

おおづかしも

大塚下まちづくり計画

(土地利用の将来像：下城、観音、梶屋谷、大東地区編)

令和 5 年(2023 年)8月

大塚下町内会

～目 次～

第1章 はじめに

- 1 まちづくり計画の目的…………… 1
- 2 まちづくり計画策定対象区域…………… 2
- 3 まちづくり計画の性格と役割…………… 3
- 4 まちづくり計画策定までの流れ…………… 4
- 5 大塚下まちづくり計画（平成23年3月策定）の概要…………… 5

第2章 まちづくりの将来方向

- 1 まちづくりの基本的な考え方（前提）…………… 7
- 2 土地利用の方向づけ…………… 9

第3章 土地・建物利用の計画

- 1 まちづくりの基本的な考え方（前提）……………10
- 2 地区別土地 建物利用の計画……………15
- 3 地区施設計画の方針……………24

参 考 地区計画制度を活用する際に検討する項目

第1章 はじめに

1 まちづくり計画の目的

大塚は、この20数年の間に大きく変貌をとげてきました。

その過程では、アストラムラインや広島高速4号線(広島西風新都線)の整備、広島市立大学の立地など、広島市の中でも集中的に公共投資がなされた地区の一つといえます。一方で、大塚地区一帯(都市センター)における土地区画整理事業の中止もありました。

こうしたことから、大塚下町内会においては、私たちのふるさと・大塚が、より住みよく、いきいきと持続的に発展していくためには、“我がまち大塚は、自分たちがつくり、守り、育てる”といった気概を持って、様々なまちづくり活動に取り組むことが大切と考え、そのための話し合いの場として“**我がまち大塚を創る会**”を、平成20年に立ち上げました。

まちづくりを進めるにあたっては、大塚地区が西風新都の中央部付近にあって、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、及び大学の門前町という立地性を共有するとともに、里山や農地などおいしい空間を有することから、これら地区の特性を生かしたまちづくりが求められています。

このような状況のもと、大塚がより住みよく、いきいきと持続的に発展していくため、大塚下のまちづくりの指針となる「**大塚下まちづくり計画**」を平成23年3月に策定しました。

その後、地区計画制度の活用を可能とする「広島市市街化調整区域における地区計画の運用基準」が平成24年5月に定められ、「地区計画の素案を作成しようとする既存集落、自治会等の住民合意の下で作成された将来の計画書及び計画図で、当該地区計画の素案を作成するに必要となる土地利用計画、道路の配置等が記載されているもの」を大塚下町内会でまちづくり計画に定めれば、土地所有者等で地区計画の素案を提案できることになりました。

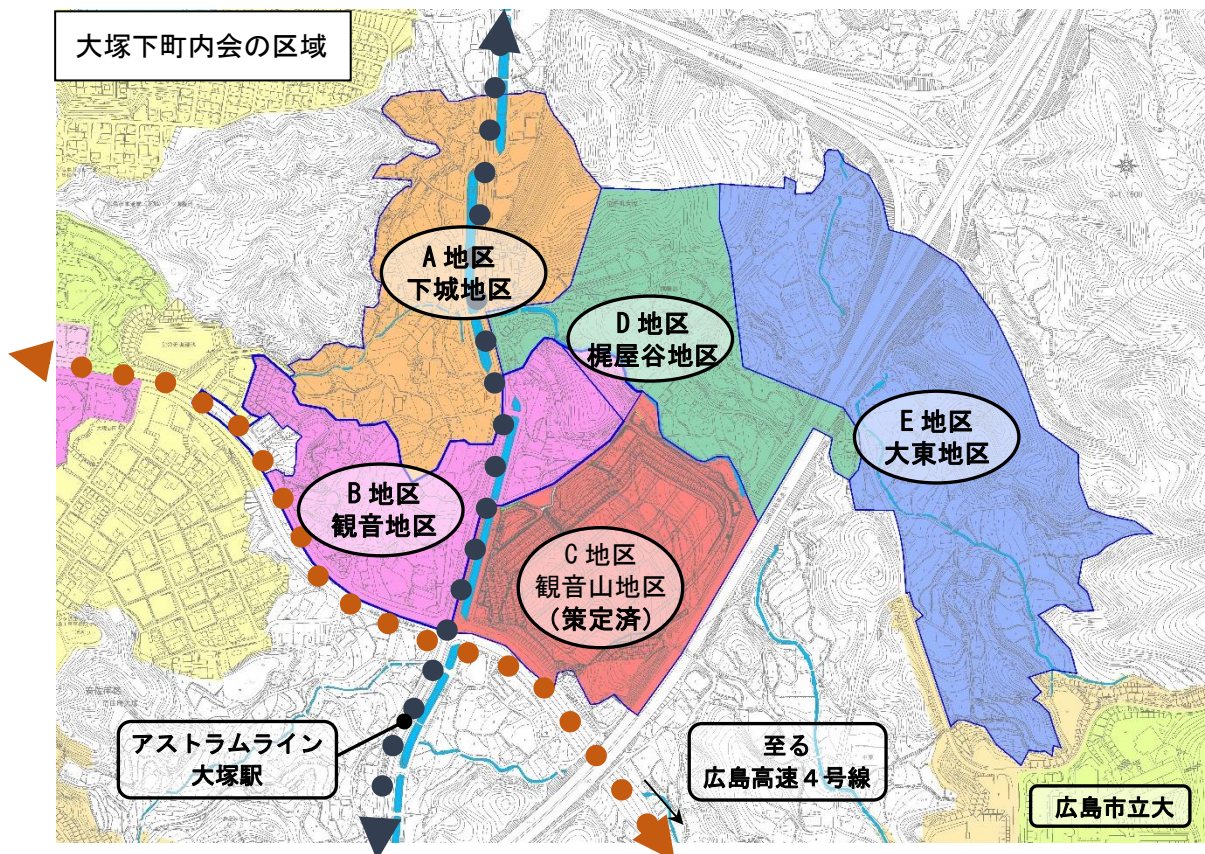
近年、住民・地権者の都市的な土地利用に向けた機運が高まったことを受け、大塚下町内会では、既に策定済みの観音山地区を除く、下城地区、観音地区、梶屋谷地区、大東地区において、それぞれ住民・地権者参加の地区別検討会を開催するとともに大塚下町内全体での検討会を通じて、既存の「大塚下まちづくり計画」の土地利用構想を再検討し、土地利用計画、道路の配置等を定めた「大塚下まちづくり計画(土地利用の将来像)」(以下、「まちづくり計画」という。)を作成しました。

なお、このまちづくり計画は、今後の社会経済条件の変化などに柔軟に対応しながら、実効性を確保していくため、必要に応じて見直しを行います。

また、計画の具体化においては、地域住民の理解と協力、そして参加を得ながら、優先順位を検討し、一步一步、着実に取り組んでいくことが大切であると考えます。加えて、地域活動団体や行政との連携も図っていきます。

2 まちづくり計画策定対象区域

対象とする区域は、既に策定済みの観音山地区を除く、下城地区、観音地区、梶屋谷地区、大東地区とします。



3 まちづくり計画の性格と役割

まちづくり計画は、計画対象区域の土地利用のルールや地区内の道路等の地区施設など、いわばこの地区の将来のまちづくりの方向性を地域で共有するためのものです。

また、市街化調整区域でも開発・建築が可能となる地区計画制度を活用する上で、その基本となる計画でもあります。

現状：市街化調整区域です。

- 市街化調整区域は、「**市街化を抑制すべき区域**」であり、営農環境の保全のために**開発行為や建築が厳しく制限**されています。
- その中で、開発行為や建築ができるのは「**市街化調整区域でできるもの、許可することができるもの**」です。
- ※市街化調整区域で許可不要の建築：農林漁業の用に供する建築物及び農林漁業従業者の住宅 など
- ※市街化調整区域で許可が必要な建築：分家住宅、食料品店、理髪店 など

今回：地権者が地区計画制度を活用できるように「まちづくり計画（土地利用の将来像）」を策定します。

- 町内会の皆さん、土地所有者等の皆さんで議論しながら、土地利用や道路・公園などの将来像を皆で共有するため、「まちづくり計画」を策定します。

<地権者が現状の継続を選択>

—地区計画制度を活用しない場合—

- ・地権者が、**現状のまま**地区計画制度を活用しないことも選択できます。
- ・現状どおり、市街化調整区域において、可能な建築物は建築できます。
- ・地区計画制度を適用すると不適合になってしまう建物を将来的に建替えたい場合は、現状を選択します。
- ・土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域など、地区計画を定められない区域は、現状のままです。
- ・周辺地が市街化されるのに伴い、市街化されることがあります。

<地権者が計画的な土地活用を取り入れたまちづくりを選択>

—地区計画制度を活用する場合—

<可能となる土地活用例>

- ・農地転用して、住宅地や商業地として売る
- ・介護施設や商業施設など、必要な施設を建てる
- ・土地所有者等で協力し、住宅団地の造成を行う など

<地区計画活用の流れ>

【地区計画による土地利用を目指す】

0.5ha以上の土地でその所有者(複数の土地所有者等がいる場合は、原則として、全員)の同意が必要

【土地所有者で地区計画素案を作成し、都市計画提案する】

【広島市による提案の評価】

広島市が必要と判断した場合は、手続きへ進む

【都市計画決定手続(約1年:広島市)】
【地区計画の都市計画決定(広島市)】

建築や開発による土地活用
(関係する土地所有者等が対応)

地区計画が決定され、市街地の形成が進んだ段階で、市街化区域に編入されます。
市街化区域とは、市街化を進める区域です。

※地区計画決定や市街化区域編入のタイミングで、固定資産税、都市計画税、相続税などの税金が変わります。

4 まちづくり計画策定までの流れ

まちづくり計画の策定に当たっては、ワークショップ方式による全体検討会及び地区別検討会を開催し、土地利用の主体となる土地所有者等をはじめ、その他地区住民の方にもご参加いただきました。また、検討会に出席できなかった方のために、回覧等で意見照会を行いました。

- 町内会役員会議(令和4年3月5、16、28日の3回)

大塚下町内会でまちづくり計画の策定を進める方針を決定

町内会住民等によるワークショップ (大塚下町内会主催)

- 第1回全体検討会(令和4年4月2日)(参加者:25人)

《テーマ》:大塚下まちづくり計画の更新を行うことについて

《結果》:4地区で説明会を行い、まちづくり計画更新の是非を問うこととする。

- 地区別検討会(令和4年4月17、24日)(参加者:58人)

下城地区(4/24:22人)

観音地区(4/17:10人)

梶屋谷地区(4/24:9人)

大東地区(4/17:17人)

《テーマ》:まちづくり計画(案)の説明。まちづくり計画の更新の是非を決める。

《結果》:まちづくり計画を作成することで決定。まちづくり計画の更新は町内会総会で決定。

全世帯にアンケートを実施し、計画案に対する意見照会を行う。

- まちづくり計画(案)に関する意見照会を実施(令和4年4月25日~5月15日:回答率79%)

●下城地区:23/33世帯 ●観音地区:17/25世帯 ●梶屋谷地区:25/30世帯 ●大東地区:22/22世帯

- 町内会役員会議(令和4年7月1日)まちづくり計画(案)について状況報告

- 町内会役員会議(令和4年7月9日)まちづくり計画(案)について意見交換

- 町内会役員会議(令和4年10月2日)まちづくり計画の今後の進め方について意見交換

・まちづくり計画は町内会総会で承認の可否を審議する

・事前にもちづくり計画(案)を全世帯に回覧し、各地区で意見を集約する

- 第2回全体検討会(令和5年7月30日)参加者:10人

《テーマ》:大塚下まちづくり計画(案)について検討する

《結果》:参加者による合意が取れたので、まちづくり計画案を町内会総会で審議することとなった。

- まちづくり計画(案)を回覧し、各地区で意見集約(令和5年8月中旬)

大塚下町内会総会でまちづくり計画を承認(令和5年8月27日)

大塚下まちづくり計画(土地利用の将来像)の策定

5 大塚下まちづくり計画（平成 23 年 3 月策定）の概要

大塚下まちづくり計画（平成 23 年 3 月策定）には、全体的な計画（構想）の骨組みとなる大塚下町内会の区域における土地利用構想を、下の表及び次頁の図のとおりまとめていました。

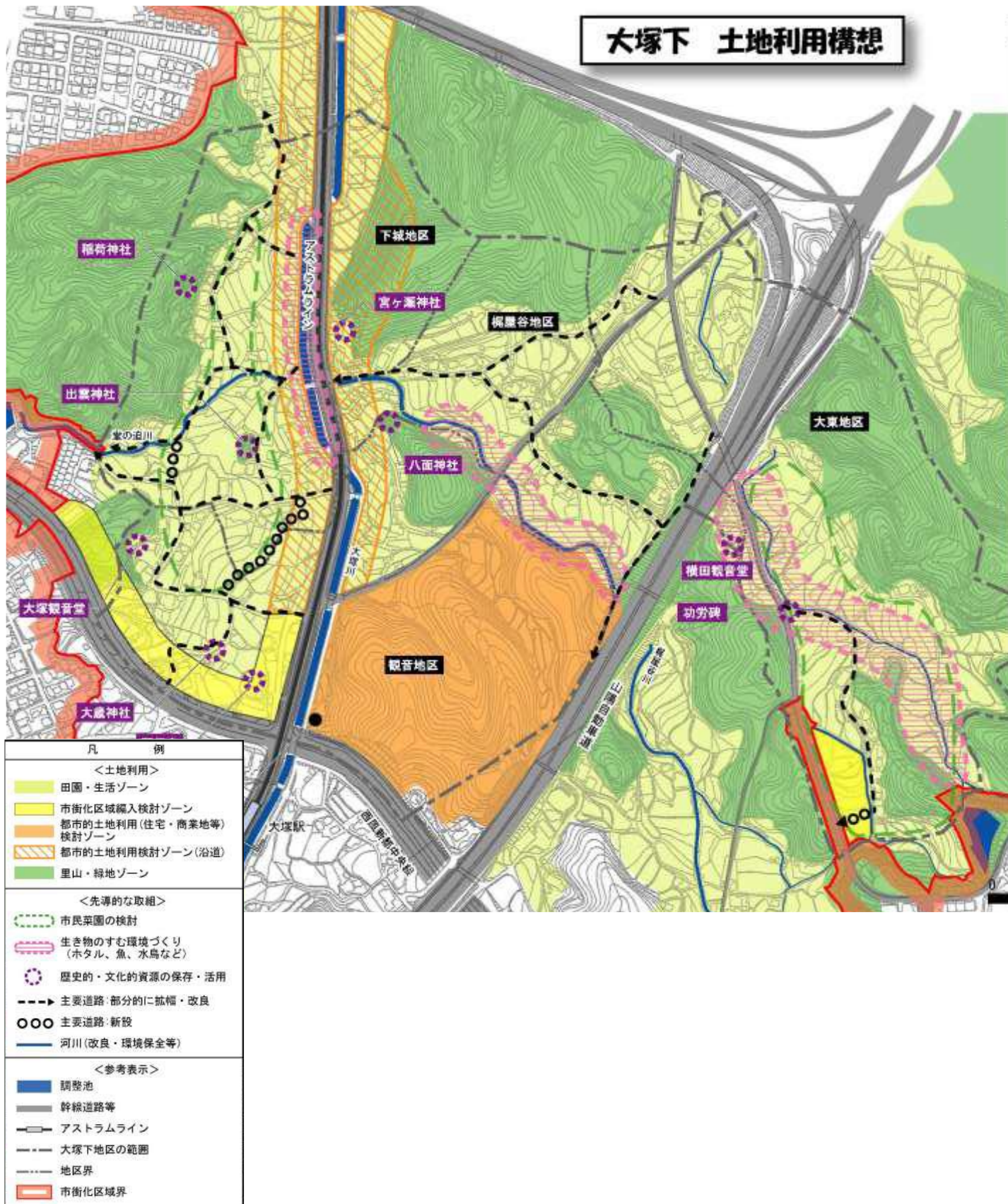
<まちづくりの目標>～大塚下の将来像（キャッチフレーズ）～

都心直結の自然と西風新都の十字路
希望のまち・ささえあうまち 大塚下
～緑豊かで庭園のようなまち～

表 土地利用の考え方

区分	状況・設定の背景など	土地利用の考え方（主語：地域住民・関係権利者）	
土地利用	田園・生活ゾーン	農地がある程度まとまっているとともに、幹線道路から離れている、または、幹線道路からのアクセスが難しい区域 ○主要道路や公園・広場の整備・確保、河川環境の美化保全、下水道の整備、防災・安全性の確保など、安全で快適な生活環境の維持・向上を目指します（行政への要望と整備への協力）。 ○市民菜園などの開設について検討し、具体化を目指します。 ○主要道路などからアクセスできる農地のある程度まとまっている区域については、地域住民（地権者）の意向を踏まえながら、優良田園住宅などに関する情報を得るとともに、その導入などについて検討します。	
	市街化区域編入検討ゾーン	幹線道路に面し、すでに宅地化が進んでいる市街化調整区域 ○市街化区域への編入による都市的土地利用を検討するゾーン。 ○無秩序な開発にならないよう、地権者が相互に連携・調整してまちづくりを進めます。	
	都市的土地利用（住宅・商業地等）検討ゾーン	幹線道路に面し、そこからアクセスしやすく、農地等がある程度まとまっている区域	○地権者が協議・調整し、土地活用による将来の姿や区域、方策などを検討します。 ○地区計画制度や土地区画整理事業などの手法を取り入れる方向で、計画的な開発や良好な都市環境の形成等を検討します。
			○幹線道路に面した一定の区域において、地権者の合意が得られた場合は、地区計画制度を利用し、開発・整備のルールを決め、具体化を図ることになります。
	沿道タイプ		
里山・緑地ゾーン	里山を中心として緑地となっている区域 ○防災や景観などに配慮し、緑地の保全に努めます。 ○一部については、自然とふれあう場、歴史的・文化的資源と一体となった環境の場として、保全・活用に努めます。 ○将来的に開発の動きが生じた場合には、環境保全や防災性の確保・向上などを考慮し、地域の発展に資する方策と内容とすることを前提に、開発について検討します。		
先導的な取組	市民菜園等の検討	農地のある程度まとまっている区域（上記「田園生活ゾーン」の一部） ○市民菜園等に関する情報を得ながら、その開設について検討します。	
	生き物のすみ環境づくり	現在ホタルや魚、水鳥などが生息している主として水辺の区域 ○ホタルや魚などの生息環境の保全・向上に努めます。 ○子どもをはじめ地域住民等が、自然にふれあえる機会の確保に努めます。 ○生き物のすみやすい河川環境の整備などを、関係機関に働きかけます。	
	歴史的・文化的資源の保存・活用	神社、山城跡が立地している場所及びその周辺 ○神社、山城跡とその周辺の環境を一体的に保全するとともに、地域住民等がふれあい、学び、楽しめるよう取り組みます。	
	主要道路の整備	主として地区内の骨格となる道路 ○通過交通の流入抑制や交通安全対策などを総合的に検討しながら、地区の利便性や安全・安心（救急車等のアクセス）を高める主要道路の整備を働きかけます（行政への要望と整備への協力）。	

<p>河川の改良・環境保全等</p>	<p>大塚川及びその支流</p>	<p>○日頃から河川の状況に注意するとともに、必要に応じて、河川の浚渫（しゅんせつ）や護岸の改良、生き物のすみやすい河川環境の整備などを、関係機関に働きかけます。（行政への要望と整備への協力）</p> <p>○河川環境の美化・保全に向けて取り組みます。</p> <p>○河川の状況をみながら、関係機関と連携して、生き物のすみ川づくりに取り組みます。</p>
--------------------	------------------	--



第2章 まちづくりの将来方向

1 まちづくりの基本的な考え方（前提）

まちづくりの方針は、大塚下町内会で定めた「大塚下まちづくり計画（平成23年3月）」及び広島市で定めた「活力創造都市“ひろしま西風新都”推進計画2013（以下「西風新都推進計画2013」という）」を踏まえ、区域ごとの特性や位置づけを考慮しながら、自然や田園環境の保全・活用、生活環境の整備・充実などに取り組むとともに、地域軸や地区拠点などにふさわしい整備を促進します。

また、要件が整えば、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にします。

(1) 西風新都推進計画2013における大塚下地区の位置づけ

<計画誘導地区（平地部）の整備方針>

大塚下地区の大部分は、「計画誘導地区（平地部）」に位置づけられ、以下のような整備方針が設定されています。

●地域住民主体のまちづくりの促進（抄）

広島市が、コンサルタントの派遣や地区計画制度に関する勉強会の実施など、場面に応じた必要な支援により積極的に地域へ働きかけ、まちづくりの機運を高めながら、地域住民主体のまちづくりを促進する。

また、市街地環境の向上の観点から、各地域内にある遊休地等の活用策について検討を行う。

●地区計画制度等の活用（抄）

各地区の特性を踏まえて、地区計画制度等を活用し計画的にまちづくりを進める。

また、市街化調整区域の内、地域住民主体でまちづくり計画が策定された地区等については、「広島市市街化調整区域における地区計画の運用基準」（平成24年5月施行）に基づく地区計画制度の活用を促進し、地区の特性に合った市街地の形成を図る。

(ア) アストラムライン駅周辺、幹線道路の交差点周辺など立地特性、利便性が優れた場所は、周辺環境に配慮しつつ、商業・業務施設、公益施設等の集積を進め、土地の有効利用を図る。

(イ) 幹線道路沿道については、周辺環境に配慮しつつ、都市型住宅、生活利便施設等の立地を促進する。

(ウ) 高速道路インターチェンジ周辺など交通利便性の高い地区にあつては、周辺環境の保全に配慮しつつ、工業・流通施設等の立地も検討する。

(エ) その他の地区については、農地や里山などの地域資源を活かした土地利用を図る。

<軸と拠点>

大塚下の区域内には、西風新都中央線の沿道の「中央軸」、中筋沼田線の沿道の「地域軸」が位置づけられ、これらの土地の有効利用、高度利用を進め、都市機能の適正な配置と集積を図ることとしています。また、大塚の西風新都中央線と中筋沼田線が結節する付近を中心とした区域は、「地区拠点」に位置づけられ、重要な位置づけとなっています。

●中央軸

西風新都中央線の沿道の「中央軸」は、ランドマークとなる建物が立地する西風新都の“顔”となっている地区である。土地の高度利用と商業・業務施設等の集積を促進し、西風新都の中核的役割を担う地区の形成を図る。

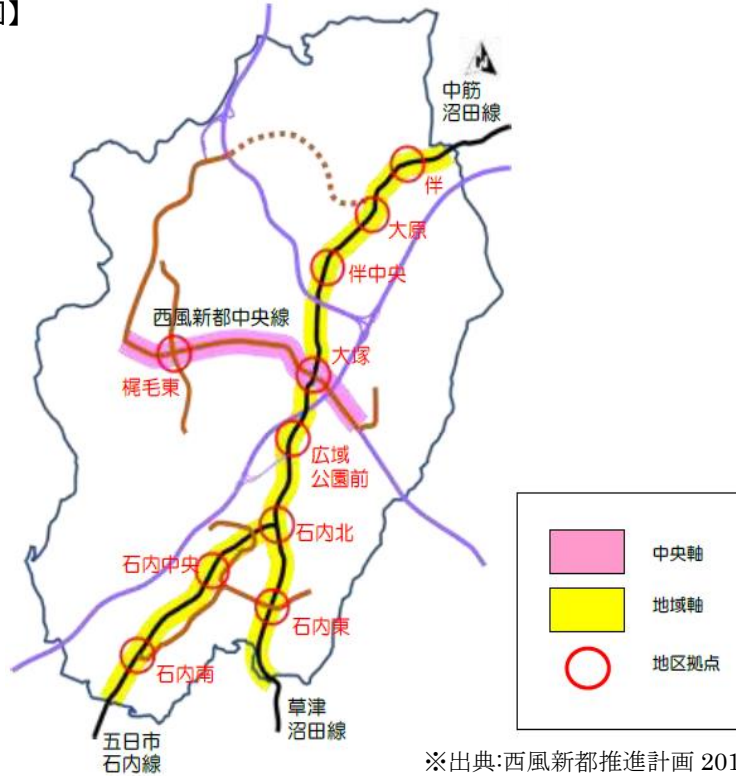
●地域軸

中筋沼田線、草津沼田線、五日市石内線（石内バイパス）は、西風新都と他の地区を結ぶ広域的な幹線道路であり、アストラムラインは都心とつながる重要な交通施設である。これらの沿道を「地域軸」とし、都市型住宅や生活利便施設等の立地を促進して、土地の有効利用を図る。

●地区拠点

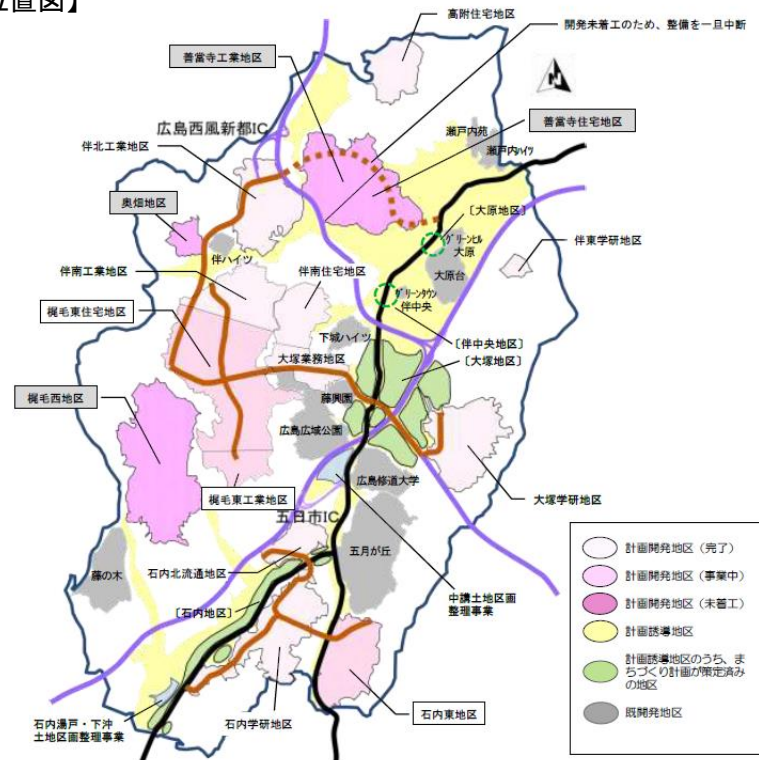
10箇所の「地区拠点」は、その利便性の良さを活かして商業・業務施設、公益施設等の集積を促進し、拠点機能の向上を図る。

【都市構造の形成の概念図】



※出典:西風新都推進計画 2013 (下図も)

【各開発整備地区の位置図】

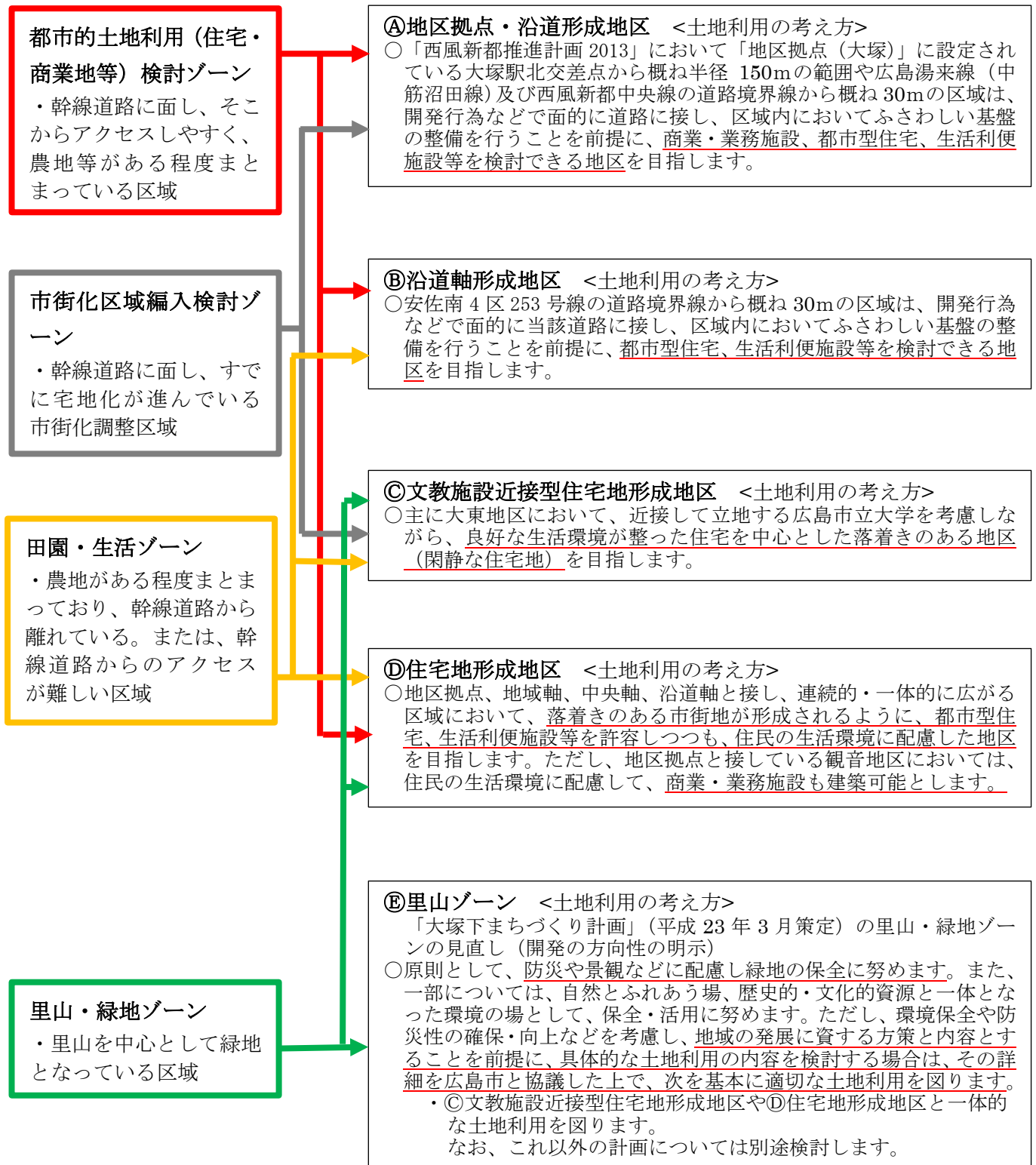


2 土地利用の方向づけ

まちづくり計画は、大塚下まちづくり計画（平成 23 年 3 月策定）の土地利用構想を踏襲しつつ、その後の状況の変化（「広島市市街化調整区域における地区計画の運用基準」の制定など）や住民・地権者ニーズを踏まえて、次のように土地利用を方向づけました。

大塚下まちづくり計画（平成 23 年 3 月策定）
～土地利用構想～

（新）大塚下まちづくり計画 ～土地利用構想～



第3章 土地・建物利用の計画

1 まちづくりの基本的な考え方（前提）

(1) 土地・建物利用の計画を定める地区（種類）

「まちづくり」対象地区内の地区特性等を踏まえ、5つに区分し、土地・建物利用の計画を作成しました。（下の表及びP14以降の図等を参照）

(2) 想定する（基本とする）用途地域等（現状：市街化調整区域）

まちづくり計画の土地・建物利用の計画について、全体検討会及び地区別検討会などで出された意見をもとに、「西風新都推進計画2013」や広島市の都市計画の方針と調整を図り、以下の用途地域等を想定することになりました。

地権者等で地区計画素案を作成する際には、市街化区域に編入された際、併せて指定される用途地域を見据えたものとすることが求められます。

◆想定している用途地域等（現状：市街化調整区域）

区 分	主な対象地区	想定している用途地域	容積率	建ぺい率
④地区拠点・沿道形成地区	下城、観音、梶屋谷	第二種住居地域	200%	60%
⑤沿道軸形成地区	観音、梶屋谷、大東	第一種住居地域	200%	60%
⑥文教施設近接型住宅地形成地区	梶屋谷、大東	第二種中高層住居専用地域	200%	60%
⑦住宅地形成地区	下城、観音、梶屋谷 大東	第一種住居地域	200%	60%
⑧里山ゾーン	下城、梶屋谷、大東	第二種中高層住居専用地域又は第一種住居地域	200%	60%



【参考】表 用途地域（市街化区域）による建物の用途制限の概要

第二種中高層住居専用地域を想定する地区
 ㉮文教施設近接型住宅地形成地区 ㉯里山ゾーン

第一種住居地域を想定する地区
 ㉰沿道軸形成地区 ㉱住宅形成地区
 ㉲里山ゾーン

第二種住居地域を想定する地区
 ㉳地区拠点・沿道形成地区

きびしい ← → ゆるい

用途地域内の建築物の用途制限		第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	備考	
用途地域内の建築物の用途制限 しかく 建てられる用途 しかく 建てられない用途 ①, ②, ③, ④, ▲ 面積, 階数等の制限あり															
住宅, 共同住宅, 寄宿舎, 下宿		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	非住宅部分の用途制限あり	
店舗等	店舗等の床面積が 150㎡以下のもの		①	②	③	○	○	○	○	○	○	○	④	① 日用品販売店舗, 喫茶店, 理髪店及び建具屋等のサービス業用店舗のみ。2階以下。	
	店舗等の床面積が 150㎡を超え、500㎡以下のもの			②	③	○	○	○	○	○	○	○	④	② ①に加えて、物品販売店舗, 飲食店, 損保代理店・銀行の支店・宅地建物取引業等のサービス業用店舗のみ。2階以下。	
	店舗等の床面積が 500㎡を超え、1,500㎡以下のもの				③	○	○	○	○	○	○	○	④	③ 2階以下。	
	店舗等の床面積が 1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの					○	○	○	○	○	○	○	④	④ 物品販売店舗, 飲食店を除く	
	店舗等の床面積が 3,000㎡を超えるもの					▲	▲	○	○	○	○	▲	④	▲ 10,000㎡以下	
事務所等	事務所等の床面積が 150㎡以下のもの				▲	○	○	○	○	○	○	○	○		
	事務所等の床面積が 150㎡を超え、500㎡以下のもの				▲	○	○	○	○	○	○	○	○		
	事務所等の床面積が 500㎡を超え、1,500㎡以下のもの				▲	○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 2階以下	
	事務所等の床面積が 1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの					○	○	○	○	○	○	○	○		
	事務所等の床面積が 3,000㎡を超えるもの					○	○	○	○	○	○	○	○		
ホテル, 旅館					▲	○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 3,000㎡以下	
遊戯施設・風俗施設	ボーリング場, スケート場, 水泳場, ゴルフ練習場, バッティング練習場				▲	○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 3,000㎡以下	
	カラオケボックス, ダンスホール等					▲	▲	○	○	○	○	▲	▲	▲ 10,000㎡以下	
	麻雀屋, ぱちんこ屋, 射的場, 馬券・車券発売所等					▲	▲	○	○	○	○	▲		▲ 10,000㎡以下	
	劇場, 映画館, 演芸場, 観覧場							▲	○	○	○			▲ 客室 200㎡未満	
	キャバレー, 個室付浴場等									○	▲			▲ 個室付浴場等を除く	
大規模集客施設 [㉷]									○	○	○				
公共施設・病院・学校等	幼稚園, 小学校, 中学校, 高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	大学, 高等専門学校, 専修学校等			○	○	○	○	○	○	○	○	▲	▲	▲ 幼保連携認定こども園は可	
	図書館等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	巡査派出所, 一定規模以下の郵便局等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	神社, 寺院, 教会等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	病院			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	公衆浴場, 診療所, 保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	老人ホーム, 福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	老人福祉センター, 児童厚生施設等	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 600㎡以下	
	自動車教習所				▲	○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 3,000㎡以下	
工場・倉庫等	単独車庫（附属車庫を除く）			▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	▲ 300㎡以下 2階以下	
	建築物附属自動車車庫	①	①	②	②	③	③	○	○	○	○	○	○	① 600㎡以下 1階以下 ② 3,000㎡以下 2階以下 ③ 2階以下	
	①②③については、建築物の延べ面積の1/2以下かつ備考欄に記載の制限	※一団地の敷地内について別に制限あり													
	倉庫業倉庫					○	○	○	○	○	○	○	○		
	畜舎（15㎡を超えるもの）				▲	○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 3,000㎡以下	
	パン屋, 米屋, 豆腐屋, 菓子屋, 洋服店, 畳屋, 建具屋, 自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下	▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	原動機の制限あり, ▲ 2階以下
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場				▲	①	①	①	②	②	○	○	○	○	原動機・作業内容の制限あり 作業場の床面積
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場									②	②	○	○	○	① 50㎡以下 ② 150㎡以下
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場											○	○	○	▲政令130条の6で定めるものは可
	危険性が大きいか又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場												○	○	
自動車修理工場					①	①	②	③	③	○	○	○	○	作業場の床面積 ① 50㎡以下 ② 150㎡以下 ③ 300㎡以下 原動機の制限あり	
火薬, 石油類, ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量	量が非常に少ない施設				①	②	○	○	○	○	○	○	○		
	量が少ない施設										○	○	○	① 1,500㎡以下 2階以下	
	量がやや多い施設											○	○	② 3,000㎡以下	
	量が多い施設												○	○	
卸売市場, 火葬場, と畜場, 汚物処理場, ごみ焼却場等		都市計画区域内においては都市計画決定が必要													

本表は、建築基準法別表第二の概要であり、すべての制限について掲載したものではありません。また、本まちづくり計画に限ったものではありません。

注) 大規模集客施設とは、劇場, 映画館, 演芸場, 店舗, 飲食店, 展示場, 遊技場, 勝馬投票券発売所, 場外車券売場等に供する建築物で、その用途に供する部分の床面積の合計が10,000㎡を超えるものをいう。

(3) 土地・建物利用における留意点

地区計画制度の活用を図る場合は、「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、将来的に安全に暮らせるまちづくりの視点が不可欠です。

広島市では、平成 26 年 8 月 19 日からの豪雨災害（平成 26 年 8 月豪雨）により、多くの命が失われました。そのような土砂災害の被害を防ぐため、広島県により、土砂災害防止法に基づく土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）、土砂災害警戒区域（イエローゾーン）が指定され、建築物の制限等がかかっています。

広島市は、「広島市市街化調整区域における地区計画の運用基準」において、土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）が指定された地域は、原則として地区計画の区域に含めることができないとしています。

また、平成 26 年 8 月豪雨を受けて、土砂災害警戒区域（イエローゾーン）（指定前を含む）についても一定の配慮が行われるよう、「広島市市街化調整区域における地区計画の運用基準」の改正を行い、地区計画の区域に含める場合には、住宅並びに高齢者、障害者、乳幼児その他の特に防災上の配慮を要する者が利用する社会福祉施設、学校及び医療施設の用途を制限することが前提となりました。

さらに、令和 3 年 8 月 12 日の改正により、土砂災害警戒区域における地区計画の策定は、より厳しくなっています。

一般的に、地区計画の決定は、従前より自由に建物が建てられることにより、居住などの誘導を進めることにつながります。

いずれにしても、地区計画制度を活用しようとする一人一人が、安全・安心なまちを目指して検討する必要があります。

広島市市街化調整区域における地区計画の運用基準（抄）（令和 3 年 8 月 12 日一部改正）

（適用区域の制限）

第 5 条 次に掲げる地域は、原則として地区計画の区域に含めないものとする。

(1) 広島市開発技術基準（令和 2 年 10 月 1 日）第 2・2 に掲げる地域

※ (2) ~ (6) は省略

(7) 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 5 月 8 日法律第 57 号）第 4 条第 1 項に規定する基礎調査等が実施されておらず、土砂災害特別警戒区域及び土砂災害警戒区域の指定の見込みが明らかとなっていない区域

※ (8) は省略

2 前項に定めるもののほか、土砂災害警戒区域（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第 4 条第 1 項に規定する基礎調査の結果等により、土砂災害警戒区域の指定が見込まれる土地の区域を含む）については、地区計画の区域に含めないものとする。ただし、当該区域を地区計画の区域に含めることがやむを得ないものとして認められる場合であって、地区計画により、住宅並びに高齢者、障害者、乳幼児その他の特に防災上の配慮を要する者が利用する社会福祉施設、学校及び医療施設（同法施行令第 6 条で定めるものに限る。）の用途を制限するときは、この限りでない。

(基本要件)

第8条 地区計画は、その周辺における市街化を促進することがない等当該都市計画区域における計画的な市街化を図る上で支障がないと認められ、かつ、次に掲げる区分に応じ、それぞれ次に定める基準に適合するものでなければならない。

(3) 西風新都計画誘導型（一般タイプを除く。）

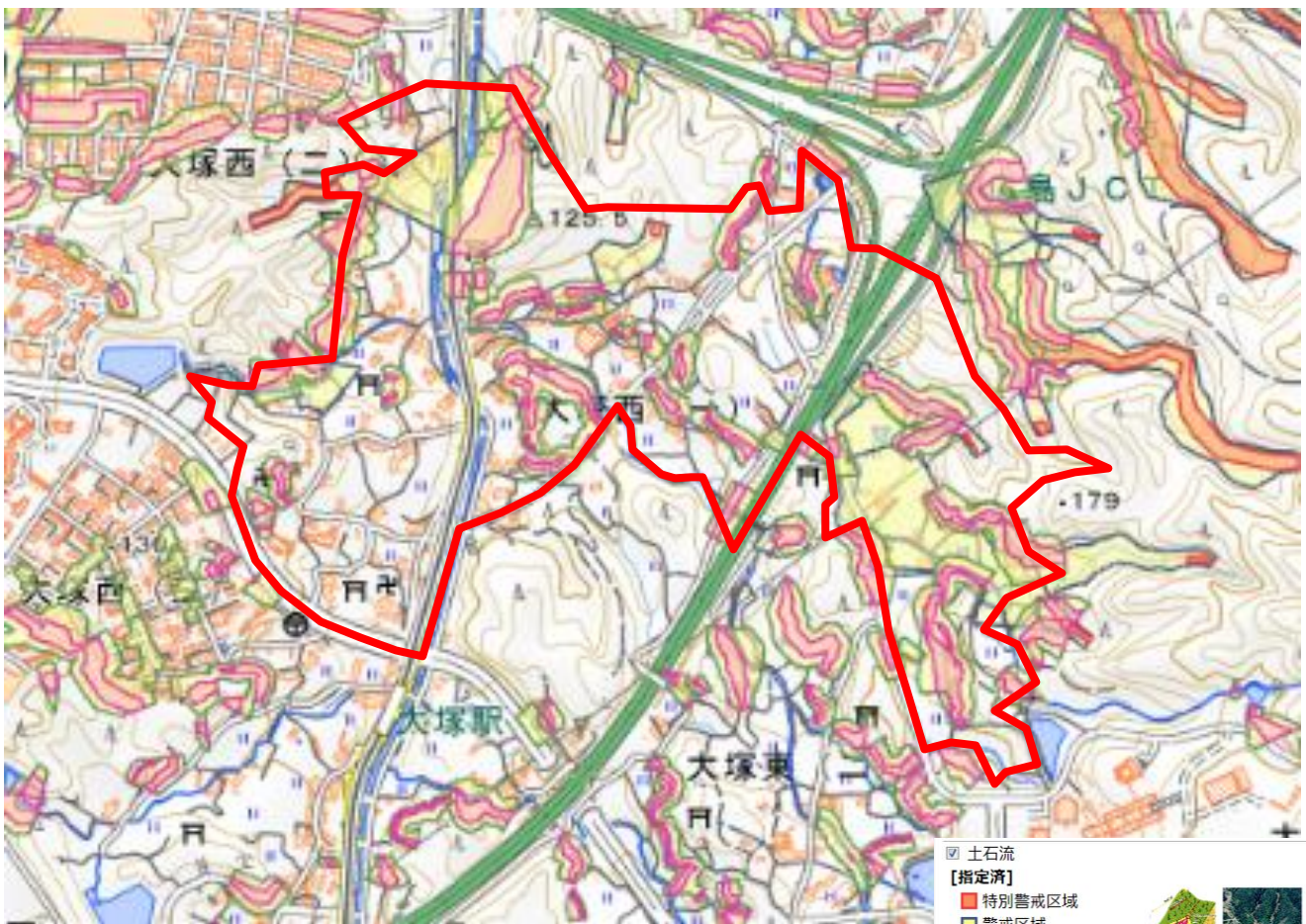
ア まちづくり計画が作成されていること。

イ 消防活動困難区域を含まないこと。

※消防活動困難区域：幅員6メートル以上の道路から直線距離で280メートルを超える土地の区域をいう。

※(1)、(2)及び(4)～(6)は省略

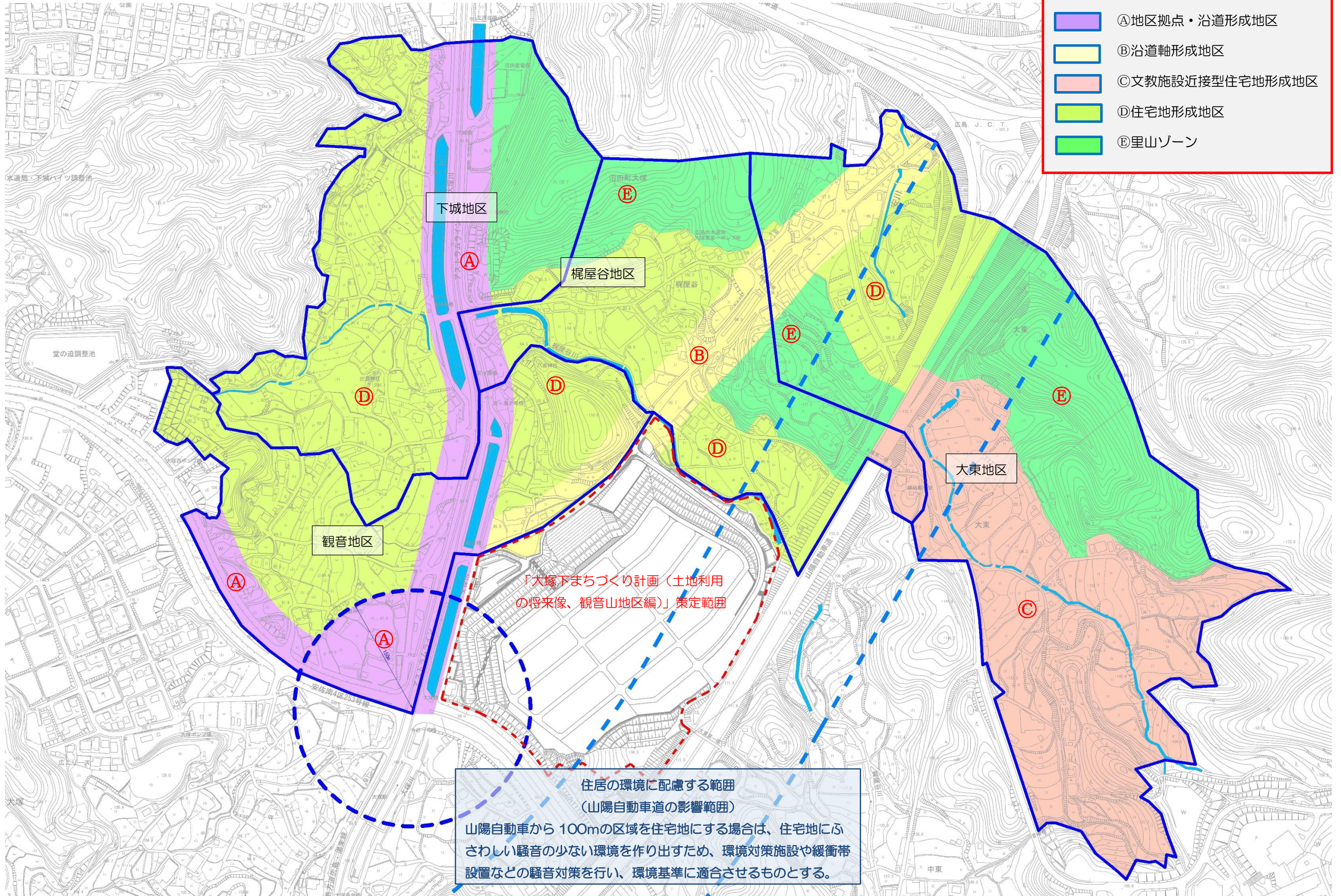
公表された土砂災害警戒区域・特別警戒区域



出典：広島県砂防課「土砂災害ポータル」(R5.7月12日時点)

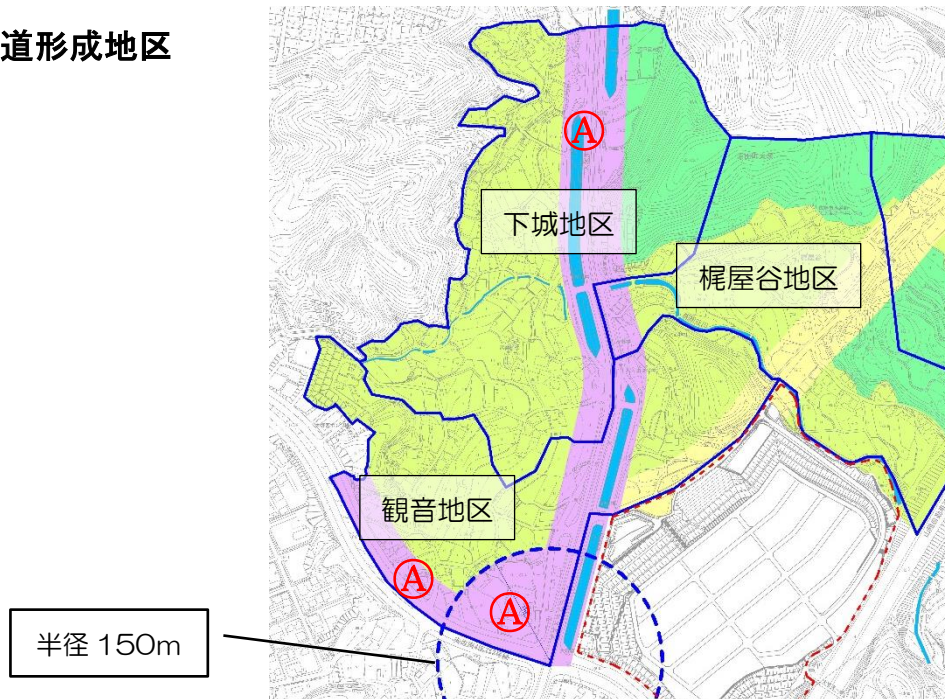
—— まちづくり計画区域

■地域区分図（土地・建物利用の計画）



2 地区別土地 建物利用の計画

㊤地区拠点・沿道形成地区



【目指す土地利用の姿】

「西風新都推進計画 2013」において「地区拠点（大塚）」に設定されている大塚駅北交差点から概ね半径 150mの範囲や広島湯来線（中筋沼田線）及び西風新都中央線の道路境界線から概ね 30mの区域は、開発行為などで面的に道路に接し、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、生活利便施設等を検討できる地区を目指します。

【想定する用途地域】

次の用途地域に定める建築物の制限と同等のものを、地区計画で制限します。

・「第二種住居地域」・・・この制限の内容を基本に、地区の特性などを考慮し、追加の制限を検討します。（次頁表）

【容積率・建ぺい率】

沿道であり、第二種住居地域を基本とすることから、地区計画を活用する場合、容積率・建ぺい率を次のとおりとします。なお、地区計画では、これより厳しくすることもできます。

・容積率 200% ・建ぺい率 60%

【その他】

それぞれの地区の特性などを踏まえながら、住みよい環境を守り、高めていくため、前記の制限に加え、必要に応じて地区計画制度により定めることのできる制限について検討することにします。（P29～30（地区計画制度を活用する際に検討する項目）参照）

なお、次頁「地区計画で定める制限の方向性」の「建築の可否」に「※」がある建物を検討する場合は、土地活用を検討する者（事業者、土地所有者など）は、施設計画を町内会に説明したうえで都市計画提案制度の活用を行うこととします。施設計画が、住民の生活環境を悪化させる場合（騒音、振動、日照障害、生活交通への障害など）は、※は×と読み替えることとします。

■地区計画で定める制限の方向性

番号	区分	建物の種類	第二種 住居地域	地区計画で定める制限の方向性	
				建築の 可否	条件など
1	住居系	建売などの戸建住宅、兼用住宅 アパート（2階以下）	○	○	
2		マンション（5階建程度）	○	○	
3		マンション（10階建程度以上）	○	○	
4	店舗・ 事務所等	小規模スーパーマーケット、コンビニなど （店舗の床面積500㎡以下）	○	○	
5		スーパーマーケット（店舗の床面積500㎡ を超え10,000㎡以下）	○	○	
6		会社の事務所	○	○	
7		ホテル、旅館（ラブホテル以外、ラブホテルは 用途地域が住居系の場合、県条例で×）	○	○	
8	遊戯・ 風俗施設	カラオケボックス	▲ 10,000㎡以下	▲ 10,000㎡以下	防音構造
9		バッティングセンター、ゴルフ練習場	○	▲	防音・防光構造
10		パチンコ屋、その他風俗施設	▲ 10,000㎡以下	×	
11	公共公益 施設等	宗教施設（神社、寺院、教会等）	○	▲	既存施設の更新のみ可
12		公衆浴場	○	※	施設の内容や周辺環境 などを考慮して検討
13		診療所、保育所	○	○	
14		老人ホーム等	○	※	周辺環境などを考慮し て検討
15		自動車教習所	○	×	
16	工場・ 倉庫	自動車修理工場	▲ 作業場50㎡以下	※	周辺環境などを考慮し て検討
17		畜舎（15㎡を超えるもの）	○	▲	店舗に付属するもの のみ可
18		パン屋、畳屋、自転車店等 （作業場50㎡以下）	○	○	
19		危険性や環境悪化のおそれが非常に少ない工場	▲ 作業場50㎡以下	▲ 作業場50㎡以下	
20		危険性や環境悪化のおそれが少ない工場	×	×	

・「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律施行条例」により風俗営業は、住居系の用途地域では不可

<凡例…建築の可否>

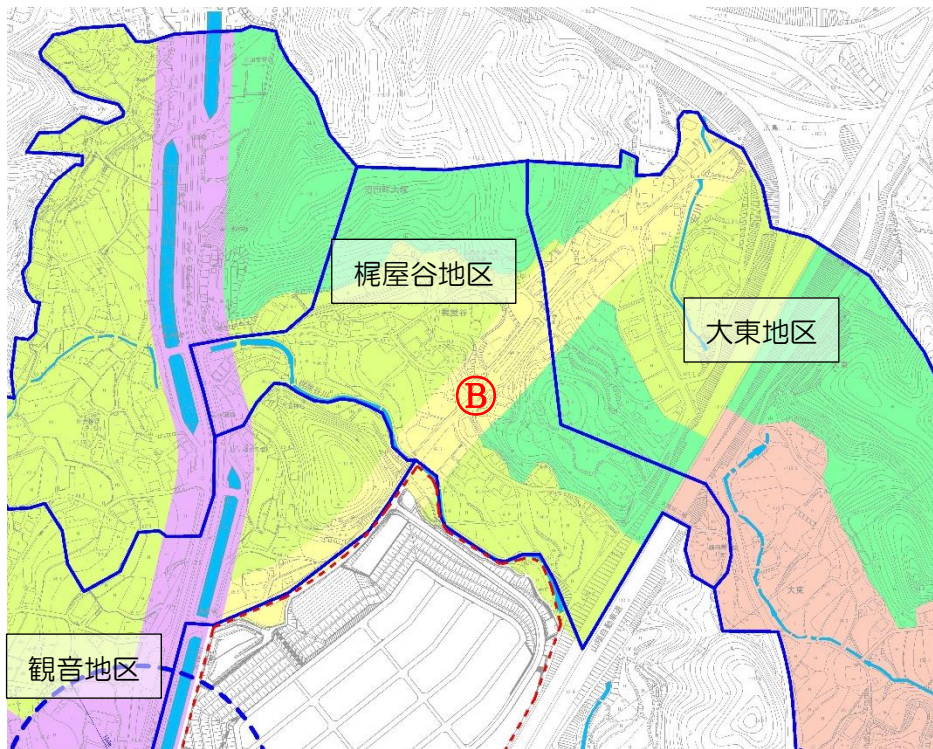
○：建てられる

▲：条件付き（面積制限等）で建てられる

×：建てられない

※：地区計画を検討する際に、追加の制限を検討（前頁【その他】参照）

②沿道軸形成地区



【目指す土地利用の姿】

安佐南 4 区 253 号線の道路境界線から概ね 30m の区域は、開発行為などで面的に当該道路に接し、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、生活利便施設等を検討できる地区を目指します。

【想定する用途地域】

次の用途地域に定める建築物の制限と同等のものを、地区計画で制限します。

・「第一種住居地域」・・・この制限の内容を基本に、地区の特性などを考慮し、追加の制限を検討します。(次頁表)

【容積率・建ぺい率】

沿道であり、第一種住居地域を基本とすることから、地区計画を活用する場合、容積率・建ぺい率を次のとおりとします。なお、地区計画では、これより厳しくすることもできます。

・容積率 200% ・建ぺい率 60%

【その他】

それぞれの地区の特性などを踏まえながら、住みよい環境を守り、高めていくため、前記の制限に加え、必要に応じて地区計画制度により定めることのできる制限について検討することにします。(P29～30(地区計画制度を活用する際に検討する項目)参照)

なお、次頁「地区計画で定める制限の方向性」の「建築の可否」に「※」がある建物を検討する場合は、土地活用を検討する者(事業者、土地所有者など)は、施設計画を町内会に説明したうえで都市計画提案制度の活用を行うこととします。施設計画が、住民の生活環境を悪化させる場合(騒音、振動、日照障害、生活交通への障害など)は、※は×と読み替えることとします。

■地区計画で定める制限の方向性

番号	区分	建物の種類	第一種 住居地域	地区計画で定める制限の方向性	
				建築の 可否	条件など
1	住居系	建売などの戸建住宅、兼用住宅 アパート（2階以下）	○	○	
2		マンション（5階建程度）	○	○	
3		マンション（10階建程度以上）	○	○	
4	店舗・ 事務所等	小規模スーパーマーケット、コンビニなど （店舗の床面積500㎡以下）	○	○	
5		スーパーマーケット（店舗の床面積500㎡ を超え3,000㎡以下）	○	○	
6		会社の事務所	▲ 3,000㎡以下	▲ 3,000㎡以下	
7		ホテル、旅館（ラブホテル以外、ラブホテルは 用途地域が住居系の場合、県条例で×）	▲ 3,000㎡以下	※	施設の内容や周辺環境 などを考慮して検討
8	遊戯・ 風俗施設	カラオケボックス	×	×	
9		バッティングセンター、ゴルフ練習場	▲ 3,000㎡以下	※	施設の内容や周辺環境 などを考慮して検討
10		パチンコ屋、その他風俗施設	×	×	
11	公共 公益施設等	宗教施設（神社、寺院、教会等）	○	▲	既存施設の更新のみ可
12		公衆浴場	○	※	施設の内容や周辺環境 などを考慮して検討
13		診療所、保育所	○	○	
14		老人ホーム等	○	※	周辺環境などを考慮し て検討
15		自動車教習所	▲ 3,000㎡以下	×	
16	工場・ 倉庫	自動車修理工場	▲ 作業場50㎡以下	※	周辺環境などを考慮し て検討
17		畜舎（15㎡を超えるもの）	▲ 3,000㎡以下	▲ 3,000㎡以下	店舗に付属するものの み可
18		パン屋、畳屋、自転車店等 （作業場50㎡以下）	○	○	
19		危険性や環境悪化のおそれが非常に少ない工場	▲ 作業場50㎡以下	▲ 作業場50㎡以下	
20		危険性や環境悪化のおそれが少ない工場	×	×	

・「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律施行条例」により風俗営業は、住居系の用途地域では不可

＜凡例・・・建築の可否＞

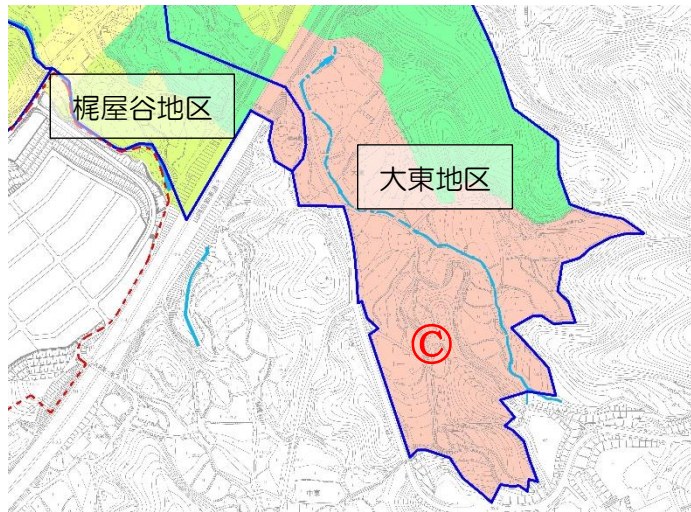
○：建てられる

▲：条件付き（面積制限等）で建てられる

×：建てられない

※：地区計画を検討する際に、追加の制限を検討（前頁【その他】参照）

◎文教施設近接型住宅地形成地区



【目指す土地利用の姿】

主に大東地区において、近接して立地する広島市立大学を考慮しながら、良好な生活環境が整った住宅を中心とした落ち着いた地区（閑静な住宅地）を目指します。

【想定する用途地域】

次の用途地域に定める建築物の制限と同等のものを、地区計画で制限します。

- | |
|---|
| ・「第二種中高層住居専用地域」・・・この制限の内容を基本に、地区の特性などを考慮し、追加の制限を検討します。（次頁表） |
|---|

【容積率・建ぺい率】

第二種中高層住居専用地域を基本とすることから、地区計画を活用する場合、容積率・建ぺい率を次のとおりとします。なお、地区計画では、これより厳しくすることもできます。

- | | |
|-----------|-----------|
| ・容積率 200% | ・建ぺい率 60% |
|-----------|-----------|

【建物の高さの制限】

「第二種中高層住居専用地域」を基本とすることから、地区計画を活用する場合、建築基準法第56条第1項第3号に規定する北側斜線制限を導入します。

生活環境（日影、プライバシー）や営農環境の保全の観点から、北側斜線制限以外の建物の高さの制限は導入の有無を含め、実際に地区計画（素案）を作成する段階で検討します。

なお、地区計画で高さを制限しない場合も、周辺環境に配慮した建物とするよう努めます。

【その他】

それぞれの地区の特性などを踏まえながら、住みよい環境を守り、高めていくため、前記の制限に加え、必要に応じて地区計画制度により定めることのできる制限について検討することにします。（P29～30（地区計画制度を活用する際に検討する項目）参照）

よりゆとりのある住宅地の形成を目指す場合は、最低敷地面積を設定することが考えられます（新規開発の場合）。（例）戸建て住宅の場合・・・1宅地の面積を165～200㎡などで検討

なお、次頁「地区計画で定める制限の方向性」の「建築の可否」に「※」がある建物を検討する場合は、土地活用を検討する者（事業者、土地所有者など）は、施設計画を町内会に説明したうえで都市計画提案制度の活用を行うこととします。施設計画が、住民の生活環境を悪化させる場合（騒音、振動、日照障害、生活交通への障害など）は、※は×と読み替えることとします。

■地区計画で定める制限の方向性

番号	区分	建物の種類	第二種 中高層住 居専用 地域	地区計画で定める制限の方向性	
				建築の 可否	条件など
1	住居系	建売などの戸建住宅、兼用住宅 アパート（2階以下）	○	○	
2		マンション（5階建程度）	○	※	周辺環境などを考慮して必要に応じて高さの制限（例 10m）を検討
3		マンション（10階建程度以上）	○	※	同上
4	店舗・ 事務所等	小規模スーパーマーケット、コンビニなど （店舗の床面積500㎡以下）	▲ 2階以下	▲ 2階以下	
5		スーパーマーケット（店舗の床面積500㎡ を超え 1,500㎡以下）	▲ 2階以下	▲ 2階以下	
6		会社の事務所	▲ 2階以下 1,500㎡以下	▲ 2階以下 1,500㎡以下	
7		ホテル、旅館（ラブホテル以外、ラブホテル は用途地域が住居系の場合、県条例で×）	×	×	
8	遊戯・ 風俗施設	カラオケボックス	×	×	
9		バッティングセンター、ゴルフ練習場	×	×	
10		パチンコ屋、その他風俗施設	×	×	
11	公共 公益施設等	宗教施設（神社、寺院、教会等）	○	▲	既存施設の更新のみ可
12		公衆浴場	○	○	
13		診療所、保育所	○	○	
14		老人ホーム等	○	○	
15		自動車教習所	×	×	
16	工場・ 倉庫	自動車修理工場	×	×	
17		畜舎（15㎡を超えるもの）	×	×	
18		パン屋、畳屋、自転車店等 （作業場 50㎡以下）	▲ 2階以下 原動機 0.75kw 以下	▲ 2階以下 原動機 0.75kw 以下	
19		危険性や環境悪化のおそれが非常に少ない工場	▲ 食品製造業 作業場 50㎡以下 原動機 0.75kw 以下	▲ 食品製造業 作業場 50㎡以下 原動機 0.75kw 以下	
20		危険性や環境悪化のおそれが少ない工場	×	×	

・「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律施行条例」により風俗営業は、住居系の用途地域では不可
 <凡例・・・建築の可否>

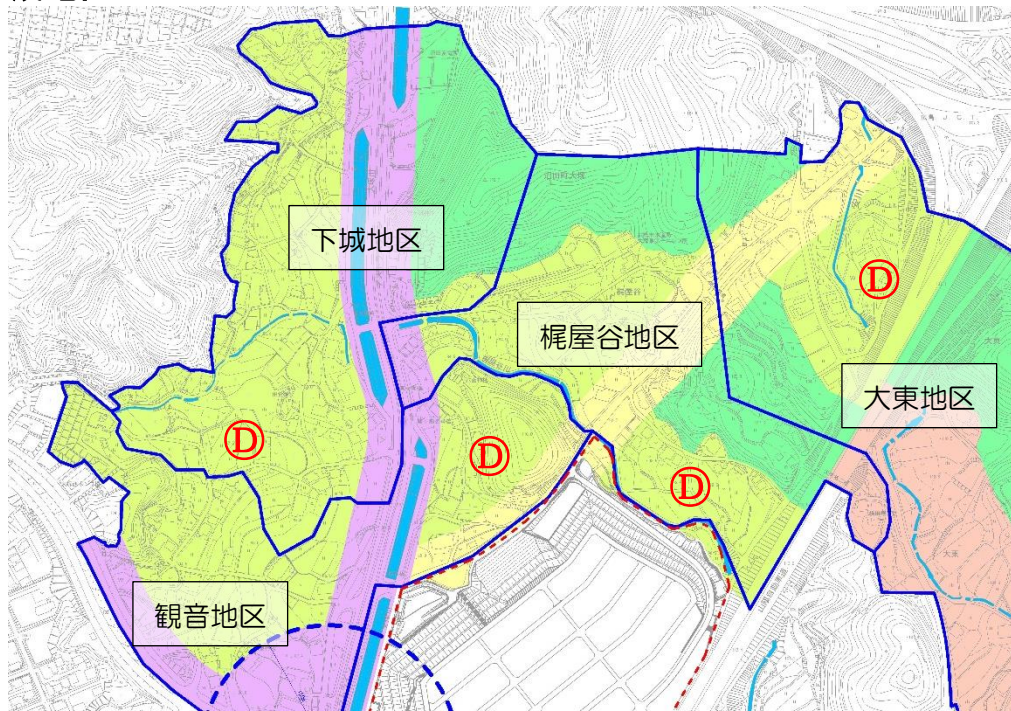
○：建てられる

▲：条件付き（面積制限等）で建てられる

×：建てられない

※：地区計画を検討する際に、追加の制限を検討（前頁【その他】参照）

④住宅地形成地区



【目指す土地利用の姿】

地区拠点、地域軸、中央軸、沿道軸と接し、連続的・一体的に広がる区域において、落ち着いた市街地が形成されるように、都市型住宅、生活利便施設等を許容しつつも、住民の生活環境に配慮した地区を目指します。ただし、地区拠点と接している観音地区においては、住民の生活環境に配慮して、商業・業務施設も建築可能とします。

【想定する用途地域】

次の用途地域に定める建築物の制限と同等のものを、地区計画で制限します。

・「第一種住居地域」・・・この制限の内容を基本に、地区の特性などを考慮し、追加の制限を検討します。(次頁表)

【容積率・建ぺい率】

第一種住居地域を基本とすることから、地区計画を活用する場合、容積率・建ぺい率を次のとおりとします。なお、地区計画では、これより厳しくすることもできます。

・容積率 200% ・建ぺい率 60%

【その他】

それぞれの地区の特性などを踏まえながら、住みよい環境を守り、高めていくため、前記の制限に加え、必要に応じて地区計画制度により定めることのできる制限について検討することにします。(P29～30(地区計画制度を活用する際に検討する項目)参照)

よりゆとりのある住宅地の形成を目指す場合は、最低敷地面積を設定することが考えられます(新規開発の場合)。(例)戸建て住宅の場合・・・1宅地の面積を165～200㎡などで検討

なお、次頁「地区計画で定める制限の方向性」の「建築の可否」に「※」がある建物を検討する場合は、土地活用を検討する者(事業者、土地所有者など)は、施設計画を町内会に説明したうえで都市計画提案制度の活用を行うこととします。施設計画が、住民の生活環境を悪化させる場合(騒音、振動、日照障害、生活交通への障害など)は、※は×と読み替えることとします。

■地区計画で定める制限の方向性

番号	区分	建物の種類	第一種 住居地域	地区計画で定める制限の方向性	
				建築の 可否	条件など
1	住居系	建売などの戸建住宅、兼用住宅、アパート（2階以下）	○	○	
2		マンション（5階建程度）	○	※	周辺環境などを考慮して、必要に応じて高さの制限を検討 観音地区は○
3		マンション（10階建程度以上）	○	※	周辺環境などを考慮して、必要に応じて高さの制限を検討
4	店舗・事務所等	小規模スーパーマーケット、コンビニなど （店舗の床面積500㎡以下）	○	※	施設の内容や周辺環境などを考慮して検討 観音地区は○
5		スーパーマーケット（店舗の床面積500㎡ を超え3,000㎡以下）	○	※	施設の内容や周辺環境などを考慮して検討 観音地区は○
6		会社の事務所	▲3,000㎡以下	▲3,000㎡以下	既存施設の更新のみ可
7		ホテル、旅館（ラブホテル以外、ラブホテルは 用途地域が住居系の場合、県条例で×）	▲3,000㎡以下	※	施設の内容や周辺環境などを考慮して検討
8	遊戯・風俗施設	カラオケボックス	×	×	
9		バッティングセンター、ゴルフ練習場	▲3,000㎡以下	※	施設の内容や周辺環境などを考慮して検討
10		パチンコ屋、その他風俗施設	×	×	
11	公共公益施設等	宗教施設（神社、寺院、教会等）	○	▲	既存施設の更新のみ可
12		公衆浴場	○	※	施設の内容や周辺環境などを考慮して検討
13		診療所、保育所	○	○	
14		老人ホーム等	○	※	施設の内容や周辺環境などを考慮して検討 下城・梶屋谷・大東地区は×
15		自動車教習所	▲3,000㎡以下	×	
16	工場・倉庫	自動車修理工場	▲作業場50㎡以下	※	周辺環境などを考慮して検討
17		畜舎（15㎡を超えるもの）	▲3,000㎡以下	×	
18		パン屋、畳屋、自転車店等（作業場50㎡以下）	○	○	
19		危険性や環境悪化のおそれが非常に少ない工場	▲作業場50㎡以下	▲作業場50㎡以下	既存新設の更新のみ可
20		危険性や環境悪化のおそれが少ない工場	×	×	

・「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律施行条例」により風俗営業は、住居系の用途地域では不可
 <凡例・・・建築の可否>

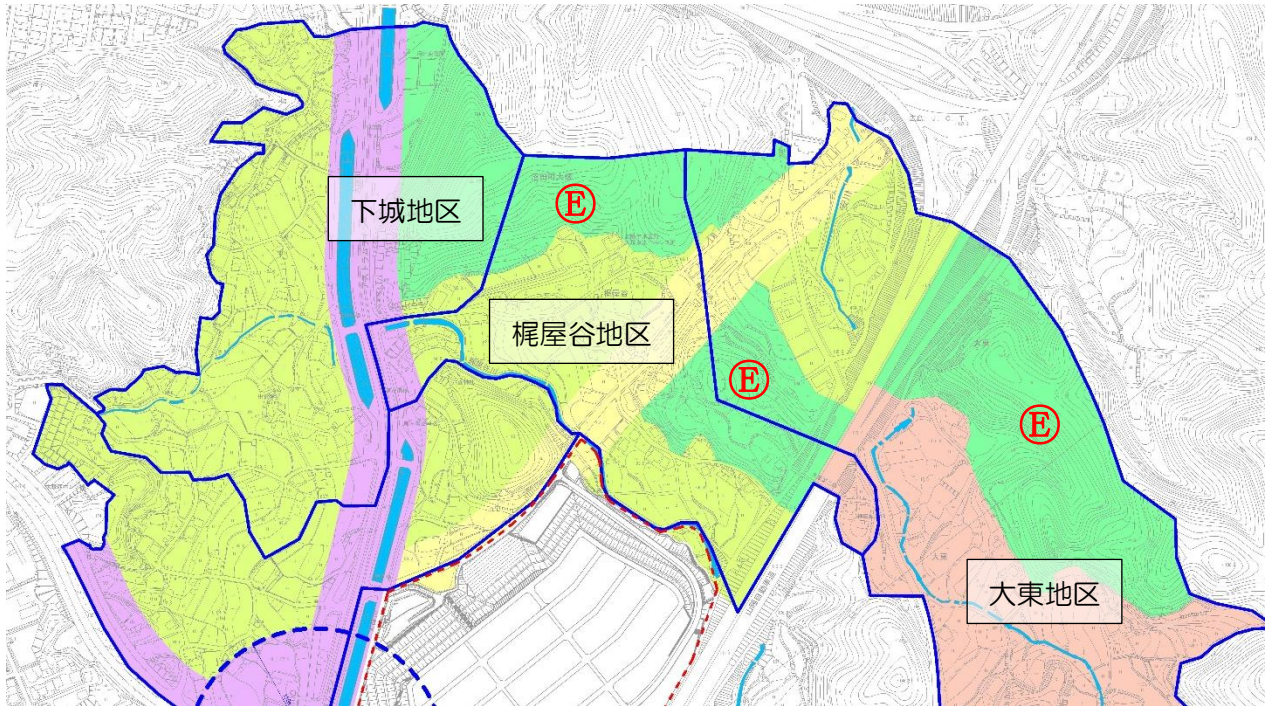
○：建てられる

▲：条件付き（面積制限等）で建てられる

×：建てられない

※：地区計画を検討する際に、追加の制限を検討（前頁【その他】参照）

㊦里山ゾーン



原則として、防災や景観などに配慮し、緑地の保全に努めます。また、一部については、自然とふれあう場、歴史的・文化的資源と一体となった環境の場として、保全・活用に努めます。

ただし、環境保全や防災性の確保・向上などを考慮し、地域の発展に資する方策と内容とすることを前提に、具体的な土地利用の内容を検討する場合は、その詳細を広島市と協議したうえで、以下を基本に適切な土地利用を図ります。

【目指す土地利用の姿】

◎文教施設近接型住宅地形成地区や㊦住宅地形成地区と一体的な土地利用を図ります。なお、これ以外の計画については、別途検討します。

【想定する用途地域】

◎文教施設近接型住宅地形成地区又は㊦住宅地形成地区に同じ（P19～22 参照）

【容積率・建ぺい率】

◎文教施設近接型住宅地形成地区又は㊦住宅地形成地区に同じ（P19～22 参照）

【建物の高さの制限】

◎文教施設近接型住宅地形成地区又は㊦住宅地形成地区に同じ（P19～22 参照）

【その他】

◎文教施設近接型住宅地形成地区又は㊦住宅地形成地区に同じ（P19～22 参照）

■地区計画を定める際の制限の方向性

◎文教施設近接型住宅地形成地区又は㊦住宅地形成地区に同じ（P19～22 参照）

3 地区施設計画の方針

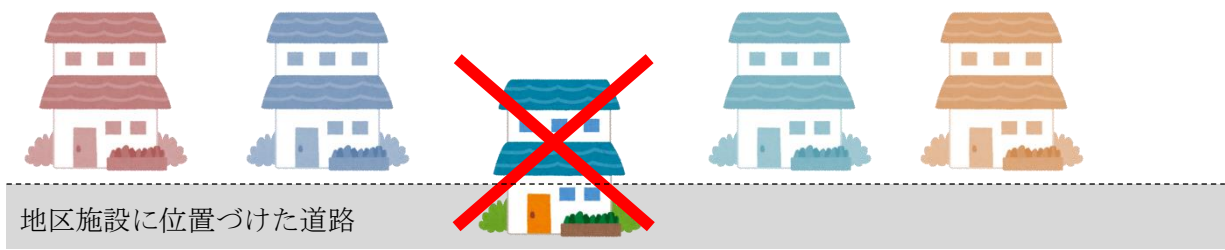
(1) 施設整備の方針

まちづくり計画では、対象区域の土地利用の現状などを踏まえ、地区の骨格として期待される道路や、生活環境の向上に資する道路、必要な公園など、地区計画を定める際に「地区施設」への位置付けを検討するべきものについて、あらかじめ配置や幅員などを定めます。

ア 道路

【地区施設に位置付けることのねらい】

今後、地区計画が決定されると、地区計画に「地区施設」として位置付けられた道路の範囲内では建築ができなくなることから、結果的に地区施設の位置に空間が創出され、地区の道路の実現が近づくこととなります。

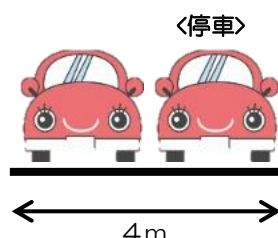


原則、幅員4m以上の道路から直線距離で30mを越える範囲は地区計画の区域に含めませんが、奥まった敷地にも接道するための道路を「地区施設」に位置付けた場合は、30mを超える範囲についても地区計画の区域に含めることとします。

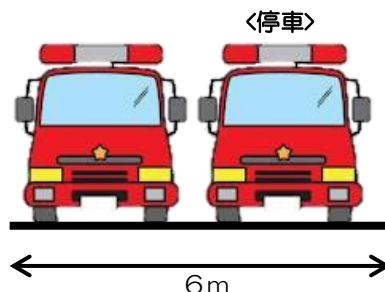
地区計画の検討に当たっては、まちづくり計画に位置付けられた道路だけでなく、土地利用を図ろうとする敷地と道路の関係を具体的に検討し、必要な道路を「地区施設」として位置付ける必要があります。

【地区計画に道路を位置づけようとする際の注意点】

- 道路の計画に当たっては、住民の安全・安心の観点から、緊急車両の通行、児童の通学や災害時の避難などを考慮します。



幅員4mの道路では、小型自動車どうしの場合、片方が停車すればすり抜けられます。



幅員6mの道路では、普通自動車どうしでも、片方が停車すればすり抜けられます。



【道路用地を確保・整備する際に注意すること】

- ・ 本計画に位置づける道路は、あくまでも、大塚下町内会で必要と考えられる道路を記載したものであり、広島市が公共事業として土地買収及び道路整備することを前提にしたものではありません。
- ・ 地区計画素案を提出する際、開発行為・建築を行う際には、広島市開発基準などに準拠した道路幅員を確保するなど、広島市と調整を図りながら、計画・整備する必要があります。
- ・ 広島市が、市道の拡幅整備を行う場合は、沿道土地の寄付が前提とされており、地区施設の位置の検討に当たっては、寄付の負担が特定の土地所有者等に偏らないよう、留意する必要があります。
- ・ なお、広島市が、いわゆる幹線道路のように一般通行の用に供する主要生活道路（原則幅員6m以上）として位置付けた場合は、広島市が4mを超える部分の土地を買収する可能性があります。

【主要生活道路】

- ・ 幹線道路、補助幹線道路を相互に連絡する道路
- ・ 集落にとって幹となる道路
- ・ 集落相互を結ぶ道路など

イ 公園

市街化の状況や住民ニーズなどを踏まえながら、中長期的な観点から、地区の特性を生かした街区公園等の計画を検討します。

また、土地の確保の方法を検討するとともに、土地の確保の目途がついた場合は、市による整備を働きかけます。

(2) 道路の計画

大塚下町内会の区域において、下城地区、観音地区、梶屋谷地区、大東地区の各地区の実情に応じた道路網のあり方を検討するとともに、地区間の道路の接続及び町内会全体での道路のネットワークを考慮した結果、大塚下まちづくり計画（平成 23 年 3 月策定）と同じ位置で道路の計画を作成しました。

なお、面的な開発行為を行う場合は、ここで示している道路の計画を強化する方向で、道路網の整備を図ることとします。

ア. 配置と規模

以下の加付内に示す番号（①～⑧）は道路計画図（P33）中のルート等を示しています。

■下城地区

○幅員 6m（以上）を目指す市道

- ・安佐南 4 区 386 号線 ・ 同 390 号線 ・ 同 391 号線 ・ 同 392 号線 : 下城地区の外環状線となるルート（①）

○幅員 4m（以上）を目指す市道

- ・安佐南 4 区 387 号線 ・ 同 389 号線 : 上記の接続となるルート（②）

○既存道路との接続を検討する区間

- ・安佐南 4 区 390 号線 と 同 392 号線を接続する区間について、6m（以上）の道路ネットワークの形成を目指します。（③）
- ・安佐南 4 区 391 号線 と 同 392 号線を接続する区間について、6m（以上）の道路ネットワークの形成を目指します。（④）

■観音地区

○幅員 6m（以上）を目指す市道

- ・安佐南 4 区 392 号線 ・ 同 395 号線 : 西風新都中央線と下城地区につながる一連のルート（⑤）

■梶屋谷地区

○幅員 6m（以上）を目指す市道

- ・安佐南 4 区 378 号線 ・ 同 381 号線 ・ 同 382 号線 : 梶屋谷地区の骨格となるルート（⑥）

■大東地区

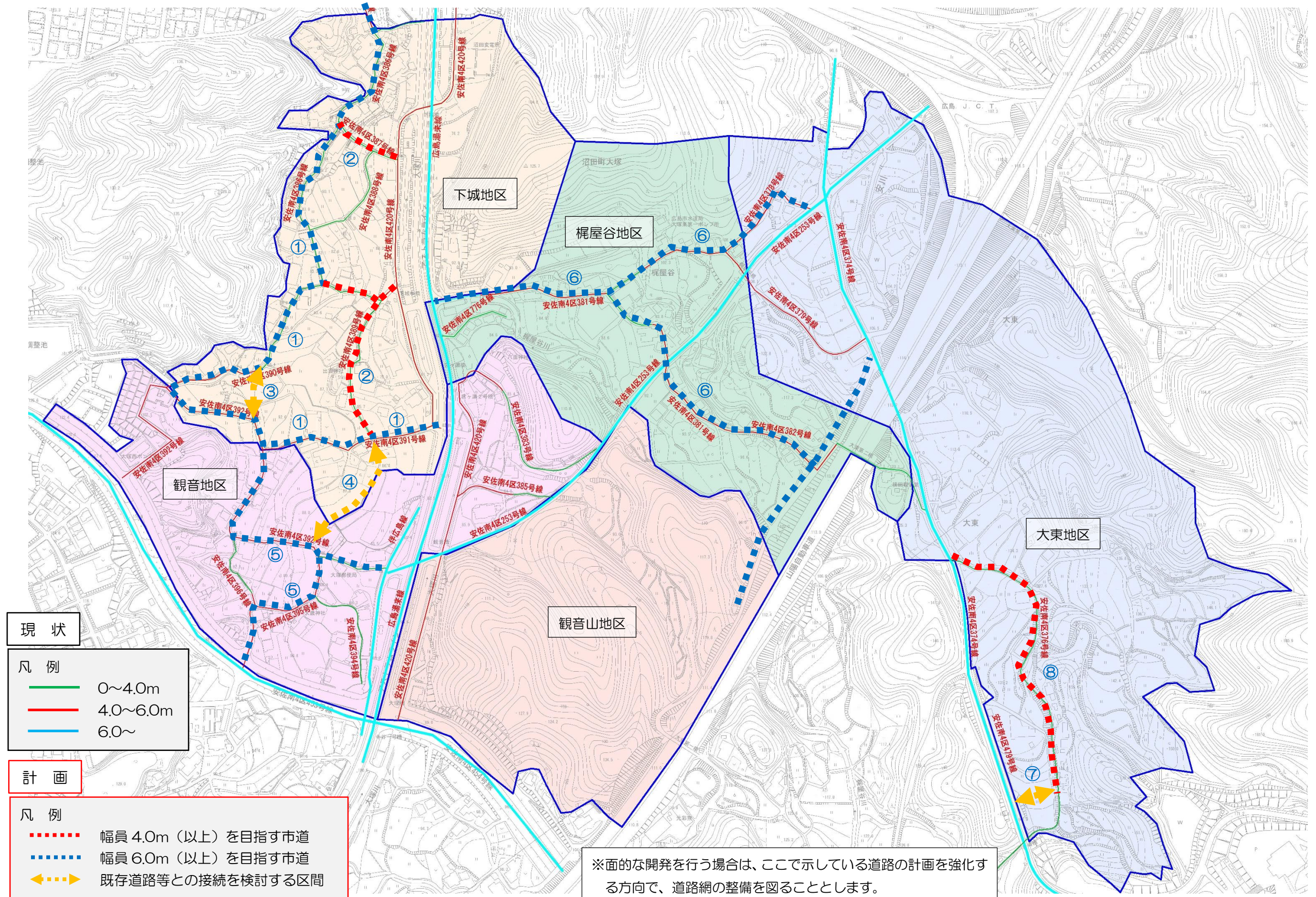
○幅員 4m（以上）を目指す市道

- ・安佐南 4 区 376 号線 : 安佐南 4 区 374 号線と同 479 号線の接続となるルート（⑧）

○既存道路との接続を検討する区間

- ・安佐南 4 区 479 号線 と 同 376 号線を接続する区間について、4m（以上）の道路ネットワークの形成を目指します。（⑦）

■道路計画図（地区施設の計画）



イ. 整備の方針

「まちづくり計画」で幅員 4m（以上）を目指す市道については、大塚下町内会で優先順位（緊急性など）を検討し、沿道の土地所有者等の合意が得られたものについては、広島市に対し、拡幅整備を要望することにします。

広島市による市道の拡幅事業が始まるまでの間に、拡幅部分の土地に新たに建物が立地しないよう、まちづくり計画を周知するとともに、関係する土地所有者等の理解と協力を得るよう取り組みます。

また、地区計画素案を作成する場合には、原則として、まちづくり計画の地区施設として幅員 6m（以上）又は 4m（以上）の道路等を位置づけることにします。

ウ. 公園の計画

安全・快適で、誇りの持てる住みよいまちを築いていくためには、子育て環境の充実、高齢者の活動や住民の憩い・交流の場の確保などが期待されます。こうした点や住民ニーズを踏まえながら、公園（広場）の整備や活用について、住民等の知恵とアイデアを引き出しながら、検討することにします。

今後、地区計画素案を作成する場合には、必要に応じて公園の位置づけを検討することにします。

公園の計画や整備等の段階では、利用しやすさや快適さ、安全・安心と合わせて、地域資源の活用など特色ある公園づくりに努めます。

参考 地区計画制度を活用する際に検討する項目

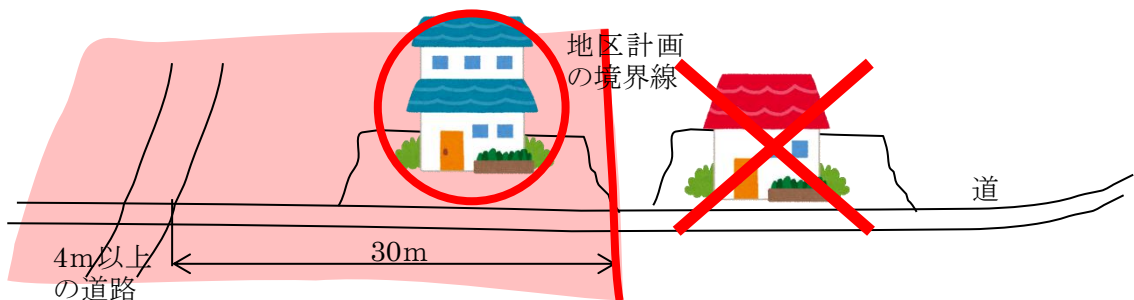
地区計画制度では、土地利用や道路・公園だけではなく、まちの景観や住みやすさなどに繋がる項目を定めることができます。良好なまちづくりを目指して、地域に求められるルールについてもあわせて検討することとします。

なお、地区計画を策定する前に大塚下町内会へ説明し、周辺住民に十分周知することとします。

(1) 地区計画の区域

地区計画制度を活用して都市的土地利用を図ることについて、合意形成ができた範囲を地区計画の区域とします。ただし、幅員6m以上の道路から直線距離で280mを超える“消防活動困難区域”については、地区計画の区域を含めることができません。また、原則、幅員4m以上の道路から直線距離で30mを越える範囲を含めないことにします。

また、土砂法に基づく土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）、土砂災害警戒区域（イエローゾーン）が指定された地域は、地区計画の区域を含めることができません。（P12 参照）



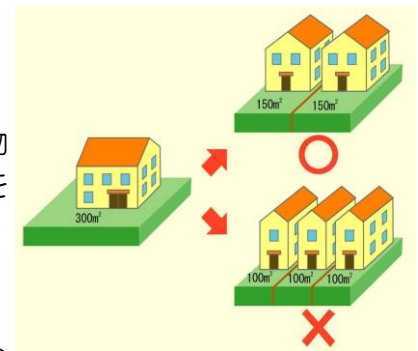
(2) 地区施設の配置及び規模

みなさんが利用する道路・公園・緑地・広場などを地区施設として定め、確保することができます。

(3) 建築物やその他の敷地などの制限に関すること

ア. 建築物等の用途の制限

地区の目指すまちづくりにそぐわないものを排除するため、建物の使い方を制限することができます。あるいは伝統産業の工場等を許容する等のため、緩和することができます。



イ. 建築物の容積率の最高限度又は最低限度

容積率を制限又は緩和し、周囲に調和した土地の有効利用を進めることができます。

エ. 建築物の敷地面積又は建築面積の最低限度

ウ. 建築物の建ぺい率の最高限度

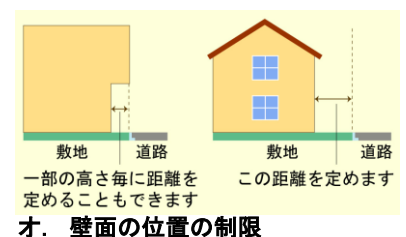
庭やオープンスペースが十分にとれたゆとりのある街並みをつくることができます。

エ. 建築物の敷地面積又は建築面積の最低限度

狭小な敷地による居住環境の悪化を防止、あるいは、共同化等による土地の高度利用を促進することができます。

オ. 壁面の位置の制限

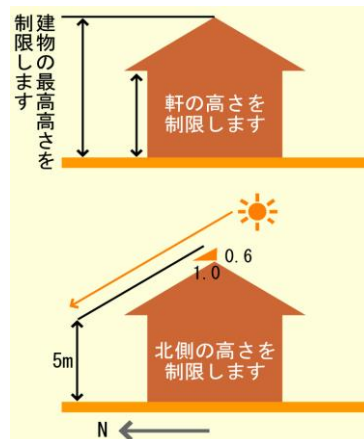
道路や隣地への圧迫感をやわらげ、良好な外部空間をつくることができます。



オ. 壁面の位置の制限

カ. 壁面後退区域における工作物の設置の制限

壁面後退区域内の自動販売機等の工作物の設置を制限し、良好な景観とゆとりある外部空間をつくることができます。



キ. 建築物等の高さの最高限度又は最低限度

街並みの揃った景観の形成や土地の高度利用を促進することができます。

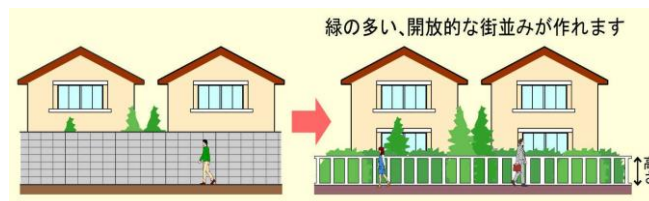
キ. 建築物等の高さの最高限度又は最低限度

ク. 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

色や仕上げ、建物のかたち・デザインの調和を図り、まとまりのある街並みをつくることができます。

ケ. 建築物の緑化率の最低限度

敷地内において植栽、花壇、樹木などの緑化を推進することができます。



ケ. 建築物の緑化率の最低限度 ・ コ. 垣またはさくの構造

コ. 垣またはさくの構造の制限

垣やさくの材料や形を決めます。生垣にして緑の多い街並みをつくることもできます。

(4) その他、土地利用の制限に関すること

現存する樹林地、草地などの良い環境を守り、壊さないように制限することができます。



【 ルールの組み合わせ例 】

例えば、沿道の商業地では…

- 歩道空間を広げて歩きやすくします。
- 1階は住宅にするのをやめて、にぎわいをつくります。
- 看板の大きさや色に統一感をもたせて魅力的な街並みにします。

例えば、住宅地では

- 敷地分割を防止し、ゆとりある環境を維持します。
- 周辺と高さを揃えます。
- お隣とちょっと離して建てるようにします。
- 生け垣にして緑豊かな環境にします。



大塚下地区では、低層の瓦屋根の住宅、手入れの行き届いた敷地内の緑など、ゆったりした風情のある家並みを目にすることができます。そのイメージが崩れないような地区計画を定めることが、美しい景観を保つことにつながります。

また、都市計画法や建築基準法などで定められない内容であっても、協定やガイドラインなどのルールを地権者などで設ける方法も考えられます。