

9. 大久保町松陰地区 地区計画(概要)

区域の整備・開発及び保全に関する方針

地区計画の標目	<p>本地区は、明石市のほぼ中央に位置し、周辺は旧集落が点在する中で、民間の宅地開発も行われ、住宅市街地化が進行している地区である。</p> <p>このため当地区では、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が一体となり、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。</p>
土地利用の方針	<p>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。</p>
地区施設の整備の方針	<p>土地区画整理事業等により、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。</p>
建築物等の整備の方針	<p>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できるように、建築物等の規制、誘導を図る。</p>

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	<p>次に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>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。</p>
	建築物の敷地面積の最低限度	<p>110平方メートル</p> <p>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。</p>
	壁面の位置の制限	<p>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、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。</p> <p>1) 道路境界線及び道路に接する水路から、1メートル</p> <p>2) 上記以外の敷地境界線から、0.6メートル</p> <p>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。</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>
	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> <p>① 門及び長さが2メートル以下の門の袖壁</p> <p>② 透過性のある生垣及びさく等</p>