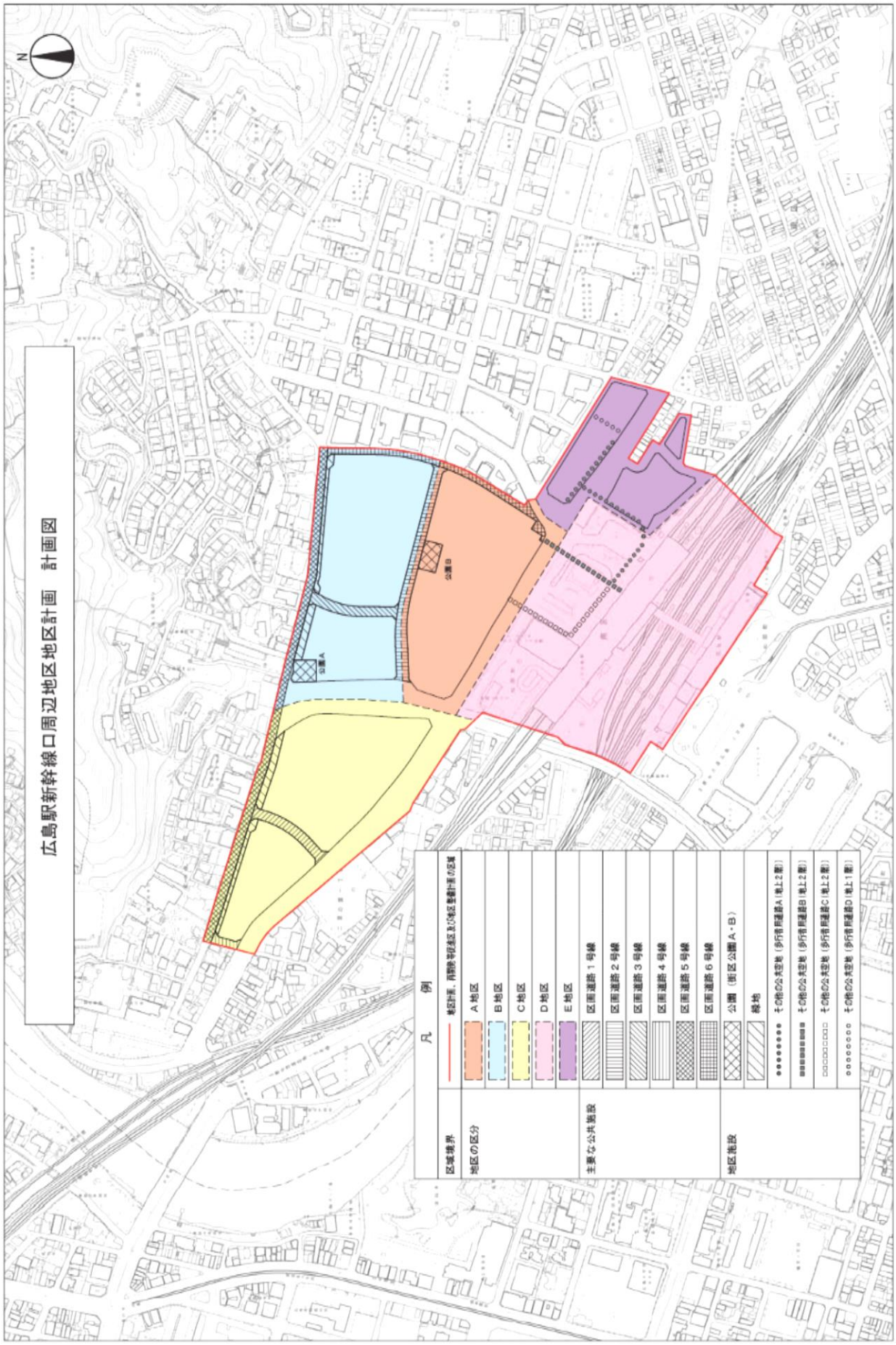
３．区　域　　別添のとおり

４．内　容　　別添のとおり

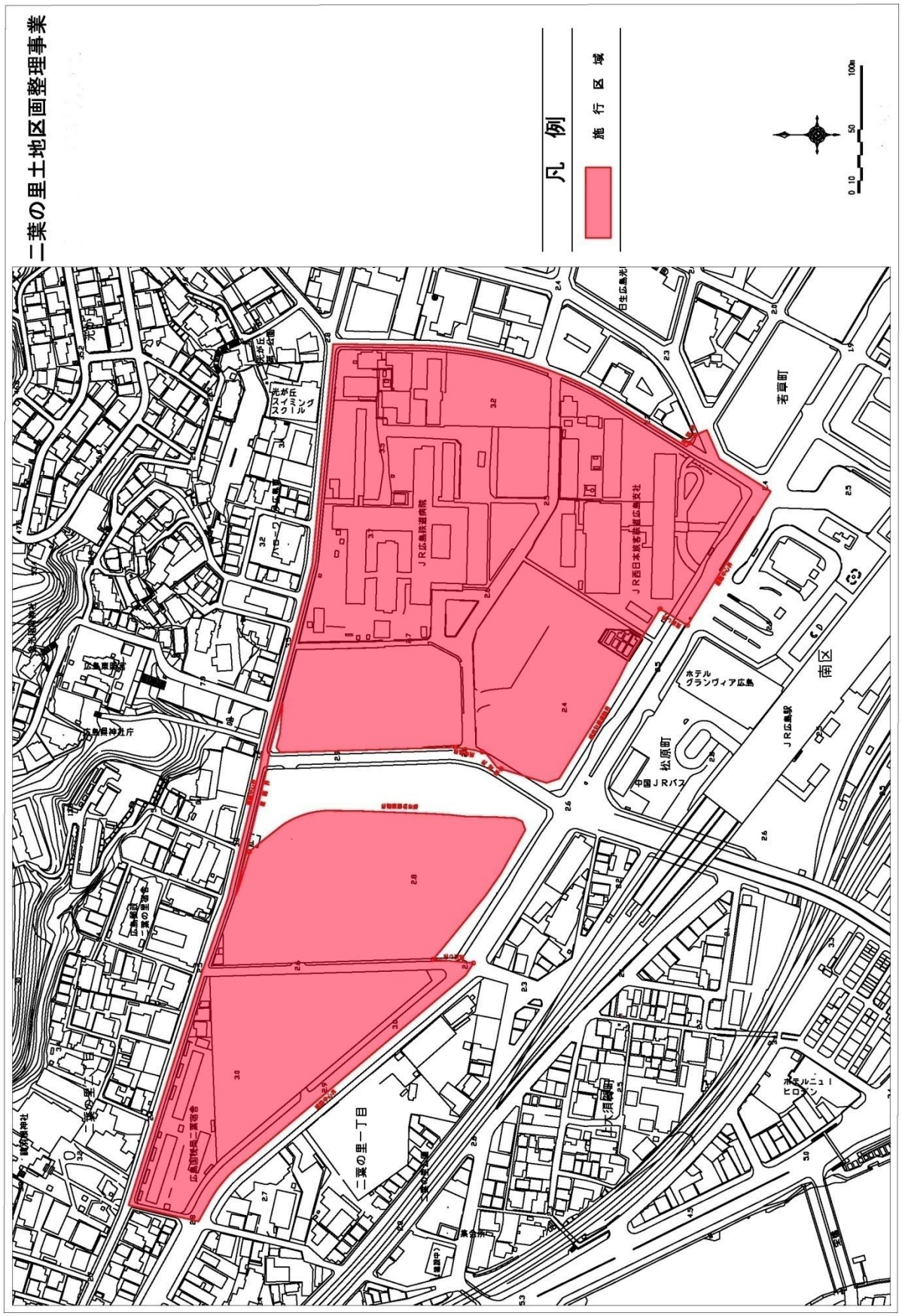
住所
氏名

（注）　住所及び氏名は、法人等の団体にあっては、事務所などの所在地、名称及び代表者の氏名を記載してください。

別図１


広島駅新幹線口周辺地区地区計画　計画図
N
凡　例
区域境界
地区の区分
A地区
B地区
C地区
D地区
E地区
主要な公共施設
区画道路１号線
区画道路２号線
区画道路３号線
区画道路４号線
区画道路５号線
区画道路６号線
地区施設
公園（街区公園A・B）
緑地
公園A
公園B

別図２


二葉の里土地区画整理事業
凡 例
施 行 区 域
0 10 50 100m
若草町
南区
松原町
ホテル
グランヴィア広島
JR広島駅
中国ＪＲバス
JR広島鉄道病院
JR西日本旅客鉄道広島支社
光が丘
スイミング
スクール
広島県庁
広島県神社庁
二葉の里一丁目
ホテルニュー
ヒロシン

５４．牛田台地区　地区計画

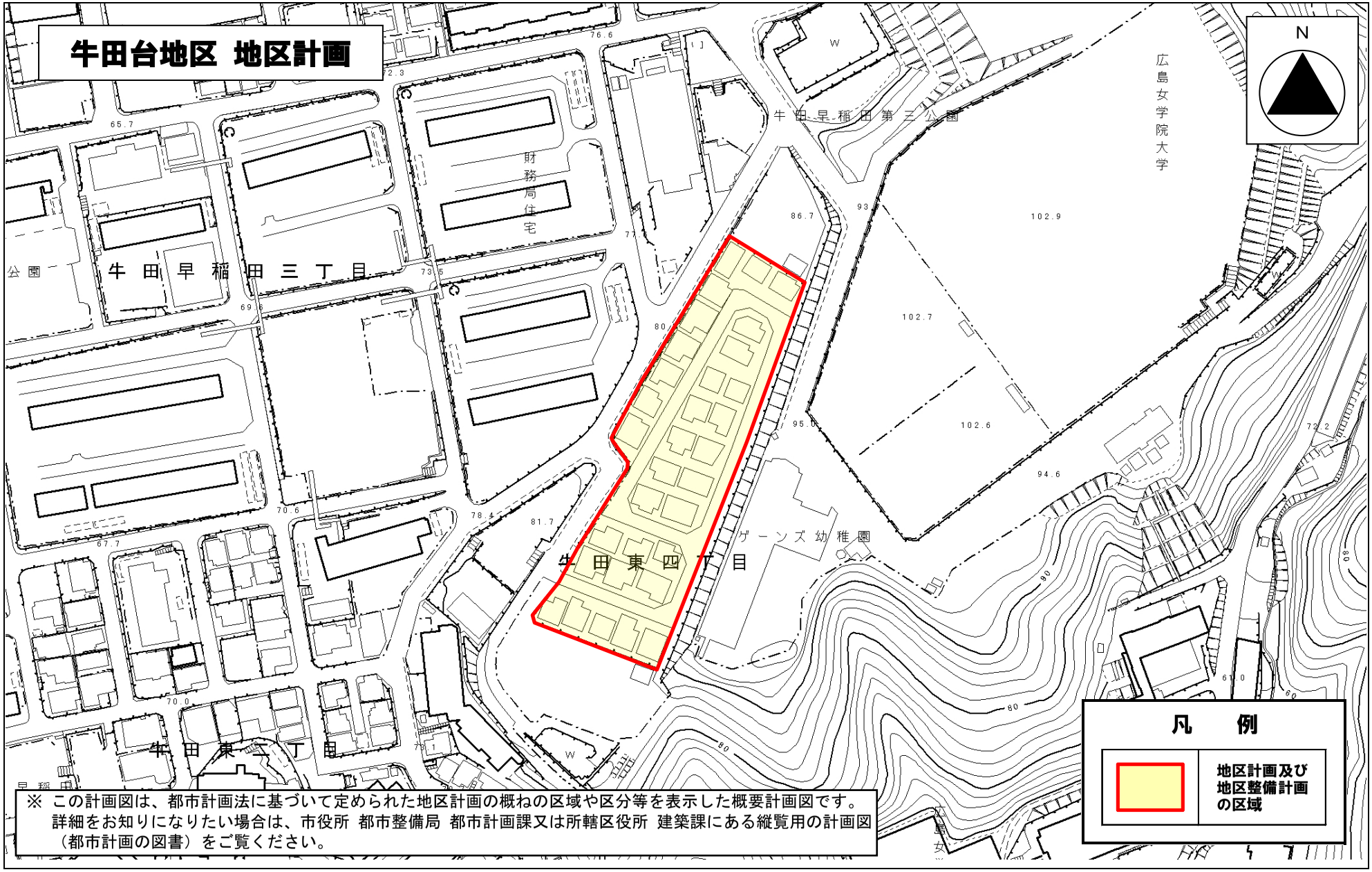
決　　定　　平成 23 年　7 月 4 日　広島市告示第 323 号

名　　称		牛田台地区 地区計画
位　　置		広島市東区牛田東四丁目の一部
面　　積		約０．７ｈａ
地区計画の目標		牛田台地区は、広島市の都心から約３キロメートル北側の丘陵地に位置する小規模な住宅地である。 本地区は、勾配屋根を有する戸建ての低層住宅により形成される住宅地で、良好な居住環境と街並み景観が形成されている。 このような状況の中、地区計画を策定することにより、建築物の用途の混在や敷地の細分化等による居住環境の悪化を防ぐとともに、建築物等の形態を制限することで良好な街並み景観の維持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	地区施設の整備の方針	本地区における地区施設は、宅地開発事業により整備されており、当該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、良好な居住環境と街並み景観の保全及び形成を図る。 １　建築物の用途の制限 ２　建築物の敷地面積の最低限度 ３　建築物の高さの最高限度 ４　壁面の位置の制限 ５　建築物等の形態又は意匠の制限
土地利用に関する方針		良好な居住環境を保全するため、戸建ての低層住宅を主体とした閑静で落ち着きのある住宅地としての土地利用を維持する地区とする。
地区整備計画 建築物等に関する事項	建築物の用途の制限	次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。 １　住宅（住戸数が３以上の長屋を除く。） ２　兼用住宅（建築基準法施行令第 130 条の 3 に定める住宅（住戸数が３以上の長屋を除く。）をいう。） ３　集会所（近隣住民を対象としたものに限る。） ４　診療所 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 に定める公益上必要な建築物 ６　前各項の建築物に附属するもの（以下「附属建築物」という。）（建築基準法施行令第 130 条の 5 各号に掲げるものを除く。）
	建築物の敷地面積の最低限度	１５０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 130 条の 4 に定める公益上必要な建築物
	建築物の高さの最高限度	１　建築物の高さは、１０メートルを超えてはならない。 ２　前項の建築物の高さには、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５メートルまでは算入しない。

地区整備計画	建築物等に関する事項	壁面の位置の制限	1　建築物（附属建築物、門又は塀を除く。）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、０．５メートル以上としなければならない。 2　当該地区計画の決定の際現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物が前項の規定に適合しない場合においては、当該建築物に対して、前項の規定は適用しない。 3　前項の規定により第１項の適用を受けない建築物に増築をする場合においては、増築する部分が第１項の規定に適合する場合に限り、当該建築物に対して、第１項の規定は適用しない。 4　第２項の規定により第１項の適用を受けない建築物に修繕又は模様替をする場合においては、当該建築物に対して、第１項の規定は適用しない。
		建築物等の形態又は意匠の制限	1　建築物の屋根の形態は勾配屋根とし、屋根勾配は１０分の３以上とする。ただし、次に掲げる建築物又は建築物の部分については、この限りではない。 (1) 最上階以外の階の屋根 (2) ポーチその他これに類する建築物の部分の屋根 (3) 附属建築物 (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に定める公益上必要な建築物（建築物の敷地面積が１５０平方メートル未満のものに限る。） 2　屋外広告物（屋外広告物法（昭和 24 年法律第 189 号）第２条第１項に定めるものをいう。）は、自己の用に供する広告物（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４項第１号又は第２号に掲げるものをいう。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号に規定するものは、この限りではない。 (1) 広告物の掲出を主たる目的として独立して設けるもので、高さ（脚部、露出基礎等を含む。）が４メートルを超えるもの (2) 建築物を利用して表示するものにあっては、地盤面からの高さが４メートルを超える位置に設けるもの (3) 表示面積の合計が３平方メートルを超えるもの (4) 色彩又は装飾が周辺環境の美観風致を損なうもの

「区域及び地区整備計画の区域は、計画図表示のとおり。」

牛田台地区 地区計画



※ 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。

５５．広島市民球場周辺地区　地区計画

決　　定　　平成 23 年　8 月 26 日　広島市告示第 387 号
最終変更　　平成 28 年　6 月 23 日　広島市告示第 325 号

<table>
<tr><td colspan="2">名　　称</td><td>広島市民球場周辺地区地区計画</td></tr>
<tr><td colspan="2">位　　置</td><td>広島市南区西蟹屋三丁目、南蟹屋二丁目の各一部</td></tr>
<tr><td colspan="2">面　　積</td><td>約　１１．３　ｈａ</td></tr>
<tr><td colspan="2">地区計画の目標</td><td>広島市民球場を含む本地区は、JR 広島駅から南東へ約 800 メートルに位置し、「第５次広島市基本計画」（平成 21 年（2009 年）10 月策定）に掲げる「新都心成長点」（広島駅周辺地区）として、再開発の推進等による多様な都市機能の集積と新たな都市空間の創出に取り組む地区とされている。
本地区に地区計画を策定することにより、快適な歩行者空間の確保、集客機能の向上、合理的かつ計画的な土地利用の誘導を図り、「新都心成長点」にふさわしい都心空間を創造しようとするものである。</td></tr>
<tr><td rowspan="2">区域の整備、開発及び保全に関する方針</td><td>地区施設の整備の方針</td><td>球場並びに集客施設等の建設に併せ整備される道路等の地区施設は、地区計画の目標に沿ってより十分な機能が発揮されるようその維持・保全を図る。</td></tr>
<tr><td>建築物等の整備の方針</td><td>建築物等について、地区整備計画で次の事項を定めることにより、快適で賑わいのある魅力的な都心空間の形成及び保全を図る。

１　建築物の用途の制限
２　建築物の敷地面積の最低限度
３　壁面の位置の制限</td></tr>
<tr><td colspan="2">土地利用に関する方針</td><td>本地区を特性に応じて二つの地区に区分し、各々について、土地利用に関する方針を次のように定める。

１　球場地区は、広島市民球場が立地する地区とし、球場を核に非日常的な感動や興奮を体感できる場とするとともに、球場周囲の広場や緑地などの確保や、ユニバーサルデザインに配慮した施設整備などにより、訪れる全ての人にとって潤いや優しさが感じられる市街地の形成を図る。
２　集客施設等整備地区は、年間を通じて賑わいを創出する商業・業務系施設の立地を促進し、多くの人が訪れ、楽しみ、交流する、活気溢れた商業地の形成を図るとともに、プロ野球開催時における球場観客のための駐車場の適切な確保を図る。</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td rowspan="11">地区整備計画</td><td colspan="2" rowspan="3">地区施設の配置及び規模</td><td rowspan="3">通路</td><td>名　　称</td><td>幅　　員</td><td>延　　長</td></tr>
<tr><td>通路１</td><td>２．５メートル</td><td>約１７０メートル</td></tr>
<tr><td>通路２</td><td>５メートル</td><td>約７５メートル</td></tr>
<tr><td rowspan="8">建築物等に関する事項</td><td rowspan="2">地区の区分</td><td>名称</td><td>球場地区
（近隣商業地域）</td><td colspan="2">集客施設等整備地区
（近隣商業地域）</td></tr>
<tr><td>面積</td><td>約６．９ｈａ</td><td colspan="2">約４．４ｈａ</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物の用途の制限</td><td colspan="3">次に掲げる建築物は、建築してはならない。

１　住宅（住戸数が１のものに限る。）
２　兼用住宅（建築基準法施行令第 130 条の 3 に規定する住宅をいい、住戸数が１のものに限る。）
３　神社、寺院、教会その他これらに類するもの
４　勝馬投票券発売所、場外車券売場又は場外勝舟投票券発売所
５　床面積の合計が１５平方メートルを超える畜舎（店舗等に付設するものを除く。）
６　倉庫業を営む倉庫
７　自動車教習所
８　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 項第 1 号から第 4 号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
９　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</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物の敷地面積の最低限度</td><td colspan="3">５００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　巡査派出所
２　公衆電話所
３　建築基準法施行令第１３０条の４各号に掲げる建築物</td></tr>
<tr><td colspan="2">壁面の位置の制限</td><td>－</td><td colspan="2">建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線（隅切部分を除く。）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。

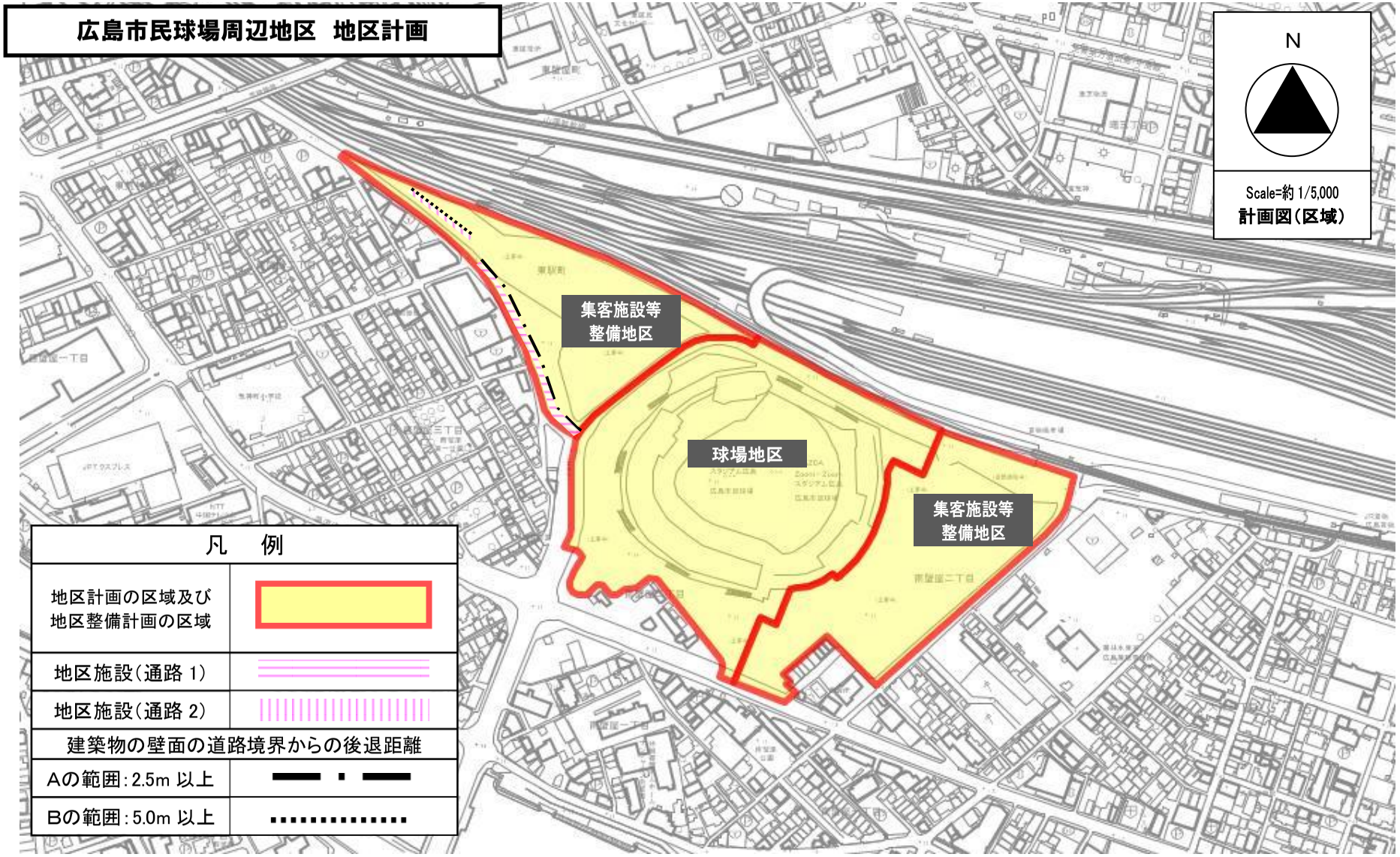
１　地区計画図の図示Ａの範囲　２．５メートル
２　地区計画図の図示Ｂの範囲　　５メートル</td></tr>
</table>

「区域、地区整備計画の区域、地区施設の配置、壁面の位置の制限については、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）

快適な歩行者空間の確保、集客機能の向上、合理的かつ健全な土地利用の誘導を図るため、地区計画を定めるものである。

広島市民球場周辺地区　地区計画



※　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。

５６．商工センター 食品工業・印刷団地地区　地区計画

決　　定　　平成 23 年 8 月 26 日　広島市告示第 389 号
最終変更　　平成 28 年 6 月 23 日　広島市告示第 325 号

名　　称		商工センター 食品工業・印刷団地地区地区計画
位　　置		広島市西区商工センター七丁目の一部
面　　積		約９．５ｈａ
地区計画の目標		広島食品工業団地及び広島印刷団地を中心とした地区は、広島市の地域経済を支える産業ゾーンであり、広域的な流通拠点でもある西部商工センター内に位置する。 今後とも、本地区が持続可能な産業ゾーンとして成り立っていくためには、土地の有効利用と合わせて、用途混在等による産業環境の悪化の防止や、環境向上・公害防止対策と良好な市街地環境の形成にも取り組む必要がある。 このため、地区計画を策定し、建築物等の規制・誘導を行い、周辺環境と調和した地域に根づく産業ゾーンの形成を目指すものである。
区域の整備、開発及び保全に関する方針	地区施設の整備の方針	本地区における地区施設は整備済みであり、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、周辺環境と調和した産業ゾーンとしての良好な環境の形成及び保全を図るとともに、騒音、悪臭、大気汚染等の公害防止対策や緑化に努める。 １　建築物の用途の制限 ２　建築物の敷地面積の最低限度 ３　壁面の位置の制限 ４　建築物の高さの最高限度
土地利用に関する方針		本地区を地区の特性に応じて区分し、土地利用に関する方針を次のように定める。 １　「工業生産地区」は、建築物の用途の制限や建築物の敷地面積の最低限度の決定、緑化の推進などにより、産業ゾーンとしての機能の強化及び良好な市街地環境の形成を図る。 ２　「複合業務地区」は、建築物等の誘導を通じて、業務機能等の強化及び良好な市街地環境の形成を図る。

<table>
<tr><td rowspan="4">地区整備計画</td><td rowspan="4">建築物等に関する事項</td><td rowspan="2">地区の区分</td><td>名称</td><td>工業生産地区
（準工業地域）</td><td>複合業務地区
（準工業地域）</td></tr>
<tr><td>面積</td><td>約９．２ｈａ</td><td>約０．３ｈａ</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物の用途の制限</td><td colspan="2">次に掲げる建築物は建築してはならない。ただし、複合業務地区においては、容積率が１０分の２０以下の建築物については、この限りでない。

1　住宅
2　兼用住宅（建築基準法施行令第 130 条の 3 に定める住宅をいう。）
3　共同住宅、寄宿舎又は下宿
4　学校
5　神社、寺院、教会その他これらに類するもの
6　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
7　公衆浴場
8　老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの
9　病院、診療所
10　ホテル又は旅館
11　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
12　自動車教習所
13　畜舎（床面積の合計が 15 平方メートルを超えるものに限る。）
14　マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、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
15　カラオケボックスその他これに類するもの
16　劇場、映画館、演芸場又は観覧場
17　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
18　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</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物の敷地面積の最低限度</td><td colspan="2">1　３００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、この限りでない。
(1)　巡査派出所
(2)　公衆電話所
(3)　建築基準法施行令第 130 条の 4 各号に掲げる建築物

2　前項の規定は、複合業務地区においては、容積率が１０分の２０以下の建築物の敷地については、適用しない。</td></tr>
</table>

		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（図示Ａ及び図示Ｂの範囲については、隅切り部分を除く。）までの距離は、次に掲げる区分に応じ、それぞれの数値以上としなければならない。ただし、複合業務地区においては、容積率が１０分の２０以下の建築物又は建築物の部分については、この限りでない。 (1)　計画図において図示Ａの範囲……５メートル (2)　計画図において図示Ｂの範囲……２メートル (3)　計画図において図示Ｃの範囲……２メートル 2　２以上の道路に接し、かつ、敷地面積が５００平方メートル未満の敷地内にある建築物又は建築物の部分に対する前項の適用については、同項(1)中「５メートル」とあるのは、「２メートル」とする。 3　第1項及び第2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)　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各号に掲げるもの (2)　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。 (3)　門又は塀 4　当該地区計画の決定の際現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物が第1項及び第2項の規定に適合しない場合においては、当該建築物に対して、これらの規定は適用しない。 5　前項の規定により第1項の適用を受けない建築物に増築をする場合においては、増築をする部分が第1項から第3項までの規定に適合する場合に限り、当該建築物に対して、これらの規定は適用しない。 6　第4項の規定により第1項の適用を受けない建築物に修繕又は模様替をする場合においては、当該建築物に対して、当該規定は適用しない。
		建築物の高さの最高限度	1　建築物の高さは、３１メートルを超えてはならない。ただし、複合業務地区においては、容積率が１０分の２０以下の建築物については、この限りでない。 2　前項に定められた高さについては、建築基準法施行令第2条第1項第6号ロ及びハによる。

「区域及び壁面の位置の制限については、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）

当地区は、食品製造業、印刷業の事業所が数多く立地しており、用途の混在などによる産業環境の悪化を防止するとともに、環境対策、安全対策などに取り組むため、地区計画を定めるものである。

商工センター食品工業・印刷団地地区　地区計画

※　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。

５７．西風新都石内東地区　地区計画

決　定　平成 23 年 8 月 26 日　広島市告示第 390 号
最終変更　平成 29 年 7 月 3 日　広島市告示第 316 号

<table>
<tr><td colspan="3">名　　称</td><td colspan="3">西風新都石内東地区 地区計画</td></tr>
<tr><td colspan="3">位　　置</td><td colspan="3">広島市佐伯区石内東一丁目、石内東二丁目、石内東三丁目及び石内東四丁目の全部並びに五日市町大字石内の一部</td></tr>
<tr><td colspan="3">面　　積</td><td colspan="3">約８３．９ｈａ</td></tr>
<tr><td colspan="3">地区計画の目標</td><td colspan="3">西風新都は、広島市の北西部に位置し、山陽自動車道五日市Ｉ．Ｃ、広島自動車道広島西風新都Ｉ．Ｃを区域内に有し、アストラムラインや都市計画道路西風新都中央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、複合機能を備えた新たな都市拠点として整備されている。
石内東地区は、西風新都内において、山陽自動車道五日市Ｉ．Ｃに近接するとともに、都市計画道路草津沼田線と都市計画道路石内中央線の交差部に隣接しており、この立地特性を生かし、住宅系の土地利用の他、商業・業務系や工業・流通系の複合的な土地利用を図る地区に位置付けられている。
このため、地区計画を策定することにより、安全で快適な居住環境の形成と、環境に配慮した商業・業務施設、流通施設等の誘致による魅力ある都市環境の形成を図ろうとするものである。</td></tr>
<tr><td rowspan="2">区域の整備、開発及び保全に関する方針</td><td>地区施設の整備の方針</td><td colspan="4">本地区における地区施設は、広島市が定める西風新都の都市づくりに関する計画に基づき、宅地開発事業等により整備し、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。</td></tr>
<tr><td>建築物等の整備の方針</td><td colspan="4">建築物等について、次のような事項を定めることにより、快適な都市環境の形成及び保全を図る。
1　建築物等の用途の制限
2　建築物の敷地面積の最低限度
3　壁面の位置の制限
4　建築物等の形態又は意匠の制限
5　垣又は柵の構造の制限</td></tr>
<tr><td colspan="3">土地利用に関する方針</td><td colspan="3">本地区を特性に応じて区分し、土地利用に関する方針を次のように定める。
1　「低層専用住宅地区A」は、閑静で落ち着きのある住宅市街地が形成されるよう戸建の低層住宅を主体とした地区とする。
2　「低層専用住宅地区B」は、小規模な日常サービス施設と低層住宅が共存する地区とする。
3　「複合施設地区A」、「複合施設地区B」は、集合住宅や商業・業務施設、社会福祉施設等を計画的に誘導し、居住機能と商業・業務機能等が共存する地区とする。
4　「商業・業務地区」は、西風新都における地区拠点に位置しており、その立地特性を生かし、大規模商業施設の立地により拠点機能の向上を図る地区とする。
5　「流通・業務地区」は、都市の活力や利便性を高める物流施設等の立地を図る地区とする。
6　「付帯施設地区」は、円滑な交通を確保するために必要な施設等を設置する地区とする。
7　「保全地区」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。</td></tr>
<tr><td rowspan="5">地区整備計画</td><td rowspan="5">地区施設の配置及び名称</td><td rowspan="5">道路</td><td>名　　称</td><td>幅　　員</td><td>延　　長</td></tr>
<tr><td>街区道路１</td><td>約 15 m</td><td>約　400 m</td></tr>
<tr><td>街区道路２</td><td>約 15 m</td><td>約　980 m</td></tr>
<tr><td>街区道路３</td><td>約 12 m</td><td>約 1,160 m</td></tr>
<tr><td>街区道路４</td><td>約 9.5～12 m</td><td>約　370 m</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td rowspan="5">地区整備計画</td><td colspan="2" rowspan="4"></td><td rowspan="4">公園</td><td>名　　称</td><td>面　　積</td></tr>
<tr><td>公園１</td><td>約 4,000 ㎡</td></tr>
<tr><td>公園２</td><td>約 12,700 ㎡</td></tr>
<tr><td>公園３</td><td>約 27,600 ㎡</td></tr>
<tr><td rowspan="4">建築物等に関する事項</td><td rowspan="2">地区の区分</td><td>名称</td><td>低層専用住宅地区Ａ
（第一種低層住居専用地域）</td><td>低層専用住宅地区Ｂ
（第二種低層住居専用地域）</td></tr>
<tr><td>面積</td><td>約１０．５ｈａ</td><td>約３．８ｈａ</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物等の用途の制限</td><td colspan="2">次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。
1　住宅（住戸数が３以上の長屋を除く。）
2　兼用住宅（建築基準法施行令第 130 条の３に規定する住宅をいう。）
3　共同住宅（住戸数が２のものに限る。）
4　幼稚園
5　保育所その他これに類するもの
6　診療所
7　集会所（近隣住民を対象としたものに限る。）
8　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
9　前各項の建築物に附属するもの（建築基準法施行令第 130 条の５各号に掲げるものを除く。）</td><td>次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。
1　住宅
2　兼用住宅（建築基準法施行令第 130 条の３に規定する住宅をいう。）
3　共同住宅、寄宿舎又は下宿
4　幼稚園
5　保育所その他これに類するもの
6　診療所
7　集会所（近隣住民を対象としたものに限る。）
8　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
9　店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもののうち建築基準法施行令第 130 条の５の２各号で定めるものでその用途に供する部分の床面積の合計が 150 平方メートル以内のもの（３階以上の部分をその用途に供するものを除く。）
10　前各項の建築物に附属するもの（建築基準法施行令第 130 条の５各号に掲げるものを除く。）</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物の敷地面積の最低限度</td><td colspan="2">１６５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 130 条の４に定める公益上必要な建築物</td></tr>
<tr><td colspan="2">壁面の位置の制限</td><td colspan="2">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、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はついては、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　当該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)　門又は塀
(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</td></tr>
</table>

地区整備計画

建築物等に関する事項

建築物等の形態又は意匠の制限		1　造成した擁壁等に床版等の工作物を設けてはならない。ただし、道路に面する掘り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（屋外広告物法（昭和24年法律第189号）第2条第1項に定めるものをいう。以下同じ。）は、次の(1)または(2)に該当する自己の用に供する広告物（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)から(5)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広告物又はこれを掲出する物件 (3)　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を利用したもの若しくは壁面から張り出して設けるもの (5)　屋上若しく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	
垣又はさくの構造の制限		道路に面して設ける垣又はさくは、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、門柱又は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	
地区の区分	名称	複合施設地区A （第二種住居地域）	複合施設地区B （第二種住居地域）
	面積	約１．８ｈａ	約３．３ｈａ
建築物等の用途の制限		次に掲げる建築物は、建築してはならない。 1　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 2　床面積の合計が15平方メートルを超える畜舎（店舗等に附属するものを除く。） 3　自動車教習所 4　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。以下「風営法」という。）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 5　ナイトクラブその他これに類する建築基準法施行令第130条の7の3に定める建築物 6　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等の遮音上有効な建築物内に設けるものを除く。） 7　店舗、飲食店その他これらに類する用途に供する部分の床面積の合計が3,000平方メートルを超えるもの	
建築物の敷地面積の最低限度		１６５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130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、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130条の4に定める公益上必要な建築物

地区整備計画

建築物等に関する事項

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。）及び隣地境界線までの距離は、次に掲げる区分に応じ、それぞれの数値以上としなければならない。 (1)　幅員 14 メートル未満の道路 …… 1 メートル (2)　幅員 14 メートル以上の道路 …… 3 メートル ただし、住宅（住戸数が 1 のものに限る。）は 1 メートルとする。 (3)　隣地 ……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)　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　当該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)　門又は塀 (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
建築物等の形態又は意匠の制限	1　造成した擁壁等に床版等の工作物を設けてはならない。ただし、道路に面する掘り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)　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)　屋上若しく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
垣又はさくの構造の制限	道路に面して設ける垣又はさくは、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、門柱又は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

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	商業・業務地区 （近隣商業地域）	流通・業務地区 （準工業地域）
			面積	約３０．２ｈａ	約１０．０ｈａ
		建築物等の用途の制限		次に掲げる建築物は、建築してはならない。 1　住宅 2　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 3　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等の遮音上有効な建築物内に設けるものを除く。） 4　自動車教習所 5　床面積の合計が 15 平方メートルを超える畜舎（店舗等に附属するものを除く。） 6　風営法第 2 条第 1 項第 1 号から第 4 号に規定する「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」の用に供する建築物 7　ナイトクラブその他これに類する建築基準法施行令第 130 条の 7 の 3 に定める建築物	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 1　住宅 2　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 3　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等の遮音上有効な建築物内に設けるものを除く。） 4　自動車教習所 5　床面積の合計が 15 平方メートルを超える畜舎（店舗等に附属するものを除く。） 6　風営法第 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」の用に供する建築物 7　ナイトクラブその他これに類する建築基準法施行令第 130 条の 7 の 3 に定める建築物 8　店舗、飲食店その他これらに類する用途に供する部分の床面積の合計が 3,000 平方メートルを超えるもの
		建築物の敷地面積の最低限度		１，０００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。	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。
		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。）及び隣地境界線までの距離は、次に掲げる区分に応じ、それぞれの数値以上としなければならない。 (1)　幅員 6 メートル以上 12 メートル未満の道路……2 メートル (2)　幅員 12 メートル以上 14 メートル未満の道路…… 3 メートル (3)　幅員 14 メートル以上の道路 …… 5 メートル (4)　隣地…… 1.5 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)　立体遊歩道その他これに類する施設 (4)　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 (5)　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　当該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　当該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 (6)　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 (7)　門又は塀 (8)　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	

<table>
<tr><td rowspan="8">地区整備計画</td><td rowspan="8">建築物等に関する事項</td><td colspan="2">建築物等の形態又は意匠の制限</td><td colspan="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)　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)　屋上若しく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</td></tr>
<tr><td colspan="2">垣又はさくの構造の制限</td><td colspan="2">道路に面して設ける垣又はさくは、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、門柱又は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</td></tr>
<tr><td rowspan="2">地区の区分</td><td>名称</td><td>付帯施設地区
（市街化調整区域）</td><td>保全地区
（市街化調整区域）</td></tr>
<tr><td>面積</td><td>約０．７ｈａ</td><td>約２３．６ｈａ</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物等の用途の制限</td><td>都市計画法施行令第29条の7第1号に定める道路管理施設、休憩所又は給油所等である建築物以外の建築物は建築してはならない。</td><td>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及びこれに附属する建築物（建築基準法施行令第130条の5各号に規定するものを除く。）以外の建築物は建築してはならない。</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物等の形態又は意匠の制限</td><td>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)　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)　屋上若しく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</td><td>屋外広告物を禁止する。ただし、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についてはこの限りではない。</td></tr>
</table>

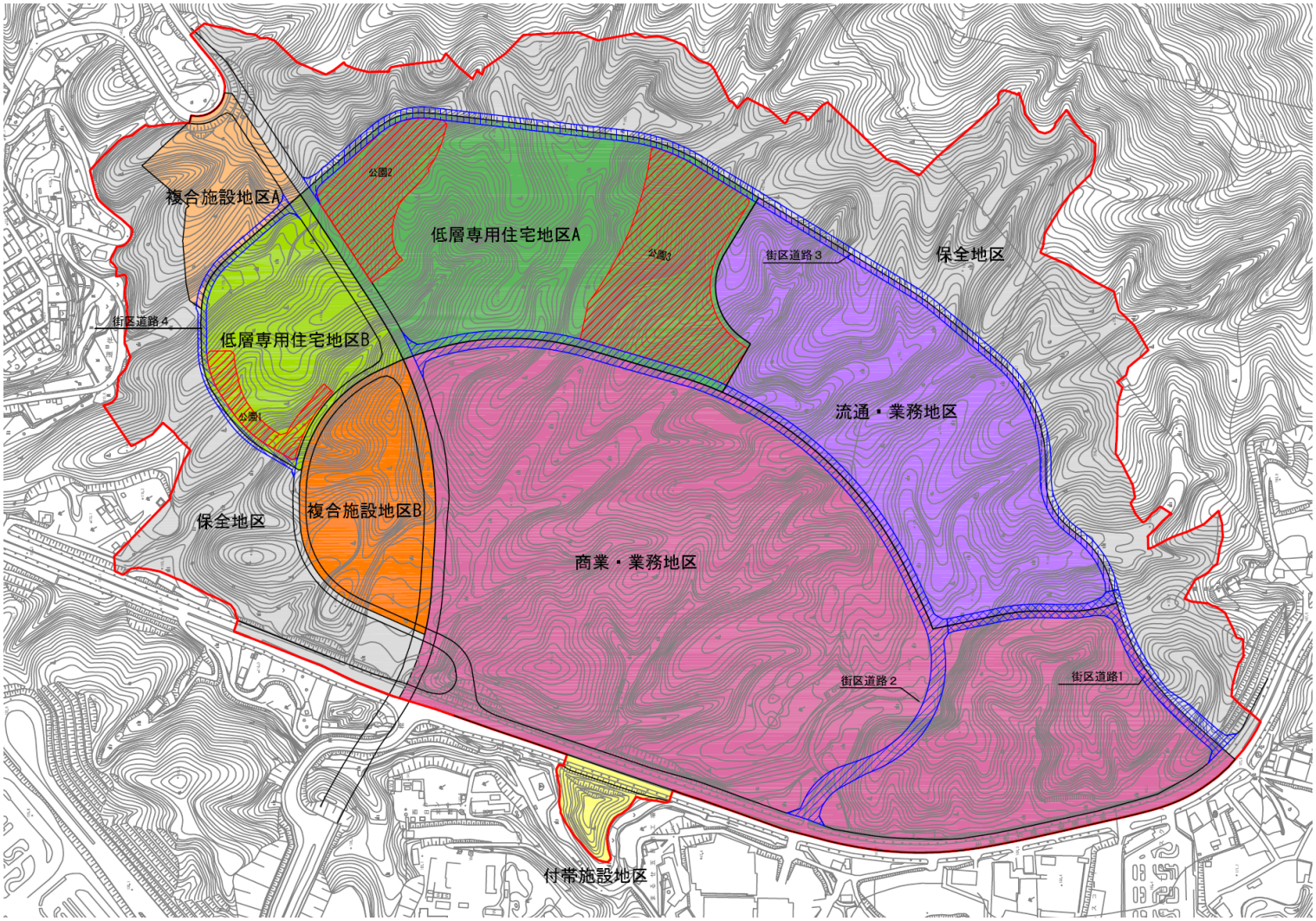
「地区計画の区域、地区整備計画の区域及び地区施設の配置は、計画図表示のとおり。」

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）

当該地区は、「活力創造都市“ひろしま西風新都”推進計画２０１３」において、都市構造の形成方針や都市機能の充実・強化の方針を踏まえながら、地区の立地特性や周辺の土地利用状況に応じた土地利用の誘導や保全を図る「計画開発地区」に“石内東地区”として位置付けられている。

山陽自動車道五日市インターチェンジへの近接性や、都市計画道路草津沼田線と都市計画道路石内中央線の交差部に隣接する立地特性を生かすとともに、住宅系の土地利用の他、商業・業務系や工業・流通系の複合的な土地利用を図るため、地区計画を定めるものである。

西風新都石内東地区地区計画



N

Scale=約 1/7,500

計画図

凡　例

	地区計画区域及び 地区整備計画区域
	低層専用住宅地区Ａ
	低層専用住宅地区Ｂ
	複合施設地区A
	複合施設地区B
	商業・業務地区
	流通・業務地区
	保全地区
	付帯施設地区
	公園1, 2, 3
	街区道路1
	街区道路2
	街区道路3
	街区道路4

※ 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。

５８．彩が丘地区　地区計画

決　　定　　平成 24 年 2 月 28 日　広島市告示第　73 号
最終変更　　平成 28 年 6 月 23 日　広島市告示第 325 号

<table>
<tr><td colspan="2">名　　称</td><td>彩が丘地区地区計画</td></tr>
<tr><td colspan="2">位　　置</td><td>広島市佐伯区河内南一丁目及び河内南二丁目の各一部</td></tr>
<tr><td colspan="2">面　　積</td><td>約　４１．６　ｈａ</td></tr>
<tr><td colspan="2">地区計画の目標</td><td>彩が丘地区は、広島市西部の丘陵地に位置する戸建てを中心とした住宅団地で、中央に城六川を生かした公園や緑地が整備され、大半の敷地に緑地帯が設置されているなど、緑豊かでゆとりのある市街地が形成されている地区である。
このため、地区計画を策定することにより、敷地の細分化などに伴う居住環境の悪化を防止するとともに、地区の特性にふさわしい建築物等の誘導を行い、緑豊かで快適な住宅地の保全及び形成を図ろうとするものである。</td></tr>
<tr><td rowspan="2">保全に関する方針</td><td>地区施設の整備の方針</td><td>本地区における地区施設は、宅地開発事業により整備されており、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。</td></tr>
<tr><td>建築物等の整備の方針</td><td>建築物等について次のような事項を定めることにより、緑豊かで快適な居住環境の保全及び形成を図る。
１　建築物の用途の制限　　４　壁面の位置の制限
２　建築物の敷地面積の最低限度　５　建築物等の形態又は意匠の制限
３　建築物の高さの最高限度　　６　垣又はさくの構造の制限</td></tr>
<tr><td colspan="2">土地利用に関する方針</td><td>住宅地の良好な居住環境を保全するとともに、これと調和した商業地の形成を図るため、土地利用に関する方針を次のように定める。
１　「低層住宅地区」は、戸建ての低層住宅を中心とした、緑豊かで落ち着きのある住宅地の形成を図る地区とする。
２　「近隣商業地区Ａ」は、戸建ての低層住宅を中心に近隣住民の利用する店舗等が共存する、利便性の高い住宅地の形成を図る地区とする。
３　「近隣商業地区Ｂ」は、周辺の低層住宅地区の居住環境と調和した、主に近隣住民が利用する商業地の形成を図る地区とする。</td></tr>
</table>

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	低層住宅地区 （第一種低層住居専用地域）	近隣商業地区Ａ （近隣商業地域）	近隣商業地区Ｂ （近隣商業地域）
			面積	約３７．０ｈａ	約０．６ｈａ	約１．７ｈａ
		建築物の用途の制限		次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 １　住宅（住戸数が３以上の長屋を除く。） ２　兼用住宅（建築基準法施行令第１３０条の３に定める住宅（住戸数が３以上の長屋を除く。）をいう。） ３　共同住宅（住戸数が２以下のものに限る。） ４　保育所、幼稚園 ５　診療所 ６　集会所（近隣住民を対象としたものに限る。） ７　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 ８　前各項の建築物に附属するもの	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 １　長屋（住戸数が３以上のものに限る。） ２　共同住宅（住戸数が３以上のものに限る。） ３　寄宿舎又は下宿 ４　マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、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 ５　カラオケボックスその他これに類するもの ６　劇場、映画館、演芸場又は観覧場 ７　床面積の合計が 15 平方メートルを超える畜舎（店舗等に附属するものを除く。） ８　倉庫業を営む倉庫 ９　建築基準法別表第二（と）項第四号に掲げるもの １０　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	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 １　マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、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 ２　カラオケボックスその他これに類するもの ３　劇場、映画館、演芸場又は観覧場 ４　床面積の合計が 15 平方メートルを超える畜舎（店舗等に附属するものを除く。） ５　倉庫業を営む倉庫 ６　建築基準法別表第二（と）項第四号に掲げるもの ７　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
		建築物の敷地面積の最低限度		165 平方メートルとする。ただし、次に掲げる場合は、この限りではない。 １　165 平方メートル未満の土地を建築物の敷地として使用する場合で、当該敷地面積が当該地区計画の決定の時の当該土地の登記記録に記録された地積以上であるとき。 ２　巡査派出所の敷地として使用する場合 ３　公衆電話所の敷地として使用する場合 ４　建築基準法施行令第１３０条の４各号に掲げる建築物の敷地として使用する場合		
		建築物の高さの最高限度		―	１　建築物の高さは、１０メートルを超えてはならない。 ２　前項の建築物の高さには、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、５メートルまでは算入しない。	―

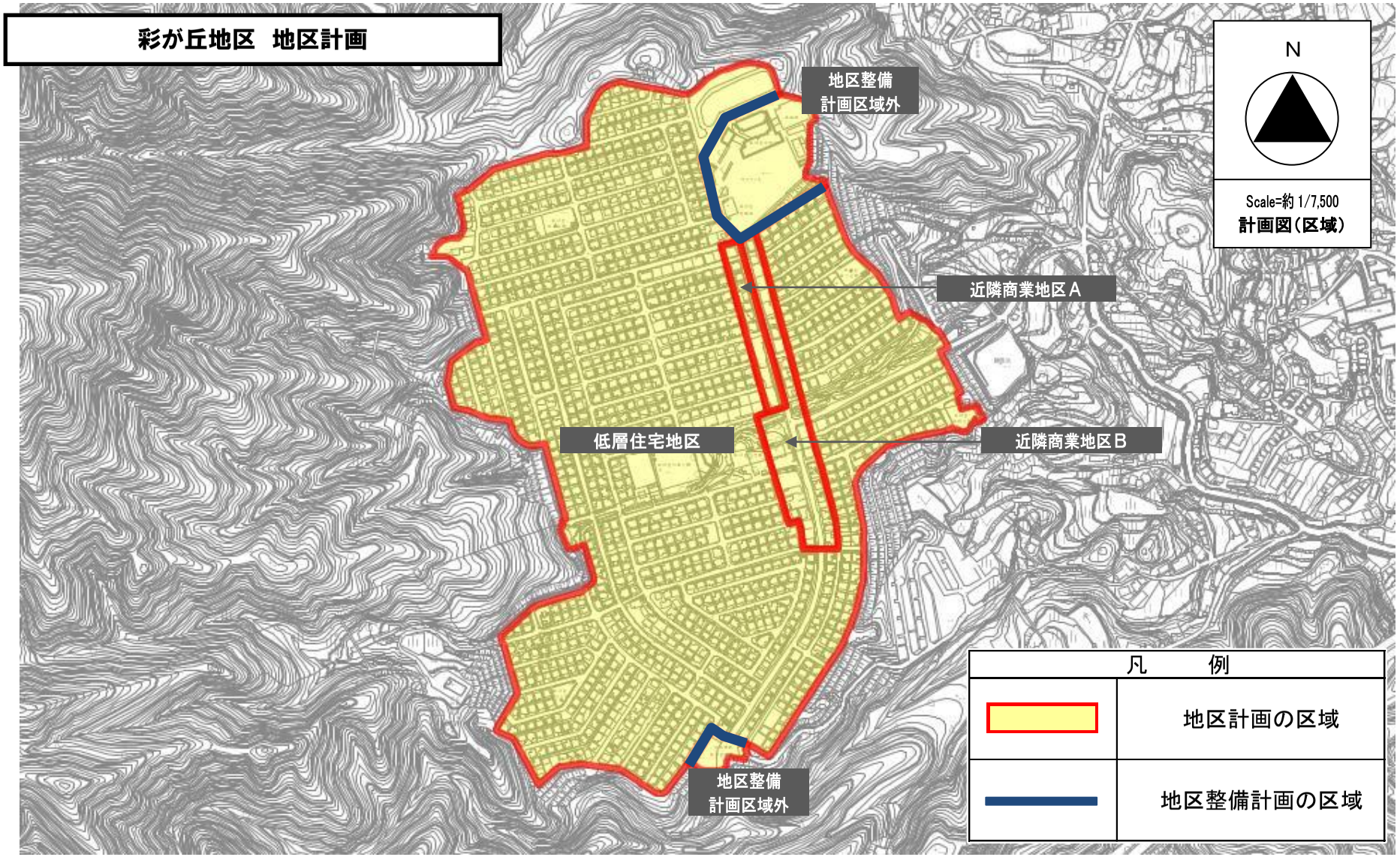
	壁面の位置の制限	1　建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路の境界線（隅切り部分を除く。）及び隣地境界線までの距離は、1メートル以上としなければならない。 2　前号の規定は、次に掲げる建築物又は建築物の部分については適用しない。 ア　ポーチ等で出入りのための通行専用と認められる建築物の部分 イ　当該敷地内にある主たる建築物の部分で、自動車車庫、物置その他これらに類する用途に供され、かつ、壁を有しないもの ウ　当該敷地内にある主たる建築物とは別の建築物で、自動車車庫、物置その他これらに類する用途に供され、かつ、高さが3メートル以下であるもの エ　巡査派出所 オ　公衆電話所 カ　建築基準法施行令第130条の4各号に掲げるもの キ　門又は塀	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（隅切り部分を除く。）及び隣地境界線までの距離は、1メートル以上としなければならない。 2　前号の規定は、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。 ア　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 イ　当該敷地内にある主たる建築物の部分で、附属の用途として自動車車庫、物置その他これらに類する用途に供され、かつ、壁を有しないもの ウ　当該敷地内にある主たる建築物とは別の建築物で、自動車車庫、物置その他これらに類する用途に供され、かつ、高さが3メートル以下であるもの エ　巡査派出所 オ　公衆電話所 カ　建築基準法施行令第130条の4各号に掲げるもの キ　門又は塀	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（隅切り部分を除く。）及び隣地境界線までの距離は、0．5メートル以上としなければならない。 2　前号の規定は、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。 ア　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 イ　巡査派出所 ウ　公衆電話所 エ　建築基準法施行令第130条の4各号に掲げるもの オ　門又は塀
	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版等の工作物を設けてはならない。ただし、道路に面する掘り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　当該地区計画の決定の際現に存する床版等の工作物又は現に工事中の床版等の工作物が前項の規定に適合しない場合においては、当該床版等の工作物に対して、前項の規定は適用しない。 3　前項の規定により第1項の適用を受けない床版等の工作物が存する敷地で、建築物の建築、修繕又は模様替をする場合においては、当該床版等の工作物に対して、第1項の規定は適用しない。		
	垣又は柵の構造の制限	1　垣又はさくは、次の各号に掲げる構造のいずれかとする。ただし、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) 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 (3) 地盤面からの高さが1．3メートル以下のコンクリートブロック造のもの (4) 地盤面からの高さが1．5メートル以下の鉄筋コンクリート造、石造りその他これらに類するもの 2　当該地区計画の決定の際現に存する垣若しくはさく又は現に工事中の垣若しくはさくが前項の規定に適合しない場合においては、当該垣又はさくに対して、前項の規定は適用しない。 3　前項の規定により第1項の適用を受けない垣又はさくが存する敷地で、建築物の建築、修繕又は模様替をする場合においては、当該垣又はさくに対して、第1項の規定は適用しない。		―

「区域、地区整備計画の区域及び壁面の位置の制限の区域は、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）

地区の特性に配慮した建築物等を誘導することにより、居住環境の悪化の防止、良好な街並み景観の維持を図るため、地区計画を定めるものである。

彩が丘地区　地区計画



※　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。

５９．後山地区　地区計画

決　　定　　平成25年2月28日　広島市告示第71号

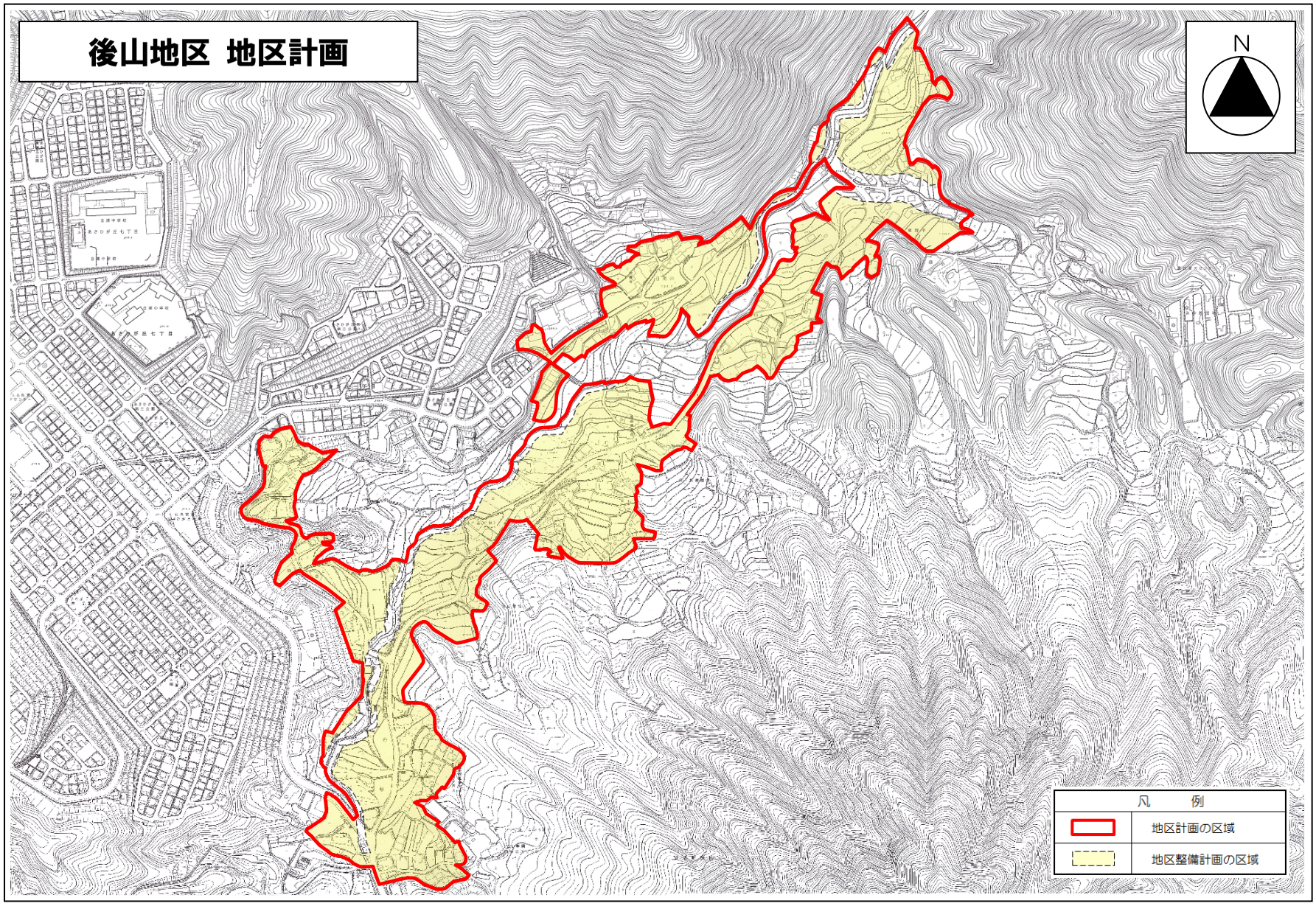
<table>
<tr><td colspan="3">名　　称</td><td colspan="2">後山地区　地区計画</td></tr>
<tr><td colspan="3">位　　置</td><td colspan="2">広島市安佐北区安佐町大字後山の一部</td></tr>
<tr><td colspan="3">面　　積</td><td colspan="2">約２７．７ｈａ</td></tr>
<tr><td colspan="3">地区計画の目標</td><td colspan="2">後山地区は、広島市の北部に位置し、太田川の支流である後山川沿いを中心に集落が形成され、谷間の地形、周辺の山々と併せて、棚田等の農地が地区の風景を特徴づけている。また、地区の西側は大規模な住宅団地（あさひが丘）、南側は安佐動物公園と隣接し、東と北は森林に覆われ、北の下流部は河川沿いまで山が迫っている。
その中で、住宅と農地を中心とした土地利用がなされているが、県道勝木安古市線沿いなどには工場等も立地している。また、県道勝木安古市線や市道安佐北４区５２号線・６１号線以外は、大半が幅員４m未満であり、公園・広場も未整備である。
加えて、当地区では人口減少と少子高齢化が進んでおり、集落の活力の低下や耕作放棄地の拡大などが懸念されている。
このため、都市的土地利用と自然的土地利用、暮らしと産業活動の調和を図りつつ、計画的な土地利用の推進、地区の特色を生かした風景づくりなどを進め、良好な居住環境の形成と定住条件の緩和を図り、持続可能な里づくりを目指すものである。</td></tr>
<tr><td rowspan="4">区域の整備、開発及び保全に関する方針</td><td colspan="2">土地利用の方針</td><td colspan="2">自然環境や営農環境との調和を図りながら、住宅を中心とした地区として、ゆとりのある安全で快適な環境、持続可能な活力のある環境が確保できるよう、次のような方針のもとに、適正な土地利用の推進を図る。
すでに住宅等がある程度連たんして立地している区域については、計画的な宅地や住宅等の整備を誘導するとともに、建て替え時等において、狭あいな道路の拡幅などを促し、ゆとりのある良好な環境の住宅地の形成を目指す。
また、県道勝木安古市線などの主要な道路沿いや、それらと幅員４m以上で連続する道路に面する土地については、住宅地や生活利便施設用地などとしての計画的な土地活用が可能な条件整備を図る。</td></tr>
<tr><td colspan="2">地区施設の整備の方針</td><td colspan="2">当地区においては、県道勝木安古市線が幹線道路の役割を果たし、当該道路と後山川や集落地をはさんで並行して通る市道（安佐北４区５２号線・６１号線）、及び両者をつなぐ市道（安佐北４区７５号線）が補助幹線道路的な機能を担い、さらに、筒瀬方面とをつなぐ道路整備が計画されている。
このため、これらの道路を地区内の基軸として生かし、計画的な土地利用を推進する。</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物等の整備の方針</td><td colspan="2">建築物等について、次のような事項を定めることにより、安全・快適な地区環境の形成及び保全を図る。
１　建築物の用途の制限
２　建築物の敷地面積の最低限度
３　建築物の高さの最高限度
４　壁面の位置の制限
５　建築物等の形態又は意匠の制限</td></tr>
<tr><td colspan="2">その他当該地区の整備、開発及び保全の方針</td><td colspan="2">原則として開発行為による道路の新設（改良及び付け替えを除く。）を伴わないこととする。ただし、道路の新設が行き止まり道路の解消など、地区の環境の改善・向上につながるものを除く。
新たに開発行為で整備する建築物の敷地は、開発行為の許可に必要となる幅員以上の道路に４メートル以上接することとする。</td></tr>
<tr><td rowspan="3">地区整備計画</td><td rowspan="3">建築物等に関する事項</td><td rowspan="2">地区の区分</td><td>名称</td><td>住宅地区</td></tr>
<tr><td>面積</td><td>約２４．６ｈａ</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物の用途の制限</td><td colspan="2">次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。
１　住宅（住戸数が５以上の長屋を除く。）
２　兼用住宅（建築基準法施行令第１３０条の３に定める住宅（長屋を除く。）をいう。）
３　共同住宅（住戸数が４以下のものに限る。）
４　寄宿舎又は下宿</td></tr>
</table>

地区整備計画	建築物等に関する事項		5　学校（大学及び高等専門学校を除く。）、図書館その他これらに類するもの 6　老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの 7　診療所 8　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 9　店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもののうち建築基準法施行令第１３０条の５の２に定めるものでその用途に供する部分の床面積の合計が１５０平方メートル以内のもの（3階以上の部分をその用途に供するものを除く。） 10　農業、林業又は漁業の用に供する建築物（都市計画法施行令第２０条第1項各号に掲げるものに限る。） 11　給油所（都市計画法第３４条第1号に該当するものに限る。） 12　農業、林業若しくは漁業の用に供する建築物で都市計画法施行令第２０条第1項各号に定める建築物以外のものの建築又は市街化調整区域内において生産される農産物、林産物若しくは水産物の処理、貯蔵若しくは加工に必要な建築物（都市計画法第３４条第４号に該当するものに限る。） 13　市街化調整区域内において現に工業の用に供されている工場施設における事業と密接な関連を有する事業の用に供する建築物（都市計画法第３４条第７号に該当するものに限る。） 14　前各項の建築物に附属するもの（建築基準法施行令第１３０条の５各号に掲げるものを除く。）
		建築物の敷地面積の最低限度	２００平方メートルとする。ただし、次に掲げる場合は、この限りでない。 1　この地区計画の決定の際（以下「基準時」という。）現に存する建築物の敷地又は現に建築、修繕若しくは模様替えの工事中の建築物の敷地がこの規定に適合しない場合で基準時の登記記録に記録された地積以上であるとき 2　巡査派出所の敷地として使用する場合 3　公衆電話所の敷地として使用する場合 4　集会所（近隣住民を対象としたものに限る。）の敷地として使用する場合 5　公園に設けられる公衆便所又は休憩所の敷地として使用する場合 6　建築基準法施行令第１３０条の４第４号又は第５号に掲げる建築物の敷地として使用する場合 7　都市計画法施行令第２０条第１項各号に掲げる建築物の敷地として使用する場合
		建築物の高さの最高限度	1　建築物の高さは、１０メートルを超えてはならない。 ただし、基準時に現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替えの工事中の建築物がこの規定に適合しない場合並びに基準時の敷地を分割及び他の土地と統合せず、かつ、基準時に存する建築物の高さ以下の建築物を建築する場合においては、この限りではない。 2　建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に１．２５を乗じて得たものに５メートルを加えたもの以下にしなければならない。 3　北側の前面道路の反対側に水面、線路敷その他これらに類するものがある場合又は建築物の敷地が北側で水面、線路敷その他これらに類するものに接する場合における第２項の規定の適用については、当該前面道路の反対側の境界線又は当該水面、線路敷その他これらに類するものに接する隣地境界線は、当該水面、線路敷その他これらに類するものの幅の２分の１だけ外側にあるものとみなす。 4　建築物の敷地の地盤面が北側の隣地（北側に前面道路がある場合においては、当該前面道路の反対側の隣接地をいう。）の地盤面（隣地に建築物がない場合においては、当該隣地の平均地表面をいう。）より１メートル以上低い場合における第２項の規定の適用については、その建築物の敷地の地盤面は、当該高低差から１メートルを減じたものの２分の１だけ高い位置にあるものとみなす。 5　第１項及び第２項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。

地区整備計画	建築物等に関する事項		６　第１項及び第２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５メートルまでは算入しない。
		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）　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 （２）　簡易な構造の自動車車庫 （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 （５）　公衆電話所 （６）　建築基準法施行令第１３０条の４第４号又は第５号に掲げるもの （７）　門又は塀 （８）　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 ３　基準時に現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替えの工事中の建築物が第１項の規定に適合しない場合においては、当該建築物に対して第１項の規定は適用しない。 ４　前項の規定により第１項の適用を受けない建築物に増築をする場合においては、増築をする部分が第１項の規定に適合する場合に限り、当該建築物に対して、第１項の規定は適用しない。 ５　第３項の規定により第１項の適用を受けない建築物に修繕又は模様替をする場合においては、当該建築物に対して、第１項の規定は適用しない。
		建築物等の形態又は意匠の制限	屋外広告物（屋外広告物法第２条第１項に定めるものをいう。）は、次の(1)又は(2)に該当する自己の用に供する広告物（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)から(5)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広告物又はこれを掲出する物件 （３）　広告物の掲出を主たる目的として独立して設けるもので、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

「区域及び地区整備計画の区域は、計画図表示のとおり。」

後山地区　地区計画



※　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。

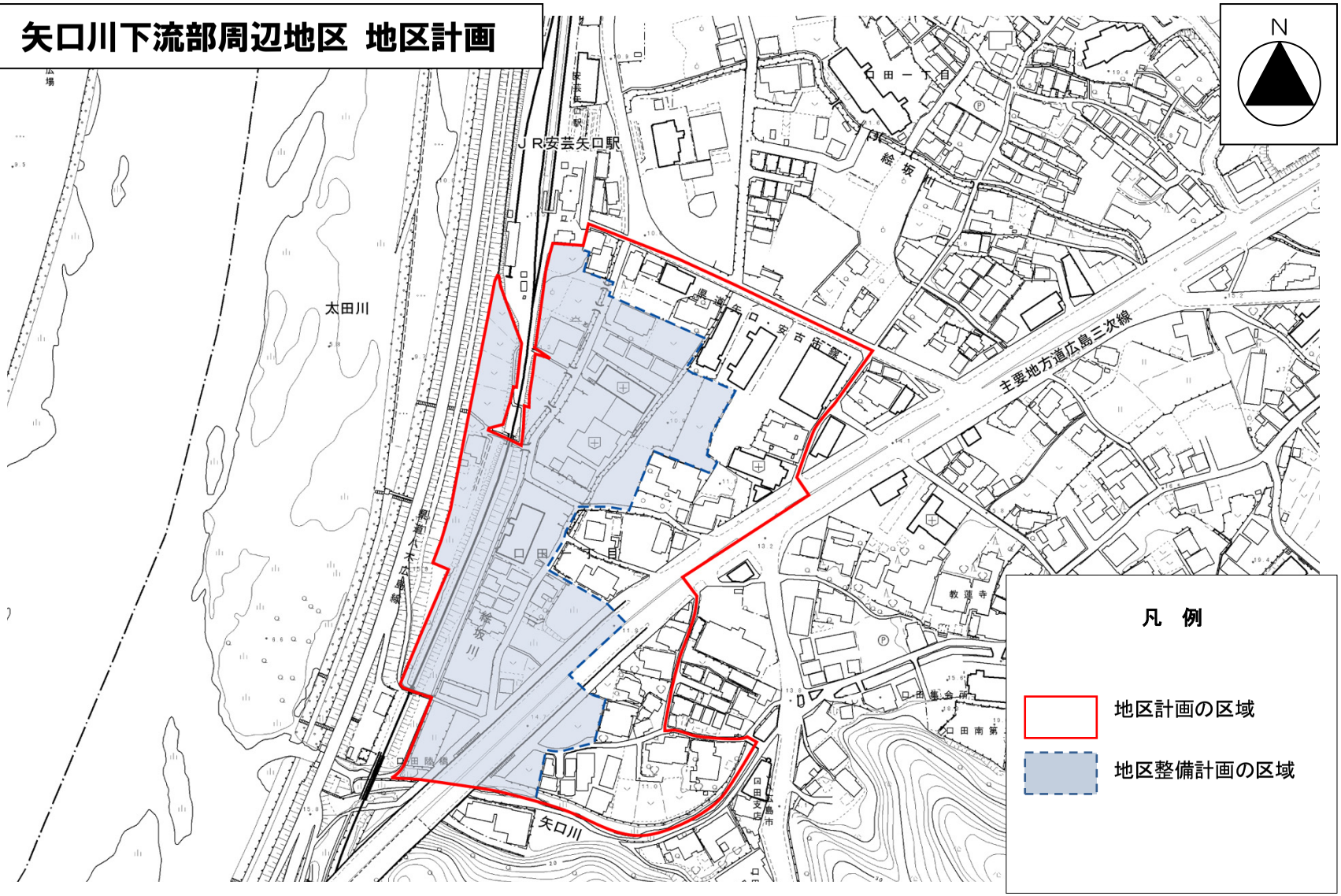
６０．矢口川下流部周辺地区　地区計画

決　　定　　平成 25 年 8 月 12 日　広島市告示第 353 号

名　　称		矢口川下流部周辺地区 地区計画
位　　置		広島市安佐北区口田一丁目及び口田南七丁目の各一部
面　　積		約５．６ｈａ
地区計画の目標		矢口川下流部周辺地区は、広島市の中心部の北約９キロメートルに位置し、太田川と矢口川の合流部周辺に形成されている住宅を主体とした市街地である。 本地区では、近年の集中豪雨発生による家屋の床上浸水を伴う内水被害が度々発生していることから、排水施設の設置とともに土地利用ルールの策定など総合的な治水対策が必要である。 このため、土地利用ルールについて、地区計画を策定することにより、床上浸水被害を受けにくい建築物の建築等を誘導し、災害に強い市街地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	土地利用に関する方針	床上浸水被害を受けにくい建築物の建築等を誘導し、災害に強い市街地の形成を図る。
	建築物等の整備の方針	災害に強い市街地の形成を図るため、建築物について、「建築物等の形態又は意匠の制限」を定める。
地区整備計画 建築物等に関する事項	建築物等の形態又は意匠の制限	建築物に居室を設ける場合は、床の上面を東京湾平均海面（T.P.）上９．８メートル以上とする。ただし、仮設建築物についてはこの限りでない。

「区域及び地区整備計画の区域は、計画図表示のとおり。」

矢口川下流部周辺地区　地区計画



※　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。