

75. 桐陽台地区 地区計画

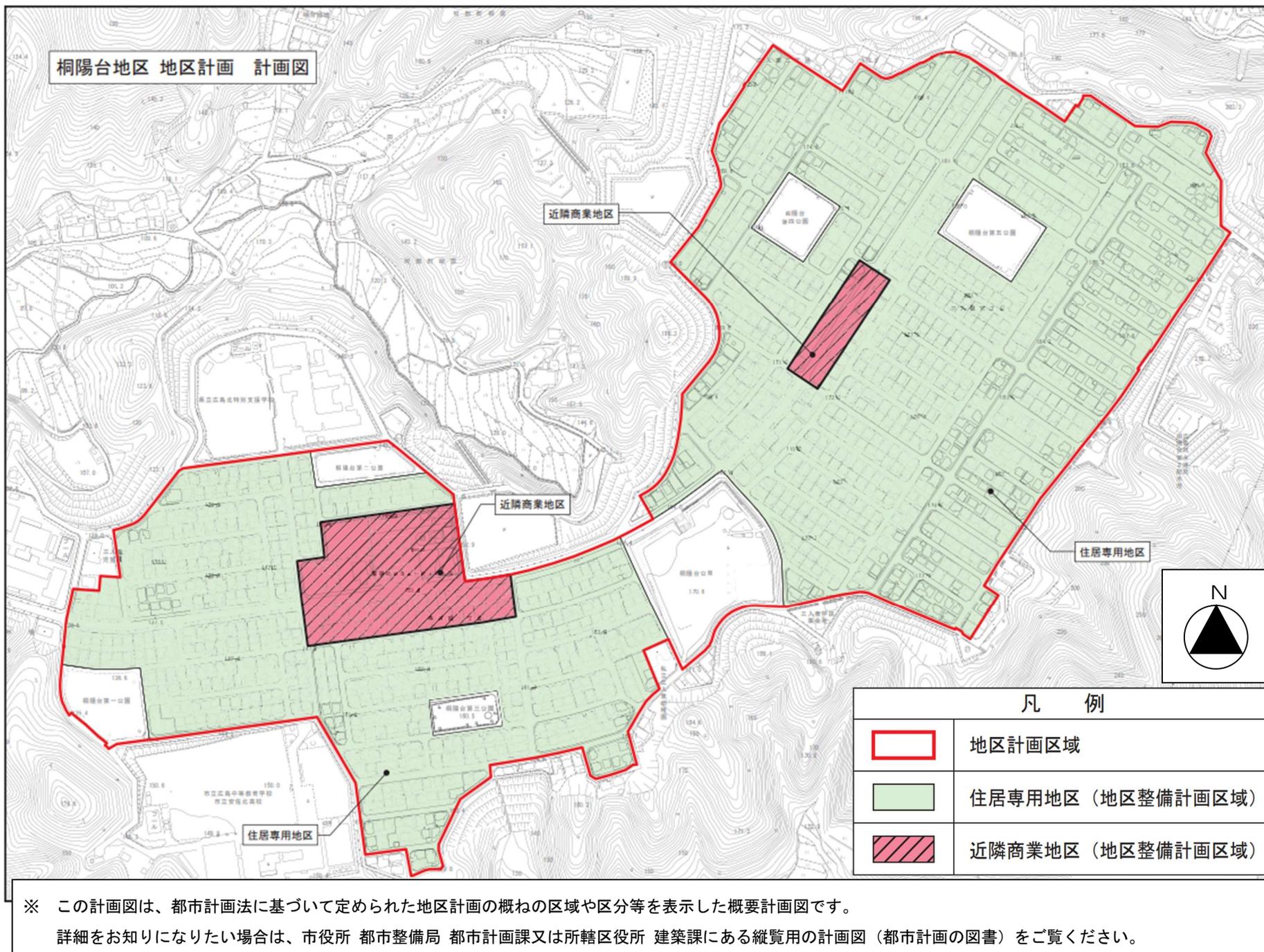
決 定 令和6年9月26日 広島市告示第459号

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) 門又は堀</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。