

石内まちづくり計画

～土地利用計画～



石内地区平地部編
(石内バイパス沿道地区を除く)

平成 27 年 2 月 5 日 当初決定
平成 28 年 6 月 16 日 一部修正
令和 6 年 1 月 28 日 一部修正

石内まちづくり協議会

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	4
4	まちづくり計画策定までの流れ	5
第2章	全体計画	
1	将来のまちの姿	6
2	まちづくりの方針	7
第3章	土地・建物利用の計画	
1	土地・建物利用の前提	10
(1)	土地・建物利用の基本理念	10
(2)	地区の区分と、土地・建物利用の方針	11
(3)	土地・建物利用における留意点	11
2	土地・建物利用の計画	16
(1)	農住共存地区	16
(2)	住宅地形成地区	18
(3)	生活軸形成地区～県道原田五日市線沿道～	20
(4)	生活軸形成地区～草津沼田線沿道	22
(5)	地区拠点形成地区	24
3	地区計画制度を活用する際に検討する項目	28
第4章	地区施設の計画	
1	施設整備の方針	30
(1)	道路	30
(2)	公園	31
2	道路	34
(1)	半坂地区	34
(2)	原田地区	35
(3)	平岩地区	36
(4)	下講地区	37
(5)	中講地区	38
(6)	神原地区	39
(7)	上沖地区	40
(8)	笹利地区	41
(9)	上中地区	42
(10)	下中地区	43
(11)	下沖地区	44
(12)	湯戸地区	45
3	公園	46
(1)	半坂・原田・平岩地区	46
(2)	下講・中講・神原地区	46
(3)	上沖・笹利地区	46
(4)	上中・下中・下沖・湯戸地区	46
	用語解説	47

第1章 はじめに

1 まちづくり計画の目的

石内地区は、無秩序な乱開発を防止する目的から、昭和46年以降現在に至るまで、平地部の大半が市街化調整区域とされており、開発・建築が制限されています。このため、当時、石内地区では、区画整理及び開発の手法を使った計画的なまちづくりの実施について、検討がなされたものの、事業実施に至りませんでした。

こうしたことから、石内まちづくり協議会は、これからのまちづくりを方向づけるため、地域住民の参加を得て、平成18年に「石内まちづくり基本構想（以下「基本構想」という。）」を策定しました。（P3を参照）。

一方、広島市が平成25年に策定した「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。）」では、都市構造の形成方針が示され、石内地区に関しては、地域軸（石内バイパス及び草津沼田線とその沿道）と4つの地区拠点位置づけられるとともに、平地部の大部分が「地域住民主体のまちづくりの促進」と「地区計画制度等の活用」を図る「計画誘導地区」に位置づけられています。（P7,8を参照）。

こうした中、近年、湯戸・下沖地区において区画整理事業が行われたり、地権者等による地区計画制度の勉強会を始められたりするなど、都市的な土地利用に向けた機運が高まってきました。

このような状況を受けて石内まちづくり協議会では、平成24年度に石内バイパス沿道地区において、地区計画制度活用の前提となる「まちづくり計画」を策定しました。

まちづくり計画は、地区計画制度の活用を可能にするという役割だけでなく、地域のまちづくりがバラバラにならないように、あらかじめ住民、土地所有者等でまちづくりの方針などを共有することができます。

このまちづくり計画を策定した結果、沿道地区の一部では、地権者による地区計画素案の提案により、地区計画が都市計画決定されています。

今回、石内バイパス沿道地区以外の区域においても地区計画制度を活用した土地利用の需要が高まっていることから、石内バイパス沿道地区以外の平地部において、まちづくり計画を策定するものです。



※地区計画制度

住民参加型のまちづくり手法で、地区の課題や特徴に応じた地域限定の「まちづくりのルール」を具体的に定めることができる都市計画制度のひとつです。市街化調整区域でもこの地区計画を定めれば、計画の内容に適合した開発や建築が許可されます。

※まちづくり計画では条文等に規定されている場合を除き、「建築物」は「建物」と表示します。

2 まちづくり計画対象区域

まちづくり計画の対象区域は、地区計画の活用を可能にするという計画の役割に基づき、西風新都推進計画 2013 に示されている計画誘導地区を基本とし、基本構想に位置づけている「田園・生活ゾーン」「市街化検討ゾーン」「連動まちづくり検討ゾーン」「沿道環境形成ゾーン」及び「生活拠点」を含む範囲のうち、以下を除く区域（約 240ha）とします。

- ・平成 24 年度に策定済みの「石内バイパス沿道地区まちづくり計画」の範囲
- ・「西風新都石内東地区 地区計画」の区域より南側の「沿道環境形成ゾーン」（草津沼田線とその沿道）

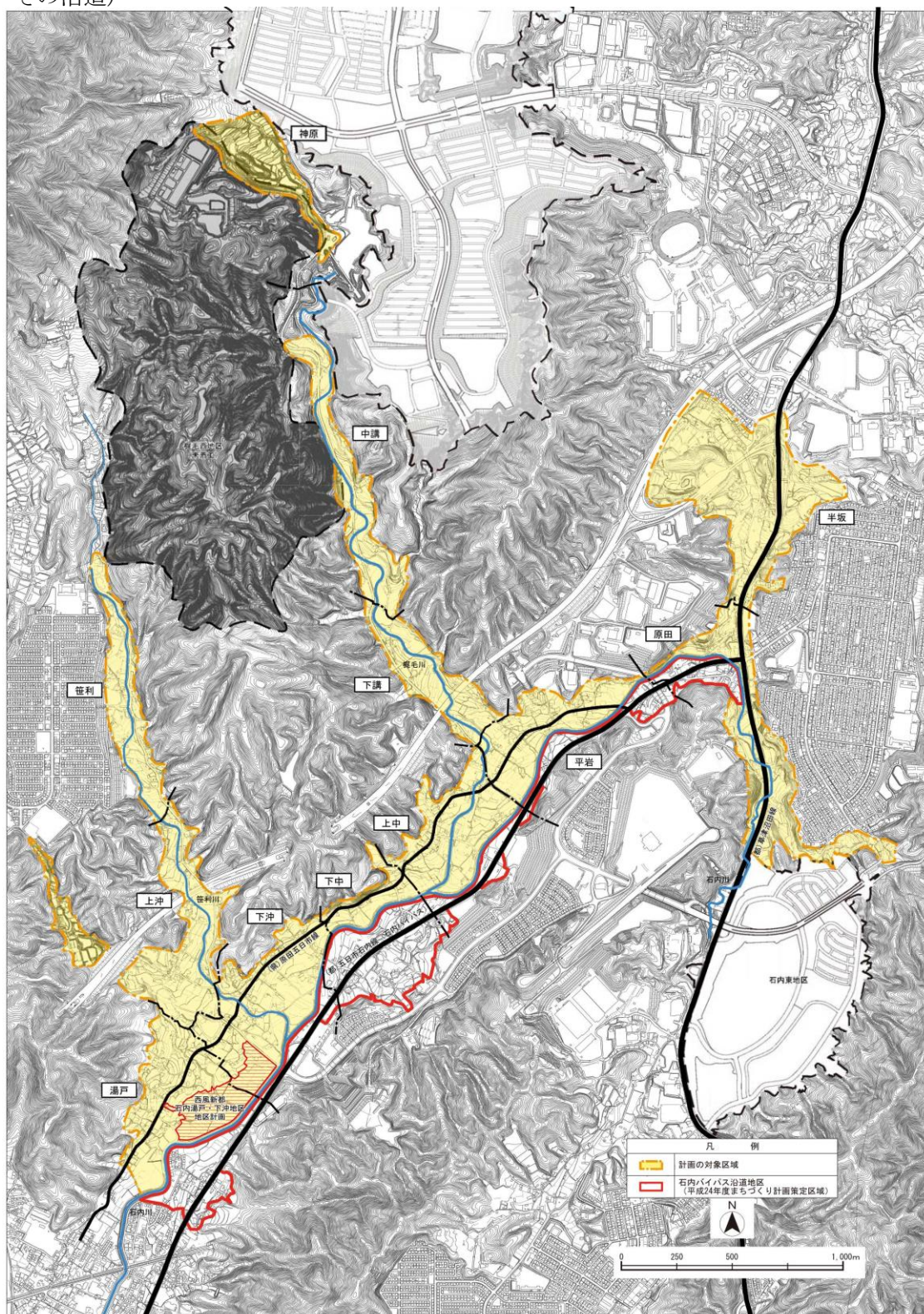


図 まちづくり計画対象区域



運動まちづくり検討ゾーン

○梶毛ダムの整備と連動した魅力づくり、安全・快適な生活環境の形成を目指すゾーンです。
 ○周辺の住宅団地の整備においては、このゾーンを含めた計画づくりなどを求めるとともに、神原の地域資源(神原のシダレザクラ、梶毛ダム、農地、水…)を生かしたまちづくりを、住民・まちづくり協議会、行政、事業者が連携して進めることが大切です。

生活拠点(石内中央生活拠点)

○石内小学校等の立地する「石内中央生活拠点」については、コミュニティ機能の維持・充実を目指すことを柱とするゾーンです。
 ○また、地区計画制度の導入による土地利用や開発・建築への対応も考えられます。

沿道環境形成ゾーン

○地区計画制度などを利用しながら、沿道環境や景観の改善・向上への取り組みを進めるとともに、幹線道路を生かした沿道の計画的な土地利用を進める方向で検討するゾーンです。
 ○石内の2つの生活拠点や地域外の拠点などをつなぐ軸でもあります。

田園・生活ゾーン

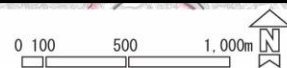
○原則として、田園環境の保全を図るゾーンです。
 ○生活道路や公園・広場の整備・充実、河川環境や下水処理の向上、防災安全性の確保などに取り組み、安全・快適な生活環境の形成を目指すことが大切です。
 ○さらに、地区計画制度を取り入れると、その計画に適合した開発・建築は可能となります。

市街化検討ゾーン

○当面は、「田園・生活ゾーン」と同様の開発・建築の条件及び生活環境の整備・充実に向けた取り組みですが、中・長期的に市街化区域への編入を検討するゾーンです。
 ○石内南(湯戸・下沖)生活拠点における土地区画整理事業が実現した場合は、その区域と併せて市街化区域への編入を検討することが考えられます。

生活拠点(石内南生活拠点)

○石内南(湯戸・下沖)生活拠点については、外環状線と石内バイパスの結節点としての位置づけなどを生かしながら、商業機能をはじめ日常生活機能などを誘導し、石内の利便性や魅力の向上などに資することを目指すゾーンです。



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。

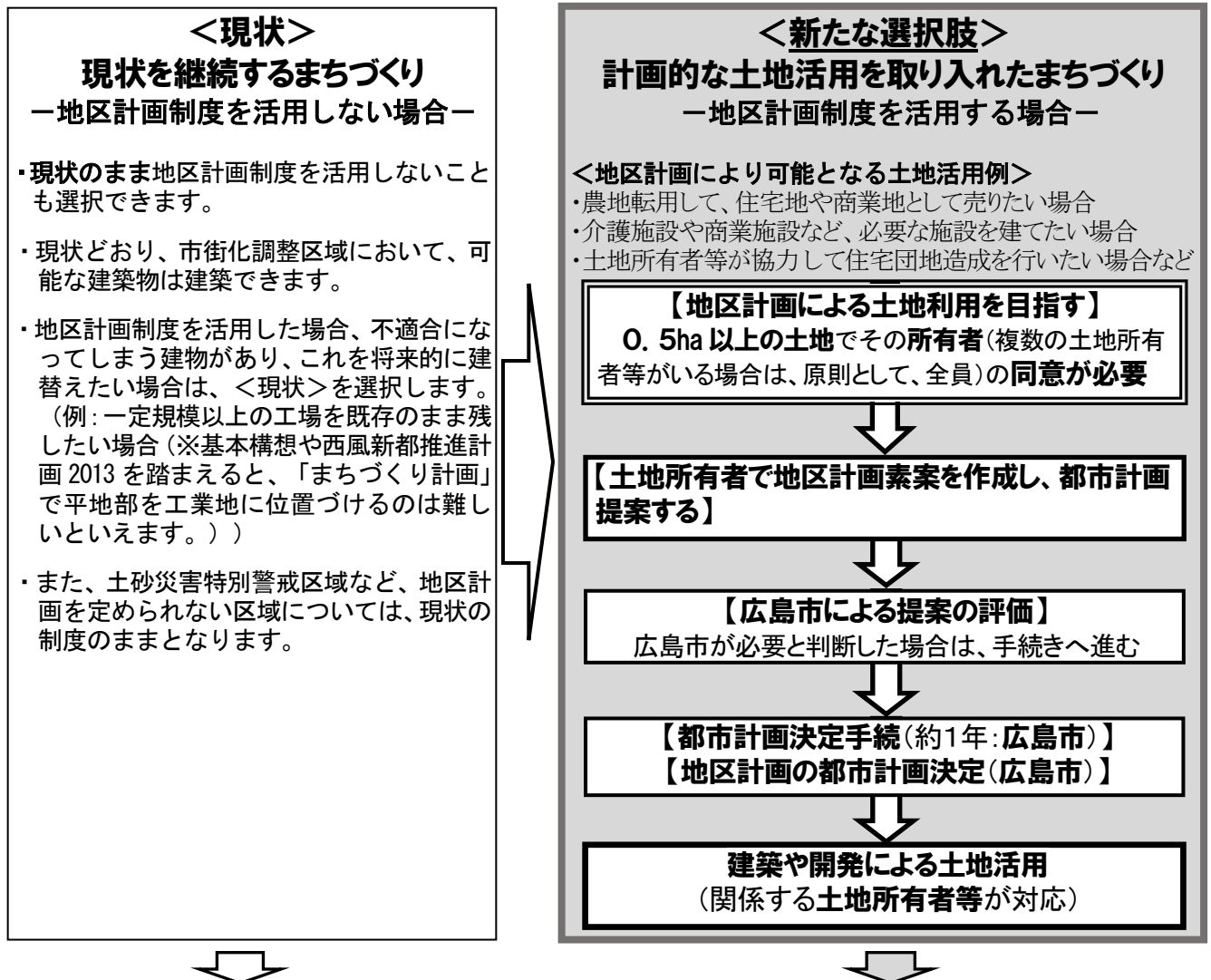
現 状：市街化調整区域です。

- 市街化調整区域とは、「**市街化を抑制すべき区域**」であり、**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：地区計画制度を活用できるよう、「まちづくり計画」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・公園などの将来のまちづくりの方針を含めた「まちづくり計画」を策定します。

まちづくり計画の策定により、地区計画制度が活用できるようになります。(地権者が自由に選択する)



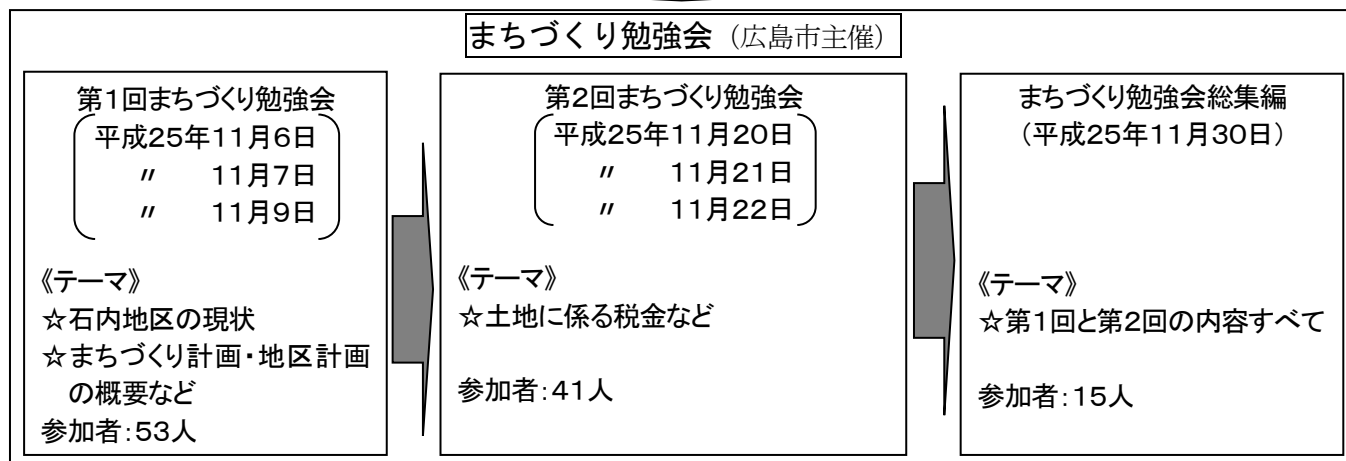
※地区計画決定や市街化区域編入のタイミングで、固定資産税、都市計画税、相続税などの税金が変わる可能性があります。

4 まちづくり計画策定までの流れ

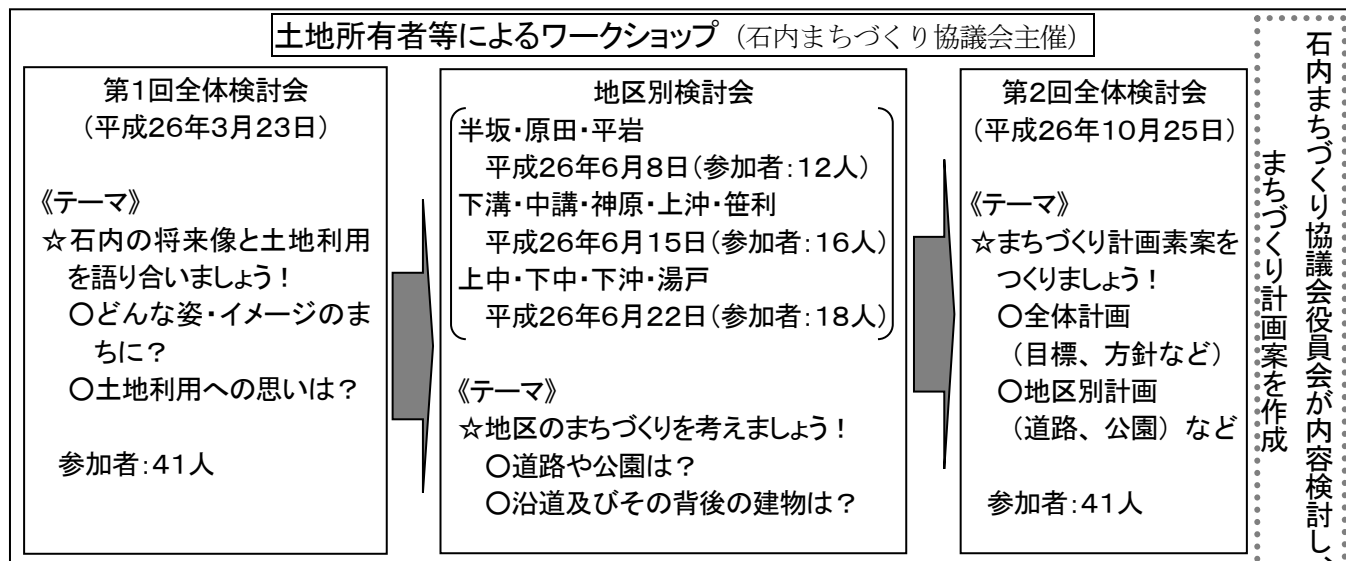
まちづくり計画の策定に当たっては、ワークショップ方式による2回の全体検討会及び3つの区域における地区別検討会を開催し、土地利用の主体となる土地所有者等をはじめ、その他地区住民の方にも参加していただきました。

また、ワークショップを開催する前には、まちづくり計画や地区計画制度などについて理解を深めるため、広島市による勉強会が開催されました。

石内まちづくり協議会理事会がまちづくり計画策定の方針を決定



土地所有者等によるワークショップ（石内まちづくり協議会主催）



まちづくり計画素案に対する意見募集

石内まちづくり協議会理事会でまちづくり計画案を審議（平成27年2月5日）

まちづくり計画の策定

第2章 全体計画

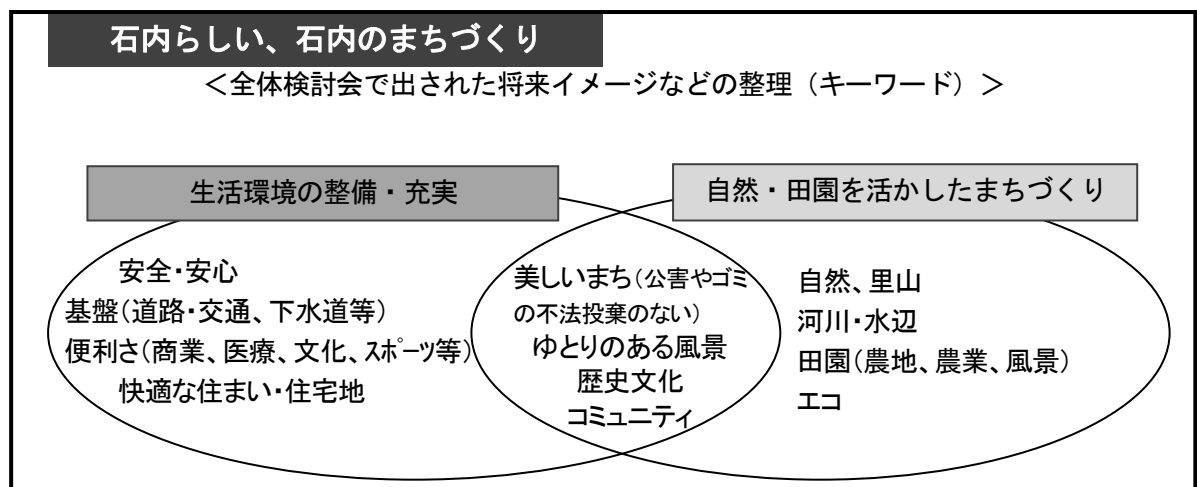
1 将来のまちの姿

石内地区は、西風新都の南部に位置し、豊かな田園環境を有するとともに、幹線道路である草津沼田線や石内バイパスが通り、近くには山陽自動車道五日市ICが立地するなど、交通利便性を兼ね備えた地区です。

最近の石内地区の土地利用の動向として、南西部で湯戸・下沖土地区画整理事業が完了し、商業施設が営業しており、東部では石内東の開発事業が開始され、近い将来、大規模商業施設等が立地する予定です。また、平成24年度に策定した石内バイパス沿道地区のまちづくり計画に基づき、幾つかの区域で地区計画が決定され、都市的土地利用が進められています。

まちづくり計画の対象区域は、農地がまとまって広がる区域を中心に、住宅等が連たんしている区域、湯戸・下沖土地区画整理事業の区域、商店や業務施設、工場が立地している区域など、それぞれに特徴を有する土地利用がみられます。また、周囲を取り巻く山地部の緑、石内川をはじめとした河川と水辺の空間など、うるおいのある環境を備えた地区、そして歴史文化やコミュニティが継承されている地区でもあります。

まちづくり計画の策定に当たっては、こうした地区の特性や全体検討会等で出された石内地区の将来イメージを整理するとともに、基本構想や西風新都推進計画2013の考え方などを踏まえ、土地利用計画などに関連して期待する「将来のまちの姿」を次のように設定します。



将来のまちの姿

緑と水と田園文化が息づく、『住みよさ実感のまち 石内』

- 自然や田園と調和する中で、安全・安心や便利さ、快適さを備えた生活環境の整ったまち
- 緑と水の豊かな自然や田園が息づく、美しい風景と文化を感じるまち

2 まちづくりの方針

前記の「将来のまちの姿」及び以下に示す西風新都推進計画 2013 や基本構想を踏まえ、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することとします。

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。

この中で公共公益施設に関しては、医療・福祉・子育て、防災・避難といった安全・安心に関わる施設に加え、石内の歴史文化をはじめ魅力を発信する施設、ふれあい・交流を深めるための施設などの立地促進や整備・充実を目指すことにします。

また、石内地区では、『自然と生活文化を大切にしたい活力あるまち』を目指して、石内まちづくり協議会、地域住民、事業者等が連携したまちづくりを行っています。

このため、社会一般としての必要性は認められるものの、施設の建設に当たって地域の理解が必要と思われる施設の建設や、地域住民と事業者等の相互理解が必要になるような土地や建物の利用形態の変更を検討する場合は、事業計画の早い段階で、検討する者（事業者、地権者等）から石内まちづくり協議会、地域住民へ説明を行うよう求めています。

参考：＜西風新都推進計画 2013＞

石内地区の平地部の大部分は、西風新都推進計画 2013 における「計画誘導地区（平地部）」に位置づけられており、まちづくり計画の対象区域では、以下のような整備方針が設定されています。

計画誘導地区（平地部）の整備方針

西風新都推進計画 2013（抄）

●地域住民主体のまちづくりの促進

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

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。

(f) 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。

(g) 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。

(h) 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。

また、草津沼田線沿道などは「地域軸」に、主要な交差点付近は「地区拠点」に位置づけられ、以下のような都市構造の形成方針が設定されています。

西風新都推進計画 2013（抄）

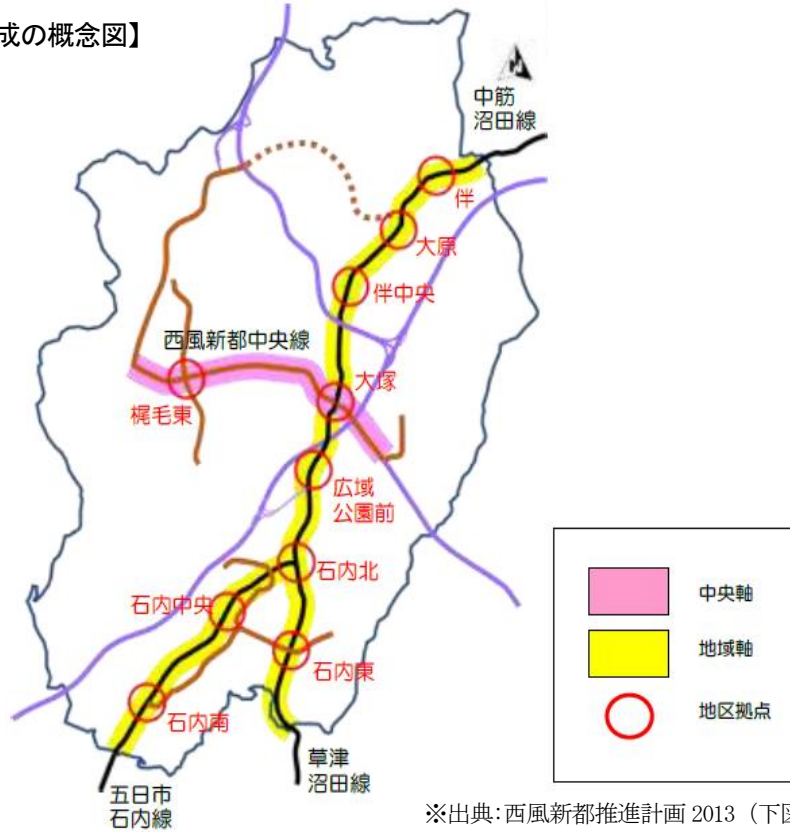
●地域軸

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。

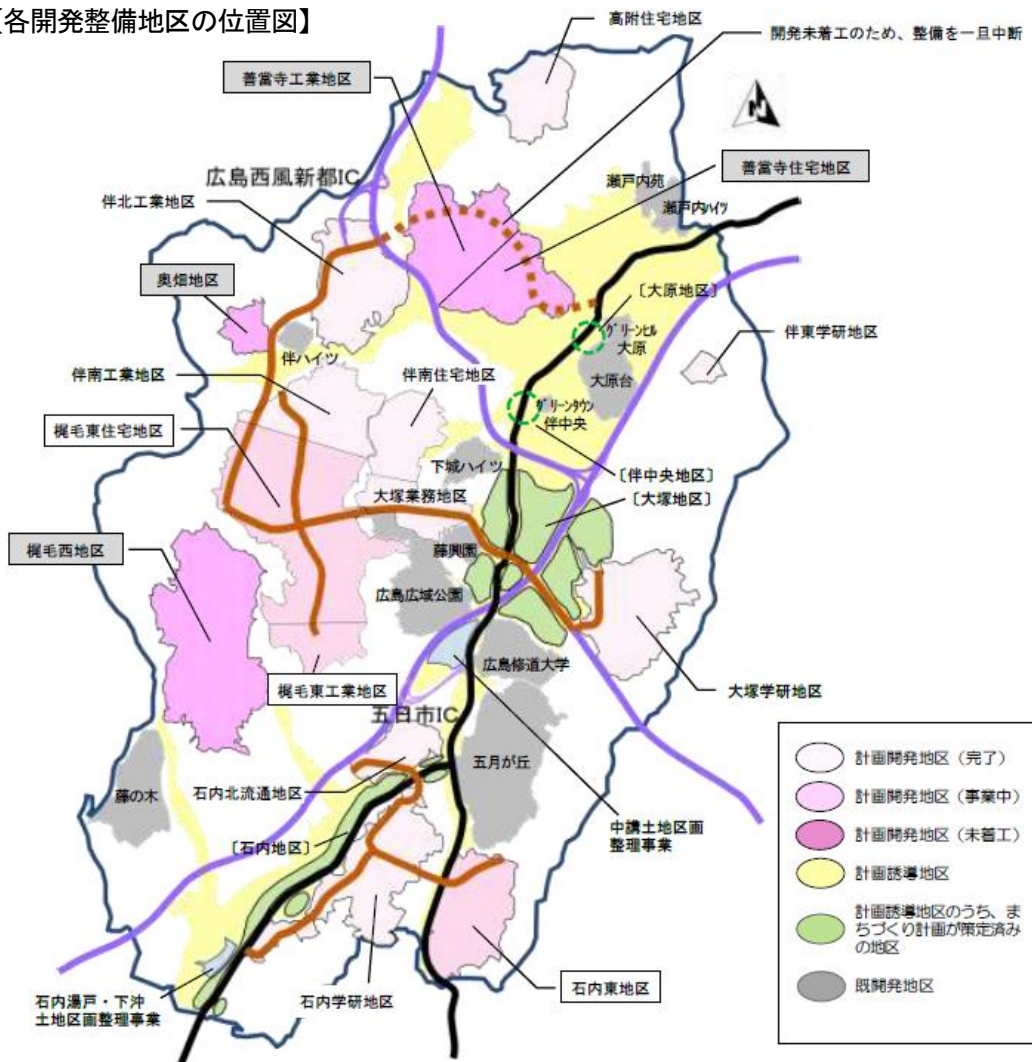
●地区拠点

「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】



【各開発整備地区の位置図】



参考：〈基本構想〉

基本構想においては、土地利用の考え方として、石内地区の平地部（石内バイパス沿道を除く）を5つのゾーン等に区分しています。

基本構想（抄）

田園・生活ゾーン

- ・原則として、田園環境の保全を図るゾーンです。
- ・生活道路や公園・広場の整備・充実、河川環境や下水処理の向上、防災安全性の確保などに取り組み、安全・快適な生活環境の形成を目指すことが大切です。
- ・地区計画制度を取り入れると、その計画に適合した開発・建築は可能となります。

市街化検討ゾーン

- ・当面は、「田園・生活ゾーン」と同様の開発・建築の条件及び生活環境の整備・充実に向けた取り組みですが、中・長期的に市街化区域への編入を検討するゾーンです。
- ・石内南（湯戸・下沖）生活拠点における土地区画整理事業が実現した場合は、その区域と併せて市街化区域への編入を検討することが考えられます。
- ・市街化区域に編入された場合は、地域の実情に応じた土地利用規制や計画的な都市基盤整備、景観形成を目指すことが大切です。

連動まちづくり検討ゾーン

- ・梶毛ダムの整備（梶毛ダム環境形成・活用ゾーン）と連動した魅力づくり、安全・快適な生活環境の形成を目指すゾーンです。
- ・また、周辺の住宅団地の整備においては、このゾーンを含めた計画づくりなどを求めるとともに、神原の地域資源（神原のシダレザクラ、梶毛ダム、農地、水…）を生かしたまちづくりを、住民・まちづくり協議会、行政、事業者が連携して進めることが大切です。

沿道環境形成ゾーン

- ・地区計画制度などを利用しながら、沿道環境や景観の改善・向上への取り組みを進めるとともに、幹線道路を生かした沿道の計画的な土地利用を進める方向で検討するゾーンです。
- ・石内の2つの生活拠点や地域外の拠点などをつなぐ軸でもあります。

生活拠点

- ・石内小学校等の立地する「石内中央生活拠点」については、コミュニティ機能の維持・充実を目指すことを柱とするゾーンです。
- ・また、地区計画制度の導入による土地利用や開発・建築への対応も考えられます。
- ・石内南（湯戸・下沖）生活拠点については、外環状線と石内バイパスの結節点としての位置づけなどを生かしながら、商業機能をはじめ日常生活機能などを誘導し、石内の利便性や魅力の向上などに資することを旨とするゾーンです。



第3章 土地・建物利用計画

1 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。

皆さんで考えた方針に沿って、「石内の自然・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」など、区域に応じてメリハリをつけたあべき将来の像を描きながら、地区計画の策定にのぞみ、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) 地区の区分と、土地・建物利用の方針

まちづくり計画の対象区域における区域の土地・建物利用の方針は、「2 まちづくりの方針」(7 ページ)などを踏まえて以下の5地域に区分します。

Ⓐ 農住共存地区

(14, 15 ページの図の黄色の部分)

優良な農地や里山などの地域資源を活かしながら、営農環境と良好な住宅・住環境が共存する土地利用を目指す地区。

Ⓑ 住宅地形成地区

(14, 15 ページの図のオレンジ色の部分：五日市側)

新たな開発・建築については、住宅を中心とすることにし、石内川の水辺の環境などを活かした良好な住宅・住環境の形成を目指す地区。

Ⓒ 生活軸形成地区

(14, 15 ページの図の紫色の斜線の部分：県道原田五日市線(旧道)沿道) (道路端から概ね30mの区域内)

県道原田五日市線沿道において、周辺環境に配慮しつつ、住宅や生活利便施設等の立地を促進し、身近な生活の利便性を高める地区。

Ⓓ 地域軸形成地区

(14, 15 ページの図の紫色の横線の部分：草津沼田線沿道) (道路端から概ね30mの区域内)

草津沼田線及び石内バイパスの沿道の「地域軸」において、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。

Ⓔ 地区拠点(生活拠点)形成地区

(14, 15 ページの図の赤色の破線の円内：概ねの区域)

幹線道路の交差点周辺等を「地区拠点」と位置付け、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地区。

(3) 土地・建物利用における留意点

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、基本構想、石内バイパス沿道地区のまちづくり計画、西風新都推進計画 2013 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
㉠農住共存地区	第二種中高層 住居専用地域	150%	50%
㉡住宅地形成地区 ～五日市側～	第二種中高層 住居専用地域	150%	50%
㉢生活軸形成地区 ～県道原田五日市線沿道～	第一種住居地域	200%	60%
㉣地域軸形成地区 ～草津沼田線沿道～	第二種住居地域	200%	60%
㉤地区拠点（生活拠点）形成地区	第二種住居地域 （または近隣商業地域）	200%	60% （または70%）

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。

第二種中高層住居専用地域  主に中高層住宅の良好な環境を守るための地域です。病院、大学などのほか、1,500㎡までの一定のお店や事務所など必要な利便施設が建てられます。	第一種住居地域  住居の環境を守るための地域です。3,000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。	第二種住居地域  主に住居の環境を守るための地域です。10,000㎡までの店舗、事務所、ホテル、カラオケボックスなどは建てられません。	近隣商業地域  近隣の住民が日用品の買物をする店舗等の業務の利便の増進を図る地域です。住宅や店舗のほか小規模の工場も建てられます。
--	--	--	---

なお、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」に基づく必要があります。このうち、石内地区に関わる主要な点を抜粋すると、次のようになります。

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

※広島市開発技術基準第2・2に掲げる地域とは、土砂災害特別警戒区域や急傾斜地崩壊危険区域などを指す。

※(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

【土砂災害などに対する留意】

地区計画制度の活用を図る場合は、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。

広島県では、土砂災害防止法に基づき、土砂災害の恐れがある溪流や斜面の地形や土地利用状況などについて基礎調査を行い、その結果を元に被害の恐れのある区域として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）を指定しています。

石内地区においては、平成28年6月16日に土砂災害警戒区域等が指定されました。

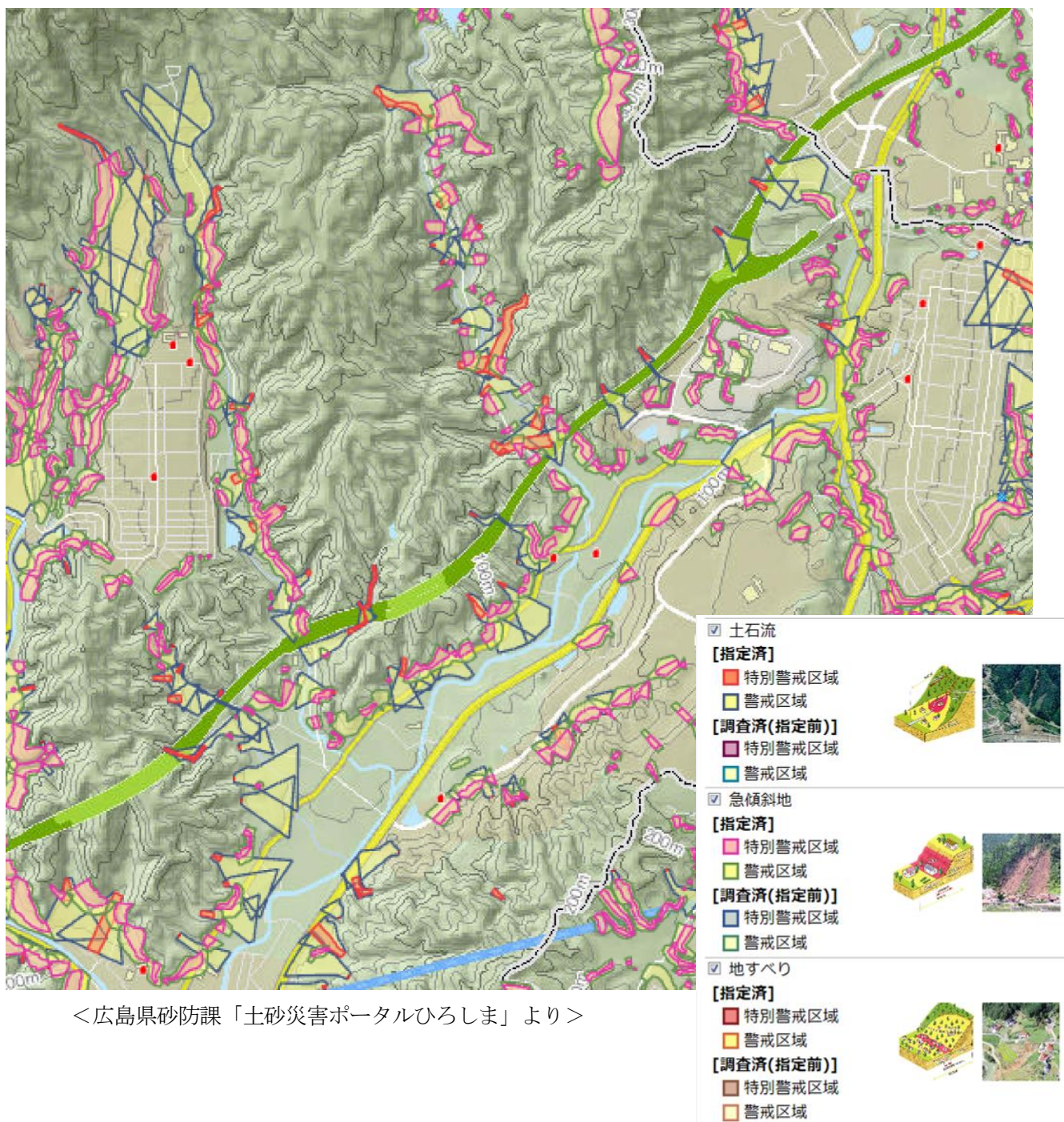
従来の「広島市市街化調整区域における地区計画の運用基準」において、土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）が指定された地域は、原則として地区計画の区域に含めることができないとしていました

が、8.20 豪雨災害を受け、広島市はこれを見直し、土砂災害警戒区域（イエローゾーン）についても、原則として地区計画の区域に含めないこととしました。

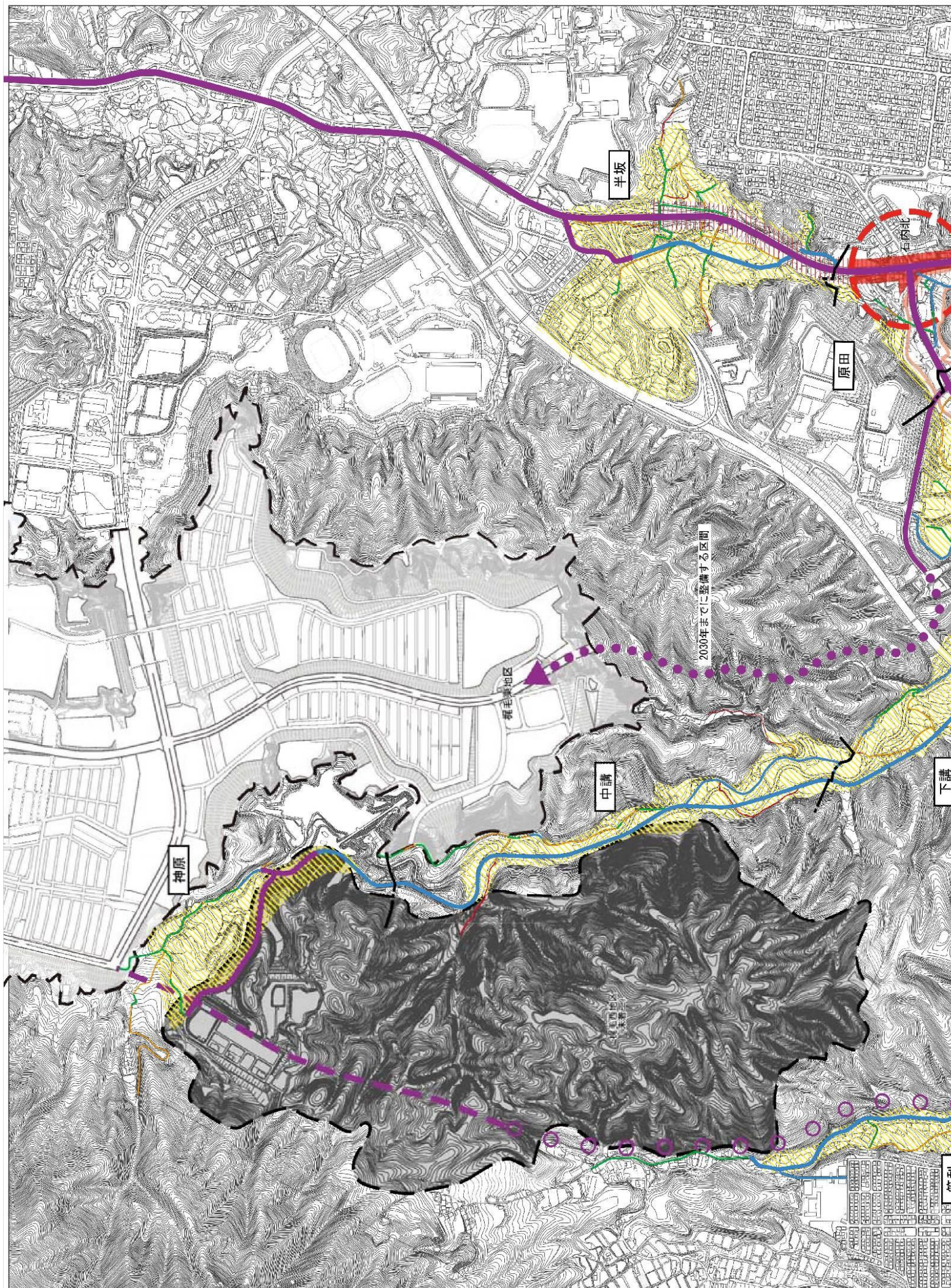
なお、令和3年8月12日の改正により、土砂災害における地区計画の策定は、さらに厳しくなっています。

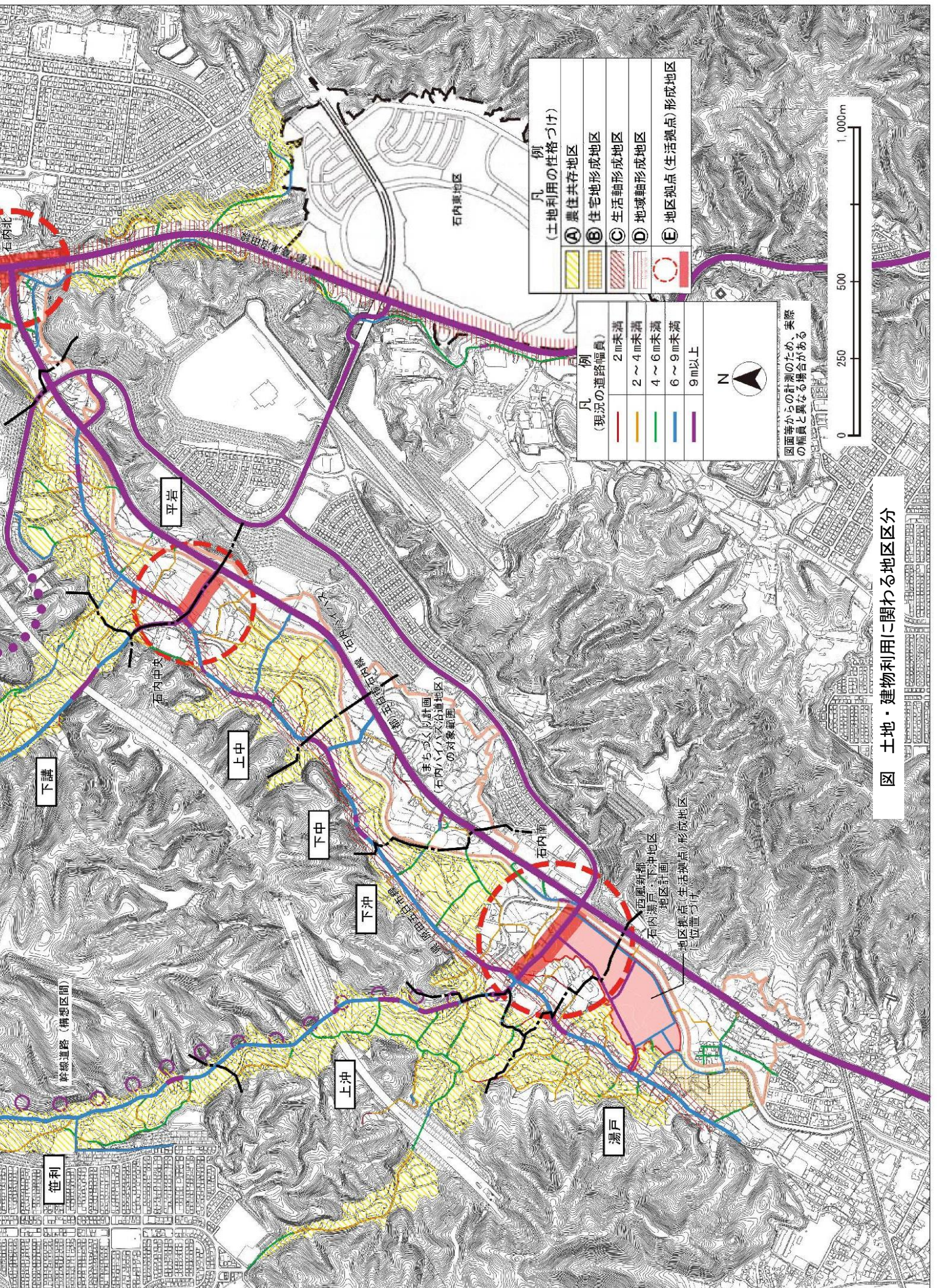
一般的に、地区計画の決定は、従前より自由に建物が建てられることにより、居住などの誘導を進めることにつながりますが、地区計画制度の活用にあたっては、一人一人が安全・安心なまちづくりを目指して検討する必要があります。

公表されている土砂災害警戒区域・特別警戒区域（令和6年1月28日時点）



<広島県砂防課「土砂災害ポータルひろしま」より>





凡例
(土地利用の性格づけ)

	① 農住共存地区
	② 住宅地形成地区
	③ 生活軸形成地区
	④ 地域軸形成地区
	⑤ 地区拠点(生活拠点)形成地区

凡例
(現況の道路幅員)

	2m未満
	2～4m未満
	4～6m未満
	6～9m未満
	9m以上

N
 図面等からの計測のため、実際の幅員と異なる場合があります

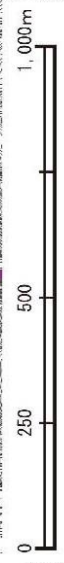


図 土地・建物利用に関わる地区区分

2 土地・建物利用

(1) ㊤農住共存地区

優良な農地や里山などの地域資源を活かしながら、営農環境と良好な住宅・住環境が共存する土地利用を目指す地区

現状の土地利用は、専用住宅、兼用住宅、農家住宅などが立地し、比較的まとまって農地が広がっている区域もあります。

この地区は、基本構想では「田園・生活ゾーン」に位置づけており、良好な生活環境の保全・形成や農地・農業との調和を重視する必要があるとともに、「西風新都推進計画 2013」に定めるまちづくり方針である「農地や里山などの地域資源を活かした土地利用を図る」との整合も求められます。

そのため、地区計画制度を活用する場合は、「第二種中高層住居専用地域」と同等の内容を基本とし、これに上乗せして追加する制限を検討することとします。

【地区計画で強化する用途制限（必須）】

生活環境を守り向上させるため、「第二種中高層住居専用地域」で建築が認められていない用途（※P27 参照）のほか、以下の用途については、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。

- ・ スーパーマーケット(店舗等の床面積が 500 m²を超えるもの)

【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で一律制限すると、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。

以下の用途については、ワークショップにおいて、建築の可否について両方の意見が出されたことから、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。

- ・ 小規模スーパーマーケット、コンビニなど(店舗の床面積が 500 m²以下)
- ・ 宗教施設(神社、寺院、教会等)、公衆浴場

【容積率・建ぺい率】

田園環境と調和するゆとりのある住宅地の形成を目指す観点から、地区計画を活用する場合には、容積率・建ぺい率を以下の通りとします。

- ・ 容積率:150% ・ 建ぺい率:50%

【建物の高さの制限】

田園環境と調和するゆとりのある住宅地として、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、以下の通り、建物の高さの最高限度を定めることとします。

- ・ 原則12m

ただし、拠点地区や沿道地区に連動している広い区域などで、町内会の合意が得られ、周囲の農地や最高限度を低層としている地区に対して日影を落とさないなどの配慮を行い、基盤整備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。

㊤農住共存地区

番号	区分	建物の種類	目指す用途地域 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	建て売りなどの戸建住宅、兼用住宅、アパート(2階以下)	○	○	
2		マンション(5階建程度)	○	※	地区計画において高さを制限(12m)ただし、拠点地区や沿道地区に連動している広い区域などで、町内会の合意が得られ、周囲の農地や最高限度を低層としている地区に対して日影を落とさないなどの配慮を行い、基盤整備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する。
3		マンション(10階建程度以上)	○	×	地区計画において高さを制限するため建築不可
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(店舗の床面積が500㎡以下)	▲ 2階以下	※	原則、建築可能とするが、地区計画において制限を検討(選択)
5		スーパーマーケット(店舗等の床面積が500㎡を超え1,500㎡以下)	▲ 2階以下	×	地区計画において制限
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)	○	※	地区計画において追加制限を検討(選択)既存の寺社に配慮する。
12		公衆浴場	○	※	地区計画において追加制限を検討(選択)
13		診療所、保育所	○	○	
14		老人ホーム等	○	○	
15		自動車教習所	×	×	
16	工場倉庫等	自動車修理工場	×	×	
17		大型冷蔵倉庫(倉庫業)	×	×	
18		パン屋、畳屋、自転車店等(作業場50㎡以下)	▲ 2階以下	▲ 2階以下	
19		危険性や環境悪化のおそれ非常に少ない工場	×	×	
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)

(2) ㊸ 住宅地形成地区

新たな開発・建築については、住宅を中心とすることにし、石内川の水辺の環境などを活かした良好な住宅・住環境の形成を目指す地区

当該地区（県道原田五日市線沿道〔C生活軸形成地区〕は除く）は比較的まとまった農地があり、五日市側の市街化区域と湯戸・下沖の土地区画整理事業区域に挟まれた立地です。

また、基本構想では、中・長期的に市街化区域への編入を検討するゾーンとしています。

さらに、隣接する五日市側（南側）の用途地域は第二種中高層住居専用地域で、北側の湯戸・下沖地区の土地区画整理事業区域の地区計画でも、生活関連施設地区では、第一種中高層住居専用地域を基本とした用途制限がかけられています。

そのため、地区計画制度を活用する場合は、「第二種中高層住居専用地域」と同等の内容を基本とし、これに上乗せして追加する制限を検討することとします。

【地区計画で強化する用途制限（必須）】

専用住宅地としての形成を促進し、その生活環境を守り、向上させるため、「第二種中高層住居専用地域」で建築が認められていない用途（※P27参照）のほか、以下の用途については、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)
- ・ 公衆浴場

【地区計画で強化する用途制限（選択）】

以下の用途については、ワークショップにおいて、建築の可否について両方の意見が出されたことから、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。

- ・ 小規模スーパーマーケット、コンビニなど(店舗の床面積が500㎡以下)

【容積率・建ぺい率】

県道原田五日市線（旧道）の背後地で、現在は農地がまとまって広がり、また、石内川に面する区域であり、ゆとりのある住宅地の形成を目指す観点から、地区計画を活用する場合、容積率・建ぺい率を以下の通りとします。

- ・ 容積率:150% ・ 建ぺい率:50%

【建物の高さの制限】

田園環境と調和するゆとりのある住宅地として、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、以下の通り、建物の高さの最高限度を定めることとします。

- ・ 原則12m

ただし、拠点地区や沿道地区に連動している広い区域などで、町内会の合意が得られ、周囲の農地や最高限度を低層としている地区に対して日影を落とさないなどの配慮を行い、基盤整備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。

㊤ 住宅地形成地区～五日市側～

番号	区分	建物の種類	目指す用途地域 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	建て売りなどの戸建住宅、兼用住宅、アパート(2階以下)	○	○	
2		マンション(5階建程度)	○	※	地区計画において高さを制限(12m)ただし、拠点地区や沿道地区に連動している広い区域などで、町内会の合意が得られ、周囲の農地や最高限度を低層としている地区に対して日影を落とさないなどの配慮を行い、基盤整備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する。
3		マンション(10階建程度以上)	○	×	地区計画において高さを制限するため建築不可
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(店舗の床面積が500㎡以下)	▲ 2階以下	▲ 2階以下	
5		スーパーマーケット(店舗等の床面積が500㎡を超え1,500㎡以下)	▲ 2階以下	※	原則、建築可能とするが、地区計画において制限を検討(選択)
6		会社の事務所	▲ 2階以下 1,500㎡以下	▲ 2階以下 1,500㎡以下	2階以下、1,500㎡以下について建築可
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×)	×	×	
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)	○	×	地区計画において制限
12		公衆浴場	○	×	地区計画において制限
13		診療所、保育所	○	○	
14		老人ホーム等	○	○	
15		自動車教習所	×	×	
16	工場・倉庫等	自動車修理工場	×	×	
17		大型冷蔵倉庫(倉庫業)	×	×	
18		パン屋、畳屋、自転車店等(作業場50㎡以下)	▲ 2階以下	▲ 2階以下	
19		危険性や環境悪化のおそれ が非常に少ない工場	×	×	
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) ㊦生活軸形成地区～県道原田五日市線沿道（旧道）～※道路端から概ね30mの区域内

県道原田五日市線沿道において、周辺環境に配慮しつつ、住宅や生活利便施設等の立地を促進し、身近な生活の利便性を高める地区

現状の土地利用は、専用住宅、兼用住宅、業務施設、公共公益施設などが立地し、一部区域では建物が連たんした状況がみられます。前面道路となる県道原田五日市線は、概ね6m以上（一部は9m以上）の幅員となっています。

また、基本構想では「田園・生活ゾーン」に位置づけており、良好な生活環境の保全・形成や農地・農業との調和を重視する必要があります。「西風新都推進計画2013」のまちづくり方針である「農地や里山などの地域資源を活かした土地利用を図る」との整合も求められます。

そのため、地区計画制度を活用する場合は「**第一種住居地域**」と同等の内容を基本とし、これに上乗せして追加する制限を検討することとします。

【地区計画で強化する用途制限（必須）】

生活環境を守り、向上させることが求められ、「**第一種住居地域**」で建築が認められていない用途（※P27参照）のほか、以下の用途については、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。

- ・ ホテル、旅館
- ・ 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)
- ・ 15㎡を超える畜舎

【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、大きく制約される場合があります。

以下の用途については、ワークショップにおいて、建築の可否について両方の意見が出されたことから、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。

- ・ 宗教施設(神社、寺院、教会等)
- ・ 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】

県道原田五日市線（旧道）の沿道であり、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・建ぺい率を以下の通りとします。

- ・ 容積率:200% ・ 建ぺい率:60%

【建物の高さの制限】

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、建物の高さの制限は導入の有無を含め各地区計画で検討することとします。

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。

◎生活軸形成地区～県道原田五日市線沿道(旧道)～

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	建て売りなどの戸建住宅、兼用住宅、アパート(2階以下)	○	○	
2		マンション(5階建程度)	○	※	地区計画において高さ制限を検討(選択)
3		マンション(10階建程度以上)	○	※	地区計画において高さ制限を検討(選択)
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(店舗の床面積が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	×	地区計画において制限
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	▲ 3,000㎡以下	×	地区計画において制限
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)	○	※	地区計画において追加制限を検討(選択) 既存の寺社に配慮
12		公衆浴場	○	※	地区計画において追加制限を検討(選択)
13		診療所、保育所	○	○	
14		老人ホーム等	○	○	
15		自動車教習所	▲ 3,000㎡以下	×	地区計画において制限
16	工場・倉庫等	自動車修理工場	▲ 50㎡以下	▲ 50㎡以下	
17		大型冷蔵倉庫(倉庫業)	×	×	
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	▲ 50㎡以下	※	地区計画において追加制限を検討(選択)
20		危険性や環境悪化のおそれ が少ない工場	×	×	近隣商業地域からでないとは建築できない。住みよさ(生活環境)の面から工場の増加を抑制

「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)

(4) ㊦ **地域軸形成地区**～草津沼田線沿道～※道路端からおおむね30mの区域内

西風新都推進計画 2013 を踏まえ、草津沼田線及び石内バイパスの沿道の「地域軸」において、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

現状の土地利用は、専用住宅、商業施設、業務施設、ガソリンスタンドなどが立地し、道路と敷地との高低差などから、都市的土地利用の難しい箇所もみられます。

また、基本構想では「沿道環境形成ゾーン」に位置づけており、「西風新都推進計画 2013」のまちづくり方針である「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。」との整合も求められます。

さらに、当該地区のうち五月が丘団地側の一部は、第二種住居地域となっています。

そのため、地区計画制度を活用する場合は「第二種住居地域」と同等の内容を基本とし、これに上乗せして追加する制限を検討することとします。

【地区計画で強化する用途制限（必須）】

良好な沿道環境を形成していくため、「第二種住居地域」で建築が認められていない用途（※P27 参照）のほか、以下の用途については、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。

- ・ ホテル、旅館
- ・ 自動車教習所(自動車学校)
- ・ 宗教施設(神社、寺院、教会等)
- ・ 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)
- ・ 15 mを超える畜舎

【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、大きく制約される場合があります。

以下の用途については、ワークショップにおいて、建築の可否について両方の意見が出されたことから、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。

- ・ 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)
- ・ 公衆浴場
- ・ 危険性や環境悪化のおそれが少ない工場

【容積率・建ぺい率】

草津沼田線の沿道であり、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・建ぺい率を以下の通りとします。

・容積率:200% ・建ぺい率:60%

【建物の高さの制限】

生活環境（日影、プライバシー）や背後地の営農環境の保全の観点から、建物の高さの制限は導入の有無を含め各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ます。

㊦ 地域軸形成地区～草津沼田線沿道～

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	建て売りなどの戸建住宅、兼用住宅、アパート(2階以下)	○	○	
2		マンション(5階建程度)	○	※	地区計画において高さ制限を検討(選択)
3		マンション(10階建程度以上)	○	※	地区計画において高さ制限を検討(選択)
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(店舗の床面積が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×)	○	×	地区計画において制限
8	遊戯・風俗施設	カラオケボックス	○	※ 防音構造	地区計画において追加制限を検討(選択) 防音措置を講じた鉄筋コンクリート造などの場合は可能
9		バッティングセンター、ゴルフ練習場	○	×	地区計画において制限 面積的に難しい
10		パチンコ屋、その他風俗施設	○ 条例の制限有	×	石内バイパス沿道地区と同様に地区計画で制限
11	公共公益施設等	宗教施設(神社、寺院、教会等)	○	×	地区計画において制限
12		公衆浴場	○	※	地区計画において追加制限を検討(選択) C生活軸形成地区及び石内バイパス沿道地区と整合
13		診療所、保育所	○	○	
14		老人ホーム等	○	○	
15		自動車教習所	○	×	地区計画において制限
16	工場・倉庫等	自動車修理工場	▲ 50㎡以下	▲ 50㎡以下	
17		大型冷蔵倉庫(倉庫業)	×	×	
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	▲ 50㎡以下	※	地区計画において追加制限を検討(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) ㊦地区拠点（生活拠点）形成地区

幹線道路の交差点周辺等を「地区拠点」と位置付け、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地区

地区拠点形成地区のうち、石内南、石内中央、石内北の土地利用と条件は、幹線道路の沿道・結節点という共通点がある一方、それぞれに特性（南：土地区画整理事業の完了、中央：小学校・公民館・保育所等の立地、北：平坦地が限定、など）を有しています。

また、「西風新都推進計画 2013」のまちづくり方針である「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。」との整合も求められます。

そのため、地区計画制度を活用する場合は「第二種住居地域」と同等の内容を基本とし、これに上乗せして追加する制限を検討することとします。

<地区拠点形成地区の範囲>

当該地区は、西風新都推進計画 2013 に位置づけてある地区拠点を基本としていますが、この地区拠点は、今後の開発・建築を促進する概ねの位置を示すものです。

また、当該地区では、湯戸・下沖地区土地区画整理事業が実施されているとともに、今後、こうした面的な開発が行われる可能性があり、現時点で開発・建築の区域を明確に決めることができません。

このため、軸として指定している道路に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、以下のような区域の設定とします。ただし、西風新都推進計画 2013 における地区拠点の範囲（概念的な図）から、大きく逸脱しないことにします。

●石内南：既に近隣にスーパーマーケットが立地しているなど商業的な拠点地区です。

石内バイパスと県道原田五日市線（旧道）の間の佐伯 1 区 82 号線の道路境界から、概ね 30m の範囲を基本とします。ただし、都市基盤（道路、公園等）の整備を伴い土地区画整理事業等により面的に開発する場合は、概ね 30m の区域を越えた区域を含めた場合であっても、拠点地区と同等の土地利用制限を検討することができるものとします。

●石内中央：小学校や保育園、公民館がある、文教的拠点地区です。

石内バイパスと県道原田五日市線（旧道）の間の佐伯 1 区 379 号線の道路境界から、概ね 30m の範囲を基本とします。ただし、都市基盤（道路、公園等）の整備を伴い土地区画整理事業等により面的に開発する場合は、概ね 30m の区域を越えた区域を含めた場合であっても、拠点地区と同等の土地利用制限を検討することができるものとします。

●石内北：五月が丘団地の入り口と石内地区の入り口に位置する主要な拠点地区です。

五月が丘交差点から 150m 程度の範囲の草津沼田線、及び石内バイパスの道路境界から、概ね 30m の範囲を基本とします。なお、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・建築が実施される場合は、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します。ただし、後背地に段差があったり、河川や斜面地があったりするため、開発・建築する後背地の面積は、一体的に開発・建築する沿道 30m の区域内の面積以下とします。

注：石内南、石内北は、拠点名を表すもので、町内会を示しているものではありません。

【地区計画で強化する用途制限（必須）】

良好な沿道環境を形成していくため、「第二種住居地域」で建築が認められていない用途（※P27 参照）のほか、以下の用途については、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。

- ・ 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)
- ・ 宗教施設(神社、寺院、教会等)
- ・ 自動車教習所(自動車学校)
- ・ 15 mを超える畜舎

【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で一律制限すると、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。

以下の用途については、ワークショップにおいて、建築の可否について両方の意見が出されたことから、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
- ・ 遊戯施設:文教地区である石内中央(石内小学校等の近隣)は特に検討を要す
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小規模なもの)
- ・ 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・建ぺい率を以下の通りとします。

・容積率:200% ・建ぺい率:60%

【建物の高さの制限】

生活環境（日影、プライバシー）や背後地の営農環境の保全の観点から、建物の高さの制限は導入の有無を含め各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。

㊦ 地区拠点(生活拠点)形成地区～石内南・中央・北～

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	建て売りなどの戸建住宅、兼用住宅、アパート(2階以下)	○	○	
2		マンション(5階建程度)	○	※	地区計画において高さ制限を検討(選択)
3		マンション(10階建程度以上)	○	※	地区計画において高さ制限を検討(選択)
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(店舗の床面積が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×)	○	※	地区計画において追加制限を検討(選択)
8	遊戯・風俗施設	カラオケボックス	○	※ 防音構造・小規模	地区計画において追加制限を検討(選択) 文教的な地区である石内中央においては極力制限
9		バッティングセンター、ゴルフ練習場	○	×	面積的に難しい。地区拠点の景観や騒音などに配慮 地区計画において制限
10		パチンコ屋、その他風俗施設	○ 条例の制限有	×	石内バイパス沿道地区と同様に地区計画で制限
11	公共公益施設等	宗教施設(神社、寺院、教会等)	○	×	地区計画において制限
12		公衆浴場	○	※	地区計画において追加制限を検討(選択)
13		診療所、保育所	○	○	
14		老人ホーム等	○	○	
15		自動車教習所	○	×	面積的に難しい。地区計画において制限
16	工場倉庫等	自動車修理工場	▲ 50㎡以下	▲ 50㎡以下	
17		大型冷蔵倉庫(倉庫業)	×	×	
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	▲ 50㎡以下	※	地区計画において追加制限を検討(選択)
20		危険性や環境悪化のおそれ が少ない工場	×	×	住みよさ(生活環境)の面から工場の増加を抑制

「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)

表 用途地域による建物の用途制限の概要（市街化区域）

用途地域内の建築物の用途制限 ①, ②, ③, ④, ▲ 面積, 階数等の制限あり 〇 建てられる用途 〇 建てられない用途		きびしい ゆるい										備考		
		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
住宅, 共同住宅, 寄宿舎, 下宿		〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	
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		〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	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	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	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。 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。 ③ 2階以下。 ④ 物品販売店舗、飲食店を除く
	店舗等の床面積が 150㎡を超え、500㎡以下のもの			②	③	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	④	
	店舗等の床面積が 500㎡を超え、1,500㎡以下のもの				③	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	④	
	店舗等の床面積が 1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの					〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	④	
	店舗等の床面積が 3,000㎡を超えるもの						〇	〇	〇	〇	〇	〇	④	
事務所等	事務所等の床面積が 150㎡以下のもの				▲	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	▲ 2階以下
	事務所等の床面積が 150㎡を超え、500㎡以下のもの				▲	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	
	事務所等の床面積が 500㎡を超え、1,500㎡以下のもの				▲	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	
	事務所等の床面積が 1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの					〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	
事務所等の床面積が 3,000㎡を超えるもの					〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇		
ホテル, 旅館					▲	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	▲ 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, ハッティング練習場				▲	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	▲ 3,000㎡以下
	カラオケボックス等					〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	
	麻雀屋, ぱちんこ屋, 射的場, 馬券・車券発売所等					〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	
	劇場, 映画館, 演芸場, 観覧場					▲	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	▲ 客室200㎡未満
キャバレー, ダンスホール等, 個室付浴場等									〇	▲			▲ 個室付浴場等を除く	
大規模集客施設 ^{注)}									〇	〇				
公共施設・病院・学校等	幼稚園, 小学校, 中学校, 高等学校	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	
	大学, 高等専門学校, 専修学校等			〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	
	図書館等	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	
	巡査派出所, 一定規模以下の郵便局等	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	
	神社, 寺院, 教会等	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	
	病院			〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	
	公衆浴場, 診療所, 保育所等	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	
	老人ホーム, 身体障害者福祉ホーム等	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	
	老人福祉センター, 児童厚生施設等	▲	▲	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	▲ 600㎡以下
	自動車教習所				▲	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	▲ 3,000㎡以下
工場・倉庫等	単独車庫（附属車庫を除く）			▲	▲	▲	▲	〇	〇	〇	〇	〇	〇	▲ 300㎡以下 2階以下
	建築物附属自動車車庫	①	①	②	②	③	③	〇	〇	〇	〇	〇	〇	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							〇	〇	〇	〇	〇	〇	
	畜舎（15㎡を超えるもの）				▲	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	▲ 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		▲	▲	▲	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	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	〇	〇	〇	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	〇	〇	〇	
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場										〇	〇	〇	
	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											〇	〇	① 50㎡以下 ② 150㎡以下
自動車修理工場					①	①	②	③	③	〇	〇	〇	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	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	① 1,500㎡以下 2階以下 ② 3,000㎡以下
	量が少ない施設								〇	〇	〇	〇	〇	
	量がやや多い施設										〇	〇	〇	
	量が多い施設											〇	〇	
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、改正後の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。

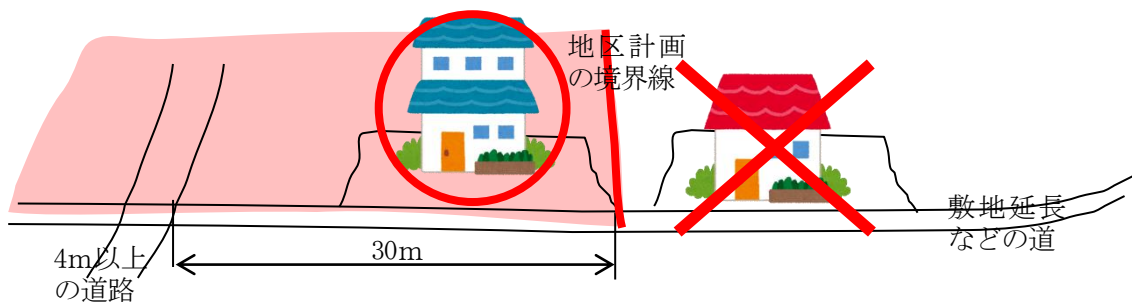
3 地区計画制度を活用する際に検討する項目

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。（☞ P12 参照）



(2) 地区施設の配置及び規模（☞ 第4章参照）

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。

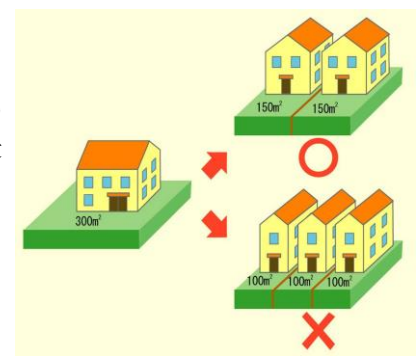
(3) 建築物やその他の敷地などの制限に関すること

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

ウ. 建築物の建ぺい率の最高限度（☞ 第3章参照）

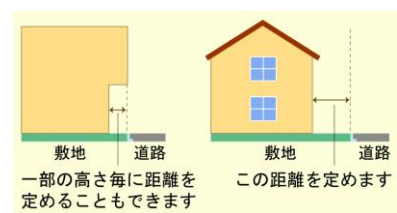
庭やオープンスペースが十分にとれたゆとりのある街並みをつくることができます。

エ. 建築物の敷地面積又は建築面積の最低限度

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。

ク. 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

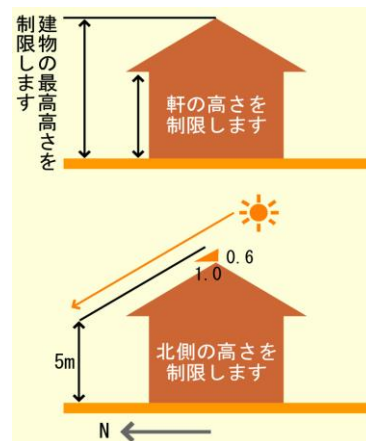
色や仕上げ、建物のかたち・デザインの調和を図り、まとまりのある街並みをつくることができます。

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。

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。



キ. 建築物等の高さの最高限度又は最低限度



ケ. 建築物の緑化率の最低限度 ・ コ. 垣またはさくの構造の制限

(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 】

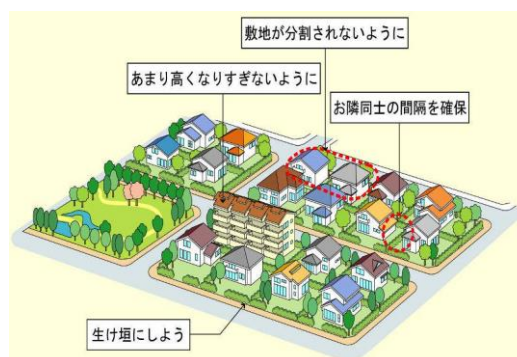
例えば、沿道の**商業地**では…

- 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。



石内は、瓦屋根、白い漆喰の壁が美しい農家住宅が多くみられ、ゆったりした風情のあるまちなみの土地柄です。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4章 地区施設の計画

1 施設整備の方針

(1) 道路

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必要がある道路について、あらかじめ配置や幅員などを定めます。

【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。

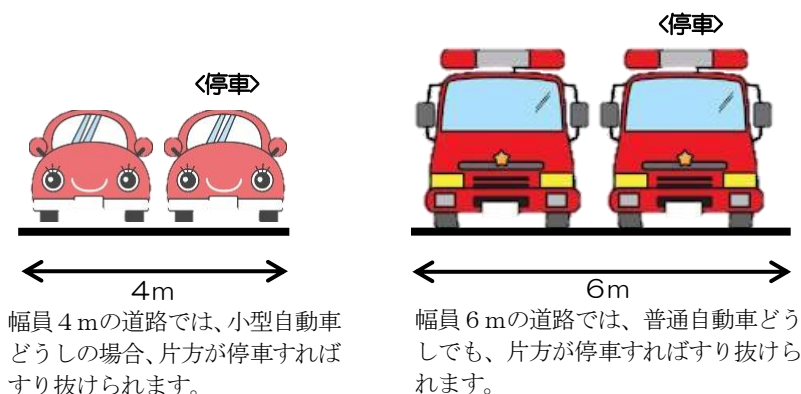


前述のとおり、原則、幅員4m以上の道路から直線距離で30mを越える範囲は地区計画の区域に含めませんが、奥まった敷地にも接道するための道路を「地区施設」に位置付けた場合は、30mを超える範囲についても地区計画の区域に含めることができるようになります。

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 計画の対象区域にある指定緊急避難場所 一覧（2024.1.28 時点）

名 称	所在地	避難場所	対応する災害種別			
			洪水	土砂	高潮	地震
石内南中央公園	石内南四丁目 1 番	公園	—	—	—	○
石内小学校	五日市町大字石内 3276	体育館、グラウンド	—	—	—	○
石内小学校	五日市町大字石内 3276	体育館、教室	○	—	○	—
石内公民館	五日市町大字石内 3289-1	大集会室、和室	○	○	○	—
石内保育園	五日市町大字石内 4134-2	保育室	○	○	○	—
石内福祉センター	石内南一丁目 5-1	ホール、和室	○	○	○	—

（広島市ホームページより抜粋）

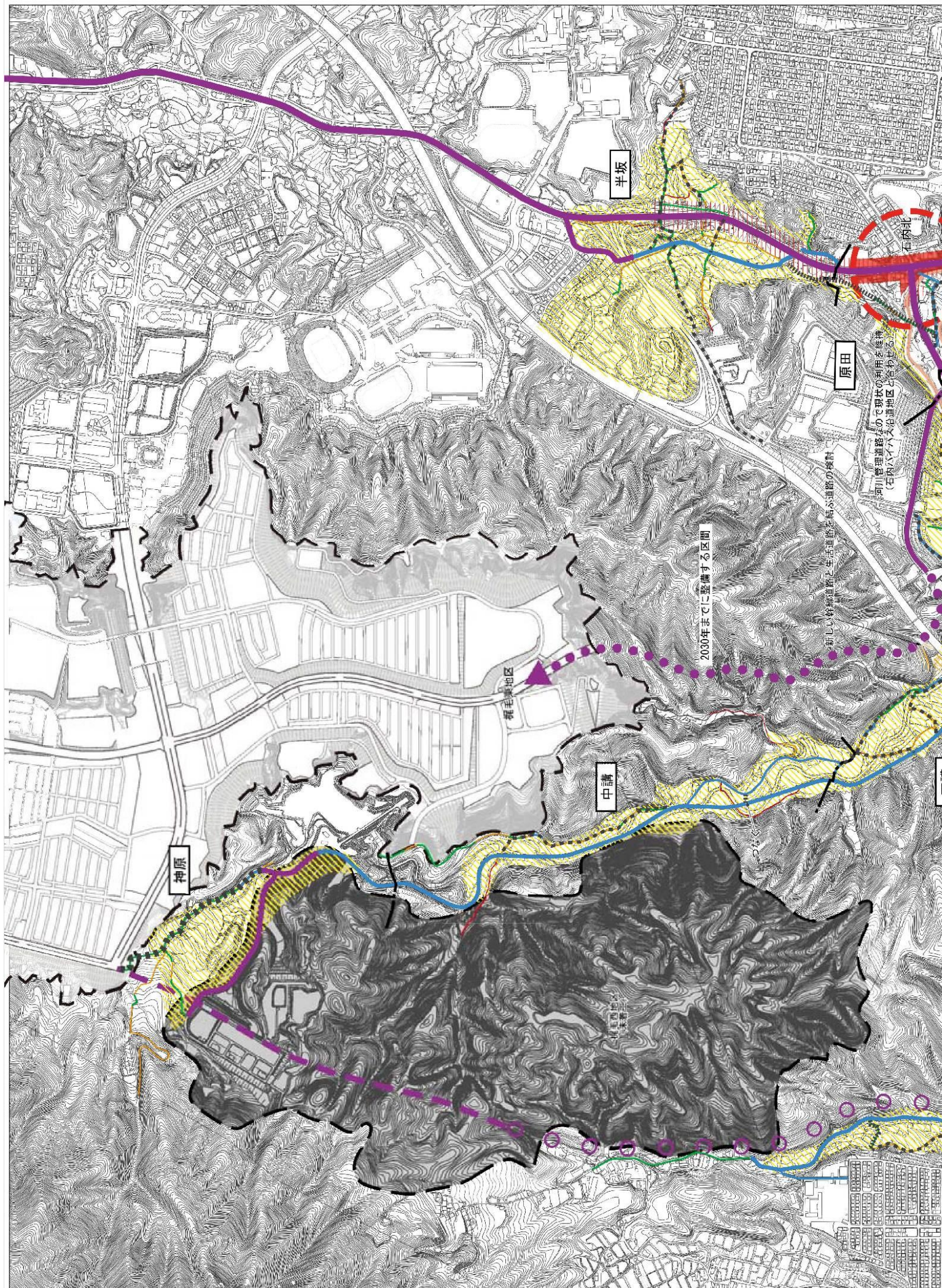


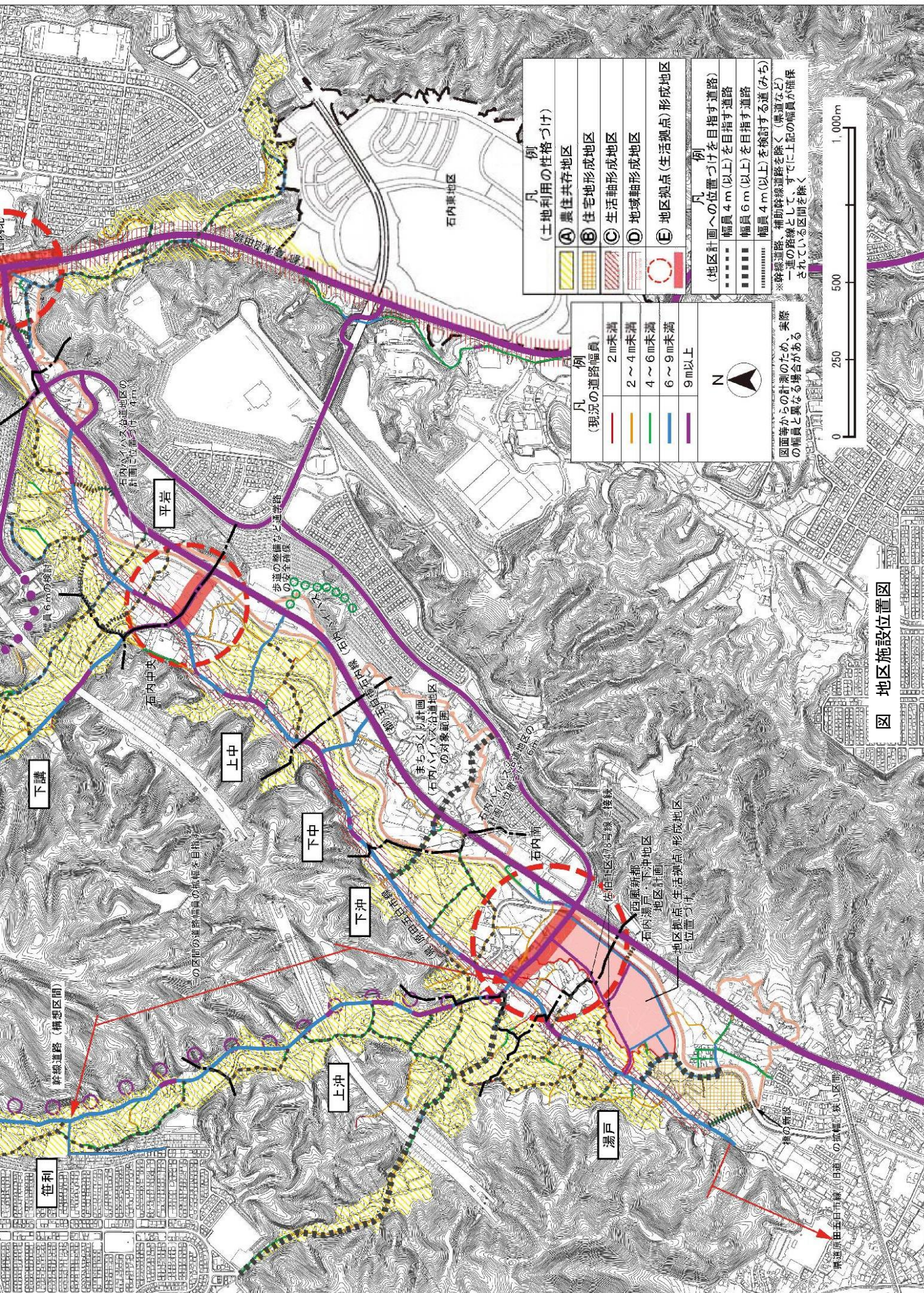
【道路用地を確保・整備する際に注意すること】

- ・まちづくり計画に位置づける道路は、あくまでも、地区の中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 4 m）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、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、広島市が主要生活道路（幅員 6 m以上）として整備する場合は、4 m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。
- ・石内まちづくり協議会では、まちづくり計画で主要生活道路と位置づけたものは、広島市に対しても、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、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（市道等で主要生活道路や生活道路など）については、市に対し整備を要望することになります。
- ・地域住民の生活環境の向上のため、道路整備に合わせて公共下水道の整備を要望することになります。

（2）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、街区公園等の計画を検討します。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けた場合は、市による整備を働きかけます。





凡例 (土地利用の性格づけ)	
	A 農住共存地区
	B 住宅地形成地区
	C 生活軸形成地区
	D 地域軸形成地区
	E 地区拠点(生活拠点)形成地区

凡例 (現況の道路幅員)	
	2m未満
	2~4m未満
	4~6m未満
	6~9m未満
	9m以上

凡例	
	(地区計画への位置づけを)目指す道路
	幅員4m(以上)を目指す道路
	幅員6m(以上)を目指す道路
	幅員4m(以上)を検討する道(みち)

※幹線道路、補助幹線道路を除く(黒道など)一連の路線として、すでに上記の幅員が確保されている区間を除く

図面等からの計測のため、実際の幅員と異なる場合がある



図 地区施設位置図

2 道路の計画

(1) 半坂地区

① 配置と規模

- 佐伯1区184号線を幅員4m(以上)を目指す道路として位置づけます。
- 佐伯1区221号線・同225号線・同224号線の一部区間からなる一連の路線(225と224の間は幅員4m以上あるその他の道路で連続)を、幅員4m(以上)を目指す道路として位置づけます。
- 佐伯1区226号線の一部区間と同228号線を幅員4m(以上)を目指す道路として位置づけます。
(連続する道路)また、山陽自動車道の側道を経由し、佐伯1区113号線等を経由し、平岩につながるルートの確保を目指します。
- 原田地区へつながる里道(原田地区の佐伯1区116号線に連結)については、今後、幅員4m(以上)を目指す道(みち)としての位置づけを検討します。
※すでに幅員6m以上ある県道伴広島線(広島湯来線)については、地区の交通の軸となっています。

草津沼田線から東側の区域においては、隣接する五月が丘団地及び半坂の西側の区域との連絡を強化するため、上記の市道において幅員4m以上の確保を目指します。

草津沼田線から東側の区域においては、県道伴広島線(広島湯来線)を南北方向の軸とし、それから原田及び平岩地区へつながる幅員4m以上のルートの確保を目指します。

② 整備の方針

上記の市道のうち、幅員が4m未満の区間については、関係する土地所有者等の合意を得たものについて、地区計画に地区施設として位置づけるとともに、広島市に拡幅工事を要望します。

原田地区へつながる里道(佐伯1区116号線に連結)については、今後、実現可能性等を考慮しながら、幅員4m(以上)の道路としての位置づけを検討します。

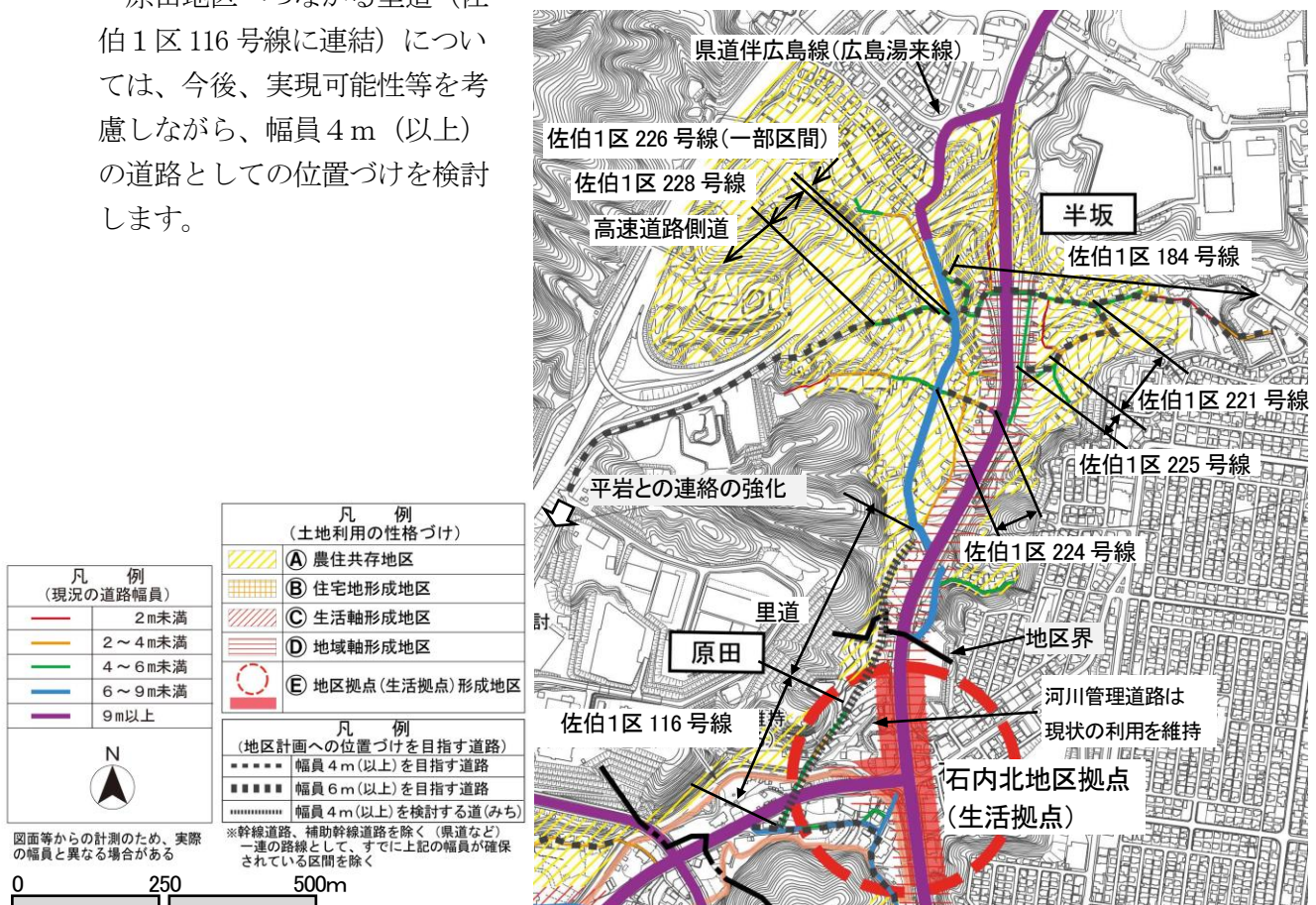


図 半坂地区において目指す道路

(2) 原田地区

① 配置と規模

- 五月が丘団地につながる佐伯1区215号線を幅員4m(以上)を目指す道路として位置づけます。
 - 県道広島湯来線、同伴広島線を幅員4m(以上)を目指す道路として位置づけます。
 - 半坂地区へつながる佐伯1区116号線と里道のうち、幅員4m未満の区間については、今後、幅員4m(以上)を目指す道(みち)としての位置づけを検討します。
- ※県道伴広島線、同広島湯来線、同原田五日市線については、一部を除き幅員4m以上又は6m以上となっており、地区の交通の軸、また五月が丘団地・己斐方面とをつなぐ道路となっています。

本地区における道路網及び周辺地区との連絡の強化を図るため、上記の県道、市道等において幅員4m以上の確保を目指します。

② 整備の方針

上記の市道のうち、幅員が4m未満の区間については、関係する土地所有者等の合意を得たものについて、地区計画に地区施設として位置づけるとともに、広島市に拡幅工事を要望します。

ただし、半坂地区へつながる佐伯1区116号線及び里道については、今後、幅員4m未満の区間の拡幅の実現可能性等を考慮しながら、幅員4m(以上)の道路としての位置づけを検討します。

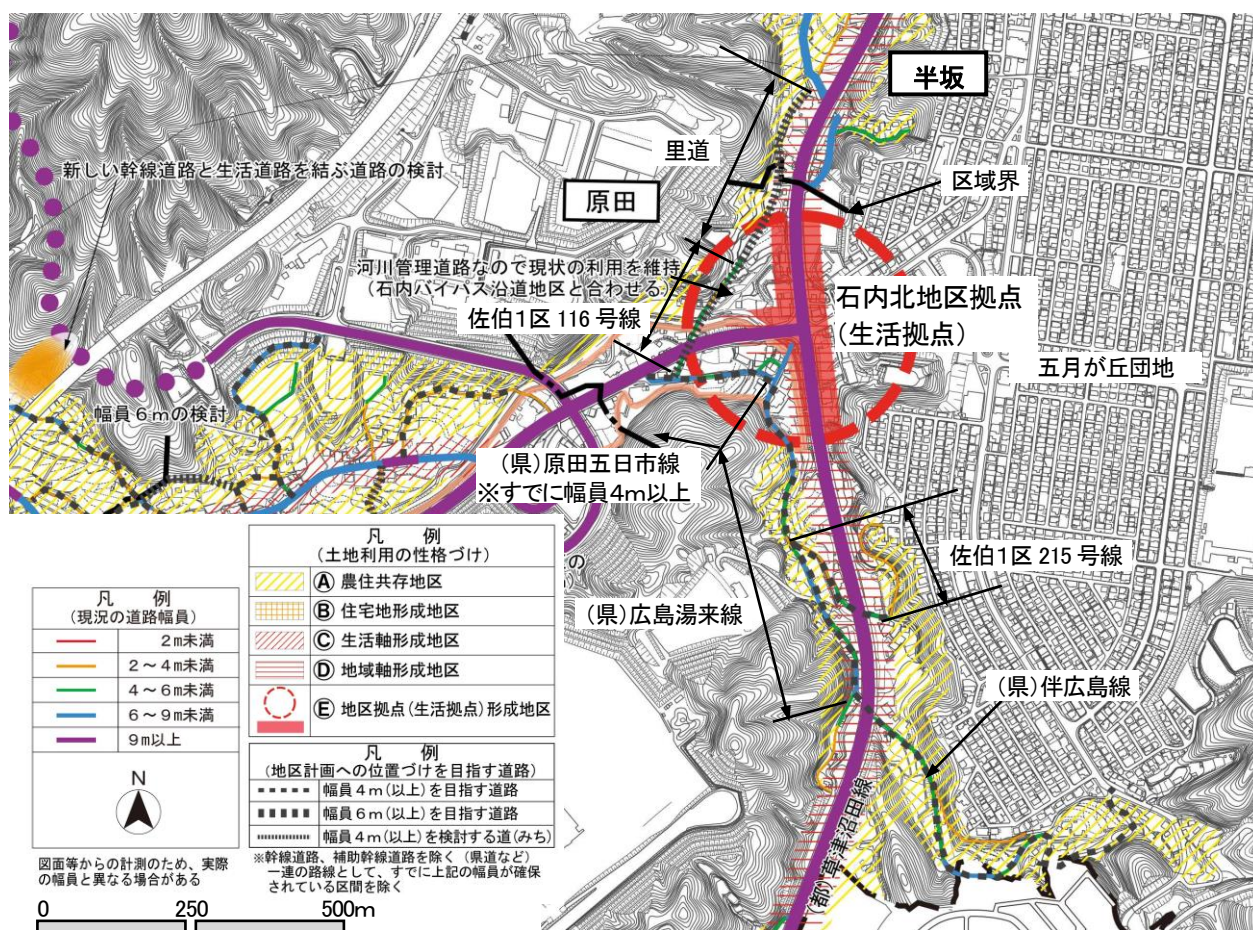


図 原田地区において目指す道路

(3) 平岩地区

① 配置と規模

- 石内バイパスと県道原田五日市線（旧道）をつなぐ佐伯1区102号線、同103号線及び農道（今市）を幅員4m（以上）を目指す道路として位置づけます。
 - 県道原田五日市線（旧道）から下講方面につながる佐伯1区108号線を幅員4m（以上）を目指す道路として位置づけます。
 - 県道原田五日市線（旧道）につながる佐伯1区112号線、同113号線、同115号線を幅員4m（以上）を目指す道路として位置づけます。このうち、佐伯1区113号線については、佐伯1区382号線（幅員約12m）、山陽自動車道の側道などと合わせて、半坂地区との連絡強化を目指すことにし、幅員6m（以上）を目指す道路としての位置づけも検討します。
 - 佐伯1区105号線、同106号線を幅員4m（以上）を目指す道路として位置づけるとともに、これらをつなぐ里道については、今後、幅員4m（以上）を目指す道（みち）としての位置づけを検討します。また、佐伯1区108号線と同112号線をつなぐ里道についても、今後、幅員4m（以上）を目指す道（みち）としての位置づけを検討します。
- ※県道原田五日市線（旧道）及び佐伯1区236号線、同379号（石内バイパスから神原方面をつなぐ道路）は、幅員6m以上又は9m以上となっており、地区の交通の軸、また石内と他地域をつなぐ道路となっています。

本地区における道路網及び周辺地区との連絡の強化を図るため、上記の市道等において幅員4m以上の確保を目指します。

② 整備の方針

上記の市道のうち、幅員が4m未満の区間については、関係する土地所有者等の合意を得たものについて、地区計画に地区施設として位置づけるとともに、広島市に拡幅工事を要望します。また、上記の里道及び農道については、今後、拡幅の実現可能性等を考慮しながら、幅員4m（以上）の道路としての位置づけを検討します。

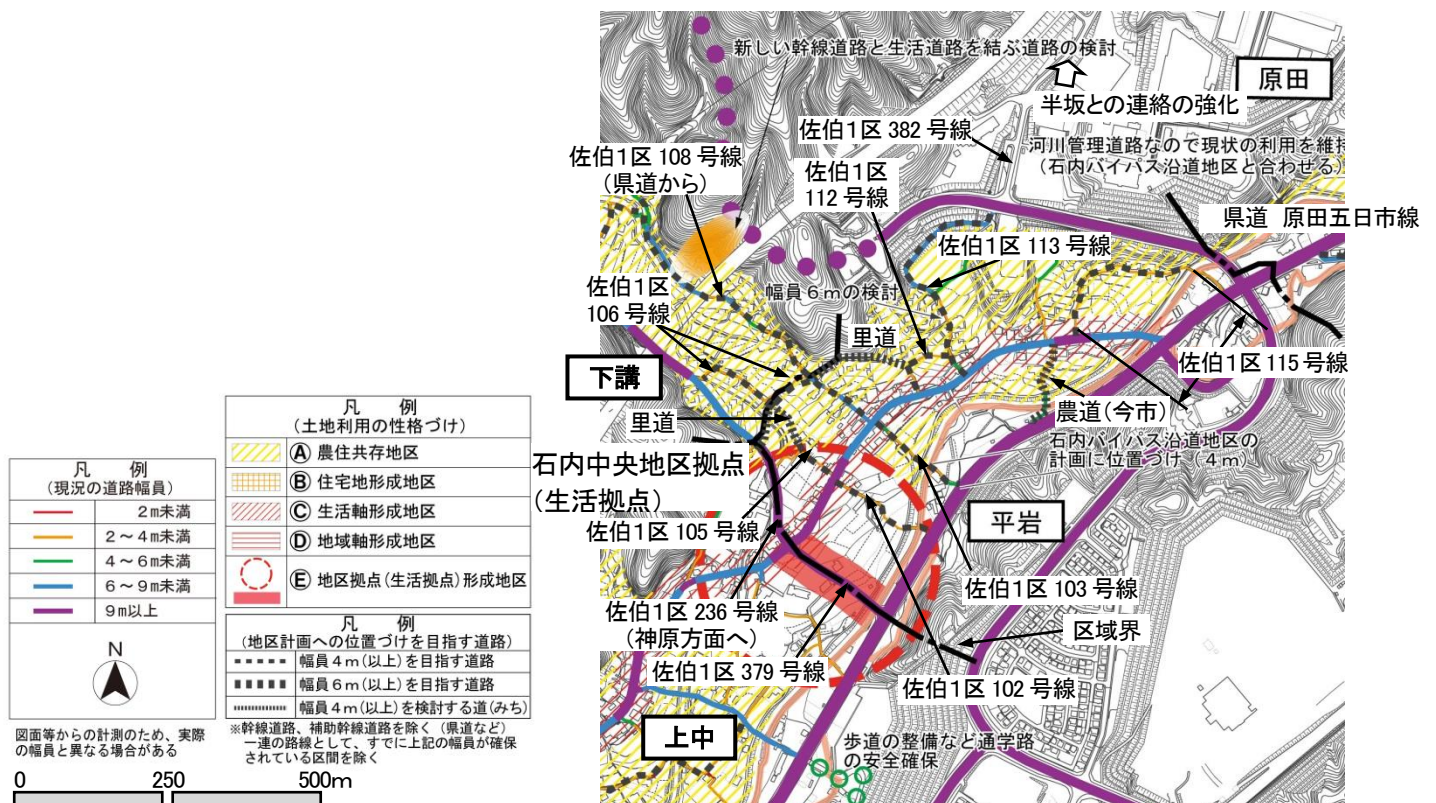


図 平岩地区において目指す道路

(4) 下講地区

① 配置と規模

- 平岩及び中講方面につながる佐伯1区108号線を幅員4m(以上)を目指す道路として位置づけます。
 - 佐伯1区108号線と同236号線をつなぐ佐伯1区104号線、同106号線、同107号線を幅員4m(以上)を目指す道路として位置づけます。
- ※佐伯1区236号線(石内バイパスから神原方面をつなぐ道路)は、幅員6m以上又は9m以上となっており、地区の交通の軸、また石内と他地域をつなぐ道路となっています。

本地区において、旧来からの交通の軸ともいえる佐伯1区108号線の強化を図るとともに、これと幹線道路的な役割を持つ佐伯1区236号線との連絡の強化を図ります。

② 整備の方針

上記の市道のうち、幅員が4m未満の区間については、関係する土地所有者等の合意を得たものについて、地区計画に地区施設として位置づけるとともに、広島市に拡幅工事を要望します。

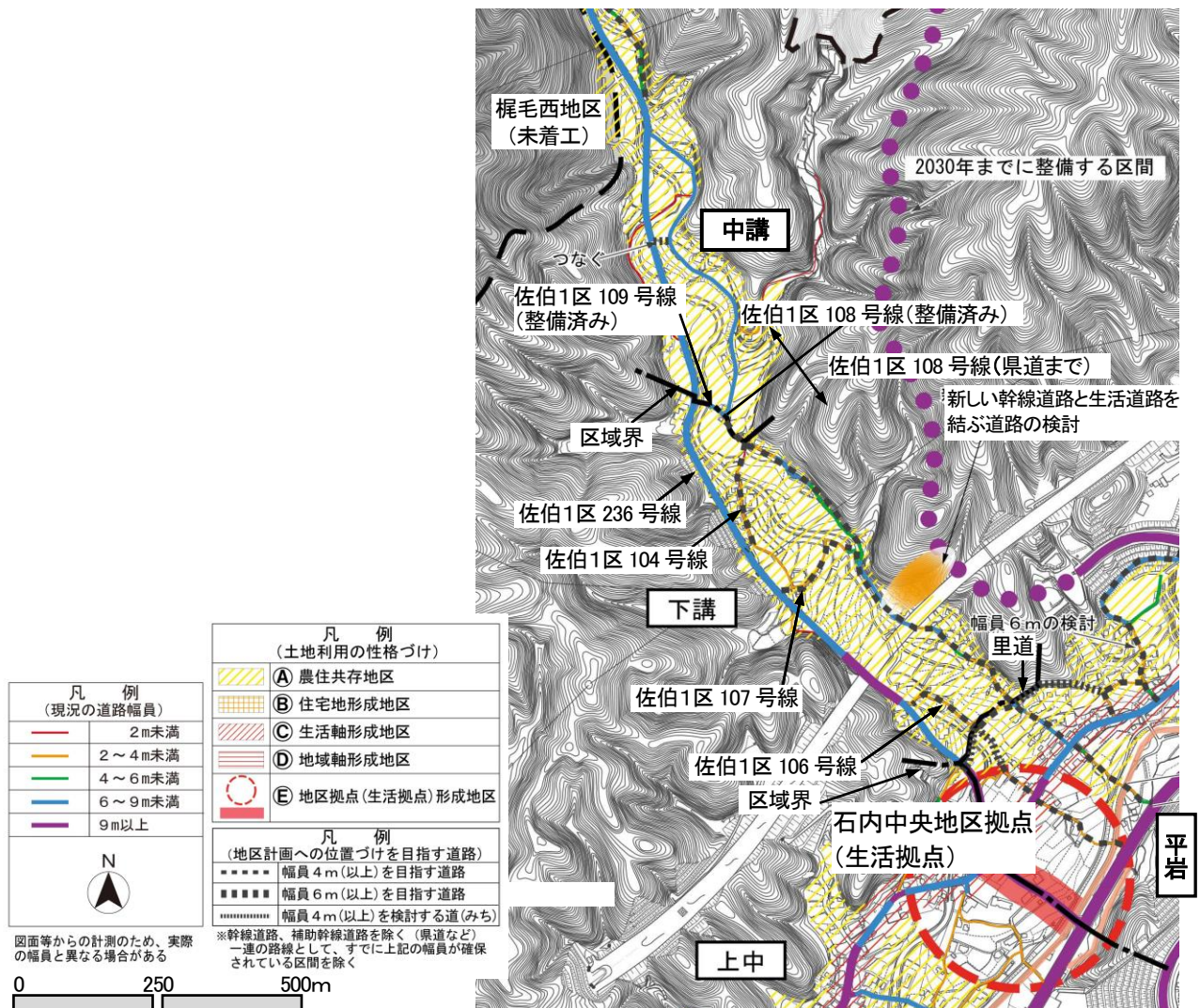


図 下講地区において目指す道路

(5) 中講地区

① 配置と規模

- 佐伯1区 236号線にほぼ並行して通り、また同線につながる一連の市道である佐伯1区 108号線及び同 110号線を、幅員4m(以上)を目指す道路として位置づけます。
- ※佐伯1区 236号線(石内バイパスから神原方面をつなぐ道路)は、幅員6m以上となっており、地区の交通の軸、また石内と他地域をつなぐ道路となっています。また、これと佐伯1区 108号線をつなぐ同 109号線(三ツ石橋付近)は、幅員6m以上となっています。

本地区において、旧来からの交通の軸ともいえる佐伯1区 108号線及び同 110号線の強化を図り、すでに幅員6m以上を有する同 236号線、同 109号線とともに、道路網の強化を目指します。

② 整備の方針

上記の市道のうち、幅員が4m未満の区間については、関係する土地所有者等の合意を得たものについて、地区計画に地区施設として位置づけるとともに、広島市に拡幅工事を要望します。

当地区の生活の利便性や防災性を強化するため、佐伯1区 108号線と同 236号線をつなぐ新たな道路の効率的かつ効果的な整備について検討します。

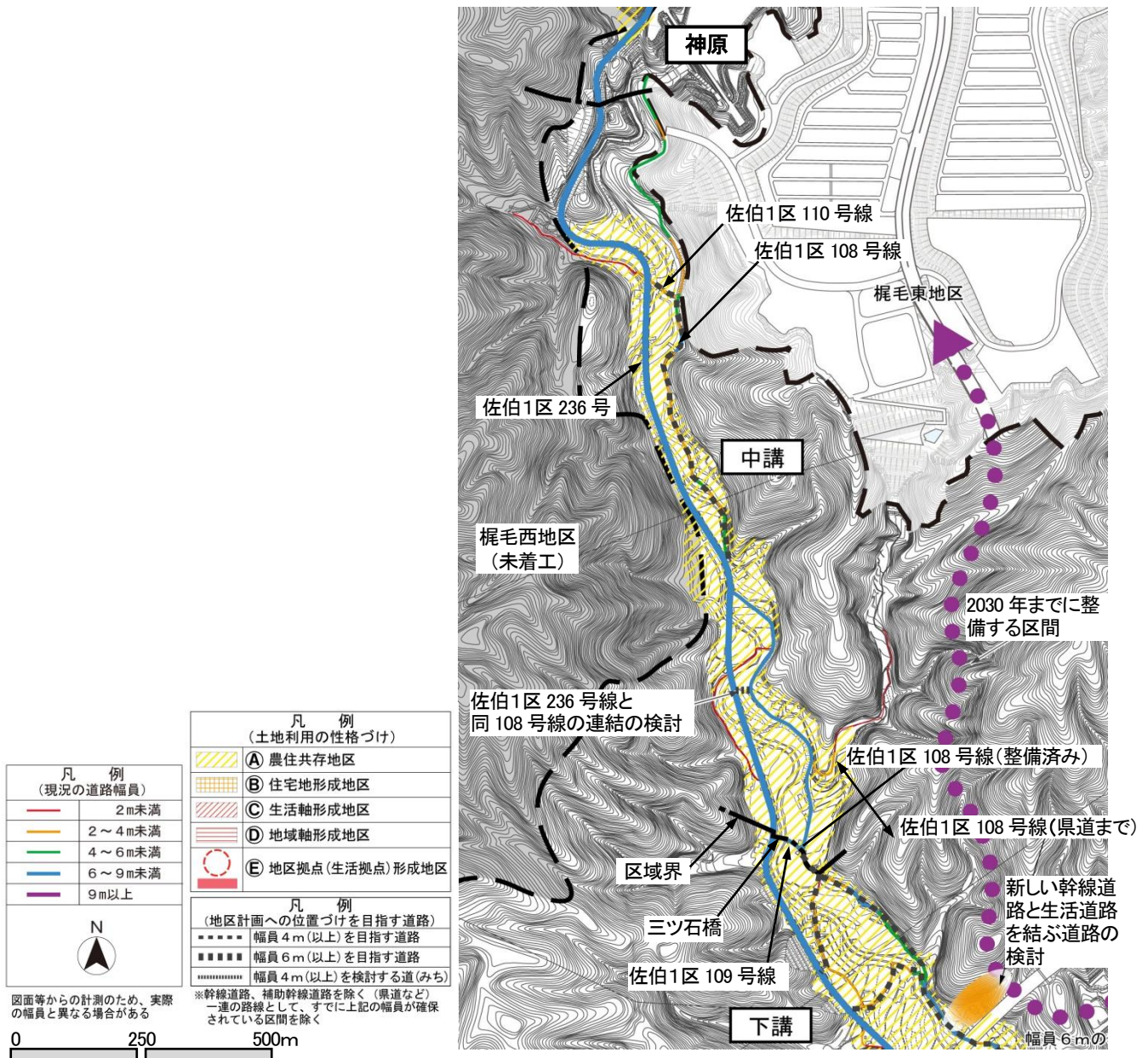


図 中講地区において目指す道路

(6) 神原地区

① 配置と規模

- 梶毛東住宅地区「こころ」方面につながる佐伯1区 236 号線及び同 436 号線を幅員 6 m (以上) を目指す道路として位置づけます。
- ※佐伯1区 404 号線、及びそれと結節する部分より南側の同 236 号線(石内バイパス方面をつなぐ道路)は、幅員 6 m 以上又は 9 m 以上となっており、地区の交通の軸、また石内と他地域をつなぐ道路となっています。

石内と他地域をつなぐ道路である佐伯1区 236 号線及び同 436 号線の強化を目指します。

なお、このルートの沿道には、神原のシダレザクラ(県天然記念物)があり、その保全に留意した整備を広島市に要望することになります。

② 整備の方針

幅員 6 m (以上) を目指す佐伯1区 236 号線及び同 436 号線は、当地区の交通の軸だけでなく、地域間をつなぐ道路でもあり、買収を前提とした整備を広島市に要望します。

広島市の道路拡張事業が始まるまでの間に、拡幅部分の土地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。

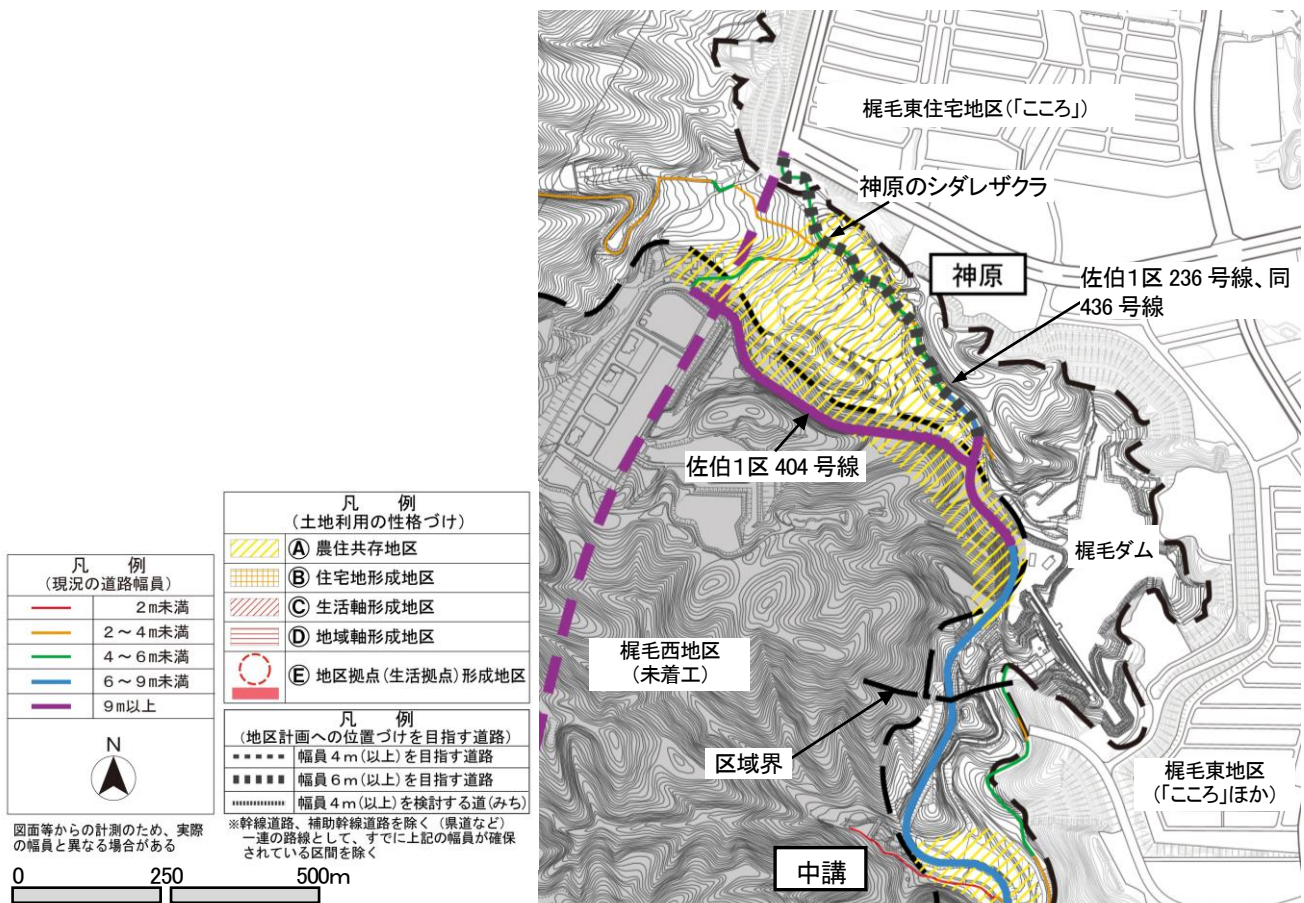


図 神原地区において目指す道路

(7) 上沖地区

① 配置と規模

- 藤の木団地につながる佐伯1区70号線及び同72号線を幅員6m(以上)を目指す道路として位置づけます。
 - 佐伯1区72号線(上記の幅員6mのルート以外)、同73号線、同74号線及び同75号線を幅員4m(以上)を目指す道路として位置づけます。
 - 農道(上沖)については、今後、幅員4m(以上)を目指す道(みち)としての位置づけを検討します。
- ※佐伯1区71号線(同82号線を経て石内バイパスにつながる道路)は、幅員6m又は9m以上となっており、地区の交通の軸、また同地区や藤の木団地などへのアクセスとなっています。

本地区と藤の木団地をつなぐ道路である佐伯1区70号線及び同72号線の拡幅を目指し、生活の利便性や防災・安全性の強化を図ります。

この他、本地区における生活道路の強化を図るため、市道等において幅員4m以上の確保を目指します。

② 整備の方針

幅員6m(以上)を目指す佐伯1区70号線及び同72号線は、当地区だけでなく、藤の木団地に関わる利用もある交通の軸であり、買収を前提とした整備を広島市に要望していきます。

広島市の道路拡幅事業が始まるまでの間に、拡幅部分の土地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。

上記の市道のうち、幅員が4m未満の区間については、関係する土地所有者等の合意を得たものについて、地区計画に地区施設として位置づけるとともに、広島市に拡幅工事を要望します。

また、佐伯1区71号線は、交通量が相対的に多いことから、広島市にさらなる拡幅などを要望することにします。

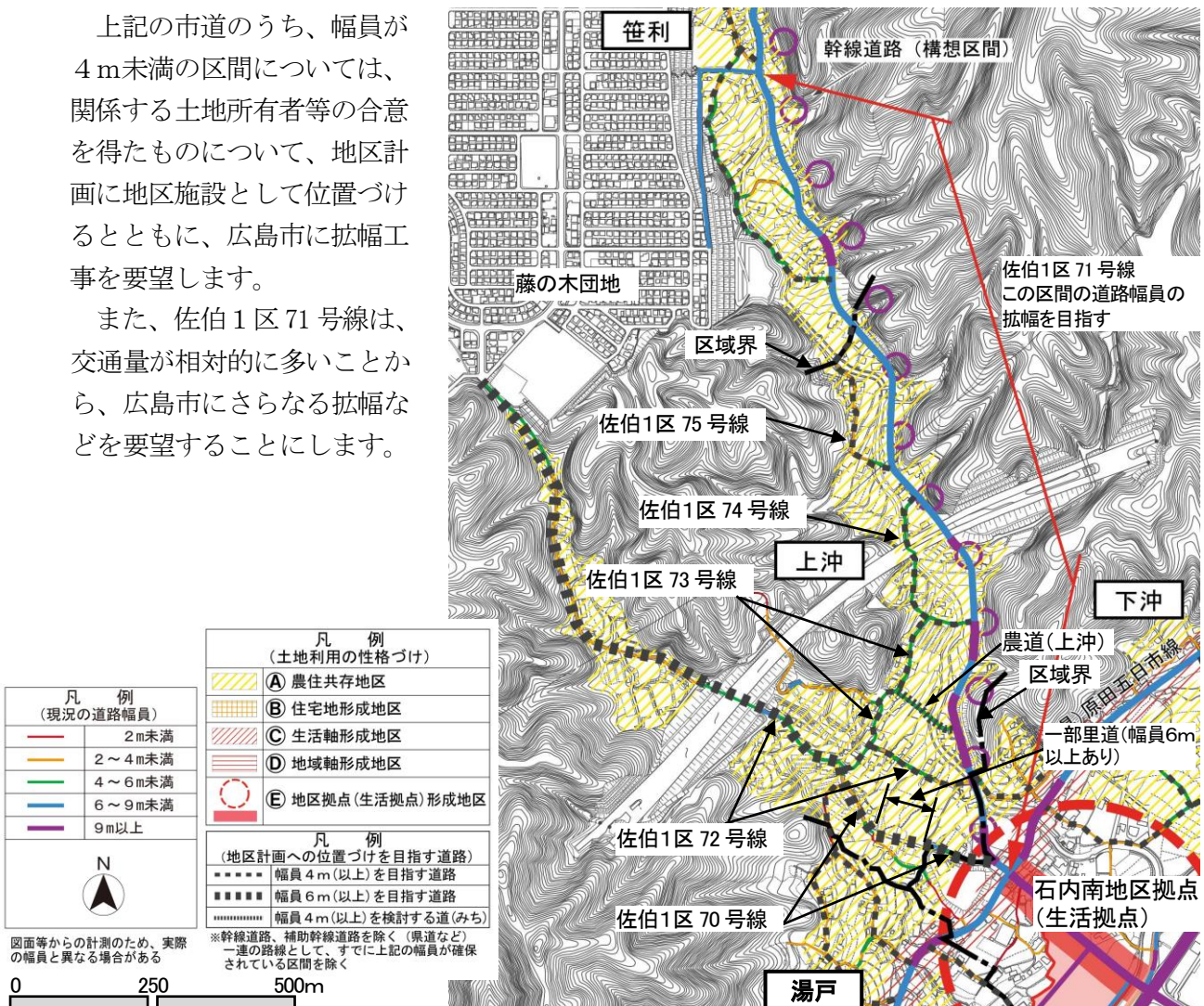


図 上沖地区において目指す道路

(8) 笹利地区

① 配置と規模

- 佐伯1区76号線、同77号線を幅員4m(以上)を目指す道路として位置づけます。農道(笹利)については、道路の位置づけについて検討します。
- ※佐伯1区71号線(同82号線を経て石内バイパスにつながる道路)は、幅員6m以上あり、地区の交通の軸、また同地区や藤の木団地などへのアクセスとなっています。

本地区における道路網の強化を図るため、佐伯1区71号線につながる上記の市道等において、幅員4m以上の確保を目指します。

② 整備の方針

上記の市道のうち、幅員が4m未満の区間については、地区計画を定める際に、関係する土地所有者等の合意を得たものについて、地区施設として位置づけるとともに広島市に拡幅工事を要望します。

また、佐伯1区71号線は、交通量が相対的に多いことから、広島市にさらなる拡幅などを要望することにします。

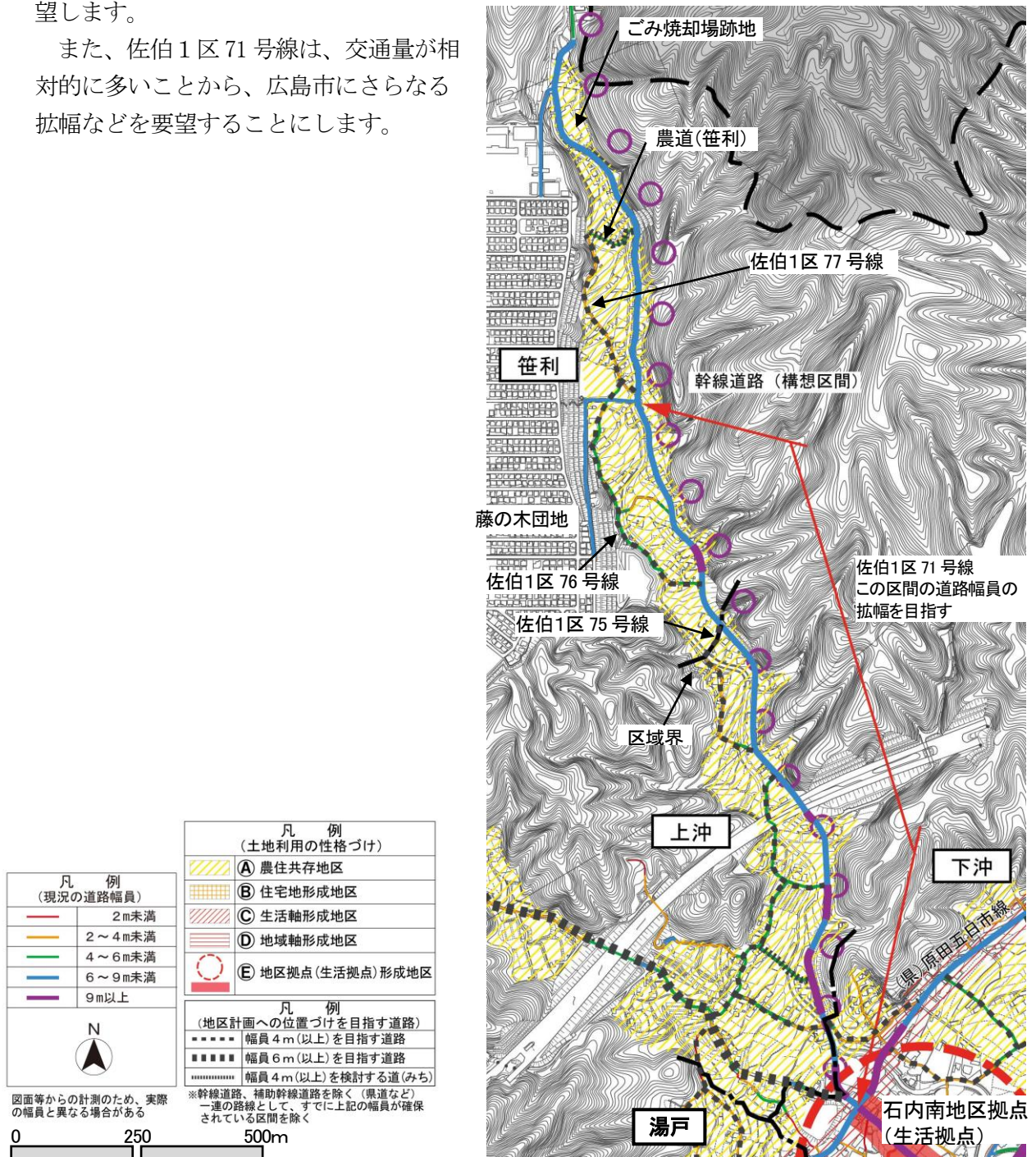


図 笹利地区において目指す道路

(9) 上中地区

① 配置と規模

- 県道原田五日市線（旧道）と佐伯1区98号線をつなぐ同95号線を幅員4m（以上）目指す道路として位置づけます。
- ※県道原田五日市線（旧道）は、幅員6m以上又は9m以上となっており、地区の交通の軸、また石内と他地域をつなぐ道路となっています。また、県道原田五日市線（旧道）と石内バイパスをつなぐ佐伯1区98号線は幅員6m以上であり、地区の交通の軸となっています。

本地区における道路網の強化を図るため、県道原田五日市線と佐伯1区98号線につながる同95号線において、幅員4m以上の確保を目指します。

② 整備の方針

この地域は、公民館、小学校、保育園がある地域拠点に位置づけられた地域です。歩道や通学路の整備など、安全・安心に歩いても生活できるような道路整備が必要です。佐伯1区379号線について、歩道の整備などを要望していきます。

佐伯1区95号線については、全線が幅員4m未満の区間であり、地区計画を定める際に、関係する土地所有者等の合意を得た場合について、地区施設として位置づけるとともに、広島市に拡幅工事を要望します。

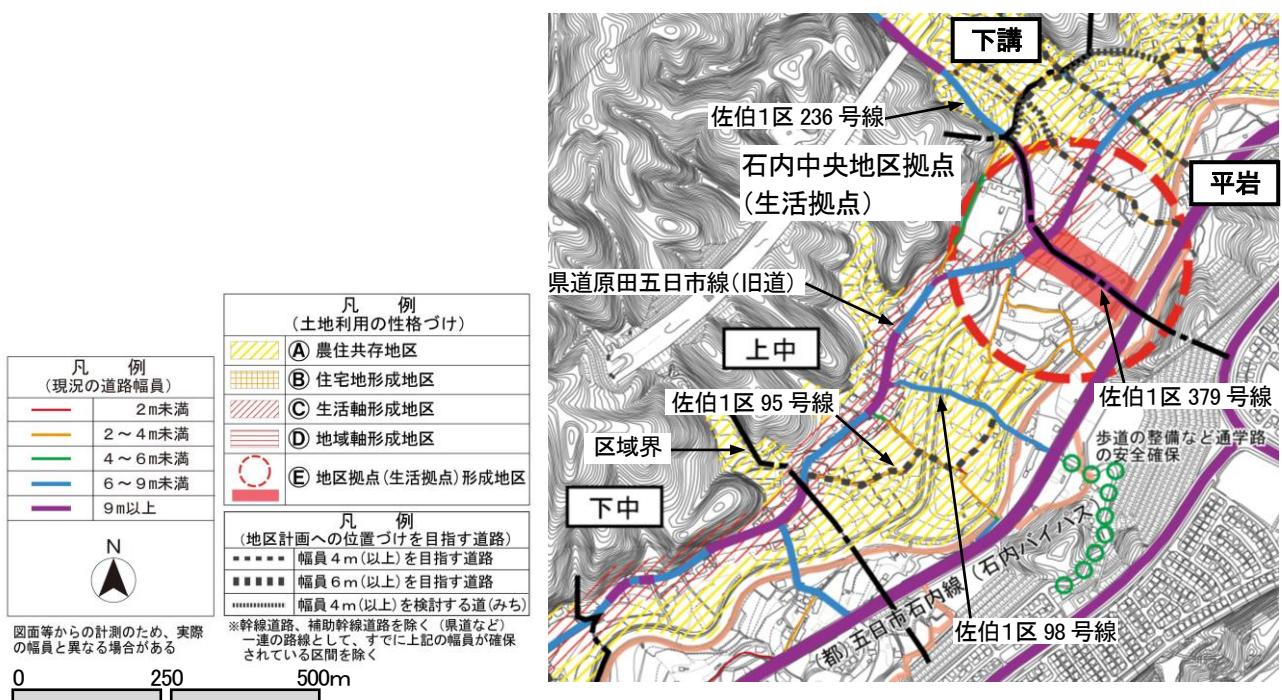


図 上中地区において目指す道路

(10) 下中地区

① 配置と規模

○ まちづくり計画に要整備道路としては位置づけません。
 ※県道原田五日市線（旧道）は、幅員6m以上又は9m以上となっており、地区の交通の軸、また石内と他地域をつなぐ道路となっています。また、県道原田五日市線（旧道）と石内バイパスをつなぐ佐伯1区94号線は幅員6m以上であり、地区の交通の軸となっています。

本地区の計画対象区域は、県道原田五日市線（旧道）と石内川に挟まれた比較的狭い範囲であり、その中に幅員6m以上である県道原田五日市線（旧道）と石内バイパスをつなぐ佐伯1区94号線が通っていることから、まちづくり計画においては、道路拡幅や整備すべき道路を位置づけないことにします。

なお、地区計画を活用する段階において、必要な道路について検討します。

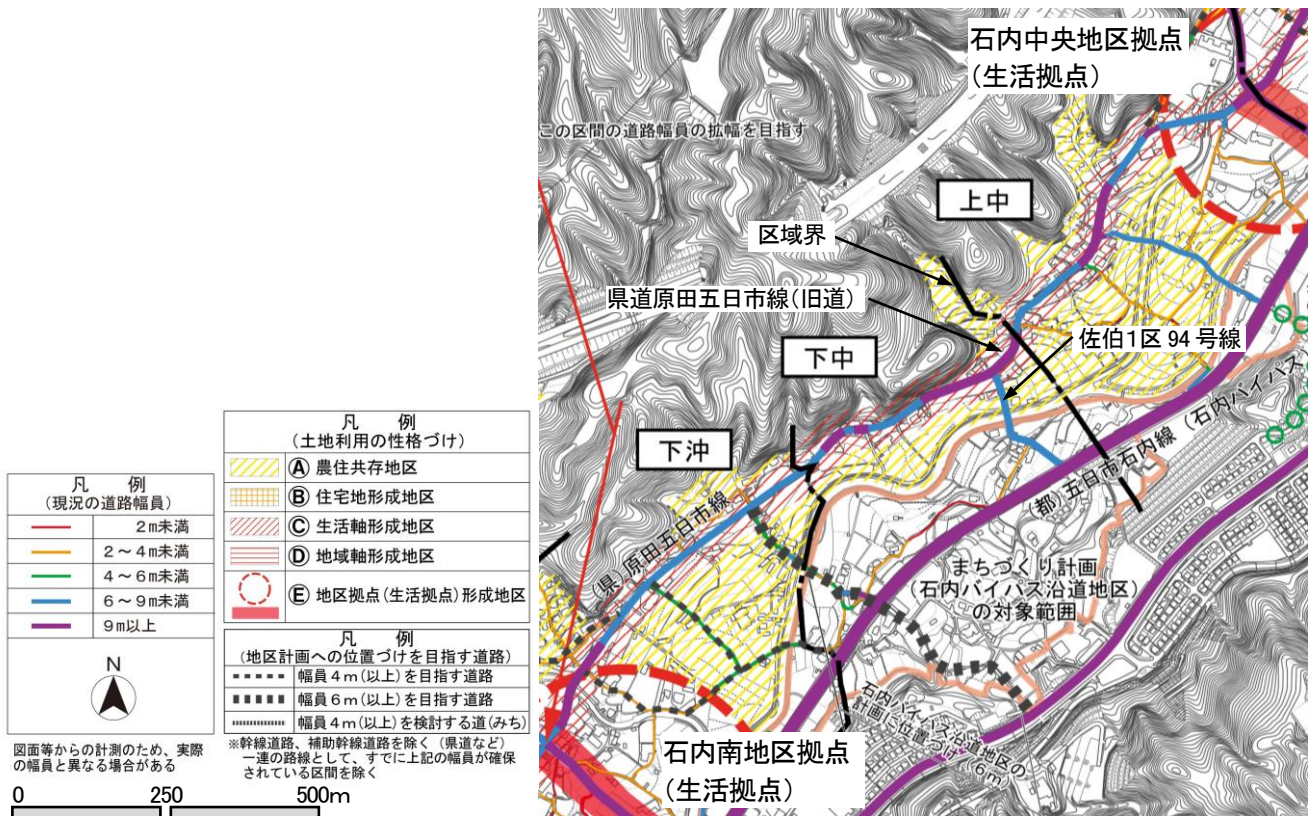


図 下中地区において目指す道路

(11) 下沖地区

① 配置と規模

- 佐伯1区 88号線を幅員6m(以上)を目指す道路として位置づけます。
 - 佐伯1区 78号線、同 85号線、同 86号線を幅員4m(以上)を目指す道路として位置づけます。
- ※県道原田五日市線(旧道)は幅員6m以上又は9m以上、県道原田五日市線(旧道)と石内バイパスをつなぐ佐伯1区 82号線は幅員9m以上であり、地区の交通の軸、また、石内バイパス等と合わせて、他地域とをつなぐ道路となっています。

佐伯1区 88号線については、石内バイパス沿道地区のまちづくり計画において、幅員6mと位置づけており、県道原田五日市線(旧道)と石内バイパスをつなぐ交通の軸として、幅員6m以上を目指します。

その他、本地区における道路網の強化を図るため、県道原田五日市線(旧道)につながる上記市道について、幅員4m以上の確保を目指します。

② 整備の方針

この地域は、地域拠点に位置づけられた地域で、商業施設などが立地しています。

歩いても安全・安心に生活できるような道路整備が必要です。

幅員6m(以上)を目指す佐伯1区 88号線は、当地区だけでなく、県道原田五日市線(旧道)と石内バイパスを行き来する交通の軸であり、買収を前提とした整備を広島市に要望します。

広島市の事業が始まるまでの間に、拡幅部分の土地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。

上記の市道のうち、幅員が4m未満の区間については、関係する土地所有者等の合意を得たものについて、地区計画に地区施設として位置づけるとともに、広島市に拡幅工事を要望します。

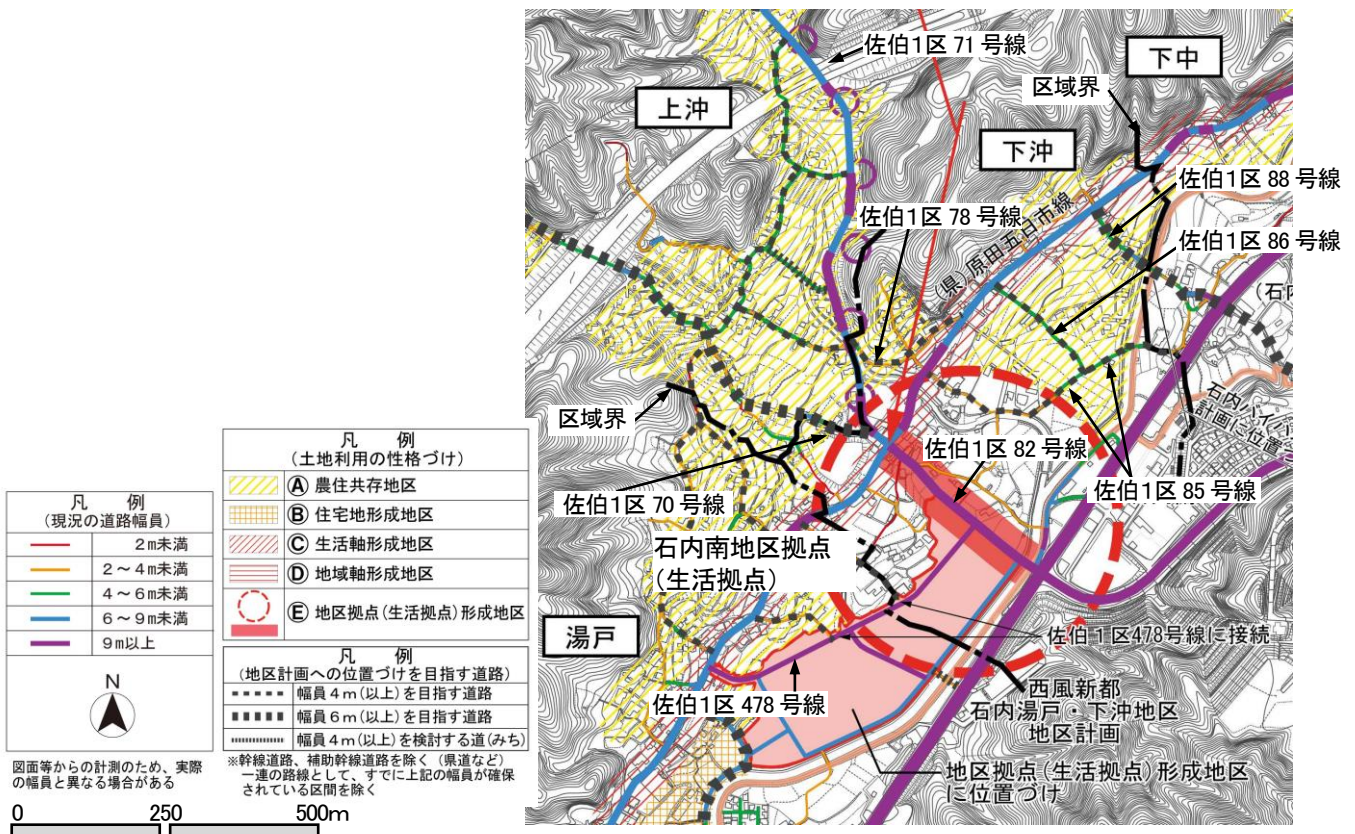


図 下沖地区において目指す道路

(12) 湯戸地区

① 配置と規模

- 佐伯1区 57号線を幅員6m(以上)を目指す道路として位置づけます。
 - 農道(流田)については、必要に応じ、幅員6m以上を目指す道(みち)としての位置づけを検討します。
 - 佐伯1区 63号線、同64号線、同65号線、同66号線、同67号線を幅員4m(以上)を目指す道路として位置づけます。
 - 佐伯1区 68号線(一部石内川2号橋を含む)を幅員4m以上を目指す道路としての位置づけを検討します。
- ※県道原田五日市線(旧道)は幅員6m又は9m以上であり、地区の交通の軸、また、石内バイパス等と合わせて、他地域とをつなぐ道路となっています。ただし、五日市方面(石内以外)において、一部幅員6m未満の箇所があります。

佐伯1区 57号線については、石内バイパス方面につながる交通の軸として、幅員6m以上を目指します。

農道(流田)については、地区計画の活用段階において、その利用の可能性がります。

その他、本地区における道路網の強化を図るため、県道原田五日市線(旧道)につながる上記市道について、幅員4m以上の確保を目指します。

② 整備の方針

幅員6m(以上)を目指す佐伯1区 57号線は、当地区だけでなく、県道原田五日市線(旧道)と石内バイパスを行き来する交通の軸となるものであり、買収を前提とした整備を広島市に要望します。

広島市の道路拡幅事業が始まるまでの間に、拡幅部分の土地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。

上記の市道のうち、幅員が4m未満の区間については、関係する土地所有者等の合意を得たものについて、地区計画に地区施設として位置づけるとともに、広島市に拡幅工事を要望します。

農道(流田)については、地区計画の活用段階において、必要に応じて検討することになります。

この他、県道原田五日市線(旧道)については、五日市町(利松)付近に狭い区間があることから、拡幅工事を要望します。

石内川2号橋については、拡幅の必要性を検討します。

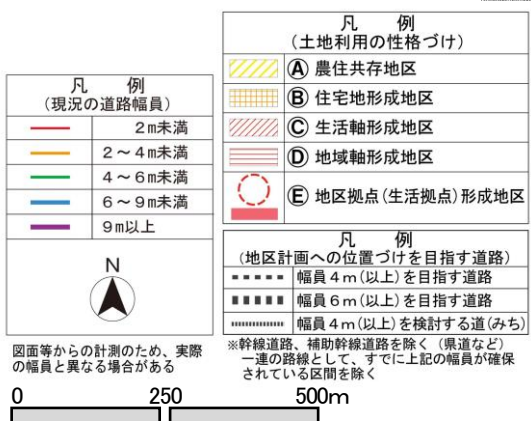
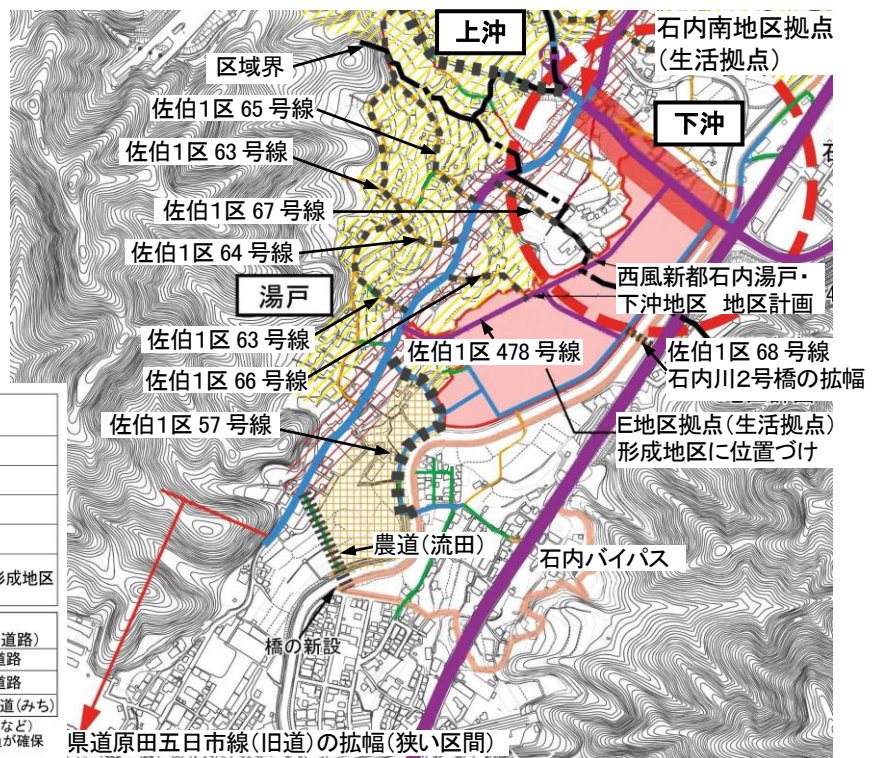


図 湯戸地区において目指す道路

2 公園の計画

(1) 半坂・原田・平岩地区

この地区には、現段階で公園を整備できるようなまとまった候補地がないため、公園を位置づけていません。

(2) 下講・中講・神原地区

この地区には、山陽自動車道が高架で通っており、橋脚の下の空間があります。この空間を公園（広場）として活用することについて、住民等で話し合い、方向づけができた段階で、関係機関と協議することになります。

また、梶毛ダムの広場・緑地の活用に努めるとともに、神原のシダレザクラ（県天然記念物）の保全・活用のための広場的な空間の確保を検討します。

(3) 上沖・笹利地区

この地区では、既存の笹利スポーツ広場などの有効活用を図ります。

また、公共施設（ごみ焼却場）の跡地について、公園を含めた有効活用の検討を広島市に要望します。

(4) 上中・下中・下沖・湯戸地区

この地区では、湯戸・下沖地区土地区画整理事業で整備された公園があり、その有効活用を図ります。

<共通・関連事項>

『住みよさ実感のまち 石内』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必要であり、そうしたニーズに対応できる公園（広場）の整備や活用について、今後、住民等の知恵とアイデアを引き出しながら、検討することになります。

また、今後、地区計画の活用を図る段階で、必要に応じて公園の位置づけを検討します。

なお、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、石内らしさの創出など特色ある公園づくりに取り組みます。

この他、石内川沿いのサクラ並木を適切に管理・保全するとともに、石内川や親水護岸、田園などととも、石内を代表する風景の一つとして活かしていきます。

～用語解説～

※複数のページで、同一の用語がある場合は、最初に記しているページを示しています。

【P1】

市街化調整区域

都市計画法に定められた市街化を抑制し、優れた自然環境等を守る区域として、開発や建築が制限されている区域です。

地区計画制度

地域の特性に応じたまちづくりを進めるため、建築物等に関するきめ細かなルールと生活道路や公園などの施設に関する計画を一体的に都市計画に定める制度です。

住民参加型のまちづくり手法でもあり、住民の話し合い等により地区の課題や特徴に応じた地域限定の「まちづくりのルール」を具体的に定めることができます。市街化調整区域でもこの地区計画を定めれば、計画の内容に適合した開発や建築が許可されます。

石内まちづくり基本構想

住みよい地域を築いていくため、石内まちづくり協議会では平成18年12月に、共有できる目標やまちづくりの方向、基本プランなどをまとめた「石内まちづくり基本構想」を策定しています。

この構想の目的(役割)は、以下のとおりです。

- 自然と歴史を活かした安全で住みよいまちを目指し、石内の将来の姿やまちづくりのあり方などを示す構想(計画)
- 住民のまちづくり活動、そして協働のまちづくりを推進する構想(計画)
- 行政に対し、生活環境の整備やまちづくりへの支援等を求める基本となる構想(計画)
- 土地活用や建築などに関する地元の意見・考えを行政に伝える構想(計画)
- 石内の持続的な発展を目指し、管理(見直し)しながら、一步一步具体化していく構想(計画)

活力創造都市“ひろしま西風新都”推進計画2013

西風新都の都市づくりの基本的な方向性と進め方を示すものです。

西風新都を構成する現在の安佐南区沼田地区、佐伯区石内地区は、昭和40年代、民間開発事業者が土地の買収を進めるなど開発圧力が高まりましたが、道路、上下水道などの関連公共施設の未整備を理由に、広島県が昭和50年に開発を凍結しました。その後、広島市が、都市づくりの全体計画として、昭和61年に「広島西部丘陵都市建設基本計画」、平成元年に「広島西部丘陵都市建設実施計画」(以下「建設実施計画」という。)を策定し、開発の凍結を解除して、計画的な都市づくりを進めていくことにしました。

広島市は、平成20年には建設実施計画を「ひろしま西風新都都市づくり推進プラン」へと改定し、これに基づいて都市づくりを進めてきました。さらに、都市機能の強化、産業の振興、快適な居住空間の形成などの視点に立って、民間の投資意欲を喚起するよう西風新都都市づくりの全体計画を、平成25年6月に抜本的に改定しました。改定計画は、西風新都が、活力にあふれ、先進的な取組の拠点となることを目指し、その名称を「活力創造都市“ひろしま西風新都”推進計画2013」としています。

まちづくり計画

市街化調整区域内において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、土地利用計画、道路の配置等が記載されているものです。

【P4】

地区施設

地区計画に定める道路や公園・広場などの公共的施設のことです。

地区計画では、まちづくりの目標や方針を定めるとともに、地区施設の配置及び名称、建築物等の用途、規模、形態などの制限をきめ細かく定めることとなります。

都市計画提案（制度）

都市計画法第21条の2又は都市再生特別措置法第37条の規定に基づき、地方自治体（広島市）に対して都市計画の決定又は変更の提案ができる制度です。

土地の所有者やまちづくりNPO等あるいは民間事業者等が、一定規模以上の一団の土地について、土地所有者の3分の2以上の同意等一定の条件を満たした場合に、都市計画の決定や変更の提案をすることができます。

【P5】

ワークショップ

参加者が自由に意見を出し合い、互いの考えを尊重しながら、テーマに基づいて意見をまとめたり、提案や計画などをつくったりすること、またはその集まりのことをいいます。

多様な意見を引き出し、活かしていく会議手法の一つです。

【P7】

アストラムライン

広島市の都心部と西風新都内の広域公園前を結ぶ18.4kmの新交通システムで、平成6年に開業し、現在では1日約5万人が利用する、市民生活に密着した公共交通機関となっています。

【P11】

広島市市街化調整区域における地区計画の運用基準

市街化調整区域における地区計画制度の運用及び当該地区計画の素案の作成に関し必要な事項を定めたものです。

土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域

「土砂災害防止法」（正式名称は「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」）に基づいて指定される区域です。

土砂災害警戒区域は土砂災害のおそれのある区域、土砂災害特別警戒区域は建築物に損壊が生じ、住民に著しい危害が生じるおそれのある区域をいいます。

なお、土砂災害防止法とは、土砂災害から国民の生命を守るため、土砂災害のおそれのある区域についての危険の周知、警戒避難体制の整備、住宅等の新規立地の抑制、既存住宅の移転促進等のソフト対策を推進しようとするものです。

【P25】

用途地域

都市における住居、商業、工業といった土地利用は、似たようなものが集まっていると、それぞれにあった環境が守られ、効率的な活動を行うことができます。しかし、種類の異なる土地利用が混じっていると、互いの生活環境や業務の利便が悪くなります。

そこで、都市計画では都市を住宅地、商業地、工業地などいくつかの種類に区分し、これを「用途地域」（12種類）として定めています。

容積率

敷地面積に対する建物の延床面積の割合のこと。つまり、ある敷地に対してどれくらいの規模（延床面積）の建物が建てられるか、という割合のことで、用途地域ごとに制限されています。

建ぺい率

敷地面積に対する建築面積の割合のこと。つまり、ある敷地に対して、どれくらいの規模（建築面積）の建物が建てられるか、また、逆にどれくらいの空き地を確保しなければならないのか、という割合のことで、用途地域ごとに制限されています。