

35. 西風新都高附住宅地区 地区計画

決定 平成12年 2月21日 広島市告示第50号
 最終変更 平成16年 5月31日 広島市告示第237号

名 称	西風新都高附住宅地区 地区計画	
位 置	広島市安佐南区伴北七丁目及び沼田町大字件の各一部	
面 積	約 48.3 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が区域の中央にあり、アストラムラインや広島西風新都線により都市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>高附住宅地区は、西風新都の最北端に位置し、良好な居住機能と学術・研究・研修等の業務機能を複合した市街地の形成を図る地区に位置付けられている。</p> <p>このため、地区計画を策定することにより、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の等の誘導を行って、緑豊かな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、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。
	建築物等の整備の方針	<p>建築物については、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> <ol style="list-style-type: none"> 1. 建築物等の用途の制限 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>高附住宅地区は、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、閑静で落ち着いたある住宅市街地が形成されるよう戸建の低層住宅を主体とした地区とする。 2. 「低層複合住宅地区」は、小規模な日常サービス施設と低層住宅が共存する利便性に富んだ地区とする。 3. 「複合施設地区」は居住環境を害する恐れのない学術・研究・研修系を主体とした業務施設の立地を図るとともに、地区住民や施設利用者の利便性を確保するための商業施設や集合住宅等の立地を図る地区とする。 <p>公園・緑地は、外周緑地及び林帯との連続的なネットワークを図り、潤いのある都市環境の形成を図る。</p> <p>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、保全を図る。</p>	

地区 建築 区 等 備 計 画	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、 市街化調整区域)	低層複合住宅地区 (第二種低層住居専用地域)	複合施設地区 (第二種住居地域、 市街化調整区域)
		面積	約 35.1 ha	約 2.1 ha	約 11.1 ha
	建築物の用途の 制限		次の各号に該当す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2のものに限る。) 4. 幼稚園、集会所 5. 保育所その他これに類するもの 6. 診療所 7. 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	次の各号に該当す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 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 4. 幼稚園、集会所 5. 保育所その他これに類するもの 6. 診療所 7. 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 8. 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。)	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1. 住宅(住戸数が1のものに限る。) 2. 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 3. 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。) 4. ホテル又は旅館
	建築物の敷地面積の最低限度		165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。)		300平方メートル
	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(い)項又は別表(ろ)項に掲げるものについてはこの限りではない。	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。)までの距離は計画図に定める数値以上としなければならない。	
	建築物等の形態又は意匠の制限		1 造成した擁壁等に床板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はない。 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号に規定するものについてはこの限りではない。 (1) 広告物の掲出を主たる目的として設けるもので、高さ(脚部、露出基礎等を含む。)が5メートルを超えるもの (2) 地盤面からの高さが5メートルを超える位置にある壁面を利用したもの若しくは壁面から張り出して設けるもの (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	(1) 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り出して設けるもの (2) 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	

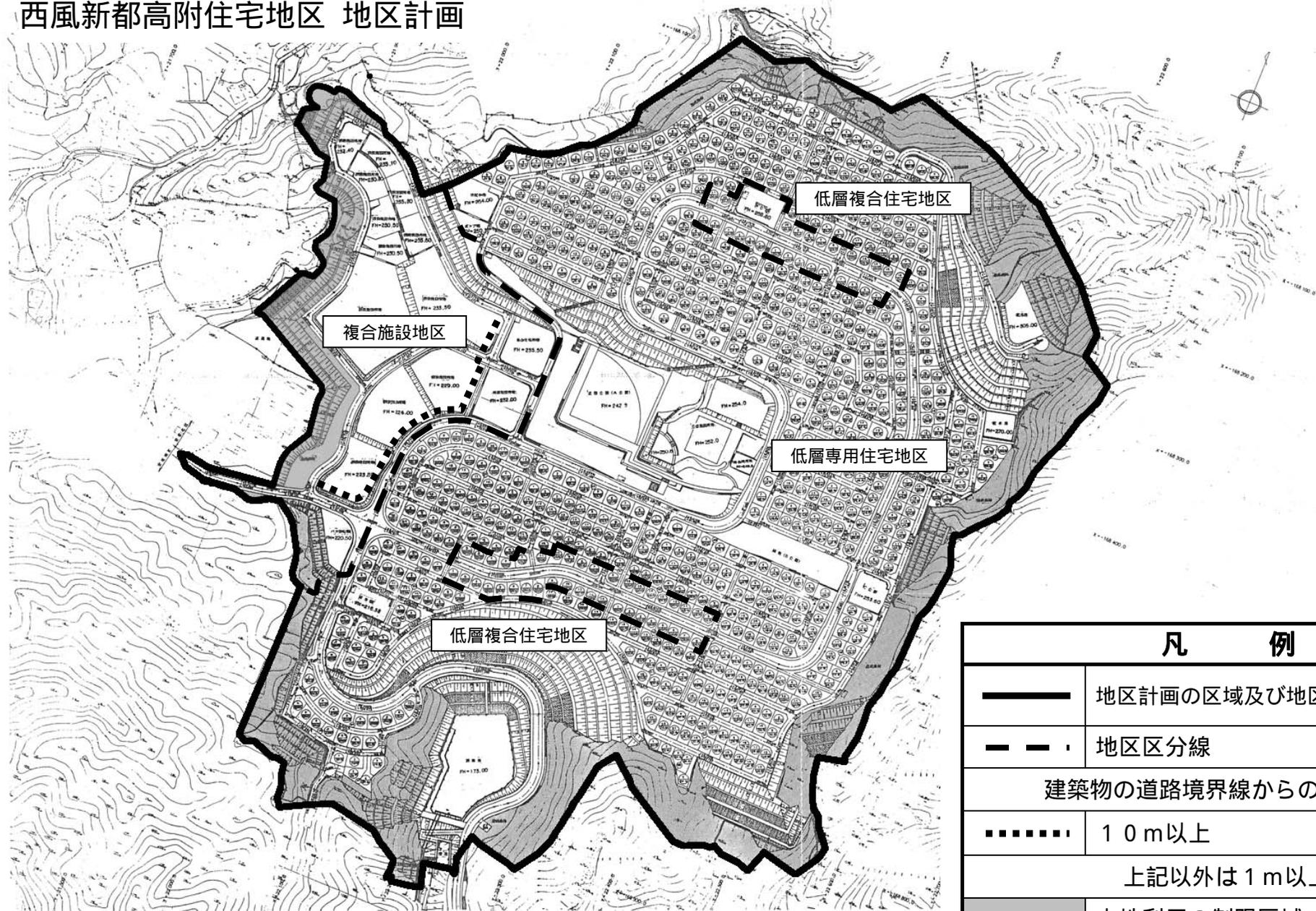
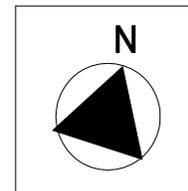
地区整備計画	建築物等に関する事項	かき又はさくの構造の制限	<p>道路に面して設ける かき又はさくは、次の各号に掲げる構造のいずれかとする。 ただし、道路境界線から1メートル以上離れたもの、門柱又は公共公益施設にあって安全上支障のないものについてはこの限りではない。</p> <p>1 生け垣 2 地盤面からの高さが1.2メートル以下の網状その他これに類する形状で開放性を著しく妨げないもの 3 地盤面より高さ0.4メートル以下のコンクリートブロック造、鉄筋コンクリート造、石造りその他これらに類するもの</p>	<p>1 生け垣 2 地盤面からの高さが2メートル以下の網状その他これに類する形状で開放性を著しく妨げないもの 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</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。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、地区整備計画の区域、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>

(い)	<p>1 巡査派出所 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>
(ろ)	<p>1 簡易な構造の自動車車庫 2 物置その他これに類する用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 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 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 ハ 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 3 道路に沿って設けられる、高さが2メートル以下の門または塀（高さが1.2メートルを超えるものにあつては、当該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こと） 4 隣地境界線に沿って設けられる門または塀 5 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>

西風新都高附住宅地区 地区計画



凡 例	
	地区計画の区域及び地区整備計画の区域
	地区区分線
建築物の道路境界線からの後退距離	
	10 m以上
	上記以外は1 m以上
	土地利用の制限区域

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。