

## 6 1. 西風新都石内上中地区 地区計画

決 定 平成 25 年 9 月 30 日 広島市告示第 418 号  
 最終変更 平成 30 年 4 月 1 日 広島市告示第 173 号  
 (西風新都計画誘導型「まちづくりタイプ」)

名 称	西風新都石内上中地区 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 2.4 h a	
地区計画の目標	<p>石内上中地区は、広島市の北西部で新たな都市機能の集積拠点として整備されている西風新都の中にあつて、石内地区のほぼ中央に位置し、豊かな田園環境の中に幹線道路の利便性を兼ね備えた地区である。</p> <p>本地区は、「活力創造都市“ひろしま西風新都”推進計画 2013」において「計画誘導地区」と位置付けられ、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、計画的な魅力あるまちづくりを行う地区とされている。また、地域住民等によって策定された「石内まちづくり基本構想」及び「石内まちづくり計画」においても、地区計画制度を利用しながら、地域軸にふさわしい計画的な土地利用を促進することとされている。</p> <p>このため、本地区の土地所有者等が勉強会やワークショップによる検討を重ね、地区計画を策定することにより、計画的で魅力ある市街地環境の形成を図ろうとするものである。</p>	
区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	沿道環境や景観の改善等を進めるとともに、幹線道路を生かした沿道にふさわしい土地利用を進める。
	地区施設の整備の方針	本地区における地区施設は、既存の道路を有効に活用しながら、安全で快適な環境や景観の確保に努める。
	建築物等の整備の方針	<p>建築物等について次のような事項を定めることにより、良好な市街地環境の形成と安全で快適な地区環境の保全・創出を図る。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 建築物等の用途の制限</li> <li>2 建築物の容積率の最高限度</li> <li>3 建築物の建蔽率の最高限度</li> <li>4 建築物の高さの最高限度</li> <li>5 壁面の位置の制限</li> <li>6 建築物等の形態又は意匠の制限</li> <li>7 垣又は柵の構造の制限</li> </ol> <p>なお、建築基準法第 6 2 条に定める準防火地域内の建築物を建築することにより、本地区の不燃化と防災力の向上を図る。</p>
	その他当該地区の整備、開発及び保全の方針	屋外広告物（屋外広告物法（昭和 24 年法律第 189 号）第 2 条第 1 項に定めるものをいう。）に光源を設ける場合は、まぶしさを防止する対策を図るなど周辺的环境に配慮する。

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	沿道地区A (近隣商業地域)	沿道地区B (市街化調整区域)
			面積	約2.3ha	約0.1ha
		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 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 2 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 3 ホテル又は旅館 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 勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 7 カラオケボックスその他これに類するもの(鉄筋コンクリート造等の遮音上有効な建築物内に設けるものを除く。) 8 劇場、映画館、演芸場又は観覧場 9 倉庫業を営む倉庫 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 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 2 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 3 ホテル又は旅館 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 勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 7 カラオケボックスその他これに類するもの(鉄筋コンクリート造等の遮音上有効な建築物内に設けるものを除く。) 8 劇場、映画館、演芸場又は観覧場 9 倉庫業を営む倉庫 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これに類する建築基準法施行令で定めるもの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 12 建築基準法別表第2(り)項に掲げるもの	
		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7			
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。 (1) 前面道路の反対側の境界線からの水平距離が20メートル以下の範囲内においては、当該部分から前面道路の反対側の境界線までの水平距離に1.5を乗じて得たもの (2) 当該部分から隣地境界線までの水平距離に、建築物の高さが31メートルを超える部分を有するものにあつては、その部分から隣地境界線までの水平距離のうち最小のものに相当する距離を加えたものに2.5を乗じて得たものに、31メートルを加えたもの 2 前面道路の境界線から後退した建築物に対する前項第1号の規定の適用については、同号中「前面道路の反対側の境界線」とあるのは、「前面道路の反対側の境界線			

<p>地区整備計画</p> <p>建築物等に関する事項</p>		<p>—</p>	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>6 第1項に規定する建築物の高さには、階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合においては、その部分の高さは、12メートルまでは、当建築物の高さに算入しない。</p>
	<p>壁面の位置の制限</p>	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>(1) 簡易な構造の自動車車庫</p> <p>(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</p> <p>(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</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>(4) 巡査派出所</p> <p>(5) 公衆電話所</p> <p>(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</p> <p>(7) 門又は塀</p> <p>(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</p> <p>3 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。</p> <p>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項及び第2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、第1項の規定は適用しない。</p> <p>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。</p>	

地区整備計画	建築物等に関する事項	<p>建築物等の形態又は意匠の制限</p> <p>1 屋外広告物は、次の(1)又は(2)に該当する自己の用に供する広告物（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)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。</p> <p>ただし、広島市屋外広告物条例（昭和54年条例第65号）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。</p> <p>(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</p> <p>(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</p> <p>(3) 屋上又は屋根の上に広告物の掲出を主たる目的として独立して設けるもの</p> <p>2 当該地区計画の決定の際現に存する屋外広告物又は現に工事中の屋外広告物が前項の規定に適合しない場合においては、当該屋外広告物に対して、前項の規定は適用しない。</p> <p>3 前項の規定により第1項の適用を受けない屋外広告物が存する敷地で、建築物の建築、修繕又は模様替をする場合においては、当該屋外広告物に対して、第1項の規定は適用しない。</p>
	垣又は柵の構造の制限	<p>1 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。</p> <p>(1) 生け垣</p> <p>(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</p> <p>(3) 地盤面からの高さが1.2メートル以下のもの</p> <p>2 当該地区計画の決定の際現に存する垣若しくは柵又は現に工事中の垣若しくは柵が前項の規定に適合しない場合においては、当該垣又は柵に対して、前項の規定は適用しない。</p> <p>3 前項の規定により第1項の適用を受けない垣又は柵が存する敷地で、建築物の建築、修繕又は模様替をする場合においては、当該垣又は柵に対して、第1項の規定は適用しない。</p>

「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）

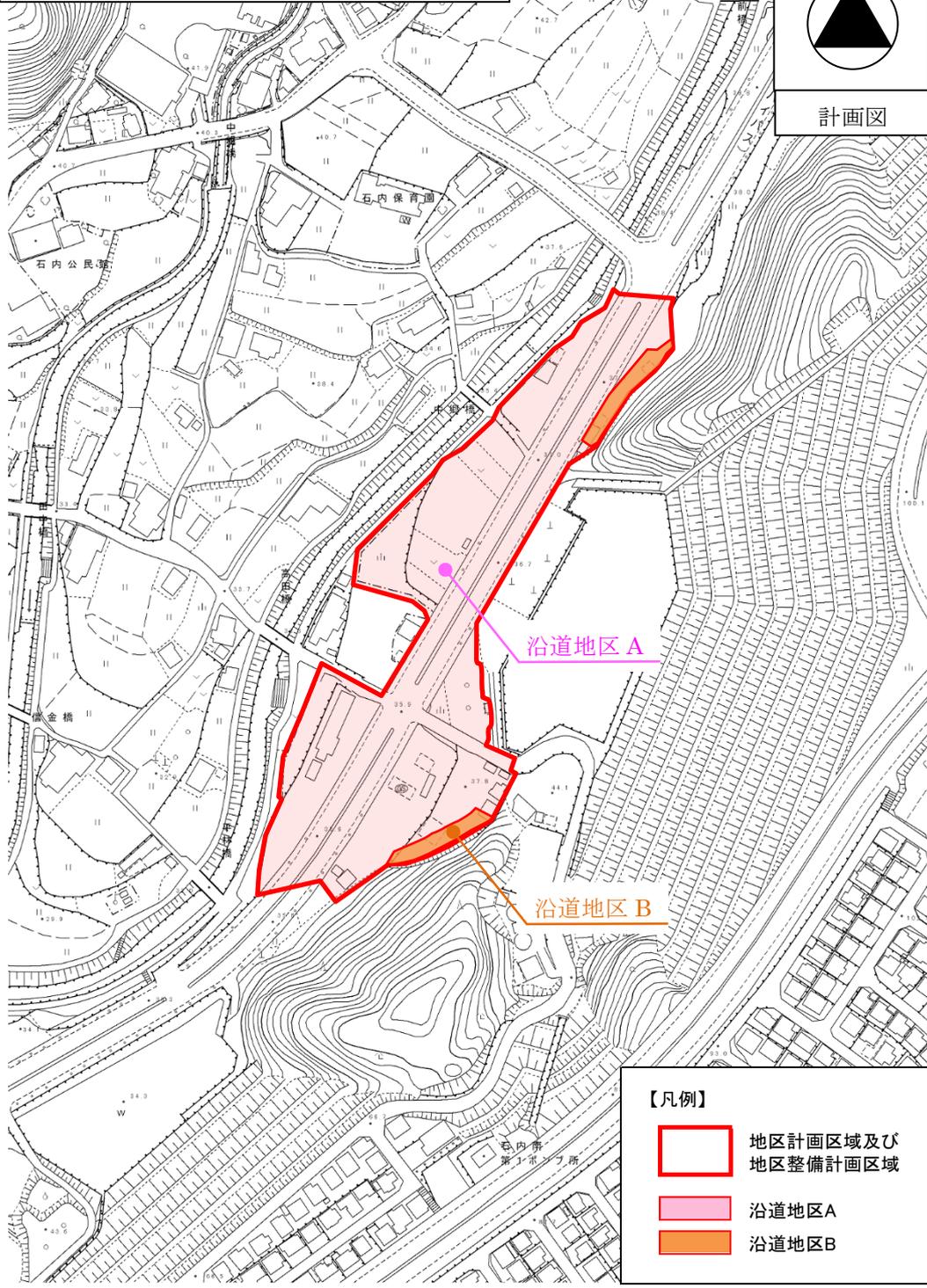
当該地区は、「活力創造都市“ひろしま西風新都”推進計画2013」において「計画誘導地区」と位置付けられ、地域住民が主体となって地区計画制度等を積極的に活用し、計画的な魅力あるまちづくりを行う地区とされている。また、地域住民等によって策定された「石内まちづくり基本構想」及び「石内まちづくり計画」においても、地区計画制度を利用しながら、地域軸にふさわしい計画的な土地利用を促進することとされている。

石内地区のほぼ中央に位置し、豊かな田園環境の中に幹線道路の利便性を兼ね備えた立地特性を生かすとともに、計画的で魅力あ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。

# 西風新都石内上中地区 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。

## 6 2. 西風新都伴割岩地区 地区計画

決 定 平成 26 年 2 月 28 日 広島市告示第 88 号  
 最終変更 平成 29 年 7 月 3 日 広島市告示第 318 号  
 (西風新都計画誘導型 (一般タイプ))

名 称	西風新都伴割岩地区 地区計画
位 置	広島市安佐南区伴西四丁目、伴西五丁目及び伴西町の一部
面 積	約 1. 0 h a
地区計画の目標	<p>伴割岩地区は、広島市の北西部で新たな都市機能の集積拠点として整備されている西風新都の北西部の端に位置し、閑静な住宅団地である伴ハイツに隣接し、幹線道路である伴北線に面する地区である。</p> <p>本地区は、都市基盤も整備されており、広島西風新都インターチェンジに近いなど利便性が高いため、地区計画を策定することにより、計画的で魅力ある市街地環境の形成を図ろうとするものである。</p>
区域の整備、開発及び保全に関する方針	<p>土地利用の方針</p> <p>本地区では、地区の特性に応じて地区を二つに区分し、土地利用に関する方針を以下のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 「沿道地区」は、沿道環境や景観の改善等を進め、幹線道路を生かした沿道にふさわしい土地利用を行う。</li> <li>2 「住居地区」は、居住環境等の周辺環境に配慮しつつ、安全で快適な市街地形成を進め、低層住宅を中心とした土地利用を行う。</li> </ol>
	<p>地区施設の整備の方針</p> <p>本地区における地区施設は、既存の道路を有効に活用しながら、安全で快適な環境や景観の確保に努める。</p>
	<p>建築物等の整備の方針</p> <p>建築物等について次のような事項を定めることにより、良好な市街地環境の形成と安全で快適な地区環境の保全・創出を図る。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 建築物等の用途の制限</li> <li>2 建築物の敷地面積の最低限度</li> <li>3 壁面の位置の制限</li> <li>4 建築物等の形態又は意匠の制限</li> <li>5 垣又は柵の構造の制限</li> </ol>
	<p>その他当該地区の整備、開発及び保全の方針</p> <p>屋外広告物（屋外広告物法（昭和 2 4 年法律第 1 8 9 号）第 2 条第 1 項に定めるものをいう。）に光源を設ける場合は、まぶしさを防止する対策を図るなど周辺の環境に配慮する。</p>

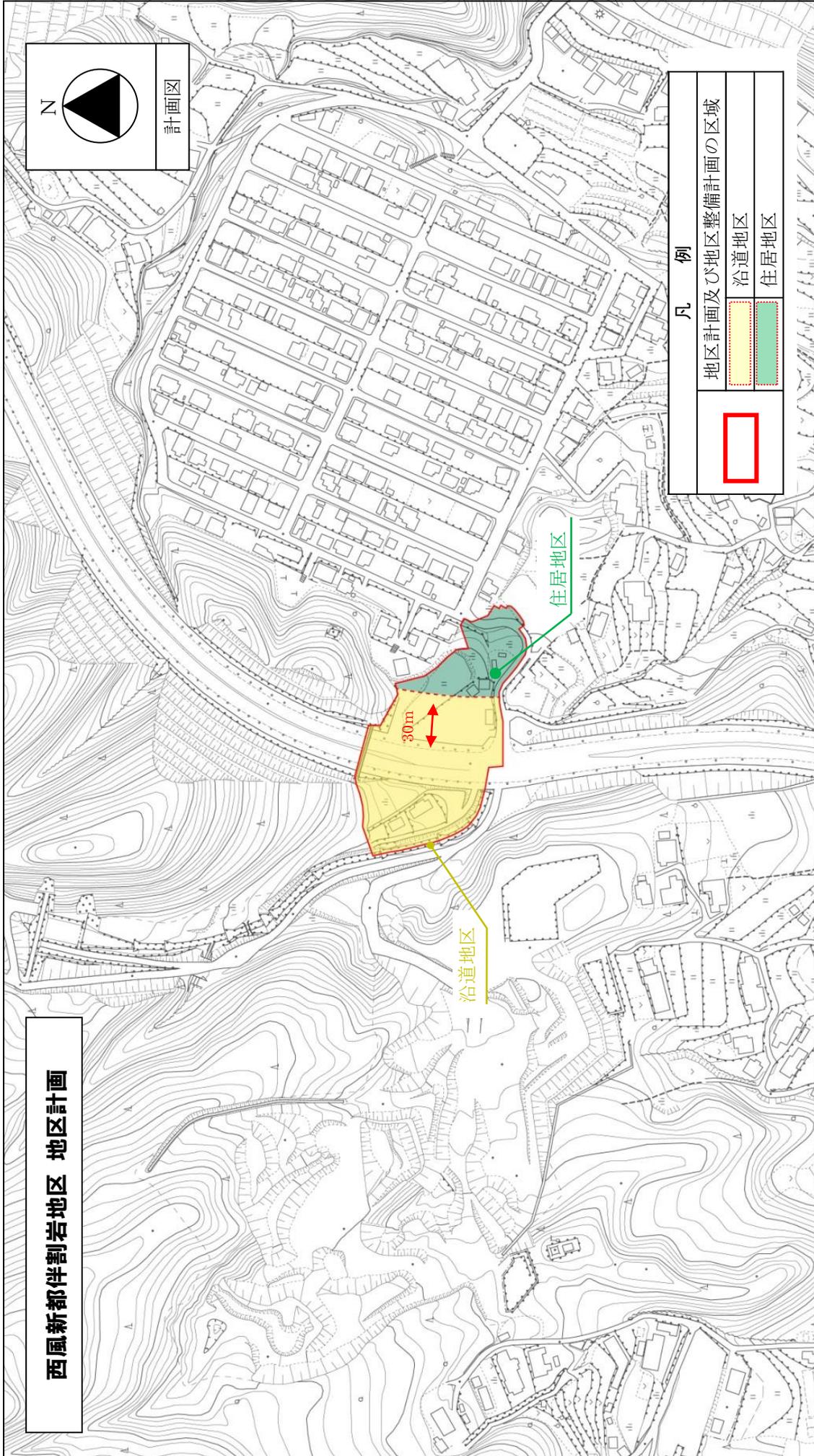
地区整備計画	地区の区分	名称	沿道地区 (第一種住居地域)	住居地区 (第一種低層住居専用地域)
		面積	約0.8ha	約0.2ha
建築物等に関する事項	建築物の用途の制限		次に掲げる建築物は、建築してはならない。 1 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 2 ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場又はバッティング練習場 3 ホテル又は旅館 4 自動車教習所 5 床面積の合計が15平方メートルを超える畜舎(店舗等に附属するものを除く。)	次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。 1 住宅(住戸数が3以上の長屋を除く。) 2 兼用住宅(建築基準法施行令第130条の3に定める住宅をいう。) 3 共同住宅(住戸数が2のものに限る。)、寄宿舎又は下宿 4 幼稚園 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 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。)
	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	
	壁面の位置の制限		1 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路の境界線(隅切部分を除く。)までの距離は、1メートル以上としなければならない。 2 前項の規定は、次に掲げる建築物又は建築物の部分については、適用しない。 (1) 簡易な構造の自動車車庫 (2) ポーチ等で出入りのための通行専用と認められる建築物の部分 (3) 物置その他これに類する用途に供する建築物の部分で、次に掲げる要件に該当するもの イ 軒の高さが2.3メートル以下で、かつ、床面積の合計が5平方メートル以内であること ロ 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 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項及び第2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。	

<p>建築物等の形態又は意匠の制限</p>	<p>1 屋外広告物は、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)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。</p> <p>ただし、広島市屋外広告物条例（昭和54年条例第65号）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。</p> <p>(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</p> <p>(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またはこれを掲出する物件</p> <p>(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</p> <p>2 当該地区計画の決定の際現に存する屋外広告物又は現に工事中の屋外広告物が前項の規定に適合しない場合においては、当該屋外広告物に対して、前項の規定は適用しない。</p> <p>3 前項の規定により第1項の適用を受けない屋外広告物が存する敷地で、建築物の建築、修繕又は模様替をする場合においては、当該屋外広告物に対して、第1項の規定は適用しない。</p>
<p>垣又は柵の構造の制限</p>	<p>1 道路に面して設ける垣又は柵は、次の各号に掲げる構造のいずれかとする。ただし、道路の境界線から1メートル以上離れたもの及び門柱又は公共公益施設にあつて安全上やむを得ないものについてはこの限りでない。</p> <p>(1) 生け垣</p> <p>(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</p> <p>2 当該地区計画の決定の際現に存する垣若しくは柵又は現に工事中の垣若しくは柵が前項の規定に適合しない場合においては、当該垣又は柵に対して、前項の規定は適用しない。</p> <p>3 前項の規定により第1項の適用を受けない垣又は柵が存する敷地で、建築物の建築、修繕又は模様替をする場合においては、当該垣又は柵に対して、第1項の規定は適用しない。</p>

「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）

広島西風新都インターチェンジへのアクセス性を活かした良好なまちづくりを誘導するとともに、西風新都全体の活性化を図るため、地区計画を決定するものである。



西風新都伴割岩地区 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。

### 6 3. 西風新都石内下沖地区 地区計画

決 定 平成 26 年 2 月 28 日 広島市告示第 89 号  
 最終変更 平成 29 年 7 月 3 日 広島市告示第 319 号  
 (西風新都計画誘導型「まちづくりタイプ」)

名 称	西風新都石内下沖地区 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 2. 4 h a	
地区計画の目標	<p>石内下沖地区は、広島市の北西部で新たな都市機能の集積拠点として整備されている西風新都の中にあつて、石内地区のほぼ中央部に位置し、豊かな田園環境の中に幹線道路の利便性を兼ね備えた地区である。</p> <p>本地区は、「活力創造都市“ひろしま西風新都”推進計画 2 0 1 3」において「計画誘導地区」と位置付けられ、地域住民が主体となつて地区計画制度等を積極的に活用し、計画的な魅力あるまちづくりを行う地区とされている。また、地域住民等によつて策定された「石内まちづくり基本構想」及び「石内まちづくり計画」においても、地区計画制度を利用しながら、地域軸にふさわしい計画的な土地利用を促進することとされている。</p> <p>このため、本地区の土地所有者等が勉強会による検討を重ね、地区計画を策定することにより、計画的で魅力ある市街地環境の形成を図ろうとするものである。</p>	
区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	<p>本地区では、自然と生活文化を大切にしながら、適切かつ良好な土地利用を実現するため、地区を 2 つに区分し、土地利用に関する方針を以下のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>「沿道地区」は、沿道環境や景観の改善等を進め、幹線道路を生かした沿道にふさわしい土地利用を進める地区とする。</li> <li>「住居地区」は、田園環境等の周辺環境に配慮しつつ、安全で快適な生活環境を形成する地区とする。</li> </ol>
	地区施設の整備の方針	本地区における地区施設は、既存の道路を有効に活用しながら、安全で快適な環境や景観の確保に努める。
	建築物等の整備の方針	<p>建築物等について次のような事項を定めることにより、良好な市街地環境の形成と安全で快適な地区環境の保全・創出を図る。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>建築物等の用途の制限</li> <li>壁面の位置の制限</li> <li>建築物等の形態又は意匠の制限</li> <li>垣又は柵の構造の制限</li> </ol> <p>なお、沿道地区については、建築基準法第 6 2 条に定める準防火地域内の建築物を建築することにより、本地区の不燃化と防災力の向上を図る。</p>
	その他当該地区の整備、開発及び保全の方針	屋外広告物（屋外広告物法（昭和 2 4 年法律第 1 8 9 号）第 2 条第 1 項に定めるものをいう。）に光源を設ける場合は、まぶしさを防止する対策を図るなど周辺の環境に配慮する。

地区整備計画	地区の区分	名称	沿道地区 (近隣商業地域)	住居地区 (第一種住居地域)
		面積	約2.3ha	約0.1ha
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 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 2 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 3 ホテル又は旅館 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 勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 7 カラオケボックスその他これに類するもの(鉄筋コンクリート造等の遮音上有効な建築物内に設けるものを除く。) 8 劇場、映画館、演芸場又は観覧場 9 倉庫業を営む倉庫 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 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 2 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 3 ホテル又は旅館 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。)	
	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) 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 (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) 門又は堀 (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項及び第2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、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。		

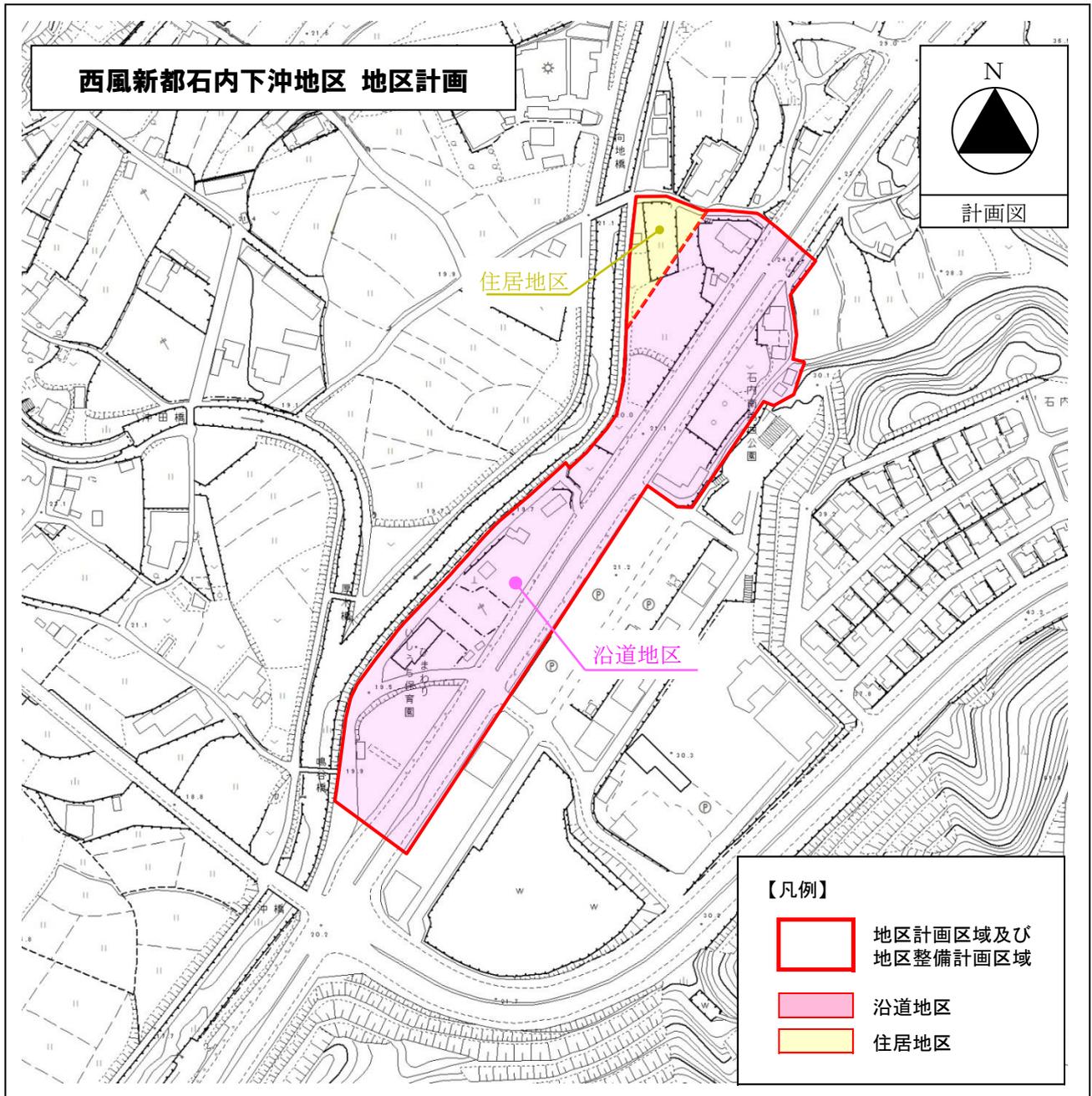
地区整備計画	建築物等に関する事項	<p>建築物等の形態又は意匠の制限</p> <p>1 屋外広告物は、次の(1)又は(2)に該当する自己の用に供する広告物（以下「自己用」という。）以外を禁止するとともに、自己用のうち、次の(3)に該当するものは建築物を利用して表示し、又は広告物を掲出する物件を設置してはならない。</p> <p>ただし、広島市屋外広告物条例（昭和54年条例第65号）第6条第1項、第2項、第4項第3号、同項第4号及び同項第6号に規定するものはこの限りではない。</p> <p>(1) 自己の氏名、名称、店名若しくは商標又は自己の事業若しくは営業の内容を表示するため、自己の住所、事業所、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</p> <p>(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</p> <p>(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</p> <p>2 当該地区計画の決定の際現に存する屋外広告物又は現に工事中の屋外広告物が前項の規定に適合しない場合においては、当該屋外広告物に対して、前項の規定は適用しない。</p> <p>3 前項の規定により第1項の適用を受けない屋外広告物が存する敷地で、建築物の建築、修繕又は模様替をする場合においては、当該屋外広告物に対して、第1項の規定は適用しない。</p>
	垣又は柵の構造の制限	<p>1 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つて安全上やむを得ないものについてはこの限りでない。</p> <p>(1) 生け垣</p> <p>(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</p> <p>(3) 地盤面からの高さが1.2メートル以下のもの</p> <p>2 当該地区計画の決定の際現に存する垣若しくは柵又は現に工事中の垣若しくは柵が前項の規定に適合しない場合においては、当該垣又は柵に対して、前項の規定は適用しない。</p> <p>3 前項の規定により第1項の適用を受けない垣又は柵が存する敷地で、建築物の建築、修繕又は模様替をする場合においては、当該垣又は柵に対して、第1項の規定は適用しない。</p>

「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「計画誘導地区」と位置付けられ、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、計画的な魅力あるまちづくりを行う地区とされている。また、地域住民等によって策定された「石内まちづくり基本構想」及び「石内まちづくり計画」においても、地区計画制度を利用しながら、地域軸にふさわしい計画的な土地利用を促進することとされている。

石内地区のほぼ中央に位置し、豊かな田園環境の中に幹線道路の利便性を兼ね備えた立地特性を生かすとともに、計画的で魅力あ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。



※ 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。

6 4. 西風新都奥畑地区 地区計画

決 定 平成27年 8月12日 広島市告示第416号  
 最終変更 令和2年 12月17日 広島市告示第559号  
 (西風新都計画開発型)

名 称	西風新都奥畑地区地区計画	
位 置	広島市安佐南区伴西五丁目の一部	
面 積	約9.4ha	
地区計画の目標	<p>西風新都は、広島市の北西部に位置し、高速道路I.Cを区域内に2箇所（五日市I.C・西風新都I.C）を有し、アストラムラインや都市計画道路広島西風新都線により都心部と直結される立地条件に恵まれた地域で、生活インフラが複合的に整備された新たな都市拠点である。</p> <p>西風新都奥畑地区は、西風新都内の北西部に位置し、広島西風新都I.Cから、幹線道路である都市計画道路伴北線沿いに約1.5km南下した、同路線に隣接した地区である。</p> <p>本地区は、これらの立地特性を活かし、地区計画を策定することにより「活力創造都市“ひろしま西風新都”推進計画2013」の中で示された工業・流通・福祉系の土地利用を中心とした計画的で魅力ある都市環境の形成を図ろうとするものである。</p>	
区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	<p>本地区では、地区の特性に応じて地区を4つに区分し、土地利用に関する方針を以下のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 「沿道地区」は、沿道環境や景観の改善等に努め、幹線道路である伴北線の機能を十分に活かした沿道にふさわしい土地利用を行う。</li> <li>2 「産業地区」は、各業種相互の立地条件の調和を図った配置計画に努め、より良い産業機能の創成を目指す。</li> <li>3 「保全地区A」は、良好な市街地環境を確保するため、維持、保全する地区とする。</li> <li>4 「保全地区B」は、土砂災害から生命を守るため、新たな土地利用が発生しないよう立地抑制、保全する地区とする。</li> </ol>
	地区施設の整備の方針	<p>本地区における地区施設は、広島市が定める「活力創造都市“ひろしま西風新都”推進計画2013」に基づき、それぞれの施設の機能を損なわないよう、その維持・保全を図る。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>建築物等について次のような事項を定めることにより、良好な市街地環境の形成と安全で快適な地区環境の保全・創出を図る。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 建築物の用途の制限</li> <li>2 建築物の敷地面積の最低限度</li> <li>3 壁面の位置の制限</li> <li>4 建築物等の形態又は意匠の制限</li> <li>5 垣又は柵の構造の制限</li> </ol>
	その他当該地区の整備、開発及び保全の方針	<p>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。）に光源を設ける場合は、まぶしさを防止する対策を図るなど周辺的环境に配慮する。</p>

地区整備計画	地区の区分	名称	沿道地区 (第一種住居地域)	産業地区 (準工業地域)
		面積	約1.9ha	約3.9ha
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 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 2 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 3 ホテル又は旅館 4 自動車教習所 5 畜舎（床面積の合計が15平方メートルを超えるもの（店舗等に附属するものを除く。）に限る。）	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 1 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） 3 共同住宅、寄宿舎又は下宿 4 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律施行令第6条各号に掲げる社会福祉施設、学校及び医療施設 5 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 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り等の遮音上有効な建築物内に設けるものを除く。） 7 自動車教習所 8 畜舎（床面積の合計が15平方メートルを超えるもの（店舗等に附属するものを除く。）に限る。） 9 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に係る建築物 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 11 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が3,000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、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、この限りでない。	

<p>壁面の位置の制限</p>	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>(1) 簡易な構造の自動車車庫</p> <p>(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</p> <p>(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</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>(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</p> <p>(5) 門又は塀</p> <p>(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</p>	<p>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。</p> <p>(1) 道路の境界線（隅切部分を除く。） 2メートル</p> <p>(2) 隣地境界線 1メートル（ただし、隣地と高低差がある場合にあつては、人工法面又は自然法面の上端及び下端から1メートル）</p> <p>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。</p> <p>(1) 簡易な構造の自動車車庫</p> <p>(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</p> <p>(3) 道路の境界線又は隣地境界線をはさんで一体的に利用される互いの建築物の部分</p> <p>(4) 物置その他これに類する用途に供する建築物の部分で、次に掲げる要件に該当するもの</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>(5) 巡査派出所、公衆電話所又は建築基準法施行令第130条の4第4号若しくは第5号に掲げるもの</p> <p>(6) 門又は塀</p> <p>(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</p>
-----------------	--	---

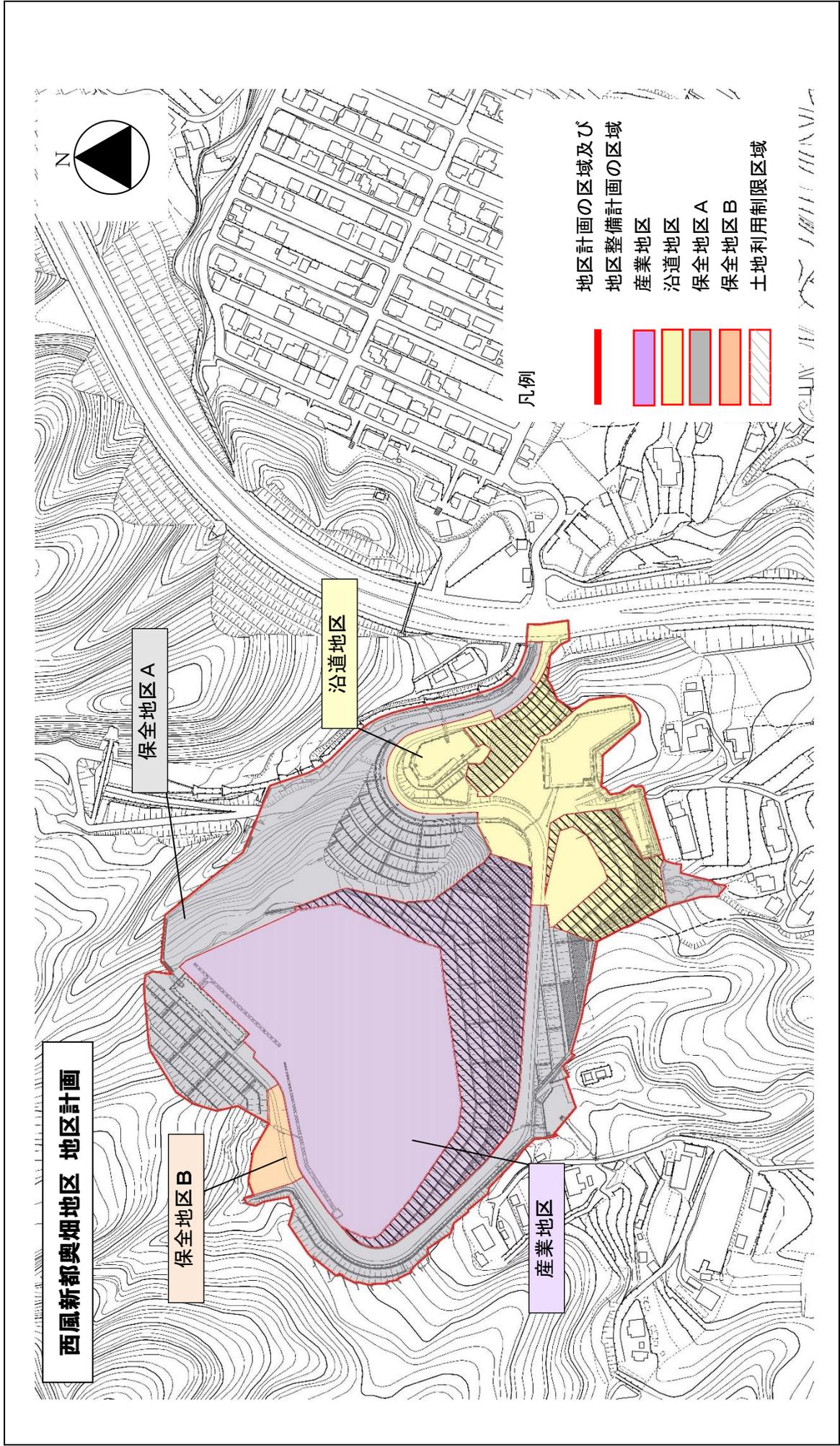
<p>建築物等の形態又は意匠の制限</p>	<p>1 造成した擁壁等には、床板等の工作物を設けてはならない。 ただし、道路に面する掘込み車庫及び公共の用に供する施設等についてはこの限りでない。</p> <p>2 屋外広告物（以下「広告物」という。）は、次の(1)又は(2)に該当する自己の用に供する広告物（以下「自己用」という。）以外を禁止するとともに、自己用のうち、次の(3)、(4)又は(5)に該当するものは建築物を利用して表示し、又は広告物を掲出する物件を設置してはならない。</p> <p>ただし、広島市屋外広告物条例（昭和54年条例第65号）第6条第1項、第2項、第4項第3号、同項第4号及び同項第6号に規定するものについてはこの限りでない。</p> <p>(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</p> <p>(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</p> <p>(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。</p> <p>(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</p> <p>(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</p>	<p>1 造成した擁壁等には、床板等の工作物を設けてはならない。 ただし、道路に面する掘込み車庫及び公共の用に供する施設等についてはこの限りでない。</p> <p>2 屋外広告物（以下「広告物」という。）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。</p> <p>ただし、広島市屋外広告物条例（昭和54年条例第65号）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ない。</p> <p>(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。</p> <p>(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</p> <p>(3) 屋上又は屋根の上に広告物の掲出を主たる目的として独立して設けるもの</p>
<p>垣又は柵の構造の制限</p>	<p>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。</p> <p>ただし、道路の境界線から1メートル以上離れたもの及び門柱又は公共公益施設にあって安全上やむを得ないものについてはこの限りでない。</p> <p>1 生け垣</p> <p>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</p>	<p>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。</p> <p>ただし、道路の境界線から1メートル以上離れたもの及び門柱又は公共公益施設にあって安全上やむを得ないものについてはこの限りでない。</p> <p>1 生け垣</p> <p>2 地盤面からの高さが1.2メートル以下のもの</p> <p>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</p>

土地の利用に関する事項		<p>計画図に表示する林帯及び法面等は、良好な市街地環境を確保するために維持し、保全することとし、かつ、工作物を築造し又は建築物を建築してはならない。</p> <p>ただし、次に掲げるものについてはこの限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 太陽光発電設備の設置</li> <li>2 公共の用に供するもの又は維持管理上やむを得ないと認められるもの等の築造若しくは建築</li> </ol> <p>※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。</p>	
地区整備計画	地区の区分	名称	保全地区A (市街化調整区域)
		面積	約3.4ha
土地の利用に関する事項		<p>計画図に表示する林帯及び法面等は、良好な市街地環境を確保するために維持し、保全することとし、かつ、工作物を築造し又は建築物を建築してはならない。</p> <p>ただし、次に掲げるものについてはこの限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 太陽光発電設備の設置</li> <li>2 公共の用に供するもの又は維持管理上やむを得ないと認められるもの等の築造若しくは建築</li> </ol> <p>※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。</p>	
地区整備計画	地区の区分	名称	保全地区B (市街化調整区域)
		面積	約0.2ha
建築物等に関する事項	建築物の用途の制限	<p>建築基準法施行令第130条の4第3号に規定する公益上必要な建築物以外の建築物は、建築してはならない。</p>	

「区域、地区整備計画の区域は、計画図表示のとおり。」

理由（都市計画法施行規則第9条第3項に規定する当該都市計画を定めた理由）

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



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

6 5. 西風新都大塚西三丁目 4 番ほか地区 地区計画

決 定 平成 28 年 12 月 19 日 広島市告示第 600 号  
 最終変更 令和 2 年 12 月 17 日 広島市告示第 560 号  
 (市街化区域隣接型)

名 称	西風新都大塚西三丁目 4 番ほか地区 地区計画	
位 置	広島市安佐南区の大塚西二丁目、大塚西三丁目及び大塚西六丁目の各一部	
面 積	約 1.9 ha	
地区計画の目標	<p>西風新都は、広島市の北西部に位置し、高速道路 I.C を区域内に 2 箇所（五日市 I.C、西風新都 I.C）を有し、アストラムラインや都市計画道路広島西風新都線により都心部と直結されており、立地条件に恵まれた新たな都市拠点である。</p> <p>大塚西三丁目 4 番ほか地区は西風新都の中央部に位置しており、五日市 I.C に近接し、都市計画道路西風新都中央線に面する地区である。</p> <p>本地区は、市街化区域に隣接し、都市基盤も整っているため、地区計画を策定することにより、計画的で魅力ある市街地環境の形成を図る。</p>	
区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	沿道環境や景観の改善等を進め、幹線道路を生かした沿道にふさわしい土地利用を行う。
	地区施設の整備の方針	本地区における地区施設は、既存の道路を有効に活用しながら、安全で快適な環境や景観の保全に努める。
	建築物等の整備の方針	<p>建築物等について、次のような事項を定めることにより、良好な市街地環境の形成と安全で快適な地区環境の保全・創出を図る。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 建築物の用途の制限</li> <li>2 建築物の敷地面積の最低限度</li> <li>3 建築物等の形態又は意匠の制限</li> <li>4 垣又は柵の構造の制限</li> </ol>
	その他当該地区の整備、開発及び保全の方針	屋外広告物（屋外広告物法（昭和 24 年法律第 189 号）第 2 条第 1 項に定めるものをいう。）に光源を設ける場合は、まぶしさを防止する対策を図るなど周辺の環境に配慮する。

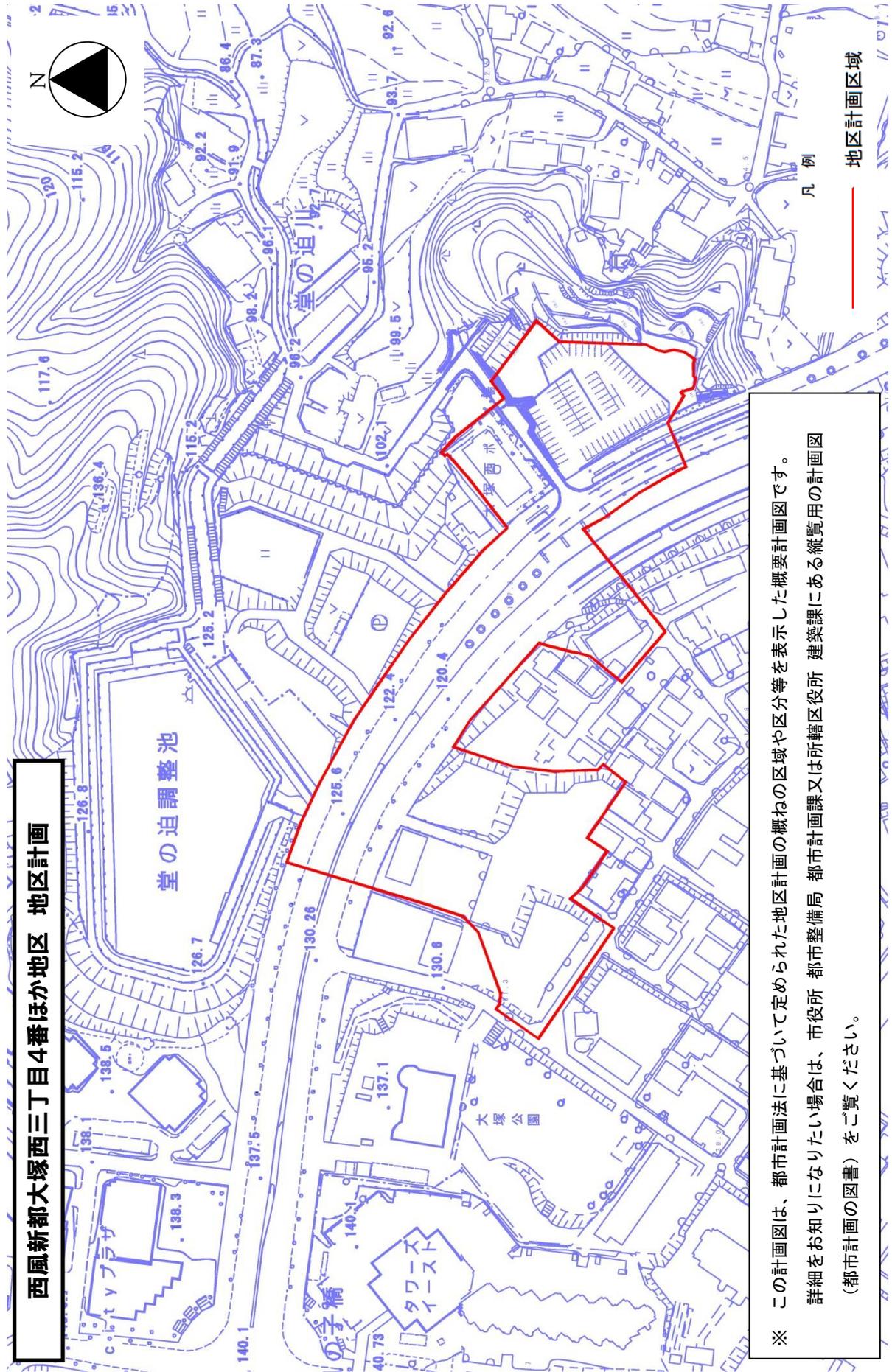
地区整備計画	建築物等に 関する 事項	建築物の用途の制限	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 1 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 2 ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場又はバッティング練習場 3 ホテル又は旅館 4 自動車教習所 5 畜舎（床面積の合計が 15 平方メートルを超えるもの（店舗等に付属するものを除く。）に限る。）
		建築物の敷地面積の最低限度	165 平方メートルとする。ただし、次に掲げる建築物の敷地については、この限りでない。 1 集会所 2 巡査派出所、公衆電話所又は建築基準法施行令第 130 条の 4 に定める公益上必要な建築物
		建築物等の形態又は意匠の制限	1 屋外広告物（以下「広告物」という。）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)、(4)又は(5)に該当するものは建築物を利用して表示し、又は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）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) 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また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 2 前号の規定は、当該地区計画の決定の時に現に存する同号の広告物又は現に工事中の同号の広告物であって、同一敷地内における建築物の建築、修繕又は模様替に係るものについては、適用しない。
		垣又は柵の構造の制限	1 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で、開放性を著しく妨げないもの 2 前号の規定は、当該地区計画の決定の時に現に存する同号の垣若しくは柵又は現に工事中の同号の垣若しくは柵であって、同一敷地内における建築物の建築、修繕又は模様替に係るものについては、適用しない。

「区域及び地区整備計画の区域は、計画図表示のとおり。」

(理由)

五日市 I.C に近接し、都市計画道路西風新都中央線に面した立地特性を活かし、効率的な土地利用により良好な市街地の形成を図るとともに、地域のまちづくり機運の醸成に資することを踏まえ、地区計画を決定するものである。

西風新都大塚西三丁目4番ほか地区 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。

6 6 . 西風新都伴中央平木地区 地区計画

決 定 令和元年12月17日 広島市告示第374号  
 最終変更 令和4年12月26日 広島市告示第595号

(西風新都計画誘導型「まちづくりタイプ」)

名 称	西風新都伴中央平木地区 地区計画	
位 置	広島市安佐南区の伴中央六丁目及び大塚西一丁目の各一部	
面 積	約1.4ha	
地区計画の目標	<p>西風新都伴中央平木地区は、広島市の北西部で新たな都市機能の集積拠点として整備されている西風新都の中にあつて、伴中央地区のほぼ中央に位置し、都市計画道路中筋沼田線やアストラムラインに近接し、交通便利性に富むとともに周辺は豊かな自然環境に恵まれた地区である。</p> <p>本地区は、「活力創造都市“ひろしま西風新都”推進計画2013」において「計画誘導地区」と位置付けられ、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、計画的な魅力あるまちづくりを行う地区とされている。また、地域住民等によって策定された「伴中央まちづくり計画」においても、地域軸にふさわしい計画的な土地利用を促進することとされている。</p> <p>このため、本地区の土地所有者等が勉強会による検討を重ね、地区計画を策定することにより、計画的で魅力ある市街地環境の形成を図ろうとするものである。</p>	
区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	沿道環境や周辺の住環境に配慮するとともに、幹線道路を活かした沿道にふさわしい土地利用をすすめる。
	地区施設の整備の方針	本地区における地区施設は、既存の道路を有効に活用しながら、安全で快適な環境や景観の確保に努める。
	建築物等の整備の方針	<p>建築物について次のような事項を定めることにより、良好な市街地環境の形成と安全で快適な地区環境の保全・創出を図る。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 建築物の用途の制限</li> <li>2 建築物の敷地面積の最低限度</li> <li>3 壁面の位置の制限</li> <li>4 建築物等の形態又は意匠の制限</li> <li>5 垣又は柵の構造の制限</li> </ol>
	その他当該地区の整備、開発及び保全の方針	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 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。）に光源を設ける場合は、まぶしさを防止する対策を図るなど周辺の環境に配慮する。</li> <li>2. 土砂災害特別警戒区域との境界に工作物を設置し明確に区分する。</li> </ol>

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 (第二種住居地域)	B地区 (第一種住居地域)
			面積	約0.3ha	約1.1ha
		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. 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 2. 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 3. 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 4. カラオケボックスその他これに類するもの	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 1. 住宅（土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成12年法律第57号）第7条第1項の規定により土砂災害警戒区域に指定された土地の区域（以下「警戒区域」という。）内のものに限る。） 2. 兼用住宅（建築基準法施行令第130条の3に定める住宅をいう。警戒区域内のものに限る。） 3. 共同住宅、寄宿舎又は下宿（警戒区域内のものに限る。） 4. 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 5. 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律施行令（平成13年政令第84号）第6条各号に掲げる社会福祉施設、学校及び医療施設（いずれも警戒区域内のものに限る。）	
		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、公衆電話所又は建築基準法施行令第130条の4各号に掲げる公益上必要な建築物		

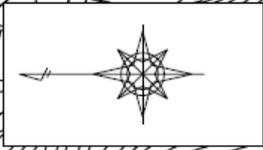
壁面の位置の制限	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路の境界線(隅切部分を除く。)及び隣地境界線までの距離は、1メートル以上としなければならない。</li> <li>2. 前項の規定は、次に掲げる建築物又は建築物の部分については、適用しない。 <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 簡易な構造の自動車車庫</li> <li>(2) ポーチ等で出入りのための通行専用と認められる建築物の部分</li> <li>(3) 物置その他これに類する用途に供する建築物の部分で、次に掲げる要件に該当するもの <ol style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>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</li> </ol> </li> <li>(4) 巡査派出所</li> <li>(5) 公衆電話所</li> <li>(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</li> <li>(7) 門又は塀</li> <li>(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</li> </ol> </li> </ol>
建築物等の形態又は意匠の制限	<p>屋外広告物(以下「広告物」という。)は、次に掲げる自己の用に供する広告物以外を設置してはならない。</p> <p>ただし、広島市屋外広告物条例(昭和54年条例第65号)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ない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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、自己の住所、事業所、営業所若しくは作業場又は車輛、船舶等に表示する広告物又はこれを掲出する物件</li> <li>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またはこれを掲出する物件</li> </ol>
垣又は柵の構造の制限	<p>道路に面して設ける垣又は柵は、次の各号に掲げる構造のいずれかとする。ただし、道路の境界線から1メートル以上離れたもの及び門柱又は公共公益施設にあって安全上やむを得ないものについてはこの限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 生け垣</li> <li>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</li> <li>3. 地盤面からの高さが1.2メートル以下のもの</li> </ol>

「区域及び地区整備計画の区域は、計画図表示のとおり。」

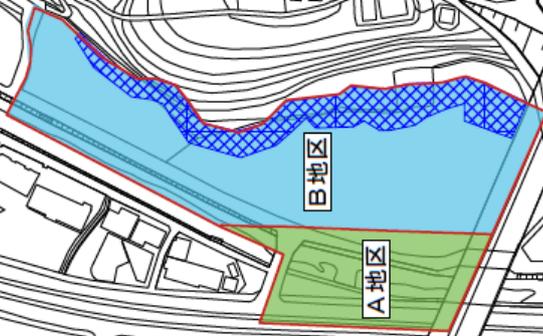
理由(都市計画法施行規則第9条第3項に規定する当該都市計画を定めた理由)

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「計画誘導地区」に位置付けられ、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、計画的な魅力あるまちづくりを行う地区とされている。また、地域住民等によって策定された「伴中央まちづくり計画」においても、地域軸にふさわしい計画的な土地利用を促進することとされている。伴中央地区のほぼ中央に位置し、都市計画道路中筋沼田線やアストラムラインに近接する恵まれた立地特性を生かすと共に、計画的で魅力ある市街地環境の形成を図る為、地区計画を決定するものである。

西風新都伴中央平木地区 地区計画 計画図



記号	名称
— (Red line)	地区計画区域
■ (Green)	A地区
■ (Blue)	B地区
■ (Blue checkered)	地区計画区域内の 土砂災害警戒区域



※ 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。

6 7. 西風新都石内下中地区 地区計画

決 定 令和元年 1 2月 1 7日 広島市告示第 3 7 5号

(西風新都計画誘導型「まちづくりタイプ」)

名 称	西風新都石内下中地区 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 1.7 h a			
地区計画の目標	<p>石内下中地区（以下「本地区」という。）は、広島市の北西部で新たな都市機能の集積拠点として整備されている西風新都の中にあつて、石内地区のほぼ中央部に位置し、豊かな田園環境の中に幹線道路の利便性を兼ね備えた地区である。</p> <p>本地区は、「活力創造都市“ひろしま西風新都”推進計画2013」において「計画誘導地区」に位置付けられ、地域住民が主体となつて地区計画制度等を積極的に活用し、計画的な魅力あるまちづくりを行う地区とされている。また、地域住民等によつて策定された「石内まちづくり基本構想」及び「石内まちづくり計画」においても、地区計画制度を活用しながら、地域軸にふさわしい計画的な土地利用を促進することとされている。</p> <p>このため、本地区の土地所有者等による勉強会による検討を重ね、地区計画を策定することにより、計画的で魅力ある市街地環境の形成を図ろうとするものである。</p>			
区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	<p>本地区では、自然と生活文化を大切にしながら、適切かつ良好な土地利用を実現するため、地区を2つに区分し、土地利用に関する方針を以下のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>「沿道地区」は、沿道環境や景観の改善等を進め、幹線道路を生かした沿道にふさわしい土地利用を進める地区とする。</li> <li>「住居地区」は、田園環境等の周辺環境に配慮しつつ、安全で快適な生活環境を形成する地区とする。</li> </ol>		
	地区施設の整備の方針	<p>本地区における地区施設は、既存の道路を有効に活用することを前提に、一部を街区道路として地区整備計画に位置づけるとともに、幅員4m未満の道路の拡幅に努めながら、安全で快適な環境の形成を図る。</p>		
	建築物等の整備の方針	<p>建築物等について次のような事項を定めることにより、良好な市街地環境の形成と安全で快適な地区環境の保全・創出を図る。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>建築物の用途の制限</li> <li>建築物の容積率の最高限度</li> <li>建築物の建蔽率の最高限度</li> <li>建築物の高さの最高限度</li> <li>壁面の位置の制限</li> <li>建築物等の形態又は意匠の制限</li> <li>垣又は柵の構造の制限</li> </ol> <p>なお、沿道地区については、建築基準法第62条に定める準防火地域内の建築物を建築することにより、本地区の不燃化と防災力の向上を図る。</p>		
	その他当該地区の整備、開発及び保全の方針	<p>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。）に光源を設ける場合は、まぶしさを防止する対策を図るなど周辺の環境に配慮する。</p>		
地区整備計画	地区施設の配置及び名称	道 路		
		名 称	幅 員	延 長
		街区道路	約4メートル	約105メートル

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	沿道地区 (市街化調整区域:ただし、市街化区域編入後は近隣商業地域(準防火地域)を想定)	住居地区 (市街化調整区域:ただし、市街化区域編入後は第一種住居地域を想定)
		面積		約1.2ha	約0.5ha
		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 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 2 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 3 ホテル又は旅館 4 自動車教習所 5 畜舎(床面積の合計が15平方メートルを超えるもの(店舗等に附属するものを除く。))に限る。 6 勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 7 カラオケボックスその他これに類するもの(鉄筋コンクリート造等の遮音上有効な建築物内に設けるものを除く。) 8 劇場、映画館、演芸場又は観覧場 9 倉庫業を営む倉庫 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号に規定する風俗営業に係る建築物 11 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 12 建築基準法別表第2(り)項に掲げるもの	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 1 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 2 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 3 ホテル又は旅館 4 自動車教習所 5 畜舎(床面積の合計が15平方メートルを超えるもの(店舗等に附属するものを除く。))に限る。 6 建築基準法別表第2(ほ)項に掲げるもの
		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7 (市街化区域編入後は10分の8)	10分の6
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。 (1) 前面道路の反対側の境界線からの水平距離が20メートル以下の範囲内においては、当該部分から前面道路の反対側の境界線までの水平距離に1.5を乗じて得たもの (2) 当該部分から隣地境界線までの水平距離に、建築物の高さが31メートルを超える部分を有するものにあつては、その部分から隣地境界線までの水平距離のうち最小のものに相当する距離を加えたものに2.5を乗じて得たものに、31メートルを加えたもの 2 前面道路の境界線から後退した建築物に対する前項第1号の規定の適用については、同号中「前面道路の反対側の境界線」とあるのは、「前面道路の反対側の境界線から当該建築物の後退距離(当該建築物(地盤面下の部分又は建築基準法施行令第130条の12第1号から第4号まで若しくは第6号で定める部分を除く。)から前面道路の境界線までの水平距離のうち最小のものをいう。)に相当する距離だけ外側の線」とする。 3 建築物の敷地が2以上の道路に接し、又は公園、広場、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	〔 建築基準法第56条第1項第2号ニ及び同法別表第3の5の項(に)の欄の規定に基づき定める数値による 〕		

		<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>6 第1項に規定する建築物の高さには、階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合においては、その部分の高さは、1.2メートルまでは、当該建築物の高さに算入しない。</p>	
	壁面の位置の制限	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>(1) 簡易な構造の自動車車庫</p> <p>(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</p> <p>(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</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>(4) 巡査派出所</p> <p>(5) 公衆電話所</p> <p>(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</p> <p>(7) 門又は塀</p> <p>(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</p> <p>3 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。</p> <p>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項及び第2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、第1項の規定は適用しない。</p> <p>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。</p>	
	建築物等の形態又は意匠の制限	<p>1 屋外広告物は、次の(1)又は(2)に該当する自己の用に供する広告物（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)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。</p> <p>ただし、広島市屋外広告物条例（昭和54年条例第65号）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。</p> <p>(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</p> <p>(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</p> <p>(3) 屋上又は屋根の上に広告物の掲出を主たる目的として独立して設けるもの</p> <p>2 当該地区計画の決定の際現に存する屋外広告物又は現に工事中の屋外広告物が前項の規定に適合しない場合においては、当該屋外広告物に対して、前項の規定は適用しない。</p> <p>3 前項の規定により第1項の適用を受けない屋外広告物が存する敷地で、建築物の建築、修繕又は模様替をする場合においては、当該屋外広告物に対して、第1項の規定は適用しない。</p>	

地区整備計画	建築物等に関する事項	垣又は柵の構造の制限	<p>1 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。</p> <p>(1) 生け垣</p> <p>(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</p> <p>(3) 地盤面からの高さが1.2メートル以下のもの</p> <p>2 当該地区計画の決定の際現に存する垣若しくは柵又は現に工事中の垣若しくは柵が前項の規定に適合しない場合においては、当該垣又は柵に対して、前項の規定は適用しない。</p> <p>3 前項の規定により第1項の適用を受けない垣又は柵が存する敷地で、建築物の建築、修繕又は模様替をする場合においては、当該垣又は柵に対して、第1項の規定は適用しない。</p>
--------	------------	------------	---

「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）

本地区は、「活力創造都市“ひろしま西風新都”推進計画2013」において「計画誘導地区」と位置付けられ、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、計画的な魅力あるまちづくりを行う地区とされている。また、地域住民等によって策定された「石内まちづくり基本構想」及び「石内まちづくり計画」においても、地区計画制度を利用しながら、地域軸にふさわしい計画的な土地利用を促進することとされている。

石内地区のほぼ中央に位置し、豊かな田園環境の中に幹線道路の利便性を兼ね備えた立地特性を生かすとともに、計画的で魅力あ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。

**西風新都石内下中地区 地区計画 計画図**



凡 例	
	地区計画及び地区整備計画の区域
	街区道路（地区施設）



※ 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。

68. 西風新都大塚下観音山地区 地区計画

決 定 令和3年 2月 8日 広島市告示第 51号  
 変 更 令和7年 3月31日 広島市告示第160号

(西風新都計画誘導型「まちづくりタイプ」)

名 称	西風新都大塚下観音山地区 地区計画
位 置	広島市安佐南区大塚西一丁目の一部
面 積	約 10.8 h a
地区計画の目標	<p>大塚下観音山地区は、広島市の北西部で新たな都市機能の集積拠点として整備されている西風新都の中であって、大塚地区のほぼ中央に位置し、西風新都中央線や中筋沼田線といった幹線道路が通り、アストラムライン駅に近いという利便性を備えた地区である。</p> <p>本地区は、「活力創造都市“ひろしま西風新都”推進計画2013」において「計画誘導地区」に位置付けられ、地域住民が主体となって地区計画制度等を活用し、計画的な魅力あるまちづくりを行う地区とされている。また、地域住民等によって策定された「大塚下まちづくり計画（土地利用の将来像、観音山地区編）」においても、地区計画制度や土地区画整理事業などにより、計画的な開発や良好な都市環境の形成を図ることとされている。</p> <p>このため、本地区の土地所有者等が勉強会やワークショップによる検討を重ね、地区計画を策定することにより、計画的で魅力ある市街地環境の形成を図ろうとするものである。</p>
区域の整備、開発及び保全に関する方針	<p>土地利用の方針</p> <p>本地区では、特性に応じて地区を3つに区分し、土地利用に関する方針を以下のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 「住宅地形成地区」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。なお、山陽自動車道中心より100mの範囲は、住宅にふさわしい騒音の少ない環境とするため、環境対策施設や緩衝帯設置などの騒音対策を行い、環境基準に適合させる。</li> <li>2 「沿道軸形成地区」は、沿道の道路境界から概ね30mの区域を基本とし、区域内においてふさわしい基盤の整備を行うことを前提に、都市型住宅・生活利便施設等を主体とした地区とする。</li> <li>3 「地区拠点形成地区」は、大塚駅北交差点から半径150mの範囲の沿道の道路境界から概ね30mの区域を基本とし、区域内においてふさわしい基盤の整備を行うことを前提に、商業・業務施設、都市型住宅、生活利便施設等を主体とした地区とする。</li> </ol>
	<p>地区施設の整備の方針</p> <p>本地区における地区施設は、「大塚下まちづくり計画（土地利用の将来像、観音山地区編）」に基づき、土地区画整理事業等により整備を行い、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。</p>
	<p>建築物等の整備の方針</p> <p>建築物等について、次のような事項を定めることにより、良好な住環境の保全とまちの安全を確保する。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 建築物の用途の制限</li> <li>2 建築物の敷地面積の最低限度</li> <li>3 建築物の高さの最高限度</li> <li>4 壁面の位置の制限</li> <li>5 建築物等の形態又は意匠の制限</li> <li>6 垣又は柵の構造の制限</li> </ol>

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	住宅地形成地区 (第一種低層住居専用地域)	沿道軸形成地区 (第一種住居地域)	地区拠点形成地区 (第二種住居地域)
		面積		約 8.8 h a	約 1.6 h a	約 0.4 h a
	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(土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律(平成12年法律第57号)第7条第1項の規定により土砂災害警戒区域に指定された土地の区域(以下「警戒区域」という。)内のものを除く。) 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。警戒区域内のものを除く。) 3 共同住宅、寄宿舎又は下宿(警戒区域内のものを除く。) 4 集会所(近隣住民を対象としたものに限る。) 5 幼稚園(警戒区域内のものを除く。) 6 保育所その他これに類するもの(警戒区域内のものを除く。) 7 診療所(警戒区域内のものを除く。) 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各号に掲げる公益上必要な建築物(警戒区域内の土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律施行令(平成13年政令第84号)第6条第1号に掲げるものを除く。) 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。)	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 1 住宅(土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律(平成12年法律第57号)第7条第1項の規定により土砂災害警戒区域に指定された土地の区域(以下「警戒区域」という。)内のものに限る。) 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う。警戒区域内のものに限る。) 3 共同住宅、寄宿舎又は下宿(警戒区域内のものに限る。) 4 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 5 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律施行令(平成13年政令第84号)第6条各号に掲げる社会福祉施設、学校及び医療施設(いずれも警戒区域内のものに限る。) 6 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 7 自動車教習所 8 畜舎(床面積の合計が15平方メートルを超えるもの(店舗等に附属するものを除く。))に限る。) 9 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 10 カラオケボックス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 住宅(土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律(平成12年法律第57号)第7条第1項の規定により土砂災害警戒区域に指定された土地の区域(以下「警戒区域」という。)内のものに限る。) 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う。警戒区域内のものに限る。) 3 共同住宅、寄宿舎又は下宿(警戒区域内のものに限る。) 4 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 5 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律施行令(平成13年政令第84号)第6条各号に掲げる社会福祉施設、学校及び医療施設(いずれも警戒区域内のものに限る。) 6 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 7 自動車教習所 8 畜舎(床面積の合計が15平方メートルを超えるもの(店舗等に附属するものを除く。))に限る。) 9 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 10 カラオケボックスその他これらに類するもの	
	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 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 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各号に掲げる公益上必要な建築物の敷地として使用する場合 3 165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。			
	建築物の高さの最高限度		—		建築物の高さは20メートルを超えてはならない。	

壁面の位置の制限	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>(1) 簡易な構造の自動車車庫</p> <p>(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</p> <p>(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</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>(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</p> <p>(5) 門又は扉</p> <p>(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</p>
建築物等の形態又は意匠の制限	<p>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ない。</p> <p>2 屋外広告物は、次の(1)又は(2)に該当する自己の用に供する屋外広告物（以下「自己用」という。）以外を禁止するとともに、自己用のうち、次の(3)、(4)又は(5)に該当するものは建築物を利用して表示し、又は屋外広告物を掲出する物件を設置してはならない。ただし、広島市屋外広告物条例（昭和54年条例第65号。）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ない。</p> <p>(1) 自己の氏名、名称、店名若しくは商標又は自己の事業若しくは営業の内容を表示するため、自己の土地、住所、事業所、営業所若しくは作業場又は車両、船舶等に表示する屋外広告物又はこれを掲出する物件</p> <p>(2) 前号に掲げるもののほか、自己の管理する土地又は物件に管理上の必要に基づき表示する屋外広告物又はこれを掲出する物件</p> <p>(3) 屋外広告物の掲出を主たる目的として設けるもので、高さ（脚部、露出基礎等を含む。）が5メートルを超えるもの</p> <p>(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</p> <p>(5) 屋上若しくは屋根の上に屋外広告物の掲出を主たる目的として独立して設けるもの</p> <p>3 当該地区計画の決定の際現に存する屋外広告物又は現に工事中の屋外広告物が前項の規定に適合しない場合においては、当該屋外広告物に対して、前項の規定は適用しない。</p> <p>4 前項の規定により第2項の適用を受けない屋外広告物が存する敷地で、建築物の建築、修繕又は模様替をする場合においては、当該屋外広告物に対して、第2項の規定は適用しない。</p>
垣又は柵の構造の制限	<p>道路に面して設ける垣又は柵は、次の各号に掲げる構造のいずれかとする。ただし、道路の境界線から1メートル以上離れたもの、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ない。</p> <p>1 生け垣</p> <p>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</p> <p>3 地盤面からの高さが1.2メートル以下のもの</p>

「区域及び地区整備計画の区域は、計画図表示のとおり。」

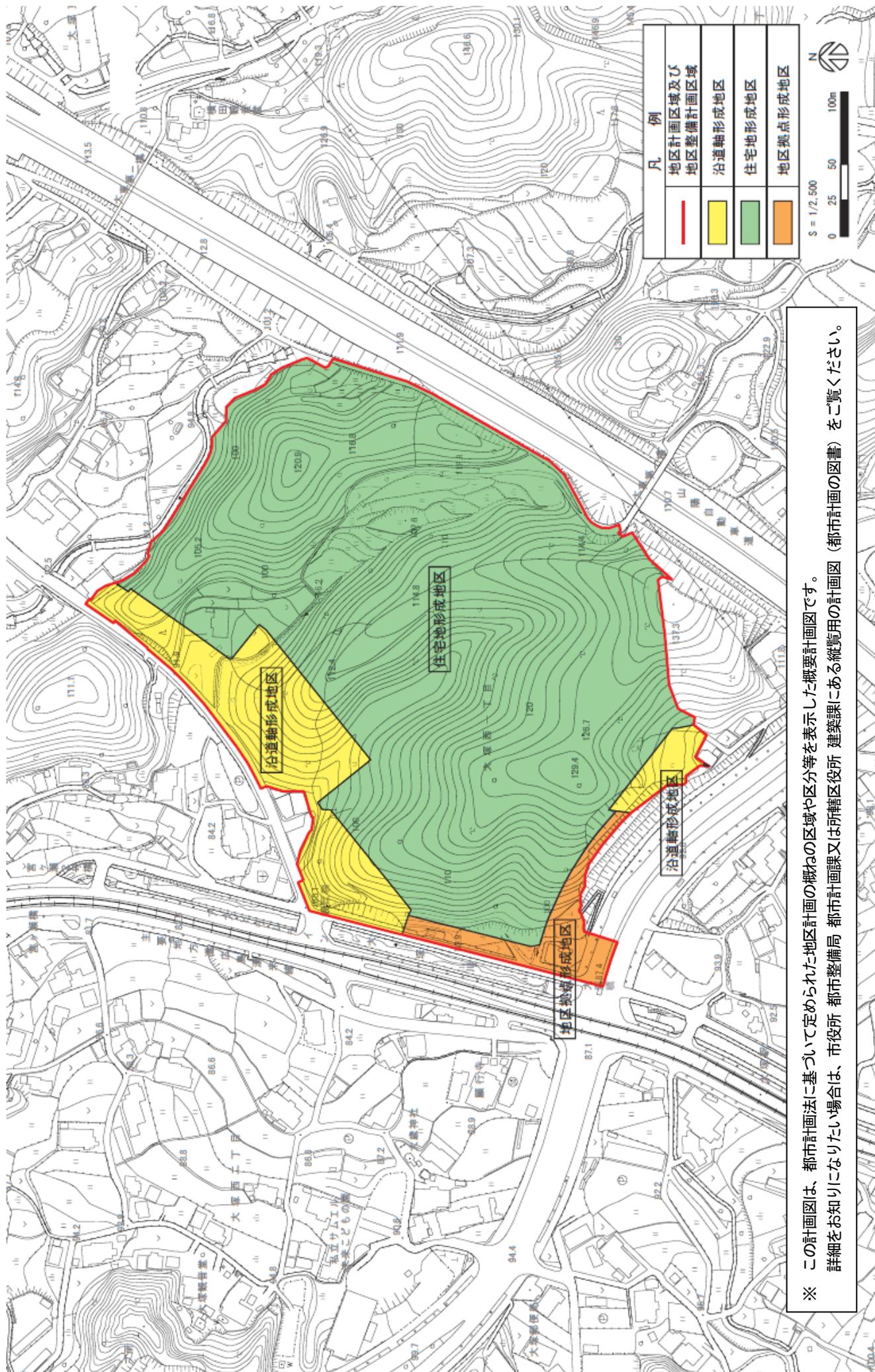
理由（都市計画法施行規則第9条第3項に規定する当該都市計画を定めた理由）

大塚下観音山地区は、広島市の北西部で新たな都市機能の集積拠点として整備されている西風新都の中にあつて、大塚地区のほぼ中央に位置し、西風新都中央線や中筋沼田線といった幹線道路が通り、アストラムライン駅に近いという利便性を備えた地区である。

また、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「計画誘導地区」に位置付けられ、地域住民が主体となって地区計画制度等を活用し、計画的な魅力あるまちづくりを行う地区とされており、地域住民等によって策定された「大塚下まちづくり計画（土地利用の将来像、観音山地区編）」においても、地区計画制度や土地地区画整理事業などにより、計画的な開発や良好な都市環境の形成を図ることとされている。これらを受けて、土地所有者等が勉強会やワークショップによる検討を重ね、都市計画法第21条の2の規定に基づく地区計画決定の提案を本市に提出された。

このことから、計画的で魅力ある市街地環境の形成を図るため、当該提案に基づき、地区計画を決定するものである。

# 西風新都大塚下観音山地区 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。

6 9 . 西風新都大塚西三丁目 1 1 番ほか地区 地区計画

決 定 令和 3 年 1 2 月 1 7 日 広島市告示第 6 0 7 号

(西風新都計画誘導型「まちづくりタイプ」)

名 称	西風新都大塚西三丁目 1 1 番ほか地区 地区計画	
位 置	広島市安佐南区大塚西三丁目の一部	
面 積	約 0 . 7 h a	
地区計画の目標	<p>西風新都大塚西三丁目 1 1 番ほか地区（以下「本地区」という。）は、広島市の北西部で新たな都市機能の集積拠点として整備されている西風新都の中にあつて、都市計画道路西風新都中央線に面する地区であり、アストラムライン駅に近いという利便性を備えた地区である。</p> <p>本地区は、「活力創造都市“ひろしま西風新都”推進計画 2 0 1 3」において「計画誘導地区」に位置付けられ、地域住民が主体となつて地区計画制度等を活用し、計画的で魅力あるまちづくりを行う地区とされている。また、地域住民等によって策定された「大塚上まちづくり計画（土地利用の将来像）」においても、土地所有者等が連携して、地区計画制度を活用したまちづくりに取り組むこととされている。</p> <p>このため、本地区の土地所有者等が勉強会等による検討を重ね、地区計画を策定することにより、計画的で魅力ある市街地環境の形成を図ろうとするものである。</p>	
区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	<p>本地区では、地区の特性に応じて地区を 2 つに区分し、土地利用に関する方針を以下のように定める。</p> <p>1 「中央軸形成地区」は、開発行為などで面的に西風新都中央線に接し、地区内においてふさわしい基盤の整備を行うことを前提に、都市型住宅・生活利便施設等を主体とした地区とする。</p> <p>2 「住宅地形成地区」は、落ち着きのある住宅市街地が形成されるように、住宅を主体とした地区とする。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>本地区における地区施設は、既存の道路を有効に活用しながら、安全で快適な環境や景観の確保に努める。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>建築物等について次のような事項を定めることにより、良好な市街地環境の形成と安全で快適な地区環境の保全・創出を図る。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 建築物の用途の制限</li> <li>2 建築物の容積率の最高限度</li> <li>3 建築物の建蔽率の最高限度</li> <li>4 建築物の敷地面積の最低限度</li> <li>5 壁面の位置の制限</li> <li>6 建築物等の形態又は意匠の制限</li> <li>7 垣又は柵の構造の制限</li> </ol>
	その他当該地区の整備、開発及び保全の方針	<p>屋外広告物（屋外広告物法（昭和 2 4 年法律第 1 8 9 号）第 2 条第 1 項に定めるものをいう。）に光源を設ける場合は、まぶしさを防止する対策を図るなど周辺の環境に配慮する。</p>

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	中央軸形成地区 (市街化調整区域：ただし市街化区域編入後は第一種住居地域を想定)	住宅地形成地区 (市街化調整区域：ただし市街化区域編入後は第一種住居地域を想定)
			面積	約0.2ha	約0.5ha
		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 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 2 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 3 自動車教習所 4 畜舎（床面積の合計が15平方メートルを超えるもの（店舗等に附属するものを除く。）に限る。） 5 建築基準法別表第2（ほ）項に掲げるもの	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 1 住宅（土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成12年法律第57号）第7条第1項の規定により土砂災害警戒区域に指定された土地の区域（以下「警戒区域」という。）内のものに限る。） 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う。警戒区域内のものに限る。） 3 共同住宅、寄宿舎又は下宿（警戒区域内のものに限る。） 4 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 5 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律施行令（平成13年政令第84号）第6条各号に掲げる社会福祉施設、学校及び医療施設（いずれも警戒区域内のものに限る。） 6 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 7 自動車教習所 8 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。） 9 建築基準法別表第2（ほ）項に掲げるもの	
		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	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。		

			<p>1 集会所</p> <p>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</p>
	壁面の位置の制限		<p>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。</p> <p>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。</p> <p>(1) 簡易な構造の自動車車庫</p> <p>(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</p> <p>(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</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>(4) 巡査派出所</p> <p>(5) 公衆電話所</p> <p>(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</p> <p>(7) 門又は塀</p> <p>(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</p> <p>3 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。</p> <p>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項及び第2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、第1項の規定は適用しない。</p> <p>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。</p>
	建築物等の形態又は意匠の制限		<p>1 屋外広告物は、次の(1)又は(2)に該当する自己の用に供する広告物(以下「自己用」という。)以外を禁止するとともに、自己用のうち、次の(3)、(4)又は(5)に該当するものは建築物を利用して表示し、又は広告物を掲出する物件を設置してはならない。</p> <p>ただし、広島市屋外広告物条例(昭和54年条例第65号)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。</p> <p>(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</p> <p>(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またはこれを掲出する物件</p>

			<p>(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</p> <p>(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出して設けるもの</p> <p>(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</p> <p>2 当該地区計画の決定の際現に存する屋外広告物又は現に工事中の屋外広告物が前項の規定に適合しない場合においては、当該屋外広告物に対して、前項の規定は適用しない。</p> <p>3 前項の規定により第1項の適用を受けない屋外広告物が存する敷地で、建築物の建築、修繕又は模様替をする場合においては、当該屋外広告物に対して、第1項の規定は適用しない。</p>
		<p>垣又は柵の構造の制限</p>	<p>1 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。</p> <p>(1) 生け垣</p> <p>(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</p> <p>2 当該地区計画の決定の際現に存する垣若しくは柵又は現に工事中の垣若しくは柵が前項の規定に適合しない場合においては、当該垣又は柵に対して、前項の規定は適用しない。</p> <p>3 前項の規定により第1項の適用を受けない垣又は柵が存する敷地で、建築物の建築、修繕又は模様替をする場合においては、当該垣又は柵に対して、第1項の規定は適用しない。</p>

「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）

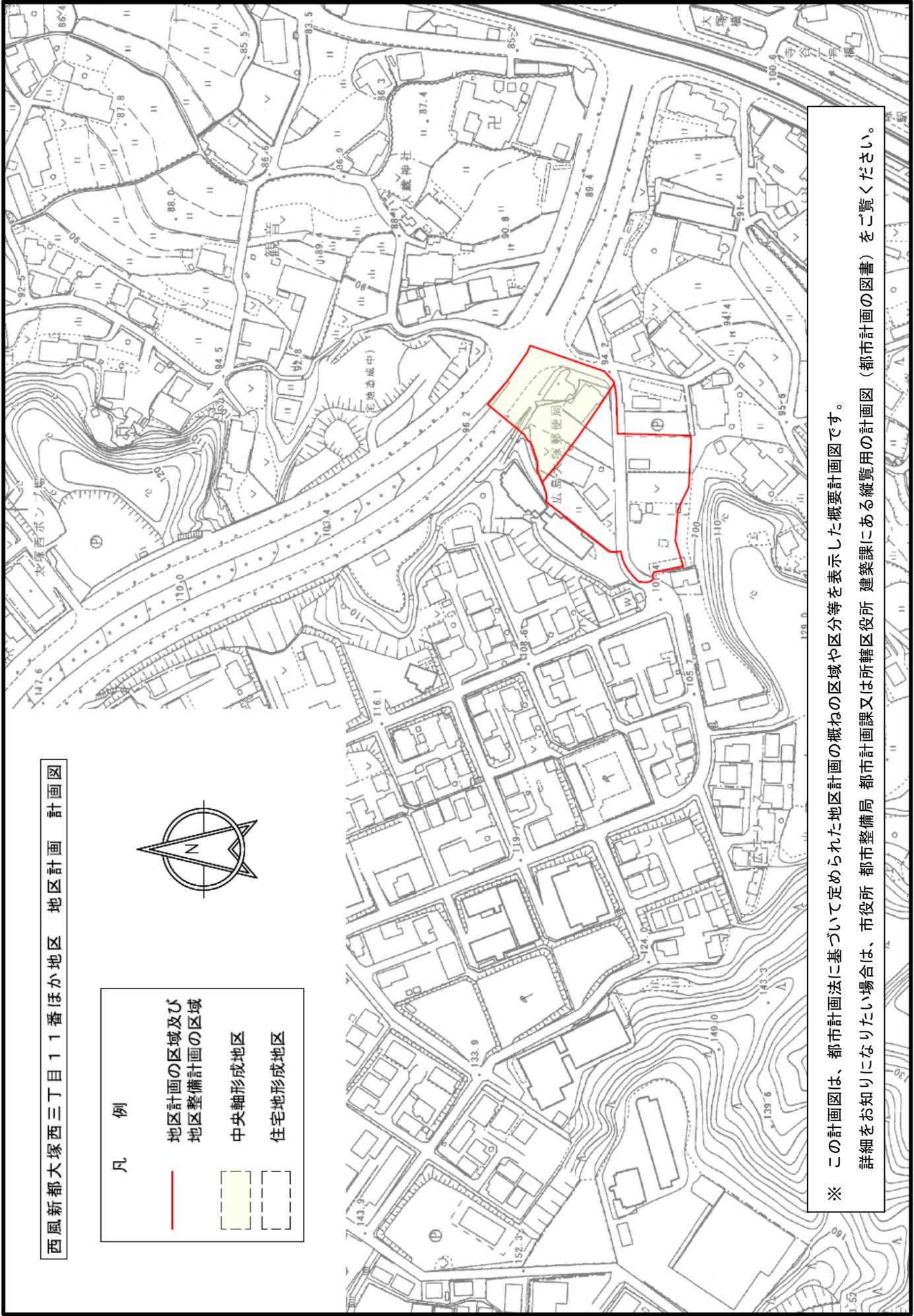
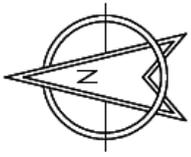
大塚西三丁目11番ほか地区は、広島市の北西部で新たな都市機能の集積拠点として整備されている西風新都の中にあつて、都市計画道路西風新都中央線に面し、アストラムライン駅に近いという利便性を備えた地区である。

また、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「計画誘導地区」に位置付けられ、地域住民が主体となつて地区計画制度等を活用し、計画的な魅力あるまちづくりを行う地区とされており、地域住民等によつて策定された「大塚上まちづくり計画（土地利用の将来像）」においても、地区計画制度などにより、計画的な開発や良好な都市環境の形成を図ることとされている。これらを受けて、土地所有者等が検討を重ね、都市計画法第21条の2の規定に基づく地区計画決定の提案を本市に提出された。

このことから、計画的で魅力ある市街地環境の形成を図るため、当該提案に基づき、地区計画を決定するものである。

西風新都大塚西三丁目1番ほか地区 地区計画 計画図

凡 例	
	地区計画の区域及び 地区整備計画の区域
	中央軸形成地区
	住宅地形成地区



※ 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。

## 70. 瀬野四丁目地区 地区計画

決 定 令和4年 2月 9日 広島市告示第 51号  
 最終変更 令和7年 3月31日 広島市告示第159号

(市街化区域隣接型)

名 称	瀬野四丁目地区 地区計画	
位 置	広島市安芸区瀬野四丁目の一部	
面 積	約 0.9ha	
地区計画の目標	<p>瀬野四丁目地区は、JR 瀬野駅から北東に 700mに位置しており、JR 山陽本線及び国道 2 号により都心部と連絡されているなど、交通条件、自然環境に恵まれた地区であり、周辺は緑豊かな住宅地を形成している。</p> <p>このような条件に加えて、今後の高齢社会の到来を踏まえ、災害に強いまちづくりの観点から、地域の医療・介護を担う地域医療施設を安全な場所へ移転するなどの検討が行われてきた。</p> <p>こうしたことから、本地区で地区計画を策定することにより、安全・安心に暮らせる生活基盤の整備を図ろうとするものである。</p>	
区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	沿道の環境や周辺の住環境に配慮するとともに、建築物の用途等を誘導することにより、地区にふさわしい土地利用を進める。
	地区施設の整備の方針	本地区における地区施設は、既存の道路を有効に活用しながら、安全で快適な環境や景観の確保に努める。
	建築物等の整備の方針	<p>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と安全で快適な地区環境の保全・創出を図る。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 建築物の用途の制限</li> <li>2 建築物の高さの最高限度</li> <li>3 壁面の位置の制限</li> <li>4 垣又は柵の構造の制限</li> </ol>

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 共同住宅又は寄宿舎（土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成12年法律第57号）第7条第1項の規定により土砂災害警戒区域に指定された土地の区域（以下「警戒区域」という。）内のものを除き、介護保険法（平成9年法律第123号）第8条第20項又は同法第8条の2第15項に規定する（介護予防）認知症対応型共同生活介護を行うものに限る。） 2 老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの（警戒区域内のものを除く。） 3 診療所（警戒区域内のものを除く。） 4 病院（警戒区域内のものを除く。） 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（警戒区域内のものを除く。） 6 医薬品、医療機器等の品質、有効性及び安全性の確保等に関する法律（昭和35年法律第145号）第2条第12項に規定する薬局 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（警戒区域内の土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律施行令（平成13年政令第84号）第6条第1号に掲げるものを除く。） 8 前各号の建築物に附属するもの
		建築物の高さの最高限度	建築物の高さは22メートルを超えてはならない。
		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、1メートル以上としなければならない。 2 前項の規定は、次に掲げる建築物又は建築物の部分については適用しない。 (1) 簡易な構造の自動車車庫 (2) ポーチ等で出入りのための通行専用と認められる建築物の部分 (3) 物置その他これに類する用途に供する建築物の部分で、次に掲げる要件に該当するもの イ 軒の高さが2.3メートル以下で、かつ、床面積の合計が5平方メートル以内であること ロ 建築物の部分の水平投影の前面道路に面する長さを敷地の前面道路に接する部分の水平投影の長さで除した数値が5分の1以下であること (4) 巡査派出所 (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

	垣又は柵の構造の制限	<p>道路に面して設ける垣又は柵は、次の各号に掲げる構造のいずれかとする。ただし、道路の境界線から1メートル以上離れたもの及び門柱又は公共公益施設にあって安全上やむを得ないものについてはこの限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 生け垣</li> <li>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</li> <li>3 地盤面からの高さが1.2メートル以下のもの</li> </ol>
--	------------	---

「区域及び地区整備計画の区域は、計画図表示のとおり。」

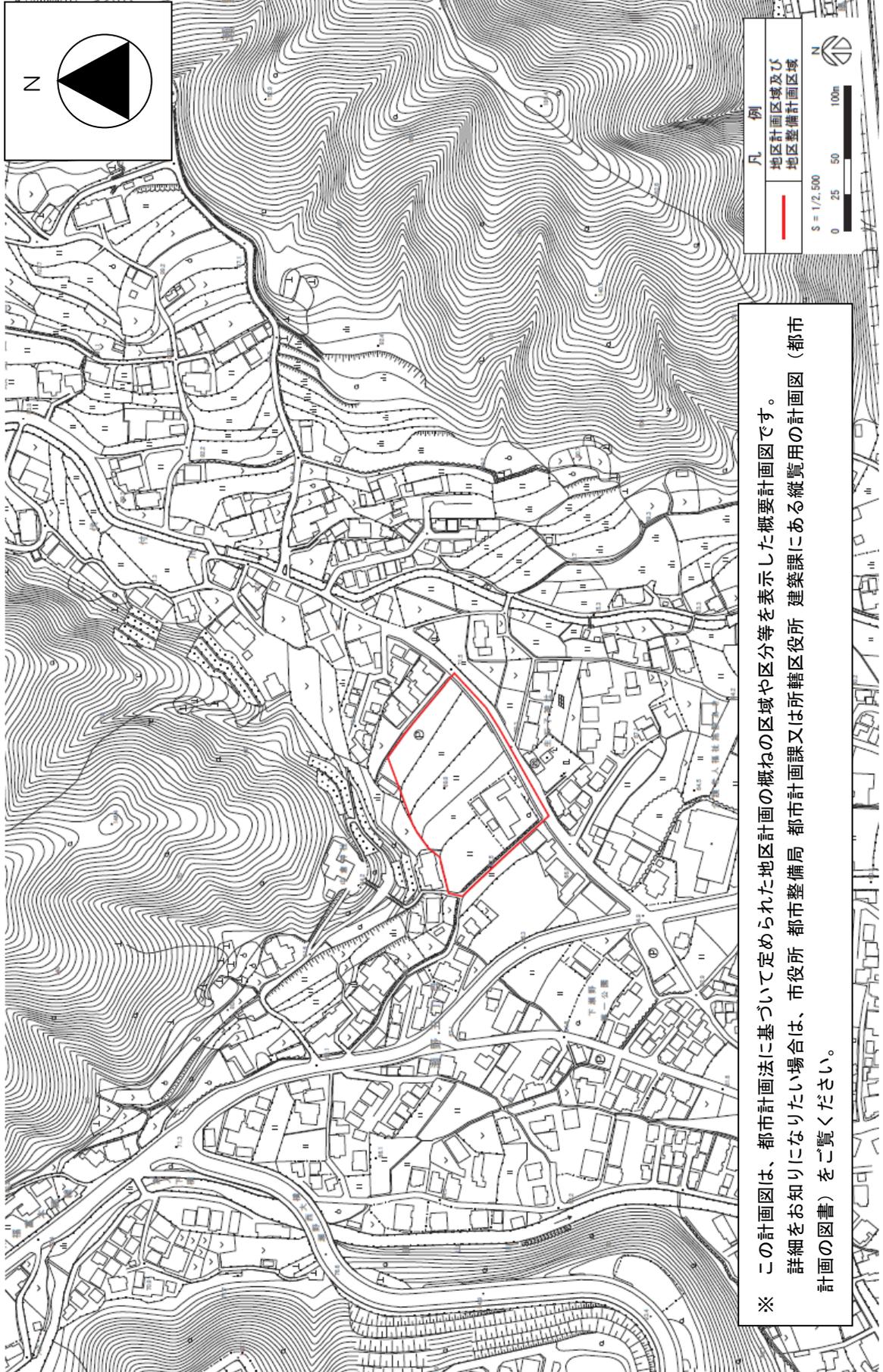
理由（都市計画法施行規則第9条第3項に規定する当該都市計画を定めた理由）

瀬野四丁目地区は、JR瀬野駅から北東に700mに位置しており、JR山陽本線及び国道2号により都心部と連絡されているなど、交通条件、自然環境に恵まれた地区であり、周辺は緑豊かな住宅地を形成している。

このような条件に加えて、今後の高齢社会の到来を踏まえ、災害に強いまちづくりの観点から、地域の医療・介護を担う地域医療施設を安全な場所へ移転するなどの検討が行われ、これを実現するため、土地所有者から、都市計画法第21条の2の規定に基づく地区計画決定の提案が本市に提出された。

本市では、広島市都市計画マスタープランにおいて、「広島市市街化調整区域における地区計画の運用基準に基づき、一定の条件を満たす市街化区域隣接地において、地区計画制度を活用し、良好な環境の保全または形成を図る」こととしており、本提案はこれに整合したものであることから、地区の特性に応じた建築物等の誘導・規制を行い、安全・安心に暮らせる生活基盤の整備を図るため、本提案に基づき、地区計画を決定するものである。

瀬野四丁目地区 地区計画 計画図



7 1. 広島イノベーション・テクノ・ポート地区 地区計画

決 定 令和4年 2月 9日 広島市告示第52号  
 最終変更 令和4年 8月25日 広島市告示第432号

名 称		広島イノベーション・テクノ・ポート地区 地区計画
位 置		広島市西区観音新町四丁目の一部
面 積		約 17.9 ha
地区計画の目標		<p>広島イノベーション・テクノ・ポート地区は、広島市の南西部に位置する広島西飛行場跡地内にあつて、都心に近く、山陽自動車道などへのアクセス性に優れた交通利便性の高い地区である。</p> <p>本地区は、「広島西飛行場跡地利用計画」において、こうした地区の特性を生かして、雇用を創出し、産業基盤の強化を図る「新たな産業（雇用）」ゾーンに位置付けられている。</p> <p>このため、地区計画を策定することにより、地区の特性に応じた建築物等の誘導・規制を行い、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ろうとするものである。</p>
区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	敷地の細分化を防止するとともに、建築物の用途等を誘導することにより、市街地環境の悪化を防ぎ、良好な産業団地の形成及び保全を図る。
	地区施設の整備の方針	本地区における地区施設は、「広島西飛行場跡地利用計画」に基づき、民間の開発事業により整備され、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	<p>建築物等について次のような事項を定めることにより、良好な市街地環境の形成及び保全を図る。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 建築物の用途の制限</li> <li>2 建築物の敷地面積の最低限度</li> <li>3 壁面の位置の制限</li> <li>4 垣又は柵の構造の制限</li> </ol>
地区整備計画	建築物等の用途の制限	<p>次に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 住宅</li> <li>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。)</li> <li>3 共同住宅、寄宿舎又は下宿(ただし、地区内に立地する企業が自らの従業員のために設置する共同住宅、寄宿舎を除く。)</li> <li>4 学校、図書館その他これらに類するもの(ただし、大学を除く。)</li> <li>5 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</li> <li>6 老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの(ただし、児童福祉法(昭和22年法律第164号)第6条の3第12項に規定する事業所内保育事業を行う施設を除く。)</li> <li>7 公衆浴場</li> <li>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</li> <li>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</li> <li>10 ホテル又は旅館</li> <li>11 自動車教習所</li> <li>12 畜舎(床面積の合計が30平方メートルを超えるもの)</li> <li>13 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</li> <li>14 カラオケボックスその他これに類するもの</li> <li>15 劇場、映画館、演芸場又は観覧場</li> <li>16 公会堂又は集会場</li> <li>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に係る建築物</li> <li>18 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</li> <li>19 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が1,000平方メートルを超えるもの</li> </ol>

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の敷地面積の最低限度	<p>1,500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、この限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 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</li> <li>2 巡査派出所</li> <li>3 公衆電話所</li> <li>4 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</li> </ol>
		壁面の位置の制限	<p>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、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。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 県道南観音観音線 3メートル</li> <li>(2) その他の道路 1メートル</li> </ol> <p>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。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 巡査派出所</li> <li>(2) 公衆電話所</li> <li>(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</li> <li>(4) 門又は塀</li> </ol>
		垣又は柵の構造の制限	<p>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はない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 生け垣</li> <li>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</li> <li>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メートル以上後退し、かつ道路の境界線に沿って植栽を施したもの</li> </ol>

「区域及び地区整備計画の区域は、計画図表示のとおり。」

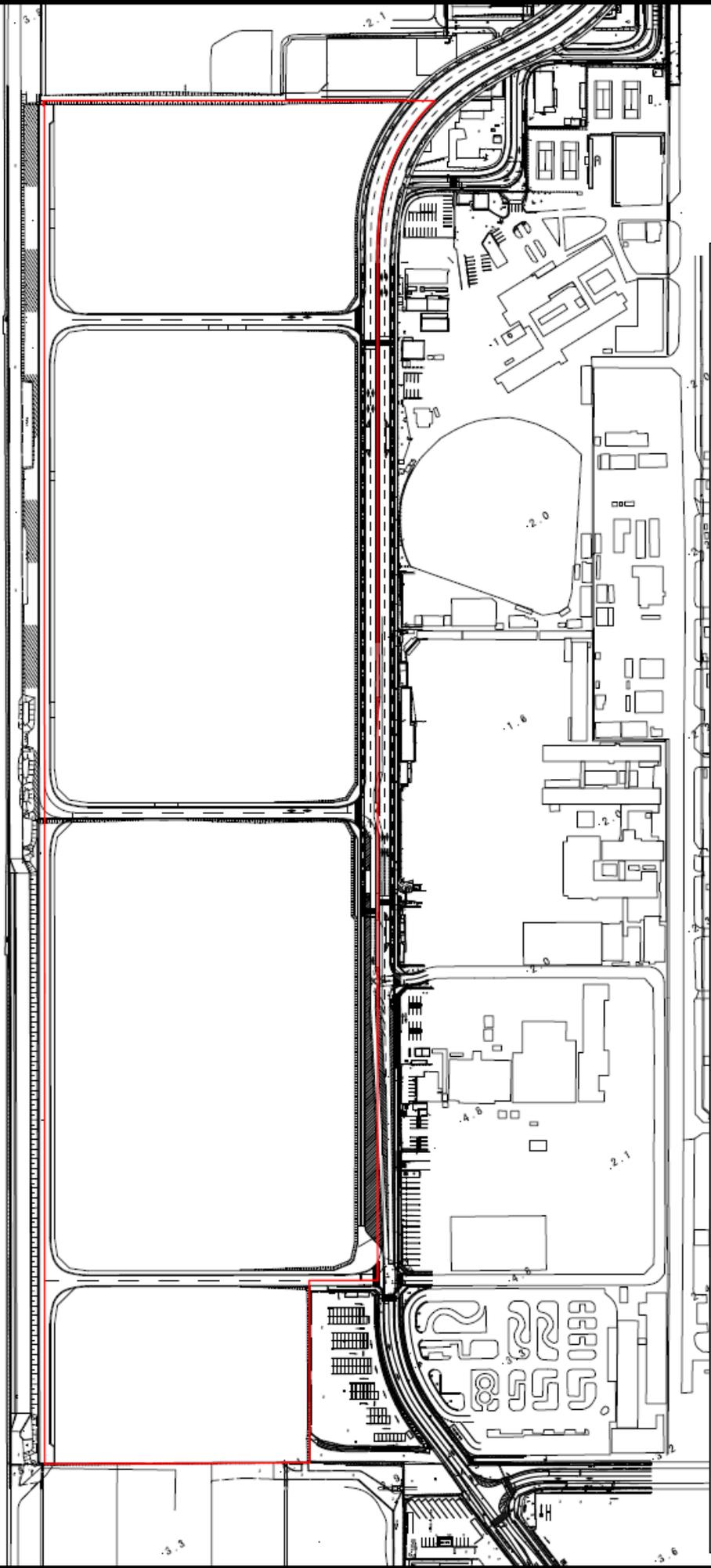
理由（都市計画法施行規則第9条第3項に規定する当該都市計画を定めた理由）

広島イノベーション・テクノ・ポート地区は、広島市の南西部に位置する広島西飛行場跡地内において、都心に近く、山陽自動車道などへのアクセス性に優れた交通利便性の高い地区である。

また、本地区は、「広島西飛行場跡地利用計画」において、こうした地区の特性を生かして、雇用を創出し、産業基盤の強化を図る「新たな産業（雇用）」ゾーンに位置付けられており、地区計画制度の活用などによって計画的な土地利用を図ることとされている。これを受けて、土地所有者である開発事業者から、都市計画法第21条の2の規定に基づく地区計画決定の提案が本市に提出された。

このことから、地区の特性に応じた建築物等の誘導・規制を行い、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、当該提案に基づき、地区計画を決定するものである。

広島イノベーション・テクノ・ポート地区 地区計画 計画図



凡 例
— 地区計画及び地区整備計画の区域

※ 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。

## 7 2. 西風新都石内湯戸地区 地区計画

決 定 令和5年 2月 2日 広島市告示第38号

最終変更 令和6年 2月 28日 広島市告示第75号

(西風新都計画誘導型「まちづくりタイプ」)

名 称	西風新都石内湯戸地区 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3.0ha	
地区計画の目標	<p>石内湯戸地区（以下「本地区」という。）は、広島市の北西部で新たな都市機能の集積拠点として整備されている西風新都の中であって、石内地区の南西部に位置し、豊かな田園環境の中に幹線道路の利便性を兼ね備えた地区である。</p> <p>本地区は、「活力創造都市“ひろしま西風新都”推進計画2013」において「計画誘導地区」に位置付けられ、地域住民が主体となって地区計画制度等を活用し、計画的な魅力あるまちづくりを行う地区とされている。また、地域住民等によって策定された「石内まちづくり基本構想」及び「石内まちづくり計画」においても、地区計画制度を活用しながら、地域軸にふさわしい計画的な土地利用を促進することとされている。</p> <p>このため、本地区の土地所有者等による検討を重ね、地区計画を策定することにより、計画的で魅力ある市街地環境の形成を図ろうとするものである。</p>	
区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	<p>本地区では、自然と生活文化を大切にしながら、適切かつ良好な土地利用を実現するため、地区を三つに区分し、土地利用に関する方針を以下のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 「沿道地区A」は、沿道環境や景観の改善等を進め、幹線道路を生かした沿道にふさわしい土地利用を進める地区とする。</li> <li>2 「沿道地区B」は、幹線道路沿道のまとまった土地を生かし、商業施設の立地を図る地区とする。</li> <li>3 「住居地区」は、田園環境等の周辺環境に配慮しつつ、安全で快適な生活環境を形成する地区とする。</li> </ol>
	地区施設の整備の方針	<p>本地区においては、田園環境等の周辺環境に配慮しつつ、安全で快適な生活環境の形成と幹線道路を生かした沿道にふさわしい土地利用を進めるため、街区道路、緑地、調整池及び水路について地区整備計画に位置付け、開発により整備する。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>建築物等について次のような事項を定めることにより、良好な市街地環境の形成と安全で快適な地区環境の保全・創出を図る。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 建築物の用途の制限</li> <li>2 建築物の容積率の最高限度</li> <li>3 建築物の建蔽率の最高限度</li> <li>4 建築物の敷地面積の最低限度</li> <li>5 建築物の高さの最高限度</li> <li>6 壁面の位置の制限</li> <li>7 建築物等の形態又は意匠の制限</li> <li>8 垣又は柵の構造の制限</li> </ol> <p>なお、沿道地区Aについては、建築基準法第61条に定める準防火地域内の建築物を建築することにより、本地区の不燃化と防災力の向上を図る。</p>
	その他当該地区の整備、開発及び保全の方針	<p>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。）に光源を設ける場合は、まぶしさを防止する対策を図るなど周辺環境に配慮する。</p>

地区整備計画	地区施設の配置及び名称		道 路		
			名 称	幅 員	延 長
			街区道路	約 6 メートル	約 130 メートル
			緑 地		
			名 称	面 積	
			緑 地	約 870 平方メートル	
			その他の公共空地		
			名 称	面 積	
			調整池	約 1,500 平方メートル	
			水路	約 280 平方メートル	
建築物等に関する事項	地区の区分	名 称	沿道地区A (市街化調整区域)	沿道地区B (市街化調整区域)	住居地区 (市街化調整区域)
		面 積	約 0.6 h a	約 2.0 h a	約 0.4 h a
	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（土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成 12 年法律第 57 号）第 7 条第 1 項の規定により土砂災害警戒区域に指定された土地の区域（以下「警戒区域」という。）内のものに限る。） 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う。警戒区域内のものに限る。） 3 共同住宅、寄宿舎又は下宿（いずれも警戒区域内のものに限る。） 4 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律施行令（平成 13 年政令第 84 号）第 6 条各号に掲げる社会福祉施設、学校又は医療施設（いずれも警戒区域内のものに限る。） 5 神社、寺院、教会その他これらに類するもの	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 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもので、その用途に供する部分の床面積の合計が 2,000 平方メートル以内のもの 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（警戒区域内の土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律施行令（平成 13 年政令第 84 号）第 6 条第 1 号に掲げるものを除く。） 3 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 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 2 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 3 ホテル又は旅館 4 自動車教習所 5 畜舎（床面積の合計が 15 平方メートルを超えるもの（店舗等に附属するものを除く。）に限る。） 6 建築基準法別表第 2（ほ）項に掲げる建築物	

		<p>6 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</p> <p>7 ホテル又は旅館</p> <p>8 自動車教習所</p> <p>9 畜舎（床面積の合計が15平方メートルを超えるもの（店舗等に附属するものを除く。）に限る。）</p> <p>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</p> <p>11 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。）</p> <p>12 劇場、映画館、演芸場又は観覧場</p> <p>13 倉庫業を営む倉庫</p> <p>14 建築基準法別表第2（り）項に掲げる建築物</p> <p>15 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号までに掲げる風俗営業に係る建築物</p> <p>16 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</p>		
	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7	10分の6	
	建築物の敷地面積の最低限度	—	<p>4,000平方メートルとする。</p> <p>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、この限りでない。</p>	—

		<p>建築物の高さの最高限度</p>	<p>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。</p> <p>(1) 前面道路の反対側の境界線からの水平距離が20メートル以下の範囲内においては、当該部分から前面道路の反対側の境界線までの水平距離に1.5を乗じて得たもの</p> <p>(2) 当該部分から隣地境界線までの水平距離に、建築物の高さが31メートルを超える部分を有するものにあつては、その部分から隣地境界線までの水平距離のうち最小のものに相当する距離を加えたものに2.5を乗じて得たものに、31メートルを加えたもの</p> <p>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。</p> <p>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</p>	<p>（ 建築基準法第56条第1項第2号ニ及び同法別表第3の5の項（に）の欄の規定に基づき定める数値による ）</p>
--	--	--------------------	--	---

			<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>6 第1項に規定する建築物の高さには、階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合においては、その部分の高さは、12メートルまでは、当該建築物の高さに算入しない。</p>	
		<p>壁面の位置の制限</p>	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>(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</p> <p>(2) 簡易な構造の自動車庫</p> <p>(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</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>(4) 巡査派出所</p> <p>(5) 公衆電話所</p> <p>(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</p>	

		<p>(7) 門又は塀</p> <p>(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</p> <p>3 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。</p> <p>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項及び第2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、第1項の規定は適用しない。</p> <p>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。</p>
	建築物等の形態又は意匠の制限	<p>1 屋外広告物は、次の(1)又は(2)に該当する自己の用に供する広告物（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)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。</p> <p>ただし、広島市屋外広告物条例（昭和54年条例第65号）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。</p> <p>(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</p> <p>(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</p> <p>(3) 屋上又は屋根の上に広告物の掲出を主たる目的として独立して設けるもの</p> <p>2 当該地区計画の決定の際現に存する屋外広告物又は現に工事中の屋外広告物が前項の規定に適合しない場合においては、当該屋外広告物に対して、前項の規定は適用しない。</p> <p>3 前項の規定により第1項の適用を受けない屋外広告物が存する敷地で、建築物の建築、修繕又は模様替をする場合においては、当該屋外広告物に対して、第1項の規定は適用しない。</p>
	垣又は柵の構造の制限	<p>1 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。</p> <p>(1) 生け垣</p> <p>(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</p> <p>(3) 地盤面からの高さが1.2メートル以下のもの</p> <p>2 当該地区計画の決定の際現に存する垣若しくは柵又は現に工事中の垣若しくは柵が前項の規定に適合しない場合においては、当該垣又は柵に対して、前項の規定は適用しない。</p> <p>3 前項の規定により第1項の適用を受けない垣又は柵が存する敷地で、建築物の建築、修繕又は模様替をする場合においては、当該垣又は柵に対して、第1項の規定は適用しない。</p>

「区域及び地区整備計画の区域は、計画図表示のとおり。」

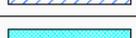
理由（都市計画法施行規則第9条第3項に規定する当該都市計画を定めた理由）

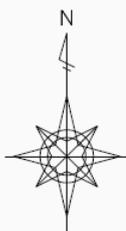
本地区は、「活力創造都市“ひろしま西風新都”推進計画2013」において「計画誘導地区」に位置付けられ、地域住民が主体となって地区計画制度等を活用し、計画的な魅力あるまちづくりを行う地区とされている。また、地域住民等によって策定された「石内まちづくり基本構想」及び「石内まちづくり計画」においても、地区計画制度を利用しながら、地域軸にふさわしい計画的な土地利用を促進することとされている。

石内地区の南西部に位置し、豊かな田園環境の中に幹線道路の利便性を兼ね備えた立地特性を生かすとともに、計画的で魅力あ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。

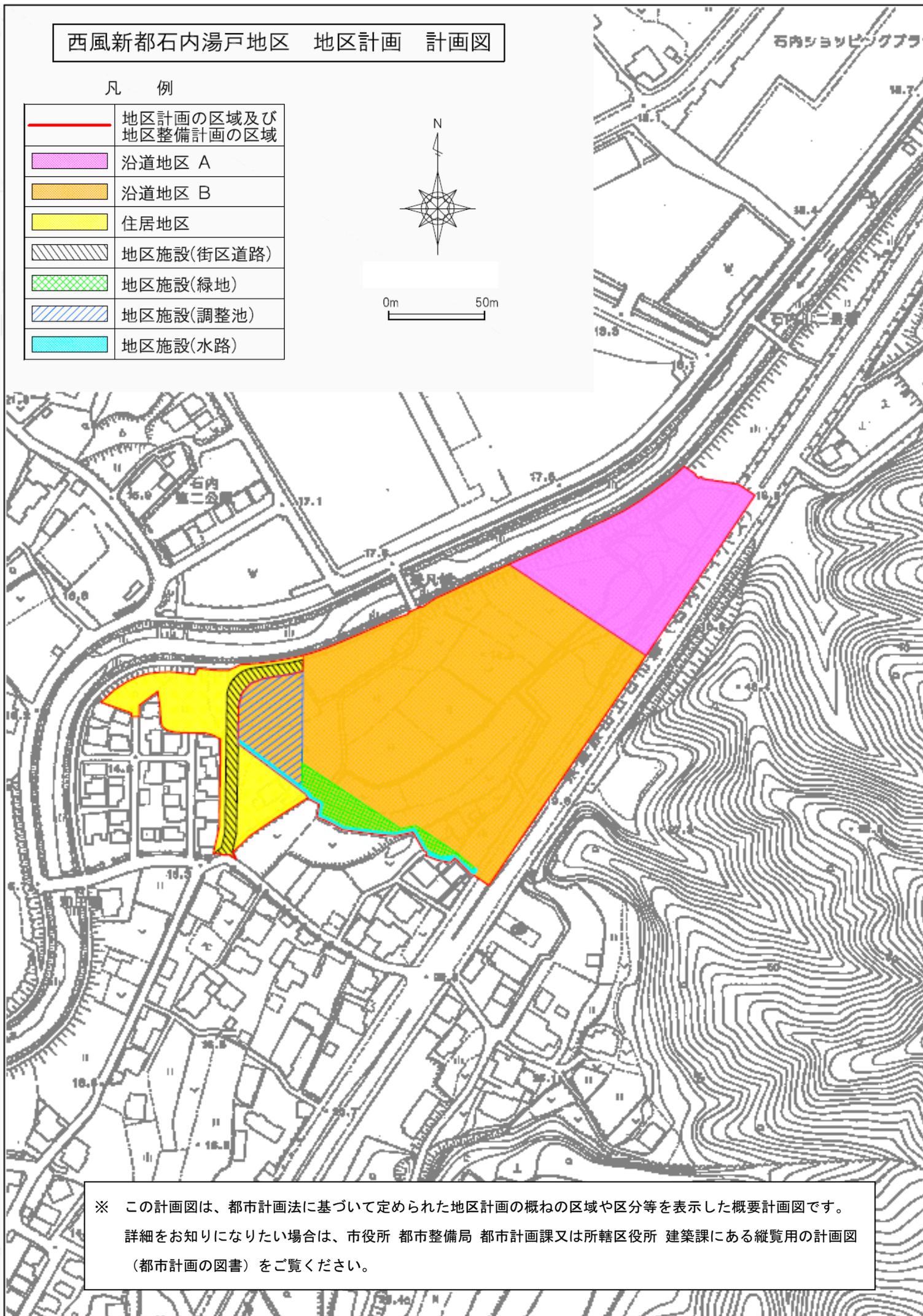
西風新都石内湯戸地区 地区計画 計画図

凡 例

	地区計画の区域及び 地区整備計画の区域
	沿道地区 A
	沿道地区 B
	住居地区
	地区施設(街区道路)
	地区施設(緑地)
	地区施設(調整池)
	地区施設(水路)



0m 50m



※ 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。

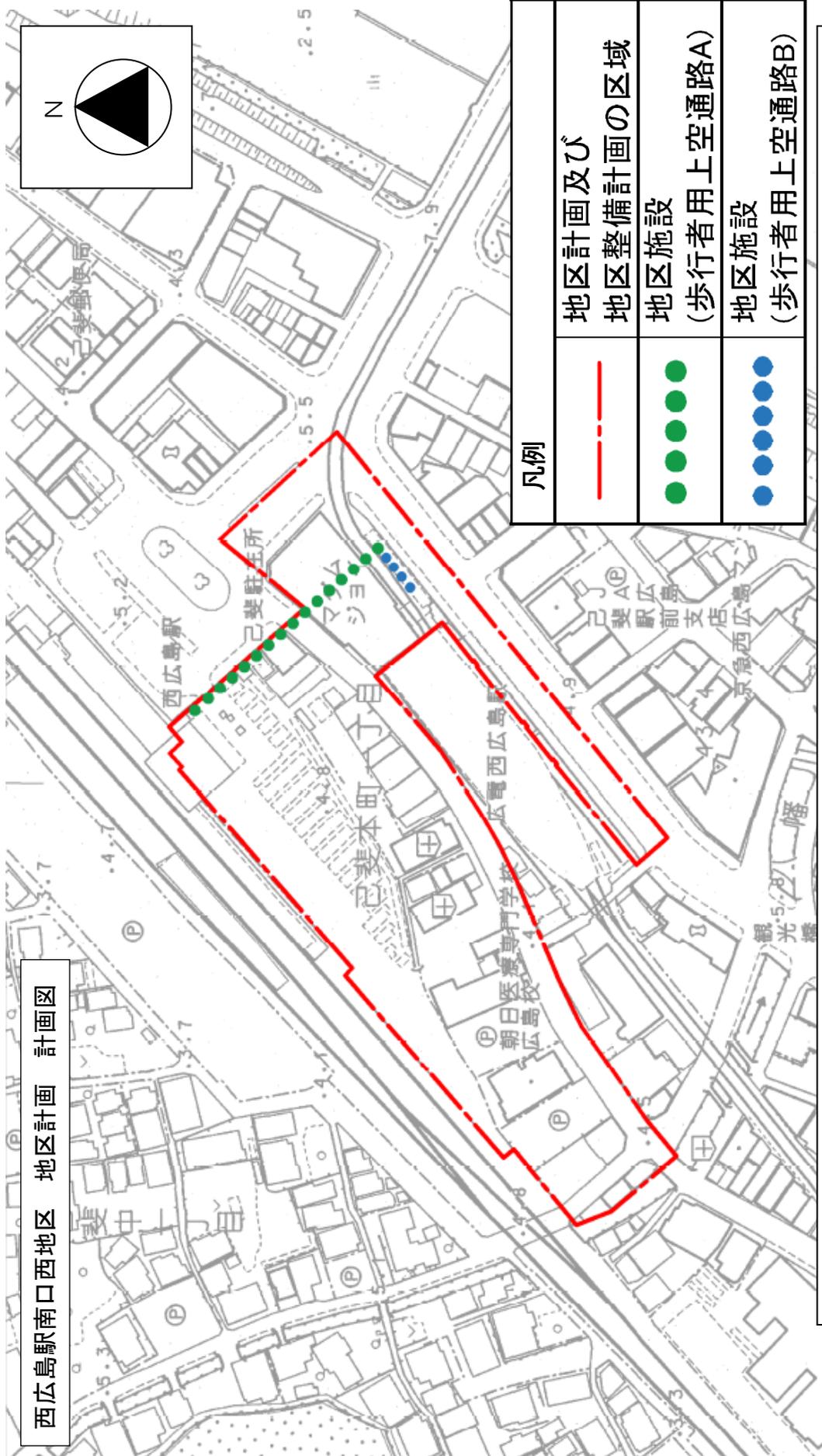
### 7.3. 西広島駅南口西地区 地区計画

決 定 令和6年 9月26日 広島市告示第454号

名 称		西広島駅南口西地区 地区計画
位 置		広島市西区己斐本町一丁目の一部
面 積		約1.6ha
地区計画の目標		<p>本地区は、鉄道、路面電車及びバスの乗換え地点として、広島西部と都心部を繋ぐ交通結節点としての機能を有しており、また、アストラムライン延伸時には、西風新都と都心を繋ぐ交通結節機能の更なる集積が見込まれている。</p> <p>本地区では、市街地再開発事業により良好な商業施設や共同住宅、広場等の公共空間及び道路等の都市基盤が整備されるため、本地区に地区計画を策定することにより、快適な歩行者空間を形成するとともに、駅前に適切な土地利用を誘導し、交通結節機能の強化と駅周辺にふさわしい都市空間の形成を図ろうとするものである。</p>
区域の整備・開発及び保全の方針	土地利用の方針	交通ターミナル機能を持つ本地区の利便性を生かし、商業や住宅、公共公益施設等の様々な都市機能が複合的に集積した、健全で多機能な都市空間を創出する土地利用を図る。
	地区施設の整備の方針	各交通機関の乗換え時における利便性と安全性を向上させ、交通結節機能の更なる強化を図るとともに、快適でゆとりのある歩行者空間を形成するために歩行者用上空通路を整備する。
	建築物等の整備の方針	地区計画の目標及び土地利用の方針に基づき、交通結節機能の強化、駅周辺にふさわしい都市空間の形成を図るために「建築物の用途の制限」を定める。
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	<p>歩行者用上空通路を計画図表示のとおり配置する。</p> <p>歩行者用上空通路A：幅員約2.5m、延長約90m</p> <p>歩行者用上空通路B：幅員約1.5m、延長約15m</p>
	建築物に関する事項	<p>建築物の用途の制限</p> <p>次に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>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)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</li> <li>3 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</li> </ol>

「区域及び地区整備計画の区域は、計画図表示のとおり」

西広島駅南口西地区 地区計画 計画図



凡例	
	地区計画及び 地区整備計画の区域
	地区施設 (歩行者用上空通路A)
	地区施設 (歩行者用上空通路B)

※ 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。

## 7 4. 西風新都石内下中平田地区 地区計画

決 定 令和6年 9月26日 広島市告示第458号  
(西風新都計画誘導型「まちづくりタイプ」)

	名 称	西風新都石内下中平田地区 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 3.3 h a
	地区計画の目標	<p>石内下中平田地区（以下「本地区」という。）は、広島市の北西部で新たな都市機能の集積拠点として整備されている西風新都の中であって、石内地区の南西部に位置し、豊かな田園環境の中に幹線道路の利便性を兼ね備えた地区である。</p> <p>本地区は、「活力創造都市“ひろしま西風新都”推進計画2013」において「計画誘導地区」に位置付けられ、地域住民が主体となって地区計画制度等を活用し、計画的な魅力あるまちづくりを行う地区とされている。また、地域住民等によって策定された「石内まちづくり基本構想」及び「石内まちづくり計画」においても、地区計画制度を活用しながら、地域軸にふさわしい計画的な土地利用を促進することとされている。</p> <p>このため、本地区において、地区計画を策定することにより、計画的で魅力ある市街地環境の形成を図ろうとするものである。</p>
区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	<p>本地区では、既存の住環境と生活文化を大切にしながら、適切かつ良好な土地利用を実現するため、地区を二つに区分し、土地利用に関する方針を以下のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 「沿道地区」は、幹線道路の利便性を生かした土地利用を進める地区とする。</li> <li>2 「住居地区」は、田園環境等の周辺環境に配慮しつつ、安全で快適な生活環境を形成する地区とする。</li> </ol>
	地区施設の整備の方針	<p>本地区においては、田園環境等の周辺環境に配慮しつつ、幹線道路沿道の利便性を生かし、安全で快適な生活環境の形成を図るため、街区道路について地区整備計画に位置付け、開発等により整備する。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>建築物等について次のような事項を定めることにより、良好な市街地環境の形成と安全で快適な地区環境の保全・創出を図る。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 建築物の用途の制限</li> <li>2 建築物の容積率の最高限度</li> <li>3 建築物の建蔽率の最高限度</li> <li>4 建築物の高さの最高限度</li> <li>5 壁面の位置の制限</li> <li>6 建築物等の形態又は意匠の制限</li> <li>7 垣又は柵の構造の制限</li> </ol> <p>なお、沿道地区については、建築基準法第 61 条に定める準防火地域内の建築物を建築することにより、本地区の不燃化と防災力の向上を図る。</p>
	その他当該地区の整備、開発及び保全の方針	<p>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。）に光源を設ける場合は、まぶしさを防止する対策を図るなど周辺の環境に配慮する。</p>
地区整備計画	地区施設の配置及び名称	<p>街区道路を計画図表示のとおり配置する。</p> <p>街区道路：幅員約 9 メートル、延長約 130 メートル</p>

建築物等に関する事項	地区の区分	名称	沿道地区 (市街化調整区域)	住居地区 (市街化調整区域)
		面積	約0.7ha	約2.6ha
	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 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 2 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 3 ホテル又は旅館 4 自動車教習所 5 畜舎（床面積の合計が15平方メートルを超えるもの（店舗等に附属するものを除く。）に限る。） 6 勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 7 カラオケボックスその他これに類するもの（鉄筋コンクリート造り等の遮音上有効な建築物内に設けるものを除く。） 8 劇場、映画館、演芸場又は観覧場 9 倉庫業を営む倉庫 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号に規定する風俗営業に係る建築物 11 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 12 建築基準法別表第2（り）項に掲げるもの	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 1 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 2 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 3 ホテル又は旅館 4 自動車教習所 5 畜舎（床面積の合計が15平方メートルを超えるもの（店舗等に附属するものを除く。）に限る。） 6 建築基準法別表第2（ほ）項に掲げるもの	
	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7	10分の6		
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。 (1) 前面道路の反対側の境界線からの水平距離が20メートル以下の範囲内においては、当該部分から前面道路の反対側の境界線までの水平距離に1.5を乗じて得たもの (2) 当該部分から隣地境界線までの水平距離に、建築物の高さが31メー	( 建築基準法第56条第1項第2号ニ及び同法別表第3の5の項(に)の欄の規定に基づき定める数値による )		

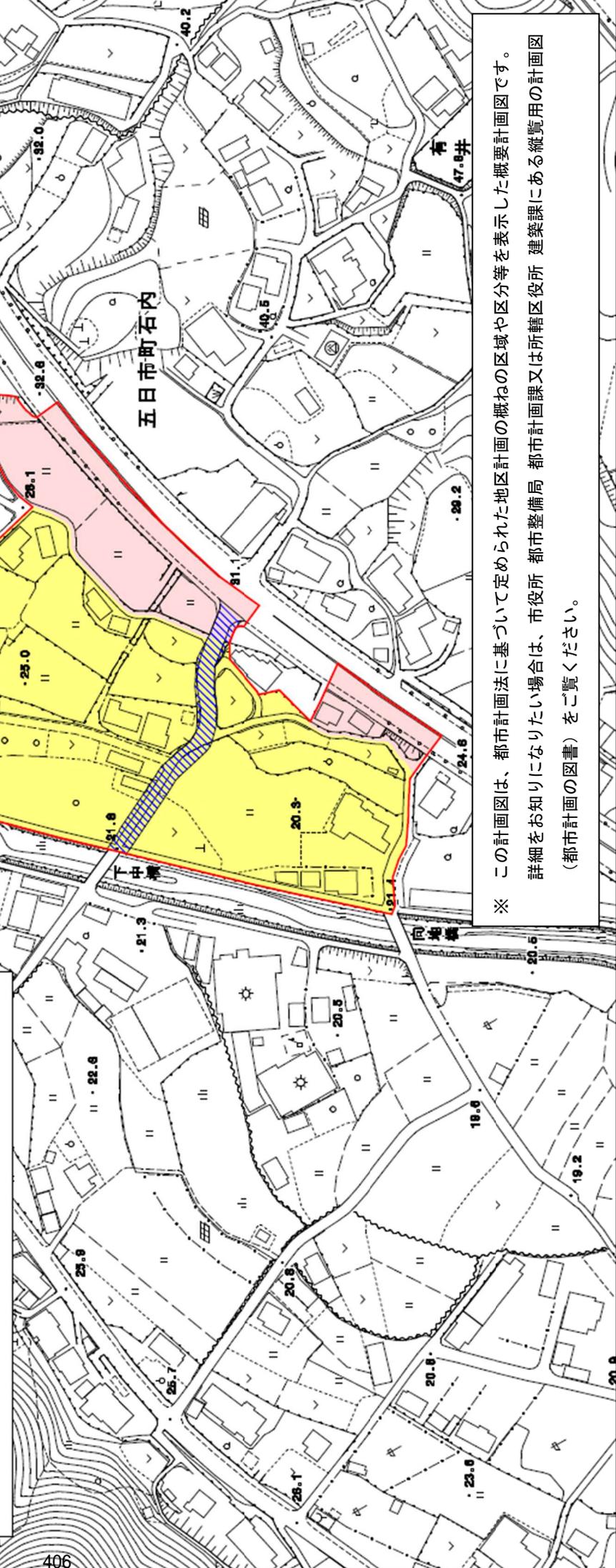
			<p>トルを超える部分を有するものにあつては、その部分から隣地境界線までの水平距離のうち最小のものに相当する距離を加えたものに2.5を乗じて得たものに、31メートルを加えたもの</p> <p>2 前面道路の境界線から後退した建築物に対する前項第1号の規定の適用については、同号中「前面道路の反対側の境界線」とあるのは、「前面道路の反対側の境界線から当該建築物の後退距離（当該建築物（地盤面下の部分又は建築基準法施行令第130条の12第1号から第4号まで若しくは第6号で定める部分を除く。）から前面道路の境界線までの水平距離のうち最小のものをいう。）に相当する距離だけ外側の線」とする。</p> <p>3 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。</p>	
	壁面の位置の制限		<p>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。）、地区施設（街区道路）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。</p> <p>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。</p> <p>(1) 簡易な構造の自動車車庫</p> <p>(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</p> <p>(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</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>(4) 巡査派出所</p> <p>(5) 公衆電話所</p> <p>(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</p> <p>(7) 門又は塀</p> <p>(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</p> <p>3 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。</p> <p>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</p>	

		<p>は、増築をする部分が第1項及び第2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。</p> <p>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。</p>
	建築物等の形態又は意匠の制限	<p>1 屋外広告物は、次の(1)又は(2)に該当する自己の用に供する広告物（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)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。</p> <p>ただし、広島市屋外広告物条例（昭和54年条例第65号）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。</p> <p>(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</p> <p>(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</p> <p>(3) 屋上又は屋根の上に広告物の掲出を主たる目的として独立して設けるもの</p> <p>2 当該地区計画の決定の際現に存する屋外広告物又は現に工事中の屋外広告物が前項の規定に適合しない場合においては、当該屋外広告物に対して、前項の規定は適用しない。</p> <p>3 前項の規定により第1項の適用を受けない屋外広告物が存する敷地で、建築物の建築、修繕又は模様替をする場合においては、当該屋外広告物に対して、第1項の規定は適用しない。</p>
	垣又は柵の構造の制限	<p>1 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。</p> <p>(1) 生け垣</p> <p>(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</p> <p>(3) 地盤面からの高さが1.2メートル以下のもの</p> <p>2 当該地区計画の決定の際現に存する垣若しくは柵又は現に工事中の垣若しくは柵が前項の規定に適合しない場合においては、当該垣又は柵に対して、前項の規定は適用しない。</p> <p>3 前項の規定により第1項の適用を受けない垣又は柵が存する敷地で、建築物の建築、修繕又は模様替をする場合においては、当該垣又は柵に対して、第1項の規定は適用しない。</p>

「区域及び地区整備計画の区域は、計画図表示のとおり。」

西風新都石内下中平田地区 地区計画 計画図

凡例	
	地区計画の区域及び 地区整備計画の区域
	沿道地区
	住居地区
	地区施設(街区道路)



※ 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。

75. 桐陽台地区 地区計画

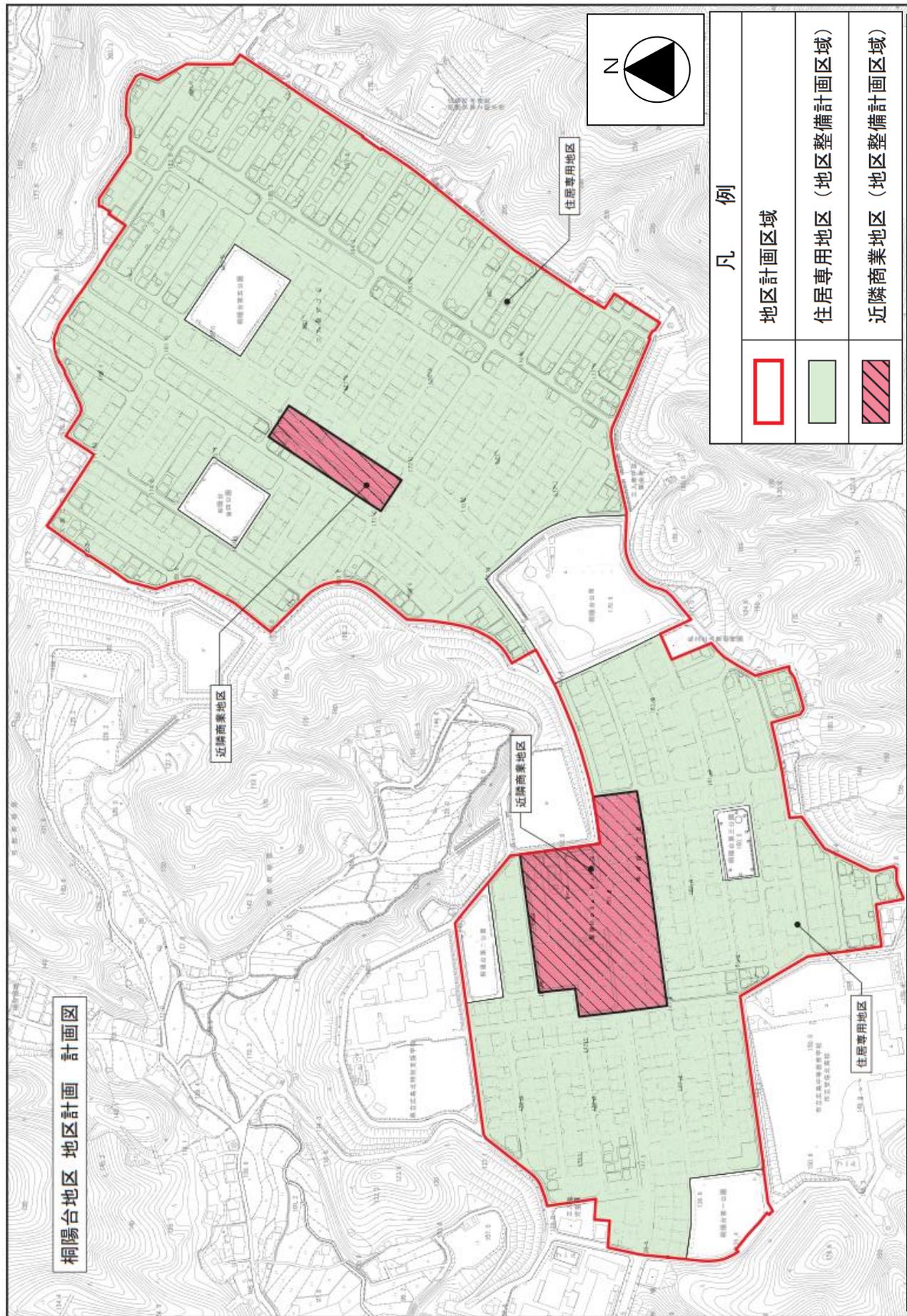
決 定 令和6年9月26日 広島市告示第459号

名 称		桐陽台地区 地区計画			
位 置		広島市安佐北区三入東一丁目及び三入東二丁目の各一部			
面 積		約48.4ha			
地区計画の目標		<p>桐陽台地区は、都心部から北へ約18キロメートル、地域的な都市機能を担う拠点地区である可部地区から北東へ約4キロメートルに位置する計画的に開発された大規模な住宅団地で、戸建ての低層住宅を主体とし、学校や公園等の公共施設が整備された閑静で良好な居住環境を有する市街地が形成されている地区である。</p> <p>このため、地区計画を策定することにより、地区の特性に応じた建築物の誘導等を行い、地区にふさわしい居住環境や快適な都市環境の保全及び形成を図ろうとするものである。</p>			
区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	<p>低層住宅団地の閑静で良好な居住環境を保全するとともに、幹線道路沿いに店舗・サービス施設等の立地を誘導し、利便性の高い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。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>「住居専用地区」は、戸建ての低層住宅を主体とした閑静で良好な居住環境を有する市街地の保全及び形成を図る地区とする。</li> <li>「近隣商業地区」は、戸建ての低層住宅を主体に近隣住民の利用する店舗等が共存する、利便性の高い市街地の形成を図る地区とする。</li> </ol>			
	地区施設の整備の方針	<p>本地区における地区施設は、宅地開発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。</p>			
	建築物等の整備の方針	<p>建築物等について次の事項を定めることにより、良好な居住環境を有する市街地の保全及び形成を図る。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>建築物の用途の制限</li> <li>建築物の敷地面積の最低限度</li> <li>壁面の位置の制限</li> <li>建築物等の形態又は意匠の制限</li> <li>垣又は柵の構造の制限</li> </ol>			
地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	名 称	住居専用地区	近隣商業地区
			面 積	約40.3ha	約3.2ha
	建築物の用途の制限	<p>次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>住宅（住戸数が3以上の長屋を除く。）</li> <li>兼用住宅（建築基準法施行令第130条の3に規定する住宅（住戸数が3以上の長屋を除く。）をいう。）</li> <li>集会所</li> <li>診療所</li> </ol>			—

		<p>5  巡查派出所、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</p> <p>6  前各項の建築物に附属するもの</p>	
	建築物の敷地面積の最低限度	<p>1  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。</p> <p>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。</p> <p>2  巡查派出所の敷地として使用する場合</p> <p>3  公衆電話所の敷地として使用する場合</p> <p>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</p>	—
	壁面の位置の制限	<p>1  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。</p> <p>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。</p> <p>(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</p> <p>(2) 簡易な構造の自動車車庫</p> <p>(3) 擁壁を掘り込んで地階に設ける自動車車庫</p> <p>(4) 物置その他これに類する用途に供する建築物の部分で、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もの</p> <p>(5) 巡查派出所、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</p> <p>(6) 門又は塀</p> <p>(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</p> <p>3  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。</p> <p>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項及び第2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。</p> <p>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。</p>	—

	建築物等の形態 又は意匠の制限	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	
	垣又は柵の構造 の制限	<p>1 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つ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。</p> <p>(1) 生け垣</p> <p>(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</p> <p>(3) 地盤面からの高さが1.8メートル以下のもの。ただし、コンクリートブロック造りの塀の場合は、高さ1.6メートル以下とする。</p> <p>2 当該地区計画の決定の際現に存する垣若しくは柵又は現に工事中の垣若しくは柵が前項の規定に適合しない場合においては、当該垣又は柵に対して、前項の規定は適用しない。</p> <p>3 前項の規定により第1項の適用を受けない垣又は柵が存する敷地で、建築物の建築、修繕又は模様替をする場合においては、当該垣又は柵に対して、第1項の規定は適用しない。</p>	—

「区域及び地区整備計画の区域は、計画図表示のとおり。」



※ 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。