

## 8. 大久保町高丘5丁目南地区 地区計画(概要)

### 区域の整備・開発及び保全に関する方針

地区計画の 目 標	<p>本地区は、明石市の中央部北に位置し、市内最大のニュータウンで、良好な市街地が形成されている高丘地区内にあり、低層戸建住宅地として良好な居住環境を形成している。</p> <p>本計画は、こうした良好な低層戸建住宅地の居住環境の維持、向上を図り、緑豊かでゆとりある良好な住宅市街地の維持、保全を図ることを目標とする。</p>
土地利 用の 方 針	<p>本地区は、低層戸建住宅地として、緑豊かでゆとりある良好な居住環境の維持、保全を図る。</p>
地区施設 の整備 の方 針	<p>本地区に整備された道路の機能が損なわれないよう維持、保全を図り、安全で快適な道路空間の形成に努める。</p>
建築物 等の 整備 の方 針	<p>緑豊かでゆとりある閑静な低層戸建住宅地として、良好な居住環境が形成されるよう、建築物等の規制誘導を図る。また、敷地内の駐車場スペースの確保及び敷地内の緑化推進を図る。</p>

地区整備計画（その1）

	地区の 細区分	地区の 名称	戸建住宅一般地区	戸建住宅沿道地区
		地区の 面積	約2.9ha	約0.9ha
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) 戸建専用住宅</p> <p>2) 長屋（ただし、告示日において、現に存する建築物の増築又は改築に限る。）</p> <p>3) 戸建住宅又は長屋（ただし、告示日において、現に存する建築物に限る。）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>4) 診療所で、患者の収容施設のないもの （住宅を兼ねるものを含む。）</p> <p>5) 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>6) 前各号に附属するもの</p>	

地区整備計画（その2）

	地区の 細区分	地区の 名称	戸建住宅一般地区	戸建住宅沿道地区
	建築物等に関する事項	建築物の敷地面積の最低限度		160平方メートル
		ただし、長屋については、1戸あたりの敷地面積の最低限度を160平方メートルとする。		
壁面の位置の制限			<p>1) 建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、1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			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、擁壁等の形態又は意匠は良好な低層戸建住宅地として周辺環境に調和したものとする。		