

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

名 称		彩が丘地区地区計画					
位 置		広島市佐伯区河内南一丁目及び河内南二丁目の各一部					
面 積		約 41.6 ha					
地区計画の目標		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。					
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、緑豊かで快適な居住環境の保全及び形成を図る。 <table><tr><td>1 建築物の用途の制限</td><td>4 壁面の位置の制限</td></tr><tr><td>2 建築物の敷地面積の最低限度</td><td>5 建築物等の形態又は意匠の制限</td></tr><tr><td>3 建築物の高さの最高限度</td><td>6 垣又はさくの構造の制限</td></tr></table>	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
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						
土地利用に関する方針		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、緑豊かで落ち着いた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。					

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 寄宿舍又は下宿 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。	—

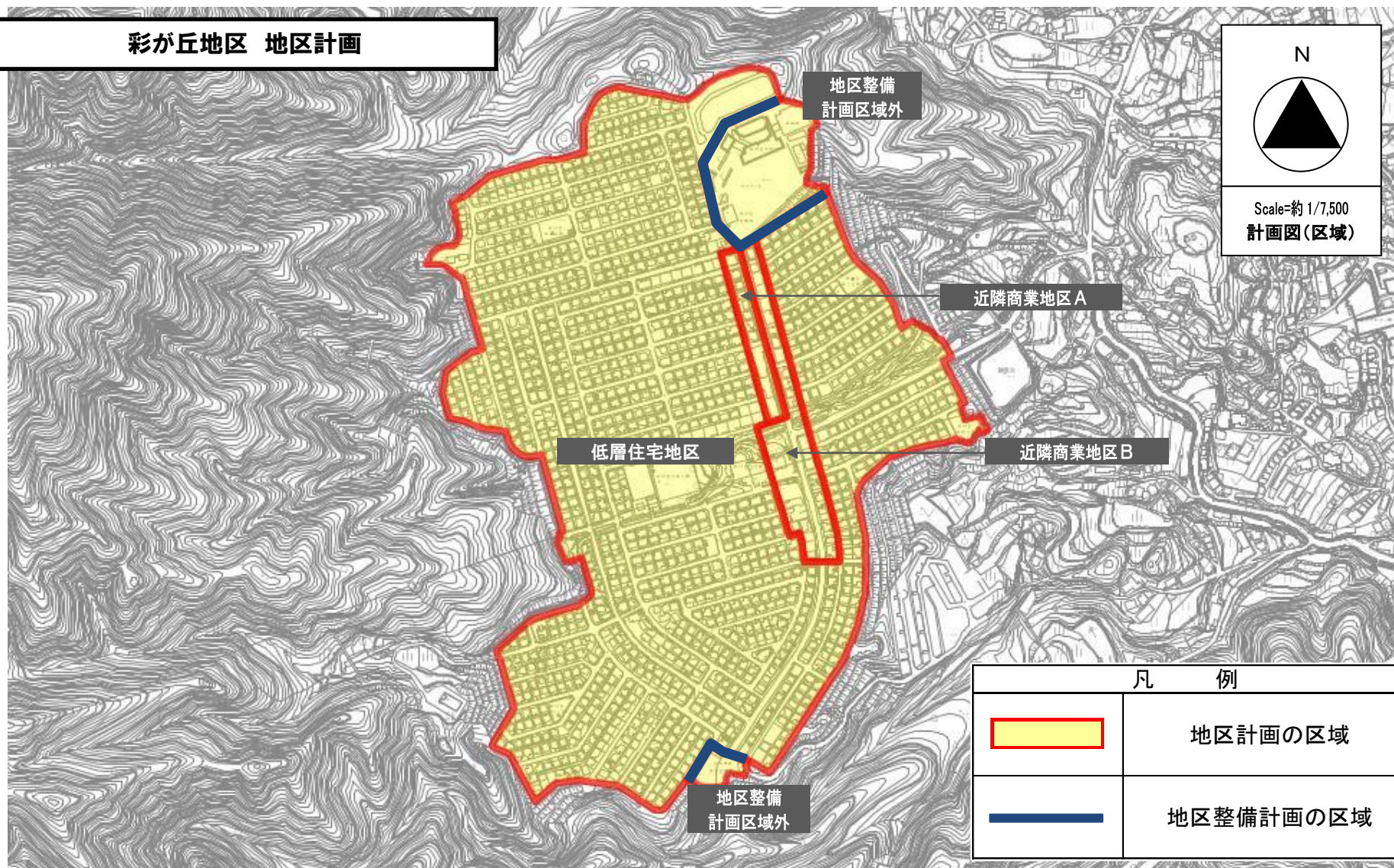
壁面の位置の制限	1 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路の境界線（隅切り部分を除く。）及び隣地境界線までの距離は、1メートル以上としなければならない。 2 前号の規定は、次に掲げる建築物又は建築物の部分については適用しない。 ア ポーチ等で出入りのための通行専用と認められる建築物の部分 イ 当該敷地内にある主たる建築物の部分で、自動車車庫、物置その他これらに類する用途に供され、かつ、壁を有しないもの ウ 当該敷地内にある主たる建築物とは別の建築物で、自動車車庫、物置その他これらに類する用途に供され、かつ、高さが3メートル以下であるもの エ 巡査派出所 オ 公衆電話所 カ 建築基準法施行令第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はさく又は現に工事中の垣若しくは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



凡 例	
	地区計画の区域
	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。