

59. 後山地区 地区計画

決 定 平成25年2月28日 広島市告示第71号

名 称		後山地区 地区計画	
位 置		広島市安佐北区安佐町大字後山の一部	
面 積		約27.7ha	
地区計画の目標		<p>後山地区は、広島市の北部に位置し、太田川の支流である後山川沿いを中心に集落が形成され、谷間の地形、周辺の花々と併せて、棚田等の農地が地区の風景を特徴づけている。また、地区の西側は大規模な住宅団地（あさひが丘）、南側は安佐動物公園と隣接し、東と北は森林に覆われ、北の下流部は河川沿いまで山が迫っている。</p> <p>その中で、住宅と農地を中心とした土地利用がなされているが、県道勝木安古市線沿いなどには工場等も立地している。また、県道勝木安古市線や市道安佐北4区52号線・61号線以外は、大半が幅員4m未満であり、公園・広場も未整備である。</p> <p>加えて、当地区では人口減少と少子高齢化が進んでおり、集落の活力の低下や耕作放棄地の拡大などが懸念されている。</p> <p>このため、都市的土地利用と自然的土地利用、暮らしと産業活動の調和を図りつつ、計画的な土地利用の推進、地区の特色を生かした風景づくりなどを進め、良好な居住環境の形成と定住条件の緩和を図り、持続可能な里づくりを目指すものである。</p>	
区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	<p>自然環境や営農環境との調和を図りながら、住宅を中心とした地区として、ゆとりのある安全で快適な環境、持続可能な活力のある環境が確保できるよう、次のような方針のもとに、適正な土地利用の推進を図る。</p> <p>すでに住宅等がある程度連たんして立地している区域については、計画的な宅地や住宅等の整備を誘導するとともに、建て替え時等において、狭い道路の拡幅などを促し、ゆとりのある良好な環境の住宅地の形成を目指す。</p> <p>また、県道勝木安古市線などの主要な道路沿いや、それらと幅員4m以上で連続する道路に面する土地については、住宅地や生活利便施設用地などとしての計画的な土地利用が可能な条件整備を図る。</p>	
	地区施設の整備の方針	<p>当地区においては、県道勝木安古市線が幹線道路の役割を果たし、当該道路と後山川や集落地をはさんで並行して通る市道（安佐北4区52号線・61号線）、及び両者をつなぐ市道（安佐北4区75号線）が補助幹線道路的な機能を担い、さらに、筒瀬方面とをつなぐ道路整備が計画されている。</p> <p>このため、これらの道路を地区内の基軸として生かし、計画的な土地利用を推進する。</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、安全・快適な地区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 建築物の高さの最高限度 4 壁面の位置の制限 5 建築物等の形態又は意匠の制限 	
	その他当該地区の整備、開発及び保全の方針	<p>原則として開発行為による道路の新設（改良及び付け替えを除く。）を伴わないこととする。ただし、道路の新設が行き止まり道路の解消など、地区の環境の改善・向上につながるものを除く。</p> <p>新たに開発行為で整備する建築物の敷地は、開発行為の許可に必要な幅員以上の道路に4メートル以上接することとする。</p>	
地区整備計画	地区の区分	名称	住宅地区
		面積	約24.6ha
	建築物等の用途の制限	<p>次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 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（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 寄宿舍又は下宿 	

- 5 学校（大学及び高等専門学校を除く。）、図書館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 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもののうち建築基準法施行令第130条の5の2に定め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。）
- 10 農業、林業又は漁業の用に供する建築物（都市計画法施行令第20条第1項各号に掲げるものに限る。）
- 11 給油所（都市計画法第34条第1号に該当するものに限る。）
- 12 農業、林業若しくは漁業の用に供する建築物で都市計画法施行令第20条第1項各号に定める建築物以外のものの建築又は市街化調整区域内において生産される農産物、林産物若しくは水産物の処理、貯蔵若しくは加工に必要な建築物（都市計画法第34条第4号に該当するものに限る。）
- 13 市街化調整区域内において現に工業の用に供されている工場施設における事業と密接な関連を有する事業の用に供する建築物（都市計画法第34条第7号に該当するものに限る。）
- 14 前各項の建築物に附属するもの（建築基準法施行令第130条の5各号に掲げるものを除く。）

建築物の敷地面積の最低限度

- 200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 この地区計画の決定の際（以下「基準時」という。）現に存する建築物の敷地又は現に建築、修繕若しくは模様替えの工事中の建築物の敷地がこの規定に適合しない場合で基準時の登記記録に記録された地積以上であるとき
 - 2 巡査派出所の敷地として使用する場合
 - 3 公衆電話所の敷地として使用する場合
 - 4 集会所（近隣住民を対象としたものに限る。）の敷地として使用する場合
 - 5 公園に設けられる公衆便所又は休憩所の敷地として使用する場合
 - 6 建築基準法施行令第130条の4第4号又は第5号に掲げる建築物の敷地として使用する場合
 - 7 都市計画法施行令第20条第1項各号に掲げる建築物の敷地として使用する場合

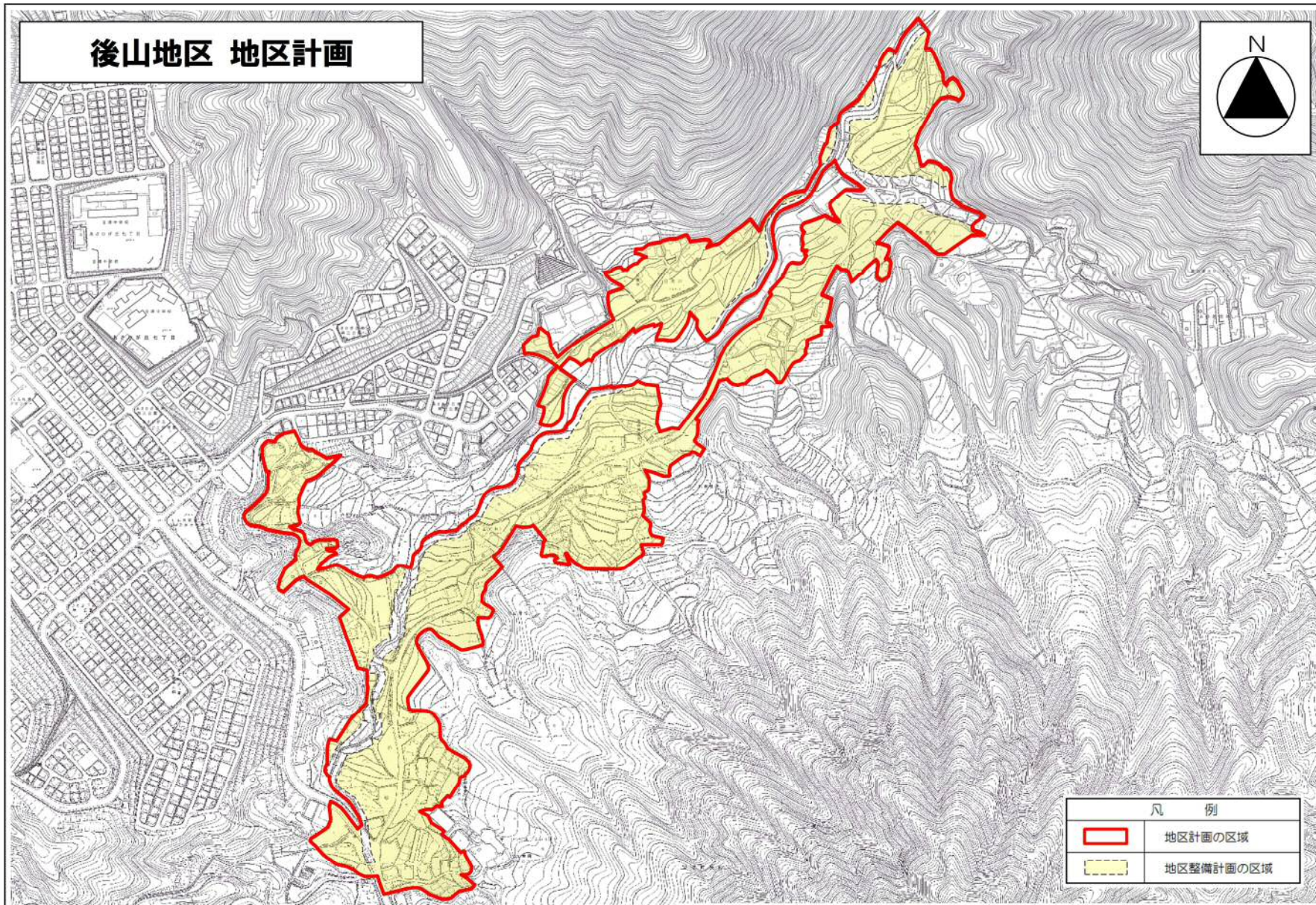
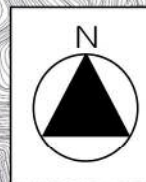
建築物の高さの最高限度

- 1 建築物の高さは、10メートルを超えてはならない。
ただし、基準時に現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替えの工事中の建築物がこの規定に適合しない場合並びに基準時の敷地を分割及び他の土地と統合せず、かつ、基準時に存する建築物の高さ以下の建築物を建築する場合においては、この限りではない。
- 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに5メートルを加えたもの以下にしなければならない。
- 3 北側の前面道路の反対側に水面、線路敷その他これらに類するものがある場合又は建築物の敷地が北側で水面、線路敷その他これらに類するものに接する場合における第2項の規定の適用については、当該前面道路の反対側の境界線又は当該水面、線路敷その他これらに類するものに接する隣地境界線は、当該水面、線路敷その他これらに類するものの幅の2分の1だけ外側にあるものとみなす。
- 4 建築物の敷地の地盤面が北側の隣地（北側に前面道路がある場合においては、当該前面道路の反対側の隣接地をいう。）の地盤面（隣地に建築物がない場合においては、当該隣地の平均地表面をいう。）より1メートル以上低い場合における第2項の規定の適用については、その建築物の敷地の地盤面は、当該高低差から1メートルを減じたものの2分の1だけ高い位置にあるものとみなす。
- 5 第1項及び第2項の規定による高さの算定については、地盤面からの高さによる。

地区整備計画 建築物等に関する事項		6 第1項及び第2項に規定する建築物の高さには、階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合においては、その部分の高さは5メートルまでは算入しない。
	壁面の位置の制限	1 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路の境界線（隅切部分を除く。）までの距離は、1メートル以上としなければならない。 2 前項の規定は、次に掲げる建築物又は建築物の部分については、適用しない。 (1) ポーチ等で出入りのための通行専用と認められる建築物の部分 (2) 簡易な構造の自動車車庫 (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 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 建築物の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 (4) 巡査派出所 (5) 公衆電話所 (6) 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 (7) 門又は塀 (8) 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 3 基準時に現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替えの工事中の建築物が第1項の規定に適合しない場合においては、当該建築物に対して第1項の規定は適用しない。 4 前項の規定により第1項の適用を受けない建築物に増築をする場合においては、増築をする部分が第1項の規定に適合する場合に限り、当該建築物に対して、第1項の規定は適用しない。 5 第3項の規定により第1項の適用を受けない建築物に修繕又は模様替をする場合においては、当該建築物に対して、第1項の規定は適用しない。
	建築物等の形態又は意匠の制限	屋外広告物（屋外広告物法第2条第1項に定めるものをいう。）は、次の(1)又は(2)に該当する自己の用に供する広告物（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(3)から(5)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、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) 自己の氏名、名称、店名若しくは商標又は自己の事業若しくは営業の内容を表示するため、自己の土地、住所、事業所、営業所若しくは作業場又は車両、船舶等に表示する広告物又はこれを掲出する物件 (2) 前号に掲げるもののほか、自己の管理する土地又は物件に管理上の必要に基づき表示する広告物又はこれを掲出する物件 (3) 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 (4) 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から張り出して設けるもの (5) 屋上又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

「区域及び地区整備計画の区域は、計画図表示のとおり。」

後山地区 地区計画



凡 例	
	地区計画の区域
	地区整備計画の区域

※ 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。