

7 2. 西風新都石内湯戸地区 地区計画

決 定 令和5年 2月 2日 広島市告示第38号  
 最終変更 令和6年 2月 28日 広島市告示第75号  
 （西風新都計画誘導型「まちづくりタイプ」）

名 称	西風新都石内湯戸地区 地区計画	
位 置	広島市佐伯区五日市町大字石内の一部	
面 積	約3.0ha	
地区計画の目標	<p>石内湯戸地区（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であって、石内地区の南西部に位置し、豊かな田園環境の中に幹線道路の利便性を兼ね備えた地区である。</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いる。また、地域住民等によって策定された「石内まちづくり基本構想」及び「石内まちづくり計画」においても、地区計画制度を活用しながら、地域軸にふさわしい計画的な土地利用を促進することとされている。</p> <p>このため、本地区の土地所有者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、自然と生活文化を大切にしながら、適切かつ良好な土地利用を実現するため、地区を三つに区分し、土地利用に関する方針を以下のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>「沿道地区A」は、沿道環境や景観の改善等を進め、幹線道路を生かした沿道にふさわしい土地利用を進める地区とする。</li> <li>「沿道地区B」は、幹線道路沿道のまとまった土地を生かし、商業施設の立地を図る地区とする。</li> <li>「住居地区」は、田園環境等の周辺環境に配慮しつつ、安全で快適な生活環境を形成する地区とする。</li> </ol>
	地区施設の整備の方針	<p>本地区においては、田園環境等の周辺環境に配慮しつつ、安全で快適な生活環境の形成と幹線道路を生かした沿道にふさわしい土地利用を進めるため、街区道路、緑地、調整池及び水路について地区整備計画に位置付け、開発により整備する。</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"> <li>建築物の用途の制限</li> <li>建築物の容積率の最高限度</li> <li>建築物の建蔽率の最高限度</li> <li>建築物の敷地面積の最低限度</li> <li>建築物の高さの最高限度</li> <li>壁面の位置の制限</li> <li>建築物等の形態又は意匠の制限</li> <li>垣又は柵の構造の制限</li> </ol> <p>なお、沿道地区Aについては、建築基準法第61条に定める準防火地域内の建築物を建築することにより、本地区の不燃化と防災力の向上を図る。</p>
	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24年法律第189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	地区施設の配置及び名称		道路		
			名称	幅員	延長
			街区道路	約6メートル	約130メートル
			緑地		
			名称	面積	
			緑地	約870平方メートル	
			その他の公共空地		
			名称	面積	
			調整池	約1,500平方メートル	
			水路	約280平方メートル	
建築物等に関する事項	地区の区分	名称	沿道地区A (市街化調整区域)	沿道地区B (市街化調整区域)	住居地区 (市街化調整区域)
		面積	約0.6ha	約2.0ha	約0.4ha
	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 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（いずれも警戒区域内のものに限る。） 4 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、学校又は医療施設（いずれも警戒区域内のものに限る。） 5 神社、寺院、教会その他これらに類するもの	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 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもので、その用途に供する部分の床面積の合計が2,000平方メートル以内のもの 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（警戒区域内の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条第1号に掲げるものを除く。） 3 前各項の建築物に附属するもの	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 ホテル又は旅館 4 自動車教習所 5 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。） 6 建築基準法別表第2（ほ）項に掲げる建築物	

		<p>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</p> <p>7 ホテル又は旅館</p> <p>8 自動車教習所</p> <p>9 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。）</p> <p>10 勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの</p> <p>11 カラオケボックスその他これに類するもの（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を除く。）</p> <p>12 劇場、映画館、演芸場又は観覧場</p> <p>13 倉庫業を営む倉庫</p> <p>14 建築基準法別表第2（り）項に掲げる建築物</p> <p>15 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項第2号から第5号までに掲げる風俗営業に係る建築物</p> <p>16 ナイトクラブその他これに類する建築基準法施行令第130条の7の3に定める建築物</p>		
	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7	10分の6	
	建築物の敷地面積の最低限度	—	<p>4,000平方メートルとする。</p> <p>ただし、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の敷地については、この限りでない。</p>	—

		<p>建築物の高さの 最高限度</p>	<p>1 建築物の各部分の高さは、次に掲げるもの以下としなければならない。</p> <p>(1) 前面道路の反対側の境界線からの水平距離が20メートル以下の範囲内においては、当該部分から前面道路の反対側の境界線までの水平距離に1.5を乗じて得たもの</p> <p>(2) 当該部分から隣地境界線までの水平距離に、建築物の高さが31メートルを超える部分を有するものにあつては、その部分から隣地境界線までの水平距離のうち最小のものに相当する距離を加えたものに2.5を乗じて得たものに、31メートルを加えたもの</p> <p>2 前面道路の境界線から後退した建築物に対する前項第1号の規定の適用については、同号中「前面道路の反対側の境界線」とあるのは、「前面道路の反対側の境界線から当該建築物の後退距離（当該建築物（地盤面下の部分又は建築基準法施行令第130条の12第1号から第4号まで若しくは第6号で定める部分を除く。）から前面道路の境界線までの水平距離のうち最小のものをいう。）に相当する距離だけ外側の線」とする。</p> <p>3 建築物の敷地が2以上の道路に接し、又は公園、広場、水面その他これらに類するものに接する場合、建築物の敷地とこれに接する道</p>	<p>（ 建築基準法第56条第1項第2号ニ及び同法別表第3の5の項（に）の欄の規定に基づき定める数値による ）</p>
--	--	-------------------------	--	---

			<p>路若しくは隣地との高低差が著しい場合その他特別の事情がある場合における第1項及び第2項の規定の適用の緩和に関する措置は、建築基準法施行令第132条から第135条の3に定めるところによる。</p> <p>4 第1項第2号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。</p> <p>5 第1項第1号の規定及び建築基準法施行令第130条の12の規定による高さの算定については、前面道路の路面の中心からの高さによる。</p> <p>6 第1項に規定する建築物の高さには、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、12メートルまでは、当該建築物の高さに算入しない。</p>	
		<p>壁面の位置の制限</p>	<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) 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>(2) 簡易な構造の自動車庫</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)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又はこれを掲出する物件</p> <p>(3) 屋上又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>(3) 地盤面からの高さが1.2メートル以下のもの</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。」





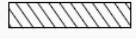



理由（都市計画法施行規則第9条第3項に規定する当該都市計画を定めた理由）

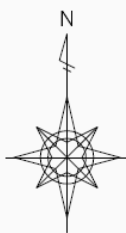
本地区は、「活力創造都市“ひろしま西風新都”推進計画2013」において「計画誘導地区」に位置付けられ、地域住民が主体となって地区計画制度等を活用し、計画的な魅力あるまちづくりを行う地区とされている。また、地域住民等によって策定された「石内まちづくり基本構想」及び「石内まちづくり計画」においても、地区計画制度を利用しながら、地域軸にふさわしい計画的な土地利用を促進することとされている。

石内地区の南西部に位置し、豊かな田園環境の中に幹線道路の利便性を兼ね備えた立地特性を生かすとともに、計画的で魅力ある市街地環境の形成を図るため、地区計画を定めるものである。

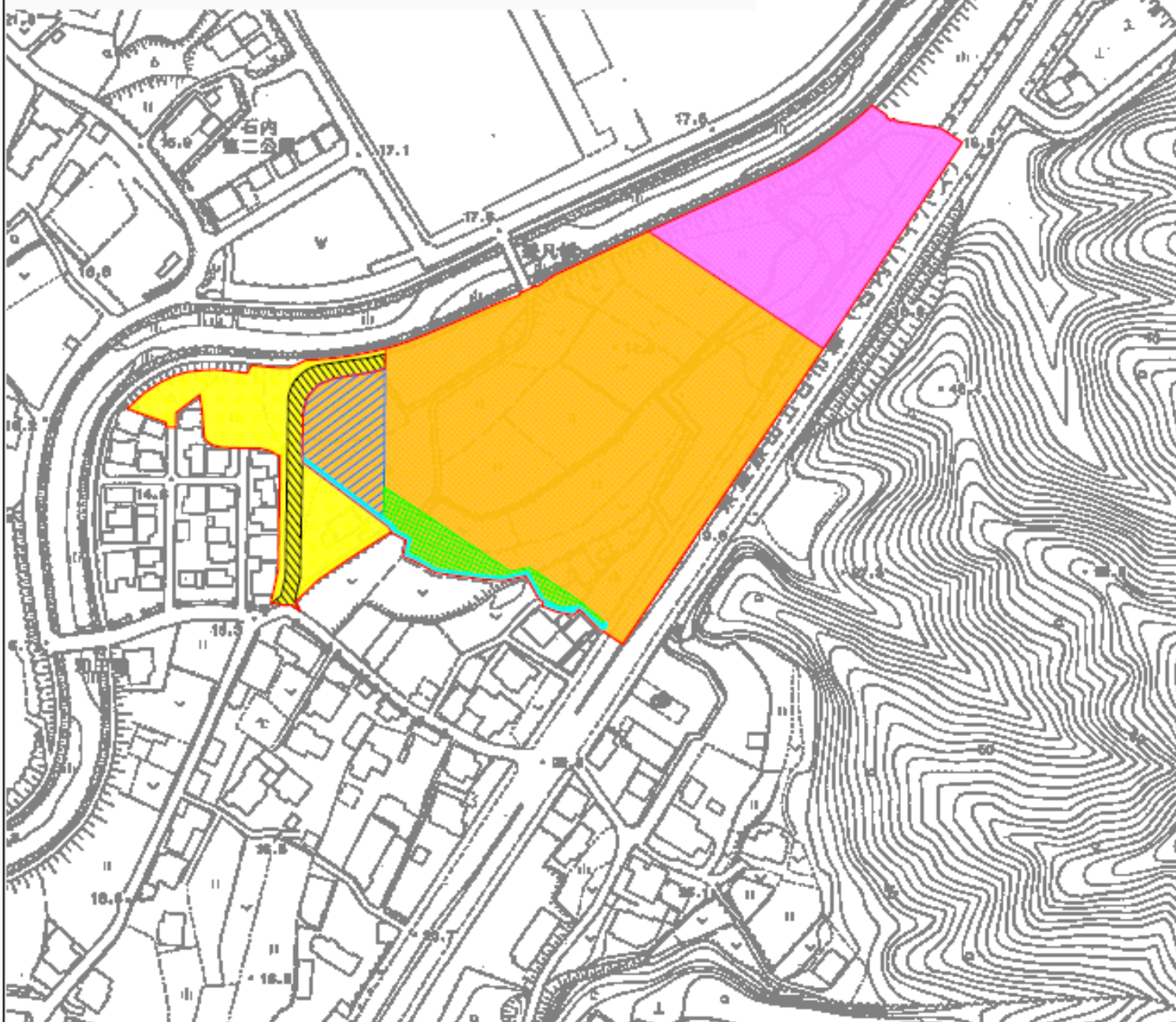
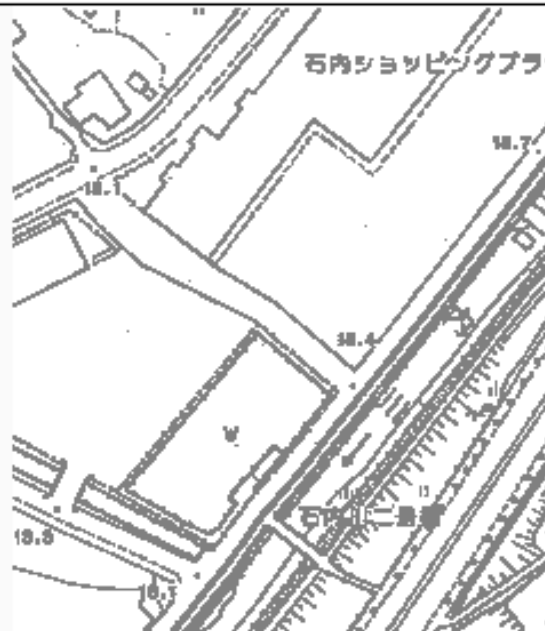
西風新都石内湯戸地区 地区計画 計画図

凡 例

	地区計画の区域及び 地区整備計画の区域
	沿道地区 A
	沿道地区 B
	住居地区
	地区施設(街区道路)
	地区施設(緑地)
	地区施設(調整池)
	地区施設(水路)



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。