

7. 大久保町奥北野地区地区計画（概要）

区域の整備・開発及び保全の方針

地区計画の 目 標	<p>本地区は、JR 大久保駅南東約700メートルに位置し、都市計画道路播磨中央幹線に面した、土地区画整理事業施行地を中心とする交通利便性の高い地区である。</p> <p>このため本地区では、土地区画整理事業によって形成される住宅市街地と周辺の既存市街地とが調和した良好な居住環境の形成を誘導するとともに、維持・保全を図ることを目標とする。</p>
土地利 用の 方 針	<p>良好な住宅市街地の居住環境を創出するため、地区を3区分し、それぞれの方針により土地利用を誘導する。</p> <p>（集合住宅地区）周辺の低層及び中層住宅地の居住環境に配慮した集合住宅地の形成を図る。</p> <p>（一般住宅地区）低層及び中層住宅を中心とした良好な住宅市街地の形成を図る。</p> <p>（沿道地区）周辺の居住環境や地区住民等の利便性に配慮した、適正な沿道サービス施設等の誘導を図る。</p>
地区施設 の 整備 の方 針	<p>土地区画整理事業により整備される道路、公園等の機能の維持保全に努める。</p>
建築物等 の 整備 の方 針	<p>うるおいとゆとりある居住環境を創出するため、建築物等の整備方針を各地区の特性に応じ次のように定める。</p> <p>（集合住宅地区）周辺住宅地の居住環境に配慮した、良好な集合住宅地が形成されるよう、建築物等の規制・誘導を図る。</p> <p>（一般住宅地区）低層及び中層住宅と生活利便施設が調和した良好な居住環境を形成できるよう、建築物等の規制・誘導を図る。</p> <p>（沿道地区）地区住民等の利便性の向上を図るとともに、健全な市街地環境が形成されるよう、建築物等の規制・誘導を図る。</p>

地区整備計画（その1）

	地区の 細区分	地区の 名称	集合住宅地区	一般住宅地区	沿道地区
		地区の 面積	約2.1ha	約2.9ha	約2.0ha
建 築 物 等 に 関 す る 事 項	建築物等の 用途の制限		<p>建築することができる建築物は、次に掲げるものとする。</p> <p>1) 共同住宅</p> <p>2) 自治会等の自治活動の目的の用に供するための集会所その他これに類する建築物</p> <p>3) 前各号に附属するもの</p>	<p>建築することができる建築物は、次に掲げるものとする。</p> <p>1) 住宅又は共同住宅</p> <p>2) 住宅で、延べ面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ次の各号の一に掲げる用途を兼ねるもの(これらの用途に供する部分の床面積の合計が50平方メートルを超えるものを除く。)</p> <p>① 事務所</p> <p>② 日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店</p> <p>③ 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗</p> <p>④ 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗(原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。)</p> <p>⑤ 自家販売のために食品製造業(食品加工業を含む。)を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの(原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。)</p> <p>⑥ 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設</p> <p>⑦ 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房(原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。)</p>	<p>建築することができない建築物は、次に掲げるものとする。</p> <p>1) ホテル又は旅館</p> <p>2) マージャン屋、ぱちんこ屋その他これらに類するもの</p> <p>3) カラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>4) 畜舎で、その用途に供する部分の床面積の合計が15平方メートルを超えるもの</p> <p>5) 工場</p>

地区整備計画（その2）

建築物等に関する事項	地区の細区分	地区の名称	集合住宅地区	一般住宅地区	沿道地区
	建築物等の用途の制限			3) 自治会等の自治活動の目的の用に供するための集会所その他これに類する建築物 4) 学校、図書館その他これらに類するもの 5) 派出所その他これに類する公益上必要な建築物 6) 病院、診療所 7) 公衆浴場 8) 店舗、飲食店その他これらに類するもので、その用途に供する部分が2階以下かつ床面積の合計が500平方メートル以下のもの 9) 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの 10) 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの 11) 前各号に附属するもの	
	建築物の建ぺい率の最高限度		10分の4		
	建築物の敷地面積の最低限度		500平方メートル	120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ついては、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（その3）

建築物等に関する事項	地区の細区分	地区の名称	集合住宅地区	一般住宅地区	沿道地区
		壁面の位置の制限	建築物の外壁若しくはこれに代わる柱又は高さ2メートルを超える門若しくはへいは、計画図に表示する後退線からの距離を2メートル以上とする。	<p>1) 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、0.6メートル以上とする。ただし、計画図に後退線の表示がある場合は、道路又は水路境界線から1メートル（告示日において、現に存する敷地で建築物の敷地面積が120平方メートルに満たないものについては、0.6メートル）以上とする。</p> <p>2) 前項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は、同項の規定は適用しない。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	
		建築物の高さの最高限度		15メートル	
		垣又はさくの構造の制限	道路に面する垣又はさくで高さが1.4メートルを超えるものは、コンクリートブロック造、コンクリート造、補強コンクリートブロック造、レンガ造または石造等としてはならない。ただし、門及び長さが2メートル以下の門の袖についてはこの限りでない。		