



計 画 書

東播都市計画地区計画の決定〔明石市決定〕

都市計画藤江出ノ上地区地区計画を次のように決定する。

名 称		藤江出ノ上地区地区計画	
位 置		明石市藤江字出ノ上、字中畑及び字墓ノ本の各一部	
面 積		約 1 . 4 ha	
地区計画の 目 標		本地区は、ＪＲ山陽本線西明石駅より南西約１キロメートル及び山陽電鉄藤江駅より東約３００メートルに位置する。 本計画は、戸建住宅の開発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を防止するとともに、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。	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土 地 利 用 の 方 針	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	開発事業により整備される道路や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	周辺住宅地の住環境に配慮するとともに、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。 共同住宅又は長屋で、１戸当たりの住戸専用面積が、４０平方メートル未満のもの
		建 築 物 の 敷 地 面 積 の 最 低 限 度	１００平方メートル

地区整備計画	建築物等に関する事項	壁面の位置の制限	1) 建築物の外壁若しくはこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は、0.5メートル以上とする。 2) 前項の規定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前項の規定は適用しない。 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	12メートル
		建築物等の形態若しくは意匠の制限	屋根、外壁等の色彩は良好な居住環境にふさわしい落ちついたものとする。
		垣又はさくの構造の制限	道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。 1) 門及び長さが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

「区域は、計画図表示のとおり」

理 由

別添理由書のとおり

理 由 書

本地区は、明石市都市計画マスタープランにおいて地区計画推進地区（おおむね1ヘクタール以上の戸建て住宅の用に供する開発が行われる地区）として位置づけている。

こうしたことから、開発事業により新たに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を防止するとともに、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・保全を図るため、地区計画を決定する。



プレステージ西明石

1:2,500

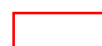
0 10 20 40 60 80
メートル



藤江出ノ上地区地区計画 計画図



凡 例



地区計画区域