

おおづかしも
大塚下まちづくり計画
(土地利用の将来像、観音山地区編)

平成 28 年(2016)4 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

第2章 大塚下全体の方針

- 1 将来のまちの姿…………… 5
- 2 まちづくりの方針…………… 6
- 3 土地利用計画の方針…………… 8
- 4 地区施設計画の方針…………… 10
- 5 土砂災害に対する留意点…………… 12
- 6 地区計画制度を活用する際に検討する項目…………… 14

第3章 観音山地区の計画

- 1 観音山地区の土地利用現況…………… 16
- 2 観音山地区のまちづくりの方針…………… 18
- 3 観音山地区の土地・建物利用の前提…………… 20
- 4 観音山地区の土地・建物利用…………… 22
- 5 観音山地区の地区施設の計画…………… 28

第1章 はじめに

1 まちづくり計画の目的

大塚は、この10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(2008)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、里山や農地などうるおいのある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、「自治会等の住民合意の下で作成された将来の計画書および計画図で、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盛り込めば、各地権者で地区計画素案を提案できることになりました。

そのため、既にある大塚下まちづくり計画の土地利用基本構想に基づき、機運が高まった地区から「土地利用計画、道路の配置等」をまちづくり計画に追加していくことにより、大塚下のまちづくりを実現していきます。この度は、観音山地区を対象とし、「土地利用計画、道路の配置等」を定めました。

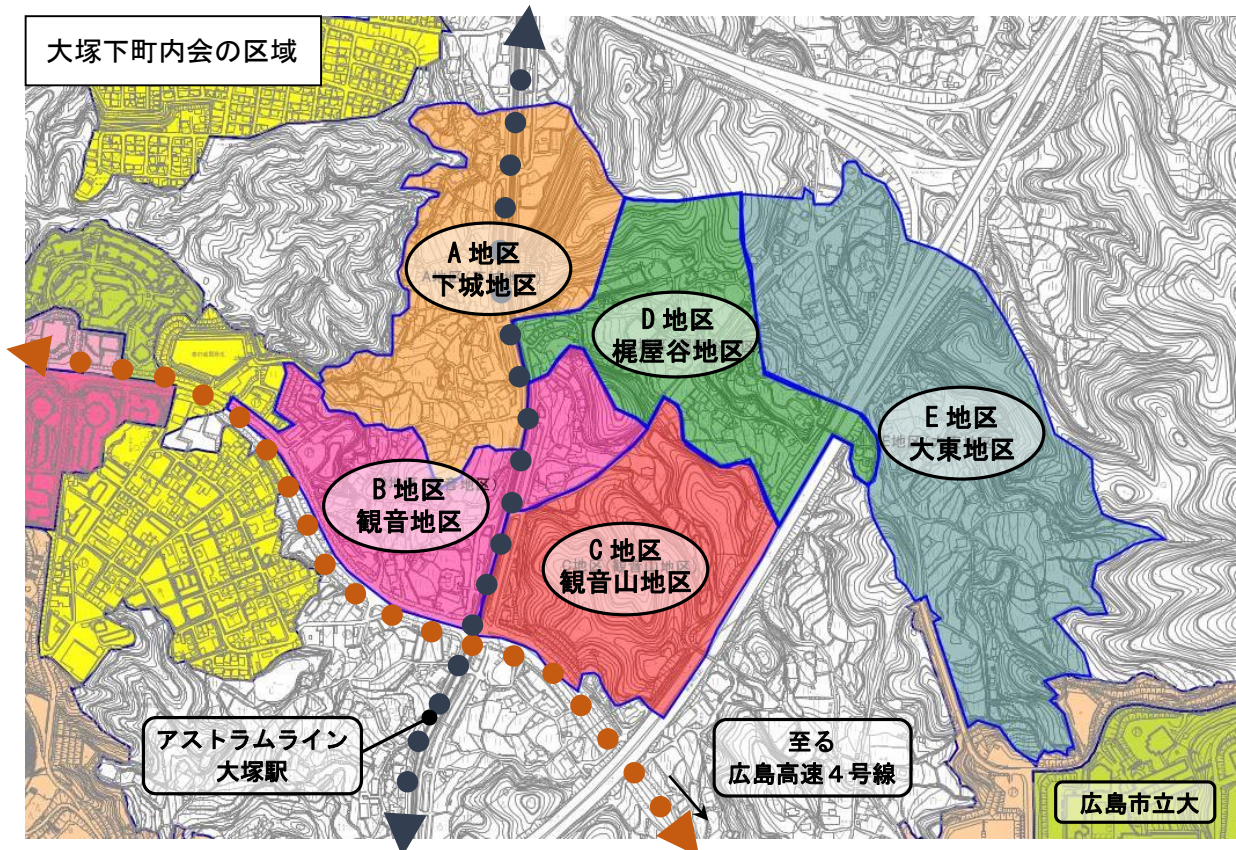
なお、このまちづくり計画は、今後の社会経済条件の変化などに柔軟に対応しながら、実効性を確保していくため、必要に応じて見直しを行います。

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

土地の利用の機運が高まった地区から順にまちづくり計画（土地利用計画及び道路の配置等を示すもの）を策定します。対象とする区域は下記のとおりです。

① 観音山地区



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**開発や建築が厳しく制限**されています。
- その中で、開発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2回の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、郵送で意見の照会を行いました。

大塚下町内会でまちづくり計画の策定を進める方針に決定

土地所有者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（平成27年10月6日）（参加者：36人）

《テーマ》：大塚下の今後の土地利用について、5地区に分かれ、方針を語り合う

《結果》：観音山地区ではまちづくり計画を作る。下城地区については、作るかどうかの検討を続ける。
その他の地区ではこの時点ではまちづくり計画は作らないことにする。

地区別検討会

●下城地区対象地区別検討会（平成27年11月8日）（参加者：9人）

《テーマ》：下城地区でまちづくり計画を策定するか考える

《結果》：参加者だけでは決められないので、住民、地権者にアンケートを取ってみることとなった。

●観音山地区対象地区別検討会（平成27年11月28日）（参加者：18人）

《テーマ》：観音山地区のまちづくり計画素案を考える

《結果》：参加者による合意が取れたので、まちづくり計画素案について意見を募集することとなった。

まちづくり計画素案（観音山地区部分について）に対する意見募集（平成28年2月29日～3月14日）

第2回全体検討会（平成28年3月29日）参加者：21人

《テーマ》：大塚下まちづくり計画（観音山地区編）素案について検討する

（全体計画（目標、方針など）、地区別計画（土地利用、道路、公園）など）

《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。

大塚下町内会でまちづくり計画案を承認（平成28年4月10日）

大塚下まちづくり計画（土地利用の将来像、観音山地区編）の策定

第2章 大塚下全体の計画

1 将来のまちの姿

(1) まちづくりの目標（大塚下まちづくり計画（平成23年3月）より）

大塚下をどのようなまちに育てていくかは、住民の意思と行動が大きく関係してきます。

また、個人個人が、それぞれに土地の保全や活用などを考え、行動することは大切なことですが、その中で共通すること、一緒に取り組んでいくことなど、相互の関係を見だし、具体的に取り組むことが、まちを育てていくためには必要になります。

このため、共有する目標（将来像）を以下のように設定します。

<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～

<目標年次>
2020年（平成32年）

※ガーデン・シティ（田園都市）

19世紀終わり、イギリスで提唱された計画都市の考え方。すぐさま当時の日本の内務省でも調査・研究し、それを“田園都市”と訳し本を出版(1907年)しています。東京の田園調布も、内容は異なりますが、イギリスの「ガーデン・シティ」の動きをきっかけに建設されたものです。大塚では、「ガーデン」を“田園”ではなく、そのまま訳し、“庭園”と捉えてもよいでしょう。



2 まちづくりの方針

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。

(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) 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。

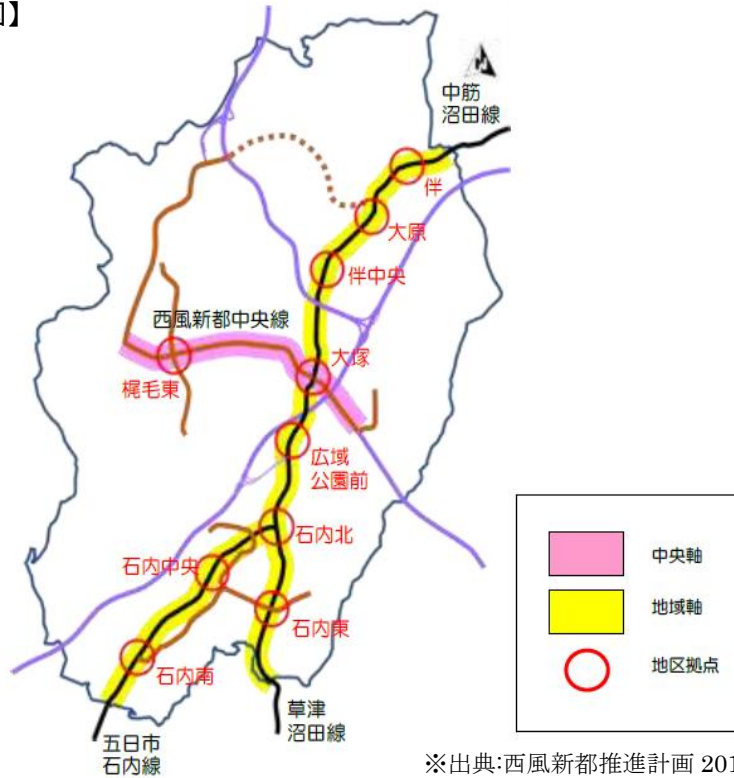
●地域軸

中筋沼田線、草津沼田線、五日市大塚下線（大塚下バイパス）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

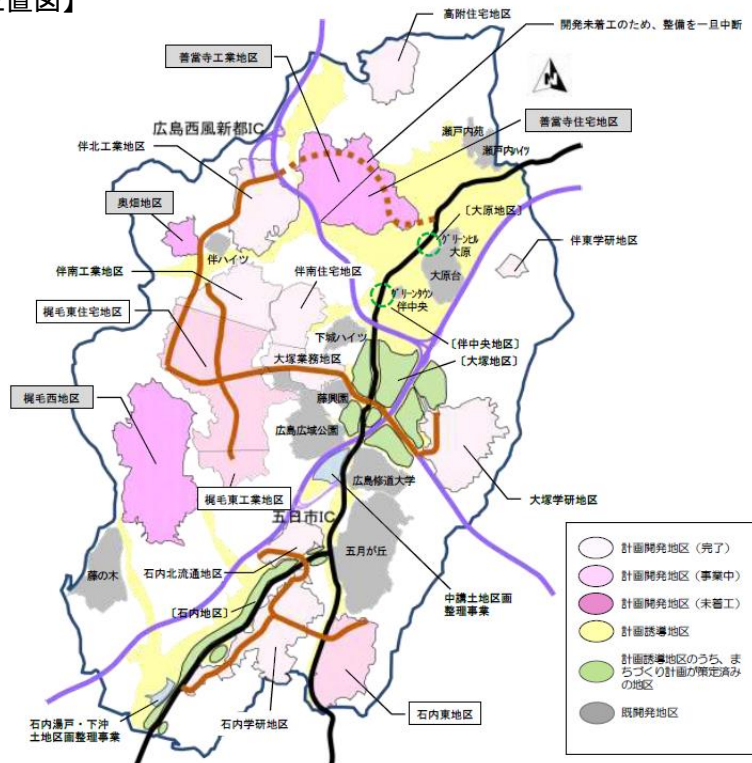
10箇所の「地区拠点」は、その利便性の良さを活かして商業・業務施設、公益施設等の集積を促進し、拠点機能の向上を図る。

【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】



3 土地利用計画の方針

大塚下町内会では、土地利用構想（大塚下まちづくり計画（平成 23 年 3 月））を、次の表及び図に定めています。

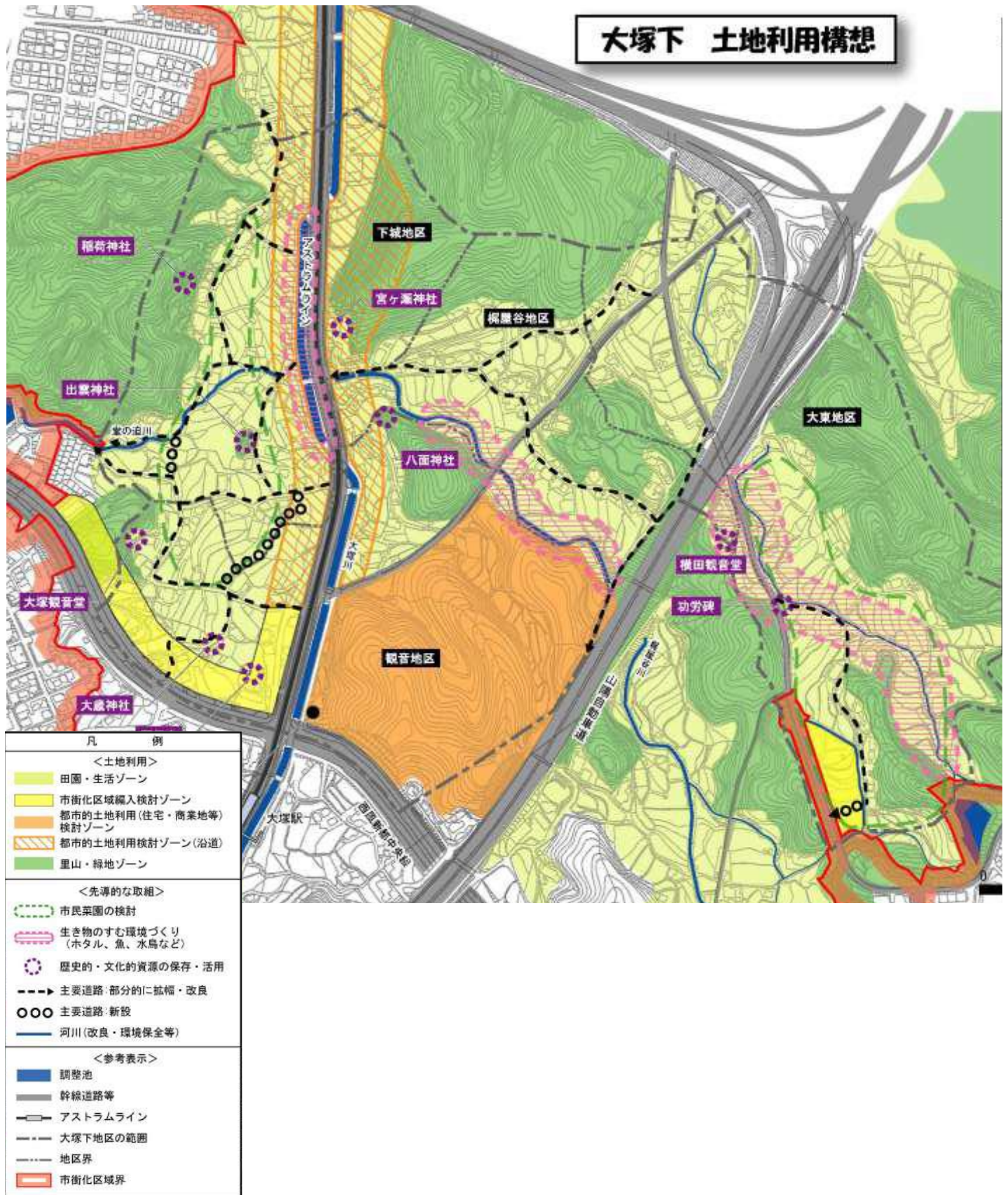


表 土地利用の考え方

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	<ul style="list-style-type: none"> ○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	<ul style="list-style-type: none"> ○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	<ul style="list-style-type: none"> ○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。
			<ul style="list-style-type: none"> ○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。
	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	<ul style="list-style-type: none"> ○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（上記の「田園生活ゾーン」の一部）	<ul style="list-style-type: none"> ○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	現在ホテルや魚、水鳥などが生息している主として水辺の区域	<ul style="list-style-type: none"> ○ホテ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	<ul style="list-style-type: none"> ○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、楽しめるように取り組みます。
	主要道路の整備	主として地区内の骨格となる道路	<ul style="list-style-type: none"> ○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）。
	河川の改良・環境保全等	大塚川及びその支流	<ul style="list-style-type: none"> ○日頃から河川の状態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） ○河川環境の美化・保全に向けて取り組みます。 ○河川の状態をみながら、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。

※先導的な取組：緊急性や波及効果、地域の特色・魅力、実現性などを考慮し、なるべく早く実施すべき取組

4 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。(観音山地区については、区画整理事業の検討の際に道路を定める予定であるため、まちづくり計画には定めませんこととします。区画整理事業の範囲外については、この章に基づき、地区計画や事業ごとにそれぞれ検討するものとします。)

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。

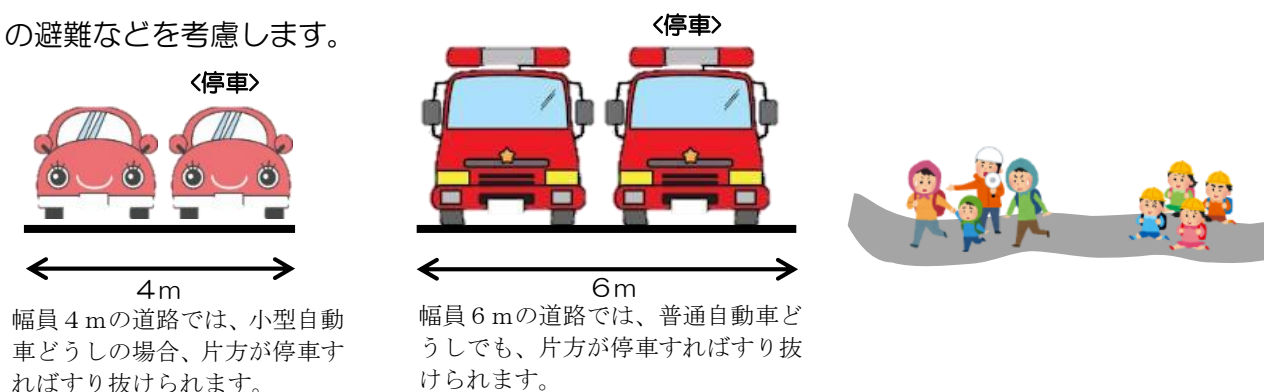


前述のとおり、原則、幅員 4m以上の道路から直線距離で 30mを越える範囲は地区計画の区域に含めませんが、奥まった敷地にも接道するための道路を「地区施設」に位置付けた場合は、30mを超える範囲についても地区計画の区域に含めることができるようになります。

こうしたことから、地区計画の検討にあたっては、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。



参考 大塚小学校区の避難施設一覧

番号	名称	所在地	避難場所	対応する災害種別			
				地震	土砂	高潮	洪水
210	広島修道大学	大塚東一丁目 1-1	体育館	—	○	○	○
211	広島市立大学	大塚東三丁目 4-1	体育館・教室	—	○	○	○
212	願行寺	大塚西二丁目 3-41	本堂	—	○	○	○
213	大塚小学校	大塚西六丁目 1-1	体育館・教室	○	○	○	○
214	大塚児童館	大塚西六丁目 1-2	遊戯室	—	○	○	○
215	中講集会所	大塚西三丁目 26-8	集会室	—	○	○	○
216	下城ハイツふれあい会館	大塚西二丁目 34-22	集会室	—	○	○	○
217	大塚学区集会所	大塚西七丁目 26-19	集会室	—	○	○	○
218	大塚中学校	大塚西六丁目 3-1	体育館・教室	—	○	○	○
219	大塚公民館	大塚西六丁目 3-2	ホール・研修室等	—	○	○	○

(広島市HPより抜粋)

【道路用地を確保・整備する際に注意すること】

- ・ まちづくり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。地区計画を提案する際、開発や建築を行う際には、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、市道の拡幅などにおいて、生活道路（幅員4m）として整備する場合、原則、土地は寄付が前提とされており、地区施設の位置の検討にあたっては、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、道路の受益者が沿道の土地所有者等だけでなく、より広い範囲の人が該当するとして、主要生活道路（幅員6m以上）として整備する場合は、4mを超える部分の敷地については、市が買収することとなります。
- ・ 大塚下町内会では、まちづくり計画で骨格的な道路（6m以上）と位置づけたものは、広島市に対して主要生活道路に位置づけられるよう要望し、整備に際しては市に対し関係する土地の買収を働きかけることにします。また、必要と考えている道路で土地所有者等の合意が得られ、市で整備することが適当と考えられる道路については、市に対し整備を要望することにします。

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。

土地区画整理事業や開発などで新市街地を造成する場合には、広島市と調整を図りながら、事業の中で公園の整備をする必要があります。

5 土砂災害に対する留意点

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。

おりしも広島市では、平成 26 年 8 月 19 日からの豪雨災害により、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。大塚下地区においては、平成 28 年 3 月現在、アストラムラインより東側は土砂災害警戒区域等が指定されており、アストラムラインより西側は今後指定される予定となっています。

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、広島市では、今回の災害を受け、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。

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）（平成 27 年 2 月 13 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第 2・2 に掲げる地域及び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、土砂災害特別警戒区域の指定が見込まれる土地の区域

※ (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、原則として地区計画の区域に含めないものとする。ただし、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。）の用途を制限する場合にあってはこの限りではない。

(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。）

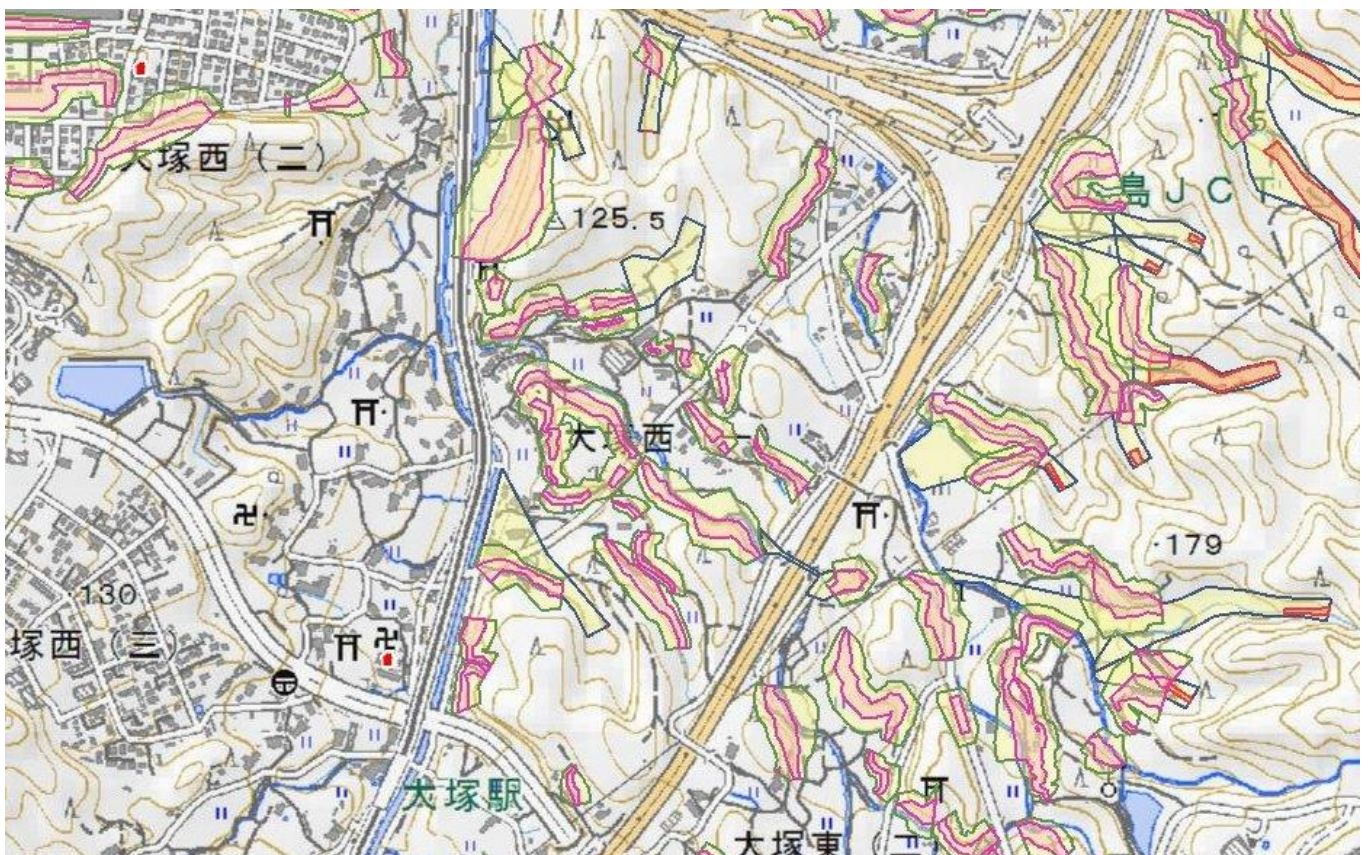
ア まちづくり計画が作成されていること。

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(アストラムライン西側については、今後調査・指定される予定)



出典：広島県砂防課「土砂災害ポータル」

<input checked="" type="checkbox"/> 土石流	
【指定済】	
特別警戒区域	
警戒区域	
【調査済(指定前)】	
特別警戒区域	
警戒区域	
<input checked="" type="checkbox"/> 急傾斜地	
【指定済】	
特別警戒区域	
警戒区域	
【調査済(指定前)】	
特別警戒区域	
警戒区域	
<input checked="" type="checkbox"/> 地すべり	
【指定済】	
特別警戒区域	
警戒区域	
【調査済(指定前)】	
特別警戒区域	
警戒区域	
▼ その他	
<input checked="" type="checkbox"/> 避難所 出典	

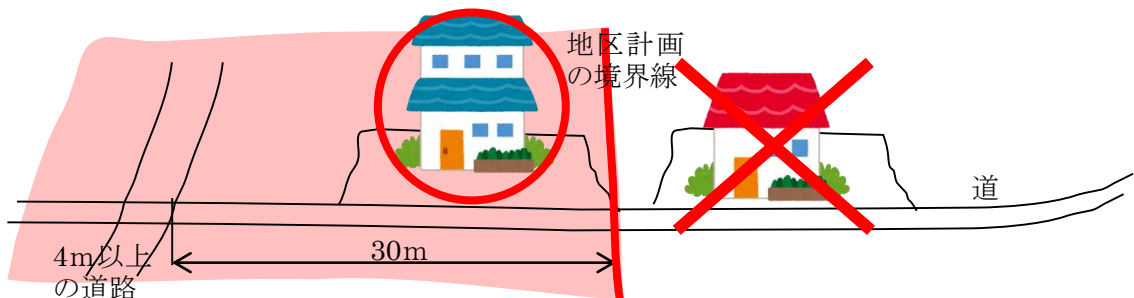
6 地区計画制度を活用する際に検討する項目

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。

(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）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ません。（☞ 第2章 5参照）



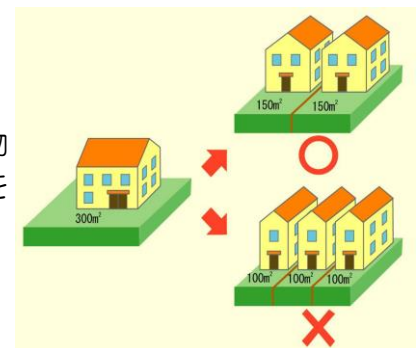
(2) 地区施設の配置及び規模（☞ 第3章 5 参照）

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（☞ 第3章 3, 4 参照）

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（☞ 第3章 3, 4参照）

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（☞ 第3章 3, 4 参照）

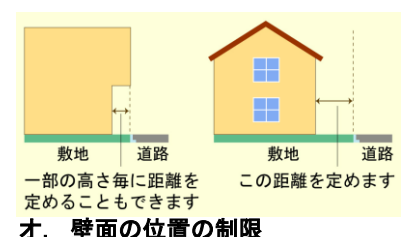
庭やオープンスペースが十分にとれたゆとりのある街並みをつくることができます。

エ. 建築物の敷地面積又は建築面積の最低限度（☞ 第3章 4 参照）

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

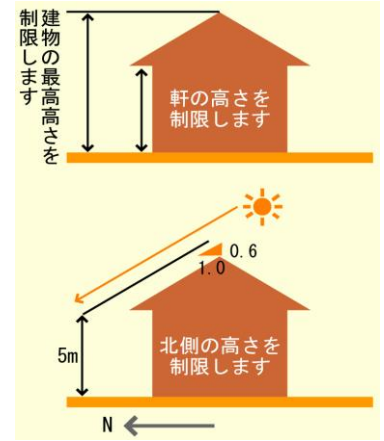
道路や隣地への圧迫感をやわらげ、良好な外部空間をつくることができます。



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(☞ 第3章 4 参照)

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。



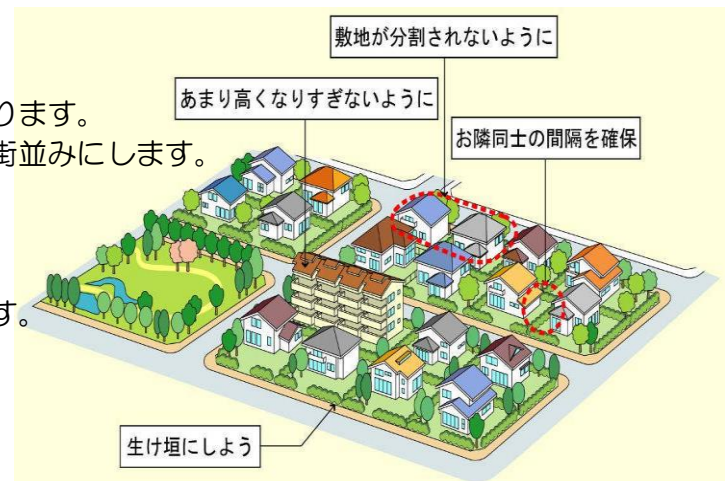
【 ルールの組み合わせ例 】

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。

第3章 観音山地区の計画

1 観音山地区の土地利用現況

観音山地区のまちづくり計画策定時における土地の利用の現況は、下記のとおりです。

- ◆検討区域は、大部分が山林となっており、山林内には墓地が点在している。また、沿道の一部に自動車販売店(修理工場含む)や集合住宅がある。
- ◆検討区域は、河川と道路に挟まれた丘陵地形であり、標高は85～135m(高低差50m)となっている。
- ◆検討区域と中筋沼田線との間には大塚川が流れており、道路接続先は、西風新都中央線と安佐南4区253号線の2方向が考えられる。
- ◆検討区域の南側(西風新都中央線側)は、道路との高低差が大きく、傾斜が急な斜面地となっている。また、計画地の北側(安佐南4区253号線側)は、比較的緩やかな傾斜となっている。
- ◆検討区域及び周辺の家屋等は、土砂災害警戒区域(急傾斜・土石流)の指定がされている。

これらの現況を元に、観音山地区のまちづくりの方針を定めます。





2 観音山地区のまちづくり方針

前記の「将来のまちの姿」、「まちづくりの方針」及び「観音山の土地利用現況」などのこの区域の特性や位置づけを踏まえ、地区計画制度などを活用することにより、生活環境、地域軸、地区拠点の整備・充実を促進します。

(1) 道路の整備方針

◆安佐南4区253号線又は西風新都中央線に接続する幹線道路(幅員9m以上)を検討する。また、中東・寺谷地区への道路を検討し、周辺地区とのネットワークの強化を図る。なお、現道である中東・寺谷地区内のアクセス可能な道路や山陽自動車道沿い道路の拡幅について要望を検討する。

(2) 公園の整備方針

◆検討中の土地区画整理事業地内に基準に合った公園を確保する。

(3) 土地・建物利用方針

大塚下まちづくり計画(平成23年3月 大塚町内会策定)の土地利用構想において都市的土地利用(住宅・商業地等)検討ゾーンに位置づけられていること(☞第2章 3参照)や、西風新都推進計画2013において地区拠点・中央軸・地域軸として土地の高度利用と商業・業務施設の集積や都市型居住や生活利便施設等の立地を促進し土地の有効利用を図る地区と位置づけられていること(☞第2章 2参照)から、下記のように土地・建物利用方針を定める。

㊤ 住宅地 形成地区(第一種住居専用地域想定)

本地区の大部分は、土地区画整理事業を検討中であり、落ち着きのある住宅地市街地の形成を目的としていることから、戸建住宅を主体とした「住宅形成地区」とする。なお、山陽自動車道中心より100mの範囲は、住宅にふさわしい騒音の少ない環境とするため、環境対策施設や緩衝帯設置などの騒音対策を行い、環境基準に適合させるものとする。

なお、西風新都推進計画2013との整合を加味し、次の地区も条件付きで許容するものとする。

㊥ 沿道軸 形成地区(第一種住居地域想定)

沿道(安佐南4区253号線、広島湯来線、西風新都中央線)の道路境界から概ね30mは、区画整理事業や開発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、都市型住宅・生活利便施設等を検討できる地区とする。

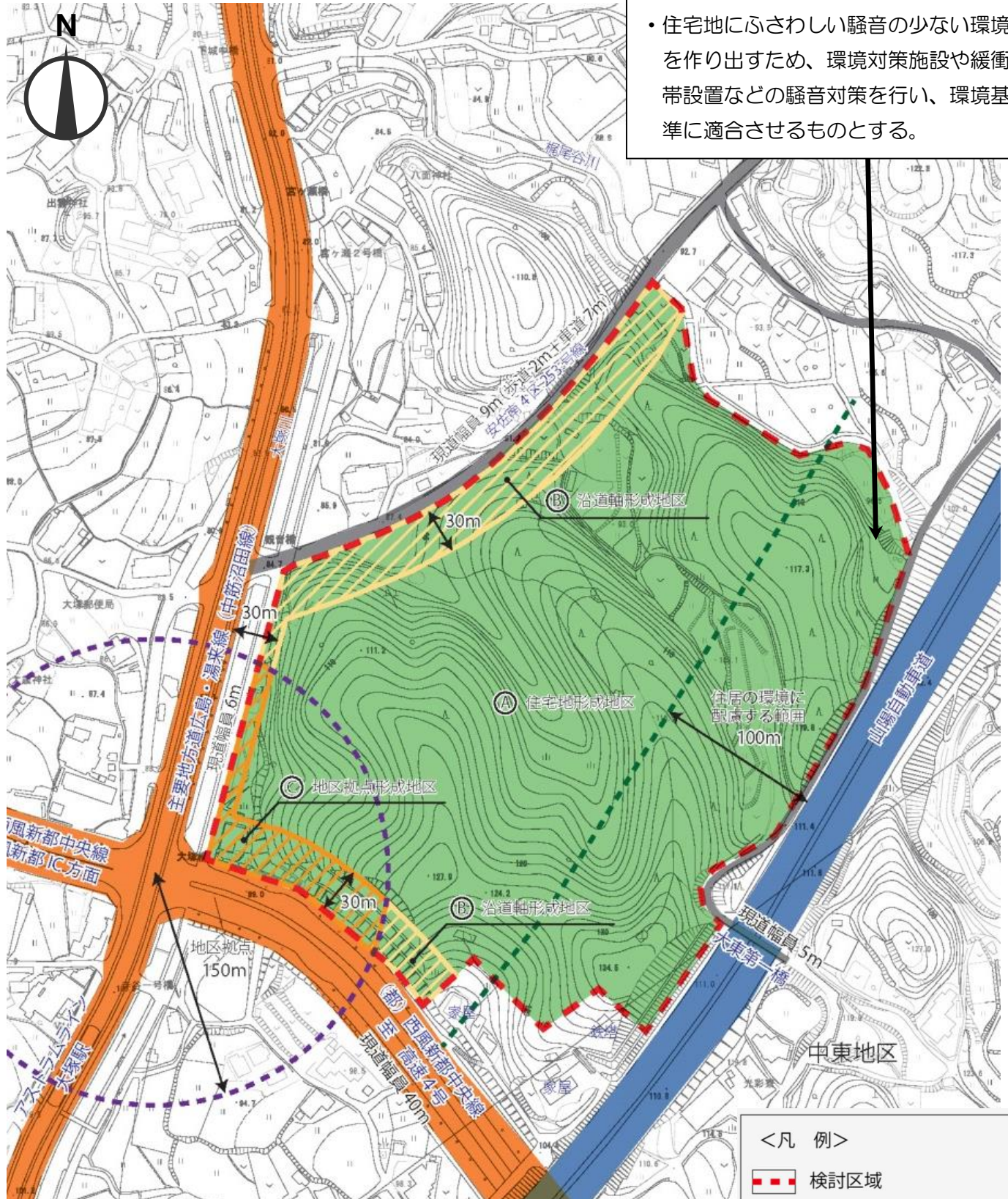
㊦ 地区拠点 形成地区(第二種住居地域想定)

大塚北交差点から半径150m程度の範囲の広島湯来線及び西風新都中央線の道路境界から、概ね30mの範囲は、区画整理事業や開発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とする。

なお、㊤及び㊥の地区は、後背地(沿道から30mより離れた区域)を含めた一体的な開発及び建築が実施されることが担保される場合には、概ね30mの区域の区分にこだわらず、土地利用の制限を検討することができるものとする。

住居の環境に配慮する範囲
 (山陽自動車道の影響範囲)

- 住宅地にふさわしい騒音の少ない環境を作り出すため、環境対策施設や緩衝帯設置などの騒音対策を行い、環境基準に適合させるものとする。



<凡 例>

	検討区域
	地区拠点
	住居の環境に配慮する範囲
	(A) 住宅形成地区
	(B) 沿道軸形成地区
	(C) 地区拠点形成地区

3 観音山地区の土地・建物利用の前提

(1) 土地・建物利用の基本理念

土地・建物利用のあり方は、地区の性格や環境・景観を方向づける重要なものです。

方針に沿って、「大塚下の自然・田園を活かし快適に住まうことのできる住宅の区域」や「生活環境を充実するための幹線沿道の区域」、「交通の利便性の良さを活かし、商業・業務施設・公益施設等の集積を促進した地区拠点」など、区域に応じてメリハリをつけ、あるべき将来の像を描きながら地区計画素案を検討し、地域の資源となるような建物を建てていく必要があります。

(2) 目指す用途地域における留意点

まちづくり計画の土地・建物利用の方針の設定に当たっては、ワークショップ（全体検討会及び地区別検討会）などで出された意見、大塚下まちづくり計画（☞ 第2章 3参照）、西風新都推進計画 2013（☞ 第2章 2参照）を基に、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しました。

◆想定している用途地域等

区 分	想定している用途地域	容積率	建ぺい率
①住宅地 形成地区	第一種低層住居専用地域	100%	50%
②沿道軸 形成地区	第一種住居地域	200%	60%
③地区拠点 形成地区	第二種住居地域	200%	60%

地権者等で地区計画を策定する際には、まちづくり計画を元に、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のが求められます。



表 用途地域（市街化区域）による建物の用途制限の概要

第一種低層住居専用地域
 ㊤ 住宅地 形成地区で基本とする用途地域

第一種住居地域
 ㊤ 沿道軸 形成地区で基本とする用途地域

第二種住居地域
 ㊤ 地区拠点 形成地区で基本とする用途地域

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, 寄宿舍, 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						▲	▲	○	○	○	○	▲	▲ 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					○	○	○	○	○	○	○	○		
ホテル, 旅館	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					▲	○	○	○	○	○	○	○	▲ 3,000㎡以下	
	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						▲	▲	○	○	○	○	○	▲ 10,000㎡以下	
大規模集客施設 ^{注)}	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	
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	
	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							○	○	○	○	○	○	② 3,000㎡以下 2階以下	
	倉庫業倉庫								○	○	○	○	○	③ 2階以下	
	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
	危険性及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
	危険性及環境を悪化させるおそれが少ない工場									②	②	○	○	○	作業場の床面積
	危険性及環境を悪化させるおそれがやや多い工場											○	○	○	① 50㎡以下 ② 150㎡以下
危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場												○	○	▲政令130条の6で定めるものは可	
自動車修理工場	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。

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。

4 観音山地区の土地・建物利用

①住宅地形成地区

落ち着いたある住宅市街地が形成されるように、戸建の低層住宅を主体とした地区にします。

ただし、山陽自動車道の沿線については、かなりの騒音が想定されるため、環境対策施設や緩衝帯設置などの騒音対策を行い環境基準に適合させることにより住宅地にふさわしい騒音の少ない環境とすることを前提に、以下のとおり土地・建物利用を定めます。

【基本とする用途地域】

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。

- ・「第一種低層住居専用地域」

【地区計画でさらに強化する用途制限（必須）】

低層住宅団地としての良好な居住環境を形成させるため、次に掲げる建築物及びこれに附属する建築物の建築を地区計画でさらに制限します。

- ・学校（ただし、幼稚園は除く）
- ・神社、寺院、教会その他これらに類するもの
- ・老人ホーム、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの
- ・公衆浴場

【地区計画でさらに強化する用途制限（選択）】

当該地区においては、地区計画を活用する区域のすべてを一律に制限してしまうと、生活や様々な活動ができなくなったり、大きく制約されたりする場合があります。

次の用途については、地区計画を活用する区域ごとに開発・建築の制限を検討し、「第一種低層住居専用地域」で建築が認められている用途について、必要に応じてさらに地区計画で制限をかけることにします。

- ・住戸数が3以上の長屋、共同住宅

【容積率・建ぺい率】

第一種低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。

- ・容積率 100%
- ・建ぺい率 50%

【建築物の敷地の制限】

狭小な敷地による居住環境の悪化を防止し、落ち着いたある住宅団地が形成するため、地区計画を活用する場合、建物の敷地の最小限度を次のとおりとします。

- ・165㎡

【建築物の高さの制限】

第一種低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、建築物の高さの最高限度を次のとおりとします。

- ・10m

【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。

■地区計画で定める制限の方向性

番号	区分	建物の種類	第一種低層住居専用地域	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	○	○	
2		アパート（2階以下）	○	※	地区計画により追加制限を検討（選択）
3		マンション（5階建程度）	×	×	
4		マンション（10階建程度以上）	×	×	
5	店舗・事務所等	洋服店、自転車店、事務所、パン屋等で、その用途の床面積が50㎡以下かつ延べ面積の1/2未満の兼用住宅	○	○	
6		一般の店舗、飲食店等	×	×	
7		一般の事務所	×	×	
8		ホテル、旅館	×	×	
9	遊戯・風俗施設	カラオケボックス	×	×	
10		展示場、バッチングセンター	×	×	
11		マーチャン屋、パチンコ屋※	×	×	
12		風俗施設※	×	×	
13	公共公益施設等	宗教施設（神社、寺院、教会等）	○	×	地区計画により制限
14		公衆浴場	○	×	地区計画により制限
15		診療所、保育所	○	○	
16		学校	○	×	地区計画により制限
17		幼稚園	○	○	
18		老人ホーム等	○	×	地区計画により制限
19		自動車教習所	×	×	
20	工場・倉庫	自動車修理工場（300㎡以下）	×	×	
21		大型冷凍倉庫（倉庫業）	×	×	
22		危険性や環境悪化の恐れがややある工場	×	×	
23		危険性や環境悪化の恐れが著しくある工場	×	×	

※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
- ×
- ※：地区計画を検討する際に、追加の制限を検討（選択制）

② 沿道軸形成地区

沿道(安佐南4区253号線、広島湯来線、西風新都中央線)の道路境界から概ね30mは、区画整理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、都市型住宅・生活利便施設等を検討できる地区にします。

【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」

【地区計画で強化する用途制限（必須）】

住宅地としての良好な居住環境と周辺環境に配慮した都市型住宅・生活利便施設の形成のため、「第一種住居地域」で建築が認められていない用途のほか、次の用途については、地区計画で制限をかけ、開発・建築できないようにすることにします。

- ・ホテル・旅館
- ・宗教施設(神社、寺院、教会等)
- ・自動車教習所(自動車学校)
- ・遊戯施設(バッティング練習場、ゴルフ練習場等)
- ・15㎡を超える畜舎(店舗等に付属するものは除く)

【地区計画で強化する用途制限（選択）】

当該地区においては、地区計画を活用する区域のすべてを一律に制限してしまうと、生活や様々な活動ができなくなったり、大きく制約されたりする場合があります。

次の用途については、地区計画を活用する区域ごとに開発・建築をできるようにするかどうか検討し、必要に応じて地区計画で立地制限をかけるようにすることにします。

- ・公衆浴場
- ・危険性や環境悪化のおそれが非常に少ない工場

【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・建ぺい率を次の通りとします。

- ・容積率200%
- ・建ぺい率60%

【建築物の高さの制限】

周辺環境に配慮するために、地区計画を活用する場合、建物の高さの最高限度を次の通り定めることとします。

- ・原則12m

ただし、町内会の合意が得られ、周囲の農地や住宅に対して日影を落とさないなどの配慮を行うことを条件に、高さ制限を緩める(20m程度)ことを検討できるものとします。

【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。

■地区計画で定める制限の方向性

番号	区分	建物の種類	目指す 用途地域 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)	○	※	地区計画により高さ制限を 検討(選択)
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(店舗等の床面積が 500㎡を超え3000㎡以下)	○	○	
6		会社の事務所(3000㎡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×)	▲ 3000㎡以下	×	地区計画により制限
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	▲ 3000㎡以下	×	地区計画により制限
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)	○	×	地区計画により制限
12		公衆浴場	○	※	地区計画により追加制限を 検討(選択)
13		診療所、保育所	○	○	
14		老人ホーム等	○	○	
15		自動車教習所	▲ 3000㎡以下	×	地区計画により制限
16	工場・ 倉庫	自動車修理工場	▲ 50㎡以下	▲ 50㎡以下	既存の自動車修理工場に配 慮
17		畜舎(15㎡を超えるもの)	▲ 3000㎡以下	▲	地区計画により制限(店舗等 に付属するもの)
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恐れが非常に少ない工 場	▲ 50㎡以下	※	地区計画により追加制限を 検討(選択)
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(選択制)

③地区拠点形成地区

大塚北交差点から半径 150m程度の範囲の広島湯来線及び西風新都中央線の道路境界から、概ね 30mの範囲は、区画整理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にします。

【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」

【地区計画で強化する用途制限（必須）】

中央軸と地域軸の結節点であり、地区拠点として位置付けられている。一方、背後地の住宅形成地区の良好な居住環境を確保する観点から、周辺環境に配慮した商業・業務施設、都市型住宅、生活利便施設の形成のため、「第二種住居地域」で建築が認められていない用途のほか、次の用途については、地区計画で立地制限をかけ、開発・建築できないようにすることにします。

- ・宗教施設(神社、寺院、教会等)
- ・自動車教習所(自動車学校)
- ・遊戯施設(バッティング練習場、ゴルフ練習場等、パチンコ屋、馬券、車券発売所)
- ・カラオケボックス(鉄筋コンクリート造等の遮音上有効な建築物内に設けるものは除く)
- ・15㎡を超える畜舎(店舗等に付属するものは除く)

【地区計画で強化する用途制限（選択）】

当該地区においては、地区計画を活用する区域のすべてを一律に制限してしまうと、生活や様々な活動ができなくなったり、大きく制約されたりする場合があります。

次の用途については、地区計画を活用する区域ごとに開発・建築をできるようにするかどうか検討し、必要に応じて地区計画で立地制限をかけるようにすることにします。

- ・ホテル・旅館
- ・公衆浴場
- ・危険性や環境悪化のおそれが非常に少ない工場

【容積率・建ぺい率】

地区拠点であり、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・建ぺい率を次の通りとします。

- ・容積率200%
- ・建ぺい率60%

【建築物の高さの制限】

周辺の生活環境(日影、プライバシー)の保全の観点から、建物の高さの制限は導入の有無を含め地区計画で検討することにします。

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ることにします。

【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。

■地区計画で定める制限の方向性

番号	区分	建物の種類	目指す 用途地域 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)	○	※	地区計画により高さ制限を 検討(選択)
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(店舗等の床面積が 500㎡を超え10000㎡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×)	○	※	地区計画により追加制限を 検討(選択)
8	遊戯・ 風俗施設	カラオケボックス	○	▲ 防音構造	地区計画により条件付制限
9		バッティングセンター、ゴルフ練習場	○	×	地区計画により制限
10		パチンコ屋、その他風俗施設	○ 条例の制限有	×	
11	公共公益 施設等	宗教施設(神社、寺院、教会等)	○	×	
12		公衆浴場	○	※	地区計画により追加制限を 検討(選択)
13		診療所、保育所	○	○	
14		老人ホーム等	○	○	
15		自動車教習所	○	×	地区計画により制限
16	工場・ 倉庫	自動車修理工場	▲ 50㎡以下	▲ 50㎡以下	
17		畜舎(15㎡を超えるもの)	○	▲	地区計画により条件付制限 (店舗等に付属するもの)
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恐れが非常に少ない工 場	▲ 50㎡以下	※	地区計画により追加制限を 検討(選択)
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(選択制)

5 観音山地区の地区施設の計画

(1) 道路の計画

①配置と規模・整備の方針

対象法令に基づき開発や土地区画整理事業などにより観音山の一部を宅地に造成する際には、対象法令に基づき適切な規模の道路を適切に配置する。

(2) 公園の計画

対象法令に基づき開発や土地区画整理事業などにより観音山の一部を宅地に造成する際には、対象法令に基づき適切な規模の公園を適切に配置する。