

34. 古江上田方地区 地区計画

決 定 平成12年 2月21日 広島市告示第49号
 最終変更 平成19年 9月28日 広島市告示第414号

名 称	古江上田方地区 地区計画	
位 置	広島市西区古江上一丁目、古江上二丁目、田方二丁目、田方三丁目、古田台一丁目及び古田台二丁目の各一部	
面 積	約38.4ha	
地区計画の目標	<p>古江上田方地区は、広島市の中心部から西へ約5キロメートルの南向きの丘陵地に位置し、南は西広島バイパス、西は西風新都、山陽自動車道と商工センターを経て都市計画道路広島南道路へつながる有料道路草津沼田線に隣接していることから、交通条件、自然環境ともに恵まれた地区である。</p> <p>このような条件を生かして現在、組合士地区画整理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て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を誘導し、健全な都市環境と快適で住みよい住環境を形成することとし、もって職住学遊が一体となった魅力的な都心型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、士地区画整理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、魅力的な市街地環境の形成及び保全を図る。</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. かき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、居住機能、教育機能、業務機能及びアメニティ機能を適正に誘導し、総合的な設計を積極的に活用しつつ、合理的かつ健全な土地利用を図ることによって、良好な市街地環境を有した快適で安らぎのある都市空間の形成を図る。</p> <p>このため、本地区を各々の特性に応じ、次の様に区分し土地利用に関する方針を定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 『低層専用住宅地区』 戸建ての専用住宅を主体とした閑静で落ち着いた住宅市街地が形成を図る地区とする。 2 『低層複合地区』 日常サービス施設、小規模な商業施設及び低層住宅が共存する利便性に富んだ地区とする。 3 『中高層住宅地区A』 店舗や中高層の共同住宅及びその複合施設等を立地させ、また小学校、公園、緑地を配置することにより地区住民のコミュニティ等の形成を図る地区とする。 4 『中高層住宅地区B』 丘陵地の良好な自然環境を生かした魅力ある都市景観に配慮しつつ、中高層の共同住宅及び付属の駐車施設を適正に配置することにより、優れた居住環境の整備と土地の有効利用を図る地区とする。 5 『複合施設地区』 居住機能、業務機能、商業機能、文化機能及びアメニティ機能を複合化した施設整備を積極的に行い、かつ周辺環境と調和のとれた良好な街区の形成を図る地区とする。 <p>また、地区の周辺部には周辺の土地利用及び景観を考慮して緑地を確保する。</p>	

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	低層専用住宅地区 (第一種低層住居専用地域)	低層複合地区 (第二種低層住居専用地域)
		面積		約5.8ha	約0.4ha
		建築物の用途の制限		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。 1 住宅(住戸数が5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5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 学校(大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く。) 5 集会所 6 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 7 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 8 診療所 9 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	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。 1 住宅(住戸数が5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5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 学校(大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く。) 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 診療所 8 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 9 2階以下の部分を建築基準法施行令第130条の5の2各号に掲げる用途に供するもの(その用途に供する部分の床面積の合計が150平方メートル以内のものに限る。)
		建築物の敷地面積の最低限度		165平方メートルとする。 ただし、次に掲げる場合は、この限りでない。 1 165平方メートル未満の換地を建築物の敷地として使用する場合で当該敷地面積が当該換地面積以上で、かつ、100平方メートル以上であるとき。 2 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として使用する場合	
		壁面の位置の制限		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。	
建築物等の形態又は意匠の制限		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、道路に面する掘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。 イ 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。)が5メートルを超えるもの ロ 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 ハ 色彩又は装飾が周辺環境の美観風致を損なうもの			
かき又はさくの構造の制限		道路に面して設ける かき又はさくは、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つ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。 1 生け垣 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 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			

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	中高層住宅地区A (第二種中高層住居専用地域、市街化調整区域)	中高層住宅地区B (第二種住居地域、市街化調整区域)	複合施設地区 (第二種住居地域、市街化調整区域)
		面積		約16.0ha	約6.1ha	約9.9ha
		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 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、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 2 カラオケボックスその他これに類するもの 3 工場(建築基準法施行令第130条の6に定めるものを除く。) 4 ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する建築基準法施行令第130条の6の2で定める運動施設 5 ホテル又は旅館 6 自動車教習所 7 床面積の合計が15平方メートルを超える畜舎 8 3階以上の部分を建築基準法別表第2(は)項に掲げる建築物以外の建築物の用途に供するもの 9 建築基準法別表第2(は)項に掲げる建築物以外の建築物の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1,500平方メートルを超えるもの	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 1 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、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 2 カラオケボックスその他これに類するもの 3 自動車教習所 4 床面積の合計が15平方メートルを超える畜舎
		建築物の敷地面積の最低限度	300平方メートルとする。 ただし、次に掲げる場合は、この限りでない。 1 300平方メートル未満の換地を建築物の敷地として使用する場合で当該敷地面積が165平方メートル以上であるとき。 2 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として使用する場合			
壁面の位置の制限	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、次に掲げる数値以上とする。 ただし、別表に掲げるものについてはこの限りではない。 1 計画図の図示Aの区域 1メートル 2 その他の区域 2メートル	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。				
建築物等の形態又は意匠の制限	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、道路に面する掘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。 イ 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。)が5メートルを超えるもの ロ 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 ハ 色彩又は装飾が周辺環境の美観風致を損なうもの	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。 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。				

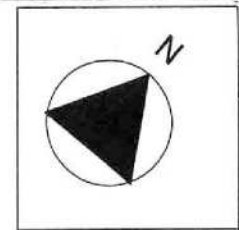
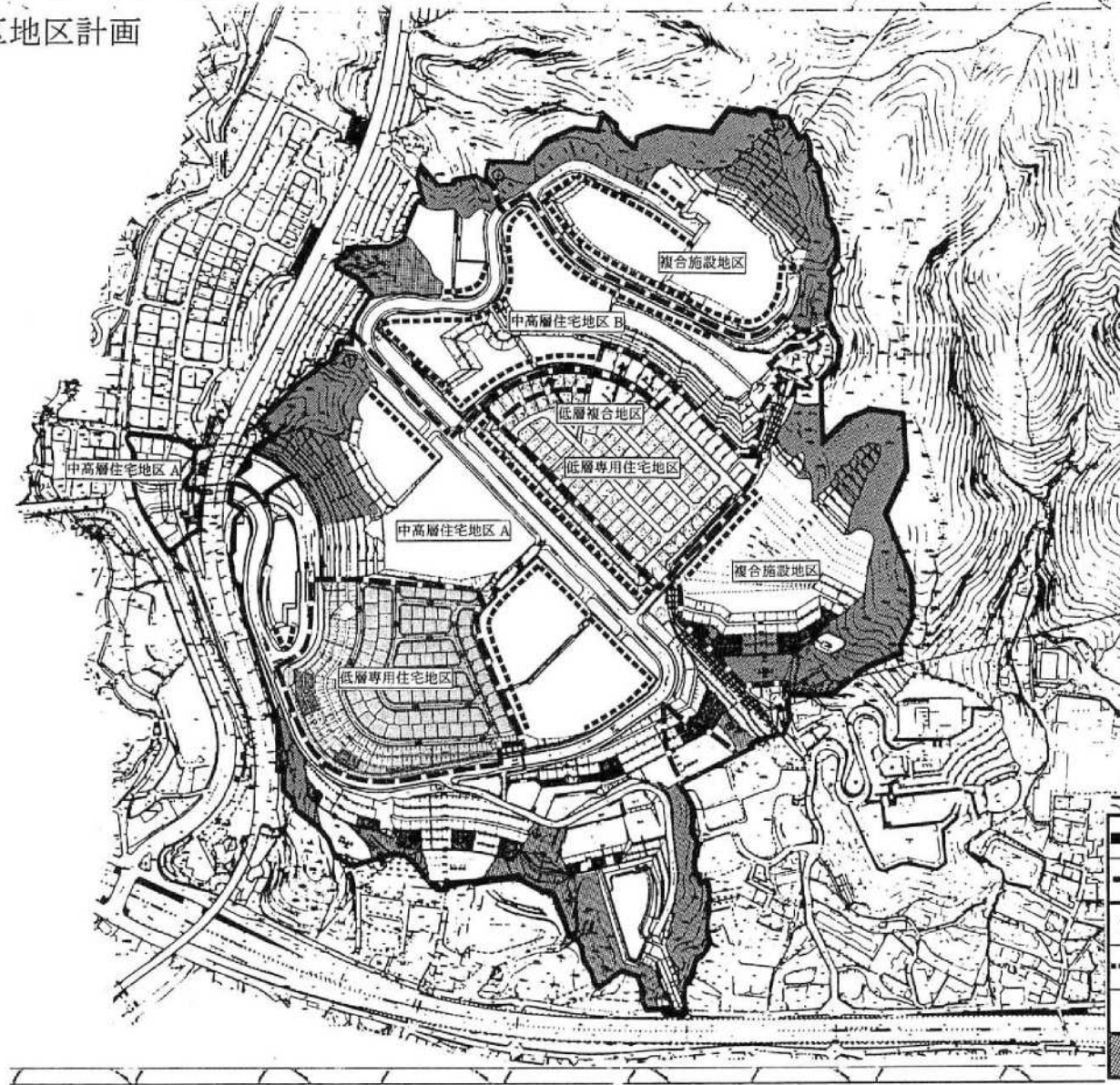
地区整備計画	建築物等に関する事項	<p>かき又はさくの構造の制限</p> <p>道路に面して設ける かき又はさくは、次の各号に掲げる構造のいずれかとする。</p> <p>ただし、門柱又は公共公益施設にあつて安全上やむを得ないものについては、この限りではない。</p> <p>1 生け垣</p> <p>2 網状その他これに類する形状のもので、開放性を著しく妨げないもの</p> <p>3 地盤面からの高さが1.2メートル以下のコンクリートブロック造、鉄筋コンクリート造、石造りその他これらに類するもの</p>	<p>道路に面して設ける かき又はさくは、次の各号に掲げる構造のいずれかとする。</p> <p>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>
	土地の利用に関する事項	<p>計画図に表示する林帯及び法面等は、良好な市街地環境を確保するために維持、保全し、かつ工作物の築造若しくは建築物の建築をしてはならない。</p> <p>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築造若しくは建築についてはこの限りではない。</p>	

「区域、壁面の位置の制限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 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>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 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>ハ 当該部分から前面道路の境界線までの水平線のうち最小のものが1メートル以上であること</p> <p>4 ポーチその他これに類する建築物の部分で、前号ロ及びハ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>5 道路に沿って設けられる高さが2メートル以下の門又は塀(高さが1.2メートルを超える部分が網状その他これに類する形状であるものに限られる。)</p> <p>6 隣地境界線に沿って設けられる門又は塀</p> <p>7 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>
--

古江上田方地区地区計画



	地区計画区域
	地区区分線
建築物の道路境界線からの後退距離	
	2 m 以上
※ 上記以外は 1m 以上	
	土地利用の制限の区域

※ 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。