

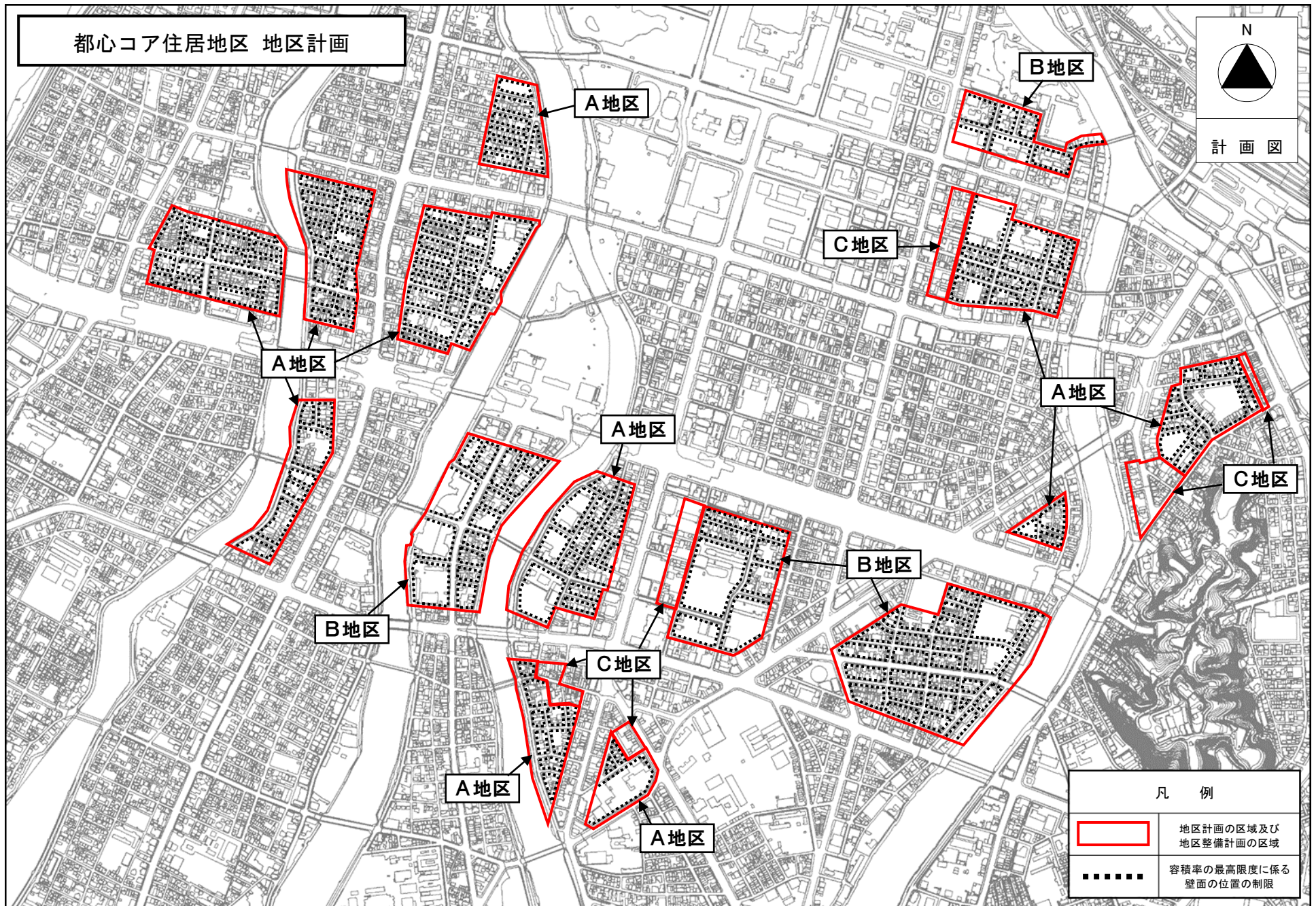
24. 都心コア住居地区 地区計画

決 定 平成 8年 3月25日 広島市告示第95号
 最終変更 平成16年 5月31日 広島市告示第237号

名 称		都心コア住居地区 地区計画		
位 置		広島市中区上幟町、幟町、鉄砲町、橋本町、大手町三丁目、大手町四丁目、大手町五丁目、小町、国泰寺町一丁目、千田町一丁目、加古町、中島町、舟入町、舟入中町、小網町、土橋町、榎町、本川町一丁目、本川町二丁目、本川町三丁目、十日市町一丁目、猫屋町、堺町一丁目、堺町二丁目、東平塚町、宝町、鶴見町、竹屋町及び昭和町の各一部 南区の場町二丁目、金屋町、松川町及び比治山町の各一部 西区天満町及び観音町の各一部		
面 積		約 133.1 ha		
地区計画の目標		都心商業地域のうち、幹線道路沿いの高容積率地区に囲まれた地区は、近年の地価高騰や商業・業務施設の立地等の影響を受け、住宅や人口が著しく減少しており、地域のコミュニティの安定化、市街地環境の確保、公共公益施設の有効活用等の観点から、人口の回復及び定着化が必要とされているところである。また、各地区とも本市の都心を形成する地区であることから、良好な都市景観の形成が求められている。特に直接河川に面する地区については、「水の都ひろしま」にふさわしい、水面や河岸の景観と調和した美しい街並みをつくり出すことが必要とされている。 このため、地区計画を策定することにより、狭小敷地の共同化や歩行者空間の確保による良好な都市環境の形成を図るとともに、良質で高密度な景観に配慮した都市型住宅の供給を誘導し、商業・業務施設との適正な複合化を図りつつ、都心居住を推進するものである。		
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	地区施設は、既に土地区画整理事業により整備されており、地区計画の目標に沿ってより十分な機能が発揮できるよう、その維持及び活用を図る。		
	建築物等の整備の方針	住居と住居以外の用途とを適正に配分し、都市型住宅の立地誘導を図るため、及び良好な都市環境、都市景観の形成と土地の合理的かつ健全な高度利用を図るため、建築物について次の事項を定める。 1 建築物の用途の制限 2 建築物の容積率の最高限度 3 建築物の容積率の最低限度 4 建築物の敷地面積の最低限度 5 壁面の位置の制限 6 かき又はさくの構造の制限		
土地利用に関する方針		土地の合理的かつ健全な高度利用と良好な景観を有する都市型住宅の立地を促進することにより、居住人口の回復・定着化を図るとともに、住宅と商業・業務機能が適正に調和した良好な複合市街地の形成を図る。 また、建築物の壁面後退を誘導し、壁面後退によって設けられる一般に開放された空地の整備を促進することにより、快適な歩行者空間の形成を図る。		
地区整備計画	地区の区分	名 称	A 地区	B 地区
		面 積	約 76.6 ha	約 48.3 ha
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	次の各号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第2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 2 建築物の1階部分を次に掲げる用途に供する建築物（ただし、容積率が指定容積率以下の建築物を除く。） (1) 倉庫業を営む倉庫 (2) 工場（店舗、事務所等に付設されるものを除く。）	
			建築物の1階部分を次に掲げる用途に供する建築物（ただし、容積率が指定容積率以下の建築物を除く。） (1) 倉庫業を営む倉庫 (2) 工場（店舗、事務所等に付設されるものを除く。）	

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	<p>1 建築物の全部を住宅（1住戸当たりの床面積が30平方メートル以上のものをいい、廊下、階段、玄関ホール等の附帯施設を含む。以下、本地区整備計画において同じ。）の用途に供する場合、建築物の容積率の最高限度は、用途地域に関する都市計画により定められた容積率（以下「指定容積率」という。）の1.25倍とする。</p> <p>2 建築物の全部を住宅以外の用途に供する建築物の容積率の最高限度は指定容積率とする。</p> <p>3 住宅の用途に供する部分と、住宅以外の用途に供する部分を含む建築物に係る容積率の最高限度は、次に掲げる算定式により求められる数値とする。</p> $A = B \times (1 + 0.25 \times C)$ <p> { A : 建築物全体の容積率 B : 指定容積率 C : 住宅の用途に供する部分（1階部分を除く。）の床面積の合計の、建築物全体の延べ床面積（1階部分を除く。）の合計に対する割合 </p> <p>4 1及び3の規定の適用により容積率の緩和を受ける建築物は、1住戸当たりの床面積が50平方メートル以上の住戸の戸数の合計が全住戸（1住戸当たりの床面積が30平方メートル以上のものに限る。）の戸数の4分の1以上でなければならない。</p>
		建築物の容積率の最低限度	<p>10分の15</p> <p>ただし、次の各号の一に該当する建築物については適用しない。</p> <p>一 主要構造物が木造、鉄骨造、コンクリートブロック造その他これらに類する構造であつて、階数が2以下で、かつ、地階を有しない建築物で、容易に移転し、又は除却することができるもの</p> <p>二 公衆便所、巡査派出所その他これらに類する建築物で、公益上必要なもの</p> <p>三 学校、駅舎、卸売市場その他これらに類する公益上必要な建築物で、用途上又は構造上やむを得ないもの</p>
		建築物の敷地面積の最低限度	<p>250平方メートル</p> <p>ただし、容積率が指定容積率以下の建築物については適用しない。</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は、計画図に表示する位置において、道路境界線から2メートル以上後退すること。ただし、2以上の道路に接する敷地にあつては、その接する部分が最も長い道路以外の道路からの後退距離を1.5メートル以上とすることができる。</p> <p>2 前項の規定は、容積率が指定容積率以下の建築物については適用しない。</p>
		かき又はさくの構造の制限	<p>容積率が指定容積率を超える建築物の敷地にあつては、一般に開放された空地を生み出すため、壁面の位置の制限により設けられた空地の部分に、門、塀、かき又はさくを設けてはならない。</p>
	地区の区分	<p>名称</p> <p style="text-align: center;">C 地区</p> <p>面積</p> <p style="text-align: center;">約 8.2 ha</p>	
建築物等に関する事項	建築物の用途の制限	<p>風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2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は建築してはならない。</p>	

「区域は、計画図表示のとおり。」



※ 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。