

5 7. 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

名 称		西風新都石内東地区 地区計画			
位 置		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			
面 積		約 8 3 . 9 h a			
地区計画の目標		西風新都は、広島市の北西部に位置し、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。			
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、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。			
	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			
土地利用に関する方針		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、閑静で落ち着いた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。			
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 1	約 15 m	約 400 m
			街区道路 2	約 15 m	約 980 m
			街区道路 3	約 12 m	約 1,160 m
			街区道路 4	約 9.5～12 m	約 370 m

地区整備計画

		公園		名 称	面 積
				公園 1	約 4,000 m ²
				公園 2	約 12,700 m ²
				公園 3	約 27,600 m ²
	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A (第一種低層住居専用地域)	低層専用住宅地区B (第二種低層住居専用地域)
面積			約 10. 5 h a	約 3. 8 h a	
建築物等の用途 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。)	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。)		
建築物の敷地面積の最低限度		1 6 5 平方メートルとする。ただし、次に掲げる建築物の敷地については、この限りではない。 1 集会所 2 巡査派出所、公衆電話所又は建築基準法施行令第 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。)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) 門又は堀 (6) 前各号に掲げるもののほか、建築物の部分で高さが 1.2 メートル以下のもの				

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. 8 h a	約 3. 3 h a
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		1 6 5 平方メートルとする。ただし、次に掲げる建築物の敷地については、この限りではない。 1 集会所 2 巡査派出所、公衆電話所又は建築基準法施行令第 130 条の 4 に定める公益上必要な建築物	3 0 0 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。）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	

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	
	地区の区分	名称	付帯施設地区 (市街化調整区域)	保全地区 (市街化調整区域)
		面積	約0.7ha	約23.6ha
	建築物等の用途の制限		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。	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。
	建築物等の形態又は意匠の制限		屋外広告は、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	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。

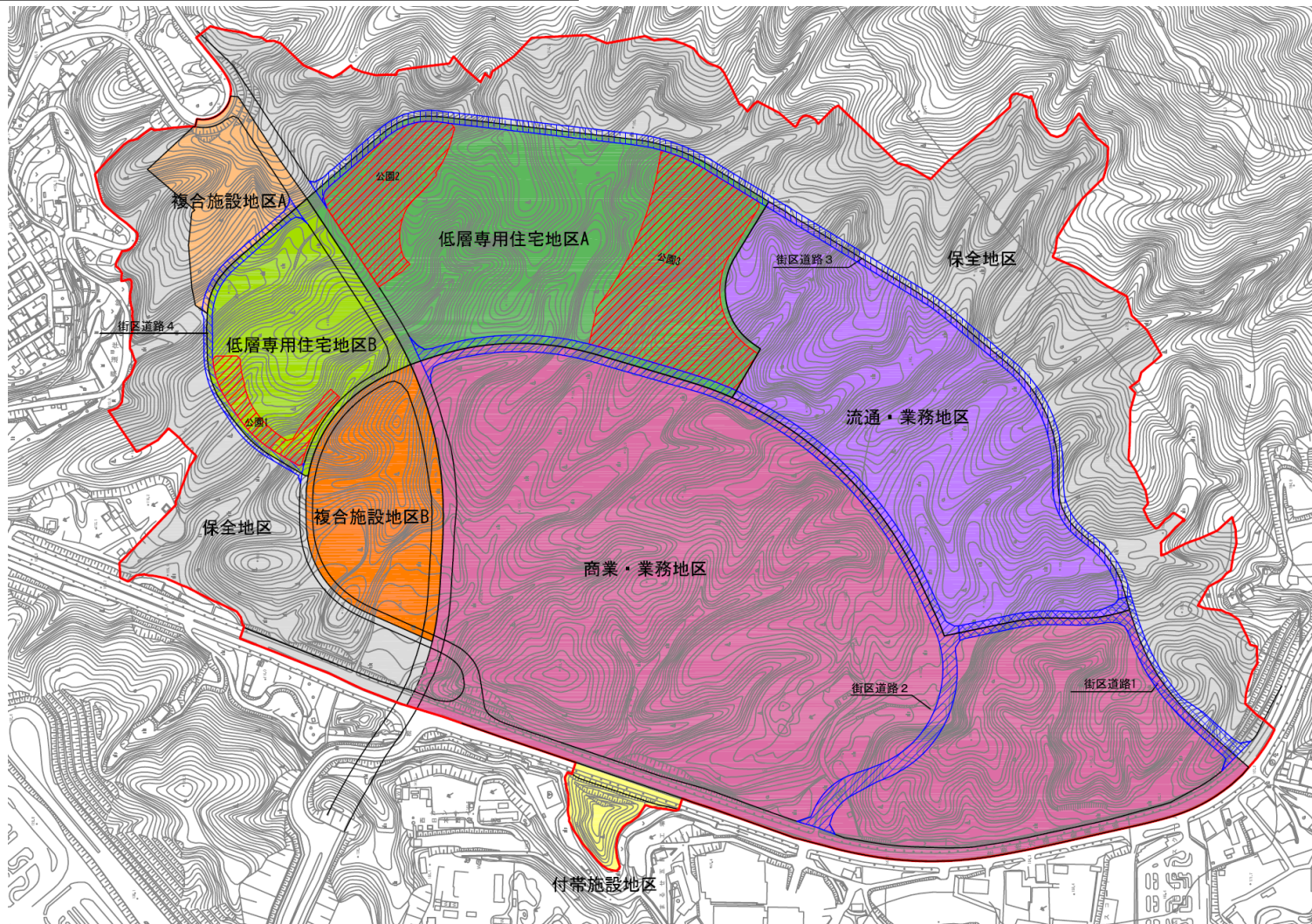
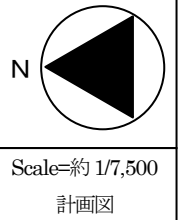
「地区計画の区域、地区整備計画の区域及び地区施設の配置は、計画図表示のとおり。」

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点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



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。