

東広島都市計画地区計画の決定 (東広島市決定)

都市計画西条駅前地区地区計画を次のように決定する。

名	称	西条駅前地区地区計画
位	置	東広島市西条本町, 西条栄町, 西条岡町及び西条町大字西条の各一部
面	積	約7.6ha
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	西条駅前地区は広島大学を中心とする学園都市機能及び商業、業務、交通等様々な機能の中心地として重要な役割を果たしており、隣接する歴史的街並みや酒蔵が集積していることから歴史、文化的な機能を活かした街づくりを推進するとともに活力や賑わいをもたらすため定住を促進する必要がある。さらに、広島中央地域の拠点市街地としてその機能の充実を図らなければならない。 土地区画整理事業により、道路、駅前広場等の公共施設及び宅地の一体的な整備を行う地区において、駅前地区を活性化させる商業・業務機能の集積を図り市の玄関口にふさわしい人が集い、賑わいのある空間の創出を図る。また、中心市街地としての多様な機能が集積された質の高い、健全で快適な住環境の形成を図る。
	土地利用の方針	市の骨格を形成するシンボルロードであるブルーバールとその起点となる駅前広場に面する区域は本市の玄関口にふさわしい商業、業務の集積を図るとともに隣接する酒蔵地区と調和した商業施設の誘導を図る。地区全体に利便性を活かし、商業と調和した共同住宅、店舗併用住宅等の住宅を誘導するとともに建築物、看板等について良好な都市的景観を形成するよう努める。特にシンボルロードであるブルーバールと本市の顔となる駅前広場に面する区域は土地の高度利用を図るとともに、街路と調和した駐車場の配置を図る。また、景観に配慮した魅力ある街並を形成するため看板の種類について誘導を図る。 このため地区を4区分し、それぞれ以下の方針を定め住みやすく活気のある、美しい街づくりを目指す。 1 A地区(核型商業ゾーン) 西条駅前広場を中心とした地区は本市の玄関口にふさわしい核となる商業業務施設を配置するよう用途を誘導し魅力のある景観形成を図る地区とする。特に駅前広場及びブルーバール沿道の敷地については出来る限り共同化を推進することにより土地の高度利用を図るとともに、駅前広場及びブルーバールに面して駐車場を設けないよう努め、街路と調和した街なみの形成を図る。また、看板の種類を誘導することにより良好な街なみ形成を図る。 2 B地区(沿道型商業・業務ゾーン) 主にブルーバール及び中央通りに面した地区は賑わいのある利便性の高い商業業務施設を配置するよう用途を誘導し良好な街なみ形成を図る地区とする。特にブルーバール沿道の敷地については出来る限り共同化を推進することにより土地の高度利用を図るとともに、駅前広場及びブルーバールに面して駐車場を設けないよう努め、街路と調和した街なみの形成を図る。また、看板の種類を誘導することにより街路と調和した優れた街並の形成を図る。 3 C地区(住・商複合ゾーン) 駅前広場から酒蔵地区に隣接する地区は酒蔵地区に人を誘導する区域として商業施設を配置するとともに店舗併用住宅などの商業と調和した居住環境の形成を図る地区とする。 4 D地区(住宅ゾーン) 中央公民館及び住宅地等に隣接する地区は周囲と調和した商業施設を配置するとともに利便性を活かした健全で快適な居住環境の形成を図る地区とする。

区域の整備・開発及び保全の方針	地区施設の整備方針	土地区画整理事業により整備された都市計画道路，区画道路及び駅前広場等について施設の機能が損なわれないよう維持，保全を図る。
	建築物等の整備方針	地区計画の目標及び土地利用の方針により各地区について以下の制限を定めることにより良好な都市環境の形成を図る。 1 A地区(核型商業ゾーン) (1)建築物等の用途について ・建築物等の用途の制限 (2)建築物，看板等の意匠及び看板の種類について ・建築物等の形態又は意匠の制限 (3)緑化の推進等について ・垣又はさくの構造の制限 2 B地区(沿道型商業・業務ゾーン) (1)建築物等の用途について ・建築物等の用途の制限 (2)建築物，看板等の意匠及び看板の種類について ・建築物等の形態又は意匠の制限 (3)緑化の推進等について ・垣又はさくの構造の制限 3 C地区(住・商複合ゾーン) (1)建築物等の用途について ・建築物等の用途の制限 (2)建築物，看板等の意匠について ・建築物等の形態又は意匠の制限 (3)緑化の推進等について ・垣又はさくの構造の制限 4 D地区(住宅ゾーン) (1)建築物等の用途について ・建築物等の用途の制限 (2)建築物，看板等の意匠について ・建築物等の形態又は意匠の制限 (3)緑化の推進等について ・垣又はさくの構造の制限

地区の区分	地区の名称		A地区 (核型商業ゾーン)	B地区 (沿道型商業・業務ゾーン)	C地区 (住・商複合ゾーン)	D地区 (住宅ゾーン)
	地区の面積		約1.5ha	約4.5ha	約0.8ha	約0.8ha
	建築物等の用途の制限		次に掲げる建築物は建築してはならない。 1 自動車教習所 2 畜舎 3 倉庫業を営む倉庫 4 ガソリンスタンド 5 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律における「店舗型性風俗特殊営業」を営む施設 6 建築物の1階部分の全部を住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿の用に供するもの	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1 自動車教習所 2 畜舎 3 倉庫業を営む倉庫 4 ガソリンスタンド 5 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律における「店舗型性風俗特殊営業」を営む施設 6 都市計画道路西条駅大学線及び西条駅前線に面した敷地に存する建築物の1階部分の全部を住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿の用に供するもの	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1 自動車教習所 2 畜舎 3 倉庫業を営む倉庫 4 ガソリンスタンド 5 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律における「店舗型性風俗特殊営業」を営む施設 6 住宅(住宅以外の用途に供するものを兼ねる場合は除く)	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1 自動車教習所 2 畜舎 3 倉庫業を営む倉庫 4 ガソリンスタンド 5 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律における「店舗型性風俗特殊営業」を営む施設 6 都市計画道路西条本通線に面した敷地に存する住宅(住宅以外の用途に供するものを兼ねる場合は除く)
建築物等に 関する 事項	建築物等の形態又は意匠の制限		1 建築物及び屋外広告物等は東広島市の玄関口としてまた商業の中心地として良好な都市的景観を形成するよう美観を確保し周囲と調和したものとする。 2 都市計画道路西条駅大学線(駅前広場含む)に面した敷地には独立した平看板、独立した広告塔、突き出し看板又は立て看板等は設置してはならない。ただし、突き出し看板に限り面積が3平方メートル以下の場合はこの限りではない。 ただし、国又は地方公共団体が設置するもの及び公益上やむを得ないのものについてはこの限りではない。			
	垣又はさくの構造の制限		道路に面して設ける垣又はさくの構造は、生垣又は網状その他これらに類する透視可能なさくとする。ただし、緑化に努める等景観に十分配慮したもの、透視不可能な部分の高さが地盤面から1.2メートル以下のもの又は門はこの限りではない。			

『区域は計画図の表示のとおり』

理由

西条駅前地区を活性化させる商業・業務機能の集積を図り、市の玄関口にふさわしい人が集い、賑わいのある空間の創出を図るため地区計画を決定する。

東広島都市計画西条駅前地区地区計画 計画図

