

広島圏都市計画 西風新都大塚下観音東地区 地区計画を次のように決定する。

（西風新都計画誘導型「まちづくりタイプ」）

名 称			西風新都大塚下観音東地区 地区計画
位 置			広島市安佐南区大塚西一丁目の一部
面 積			約 1.5 h a
地区計画の目標			大塚下観音東地区は、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、大塚地区のほぼ中央に位置し、西風新都中央線や中筋沼田線といった幹線道路が通り、アストラムライン駅に近いという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、地域住民が主体となつて地区計画制度等を活用し、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「大塚下まちづくり計画（土地利用の将来像、下城、観音、梶屋谷、大東地区編）」においても、地区計画制度や宅地開発事業などにより、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、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		本地区は、沿道にふさわしい基盤の整備を行うことを前提に、生活利便施設等を主体としつつ、住民の生活環境の形成及び保全を図る。
	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、次のような事項を定めることにより、良好な市街地環境の形成と安全で快適な地区環境の保全・創出を図る。 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	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。 1 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 2 ゴルフ練習場又はバッティング練習場（いずれも四周が外壁に囲まれた建築物内に設けるものを除く。） 3 自動車教習所 4 畜舎（床面積の合計が15平方メートルを超えるものに限る。） 5 自動車修理工場 6 建築基準法別表第2（ほ）項に掲げるもの

地区整備計画	建築物等に関する事項	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	1,000 平方メートルとする。 ただし、次に掲げる場合は、この限りでない。 1 住宅又は兼用住宅（建築基準法施行令第 130 条の 3 に定める住宅をいう。）の敷地として使用する場合で、当該敷地面積が 165 平方メートル以上であるとき。 2 建築基準法施行令第 130 条の 5 の 2 各号に掲げる建築物の敷地として使用する場合 3 飲食店の敷地として使用する場合で、当該敷地面積が 300 平方メートル以上であるとき。
		建築物の高さの最高限度	建築物の高さは 20 メートルを超えてはならない。
		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) 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、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 (5) 門又は塀 (6) 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ない。 2 屋外広告物（以下「広告物」という。）又はこれを掲出する物件は、次に掲げる要件を満たす自己の用に供するもの（以下「自己用」という。）以外は、これを表示し、又は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 項各号、同条第 2 項又は第 4 項第 3 号、第 4 号若しくは第 6 号に規定するものについてはこの限りでない。 (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、自己の土地、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
		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、道路の境界線から 1 メートル以上離れたもの、門柱又は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 地盤面からの高さが 1.2 メートル以下のもの

「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）

大塚下観音東地区は、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、大塚地区のほぼ中央に位置し、西風新都中央線、広島高速4号線、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。

西風新都は、「広島市都市計画マスタープラン」において、「住む」、「働く」、「学ぶ」、「憩う」、「護る」という都市機能を中心とした集積・強化を図り、活力と魅力のある拠点の形成を促進する地区に位置付けられている。

また、「活力創造都市“ひろしま西風新都”推進計画2013」において、幹線道路やアストラムラインの沿道を「軸（中央軸・地域軸）」、幹線道路の交差点周辺やアストラムライン駅周辺等を「地区拠点」と位置付け、これらの土地の有効利用、高度利用を進め、都市機能の適正な配置と集積を図るものとされている。さらに、当該計画において「計画誘導地区」に位置付けられており、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「土地利用の将来像：下城、観音、梶屋谷、大東地区編」においても、地区計画制度や宅地開発事業などにより、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。