

28. 西風新都石内学研地区 地区計画

決 定 平成10年 2月19日 広島市告示第 46号
 最終変更 平成28年 6月23日 広島市告示第325号

名 称	西風新都石内学研地区地区計画	
位 置	広島市佐伯区石内南一丁目、石内南二丁目、石内南三丁目、石内南四丁目及び石内南五丁目の全部並びに五日市町大字石内の一部	
面 積	約103.9ha	
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が区域の中央にあり、アストラムラインや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、多心型都市構造への転換を図る「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>石内学研地区は、西風新都において、都市計画道路五日市石内線に隣接し、地区内を西風新都内幹線道路である都市計画道路石内西線が通る地区であり、その立地を活かし、公的研修施設と住宅等を適切に配置した複合市街地の形成を図る地区として位置付けられている。</p> <p>このため、地区計画を策定することにより、敷地の細分化などによる居住環境の悪化を防止し、公的研修施設等にふさわしい環境の創出とその保全を行うため、地区の特性に応じた良好な建築物等の誘導を行い、緑豊かな市街地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	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建設に関する実施計画に基づき、宅地開発事業により整備されており、それぞれの施設の機能を損なわないよう、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、次に掲げる事項を定めることにより、良好な市街地環境の形成とその保全を図る。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 建築物の用途の制限 2 建築物の容積率の最高限度 3 建築物の敷地面積の最低限度 4 壁面の位置の制限 5 建築物等の形態又は意匠の制限 6 かき又はさくの構造の制限
土地利用に関する方針	<p>魅力ある都市環境を生み出すために、商業・業務・住宅・公的研修施設等、各種用途の建物の立地を図り、調和のとれた複合市街地の形成を図る。</p> <p>このため、本地区を各々の特性に応じ、次の様に区分し土地利用に関する方針を定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 「低層専用住宅地区」は、戸建の専用住宅を主体とした閑静で落ち着いた住宅市街地の形成を図る。 2 「低層複合地区」は、小規模な商業施設と低層住宅が共存する利便性に富んだ地区の形成を図る。 3 「業務地区」は、商業・業務機能等の立地を図りつつ、良好な住環境の形成をあわせて促進する地区とする。 4 「複合住宅地区」は、都市計画道路五日市石内線及び西風新都内幹線道路外環状道路（仮称）の交差点に位置していることから、その立地を活かし土地の合理的かつ健全な高度利用を図るとともに、福祉施設を中心としたコミュニティゾーンの形成を図る。 5 「沿道サービス地区」は、土地の合理的かつ健全な高度利用を図るとともに、商業・業務機能及びこれらと複合した居住機能の立地を図る。 6 「近隣商業地区」は、広域的な公的研修施設の利用者等の利便性を確保するため商業施設を主体とし、賑わいのある市街地の形成を図る。 7 「研修地区」は、公的研修施設とその関連業務施設を主体とした市街地の形成を図る。 	

地区	建築区分	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)	業務地区 (第二種住居地域)
		面積	約 29.4ha	約 1.4ha	約 18.7ha
整備等に 関する 事項	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（延べ面積の2分の1以上を居住の用途に供し、かつ、別表（い）項の各号の一に掲げる用途を兼ねるもの（これらの用途に供する部分の床面積の合計が50平方メートルを超えるものを除く。）をいい、住戸数が3以上の長屋を除く。） 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 巡査派出所、公衆電話所、その他これらに類する公益上必要な建築物で、別表（ろ）項に掲げるもの 8 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するものうち、別表（は）項に掲げる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（3階以上の部分をその用途に供するものを除く。）	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 1 自動車教習所 2 床面積の合計が15平方メートルを超える畜舎（ただし、店舗等に附属するものを除く。） 3 ホテル又は旅館 4 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 5 ナイトクラブその他設備を設けて客にダンスをさせ、かつ、客に飲食をさせる営業に係る建築物		
	建築物の敷地面積の最低限度	165平方メートル (ただし、別表（に）項に掲げる建築物の敷地についてはこの限りではない。)	300平方メートル (ただし、別表（に）項に掲げる建築物の敷地についてはこの限りではない。)		
	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。）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、別表（に）項及び（ほ）項に掲げるものについてはこの限りではない。	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。）までの距離は、次に掲げる数値以上とする。 1 幹線道路（幅員25メートル）及び都市計画道路五日市石内線 2メートル 2 その他の道路1メートル ただし、簡易な構造の自動車車庫、別表（に）項及び（ほ）項に掲げるものについてはこの限りではない。		

<p>建築物等の形態又は意匠の制限</p>	<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。）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はない。</p> <p>ア 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。）5メートルを超えるもの</p> <p>イ 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>ウ 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>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。）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はない。</p> <p>ア 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>イ 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。）10メートルを超えるもの</p>
<p>かき又はさくの構造の制限</p>	<p>道路に面して設ける かき又はさくは、次の各号に掲げる構造のいずれかとする。</p> <p>ただし、道路境界線より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はない。</p> <p>1 生け垣</p> <p>2 地盤面からの高さが1.5メートル以下の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メートル以下のコンクリートブロック造、鉄筋コンクリート造、石造りその他これらに類するもの</p>	

地区の区分	名称	沿道サービス地区 (準住居地域)	複合住宅地区 (第二種住居地域)
	面積	約 0.6ha	約 5.9ha
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（兼用住宅を除く） 2 自動車教習所 3 床面積の合計が15平方メートルを超える畜舎（店舗等に附属するものを除く。） 4 工場（店舗、事務所等に附属するものを除く。） 5 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 6 ナイトクラブその他設備を設けて客にダンスをさせ、かつ、客に飲食をさせる営業に係る建築物	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 1 自動車教習所 2 床面積の合計が15平方メートルを超える畜舎（店舗等に附属するものを除く。） 3 工場（店舗、事務所等に附属するものを除く。） 4 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 5 ナイトクラブその他設備を設けて客にダンスをさせ、かつ、客に飲食をさせる営業に係る建築物
建築物の容積率の最高限度		—	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度は、敷地面積が300平方メートル未満の建築物にあっては、10分の20とする。
建築物の敷地面積の最低限度		300平方メートル (ただし、別表(に)項に掲げる建築物の敷地についてはこの限りではない。)	200平方メートル (ただし、別表(に)項に掲げる建築物の敷地についてはこの限りではない。)
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。）までの距離は、計画図に定める数値以上とする。 ただし、簡易な構造の自動車車庫、別表(に)項及び(ほ)項に掲げるものについてはこの限りではない。	
建築物等の形態又は意匠の制限		—	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はない。 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。）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、自己用であっても屋上若しくは屋根の上に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号に規定するものについてはこの限りではない。
かき又はさくの構造の制限		道路に面して設ける かき又はさくは、次の各号に掲げる構造のいずれかとする。 ただし、道路境界線より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はない。 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メートル以下のコンクリートブロック造、鉄筋コンクリート造、石造りその他これらに類するもの	

地区の区分	名称	近隣商業地区 (近隣商業地域)	研修地区 (準工業地域)
	面積	約 1.7ha	約46.2ha
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（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。） 2 共同住宅 3 勝馬投票券発売所、場外車券売場 4 倉庫業を営む倉庫 5 自動車教習所 6 床面積の合計が15平方メートルを越える畜舎（ただし、店舗等に附属するものを除く。） 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1号から第4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に係る建築物 8 ナイトクラブその他設備を設けて客にダンスをさせ、かつ、客に飲食をさせる営業に係る建築物	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 1 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4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に係る建築物 2 ナイトクラブその他設備を設けて客にダンスをさせ、かつ、客に飲食をさせる営業に係る建築物 3 店舗（ただし、同一敷地内にある建築物に附属するものを除く。） 4 ホテル又は旅館
建築物の敷地面積の最低限度		1,000平方メートル (ただし、別表(に)項に掲げる建築物の敷地についてはこの限りではない。)	
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。）までの距離は、次に掲げる数値以上とする。 1 幹線道路（幅員25メートル以上） 3メートル 2 その他の道路 2メートル ただし、簡易な構造の自動車車庫、別表(に)項及び(ほ)項に掲げるものについてはこの限りではない。	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。）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、別表(に)項及び(ほ)項に掲げるものについてはこの限りではない。
建築物等の形態又は意匠の制限		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はない。 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。）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、自己用であっても屋上若しくは屋根の上に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号に規定するものについてはこの限りではない。	
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し、保全することとし、かつ、工作物を築造し又は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築造若しくは建築についてはこの限りではない。	

「区域、壁面の位置の制限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（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）

都市計画道路五日市石内線に隣接する立地特性を活かし、公的研修施設と住宅等を適切に配置した複合市街地の形成を図るため、地区計画を定めるものである。

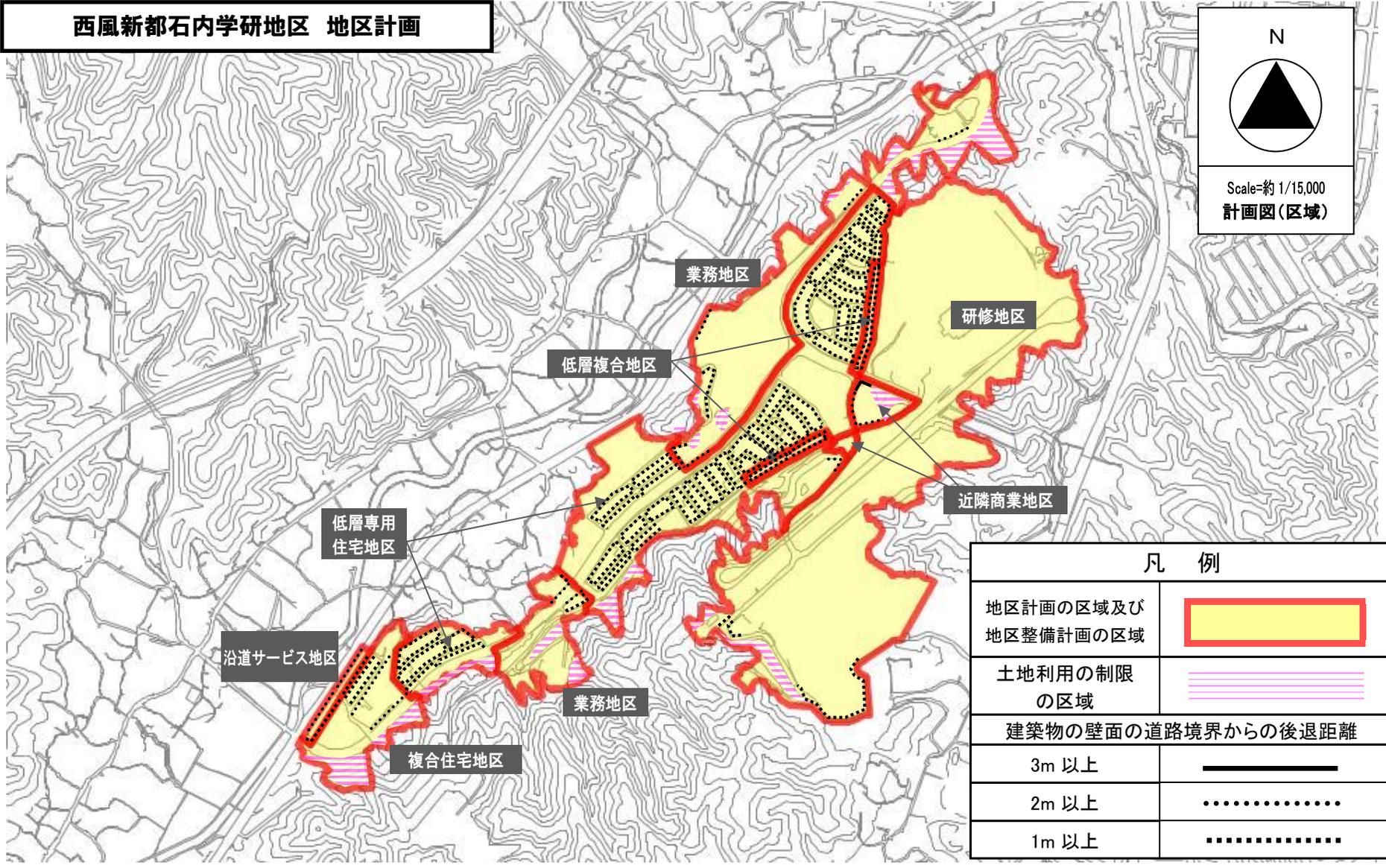
<別 表>

<p>(い)</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1 事務所（汚物運搬用自動車、危険物運搬用自動車その他これらに類する自動車で国土交通大臣の指定するものための駐車施設を同一敷地内に設けて業務を運営するものを除く。） 2 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 3 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗 4 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。） 5 自家販売のために食品製造業（食品加工業を含む。）を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。） 6 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設 7 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。）
<p>(ろ)</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1 郵便局で延べ面積が500平方メートル以内のもの 2 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で延べ面積が600平方メートル以内のもの 3 近隣に居住する者の利用に供する公園に設けられる公衆便所又は休憩所 4 路線バスの停留所の上家 5 次のイからチまでの一に掲げる施設である建築物で国土交通大臣が指定するもの <ul style="list-style-type: none"> イ 電気通信事業法（昭和59年法律第86号）第12条第1項に規定する第一種電気通信事業者がその事業の用に供する施設 ロ 電気事業法（昭和39年法律第170号）第2条第1項第九号に規定する電気事業（同項第七号に規定する特定規模電気事業を除く。）の用に供する施設 ハ ガス事業法（昭和29年法律第51号）第2条第1項に規定する一般ガス事業又は同条第3項に規定する簡易ガス事業の用に供する施設 ニ 液化石油ガスの保安の確保及び取引の適正化に関する法律（昭和42年法律第149号）第2条第3項に規定する液化石油ガス販売事業の用に供する施設 ホ 水道法（昭和32年法律第177号）第3条第2項に規定する水道事業の用に供する施設 ヘ 下水道法（昭和33年法律第79号）第2条第三号に規定する公共下水道の用に供する施設 ト 都市高速鉄道の用に供する施設 チ 熱供給事業法（昭和47年法律第88号）第2条第2項に規定する熱供給事業の用に供する施設
<p>(は)</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1 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 2 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗 3 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗で作業場の床面積の合計が50平方メートル以内のもの（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。） 4 自家販売のために食品製造業（食品加工業を含む。）を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもので作業場の床面積の合計が50平方メートル以内のもの（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。） 5 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設
<p>(に)</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1 巡査派出所 2 (ろ) 項第4号及び第5号に掲げる建築物
<p>(ほ)</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1 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 <ul style="list-style-type: none"> 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 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 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 2 ポーチその他これに類する建築物の部分で、前項ロ及びハに掲げる要件に該当し、かつ高さが5メートル以下であるもの 3 道路に沿って設けられる高さが2メートル以下の門又は塀（高さが1.2メートルを超える部分が網状その他これに類する形状であるものに限られる。） 4 隣地境界線に沿って設けられる門又は塀 5 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

西風新都石内学研地区 地区計画



Scale=約 1/15,000
計画図(区域)



凡 例	
地区計画の区域及び 地区整備計画の区域	
土地利用の制限 の区域	
建築物の壁面の道路境界からの後退距離	
3m 以上	
2m 以上	
1m 以上	

※ 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。