

29. 高須台パークタウン地区 地区計画

決 定 平成10年 8月31日 広島市告示第365号
最終変更 平成28年 6月23日 広島市告示第325号

名 称		高須台パークタウン地区地区計画
位 置		広島市西区高須台一丁目、高須台二丁目、高須台三丁目、高須台四丁目及び高須台五丁目の全部、並びに 高須台六丁目、高須四丁目、古江上一丁目、己斐西町及び己斐上二丁目の各一部
面 積		約 68.5ha
地区計画の目標		高須台パークタウン地区は、広島市の中心部より西へ約4キロメートル、JR西広島駅（広電西広島駅）から西へ約1キロメートルのなだらかな丘陵地に位置し、西広島バイパスの北側に隣接していることから、交通条件、自然環境共に恵まれた地区である。 このような条件を生かして、組合土地地区画整理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て、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、土地地区画整理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. 建築物の敷地面積の最低限度 3. 建築物の形態又は意匠の制限 4. かき又はさくの構造の制限
土地利用に関する方針		良好な環境を有する住宅地の形成を目指し、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』 戸建ての専用住宅を主体とした閑静で落ち着いた住宅市街地の形成を図る地区とする。 2 『低層複合地区』 日常サービス施設、小規模な商業施設及び低層住宅が共存する利便性に富んだ地区とする。 3 『利便施設A地区』 周辺道路の交通負荷を軽減するためパークアンドバスライド施設を立地し、また周辺の居住環境に配慮した土地利用を進める地区とする。 4 『利便施設B地区』 地区住民及び近隣住民の日常生活のための生活利便施設等が主として立地する地区とする。 5 『一般住宅等地区』 住宅及び教育施設などが主として立地する地区とする。 また、地区内には街区公園、近隣公園などを適正に配置するとともに、周辺部には周辺の土地利用及び景観を考慮して緑地を確保する。

地区	建築	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)	低層複合地区 (第二種低層住居専用地域)
			面 積	約 52.2ha	約 0.8ha
整備計画に関する事項	建築物等	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（延べ面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ、別表（イ）項の各号の一に掲げる用途を兼ねるもの（これらの用途に供する部分の床面積の合計が50平方メートルを超えるものを除く。）をいい、住戸数が3以上の長屋を除く。） 3. 共同住宅 4. 幼稚園、集会所 5. 保育所その他これに類するもの 6. 診療所 7. 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物で別表（ろ）項に掲げるもの	次に掲げる建築物及びこれに附属す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（延べ面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ、別表（イ）項の各号の一に掲げる用途を兼ねるもの（これらの用途に供する部分の床面積の合計が50平方メートルを超えるものを除く。）をいい、住戸数が3以上の長屋を除く。） 3. 共同住宅 4. 幼稚園、集会所 5. 保育所その他これに類するもの 6. 診療所 7. 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物で別表（ろ）項に掲げるもの 8. 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別表（ハ）項に掲げる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。）
			建築物の敷地面積の最低限度	165平方メートル ただし、換地面積が165平方メートル未満となる場合については、換地面積あるいは100平方メートルのうち大きい方の値とする	165平方メートル
			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。）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つては、建築物の高さを超えるもの若しくは屋上に設けるもの (3) 色彩又は装飾が周辺環境の美観風致を損なうもの	

かき又はさくの構造の制限		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、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。 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 3. 地盤面からの高さが1. 2メートル以下のブロック塀、石積みその他これらに類するもの		
地区の区分	名称	利便施設A地区 (第二種中高層住居専用地域)	利便施設B地区 (近隣商業地域)	一般住宅等地区 (第一種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第一種住居地域、市街化調整区域)
	面積	約 0. 9 h a	約 0. 6 h a	約 1 4. 0 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. 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、演芸場及び観覧場 4. 倉庫業を営む倉庫 5. 原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が50平方メートルを超えるもの(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。) 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	_____
建築物の敷地面積の最低限度		1 6 5 平方メートル		_____
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		_____		
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」

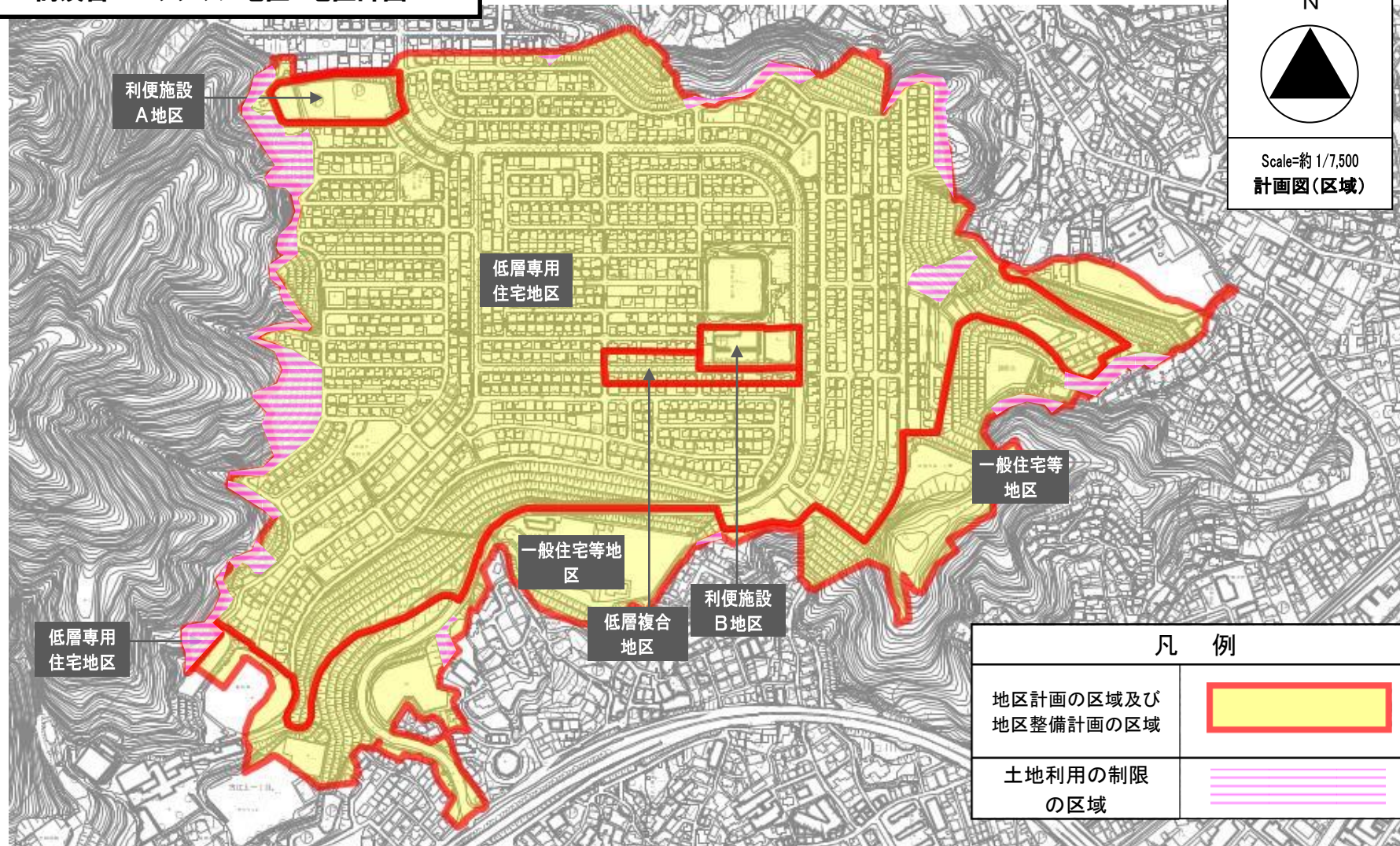
理由（都市計画法施行規則第9条第3項に規定する当該都市計画を定めた理由）

交通条件、自然環境共に恵まれた当該地区について、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、緑豊かな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。

〈別 表〉

(イ)	1. 事務所（汚物運搬用自動車、危険物運搬用自動車その他これらに類する自動車で国土交通大臣の指定するもののための駐車施設を同一敷地内に設けて業務を運営するものを除く。） 2. 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 3. 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービスを営む店舗 4. 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービスを営む店舗（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が 0.75 キロワット以下のものに限る。） 5. 自家販売のために食品製造業（食品加工業を含む。）を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が 0.75 キロワット以下のものに限る。） 6. 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設 7. 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が 0.75 キロワット以下のものに限る。）
(ロ)	1. 郵便局で延べ面積が 500 平方メートル以内のもの 2. 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で延べ面積が 600 平方メートル以内のもの 3. 近隣に居住する者の利用に供する公園に設けられる公衆便所又は休憩所 4. 路線バスの停留所の上家 5. 次のイからチまでの一に掲げる施設である建築物で国土交通大臣が指定するもの - イ 電気通信事業法（昭和 59 年法律第 86 号）第 12 条第 1 項に規定する第一種電気通信事業者がその事業の用に供する施設 - ロ 電気事業法（昭和 39 年法律第 170 号）第 2 条第 1 項第九号に規定する電気事業（同項第七号に規定する特定規模電気事業を除く。）の用に供する施設 - ハ ガス事業法（昭和 29 年法律第 51 号）第 2 条第 1 項に規定する一般ガス事業又は同条第 3 項に規定する簡易ガス事業の用に供する施設 - ニ 液化石油ガスの保安の確保及び取引の適正化に関する法律（昭和 42 年法律第 149 号）第 2 条第 3 項に規定する液化石油ガス販売事業の用に供する施設 - ホ 水道法（昭和 32 年法律第 177 号）第 3 条第 2 項に規定する水道事業の用に供する施設 - ヘ 下水道法（昭和 33 年法律第 79 号）第 2 条第三号に規定する公共下水道の用に供する施設 - ト 都市高速鉄道の用に供する施設 - チ 熱供給事業法（昭和 47 年法律第 88 号）第 2 条第 2 項に規定する熱供給事業の用に供する施設
(ハ)	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 2. 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービスを営む店舗 3. 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービスを営む店舗で、作業場の床面積の合計が 50 平方メートル以内のもの（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が 0.75 キロワット以下のものに限る。） 4. 自家販売のために食品製造業（食品加工業を含む。）を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもので、作業場の床面積の合計が 50 平方メートル以内のもの（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が 0.75 キロワット以下のものに限る。） 5. 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設

高須台パークタウン地区 地区計画



凡 例	
地区計画の区域及び 地区整備計画の区域	
土地利用の制限 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。