

10. 大久保町谷八木地区 地区計画(概要)

区域の整備・開発及び保全に関する方針

名 称	大久保町谷八木地区地区計画
位 置	明石市大久保町谷八木字土林、字谷田、字山神、字堂田、字高尺及び字ウテヒの各一部 明石市大久保町八木字土取及び字道重の各一部
面 積	約 8.3 ha
地 区 計 画 の 目 標	本地区は、市のほぼ中央、JR 山陽本線大久保駅より南東約 1.2km、山陽電鉄本線中八木駅より北東約 50m に位置する。 本計画は、土地区画整理事業により形成される住宅市街地について、敷地の細分化などによる居住環境の悪化の防止や地域特性に応じた建築物を誘導し、より良い住宅市街地の維持・保全を図ることを目標とする。
土 地 利 用 の 方 针	良好な住宅市街地が形成されるよう、うるおいとゆとりある空間を創出する土地利用を図る。
地区施設の整備の方 針	地区画整理事業により整備された道路、公園等の機能の維持・保全を図り、安全で快適な公共空間の形成に努める。
建築物等の整備の方 針	うるおいとゆとりある市街地環境が形成されるように、建築物等の規制・誘導を図る。

地区整備計画

建 築 物 等 に 関 す る 事 項	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) 共同住宅又は長屋で、1 戸当たりの住戸専用面積が、30 平方メートル未満のもの 2) ホテル又は旅館 3) ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設 4) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 5) 公衆浴場 6) 自動車教習所 7) 畜舎 8) 自動車修理工場 9) 葬儀を主たる目的とする建築物
	建 築 物 の 敷 地 面 積 の 最 低 限 度	110 平方メートル ただし、告示日において、現に存する敷地で建築物の敷地面積の最低限度に満たないものにあっては、その全部を一の敷地として使用する場合はこの限りではない。

地区整備計画

建築物等に関する事項	壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は、次のとおりとする。ただし、告示日において、現に存する敷地で建築物の敷地面積の最低限度に満たないものにあっては、その全部を一の敷地として使用する場合はこの限りではない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) 道路境界線及び道路に接する水路から、1 メートル 2) 上記以外の敷地境界線から、0.6 メートル 3) 前各号に規定する距離に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が、次の各号の一に該当する場合については適用しない。 <ol style="list-style-type: none"> ① 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が 3 メートル以下であること。 ② 物置その他これに類する用途に供し、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。
	建築物の高さの最高限度	10 メートル
	垣又はさくの構造の制限	<p>道路又は道路沿いの水路に面するブロック塀等の高さは、1.2 メートル以下とする。ただし、次の各号の一に該当する場合については適用しない。なお、高さの基準点は、宅地の地盤面とする。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) 門及び長さの合計が 2 メートル以下の門の袖壁 2) 透過性のある生垣及びさく等