

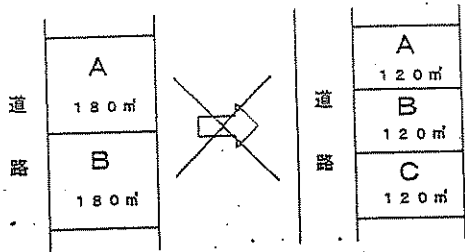
シーサイドヒルズ瀬戸見地区地区計画

名 称	シーサイドヒルズ瀬戸見地区地区計画	
位 置	呉市瀬戸見町の一部	
面 積	約 11.9 ha	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	呉市吉浦地区の最東部に位置する本地区では、背後に緑豊かな山地が連なるという好条件を活かした民間宅地開発事業が行われており、既に道路、公園等の地区施設及び宅地が整備されている。 本地区計画では、この宅地開発事業による基盤整備等の事業効果の維持増進を図るとともに、地区内における建築物等の用途を適正に誘導し、敷地の細分化などによる居住環境の悪化を未然に防止するほか、地区周辺の自然環境との調和にも配慮しつつ、低層住宅地としての良好な市街地環境を形成していくことを目標とする。
	土地利用の方針	ゆとりと潤いのある良好な住環境の形成を図りつつ、閑静で落ち着きのある住宅市街地が形成されるよう、低層の専用住宅を主体とした地区とする。
	地区施設の整備の方針	本地区における地区施設については、宅地開発事業により一体として整備を行い、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	地区計画の目標及び土地利用の方針に基づき、建築物等に関する制限を、次のように定める。 1 建築物の敷地面積の最低限度 3 建築物等の形態又は意匠の制限 2 建築物の壁面の位置の制限 4 かき又はさくの構造の制限
建築物に整備する事項	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の敷地面積の最低限度は165㎡とする。 また、宅地に1区画2戸以上の共同住宅又は長屋住宅を建築する場合は、1戸当たりの土地の面積を100㎡以上とすること。
	建築物の壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれにかわる柱の中心から道路境界までの距離（以下「外壁の後退距離」という。）は、1.5m以上とする。 ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物又は建築物の部分についてはこの限りでない。 1 3以上の道路に接する宅地及び奥行きが狭小な宅地で、外壁の後退距離を1.2m以上としたもの。 2 自動車車庫及び玄関アプローチに設ける開放性のある上屋等で、最高の高さが3.0m以下のもの。 3 バルコニー及びフラワーボックスで外壁又はこれにかわる柱の中心からの出が20cm以下のもの。 4 瀬戸見第1公園東側道路に面した部分。
	建築物等の形態又は意匠の制限	1 宅地開発による造成完了時（以下「造成完了」という。）の敷地の地盤高の変更及び石積又はブロック擁壁の改築は、行わないものとする。 ただし、出入口、駐車場等（以下「出入口等」という。）の築造及び造園に伴うもので、次に掲げるものはこの限りでない。 (1) 隅切り部分以外に出入口等の変更を行った場合で、従前の出入口等の復旧が造成完了時との均一性がはかられたもの。 (2) 擁壁を含めた造園工事で景観上、良好な素材（自然石等）を使用したもの。 2 道路境界線に面した擁壁のり面にはね出して床版等の工作物を設けないものとする。 3 主要幹線道路（幅員12m）からは、造成完了時のものを除き、車両の進入路を設けないものとする。 4 建築の色彩、形態及び意匠は、周囲の景観に調和し、良好な住宅地としてふさわしいものとする。
かき又はさくの構造の制限	道路境界線に面した塀は、生垣又は開放性のあるフェンスを原則とし、コンクリートブロック等の塀を設置する場合は、宅地地盤面からの高さを1.2m以下とする。 ただし、フェンス及びコンクリートブロック等の塀を設置する場合は、植栽を併設するものとする。 また、生垣及び植栽に関しては次に掲げるものとする。 1 生垣及び植栽に使用する樹木は、常緑樹とし、1mあたり3本以上とする。 2 生垣及び植栽は、宅地地盤面からの高さを1m以上とする。ただし、コンクリートブロック等の塀を設置する場合は、その天端から30cm以上の高さを確保するものとする。 3 生垣及び植栽の設置は、建築物完成後2年以内に完了させるものとする。 4 植栽した樹木をみだりに伐採しないものとし、増築、改築及び工作物の築造等の支障となる場合は原則として移植し、枯損した場合は、枯損した樹木に類似の樹木を補植するものとする。 5 樹木の維持管理のため、せん定、整枝及び病害虫の防除を行うものとともに、かん水、施肥等により樹木の枯損の防止及び良好な成育に努めるものとする。	

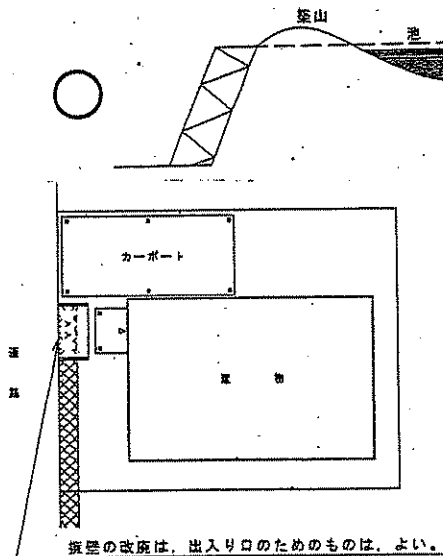
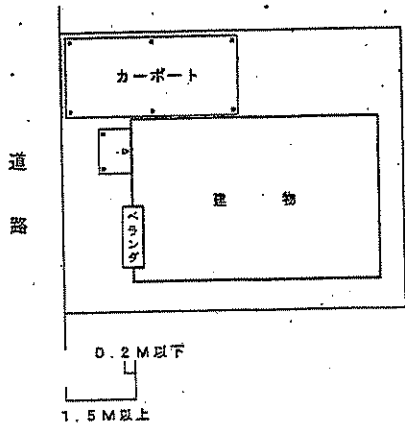
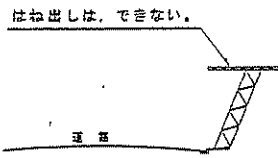
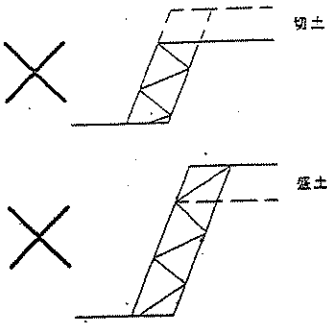
「区域は、計画図表示のとおり」

地区計画の主な内容

・深層のための緩やかなものを除き、地盤高の要請はできない。



・165m以下に分割できない



かき又はさくの構造の制限

