

## 15. 瀬野みどり坂地区 地区計画

決 定 平成 7年10月30日 広島市告示第360号  
 最終変更 平成24年 2月16日 広島市告示第48号

名 称		瀬野みどり坂地区 地区計画
位 置		広島市安芸区瀬野西四丁目及び瀬野西五丁目の全部、並びに 瀬野西一丁目、瀬野西二丁目、瀬野西三丁目、瀬野西六丁目及び瀬野二丁目の各一部
面 積		約90.5ha
地区計画の目標		<p>瀬野みどり坂地区は、都心部から東方へ約15キロメートル、JR瀬野駅の北側の丘陵地に位置し、JR山陽本線及び国道2号により都心部と連絡されているなど、交通条件、自然環境条件に恵まれた地区である。</p> <p>このような条件を生かして組合土地区画整理事業及び住宅団地造成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の誘導を行い、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、土地区画整理事業及び住宅団地造成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のような事項を定めることにより、閑静で潤いのある住宅地としての街並みの形成を図る。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 建築物の用途の制限</li> <li>2 建築物の容積率の最高限度</li> <li>3 建築物の敷地面積の最低限度</li> <li>4 壁面の位置の制限</li> <li>5 建築物の高さの最高限度</li> <li>6 建築物等の形態又は意匠の制限</li> <li>7 かき又はさくの構造の制限</li> </ol>
土地利用に関する方針		<p>本地区は、部分的に中高層住宅、商業施設を配置した上で、低層住宅を中心とした住居系の土地利用とし、周辺環境と調和のとれた閑静で潤いのある良好な居住環境を有する市街地の形成を図るため、地区を細区分する。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 「低層専用住宅地区」 閑静で落ち着きのある住宅市街地が形成されるよう戸建の専用住宅を主体とした地区とする。</li> <li>2 「低層複合地区」 商業系施設と住宅が共存する利便性に富んだ地区とする。</li> <li>3 「一般地区」 A1： JR瀬野駅に近接し、地域の生活中心地区の一端に位置することから、商業施設、共同住宅などの立地を図る地区とする。 A2： 地域の生活中心地区に隣接する地区として、小規模な生活利便施設の立地が可能な戸建の専用住宅を主体とした地区とする。 B： 地区住民及び近隣住民の「学びの場」として、主として学校などの立地を図る地区とする。</li> <li>4 「近隣商業地区」 地区住民及び近隣住民の利便性を確保するため、商業施設等の立地を図る地区とする。</li> </ol>

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 81.2ha	約 1.0ha
建築物等に 関する 事項	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。)のうち、同条第1号、第6号又は第7号のいずれかに掲げるもの(これらの用途に供する部分の床面積の合計が30平方メートルを超えるものを除く。) 3 共同住宅 4 集会所 5 保育所その他これに類するもの 6 診療所(患者の収容施設を有するものを除く。)のうち、その一部を居住の用に供するもの 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(第4号を除く。)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。)のうち、同条第1号又は第7号に掲げるもの 3 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。)で、その一部を居住の用途に供するもの 4 診療所(患者の収容施設を有するものを除く。)のうち、その一部を居住の用に供するもの 5 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(第4号を除く。)に定める公益上必要な建築物
	建築物の敷地面積の最低限度	165平方メートル  ただし、換地面積が165平方メートル未満となる場合については、換地面積又は100平方メートルのうち大きい方の値とする。	165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は、計画図に表示する位置において、次の(1)から(4)に掲げる道路の区分に応じ、道路境界線から当該各項に定める数値以上後退しなければならない。  (1) 幅員 5メートル以上 8メートル未満の道路 …………… 1メートル (2) 幅員 8メートル以上17メートル未満の道路 …………… 1.5メートル (ただし、(3)に掲げる道路は除く。) (3) 計画図に表示した道路A-Bの道路 …………… 1メートル (4) (1)から(3)に掲げる道路以外の道路 …………… 0.5メートル	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、計画図に表示する位置において、次の(1)から(4)に掲げる道路の区分に応じ、道路境界線から当該各項に定める数値以上後退しなければならない。  (1) 幅員 5メートル以上 8メートル未満の道路 …………… 1メートル (2) 幅員 8メートル以上17メートル未満の道路 …………… 1.5メートル (ただし、(3)に掲げる道路は除く。) (3) 計画図に表示した道路A-Bの道路 …………… 1メートル (4) (1)から(3)に掲げる道路以外の道路 …………… 0.5メートル

地 区 整 備 計 画	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、次の(1)又は(2)に該当するものはこの限りではない。 (1) 掘り込み車庫等これに類するもの (2) 公共の用に供する施設</p> <p>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。 (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) 植栽帯に設置又は突出するもの</p>	<p>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、自己用のうち植栽帯に設置又は突出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>
	かき又はさくの構造の制限	<p>1 かき又はさくは、次の各号に掲げる構造のいずれかとし、かつ植栽帯内に設けてはならない。 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で、かつ生け垣を併用するもの (3) 地盤面からの高さが1.0メートル以下のブロック塀、石積みその他これらに類するもので、かつ生け垣を併用するもの</p> <p>2 植栽帯に設ける土留壁等の擁壁の高さは道路から0.3メートル以下とする。</p>	<p>1 かき又はさくは、次の各号に掲げる構造のいずれかとし、かつ植栽帯内に設けてはならない。 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) 網状その他これに類する形状のもので、かつ生け垣を併用するもの (3) ブロック塀、石積みその他これらに類するもので、かつ生け垣を併用するもの</p> <p>2 植栽帯に設ける土留壁等の擁壁の高さは道路から0.3メートル以下とする。</p>

地区の区分	名称	一般地区 A 1 (第一種住居地域)	一般地区 A 2 (第一種住居地域)
	面積	約 2.7 ha	約 0.7 ha
地区整備に 関する 事項	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 共同住宅、寄宿舎又は下宿 3 小学校、幼稚園 4 集会所 5 保育所その他これに類するもの 6 診療所、病院 7 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として決定されたもの（三階以上の部分をその用途に供するものを除く。） 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（第4号を除く。）に定める公益上必要な建築物 9 自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもので作業場の床面積の合計が50平方メートル以内のもの 10 建築基準法施行令第130条の5の2第5号に掲げるもの 11 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3,000平方メートル以内のもの	次に掲げる建築物及びこれに附属する建築物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 共同住宅、寄宿舎又は下宿 3 集会所 4 保育所その他これに類するもの 5 診療所、病院 6 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（第4号を除く。）に定める公益上必要な建築物 7 自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもので作業場の床面積の合計が50平方メートル以内のもの 8 建築基準法施行令第130条の5の2第5号に掲げるもの 9 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平方メートル以内のもの
	建築物の容積率の 最高限度	—	10分の12
	建築物の敷地面積の 最低限度	165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は、計画図に表示する位置において、次の(1)から(3)に掲げる道路の区分に応じ、道路境界線から当該各項に定める数値以上後退しなければならない。 (1) 幅員 5メートル以上 8メートル未満の道路 …………… 1メートル (2) 幅員 8メートル以上17メートル未満の道路…………… 1.5メートル (3) (1)から(2)に掲げる道路以外の道路 …………… 0.5メートル	
	建築物の高さの 最高限度	1 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としなければならない。 2 第1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。 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1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。）の地盤面より1メートル以上低い場合における第1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。	

地区整備計画画	建築物等に 関する事項		5 建築物の敷地が第一種低層住居専用地域にあるものとみなして建築基準法第56条第7項第3号を適用した場合の建築基準法施行令135条の11で定める位置において、同令第135条の8で定める基準に適合する建築物については、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	<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、次の(1)又は(2)に該当するものはこの限りではない。</p> <p>(1) 掘り込み車庫等これに類するもの</p> <p>(2) 公共の用に供する施設</p> <p>2 屋外広告物法(昭和24年法律第189号)第2条第1項に規定する屋外広告物(以下「広告物」という。)を表示し、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、次に掲げる広告物又は広告物を掲出する物件については、この限りではない。</p> <p>(1) 次に掲げる広告物又は広告物を掲出する物件 (ただし、建築物等を利用して表示するものあっては、屋上若しくは屋根の上に設けるものを、広告物の掲出を主たる目的として、独立して地上に設置するものあっては、高さ(脚部、露出基礎等を含む。)が10mを超えるもの又は植栽帯に設置するものを除く。)</p> <p>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広告物を掲出する物件</p> <p>② 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広告物を掲出する物件</p> <p>(2) 前項に掲げる広告物又は広告物を掲出する物件のほか、次の各号に掲げるもの</p> <p>① 電柱、街灯柱及び消火栓標識等を利用して設置する看板</p> <p>② 案内誘導看板で5㎡以下のもの</p> <p>③ 広島市屋外広告物条例第6条の第1項から第4項(第1号及び第2号を除く。)又は第5項に該当するもの</p>
	かき又はさくの構造の制限	<p>1 かき又はさくは、次の各号に掲げる構造のいずれかとし、かつ植栽帯内に設けてはならない。 ただし、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) 網状その他これに類する形状のもので、かつ生け垣を併用するもの</p> <p>(3) ブロック塀、石積みその他これらに類するもので、かつ生け垣を併用するもの</p> <p>2 植栽帯に設ける土留壁等の擁壁の高さは、道路から0.3メートル以下とする。</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、かつ生け垣を併用するもの</p> <p>(3) 地盤面からの高さが1.0メートル以下のブロック塀、石積みその他これらに類するもので、かつ生け垣を併用するもの</p> <p>2 植栽帯に設ける土留壁等の擁壁の高さは、道路から0.3メートル以下とする。</p>

地区 の 区分	名称	一般地区 B (第一種中高層住居専用地域)	近隣商業地区 (近隣商業地域)
	面積	約 3.4 ha	約 1.5 ha
建築物 等 に 関 す る 事 項	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 共同住宅、寄宿舎又は下宿 3 建築基準法施行令第130条の3第 1号又は第130条の5の3各号に 掲げる用途に供するもので、共同住宅 と併用しているもの 4 小学校、幼稚園 5 集会所 6 保育所その他これに類するもの 7 診療所、病院 8 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 として決定されたもの（三階以上の部 分をその用途に供するものを除く。） 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（第4号を 除く。）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 建築物以外の建築物は建築してはならない。  1 別表（い）に掲げる用途に供するもの 2 集会所 3 診療所、病院 4 自動車車庫 5 神社、寺院、教会その他これらに類 するもの 6 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（第4号を 除く。）に定める公益上必要な建築物
	建築物の敷地面 積の最低限度	165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は、計画図に表示する位置において、次の (1)から(3)に掲げる道路の区分に応じ、道路境界線から当該各項に定める数値以 上後退しなければならない。 (1) 幅員 5メートル以上 8メートル未満の道路 …………… 1メートル (2) 幅員 8メートル以上17メートル未満の道路…………… 1.5メートル (3) (1)から(2)に掲げる道路以外の道路 …………… 0.5メートル	

地区整備計画する事項	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、次の(1)又は(2)に該当するものはこの限りではない。</p> <p>(1) 掘り込み車庫等これに類するもの (2) 公共の用に供する施設</p> <p>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。）が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) 植栽帯に設置又は突出するもの</p>	<p>2 屋外広告物法（昭和24年法律第189号）第2条第1項に規定する屋外広告物（以下「広告物」という。）を表示し、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、次に掲げる広告物又は広告物を掲出する物件については、この限りではない。</p> <p>(1) 次に掲げる広告物又は広告物を掲出する物件 （ただし、建築物等を利用して表示するものにあつては、屋上若しくは屋根の上に設けるものを、広告物の掲出を主たる目的として、独立して地上に設置するものにあつては、高さ（脚部、露出基礎等を含む。）が10mを超えるもの又は植栽帯に設置するものを除く。）</p> <p>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広告物を掲出する物件 ② 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広告物を掲出する物件</p> <p>(2) 前項に掲げる広告物又は広告物を掲出する物件のほか、次の各号に掲げるもの</p> <p>① 電柱、街灯柱及び消火栓標識等を利用して設置する看板 ② 案内誘導看板で5㎡以下のもの ③ 広島市屋外広告物条例第6条の第1項から第4項（第1号及び第2号を除く。）又は第5項に該当するもの</p>
	かき又はさくの構造の制限	<p>1 かき又はさくは、次の各号に掲げる構造のいずれかとし、かつ植栽帯内に設けてはならない。 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 (2) 網状その他これに類する形状のもので、かつ生け垣を併用するもの (3) ブロック塀、石積みその他これらに類するもので、かつ生け垣を併用するもの</p> <p>2 植栽帯に設ける土留壁等の擁壁の高さは、道路から0.3メートル以下とする。</p>	

「区域については、計画図のとおり」

〈別表〉

(い)	<p>1 建築基準法施行令第130条の5の2第2号若しくは第5号又は第130条の5の3第2号若しくは第3号に掲げる用途に供するもの</p> <p>2 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗</p> <p>3 自家販売のために食品製造業（食品加工業を含む。）を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの</p> <p>4 劇場、映画館、演芸場又は観覧場のうち客席の部分の床面積の合計が200平方メートル未満のもの</p>
-----	--

