

## 70. 瀬野四丁目地区 地区計画

決 定 令和4年2月9日 広島市告示第51号

(市街化区域隣接型)

名 称	瀬野四丁目地区 地区計画	
位 置	広島市安芸区瀬野四丁目の一部	
面 積	約 0.9ha	
地区計画の目標	<p>瀬野四丁目地区は、JR 瀬野駅から北東に 700mに位置しており、JR 山陽本線及び国道 2 号により都心部と連絡されているなど、交通条件、自然環境に恵まれた地区であり、周辺は緑豊かな住宅地を形成している。</p> <p>このような条件に加えて、今後の高齢社会の到来を踏まえ、災害に強いまちづくりの観点から、地域の医療・介護を担う地域医療施設を安全な場所へ移転するなどの検討が行われてきた。</p> <p>こうしたことから、本地区で地区計画を策定することにより、安全・安心に暮らせる生活基盤の整備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	沿道の環境や周辺の住環境に配慮するとともに、建築物の用途等を誘導することにより、地区にふさわしい土地利用を進める。
	地区施設の整備の方針	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。
	建築物等の整備の方針	<p>建築物等について、次の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"> <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 建築物の高さの最高限度</li> <li>5 壁面の位置の制限</li> <li>6 垣又は柵の構造の制限</li> </ol>

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	A地区 (市街化区域：第二種中高層住居専用地域)	B地区 (市街化調整区域：ただし、市街化区域編入後は第二種中高層住居専用地域を想定)
		名称面積	約0.1ha	約0.8ha
		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 共同住宅又は寄宿舍 (介護保険法(平成9年法律第123号)第8条第20項又は同法第8条の2第15項に規定する(介護予防)認知症対応型共同生活介護を行うものに限る。) 2 老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの 3 診療所 4 病院 5 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 6 医薬品、医療機器等の品質、有効性及び安全性の確保等に関する法律(昭和35年法律第145号)第2条第12項に規定する薬局 7 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 8 前各号の建築物に附属するもの	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 共同住宅又は寄宿舍(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。)内のものを除き、介護保険法第8条第20項又は同法第8条の2第15項に規定する(介護予防)認知症対応型共同生活介護を行うものに限る。) 2 老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの(警戒区域内のものを除く。) 3 診療所(警戒区域内のものを除く。) 4 病院(警戒区域内のものを除く。) 5 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(警戒区域内のものを除く。) 6 医薬品、医療機器等の品質、有効性及び安全性の確保等に関する法律(昭和35年法律第145号)第2条第12項に規定する薬局 7 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 8 前各号の建築物に附属するもの
		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		

		<p>建築物の高さの最高限度</p>	<p>建築物の高さは22メートルを超えてはならない。</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 建築物の高さは22メートルを超えてはならない。</li> <li>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10メートルを加えたもの以下としなければならない。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>6 第1項の建築物の高さには、階段室、昇降機塔、装飾塔、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。</li> <li>7 第2項の規定は、建築物の敷地が第二種中高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。</li> </ol>
--	--	--------------------	--------------------------------	---

		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</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>
		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及び門柱又は公共公益施設にあつ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>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）

瀬野四丁目地区は、JR瀬野駅から北東に700mに位置しており、JR山陽本線及び国道2号により都心部と連絡されているなど、交通条件、自然環境に恵まれた地区であり、周辺は緑豊かな住宅地を形成している。

このような条件に加えて、今後の高齢社会の到来を踏まえ、災害に強いまちづくりの観点から、地域の医療・介護を担う地域医療施設を安全な場所へ移転するなどの検討が行われ、これを実現するため、土地所有者から、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が本市に提出された。

本市では、広島市都市計画マスタープランにおいて、「広島市市街化調整区域における地区計画の運用基準に基づき、一定の条件を満たす市街化区域隣接地において、地区計画制度を活用し、良好な環境の保全または形成を図る」こととしており、本提案はこれに整合したものであることから、地区の特性に応じた建築物等の誘導・規制を行い、安全・安心に暮らせる生活基盤の整備を図るため、本提案に基づき、地区計画を決定するものである。

瀬野四丁目地区 地区計画 計画図

