

4 6 . 藤の木地区 地区計画

決 定 平成 1 8 年 1 1 月 2 8 日 広島市告示第 547 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		藤の木地区 地区計画	
位 置		広島市佐伯区藤の木一丁目、藤の木二丁目、藤の木三丁目及び藤の木四丁目の各一部	
面 積		約 4 8 . 7 h a	
地区計画の目標		<p>藤の木地区は、新たな都市機能の集積拠点として複合的な都市開発を計画的に進めている西風新都の南西部に位置する住宅団地であり、戸建て住宅主体の閑静で緑豊かな住宅地が形成されている地区である。</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するとともに、地区の特性に応じた良好な建築物等の誘導を行い、快適で潤いのある住宅市街地の保全及び形成を図ろうとするものである。</p>	
区域の整備、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、宅地開発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、快適な都市環境の保全及び形成を図る。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 建築物の用途の制限</li> <li>2 建築物の敷地面積の最低限度</li> <li>3 建築物の高さの最高限度</li> <li>4 壁面の位置の制限</li> <li>5 建築物等の形態又は意匠の制限</li> <li>6 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>良好な住宅環境を保全するとともに、これと調和した市街地の形成を図るため、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"> <li>1 「低層住宅地区」は、戸建ての低層住宅を主体とした閑静で落ち着いたある住宅市街地の形成を図る地区とする。</li> <li>2 「近隣商業地区」は、周辺の低層住宅地区の住宅環境と調和し、主に近隣住民の利用する商業地の形成を図る地区とする。</li> </ol>	
地区整備計画	地区の区分	名 称	低層住宅地区 (第一種低層住居専用地域)
		面 積	約 4 1 . 3 h a
	建築物等の制限	<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"> <li>1 住宅 (長屋を除く。)</li> <li>2 兼用住宅 (建築基準法施行令第 1 3 0 条の 3 に定める住宅 (長屋を除く。) をいう。)</li> <li>3 診療所</li> <li>4 集会所 (近隣住民を対象としたものに限る。)</li> <li>5 巡査派出所、公衆電話所又は建築基準法施行令第 1 3 0 条の 4 に定める公益上必要な建築物</li> <li>6 前各項の建築物に附属するもの</li> </ol>	
		近隣商業地区 (近隣商業地域)	約 2 . 4 h a
		次に掲げる建築物は、建築してはならない。	<ol style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>2 カラオケボックスその他これに類するもの</li> <li>3 劇場、映画館、演芸場又は観覧場</li> <li>4 畜舎 (店舗等に付設するものを除く。)</li> <li>5 倉庫業を営む倉庫</li> <li>6 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</li> </ol>

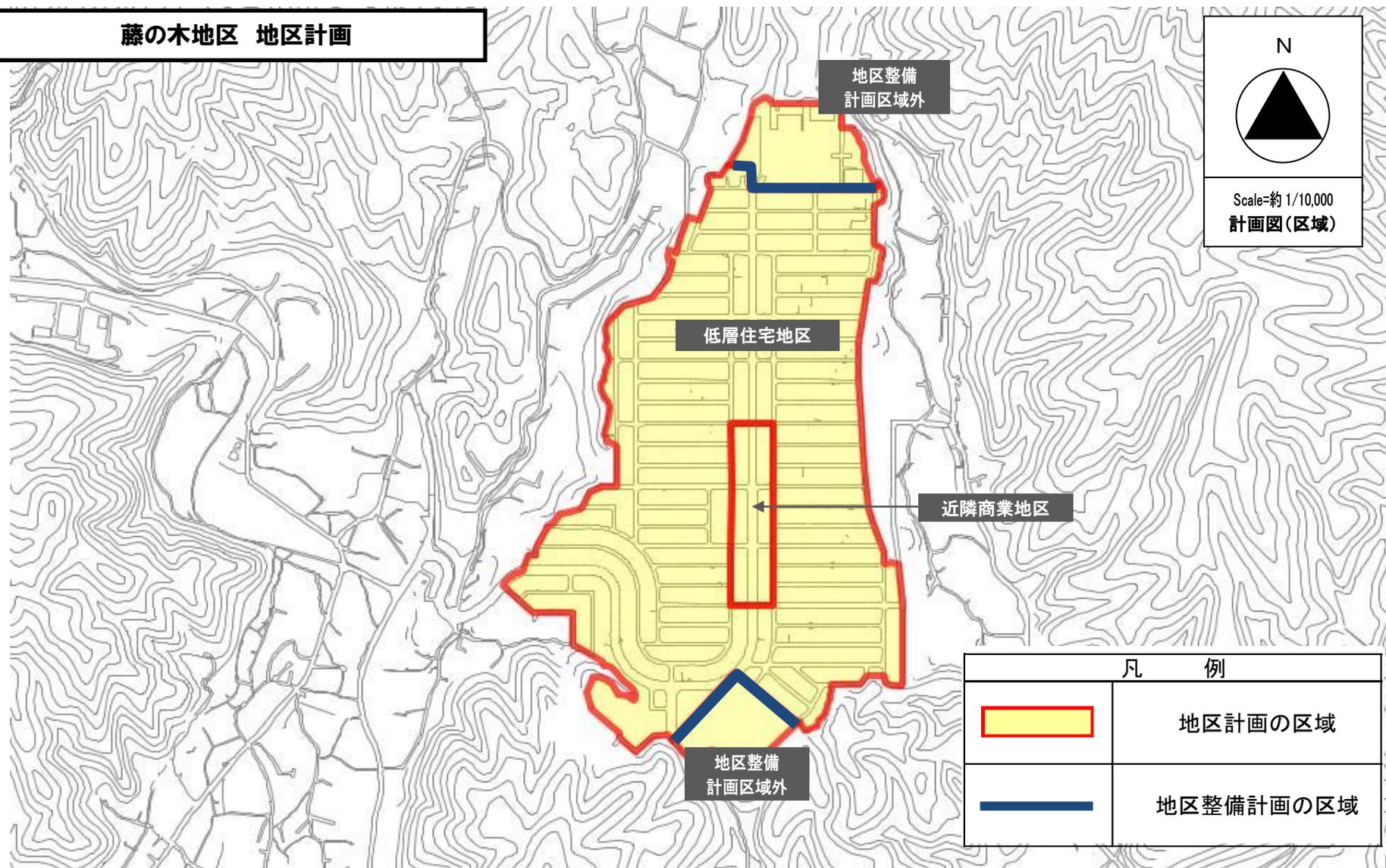
建築物の敷地面積の最低限度	<p>1 6 5平方メートルとする。ただし、次に掲げる場合は、この限りでない。</p> <p>1 1 6 5平方メートル未満の土地を建築物の敷地として使用する場で当該敷地面積がこの地区計画の決定の際の登記記録に記録された地積以上であるとき。</p> <p>2 巡査派出所の敷地として使用する場合</p> <p>3 公衆電話所の敷地として使用する場合</p> <p>4 建築基準法施行令第130条の4各号に掲げる建築物の敷地として使用する場合</p>	
建築物の高さの最高限度	—	<p>1 建築物の高さは、12メートルを超えてはならない。</p> <p>2 前項に定められた高さについては、建築基準法施行令第2条第1項第6号ロ及びハによる。</p>
壁面の位置の制限	<p>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。）及び隣地境界線までの距離は、1メートル以上としなければならない。</p> <p>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。</p> <p>(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</p> <p>(2) 簡易な構造の自動車車庫</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、高さが3メートル以下であるもの</p> <p>(4) 巡査派出所</p> <p>(5) 公衆電話所</p> <p>(6) 建築基準法施行令第130条の4各号に掲げるもの</p> <p>(7) 門又は塀</p> <p>(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</p> <p>3 当該建築物の部分が、次に掲げる要件のすべてに該当する場合は、0.5メートル以上とすることができる。</p> <p>(1) 既存の住宅の増築であること</p> <p>(2) 道路の境界線及び隣地境界線から1メートルの範囲内の床面積の合計が5平方メートル以下であること</p>	<p>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。）及び隣地境界線までの距離は、0.5メートル以上としなければならない。</p> <p>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。</p> <p>(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</p> <p>(2) 簡易な構造の自動車車庫</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、高さが3メートル以下であるもの</p> <p>(4) 巡査派出所</p> <p>(5) 公衆電話所</p> <p>(6) 建築基準法施行令第130条の4各号に掲げるもの</p> <p>(7) 門又は塀</p> <p>(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</p>
建築物等の形態又は意匠の制限	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。	
かき又はさくの構造の制限	門扉は、内開き又は引き違い等の構造としなければならない。ただし、やむを得ず外開きとする場合で、開放時に道路の境界線及び隣地境界線を越えないものについては、この限りでない。	

「区域については、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）

地区の特性に配慮した建築物等を誘導することにより、良好な住環境の保全及び形成を図るため、地区計画を定めるものである。

# 藤の木地区 地区計画



N



Scale=約 1/10,000  
計画図(区域)

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。