

広島圏都市計画（広島平和記念都市建設計画）地区計画の決定（広島市決定）

広島圏都市計画 西風新都梶毛西地区 地区計画を次のように決定する。

（西風新都計画開発型）

名 称		西風新都梶毛西地区 地区計画
位 置		広島市佐伯区五日市町大字石内の一部
面 積		約 22.5ha
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ＩＣ、広島自動車道広島西風新都ＩＣを区域内に有し、アストラムラインや都市計画道路広島西風新都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、「新たな都市機能の集積拠点」として整備される都市である。 梶毛西地区は、西風新都において、広大な面積を有し、高速道路ＩＣに近接する立地特性を活かし、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、本地区において、工業・流通系を主体とする土地利用の推進に当たり、地区計画の策定により適正かつ合理的な建築物の誘導・規制を行い、各地区(工業・流通形成地区、沿道形成地区及び保全地区)の特性にふさわしい都市環境の創出と保全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、特性に応じて地区を３つに区分し、土地利用に関する方針を次のとおり定める。 「工業・流通形成地区」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、工業系及び流通系施設を主体とした地区とする。 「沿道形成地区」は、周辺の住環境に配慮しつつ、幹線道路沿道にふさわしい土地利用を図る地区とする。 「保全地区」は、良好な都市環境を確保するため、緑地を維持、保全する地区とする。
	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等に基づき、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、次に掲げる事項を定めることにより、良好な都市環境と、安全・安心で活力に溢れたまちの創造と保全を図る。 - 建築物の用途の制限 - 建築物の容積率の最高限度 - 建築物の建蔽率の最高限度 - 建築物の敷地面積の最低限度 - 建築物の高さの最高限度 - 壁面の位置の制限 - 建築物等の形態又は意匠の制限 - 垣又は柵の構造の制限
	その他当該地区の整備、開発及び保全の方針	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。）に光源を設ける場合は、まぶしさを防止する対策を図るなど周辺の環境に配慮する。
地区整備計画	地区施設の配置及び名称	街区道路及び公園を計画図表示のとおり配置する。 街区道路：幅員約 14～17 メートル、延長約 850 メートル 公園：約 8,800 平方メートル

建築物等に関する事項	地区の 区分	名 称	工業・流通形成地区 (市街化調整区域)	沿道形成地区 (市街化調整区域)
		面 積	約 13.2ha	約 2.4ha
	建築物の用途の 制限	次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、寄宿舎又は下宿(工業・流通形成地区内に立地する企業がその従業員のために設置する共同住宅、寄宿舎又は下宿を除く。) 4 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 5 老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの（ただし、児童福祉法（昭和 22 年法律第 164 号）第 6 条の 3 第 12 項に規定する事業所内保育事業に係るものを除く。） 6 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 7 ホテル又は旅館 8 自動車教習所 9 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。） 10 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 11 カラオケボックスその他これに類するもの 12 劇場、映画館、演芸場又は観覧場 13 遊技場 14 建築基準法別表第 2（る）項に掲げるもの 15 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 16 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 に規定する住宅をいう。警戒区域内のものに限る。) 3 共同住宅、寄宿舎又は下宿（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 項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 6 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 7 ホテル又は旅館 8 自動車教習所 9 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。） 10 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 11 カラオケボックスその他これに類するもの 12 遊技場 13 建築基準法別表第 2（へ）項に掲げるもの 14 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 項第 2 号から第 5 号までに掲げ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	
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	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、この限りでない。	165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 建築物の各部分の高さは、次に掲げる もの以下としなければならない。 (1) 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 (2) 当該部分から隣地境界線までの水 平距離に、建築物の高さが31メートル を超える部分を有するものにあつて は、その部分から隣地境界線までの水 平距離のうち最小のものに相当する距 離を加えたものに2.5を乗じて得たも のに、31メートルを加えたもの 2 前面道路の境界線から後退した建築 物に対する前項第1号の規定の適用に ついては、同号中「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。 3 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1項及び 第2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までに定めるところ による。	1 建築物の高さは15メートルを超え てはならない。 〔 建築基準法第56条第1項第2号ニ 及び同法別表第3の5の項(に)の欄 の規定に基づき定める数値による。 〕
		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た数値以上とし なければならない。 (1) 道路・・・・・・・・・・2メートル	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

		(2) 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) 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 (2) 簡易な構造の自動車車庫 (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	は建築物の部分については、適用しない。 (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 (2) 簡易な構造の自動車車庫 (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
	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、次に掲げるものについてはこの限りではない。 (1) 道路に面する掘り込み車庫 (2) 公共の用に供する施設等 (3) 屋外広告物 (4) 擁壁の築造(次に掲げる要件の全てを満たすものに限る。) イ 緑化ブロックその他これに類するものを利用するなど、緑化及び形態等の工夫により修景が図れたものであること。 ロ 法面の上端又は下端のいずれか一方のみに築造し、高さが5メートル以下のものであること。 2 屋外広告は、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) 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出して設けるもの (4) 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10メートルを超えるもの (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		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、道路境界線から 2 メートル以上離れたもの、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
				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っ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
		地区の区分	名 称	保全地区 (市街化調整区域)
			面 積	約 6.9ha
		建築物等の用途の制限		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（警戒区域内の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 1 号に掲げるものを除く。）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		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、公共の用に供する施設等についてはこの限りではない。

「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）

別添理由書のとおり

理 由 書

(西風新都梶毛西地区 地区計画の決定)

梶毛西地区は、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、広大な面積を有し、高速道路 IC に近接するなど交通利便性が高く、近年の土地利用ニーズを踏まえながら、民間事業者において開発計画の検討が進められてきた地区である。

また、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「計画開発地区(丘陵部)」に位置付けられ、民間事業者が計画的な開発を行う地区とされており、土地利用の方針としては、五日市ICや広島西風新都ICに近接するという立地特性を活かし、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、本地区の特性にふさわしい都市環境の創出と保全を図るため、本提案に基づき地区計画を決定するものである。