

計 画 書

東播都市計画地区計画の決定〔明石市決定〕

都市計画大久保町上野地区地区計画を次のように決定する。

名 称		大久保町上野地区地区計画
位 置		明石市大久保町大久保町字大池ノ内、字寺ノ上、 字土井ヶ内の各一部
面 積		約 2. 1 ha
地区計画の 目 標		本地区は、明石市のほぼ中央、ＪＲ山陽本線大久保駅より南東約 5 0 0 メートルに位置する。 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	土地区画整理事業等により、整備された道路、公園、ごみ集積施設等の機能の維持・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	１１０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、次のとおりとする。ただし、計画図に表示するごみ集積施設（明石市開発事業における手続及び基準等に関する条例（平成19年条例第2号）第37条に規定するごみ集積施設をいう。）に接する敷地境界線についてはこの限りではない。 ① 道路境界線から、1メートル以上 ② 上記以外の敷地境界線から、0.6メートル以上 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	10メートル
		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、明石市のほぼ中央、ＪＲ山陽本線大久保駅より南東約５００メートルに位置し、土地区画整理組合による明石市上野土地区画整理事業施行地区である。また、本地区を明石市都市計画マスタープランで地区計画推進地区（土地区画整理事業が施行される地区）に位置づけている。

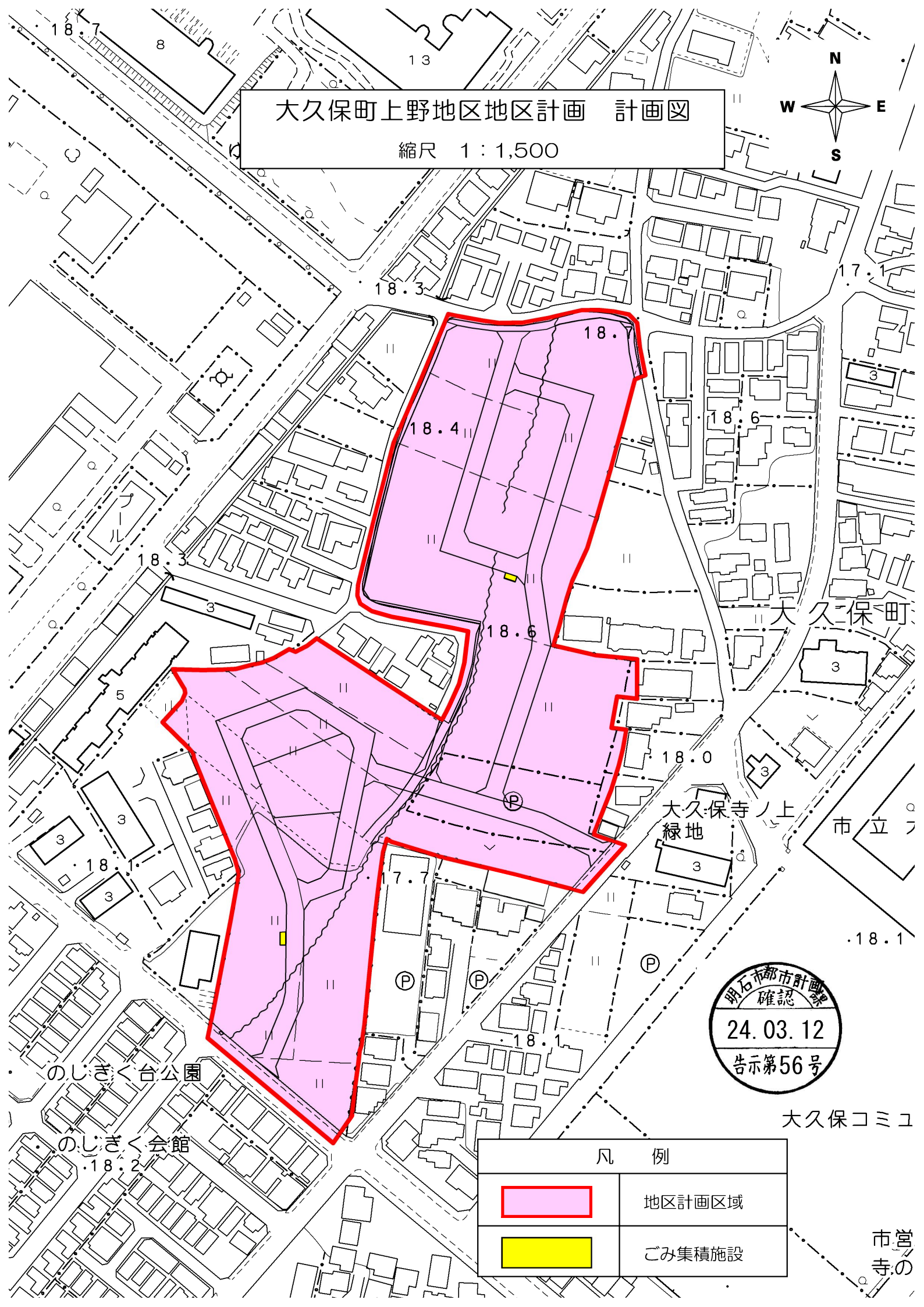
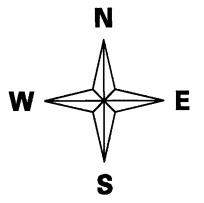
この土地区画整理事業を契機に、組合内でまちづくりに対する気運が高まり、施行地区内でまちづくりについての勉強会や関係権利者の意向把握を行い、地区計画制度の導入に向けた検討が進められ、組合の総意として、平成２３年６月２８日付けで、明石市長へ地区計画（案）と地区計画の都市計画決定手続きをすすめる旨の依頼書が提出された。

こうしたことから、本市では、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。



大久保町上野地区地区計画 計画図

縮尺 1 : 1,500



大久保コミュ

凡 例

	地区計画区域
	ごみ集積施設

市営
寺の