

## 1.1. 大久保町福田地区 地区計画(概要)

### 区域の整備・開発及び保全に関する方針

名 称	大久保町福田地区地区計画
位 置	明石市大久保町福田字大池新田、字下谷田、字合池ノ下、字合池ノ内及び字居屋舗の各一部 明石市大久保町江井島字皿池の一部
面 積	約6.1ha
地区計画の 目 標	本地区は、JR大久保駅西約500メートルに位置し、北側は既存市街地に接し、東側は地域の生活文化核となる地域拠点地区として、複合機能型生活文化核が形成されている大久保駅南地区に接する生活利便性の高い地区である。 本計画は、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について、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。
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。 (住宅地区1) 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。 (住宅地区2) 既存の住環境に配慮した良好な住宅市街地の形成を図る。
地区施設の 整備の方針	土地区画整理事業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。
建築物等の 整備の方針	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。 (住宅地区1) 低層及び中層住宅を中心とした良好な住宅市街地が形成されるよう、建築物等の規制・誘導を図る。 (住宅地区2) 既存の住環境に配慮した良好な住宅市街地が形成されるよう、建築物等の規制・誘導を図る。

地区整備計画

	地区の	名称	住宅地区1	住宅地区2
	細区分	面積	約4.6ha	約1.5ha
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。 1) ホテル又は旅館 2) ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設 3) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 4) 畜舎 5) 自動車修理工場 6) 葬儀を主たる目的とする建築物	
	建築物の敷地面積の最低限度		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あつては、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。	
	壁面の位置の制限		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、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あつては、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。 1) 道路境界線から、1メートル 2) 上記以外の敷地境界線から、0.6メートル 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。 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		15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) 門及び長さの合計が3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	

「区域及び地区の細区分は、計画図表示のとおり」