

39. へさかレインボーハイツ桜坂地区 地区計画

配布用(参考)

決定 平成14年 2月18日 広島市告示第42号
 最終変更 平成16年 5月31日 広島市告示第237号

名称		へさかレインボーハイツ桜坂地区 地区計画							
位置		広島市東区戸坂出江一丁目及び戸坂桜上町の各一部並びに戸坂長尾台の全部							
面積		約 7.1 ha							
地区計画の目標		<p>へさかレインボーハイツ桜坂地区は、広島市の都心より北東約4.5キロメートル、背後に牛田山を控えた緑豊かな丘陵地に位置する。また、一般県道府中祇園線に近接するとともに、地区の北側にJR戸坂駅があり、都心までのアクセス等交通条件にも恵まれた地区である。</p> <p>このような条件を生かして、民間の宅地開発事業が行われていることから、地区計画を策定することにより、敷地の細分化などによる居住環境の悪化を防止し、事業効果の維持増進を図るとともに、地区の特性に応じた良好な建築物等の誘導を行って、緑豊かな住宅市街地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	地区施設の整備の方針	本地区における地区施設は、宅地開発事業により整備されており、それぞれの施設の機能を損なわないよう、その維持、保全を図る。							
	建築物等の整備の方針	<p>建築物等について、次に掲げる事項を定めることにより、良好な市街地環境の形成とその保全を図る。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 建築物の用途の制限 2. 建築物の敷地面積の最低限度 3. 壁面の位置の制限 4. 建築物等の形態又は意匠の制限 5. 垣又はさくの構造の制限 							
土地利用に関する方針		<p>本地区は、土地利用に関する方針を次のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 「低層専用住宅地区」は、戸建住宅を主体とした閑静で落ち着いた住宅市街地の形成を図る地区とする。 2. 「一般住宅地区」は、集合住宅等を主体とした地区とする。 							
地区整備計画	建築物等に関する事項	地区区分	<table border="1"> <tr> <td>名称</td> <td>低層専用住宅地区 (第一種低層住居専用地域、市街化調整区域)</td> <td>一般住宅地区 (第一種中高層住居専用地域、市街化調整区域)</td> </tr> <tr> <td>面積</td> <td>約 2.4 ha</td> <td>約 4.7 ha</td> </tr> </table>	名称	低層専用住宅地区 (第一種低層住居専用地域、市街化調整区域)	一般住宅地区 (第一種中高層住居専用地域、市街化調整区域)	面積	約 2.4 ha	約 4.7 ha
		名称	低層専用住宅地区 (第一種低層住居専用地域、市街化調整区域)	一般住宅地区 (第一種中高層住居専用地域、市街化調整区域)					
面積	約 2.4 ha	約 4.7 ha							
建築物の用途の制限	<table border="1"> <tr> <td>次に掲げる建築物及びこれに附属する建築物(建築基準法施行令第130条の5で定めるものを除く。)以外の建築物は建築してはならない。</td> <td>次に掲げる建築物及びこれに附属する建築物(建築基準法施行令第130条の5で定めるものを除く。)以外の建築物は建築してはならない。</td> </tr> <tr> <td> <ol style="list-style-type: none"> 1 住宅(住戸数が3以上の長屋を除く。) 2 兼用住宅(建築基準法施行令第130条の3に定める住宅(住戸数が3以上の長屋を除く。)をいう。) 3 共同住宅(住戸数が4以下のものに限る。) 4 集会所(近隣住民を対象としたものに限る。) 5 幼稚園 6 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの 7 診療所 </td> <td> <ol style="list-style-type: none"> 1 住宅 2 兼用住宅(建築基準法施行令第130条の3に定める住宅をいう。) 3 共同住宅、寄宿舍又は下宿 4 学校、図書館その他これらに類するもの 5 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 6 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの 7 公衆浴場(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6項第一号に該当する営業に係るものを除く。) </td> </tr> </table>	次に掲げる建築物及びこれに附属する建築物(建築基準法施行令第130条の5で定めるものを除く。)以外の建築物は建築してはならない。	次に掲げる建築物及びこれに附属する建築物(建築基準法施行令第130条の5で定めるものを除く。)以外の建築物は建築してはならない。	<ol style="list-style-type: none"> 1 住宅(住戸数が3以上の長屋を除く。) 2 兼用住宅(建築基準法施行令第130条の3に定める住宅(住戸数が3以上の長屋を除く。)をいう。) 3 共同住宅(住戸数が4以下のものに限る。) 4 集会所(近隣住民を対象としたものに限る。) 5 幼稚園 6 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの 7 診療所 	<ol style="list-style-type: none"> 1 住宅 2 兼用住宅(建築基準法施行令第130条の3に定める住宅をいう。) 3 共同住宅、寄宿舍又は下宿 4 学校、図書館その他これらに類するもの 5 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 6 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの 7 公衆浴場(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6項第一号に該当する営業に係るものを除く。) 				
次に掲げる建築物及びこれに附属する建築物(建築基準法施行令第130条の5で定めるものを除く。)以外の建築物は建築してはならない。	次に掲げる建築物及びこれに附属する建築物(建築基準法施行令第130条の5で定めるものを除く。)以外の建築物は建築してはならない。								
<ol style="list-style-type: none"> 1 住宅(住戸数が3以上の長屋を除く。) 2 兼用住宅(建築基準法施行令第130条の3に定める住宅(住戸数が3以上の長屋を除く。)をいう。) 3 共同住宅(住戸数が4以下のものに限る。) 4 集会所(近隣住民を対象としたものに限る。) 5 幼稚園 6 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの 7 診療所 	<ol style="list-style-type: none"> 1 住宅 2 兼用住宅(建築基準法施行令第130条の3に定める住宅をいう。) 3 共同住宅、寄宿舍又は下宿 4 学校、図書館その他これらに類するもの 5 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 6 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの 7 公衆浴場(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6項第一号に該当する営業に係るものを除く。) 								

地区整備計画	建築物等に関する事項	<p>8 巡查派出所、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</p>	<p>8 診療所 9 巡查派出所、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 10 病院 11 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの 12 建築基準法施行令第130条の5の3各号に掲げ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500平方メートル以内のもの（3階以上の部分をその用途に供するものを除く。） 13 自動車車庫で床面積の合計が300平方メートル以内のもの又は都市計画決定としてされたもの（3階以上の部分をその用途に供するものを除く。） 14 建築基準法施行令第130条の5の4に定める公益上必要な建築物</p>
	建築物の敷地面積の最低限度	<p>165平方メートル （ただし、巡查派出所、公衆電話所又は建築基準法施行令第130条の4各号に掲げる建築物の敷地についてはこの限りではない。）</p>	<p>300平方メートル （ただし、巡查派出所、公衆電話所、建築基準法施行令第130条の4各号又は同令第130条の5の4各号に掲げる建築物の敷地についてはこの限りではない。）</p>
	壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線（隅切部分を除く。）までの距離は、1メートル以上とする。 ただし、別表に掲げるものについてはこの限りではない。</p>	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線（隅切部分を除く。）までの距離は、2メートル以上とする。 ただし、別表に掲げるものについてはこの限りではない。</p>
	建築物等の形態又は意匠の制限	<p>1 造成した擁壁には、床版等の工作物を設けてはならない。ただし、道路に面する堀り込み車庫及び公共の用に供する施設等についてはこの限りでない。 2 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。）は、自己の用に供する広告物（広島市屋外広告物条例（昭和54年条例第65号。以下「条例」という。）第6条第4項第1号又は第2号に掲げるものをいう。以下「自己用」という。）以外を禁止するとともに、自己用のうち次のいずれか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。 ただし、条例第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はない。</p> <p>(1) 広告物の掲出を主たる目的として独立して設けるもので、高さ（脚部、露出基礎等を含む。）4メートルを超えるもの (2) 建築物を利用して表示するものにあつては、建築物の高さを超えるもの若しくは屋上に設けるもの (3) 色彩又は装飾が周辺環境の美観風致を損なうもの</p>	

地区整備計画	建築物等に関する事項	<p>垣又はさくは、次の各号に掲げる構造のいずれかとする。</p> <p>ただし、道路境界線から1メートル以上離れたもの、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、この限りではない。</p> <p>1 生け垣</p> <p>2 地盤面からの高さが1.5メートル以下の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メートル以下のコンクリートブロック造、鉄筋コンクリート造、石造りその他これらに類するもの</p>	<p>ただし、道路境界線から2メートル以上離れたもの、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、墓地については、この限りではない。</p>
	土地の利用に関する事項	<p>計画図に表示する法面等は、良好な市街地環境を確保するために維持、保全し、かつ建築物を建築してはならない。ただし、公共の用に供するもの又は維持管理上やむを得ないと認められるもの等の建築についてはこの限りではない。</p>	

「区域及び土地の利用に関する事項（土地利用の制限）の区域は、計画図表示のとおり。」

<別 表>

<p>1 簡易な構造の自動車車庫</p> <p>2 巡査派出所</p> <p>3 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>4 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 当該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>5 ポーチその他これに類する建築物の部分で、前号ロに掲げる要件に該当し、かつ高さが5メートル以下であるもの</p> <p>6 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>

へさかレインボーハイツ桜坂地区

凡 例	
	地区計画及び地区整備計画の区域
	地 区 区 分 線
	土地利用の制限の区域
壁面の道路境界線からの後退距離	
低層専用住宅地区	1 m以上
一 般 住 宅 地 区	2 m以上



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。