

5 2. 西風新都湯戸・下沖地区 地区計画

決 定 平成 2 1 年 6 月 1 日 広島市告示第 255 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	西風新都石内湯戸・下沖地区地区計画	
位 置	広島市佐伯区五日市町大字石内の一部	
面 積	約 7. 6 h a	
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、広島自動車道広島西風新都 I. C を区域内に有し、アストラムラインや都市計画道路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、「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>石内湯戸・下沖地区は、都市計画道路五日市石内線と市道佐伯 1 区 8 2 号線の交差点に近接しており、「活力創造都市“ひろしま西風新都”推進計画 2 0 1 3」において、その利便性を生かし、商業・業務施設、公益施設等の集積を促進し、拠点機能の向上を図る「地区拠点」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、商業施設や地区の特性を活かした個性あるきめ細かな生活利便施設を誘導し、賑わいと魅力あふれる市街地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都市づくりに関する計画に基づき、土地区画整理事業により整備し、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>
	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> <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 壁面の位置の制限 4 建築物等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>本地区を、特性に応じて区分し、次の方針を定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 「商業施設地区」は、商業施設の集積を図り賑わいと魅力あふれる地区とする。 2 「生活関連施設地区」は、周辺環境に配慮した住宅と地区の特性を活かした近隣住民へのきめ細かなサービス施設等が共存する地区とする。 	

地区整備計画	地区施設の配置及び名称		道 路		
			名 称	幅員	延長
			街区道路	約 1 2メートル	約 5 1 4メートル
	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	商業施設地区 (近隣商業地域)	生活関連施設地区 (第一種中高層住居専用地域)
面積			約 5. 8 ha	約 1. 8 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。			次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。
			<ol style="list-style-type: none"> 1 住宅 2 共同住宅、寄宿舎又は下宿 3 集会所 4 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 5 ホテル又は旅館 6 自動車教習所 7 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 8 床面積の合計が15平方メートルを超える畜舎（店舗等に附属するものを除く。） 9 カラオケボックスその他これに類するもの（鉄筋コンクリート造等の遮音上有効な建築物内に設けるものを除く。） 10 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 11 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 	<ol style="list-style-type: none"> 1 住宅（専用面積が30平方メートル未満の住居（以下「ワンルーム形式の住戸」という。）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に定める住宅をいう。） 3 共同住宅（ワンルーム形式の住戸の専用面積の合計が、全体の専用面積の3分の2を超えるものを除く。） 4 寄宿舎又は下宿 5 集会所（近隣住民を対象としたものに限る。） 6 幼稚園 7 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 8 病院又は診療所 9 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類するもので、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 10 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 11 建築基準法施行令第130条の5の3各号に掲げ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500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。） 12 建築基準法施行令第130条の5の4に定める公益上必要な建築物 13 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（3階以上の部分をその用途に供する部分を除く。） 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の5各号に掲げるものを除く。） 	

<p>建築物の敷地面積の最低限度</p>	<p>500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> <ol style="list-style-type: none"> 1 500平方メートル未満の換地を建築物の敷地として使用する場で当該敷地面積が当該換地面積以上で、かつ、100平方メートル以上であるとき 2 巡査派出所の敷地として使用する場 3 公衆電話所の敷地として使用する場 4 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建築物の敷地として使用する場 5 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 6 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建築物の敷地として使用する場 	<p>165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> <ol style="list-style-type: none"> 1 165平方メートル未満の換地を建築物の敷地として使用する場で当該敷地面積が当該換地面積以上で、かつ、100平方メートル以上であるとき 2 巡査派出所の敷地として使用する場 3 公衆電話所の敷地として使用する場 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 5 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建築物の敷地として使用する場 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 7 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建築物の敷地として使用する場
<p>壁面の位置の制限</p>	<ol style="list-style-type: none"> (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、次に掲げる区分に応じ、それぞれに定める数値以上としなければならない。 <ol style="list-style-type: none"> ア 計画図に表示するAの範囲に存する道路 6メートル イ 計画図に表示するAの範囲以外の範囲に存する幅員6メートルを超える道路 2メートル ウ 幅員6メートル以下の道路 1メートル エ 隣地境界線 1メートル (2) 前号の規定は、次に掲げる建築物又は建築物の部分には、適用しない。 <ol style="list-style-type: none"> ア 簡易な構造の自動車車庫 イ 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"> ア) 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 イ) 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 ウ 巡査派出所 エ 公衆電話所 オ 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 カ 門又は塀 キ アからカ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 	<ol style="list-style-type: none"> (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。 (2) 前号の規定は、次に掲げる建築物又は建築物の部分には、適用しない。 <ol style="list-style-type: none"> ア 簡易な構造の自動車車庫 イ 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"> ア) 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 イ) 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 ウ 巡査派出所 エ 公衆電話所 オ 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 カ 門又は塀 キ アからカ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</p>	<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号及び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号に規定するものはこの限りではない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 	
<p>かき又はさくの構造の制限</p>	<p>道路に面して設けるかき又はさくは、次に掲げる構造のいずれかとする。</p> <p>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> <ol style="list-style-type: none"> 1 生け垣 2 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 	<p>道路に面して設けるかき又はさくは、次に掲げる構造のいずれかとする。</p> <p>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> <ol style="list-style-type: none"> 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、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又は石造りその他これに類するもの

「区域及び地区整備計画の区域は、計画図表示のとおり。」

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)

当該地区は、「活力創造都市“ひろしま西風新都”推進計画2013」において、地域住民が主体となって地区計画制度等を積極的に活用して計画的な魅力あるまちづくりを行う「計画誘導地区」に位置付けられており、平成18年には地域住民が主体となって「石内まちづくり基本構想」を策定している。

こうしたことを踏まえ、恵まれた立地特性を生かし、商業施設や個性ある生活利便施設を誘導するとともに賑わいと魅力あふれる市街地環境の形成を図るため、地区計画を定めるものである。

西風新都石内湯戸・下沖地区 地区計画



※ 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。