

5 1. 五日市海老山西地区 地区計画

決 定 平成21年 3月30日 広島市告示第 97号

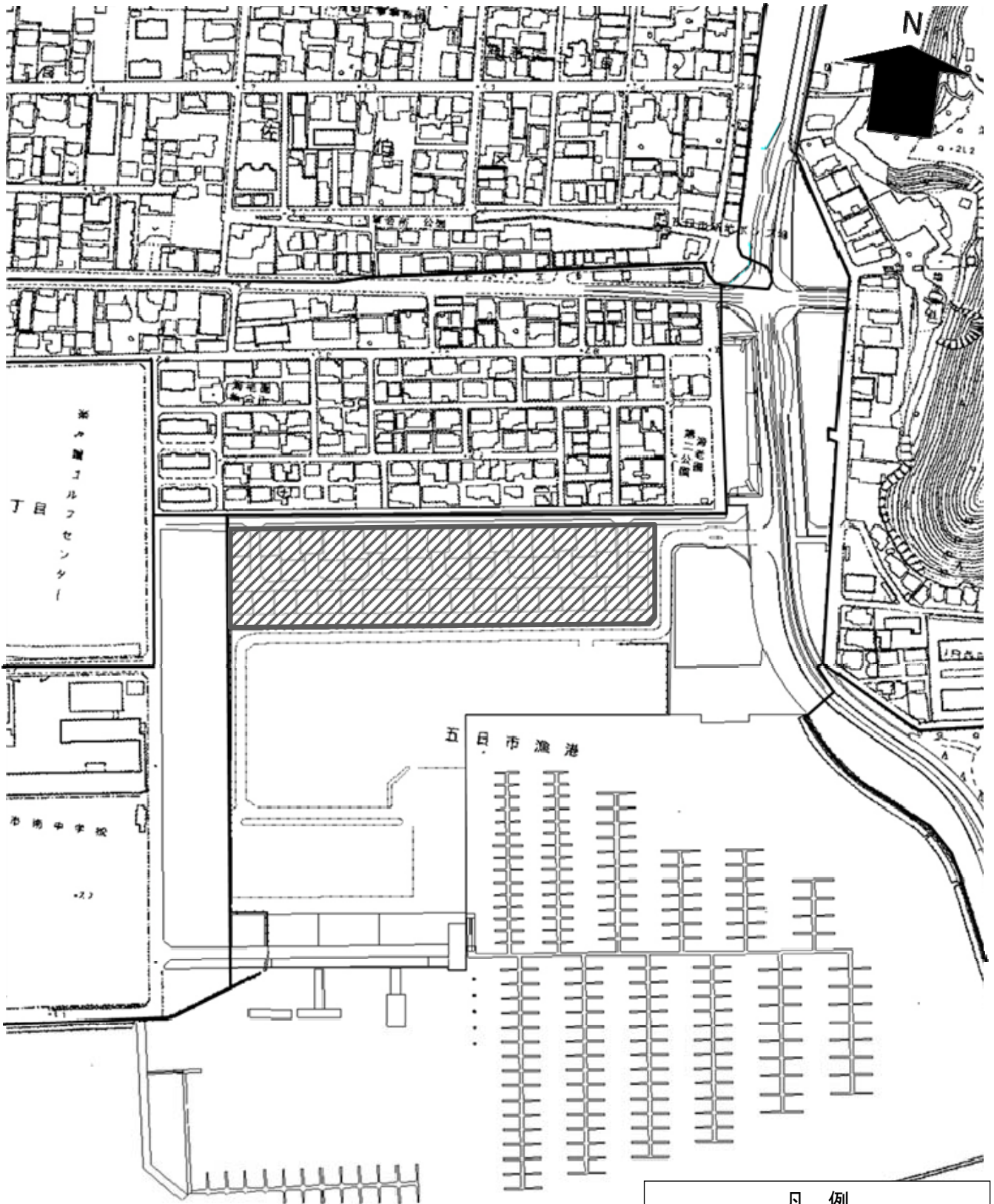
名 称		五日市海老山西地区 地区計画	
位 置		広島市佐伯区海老園三丁目の一部	
面 積		約 1. 4 h a	
地区計画の目標		<p>五日市海老山西地区は、広島市の中心部より西へ約9キロメートル、JR五日市駅（広電五日市駅）から約1キロメートル南側に位置し、近隣には海老山公園等の公園緑地が存在し、交通条件や自然環境に恵まれた地区である。</p> <p>本地区の周辺は、日常的な都市サービスを提供する地域拠点として位置付けられており、周辺の都市施設用地と一体的に臨海土地造成事業による埋立が進められてきた。</p> <p>この埋立により生み出された土地について、地区計画を策定することにより、敷地の細分化等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、周辺の市街地と調和した良好な建築物等の建築を誘導することによって、閑静で潤いのある住宅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、臨海土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"> 1 建築物の用途の制限 2 建築物の容積率の最高限度 3 建築物の建ぺい率の最高限度 4 建築物の敷地面積の最低限度 5 壁面の位置の制限 6 建築物の高さの最高限度 7 建築物等の形態又は意匠の制限 8 かき又はさくの構造の制限 	
土地利用に関する方針		<p>良好な環境を有する住宅地の形成を目指し、土地利用の方針を次のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 閑静で潤いのある住宅市街地が形成されるよう戸建の低層住宅を主体とした地区とする。 2 隣接する五日市漁港の土地利用及び景観を考慮して、緑地を配置し潤いのある都市環境を確保する。 	
地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の用途の制限	<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"> 1 住宅 2 兼用住宅（建築基準法施行令第130条の3に規定する住宅をいう。） 3 共同住宅、寄宿舍又は下宿 4 集会所 5 幼稚園 6 保育所その他これに類するもの 7 診療所 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に定める公益上必要な建築物 9 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各号に掲げるものを除く。）

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の容積率の最高限度	10分の10
		建築物の建ぺい率の最高限度	10分の5
		建築物の敷地面積の最低限度	165平方メートルとする。 ただし、次に掲げる建築物の敷地については、この限りでない。 1 集会所 2 巡査派出所 3 公衆電話所 4 建築基準法施行令第130条の4各号に掲げる建築物
		壁面の位置の制限	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。 (1) 道路の境界線（隅切部分を除く。） 1.0メートル (2) 隣地境界線 0.75メートル 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。 (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 (2) 簡易な構造の自動車車庫 (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、次に掲げる要件に該当するもの イ 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 ロ 当該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 (4) 巡査派出所 (5) 公衆電話所 (6) 建築基準法施行令第130条の4第4号または第5号に掲げるもの (7) 門又は塀 (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
	建築物の高さの最高限度	1 建築物の高さは10メートルを超えてはならない。 2 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。 3 第1項及び第2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。 4 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2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。 5 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2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。 6 建築物の高さには、階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合においては、その部分の高さは、5メートルまでは、算入しない。	

地区整備計画	建築物等に関する事項	<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。</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号に規定するものについて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5メートルを超えるもの 2 地盤面からの高さが5メートルを超える位置にある壁面を利用したもの若しくは壁面から張出して設けるもの 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
	かき又はさくの構造の制限	<p>道路に面して設けるかき又はさくは、次の各号に掲げる構造のいずれかとする。</p> <p>ただし、道路の境界線から1メートル以上離れたもの、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> <ol style="list-style-type: none"> 1 生け垣 2 地盤面からの高さが1.2メートル以下の網状その他これに類する形状で開放性を著しく妨げないもの 3 地盤面からの高さが0.4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、石造りその他これらに類するもの

「区域については、計画図表示のとおり。」

五日市海老山西地区 地区計画



凡 例	
地区計画及び 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。