

## 49. 西風新都梶毛東工業地区 地区計画

決定 平成20年12月5日 広島市告示第461号

最終変更 令和2年12月17日 広島市告示第558号

名称		西風新都梶毛東工業地区 地区計画								
位置		広島市佐伯区の石内北四丁目及び石内北五丁目の全部並びに石内北一丁目及び五日市町大字石内の各一部								
面積		約39.1 ha								
地区計画の目標		<p>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。</p> <p>梶毛東工業地区は、「活力創造都市“ひろしま西風新都”推進計画2013」において、山陽自動車道五日市I. C及び広島自動車道広島西風新都I. Cより共に約5kmに位置しており、これらI. Cに接近した立地を活かし、工業・流通系の土地利用を図る地区に位置づけられている。</p> <p>このため、地区計画を策定することにより、用途混在等による工業環境の悪化を防止し、産業ゾーンとしてふさわしい良好な環境の創出と保全を図るため、地区の特性に応じた良好な建築物等の誘導・規制及び緑化を行ない、適正かつ合理的な都市型産業機能の維持及び増進を図ろうとするものである。</p>								
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。								
	建築物等の整備の方針	<p>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。</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. 建築物の建蔽率の最高限度</li> <li>4. 建築物の敷地面積の最低限度</li> <li>5. 建築物の高さの最高限度</li> <li>6. 壁面の位置の制限</li> <li>7. 建築物等の形態又は意匠の制限</li> <li>8. 垣又は柵の構造の制限</li> </ol>								
	土地利用に関する方針	<p>緑豊かな高水準の産業団地を形成するため、工業・流通系施設を主体とした建物の誘導を図り、調和のとれた市街地の形成を図る。</p> <p>このため、地区内の土地利用に関する方針を次のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 「工業地区」及び「工業地区(2)」は、高水準の産業団地の形成を図るため、工業・流通系施設を主体とした地区とする。</li> <li>2. 「保全地区(市街化調整区域)」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。</li> </ol>								
地区整備計画	地区施設の配置及び名称		<p style="text-align: center;">道路</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%;">名称</th> <th style="width: 30%;">幅員</th> <th style="width: 40%;">延長</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>西風新都 環状線</td> <td>約17.25～25 m</td> <td>約472m</td> </tr> </tbody> </table>		名称	幅員	延長	西風新都 環状線	約17.25～25 m	約472m
	名称	幅員	延長							
西風新都 環状線	約17.25～25 m	約472m								
地区区分	名称	工業地区 (工業地域)								
	面積	約 16.99ha								
建築物等に関する事項	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"> <li>1. 住宅(ただし、同一敷地内にある建築物に附属するもので、住戸数1のものを除く。)</li> <li>2. 共同住宅又は下宿</li> <li>3. 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</li> <li>4. 老人ホーム、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの</li> <li>5. 自動車教習所</li> <li>6. 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。)</li> <li>7. 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</li> <li>8. カラオケボックスその他これに類するもの</li> <li>9. 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</li> </ol>								

地区整備計画	建築物等に関する事項		<p>10. 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</p> <p>11. 物品販売業を営む店舗又は飲食店で、その用途に供する部分の床面積の合計3,000平方メートルを超えるもの(ただし、工場に併設する店舗又は飲食店で、その用途に供する部分の床面積の合計が延べ面積の2分の1を超えないものを除く。)</p> <p>12. 建築基準法別表第2 (る)項第1号(1)から(30)までに掲げる事業を営む工場又は同法別表第2(る)項第2号に掲げるもの</p>
		建築物の敷地面積の最低限度	<p>1,000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。</p> <p>1. 公衆電話所</p> <p>2. 建築基準法施行令第130条の4第3号から第5号までに掲げるもの</p> <p>3. 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>4. 地方公共団体の支庁又は支所の用に供する建築物その他これに類するもの</p> <p>5. 日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店で、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</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(隅切部分を除く。)及び隣地境界線までの距離は、次の(1)から(5)に掲げる区分に応じた数値以上かつ(6)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12メートル未満の道路 ……………2メートル</p> <p>(2) 幅員12メートル以上14メートル未満の道路 ……………3メートル</p> <p>(3) 幅員14メートル以上の道路(ただし、(4)に掲げる道路を除く。)……………5メートル</p> <p>(4) 計画図の図示Aの範囲にある道路…………… 1メートル</p> <p>(5) 隣地 ……………1メートル</p> <p>(6) 道路又は隣地と高低差がある場合…人工法面又は自然法面の上端及び下端より1メートル</p> <p>2. 前号の規定は、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。</p> <p>(1) ポーチ等で出入りのための通行専用と認められる部分</p> <p>(2) 立体遊歩道に類するもの</p> <p>(3) 道路の境界線又は隣地境界線を挟んで一体的に利用される互いの建築物の部分</p> <p>(4) 巡査派出所</p> <p>(5) 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>(6) 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. 建築物の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. 建築物の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>(7) (1)から(6)まで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>
		建築物等の形態又は意匠の制限	<p>1. 造成した擁壁、法面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) 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> <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>

地区整備計画	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、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。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 生け垣</li> <li>2. 網状その他これに類する形状のもの</li> <li>3. 地盤面からの高さが2メートル以下のコンクリートブロック造、鉄筋コンクリート造又は石造りその他これらに類するもので、道路境界線から2メートル以上離れて設けるもの</li> </ol>
	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、かつ工作物の築造若しくは建築物の建築をしてはならない。</p> <p>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築造若しくは建築についてはこの限りでない。</p>
	地区の区分	<p>工業地区(2) (市街化調整区域)</p>
	名称 面積	<p>約 0.01ha</p>
建築物等に関する事項	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"> <li>1. 建築基準法別表第2(を)項に掲げる建築物</li> <li>2. 住宅(ただし、同一敷地内にある建築物に附属するもので、住戸数1のものを除く。)</li> <li>3. 共同住宅又は下宿</li> <li>4. 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</li> <li>5. 老人ホーム、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの</li> <li>6. 自動車教習所</li> <li>7. 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。)</li> <li>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</li> <li>9. カラオケボックスその他これに類するもの</li> <li>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</li> <li>11. 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</li> <li>12. 物品販売業を営む店舗又は飲食店で、その用途に供する部分の床面積の合計3,000平方メートルを超えるもの(ただし、工場に併設する店舗又は飲食店で、その用途に供する部分の床面積の合計が延べ面積の2分の1を超えないものを除く。)</li> <li>13. 建築基準法別表第2(る)項第1号(1)から(30)までに掲げる事業を営む工場又は同法別表第2(る)項第2号に掲げるもの</li> </ol>
	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	<p>1,000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。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 公衆電話所</li> <li>2. 建築基準法施行令第130条の4第3号から第5号までに掲げるもの</li> <li>3. 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</li> <li>4. 地方公共団体の支庁又は支所の用に供する建築物その他これに類するもの</li> <li>5. 日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店で、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</li> </ol>
	建築物の高さの最高限度	<ol style="list-style-type: none"> <li>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。 <ol style="list-style-type: none"> <li>一 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</li> <li>二 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メートルを越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</li> </ol> </li> <li>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。</li> </ol>

地区整備計画	建築物等に関する事項	<p>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に定めるところによる。</p> <p>4. 第1項第2号の規定による高さの算定については、地盤面からの高さによる。</p> <p>5. 第1項第1号の規定及び建築基準法施行令第130条の12の規定による高さの算定については、前面道路の路面の中心からの高さによる。</p> <p>6. 第1項第1号に規定する建築物の高さは、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、当建築物の高さに算入しない。</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（隅切部分を除く。）及び隣地境界線までの距離は、次の(1)から(5)に掲げる区分に応じた数値以上かつ(6)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12メートル未満の道路 . . . . . 2メートル</p> <p>(2) 幅員12メートル以上14メートル未満の道路 . . . . . 3メートル</p> <p>(3) 幅員14メートル以上の道路（ただし、(4)に掲げる道路を除く。） . . . . . 5メートル</p> <p>(4) 計画図の図示Aの範囲にある道路 . . . . . 1メートル</p> <p>(5) 隣地 . . . . . 1メートル</p> <p>(6) 道路又は隣地と高低差がある場合 . . . 人工法面又は自然法面の上端及び下端より1メートル</p> <p>2. 前号の規定は、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。</p> <p>(1) ポーチ等で出入りのための通行専用と認められる部分</p> <p>(2) 立体遊歩道に類するもの</p> <p>(3) 道路の境界線又は隣地境界線を挟んで一体的に利用される互いの建築物の部分</p> <p>(4) 巡査派出所</p> <p>(5) 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>(6) 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. 建築物の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. 建築物の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>(7) (1)から(6)まで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>
	建築物等の形態又は意匠の制限	<p>1. 造成した擁壁、法面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) 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> <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>
	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、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。</p> <p>1. 生け垣</p> <p>2. 網状その他これに類する形状のもの</p> <p>3. 地盤面からの高さが2メートル以下のコンクリートブロック造、鉄筋コンクリート造又は石造りその他これらに類するもので、道路境界線から2メートル以上離れて設けるもの</p>

地区 の 区分	名称	保全地区 (市街化調整区域)
	面積	約 22.1 ha
整備 計画	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、かつ工作物の築造若しくは建築物の建築をしてはならない。</p> <p>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築造若しくは建築についてはこの限りでない。</p>

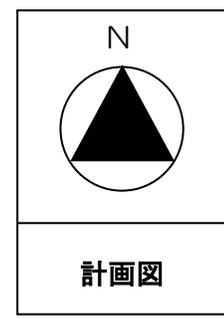
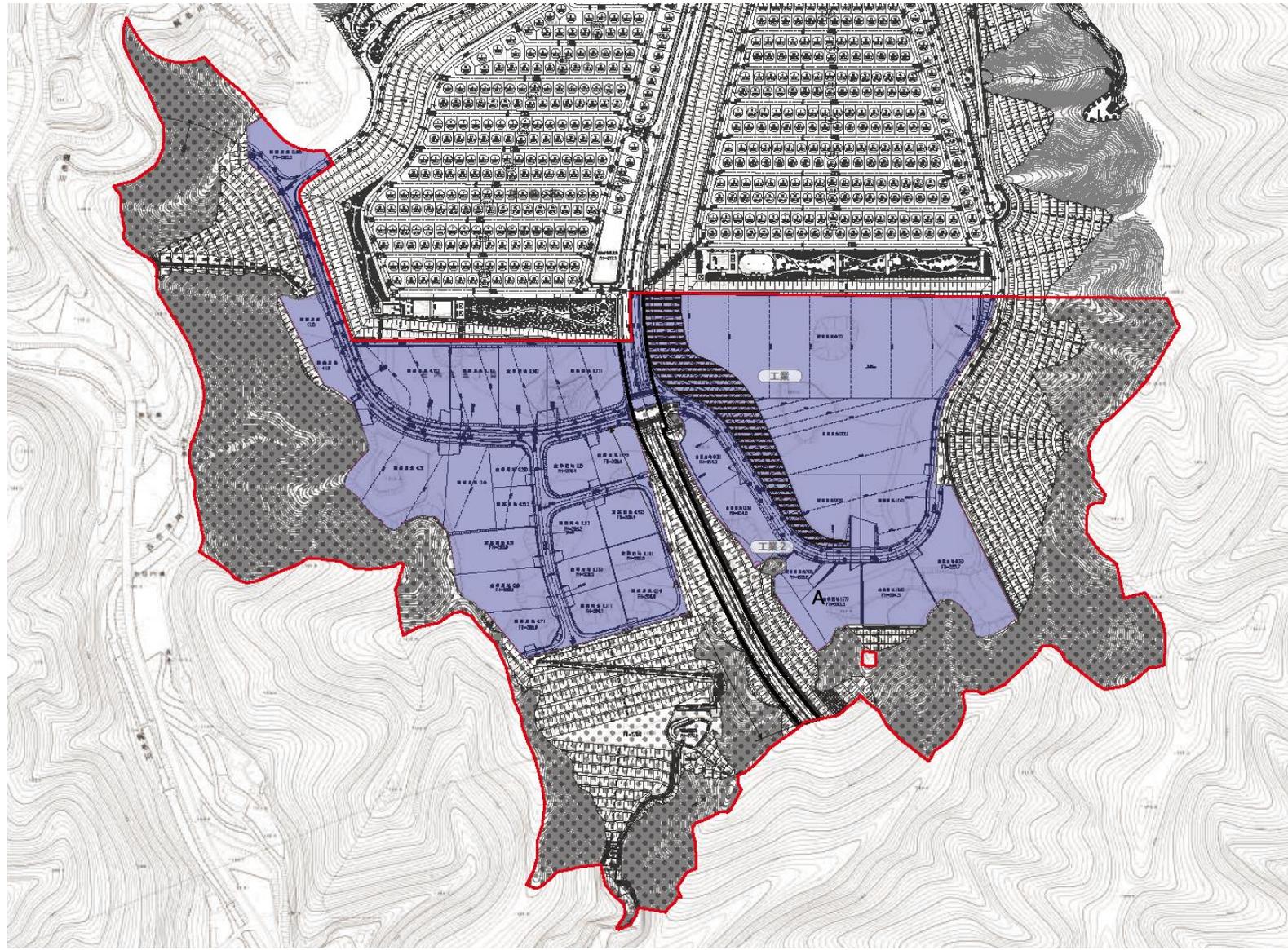
「区域、地区整備計画の区域及び土地の利用に関する事項（土地利用の制限）の区域は、計画図表示のとおり。」

〔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“梶毛東工業地区”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、五日市インターチェンジや広島西風新都インターチェンジに近接した立地特性を活かし、工業・流通系の土地利用を図るため、地区計画を定めるものである。

# 西風新都梶毛東工業地区 地区計画



- 凡例
- 地区計画区域
  - 工業 工業地区
  - 工業2 工業地区(2)
  - 保全地区
  - 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。