

9. 西風新都A. C I T Y中央地区 地区計画

決 定 平成 7 年 1 0 月 3 0 日 広島市告示第 354 号
 最終変更 平成 2 8 年 6 月 2 3 日 広島市告示第 325 号

名 称	西風新都A. C I T Y中央地区地区計画						
位 置	広島市安佐南区大塚西三丁目、大塚西六丁目、沼田町大字大塚字見山及び大字伴字釜ヶ谷の各一部						
面 積	約 34.0 ha						
地区計画の目標	<p>西風新都は、広島市の北西部に位置し、山陽自動車道五日市I. Cが区域の中央に有り、アストラムラインや広島西風新都線により都心部と直結される立地条件に恵まれた地域で、多心型都市構造への転換を図る「新たな都市機能の集積拠点」として整備される都市である。</p> <p>A. C I T Y中央地区は、西風新都において、都心の賑わいと優れた居住環境を有し、職・住・遊が一体となった魅力的な市街地の形成を図る地区に位置づけられている。</p> <p>このため、地区計画を策定することにより、快適で住みよい住宅環境と新都心の利便性による魅力的な都市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	地区施設の整備の方針	<p>本地区における地区施設は、広島市が定める西風新都の建設に関する実施計画に基づき、宅地開発事業等により整備し、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。</p> <p>また、業務施設地区A内の敷地の一部について、道路境界線より3メートルまでの部分を、道路と一体的に利用される公共空地として地区施設に定める。</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、快適な都市環境の形成及び保全を図る。</p> <table border="0"> <tr> <td>1 建築物の用途の制限</td> <td>4 建築物の形態又は意匠の制限</td> </tr> <tr> <td>2 建築物の敷地面積の最低限度</td> <td>5 かき又はさくの構造の制限</td> </tr> <tr> <td>3 壁面の位置の制限</td> <td></td> </tr> </table>	1 建築物の用途の制限	4 建築物の形態又は意匠の制限	2 建築物の敷地面積の最低限度	5 かき又はさくの構造の制限	3 壁面の位置の制限
1 建築物の用途の制限	4 建築物の形態又は意匠の制限						
2 建築物の敷地面積の最低限度	5 かき又はさくの構造の制限						
3 壁面の位置の制限							
土地利用に関する方針	<p>本地区は、都心の賑わいと優れた居住環境との両立を目指し、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 商業・業務地は、都市計画道路西風新都中央線沿いに配置し、都市機能の集積拠点地区とする。 2 住宅地は、中高層集合住宅を主体とし、土地の高度利用と良好な住環境の形成を図る。 3 公園及び緑地は、広域公園との回遊性や幹線道路沿道の緑地、林帯等との連続的な緑のネットワーク化を考慮して配置し、潤いのある都市環境の形成を図る。 4 林帯及び法面等は、良好な市街地環境を確保するため、維持、保全する。 						

地区 建築 整備 計画 に関する 事項	地区施設の配置 及び規模		公共 空地	通路： 幅員 3メートル、延長約 314メートルの計画図に図示する部分		
	地区 の 区分	名 称	集合住宅地区 (第一種中高層住居専用地域)	業務施設地区 A (近隣商業地域)	業務施設地区 B (近隣商業地域)	
		面 積	約 11.0 ha	約 9.8 ha	約 1.9 ha	
	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. 戸建形式の住宅（住戸数が1の住宅をいう。） 2. ワンルーム形式の住戸（専用面積30平方メートル未満の住戸をいう。）の専用面積の合計が全体専用面積の3分の2を超える長屋又は共同住宅 3. 公衆浴場 4. 大学、高等専門学校、専修学校、各種学校その他これらに類するもの 5. 病院 6. 老人福祉センター、児童更生施設その他これらに類するもの 7. 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150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. 住宅（ただし、同一敷地内にある建築物に附属するもので、住戸数1のものを除く。）又は共同住宅 2. 勝馬投票券発売所、場外車券売場 3. カラオケボックスその他これに類するもの（ただし、鉄筋コンクリート造等の遮音上有効な建物内に設けるものを除く。） 4. 倉庫業を営む倉庫 5. 自動車教習所 6. 床面積の合計が15平方メートルを超える畜舎（ただし、店舗等に附属するものを除く。） 7. 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1号から第4号に規定する風俗営業又は同条第6項に規定する店舗型性風俗特殊営業に係る建築物 8. ナイトクラブその他設備を設けて客にダンスをさせ、かつ、客に飲食をさせる営業に係る建築物	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 1. 戸建形式の住宅（住戸数が1の住宅をいう。） 2. ワンルーム形式の住戸（専用面積30平方メートル未満の住戸をいう。）の専用面積の合計が全体専用面積の3分の2を超える長屋又は共同住宅 3. 勝馬投票券発売所、場外車券売場 4. カラオケボックスその他これに類するもの（ただし、鉄筋コンクリート造等の遮音上有効な建物内に設けるものを除く。） 5. 劇場、映画館、演芸場又は観覧場 6. ホテル又は旅館 7. 倉庫業を営む倉庫 8. 自動車教習所 9. 床面積の合計が15平方メートルを超える畜舎（ただし、店舗等に附属するものを除く。） 10. 原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が50平方メートルを超えるもの（作業場の床面積の合計が150平方メートルを超えない自動車修理工場を除く。） 11. 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項に規定する風俗営業又は同条第6項に規定する店舗型性風俗特殊営業に係る建築物 12. ナイトクラブその他設備を設けて客にダンスをさせ、かつ、客に飲食をさせる営業に係る建築物	
建築物の敷地面積の最低限度		500平方メートル (ただし、別表 (い) 項に掲げるものについてはこの限りではない。)				

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（道路施設用地として基準幅員の道路敷より不整形にはみ出した部分を除く。）境界線または隣地境界線までの距離は、次に掲げる数値以上とする。</p> <p>ただし、ポーチ等で出入りのための通行専用と認められる部分、立体遊歩道に類する施設、境界線をはさんで一体的に利用される互いの建築物の部分及び別表（ろ）項に掲げるものについてはこの限りではない。</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 80%;">1. 西風新都中央線（幅員35メートル）のうち図示A以外の範囲</td> <td style="text-align: right;">10メートル</td> </tr> <tr> <td>2. 図示Aの範囲</td> <td style="text-align: right;">5メートル</td> </tr> <tr> <td>3. その他の道路</td> <td style="text-align: right;">3メートル</td> </tr> <tr> <td>4. 隣地</td> <td style="text-align: right;">1.5メートル</td> </tr> </table>	1. 西風新都中央線（幅員35メートル）のうち図示A以外の範囲	10メートル	2. 図示Aの範囲	5メートル	3. その他の道路	3メートル	4. 隣地	1.5メートル
1. 西風新都中央線（幅員35メートル）のうち図示A以外の範囲	10メートル								
2. 図示Aの範囲	5メートル								
3. その他の道路	3メートル								
4. 隣地	1.5メートル								
建築物等の形 態又は意匠の 制限	<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。）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。</p> <p>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号に規定するものについて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。）が10メートルを超えるもの (2) 地盤面からの高さが10メートルを超える位置にある壁面から張出して設けるもの (3) 屋上若しく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>								
かき又はさく の構造の制限	<p>かき又はさくは、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とする。</p>								

地区の区分	名称	商業地区A (商業地域)	商業地区B (商業地域)
	面積	約 4.2 ha	約 7.1 ha
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. 戸建形式の住宅(住戸数が1の住宅をいう。) 2. ワンルーム形式の住戸(専用面積30平方メートル未満の住戸をいう。)の専用面積の合計が全体専用面積の3分の2を超える長屋又は共同住宅 3. 勝馬投票券発売所、場外車券売場 4. カラオケボックスその他これに類するもの(ただし、鉄筋コンクリート造等の遮音上有効な建物内に設けるものを除く。) 5. ホテル又は旅館 6. 倉庫業を営む倉庫 7. 自動車教習所 8. 床面積の合計が15平方メートルを超える畜舎(ただし、店舗等に附属するものを除く。) 9. 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1号から第4号に規定する風俗営業又は同条第6項に規定する店舗型性風俗特殊営業に係る建築物 10. ナイトクラブその他設備を設けて客にダンスをさせ、かつ、客に飲食をさせる営業に係る建築物	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 1. 住宅(ただし、同一敷地内にある建築物に附属するもので、住戸数1のものを除く。)又は共同住宅 2. 勝馬投票券発売所、場外車券売場 3. カラオケボックスその他これに類するもの(ただし、鉄筋コンクリート造等の遮音上有効な建物内に設けるものを除く。) 4. 倉庫業を営む倉庫 5. 自動車教習所 6. 床面積の合計が15平方メートルを超える畜舎(ただし、店舗等に附属するものを除く。) 7. 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1号から第4号に規定する風俗営業又は同条第6項に規定する店舗型性風俗特殊営業に係る建築物(ホテルに附属する同条第1項第1号、第2号又は第4号に規定する風俗営業に係る建築物を除く。) 8. ナイトクラブその他設備を設けて客にダンスをさせ、かつ、客に飲食をさせる営業に係る建築物(ホテルに附属する建築物を除く。)	
建築物の敷地面積の最低限度	500平方メートル (ただし、別表(イ)項に掲げるものについてはこの限りではない。)		
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(道路施設用地として基準幅員の道路敷より不整形にはみ出した部分を除く。)境界線または隣地境界線までの距離は、次に掲げる数値以上とする。 ただし、ポーチ等で出入りのための通行専用と認められる部分、立体遊歩道に類する施設、境界線をはさんで一体的に利用される互いの建築物の部分及び別表(ろ)項に掲げるものについてはこの限りではない。 1. 西風新都中央線(幅員35メートル)のうち図示A以外の範囲 2. 図示Aの範囲 3. その他の道路 4. 隣地	10メートル 5メートル 3メートル 1.5メートル	

建築物等の形態又は意匠の制限	<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。）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 号に規定するものについて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。）が 10 メートルを超えるもの (2) 地盤面からの高さが 10 メートルを超える位置にある壁面から張出して設けるもの (3) 屋上若しく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>
かき又はさくの構造の制限	かき又はさくは、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とする。
土地の利用に関する事項	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の建築についてはこの限りではない。

「区域、地区施設、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）


アストラムラインや広島西風新都線により都心部と直結される恵まれた立地条件を活かし、快適で住みよい住宅環境と新都心の利便性による魅力的な都市環境の形成を図るため、地区計画を定めるものである。

〈別 表〉

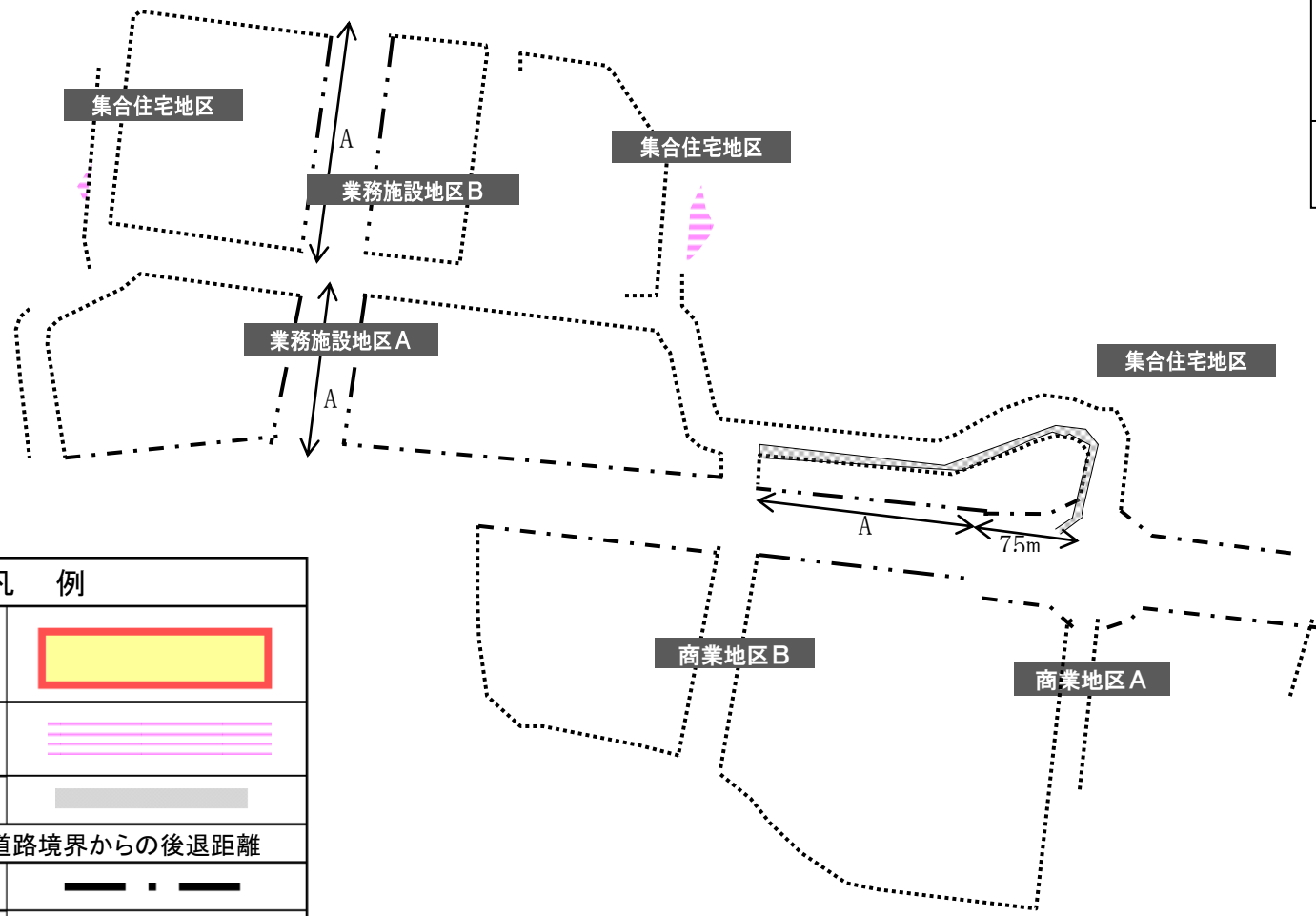
(い)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 税務署、郵便局、警察署、保健所、消防署その他これらに類するもの 2. 地方公共団体の支庁又は支所の用に供する建築物、老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの 3. 路線バスの停留所の上家 4. 次のイからチまでの一に掲げる施設である建築物で国土交通大臣が指定するもの <ol style="list-style-type: none"> イ 電気通信事業法（昭和 59 年法律第 86 号）第 12 条第 1 項に規定する第一種電気通信事業者がその事業の用に供する施設 ロ 電気事業法（昭和 39 年法律第 170 号）第 2 条第 1 項第九号に規定する電気事業（同項第七号に規定する特定規模電気事業を除く。）の用に供する施設 ハ ガス事業法（昭和 29 年法律第 51 号）第 2 条第 1 項に規定する一般ガス事業又は同条第 3 項に規定する簡易ガス事業の用に供する施設 ニ 液化石油ガスの保安の確保及び取引の適正化に関する法律（昭和 42 年法律第 149 号）第 2 条第 3 項に規定する液化石油ガス販売事業の用に供する施設 ホ 水道法（昭和 32 年法律 177 号）第 3 条第 2 項に規定する水道事業の用に供する施設 ヘ 下水道法（昭和 33 年法律第 79 号）第 2 条第三号に規定する公共下水道の用に供する施設 ト 都市高速鉄道の用に供する施設 チ 熱供給事業法（昭和 47 年法律第 88 号）第 2 条第 2 項に規定する熱供給事業の用に供する施設
(ろ)	<ol style="list-style-type: none"> 1. (い) 項第 3 号及び第 4 号に掲げるもの 2. 巡查派出所 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 <ol style="list-style-type: none"> ① 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 ② 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 ③ 当該部分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が 1 メートル以上であること 4. 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

西風新都 A.CITY 中央地区 地区計画

>L



Scale=約 1/5,000
計画図(区域)



凡 例	
地区計画の区域及び 地区整備計画の区域	
土地利用の制限 の区域	
地区施設	
建築物の壁面の道路境界からの後退距離	
10m 以上	
5m 以上	
3m 以上	

※ 本計画は、都市計画法第11条第1項第1号の地区計画の区域に適用される。なお、本計画の区域は、都市計画法第11条第1項第1号の地区計画の区域に適用される。また、本計画の区域は、都市計画法第11条第1項第1号の地区計画の区域に適用される。