

68. 西風新都大塚下観音山地区 地区計画

決 定 令和3年 2月 8日 広島市告示第51号

（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山地区 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 10.8 h a	
地区計画の目標	<p>大塚下観音山地区は、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。</p> <p>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、地域住民等によつて策定された「大塚下まちづくり計画（土地利用の将来像、観音山地区編）」においても、地区計画制度や土地区画整理事業などにより、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。</p> <p>このため、本地区の土地所有者等が勉強会やワークショップによる検討を重ね、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。</p>	
区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	<p>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以下のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 「住宅地形成地区」は、閑静で落ち着きの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。なお、山陽自動車道中心より100mの範囲は、住宅にふさわしい騒音の少ない環境とするため、環境対策施設や緩衝帯設置などの騒音対策を行い、環境基準に適合させる。 「沿道軸形成地区」は、沿道の道路境界から概ね30mの区域を基本とし、区域内においてふさわしい基盤の整備を行うことを前提に、都市型住宅・生活利便施設等を主体とした地区とする。 「地区拠点形成地区」は、大塚駅北交差点から半径150mの範囲の沿道の道路境界から概ね30mの区域を基本とし、区域内においてふさわしい基盤の整備を行うことを前提に、商業・業務施設、都市型住宅、生活利便施設等を主体とした地区とする。
	地区施設の整備の方針	<p>本地区における地区施設は、「大塚下まちづくり計画（土地利用の将来像、観音山地区編）」に基づき、土地区画整理事業等により整備を行い、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。</p>
	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、良好な住環境の保全とまちの安全を確保する。</p> <ol style="list-style-type: none"> 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

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	住宅地形成地区 (市街化調整区域：ただし、市街化区域編入後は第一種低層住居専用地域を想定)	沿道軸形成地区 (市街化調整区域：ただし、市街化区域編入後は第一種住居地域を想定)	地区拠点形成地区 (市街化調整区域：ただし、市街化区域編入後は第二種住居地域を想定)
		名称	面積	面積	面積
	建築物の用途の制限		約 8.8 h a	約 1.6 h a	約 0.4 h a
		建築物の用途の制限	次に掲げ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に規定する住宅をいう。) 3 共同住宅、寄宿舍又は下宿 4 集会所(近隣住民を対象としたものに限る。) 5 幼稚園 6 保育所その他これに類するもの 7 診療所 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各号に掲げる公益上必要な建築物 9 前各項の建築物に附属するもの(建築基準法施行令第130条の5各号に掲げるものを除く。)	次に掲げる建築物は、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年法律第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に定める住宅をいう。警戒区域内のものに限る。) 3 共同住宅、寄宿舍又は下宿(警戒区域内のものに限る。) 4 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 5 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条各号に掲げる社会福祉施設、学校及び医療施設(いずれも警戒区域内のものに限る。) 6 ボーリング場、スケート場、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 建築基準法別表第2(ほ)項に掲げるもの	次に掲げる建築物は、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年法律第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に定める住宅をいう。警戒区域内のものに限る。) 3 共同住宅、寄宿舍又は下宿(警戒区域内のものに限る。) 4 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 5 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条各号に掲げる社会福祉施設、学校及び医療施設(いずれも警戒区域内のものに限る。) 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 自動車教習所 8 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。) 9 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 10 カラオケボックスその他これらに類するもの 11 建築基準法別表第2(へ)項に掲げるもの
	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		165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 集会所(近隣住民を対象としたものに限る。)の敷地として使用する場合 2 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各号に掲げる公益上必要な建築物の敷地として使用する場合 3 165平方メートル未満の換地を建築物の敷地として使用する場合で当該敷地面積が当該換地面積以上で、かつ、100平方メートル以上であるとき。		

<p>建築物の高さの最高限度</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1 建築物の高さは10メートルを超えてはならない。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに5メートルを加えたもの以下としなければならない。 3 北側の前面道路の反対側に水面、線路敷その他これらに類するものがある場合又は建築物の敷地が北側で水面、線路敷その他これらに類するものに接する場合における前項の規定の適用については、当該前面道路の反対側の境界線又は当該水面、線路敷その他これらに類するものに接する隣地境界線は、当該水面、線路敷その他これらに類するものの幅の2分の1だけ外側にあるものとみなす。 4 建築物の敷地の地盤面が北側の隣地(北側に前面道路がある場合においては、当該前面道路の反対側の隣接地をいう。)の地盤面(隣地に建築物がない場合においては、当該隣地の平均地表面をいう。)より1メートル以上低い場合における第2項の規定の適用については、その建築物の敷地の地盤面は、当該高低差から1メートルを減じたものの2分の1だけ高い位置にあるものとみなす。 5 第1項及び第2項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。 6 第1項の建築物の高さには、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、5メートルまでは、算入しない。 7 第2項の規定は、建築物の敷地が第一種低層住居専用地域内にあるものとみなして建築基準法第56条第7項第3号の規定を適用した場合の建築基準法施行令第135条の11に定める位置において同令第135条の8に定める基準に適合する建築物については、適用しない。 	<ol style="list-style-type: none"> 1 建築物の高さは20メートルを超えてはならない。 2 前項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。 3 第1項の建築物の高さには、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、算入しない。
--------------------	---	--

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。</p> <p>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。</p> <p>(1) 簡易な構造の自動車車庫</p> <p>(2) 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</p> <p>(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、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>(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</p> <p>(5) 門又は扉</p> <p>(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</p>
建築物等の形態又は意匠の制限	<p>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。</p> <p>2 屋外広告物は、次の(1)又は(2)に該当する自己の用に供する屋外広告物（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、又は屋外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号に規定するものについてはこの限りでない。</p> <p>(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、船舶等に表示する屋外広告物又はこれを掲出する物件</p> <p>(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屋外広告物又はこれを掲出する物件</p> <p>(3) 屋外広告物の掲出を主たる目的として設けるもので、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>(4) 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若しくは壁面から張り出して設けるもの</p> <p>(5) 屋上若しくは屋根の上に屋外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>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。</p> <p>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。</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。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。</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で、開放性を著しく妨げないもの</p> <p>3 地盤面からの高さが1.2メートル以下のもの</p>

「区域及び地区整備計画の区域は、計画図表示のとおり。」

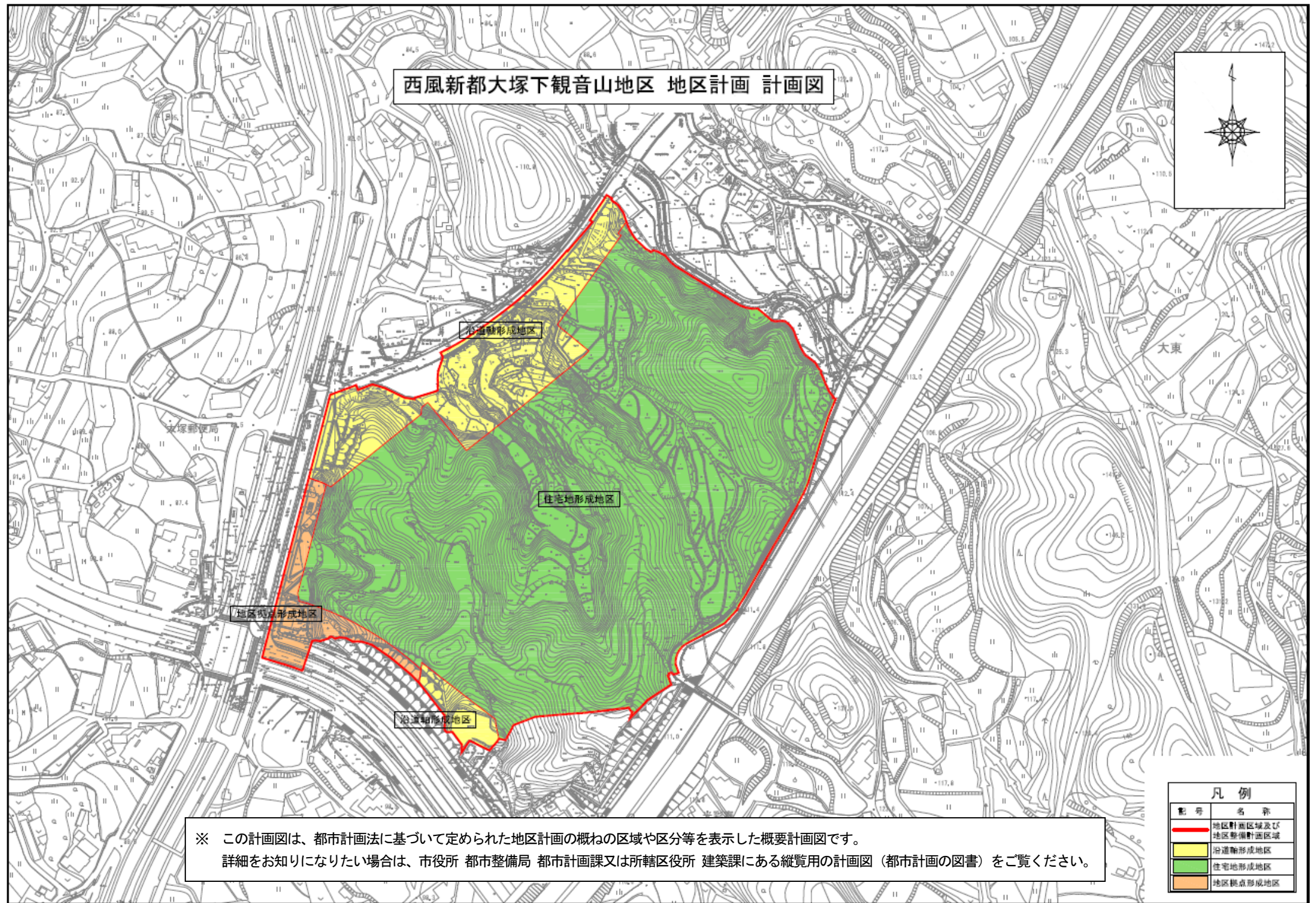
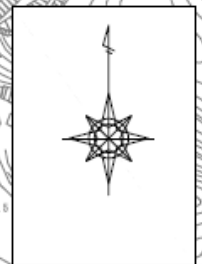
理由（都市計画法施行規則第9条第3項に規定する当該都市計画を定めた理由）

大塚下観音山地区は、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。

また、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「計画誘導地区」に位置付けられ、地域住民が主体となっ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おり、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、観音山地区編）」においても、地区計画制度や土地区画整理事業などにより、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、土地所有者等が勉強会やワークショップによる検討を重ね、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を本市に提出された。

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、当該提案に基づき、地区計画を決定するものである。

西風新都大塚下観音山地区 地区計画 計画図



沿道軸形成地区

住宅地形成地区

地区拠点形成地区

沿道軸形成地区

大東

※ 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。

記号	名称
	地区計画区域及び地区整備計画区域
	沿道軸形成地区
	住宅地形成地区
	地区拠点形成地区