

7 7. 西風新都大塚上大塚東地区 地区計画

決 定 令和 8 年 9 月 2 8 日 広島市告示第 4 3 0 号

（西風新都計画誘導型「まちづくり」タイプ）

名 称		西風新都大塚上大塚東地区 地区計画
位 置		広島市安佐南区大塚東二丁目の一部
面 積		約 12.7ha
地区計画の目標		大塚上大塚東地区は、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、大塚地区の東側に位置し、西風新都中央線、山陽自動車道のインターチェンジや、アストラムライン駅に近いといった交通利便性を備えた地区である。 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、地域住民等が主体となつて地区計画制度を活用し、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「大塚上まちづくり計画（土地利用の将来像）」や「同計画 別冊版」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。 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。
区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	本地区では、土地利用の種別に応じて地区内を二つの区域に分け、それぞれ、次のように土地利用の方針を定める。 1 「住宅地区」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、山陽自動車道の中心より 100m の範囲は、住宅市街地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、環境基準法に基づく環境基準（地域の類型 A の基準値）に適合させる。 2 「工業・流通地区」は、交通利便性の高い立地特性に適した土地利用を図るため、流通系施設を主体とした地区とする。なお、住宅地に隣接するため、騒音、悪臭、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。
	地区施設の整備の方針	本地区は、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に、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、次に掲げる事項を定めることにより、良好な住環境と活力溢れるまちの創造と保全を図る。 1 建築物の用途の制限 2 建築物の容積率の最高限度 3 建築物の建蔽率の最高限度 4 建築物の敷地面積の最低限度 5 建築物の高さの最高限度 6 壁面の位置の制限 7 建築物等の形態又は意匠の制限 8 垣又は柵の構造の制限

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	名 称	住宅地区 (市街化調整区域)	工業・流通地区 (市街化調整区域)
			面 積	約 6.1ha	約 6.6ha
		建築物の用途の制限		以下に掲げるもの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 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 に規定する住宅で、警戒区域内のものに限る。） 3 共同住宅、寄宿舍又は下宿（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（当該地区計画区域内に存していた従前の建築物で、土地地区画整理事業法(昭和 29 年法律第 119 号)第 2 条第 1 項に規定する土地地区画整理事業の施行に伴い移転又は除却を行う建築物の建築をするもの(当該建築後の敷地と同一の敷地に建築をするものを含む。)を除く。) 6 建築基準法別表第 2(に)項に掲げるもの	以下に掲げるもの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、寄宿舍又は下宿 4 学校、図書館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 条第一号に掲げる社会福祉施設又は同条第三号に掲げる医療施設（いずれも警戒区域内のものに限る。） 6 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 7 老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの 8 公衆浴場 9 病院 10 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 11 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 12 ホテル又は旅館 13 自動車教習所 14 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。） 15 カラオケボックスその他これに類するもの 16 劇場、映画館、演芸場又は観覧場 17 展示場、遊技場、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 18 自動車修理工場 19 建築基準法別表第 2(と)項第三号(同号(11)及び(12)を除く。)に掲げる事業を営む工場 20 建築基準法施行令第 130 条の 9 第 1 項の表の(1)又は(2)に掲げる危険物の貯蔵又は処理に供する建築物 21 建築基準法別表第 2(ぬ)項第三号に掲げる事業を営む工場

			22 建築基準法別表第 2(る)項に掲げるもの 23 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 24 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
	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、この限りでない。 1 集会所(近隣住民を対象としたものに限る。) 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	3,000 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、この限りでない。
	建築物の高さの最高限度	1 建築物の高さは 12 メートルを超えてはならない。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に 1.25 を乗じて得たものに 10 メートルを加えたもの以下としなければならない。 3 北側の前面道路の反対側に水面、線路敷その他これらに類するものがある場合又は建築物の敷地が北側で水面、線路敷その他これらに類するものに接する場合における前項の規定の適用については、当該前面道路の反対側の境界線又は当該水面、線路敷その他これらに類するものに接する隣地境界線は、当該水面、線路敷その他これらに類するものの幅の 2 分の 1 だけ外側にあるものとみなす。 4 建築物の敷地の地盤面が北側の隣地(北側に前面道路がある場合においては、当該前面道路の反対側の隣接地をいう。)の地盤面(隣地に建築物がない場合においては、当該隣地の平均地表面をいう。)より 1 メートル以上低い場合における第 2 項の規定の適用については、その建築物の敷地の地盤面は、当該高低差から 1 メートルを減じたものの 2 分の 1 だけ高い位置にあるものとみなす。 5 第 1 項及び第 2 項の建築物の高さに	1 建築物の高さは 30 メートルを超えてはならない。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から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 を乗じて得たもの以下としなければならない。 3 前面道路の境界線から後退した建築物に対する前項の規定の適用については、「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。 4 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 2 項及び第 3 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。

			は、階段室、昇降機塔、装飾物、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、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、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 (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。		
	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。 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所又は車両、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独立して設けるもので、高さ（脚部、	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。 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所又は車両、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独立して設けるもので、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から張り出して設けるもの (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 3 当該地区計画の決定の際に、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。 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、修繕又は模様替え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。	露出基礎等を含む）が 5 メートルを超えるもの（広島市屋外広告物条例施行規則（昭和 55 年規則第 30 号）別表第 2 1 の(1)、(2)又は(3)のいずれかに適合するものについては、この限りでない。） (4) 地盤面からの高さが 20 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（広島市屋外広告物条例施行規則（昭和 55 年規則第 30 号）別表第 3 3 の(3)ア及びイに適合するものについては、この限りでない。） (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 3 当該地区計画の決定の際に、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。 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、修繕又は模様替え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。
	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、道路の境界線から 1 メートル以上離れたもの、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。 (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) 地盤面から高さが 1.2 メートル以下のもの 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。 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、修繕又は模様替え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。	

「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）

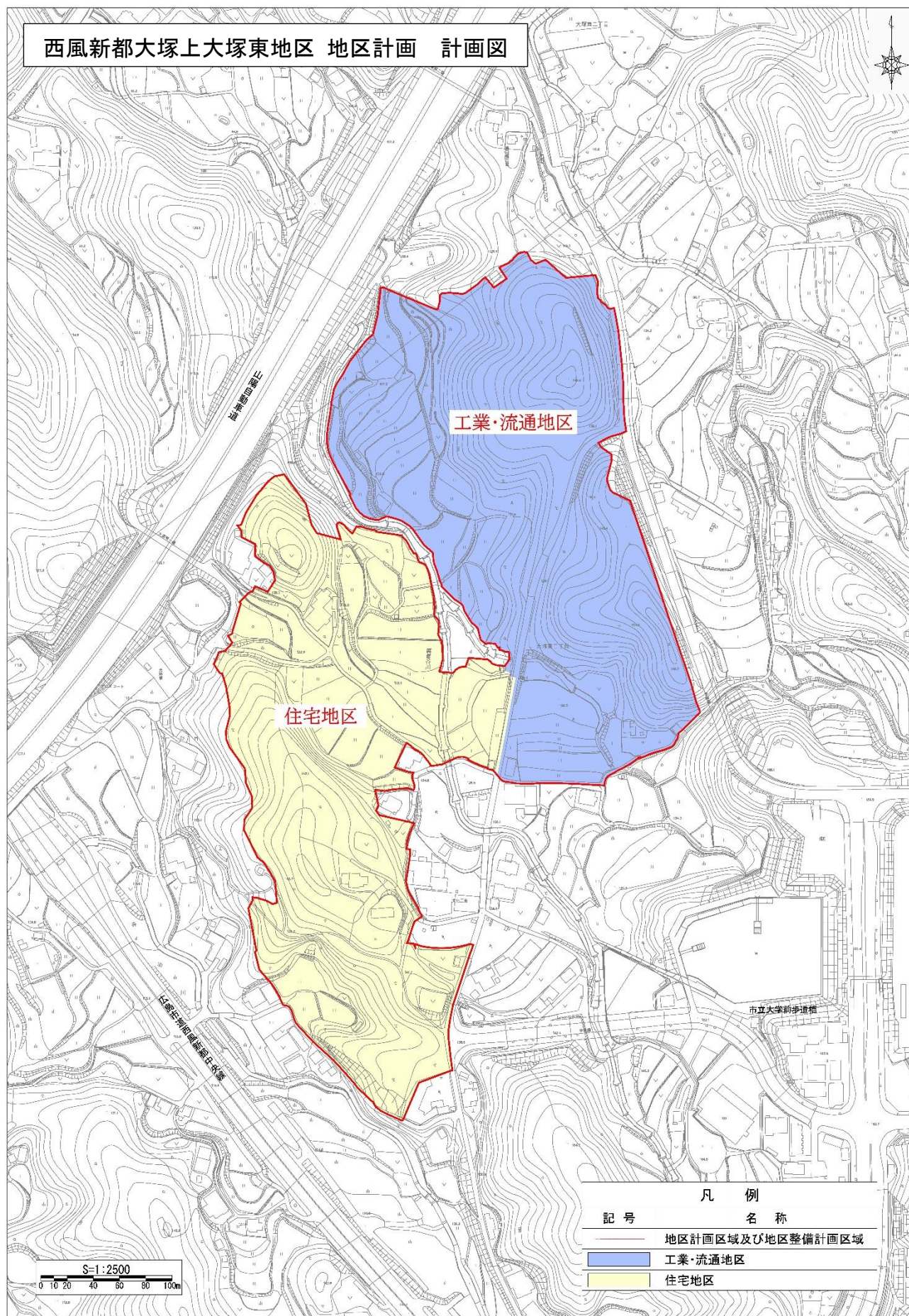
大塚上大塚東地区は、広島市の北西部で新たな都市機能の集積拠点として整備されている西風新都の中にあつて、大塚地区の東側に位置し、西風新都中央線、山陽自動車道のインターチェンジや、アストラムライン駅に近いといった交通利便性を備えた地区である。

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、地域住民等が主体となって地区計画制度を活用し、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「大塚上まちづくり計画（土地利用の将来像）」や「同計画 別冊版」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が本市に提出された。

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、本提案に基づき、地区計画を決定するものである。

西風新都大塚上大塚東地区 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。