

3 2. 西風新都梶毛東地区 地区計画

決 定 平成11年 3月31日 広島市告示第107号
 最終変更 令和2年 12月17日 広島市告示第557号

名 称		西風新都梶毛東地区 地区計画
位 置		広島市安佐南区の伴南四丁目及び伴南五丁目の全部並びに伴西町、伴南一丁目、大塚西五丁目及び大塚西六丁目の各一部 広島市佐伯区の石内北二丁目の全部並びに石内北一丁目、石内北三丁目及び五日市町大字石内の各一部
面 積		約205.4 ha
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I. C、広島自動車道広島西風新都I. C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。 梶毛東地区は、地区内で都市計画道路西風新都中央線と都市計画道路伴中央線、西風新都内環状線が交差しており、その立地を活かして都市計画道路西風新都中央線の沿道は大塚業務地区と連担した商業・業務地区を形成するとともに、その他の地区は、住宅、生活利便施設、医療・福祉施設等が立地する複合的な土地利用を図る地区に位置づけられている。 このため、地区計画を策定することにより、快適で住みよい住宅環境と利便性に富んだ魅力的な都市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	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。 低層専用住宅地区及び低層専用住宅地区Aが、梶毛東工業地区及び商業・業務地区に隣接する箇所においては、公園等の緑地や法面を配置することにより、緩衝帯を設けるものとする。
	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、快適な都市環境の形成及び保全を図る。 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
土地利用に関する方針		梶毛東地区は、賑わいのある市街地環境と良好な居住環境との両立を目指す。このため、本地区を各々の特性に応じて区分し、土地利用に関する方針を次のように定める。 1. 「低層専用住宅地区」、「低層専用住宅地区A」は、落ち着いた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。 2. 「低層複合地区」、「低層複合地区A」は、小規模な日常サービス施設と低層住宅が共存する利便性に富んだ地区とする。 3. 「沿道複合地区」は、隣接する低層住宅環境と調和した日常サービス施設や住宅等が共存する地区とする。 4. 「中高層住宅等地區」は、中高層集合住宅及び医療福祉複合施設や学校等の公共施設の配置を図る地区とする。 5. 「複合施設地区」は、土地の合理的かつ健全な高度利用を図るとともに、業務施設及び商業・居住機能が複合化した施設等の立地を図る地区とする。 6. 「沿道サービス地区A」は、西風新都における中央軸に位置していることからその立地を活かし、近隣住民の利便性を確保するため、商業施設等の立地を図る地区とする。 7. 「沿道サービス地区B」は、近隣のサービス機能と居住機能が複合した施設の立地を図る地区とする。 8. 「商業・業務地区」は、西風新都における中央軸、地区拠点に位置していることからその立地を活かし、都市機能の集積拠点として広域商業施設等の立地を図る地区とする。 9. 「教育施設等地區」は、学校等の公共施設の配置を図る地区とする。 10. 「沿道サービス地区C」は、地区拠点に隣接する地区であることから、近隣及び近郊のサービス機能と居住機能が複合した施設の立地を図る地区とする。 11. 「沿道サービス地区D」は、近隣サービス機能と住宅等が共存する地区とする。 12. 「保全地区」は、良好な市街地環境を確保するため、維持、保全する地区とする。 公園及び緑地は、広島広域公園との回遊性や幹線道路沿道の緑地、林帯等との連続的な緑のネットワーク化を考慮して配置し、潤いのある都市環境の形成を図る。 林帯及び法面等は良好な市街地環境を確保するため、維持、保全する。

地区 整備 計画 に 関 す る 事 項	地区施設の 配置及び名称		道路		
			名称	幅員	延長
			西風新都 内環状線	約25m	約1028m
	地区 の 区 分	名称	低層専用住宅地区 (第一種低層住居専用地域)	低層複合地区 (第二種低層住居専用地域)	沿道複合地区 (第一種住居地域)
		面積	約36.9ha	約1.7ha	約0.8ha
	建築物の用途の 制限	次に掲げる建築物及びこれに附属する建築物以外の建築物は建築してはならない。 1. 住宅（住戸数が3以上の長屋を除く。） 2. 兼用住宅（建築基準法施行令第130条の3に定める住宅（住戸数が3以上の長屋を除く。）をいう。） 3. 共同住宅（住戸数が2のものに限る。） 4. 幼稚園 5. 保育所その他これに類するもの 6. 診療所 7. 集会所（近隣住民を対象としたものに限る。） 8. 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		次に掲げる建築物及びこれに附属する建築物以外の建築物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に定める住宅をいう。） 3. 共同住宅 4. 幼稚園 5. 保育所その他これに類するもの 6. 診療所 7. 集会所（近隣住民を対象としたものに限る。） 8. 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 9. 2階以下の部分を建築基準法施行令第130条の5の2各号に掲げる用途に供するもの（その用途に供する部分の床面積の合計が150平方メートル以内のものに限る。）	
	建築物の容積率の 最高限度	—	—	10分の10	
	建築物の建蔽率の 最高限度	—	—	10分の5	
	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、別表（い）項に掲げる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、10メートルを超えてはならない。 2. 建築物の高さは、建築基準法施行令第2条第1項第6号ロによる。	
壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線（隅切部分を除く。）及び隣地境界線までの距離は、1メートル以上とする。 ただし、簡易な構造の自動車車庫、及び別表（ろ）項に掲げるものについてはこの限りでない。		建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線（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、それぞれの数値以上としなければならない。 ただし、簡易な構造の自動車車庫又は別表（ろ）項に掲げるものについてはこの限りでない。 (1) 道路（ただし、(2)に掲げる道路を除く。） ・・・ 1メートル (2) 都市計画道路伴中央線 ・・・ 25メートル (3) 隣地・・・ 1メートル		

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の形態又は意匠の制限		<p>1. 造成した擁壁には、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除く。</p> <p>2. 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。以下「広告物」という。）は、自己の用に供する広告物（広島市屋外広告物条例（昭和 54 年条例第 65 号。以下「条例」という。）第 6 条第 4 項第 1 号又は第 2 号に掲げるものをいう。以下「自己用」という。）以外を禁止するとともに、自己用のうち次のいずれか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。</p> <p>ただし、条例第 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。</p> <p>(1) 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</p> <p>(2) 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を利用したもの又は壁面から張り出して設けるもの</p> <p>(3) 屋根の上にて広告物の掲出を主たる目的として独立して設けるもの</p>	
		垣又は柵の構造の制限		<p>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。</p> <p>ただし、道路境界線（擁壁上部に設けるものにあつては擁壁天端前面）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はこの限りでない。</p> <p>1. 生け垣</p> <p>2. 道路境界線（擁壁上部に設けるものにあつては擁壁天端前面）から 0. 5 メートル以上離れ、地盤面からの高さが、1. 2 メートル以下で、かつ網状その他これに類する形状で開放性を著しく妨げないもの</p> <p>3. コンクリートブロック造、鉄筋コンクリート造又は石造その他これらに類するもので、擁壁の上部にあつては地盤面からの高さが 0. 4 メートル以下のもの、擁壁の道路側下部にあつては道路からの高さが 0. 6 メートル以下のもの</p>	
		土地の利用に関する事項		<p>計画図に表示する林帯及び法面等は、良好な市街地環境を確保するために維持、保全し、かつ建築物を建築してはならない。ただし、公共の用に供するもの又は維持管理上やむを得ないと認められるもの等の建築についてはこの限りでない。</p>	
地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	中高層住宅等地區 (第一種中高層住居専用地域)	
			面積	約 6. 4 h a	
		建築物の用途の制限		複合施設地區 (第二種住居地域)	
				約 9. 0 h a	
				次に掲げる建築物及びこれに附属する建築物以外の建築物は建築してはならない。	
				次に掲げる建築物は、建築してはならない。	
				1. 住宅（住戸数が 1 のものに限る。）ただし、兼用住宅を除く。	
				2. 畜舎（床面積の合計が 1 5 平方メートルを超えるもの（店舗等に付属するものを除く。）に限る。）	
				3. 自動車教習所	
				4. マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、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	
				5. カラオケボックスその他これに類するもの（ただし、鉄筋コンクリート造等の遮音上有効な建築物内に設けるものを除く。）	
				1. 住宅（住戸数が 1 の住宅及びワンルーム形式の住戸（専用面積 30 平方メートル未満の住戸をいう。）の専用面積の合計が全体専用面積の 3 分の 2 を超える長屋を除く。）	
				2. 兼用住宅（建築基準法施行令第 1 3 0 条の 3 に定める住宅をいう。）	
				3. 共同住宅（ワンルーム形式の住戸（専用面積 3 0 平方メートル未満の住戸をいう。）の専用面積の合計が全体専用面積の 3 分の 2 を超えるものを除く。）	
				4. 寄宿舎又は下宿	
				5. 学校（各種学校を除く。）、図書館その他これらに類するもの	
				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、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの	
				8. 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	
				9. 病院、診療所	

地区整備計画	建築物等に関する事項	<p>10. 建築基準法施行令第130条の5の3各号に掲げる用途に供するもの</p> <p>11. 自動車車庫で床面積の合計が300平方メートル以内のもの（3階以上の部分をその用途に供するものを除く。）</p> <p>12. 巡査派出所、公衆電話所、建築基準法施行令第130条の4又は第130条の5の4に定める公益上必要な建築物</p>	
	建築物の敷地面積の最低限度	500平方メートルとする。 ただし、別表（は）項に掲げる建築物の敷地については、この限りでない。	
	壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線（隅切部分を除く。）又は隣地境界線までの距離は、次に掲げる区分に応じ、それぞれの数値以上としなければならない。</p> <p>(1) 幅員6メートル以上の道路（ただし、(2)に掲げる道路を除く。） ・・・・・・・・・・3メートル</p> <p>(2) 計画図の図示Aの範囲にある道路 ・・・・・・・・・・10メートル</p> <p>(3) 隣地・・・・・・・・・・1.5メートル</p> <p>ただし、ポーチ等で出入りのための通行専用と認められる部分、立体遊歩道に類する施設、境界線をはさんで一体的に利用される互いの建築物の部分及び別表（ろ）項に掲げるものについてはこの限りでない。</p>	<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（隅切部分を除く。）又は隣地境界線までの距離は、次に掲げる区分に応じ、それぞれの数値以上としなければならない。</p> <p>(1) 幅員9メートル以上25メートル未満の道路・・・・・・・・・・3メートル</p> <p>(2) 幅員25メートル以上の道路 ・・・・・・・・・・18メートル</p> <p>(3) 隣地・・・・・・・・・・1.5メートル</p> <p>ただし、ポーチ等で出入りのための通行専用と認められる部分、立体遊歩道に類する施設、境界線をはさんで一体的に利用される互いの建築物の部分及び別表（ろ）項に掲げるものについてはこの限りでない。</p> <p>2. 前項に定められた数値が18メートルの部分について、当該建築物の部分が次に掲げる要件のいずれにも該当する場合は、10メートル以上とすることができる。</p> <p>(1) 当該部分が自動車車庫、自転車置場又は集会場その他これらに類する用途に供すること。</p> <p>(2) 当該部分の高さが地盤面より12メートル以下であること。</p>
	建築物等の形態又は意匠の制限	<p>1. 造成した擁壁には、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。</p> <p>2. 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。以下「広告物」という。）は、自己の用に供する広告物（広島市屋外広告物条例（昭和54年条例第65号。以下「条例」という。）第6条第4項第1号又は第2号に掲げるものをいう。以下「自己用」という。）以外を禁止するとともに、自己用のうち次のいずれか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、条例第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。</p> <p>(1) 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</p> <p>(2) 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り出して設けるもの</p> <p>(3) 屋上若しく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</p>	
	垣又は柵の構造の制限	道路に面して設ける垣又は柵は、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とする。	
土地の利用に関する事項	<p>計画図に表示する林帯及び法面等は、良好な市街地環境を確保するために維持、保全し、かつ建築物を建築してはならない。ただし、次の各号に該当するものについてはこの限りでない。</p> <p>1. 公共の用に供するもの、維持管理上やむを得ないと認められるもの、茶室又はあずまやその他これらに類する建築物の建築</p> <p>2. 階段又は傾斜路その他これらに類する工作物の築造</p>		

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	沿道サービス地区A (近隣商業地域)	沿道サービス地区B (近隣商業地域)
			面積	約5.6ha	約0.7ha
		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. 住宅（住戸数が1のものに限る。）ただし、兼用住宅を除く。 2. 勝馬投票券発売所、場外車券売場 3. カラオケボックスその他これに類するもの（ただし、鉄筋コンクリート造等の遮音上有効な建築物内に設けるものを除く。） 4. ホテル又は旅館 5. 倉庫業を営む倉庫 6. 自動車教習所 7. 畜舎（床面積の合計が15平方メートルを超えるもの（店舗等に付属するものを除く。）に限る。） 8. 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3号に掲げる風俗営業に係る建築物 9. 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	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 1. 住宅（住戸数が1のものに限る。）ただし、兼用住宅を除く。 2. 勝馬投票券発売所、場外車券売場 3. カラオケボックスその他これに類するもの（ただし、鉄筋コンクリート造等の遮音上有効な建築物内に設けるものを除く。） 4. ホテル又は旅館 5. 倉庫業を営む倉庫 6. 自動車教習所 7. 畜舎（床面積の合計が15平方メートルを超えるもの（店舗等に付属するものを除く。）に限る。） 8. 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号に掲げる風俗営業に係る建築物 9. 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
		建築物の敷地面積の最低限度		200平方メートルとする。 ただし、別表（は）項に掲げる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。
壁面の位置の制限		建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線（隅切部分を除く。）又は隣地境界線までの距離は、次に掲げる区分に応じ、それぞれの数値以上としなければならない。 ただし、ポーチ等で出入りのための通行専用と認められる部分、立体遊歩道に類する施設、境界線をはさんで一体的に利用される互いの建築物の部分及び別表（ろ）項に掲げるものについてはこの限りでない。 (1) 計画図の図示Bの範囲にある道路2メートル (2) 計画図の図示Cの範囲にある道路5メートル (3) 隣地.....1.5メートル	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線（隅切部分を除く。）又は隣地境界線までの距離は、次に掲げる区分に応じ、それぞれの数値以上としなければならない。 ただし、ポーチ等で出入りのための通行専用と認められる部分、立体遊歩道に類する施設、境界線をはさんで一体的に利用される互いの建築物の部分、簡易な構造の自動車車庫及び別表（ろ）項に掲げるものについてはこの限りでない。 (1) 幅員6メートル以上の道路（ただし、(2)に掲げる道路を除く。）3メートル (2) 都市計画道路伴中央線（幅員25メートル）.....2メートル (3) 隣地及び幅員6メートル未満の道路1.5メートル		
建築物等の形態又は意匠の制限		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。以下「広告物」という。）は、自己の用に供する広告物（広島市屋外広告物条例（昭和54年条例第65号。以下「条例」という。）第6条第4項第1号又は第2号に掲げるものをいう。以下「自己用」という。）以外を禁止するとともに、自己用のうち次のいずれか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、条例第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) 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 (2) 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り出して設けるもの (3) 屋上若しく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			

	垣又は柵の構造の制限	道路に面して設ける垣又は柵は、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とする。
	土地の利用に関する事項	計画図に表示する林帯及び法面等は、良好な市街地環境を確保するために維持、保全し、かつ建築物を建築してはならない。ただし、公共の用に供するもの又は維持管理上やむを得ないと認められるもの等の建築についてはこの限りでない。
地区建築物等に 関係する 事項	地区の区分	商業・業務地区 (商業地域)
	名称	
	面積	約11.3ha
	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. 住宅（住戸数が1のものに限る。）ただし、兼用住宅を除く。 2. ワンルーム形式の住戸（専用面積30平方メートル未満の住戸をいう。）の専用面積の合計が全体専用面積の3分の2を超える長屋又は共同住宅 3. 勝馬投票券発売所、場外車券売場 4. カラオケボックスその他これに類するもの（ただし、鉄筋コンクリート造等の遮音上有効な建築物内に設けるものを除く。） 5. 倉庫業を営む倉庫 6. 自動車教習所 7. 畜舎（床面積の合計が15平方メートルを超えるもの（店舗等に付属するものを除く。）に限る。） 8. 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1号から第3号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」の用に供する建築物 9. 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
	建築物の敷地面積の最低限度	300平方メートルとする。 ただし、別表（は）項に掲げる建築物の敷地については、この限りでない。
	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境界線（隅切部分を除く。）又は隣地境界線までの距離は、次に掲げる区分に応じ、それぞれの数値以上としなければならない。 ただし、ポーチ等で出入りのための通行専用と認められる部分、立体遊歩道に類する施設、境界線をはさんで一体的に利用される互いの建築物の部分及び別表（ろ）項に掲げるものについてはこの限りでない。 (1) 幅員12メートル以上の道路（ただし、(2)(3)を除く。）・・・3メートル (2) 計画図の図示Cの範囲にある道路・・・5メートル (3) 計画図の図示Dの範囲にある道路・・・10メートル (4) 計画図の図示E、Fの範囲にある道路・・・3メートル (5) 隣地、民間緑地・・・1.5メートル 2. 前項に定められた数値が10メートルの部分について、当該建築物の部分が次に掲げる要件のいずれにも該当する場合は、5メートル以上とすることができる。 (1) 当該部分の水平投影の前面道路に面する長さ（複数ある場合はその合計）を敷地の前面道路に接する部分の水平投影の長さで除した数値が2分の1以下であること。 (2) 当該部分の高さが地盤面より12メートル以下であること。
建築物等の形態又は意匠の制限	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。以下「広告物」という。）は、自己の用に供する広告物（広島市屋外広告物条例（昭和54年条例第65号。以下「条例」という。）第6条第4項第1号又は第2号に掲げるものをいう。以下「自己用」という。）以外を禁止するとともに、自己用のうち次のいずれか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、条例第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) 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 (2) 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り出して設けるもの (3) 屋上若しく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	
	垣又は柵の構造の制限	道路に面して設ける垣又は柵は、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とする。

	土地の利用に関する事項	<p>計画図に表示する林帯及び法面等は、良好な市街地環境を確保するために維持、保全し、かつ建築物を建築してはならない。ただし、次の各号に該当するものについてはこの限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 公共の用に供するもの、維持管理上やむを得ないと認められるもの、茶室又はあずまやその他これらに類する建築物の建築 2. 当地区内の施設に出入するために設けられる必要最小限の車路、散策のための遊歩道 			
地区整備計画	建築物等に關する事項	地区の区分	名称	低層専用住宅地区A (第一種低層住居専用地域)	低層複合地区A (第二種低層住居専用地域)
		面積		約 78.4 ha	約 1.9 ha
	建築物の用途の制限	<p>次に掲げる建築物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。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 住宅（住戸数が3以上の長屋を除く。） 2. 兼用住宅（建築基準法施行令第130条の3に定める住宅（住戸数が3以上の長屋を除く。）をいう。） 3. 共同住宅（住戸数が2のものに限る。） 4. 幼稚園 5. 保育所その他これに類するもの 6. 診療所 7. 公民館、集会所（近隣住民を対象としたものに限る。） 8. 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 		<p>次に掲げる建築物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。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 住宅 2. 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。） 3. 共同住宅 4. 幼稚園 5. 保育所その他これに類するもの 6. 診療所 7. 公民館、集会所（近隣住民を対象としたものに限る。） 8. 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 9. 2階以下の部分を建築基準法施行令第130条の5の2各号に掲げる用途に供するもの（その用途に供する部分の床面積の合計が150平方メートル以内のものに限る。） 	
	建築物の敷地面積の最低限度	<p>165平方メートルとする。 ただし、別表（い）項に掲げる建築物の敷地については、この限りでない。</p>			
	壁面の位置の制限	<ol style="list-style-type: none"> 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（隅切部分を除く。）及び隣地境界線までの距離は、1メートル以上とする。 ただし、簡易な構造の自動車車庫、及び別表（ろ）項に掲げるものについてはこの限りでない。 2. 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から公共緑地境界線までの距離は、20メートル以上とする。ただし、土地利用制限区域にのみ適用する。 			
建築物等の形態又は意匠の制限	<ol style="list-style-type: none"> 1. 造成した擁壁には、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除く。 2. 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。以下「広告物」という。）は、自己の用に供する広告物（広島市屋外広告物条例（昭和54年条例第65号。以下「条例」という。）第6条第4項第1号又は第2号に掲げるものをいう。以下「自己用」という。）以外を禁止するとともに、自己用のうち次のいずれか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、条例第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。 <ol style="list-style-type: none"> (1) 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 (2) 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を利用したもの又は壁面から張り出して設けるもの (3) 屋根の上へ広告物の掲出を主たる目的として独立して設けるもの 				

		垣又は柵の構造の制限	<p>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、門柱、又は安全上やむを得ないものはこの限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 生け垣 2. 地盤面からの高さが、1. 2メートル以下で、かつ網状その他これに類する形状で開放性を著しく妨げないもの 3. コンクリートブロック造、鉄筋コンクリート造又は石造その他これらに類するもので、擁壁の上部にあつては地盤面からの高さが0. 4メートル以下のもの、擁壁の道路側下部にあつては道路からの高さが0. 6メートル以下のもの
		土地の利用に関する事項	<p>計画図に表示する林帯及び法面等は、良好な市街地環境を確保するために維持、保全し、かつ建築物を建築してはならない。ただし、公共の用に供するもの又は維持管理上やむを得ないと認められるもの等の建築についてはこの限りでない。</p>
地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	<p>教育施設等地区 (第一種中高層住居専用地域)</p>
		面積	約 2. 1 ha
	建築物の用途の制限	<p>次に掲げる建築物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の5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。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 学校（各種学校を除く。）、図書館その他これらに類するもの 2. 巡査派出所、公衆電話所、建築基準法施行令第130条の4 又は第130条の5の4に定める公益上必要な建築物 	
	建築物の敷地面積の最低限度	<p>500平方メートルとする。 ただし、別表（は）項に掲げる建築物の敷地については、この限りでない。</p>	
	壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線（隅切部分を除く。）又は隣地境界線までの距離は、3. 0メートル以上としなければならない。 ただし、ポーチ等で出入りのための通行専用と認められる部分、立体遊歩道に類する施設、境界線をはさんで一体的に利用される互いの建築物の部分及び別表（ろ）項に掲げるものについてはこの限りでない。</p>	
	建築物等の形態又は意匠の制限	<p>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。以下「広告物」という。）は、自己の用に供する広告物（広島市屋外広告物条例（昭和54年条例第65号。以下「条例」という。）第6条第4項第1号又は第2号に掲げるものをいう。以下「自己用」という。）以外を禁止するとともに、自己用のうち次のいずれか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、条例第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。</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) 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 (2) 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り出して設けるもの (3) 屋上若しく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 	
		垣又は柵の構造の制限	<p>道路に面して設ける垣又は柵は、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とする。</p>
地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	<p>沿道サービス地区C (近隣商業地域)</p>
		面積	約 13. 8 ha
		建築物の用途の制限	<p>次に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 住宅（住戸数が1のものに限る。）ただし、兼用住宅を除く。 2. 勝馬投票券発売所、場外車券売場 3. カラオケボックスその他これに類するもの（ただし、鉄筋コンクリート造等の遮音上有効な建築物内に設けるものを除く。） 4. 倉庫業を営む倉庫 5. 自動車教習所 6. 畜舎（床面積の合計が15平方メートルを超えるもの（店舗等に付属するものを除く。）に限る。） 7. 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3号に掲げる風俗営業に係る建築物 8. 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

地 区 整 備 計 画	建 築 物 等 に 関 す る 事 項	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、別表(は)項に掲げる建築物の敷地については、この限りでない。
		壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線(隅切部分を除く。)又は隣地境界線までの距離は、次に掲げる区分に応じ、それぞれの数値以上としなければならない。 ただし、ポーチ等で出入りのための通行専用と認められる部分、立体遊歩道に類する施設、境界線をはさんで一体的に利用される互いの建築物の部分及び別表(ろ)項に掲げるものについてはこの限りでない。 (1) 幅員9メートル以上の道路(ただし、(2)(3)に掲げる道路を除く。)・・・3メートル (2) 幅員25メートル以上の道路・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・5メートル (3) 計画図の図示Gの範囲にある道路・・・・・・・・・・・・・・・・・・1.5メートル (4) 隣地及び民間緑地・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・1.5メートル
		建築物等の形態又は意匠の制限	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。以下「広告物」という。)は、自己の用に供する広告物(広島市屋外広告物条例(昭和54年条例第65号。以下「条例」という。)第6条第4項第1号又は第2号に掲げるものをいう。以下「自己用」という。)以外を禁止するとともに、自己用のうち次のいずれか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、条例第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) 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 (2) 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り出して設けるもの (3) 屋上若しくは屋根の上へ広告物の掲出を主たる目的として独立して設けるもの
		垣又は柵の構造の制限	道路に面して設ける垣又は柵は、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とする。
		土地の利用に関する事項	計画図に表示する林帯及び法面等は、良好な市街地環境を確保するために維持、保全し、かつ建築物を建築してはならない。 ただし、次の各号に該当するものについてはこの限りでない。 1. 公共の用に供するもの、維持管理上やむを得ないと認められるもの、茶室又はあずまやその他これらに類する建築物の建築 2. 当地区内の施設に出入りするために設けられる必要最小限の車路、散策のための遊歩道
地 区 整 備 計 画	建 築 物 等 に 関 す る 事 項	地区の区分	沿道サービス地区D (近隣商業地域)
		名称	
		面積	約2.8ha
		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. 勝馬投票券発売所、場外車券売場 2. カラオケボックスその他これに類するもの(ただし、鉄筋コンクリート造等の遮音上有効な建築物内に設けるものを除く) 3. ホテル又は旅館 4. 倉庫業を営む倉庫 5. 自動車教習所 6. 畜舎(床面積の合計が15平方メートルを超えるもの(店舗等に付属するものを除く。)に限る。) 7. 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3号に掲げる風俗営業に係る建築物 8. 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
地 区 整 備 計 画	建 築 物 等 に 関 す る 事 項	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、別表(は)項に掲げる建築物の敷地については、この限りでない。
		壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線(隅切部分を除く。)又は隣地境界線までの距離は、次に掲げる区分に応じ、それぞれの数値以上としなければならない。 ただし、ポーチ等で出入りのための通行専用と認められる部分、立体遊歩道に類する施設、境界線をはさんで一体的に利用される互いの建築物の部分、簡易な構造の自動車庫及び別表(ろ)項に掲げるものについてはこの限りでない。 (1) 幅員6メートル以上の道路(ただし、(2)に掲げる道路を除く。)・・・3メートル (2) 西風新都 内環状線(幅員25メートル)・・・・・・・・・・・・・・・・・・2メートル (3) 隣地及び幅員6メートル未満の道路・・・・・・・・・・・・・・・・・・1.5メートル

	建築物等の形態又は意匠の制限	<p>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。以下「広告物」という。）は、自己の用に供する広告物（広島市屋外広告物条例（昭和 54 年条例第 65 号。以下「条例」という。）第 6 条第 4 項第 1 号又は第 2 号に掲げるものをいう。以下「自己用」という。）以外を禁止するとともに、自己用のうち次のいずれか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。</p> <p>ただし、条例第 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。</p> <p>(1) 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</p> <p>(2) 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り出して設けるもの</p> <p>(3) 屋上若しく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</p>
	垣又は柵の構造の制限	<p>道路に面して設ける垣又は柵は、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とする。</p>
地区整備計画	地区の区分	<p>名称 保全地区</p> <p>面積 約 34.0 ha</p>
	土地の利用に関する事項	<p>良好な市街地環境を確保するために維持、保全し、かつ建築物を建築してはならない。ただし、公共の用に供するもの又は維持管理上やむを得ないと認められるもの等の建築についてはこの限りでない。</p>

「区域、地区整備計画の区域及び土地の利用に関する事項（土地利用の制限）の区域は、計画図表示のとおり。」

〔理由〕

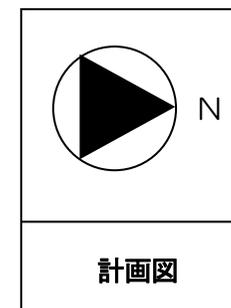
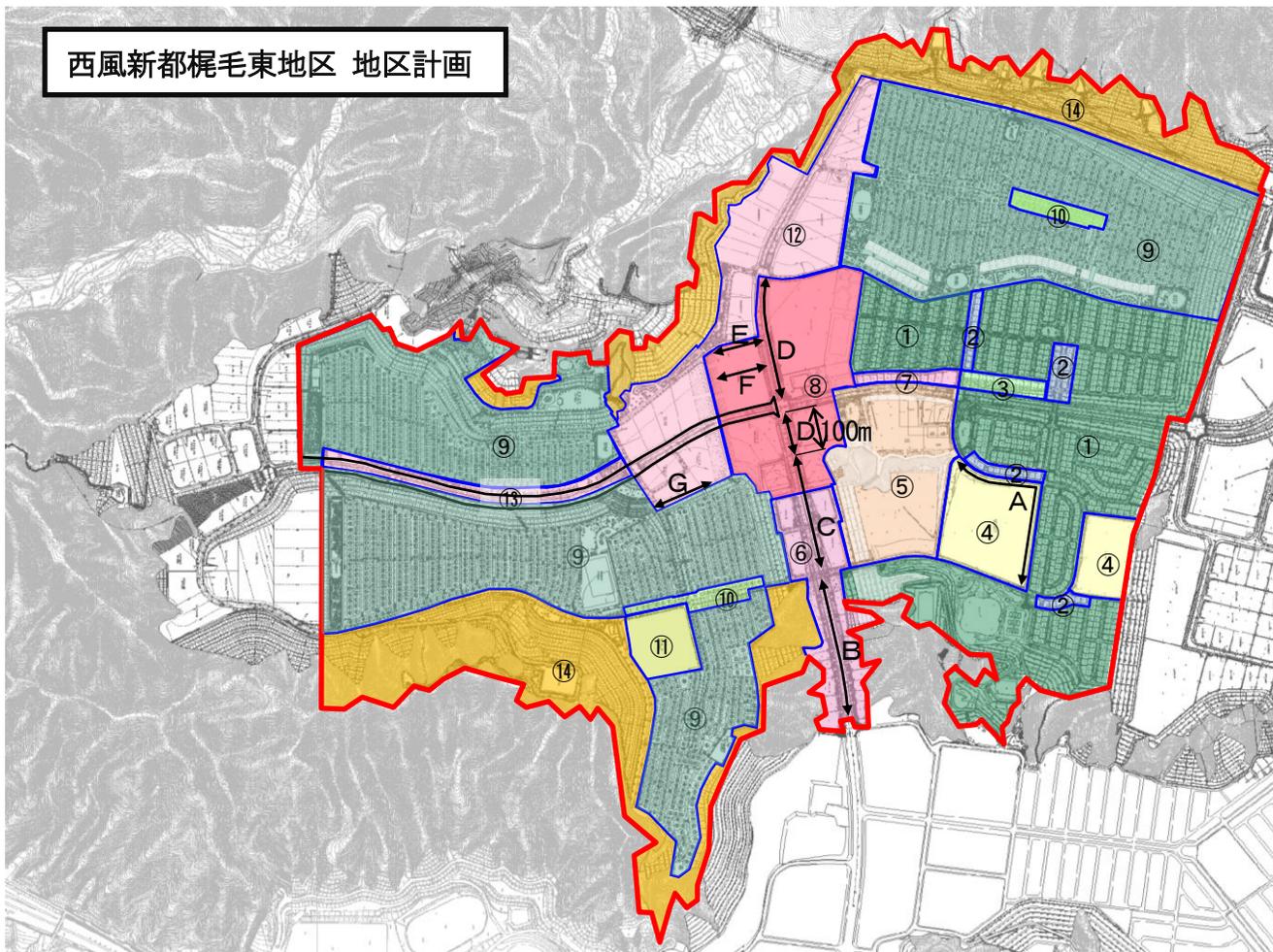
当該地区は、「活力創造都市“ひろしま西風新都”推進計画 2013」において、都市構造の形成方針や都市機能の充実・強化の方針を踏まえながら、地区の立地特性や周辺の土地利用状況に応じた土地利用の誘導や保全を図る「計画開発地区」に“梶毛東住宅地区”として位置付けられている。

この推進計画に定める土地利用方針を踏まえ、都市計画道路西風新都中央線の沿線の沿道は、大塚業務地区と連担した商業・業務地区を形成するとともに、その他の地区は、住宅、生活利便施設、医療・福祉施設等が立地する複合的な土地利用を図るため、地区計画を定めるものである。

<別 表>

(い)	<p>1. 巡査派出所</p> <p>2. 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</p>
(ろ)	<p>1. (い) 項に掲げるもの</p> <p>2. 物置その他これに類する用途に供する建築物の部分で次に掲げる要件に該当するもの</p> <p>イ 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こと</p> <p>ロ 当該部分の水平投影の前面道路に面する長さを敷地の前面道路に接する部分の水平投影の長さで除した数値が 5 分の 1 以下であること</p> <p>ハ 当該部分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が 1 メートル以上であること</p> <p>3. 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>
(は)	<p>1. 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</p> <p>2. 税務署、郵便局、警察署、保健所、消防署その他これらに類するもの</p> <p>3. 地方公共団体の支庁又は支所の用に供する建築物、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</p>

西風新都梶毛東地区 地区計画



凡 例	
	地区計画区域及び地区整備計画区域
	① 低層専用住宅地区
	② 低層複合地区
	③ 沿道複合地区
	④ 中高層住宅等地区
	⑤ 複合施設地区
	⑥ 沿道サービス地区 A
	⑦ 沿道サービス地区 B
	⑧ 商業・業務地区
	⑨ 低層専用住宅地区 A
	⑩ 低層複合地区 A
	⑪ 教育施設等地区
	⑫ 沿道サービス地区 C
	⑬ 沿道サービス地区 D
	⑭ 保全地区
	西風新都 内環状線
	土地利用制限区域

※ 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。