

## 2 1. リバーフロント地区 地区計画

決 定 平成 8 年 3 月 2 5 日 広島市告示第 9 2 号  
 最終変更 令和 4 年 6 月 1 7 日 広島市告示第 335 号

|                 |   |   |
|-----------------|---|---|
| 名 称             | リバーフロント地区 地区計画  |   |
| 位 置             | 広島市中区の上幟町、橋本町、銀山町、西平塚町及び東平塚町の各一部<br>広島市南区の京橋町、稲荷町、比治山町、比治山本町、松川町、的場町一丁目、<br>的場町二丁目、段原四丁目、大須賀町、松原町、猿猴橋町、西荒神町、西蟹屋一<br>丁目及び西蟹屋四丁目の各一部  |   |
| 面 積             | 約 3 0 . 2 h a   |   |
| 地区計画の目標         | <p>本地区は、J R 広島駅から西へ約 4 0 0 メートルに位置する栄橋付近を起点に、東は段原再開発地区へ至るまでの猿猴川沿岸と、西は平和大通りに至るまでの京橋川沿岸の地区で、ターミナル機能を有している J R 広島駅に隣接した「水の都ひろしま」の陸の玄関口として重要な地区である。</p> <p>本地区においては、今後の河岸緑地の再整備や主要な橋の架け替え等を契機として、河川空間と調和した都市景観の誘導による魅力的なリバーフロント空間の形成が必要とされている。</p> <p>こうしたことから、土地の合理的かつ健全な高度利用を図るとともに、狭小敷地の共同化と良好な市街地環境を形成しつつ、都市景観の誘導と併せてにぎわいのあるリバーフロント空間を創出し、「水の都ひろしま」にふさわしい魅力あるまちづくりを推進するものとする。</p> |   |
| 区域の整備・開発及び保全の方針 | 土地利用の方針   | <p>土地の合理的かつ健全な高度利用を図るとともに、狭小な敷地の統合化と良好な建築物等の景観整備を誘導し、河川空間と調和したにぎわいのあるリバーフロント空間の形成を図るものとする。</p> <p>また、建築物の壁面後退等を誘導し、壁面後退等によって設けられる一般に開放された空地等の整備を促進することにより、快適な歩行者空間の形成を図る。</p>   |
|                 | 地区施設の整備方針   | <p>地区施設は、土地区画整理事業等により整備されており、地区計画の目標に沿って、より十分な機能が発揮されるようその維持及び保全を図る。</p>  |
|                 | 建築物等の整備の方針  | <p>合理的かつ健全な土地の高度利用を促進しつつ、狭小化された敷地における建築物の無秩序な高層化を防止するとともに良好な市街地環境を形成し、魅力あるリバーフロント空間を形成する。</p> <p>このため、建築物等について次の事項を定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 建築物の用途の制限</li> <li>2 建築物の容積率の最高限度</li> <li>3 建築物の容積率の最低限度</li> <li>4 建築物の建蔽率の最高限度</li> <li>5 建築物の建築面積の最低限度</li> <li>6 壁面の位置の制限</li> <li>7 壁面後退区域における工作物の設置の制限</li> </ol> |

|               |  |              |   |             |  |
|---------------|--|--------------|---|-------------|--|
| 地区整備計画        | 建築物等に関する事項   | 地区区分         | 名称  | A 地区 (高度利用) |  |
|               |  |              | 面積  | 約 11.0ha    |  |
|               |  | 建築物の用途の制限    | 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 6 項に規定する店舗型性風俗特殊営業に係る建築物は建築してはならない。   |             |  |
|               |  | 建築物の容積率の最高限度 | <p>1 建築物の容積率の最高限度は、用途地域に関する都市計画により定められた容積率 (以下「指定容積率」という。) と同じ数値とする。ただし、次項に該当する建築物については、この限りでない。</p> <p>2 次の各号のいずれかに該当する建築物の容積率の最高限度は、当該各号に定める数値のうち最大のを指定容積率に加えた数値とする。</p> <p>(1) 次のすべてに該当する建築物 10分の20</p> <p>ア 建築物の外壁若しくはこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離を2メートル以上としたもの又は歩行者の休憩、バス待ち、イベントその他これらに類する用に供することにより都心の活性化やにぎわい創出に資すると認められる空地を有するもの</p> <p>イ 敷地面積が500平方メートル以上のもの</p> <p>ウ 別表に定める用途に供する部分の床面積の合計が、延べ面積の合計の3分の2以上であり、かつ、1階における同用途に供する部分の床面積の合計が1階の床面積の合計の3分の2以上であるもの</p> <p>エ ホテルの用途に供する客室数の合計が50以上で、かつ、15平方メートル以上の一人用客室数と22平方メートル以上の二人用客室数の合計が客室数の合計の2分の1以上のもの</p> <p>オ 1室の床面積が1,000平方メートルを超えるホール、会議室を有するもの</p> <p>(2) 前号アからエまでに該当する建築物 10分の15</p> <p>(3) 第1号アからウまでに該当する建築物 10分の10</p> <p>(4) 第1号ア及びイに該当する建築物 10分の5</p> <p>(5) 第1号イからオまでに該当する建築物 10分の15</p> <p>(6) 第1号イからエまでに該当する建築物 10分の10</p> <p>(7) 第1号イ及びウに該当する建築物 10分の5</p> |             |  |
|               |  | 建築物の容積率の最低限度 | <p>10分の5</p> <p>ただし、次の各号の一に該当する建築物については適用しない。</p> <p>(1) 主要構造部が木造、鉄骨造、コンクリートブロック造その他これらに類する構造であって、階数が2以下で、かつ、地階を有しない建築物で、容易に移転し、又は除却することができるもの</p> <p>(2) 公衆便所、巡査派出所その他これらに類する建築物で、公益上必要なもの</p> <p>(3) 学校、駅舎、卸売市場その他これらに類する公益上必要な建築物で、用途上又は構造上やむを得ないもの</p>  |             |  |
| 建築物の建蔽率の最高限度  | <p>10分の8</p> <p>ただし、建築基準法第53条第3項第2号に該当する建築物にあつては10分の9とし、同条第6項に該当する建築物にあつては適用しない。</p> |              |   |             |  |
| 建築物の建築面積の最低限度 | <p>400平方メートル</p> <p>ただし、容積率が指定容積率以下の建築物については適用しない。</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道路境界線までの距離は、次に掲げる道路の区分に応じ、それぞれに定める数値以上としなければならない。</p> <p>(1) 歩道（道路構造令第2条第1号に該当するものであって敷地に接するものをいう。以下同じ。）を有する道路 0.2メートル</p> <p>(2) 歩道を有さない道路 0.5メートル</p> <p>2 前項の規定は、容積率が指定容積率以下の建築物には適用しない。</p> |
|  | 壁面後退区域における工作物の設置の制限 | <p>壁面後退区域においては、ベンチ、植栽、シェアサイクルその他これらに類するもので都心の活性化やにぎわいの創出に資すると認められる工作物以外のものは設置してはならない。</p>   |

|        |                     |  |    |                |                |
|--------|---------------------|--|----|----------------|----------------|
| 地区整備計画 | 建築物等に関する事項          | 地区区分   | 名称 | B 地区<br>(一般地区) | C 地区<br>(一般地区) |
|        |                     | 面積   |    | 約 1.4ha        | 約 2.8ha        |
|        | 建築物の用途の制限           | 風営法第2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は建築してはならない。  |    |                |                |
|        | 建築物の容積率の最高限度        | <p>建築物の容積率の最高限度は、次の各号に掲げる要件を満たす建築物以外のものにあつては、</p> <p style="text-align: center;">10分の50とする。   10分の40とする。</p> <p>1 建築物の1階部分を、次に掲げる用途に供しない建築物であること。</p> <p>(1) 住宅（1階部分の床面積のうち、住宅の用途に供する部分の床面積が2分の1以下の場合を除く。）</p> <p>(2) 倉庫業を営む倉庫</p> <p>(3) 工場（店舗、事務所等に付設されるものを除く。）</p> <p>2 建築物の敷地面積が、200平方メートル以上であること。</p> <p style="text-align: center;">—</p> <p>3 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、計画図に表示する位置において、地盤面からの高さ4メートル以下の部分に限り、道路境界線から2メートル以上後退すること。</p> <p>ただし、2以上の道路に接する敷地にあつては、その接する部分が最も長い道路以外の道路からの後退距離を1.5メートル以上とすることができる。</p> |    |                |                |
|        | 壁面後退区域における工作物の設置の制限 | <p style="text-align: center;">—</p> <p>容積率が、10分の40を超える建築物の敷地にあつては、一般に開放された空地を生み出すため、容積率の最高限度に係る壁面後退区域においては、門、塀、垣又は柵を設けてはならない。</p>   |    |                |                |

|  |                     |  |   |                |   |
|--|---------------------|--|---|----------------|---|
| 地区整備計画   | 建築物等に関する事項          | 地区区分   | 名称  | D 地区<br>(一般地区) | E 地区<br>(一般地区)                            |
|  |                     |  | 面積  | 約 2.3ha        | 約 9.6ha                                   |
|  |                     | 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。<br>1 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に係る建築物<br>2 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   |                | 風営法第2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は建築してはならない。 |
|  |                     | 建築物の容積率の最高限度   | 容積率の最高限度は、次に掲げる要件を満たす建築物以外のものにあつては、10分の30とする。<br>1 建築物の1階部分を、次の各号に掲げる用途に供しない建築物であること。<br>(1) 住宅（1階部分の床面積のうち、住宅の用途に供する部分の床面積が2分の1以下の場合を除く。）<br>(2) 倉庫業を営む倉庫<br>(3) 工場（店舗、事務所等に付設されるものを除く。）<br>2 建築物の敷地面積が、200平方メートル以上であること。<br>3 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、計画図に表示する位置において、地盤面からの高さ4メートル以下の部分に限り、道路境界線から2メートル以上後退すること。ただし、2以上の道路に接する敷地にあつては、その接する部分が最も長い道路以外の道路からの後退距離を1.5メートル以上とすることができる。 |                | —   |
|  | 壁面後退区域における工作物の設置の制限 | 容積率が、10分の30を超える建築物の敷地にあつては、一般に開放された空地を生み出すため、容積率の最高限度に係る壁面後退区域においては、門、塀、垣又は柵を設けてはならない。 |   | —              |   |
| 高度利用地区、都市再生特別地区内の建築物又は建築基準法第59条の2の許可を受けた建築物については、本地区計画のA地区（高度利用）における各制限（用途の制限を除く。）は、適用しない。 |                     |  |   |                |   |

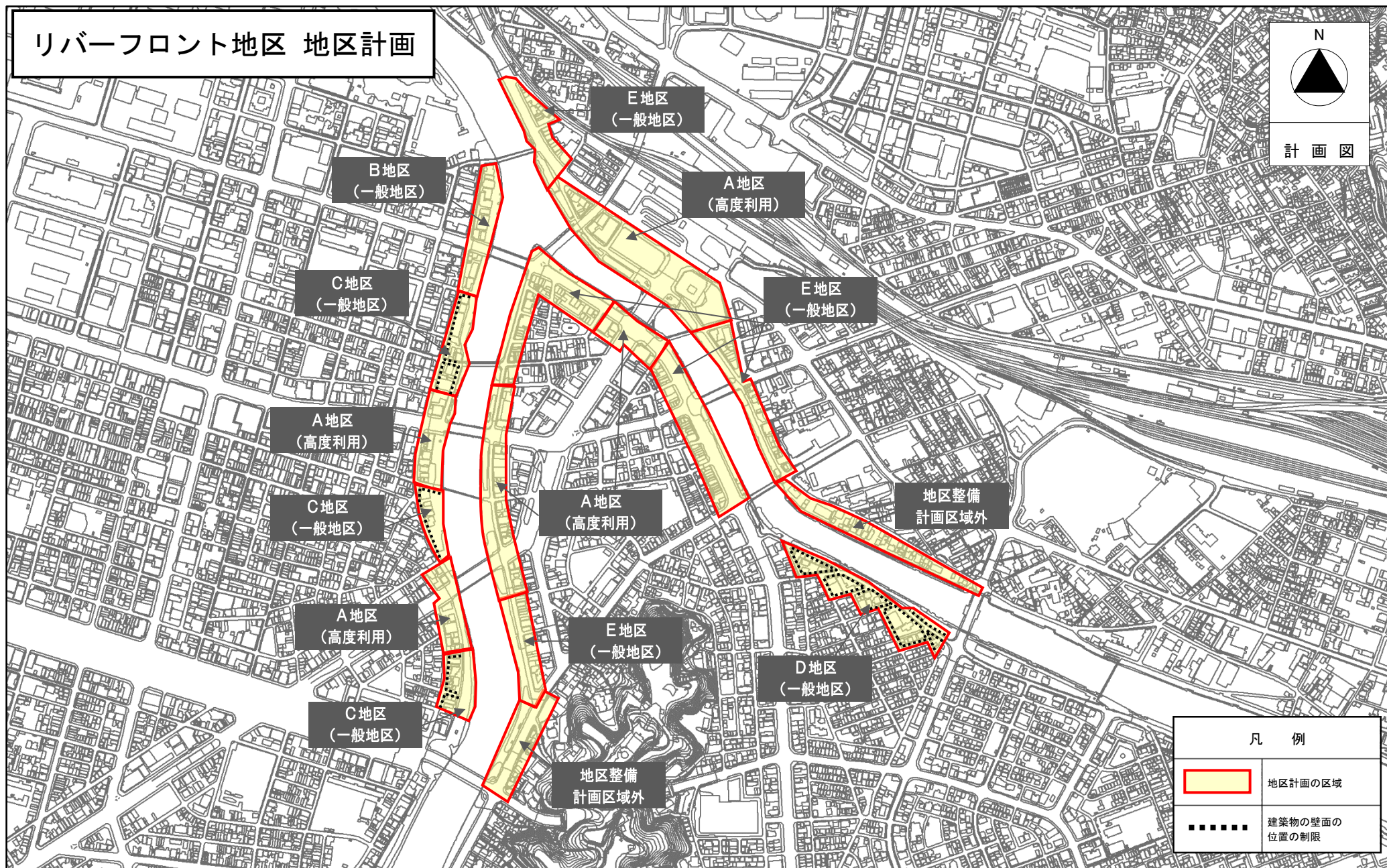
|    |  |
|----|--|
| 別表 | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ホテル又は旅館</li> <li>2. 事務所</li> <li>3. 店舗又は飲食店</li> <li>4. 病院又は診療所</li> <li>5. 集会場</li> <li>6. 展示場</li> <li>7. 劇場、映画館又は演芸場</li> <li>8. 博物館</li> <li>9. その他市長が都心の活性化やにぎわいの創出に資すると認めるもの</li> </ol> <p>ただし、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの、風営法第2条第1項に規定する風俗営業又は同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業に係るものを除くものとする。</p> |
|----|--|

「区域、地区整備計画の区域及び壁面の位置の制限の区域については、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）

JR広島駅に隣接した「水の都ひろしま」の陸の玄関口としての立地条件を活かし、土地の合理的かつ健全な高度利用を図るとともに、都市景観の誘導と併せて賑わいのあるリバーフロント空間の創出を図るため、地区計画を定めるものである。

# リバーフロント地区 地区計画



※ 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。