

6 9. 西風新都大塚西三丁目 1 1 番ほか地区 地区計画

決 定 令和 3 年 1 2 月 1 7 日 広島市告示第 6 0 7 号

（西風新都計画誘導型「まちづくりタイプ」）

名 称	西風新都大塚西三丁目 1 1 番ほか地区 地区計画	
位 置	広島市安佐南区大塚西三丁目の一部	
面 積	約 0. 7 h a	
地区計画の目標	<p>西風新都大塚西三丁目 1 1 番ほか地区（以下「本地区」という。）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、都市計画道路西風新都中央線に面する地区であり、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 2 0 1 3」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、計画的で魅力あるまちづくりを行う地区とされている。また、地域住民等によって策定された「大塚上まちづくり計画（土地利用の将来像）」においても、土地所有者等が連携して、地区計画制度を活用したまちづくりに取り組むこととされている。</p> <p>このため、本地区の土地所有者等が勉強会等による検討を重ね、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、地区の特性に応じて地区を 2 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> <p>1 「中央軸形成地区」は、開発行為などで面的に西風新都中央線に接し、地区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。</p> <p>2 「住宅地形成地区」は、落ち着きのある住宅市街地が形成されるように、住宅を主体とした地区とする。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>本地区における地区施設は、既存の道路を有効に活用しながら、安全で快適な環境や景観の確保に努める。</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、良好な市街地環境の形成と安全で快適な地区環境の保全・創出を図る。</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 建築物の建蔽率の最高限度 4 建築物の敷地面積の最低限度 5 壁面の位置の制限 6 建築物等の形態又は意匠の制限 7 垣又は柵の構造の制限
	その他当該地区の整備、開発及び保全の方針	<p>屋外広告物（屋外広告物法（昭和 2 4 年法律第 1 8 9 号）第 2 条第 1 項に定めるものをいう。）に光源を設ける場合は、まぶしさを防止する対策を図るなど周辺の環境に配慮する。</p>

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	中央軸形成地区 (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)	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住居地域を想定)
			面積	約0.2ha	約0.5ha
		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 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 2 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 3 自動車教習所 4 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。） 5 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に規定する住宅をいう。警戒区域内のものに限る。） 3 共同住宅、寄宿舎又は下宿（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に限る。） 9 建築基準法別表第2（ほ）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。ただし次に掲げる建築物の敷地については、この限りではない。		

			<p>1 集会所</p> <p>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に定める公益上必要な建築物</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の境界線（隅切り部分を除く。）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</p> <p>(5) 公衆電話所</p> <p>(6) 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>(7) 門又は塀</p> <p>(8) 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> <p>3 当該地区計画の決定の際現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物が第1項の規定に適合しない場合においては、当該建築物に対して、第1項の規定は適用しない。</p> <p>4 前項の規定により第1項の適用を受けない建築物に増築をする場合においては、増築をする部分が第1項及び第2項までの規定に適合する場合に限り、当該建築物に対して、第1項の規定は適用しない。</p> <p>5 第3項の規定により第1項の適用を受けない建築物に修繕又は模様替をする場合においては、当該建築物に対して、第1項の規定は適用しない。</p>
	建築物等の形態又は意匠の制限		<p>1 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、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号に規定するものはこの限りではない。</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広告物またはこれを掲出する物件</p>

		<p>(3) 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>(4) 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出して設けるもの</p> <p>(5) 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 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>3 前項の規定により第1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1項の規定は適用しない。</p>
	垣又は柵の構造の制限	<p>1 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で、開放性を著しく妨げないもの</p> <p>2 当該地区計画の決定の際現に存する垣若しくは柵又は現に工事中の垣若しくは柵が前項の規定に適合しない場合においては、当該垣又は柵に対して、前項の規定は適用しない。</p> <p>3 前項の規定により第1項の適用を受けない垣又は柵が存する敷地で、建築物の建築、修繕又は模様替をする場合においては、当該垣又は柵に対して、第1項の規定は適用しない。</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）

大塚西三丁目11番ほか地区は、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であって、都市計画道路西風新都中央線に面し、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「大塚上まちづくり計画（土地利用の将来像）」においても、地区計画制度などにより、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。

西風新都大塚西三丁目11番ほか地区 地区計画 計画図

凡 例

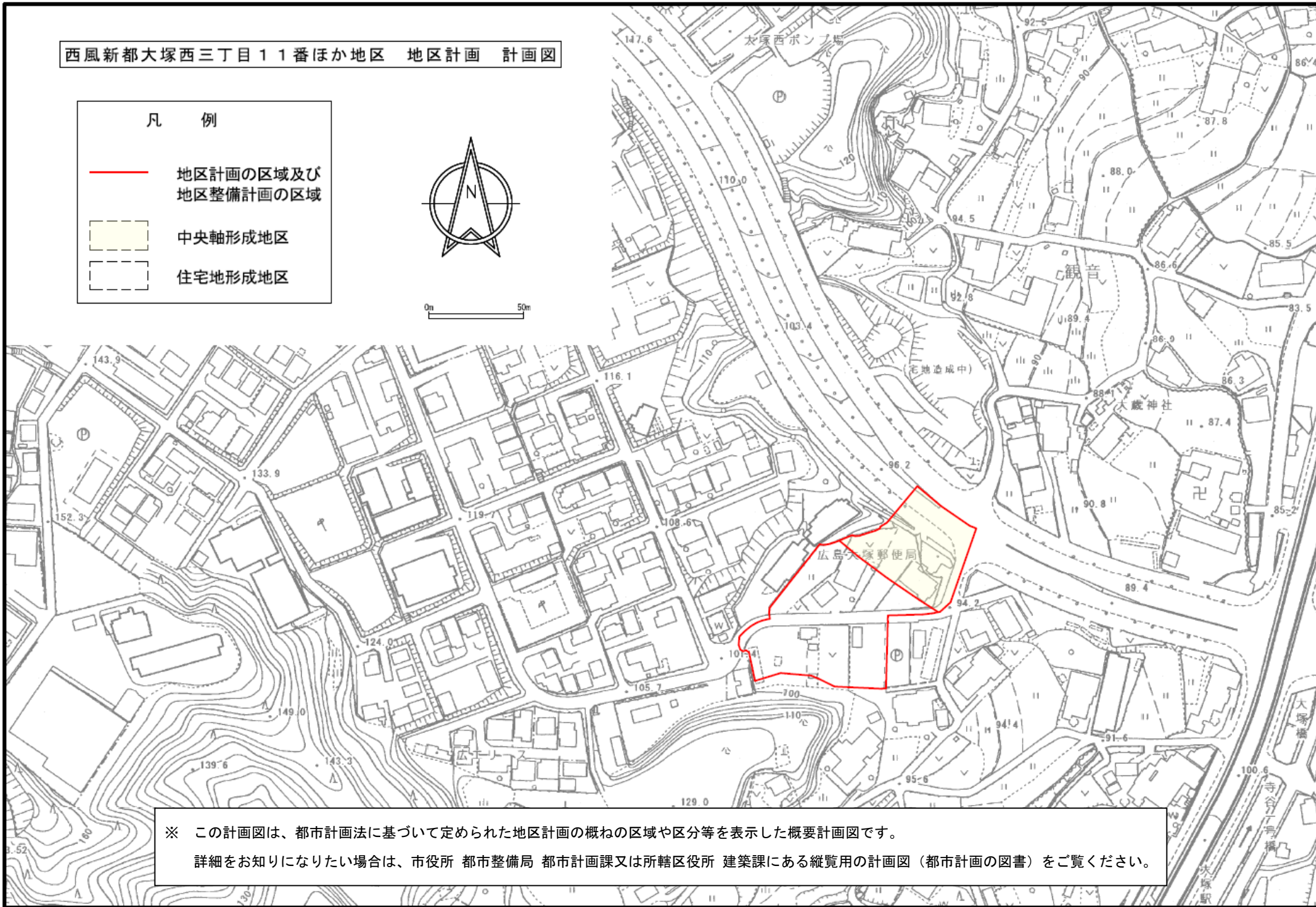
— 地区計画の区域及び
地区整備計画の区域

■ 中央軸形成地区

□ 住宅地形成地区



0m 50m



※ 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。