

## 15. 宮の上地区 地区計画（概要）

### 区域の整備・開発及び保全の方針に関する方針

名 称	宮の上地区地区計画
位 置	明石市宮の上の一部
面 積	約1.7ヘクタール
地区計画の 目 標	<p>本地区は、JR明石駅より西へ1.9キロメートル、JR西明石駅より東へ1.6キロメートル及び山陽電鉄林崎松江海岸駅より北東に0.7キロメートルに位置する。</p> <p>本計画は、独立行政法人都市再生機構による明石団地建替事業によって形成される低層戸建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の防止や、2世帯住宅への対応など地域特性に応じた建築物を誘導し、より良い低層住宅市街地の形成及び維持・保全を図ることを目標とする。</p>
土地利用の 方 針	良好な低層戸建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	<p>地区内交通の円滑化を図るため、道路を適切に配置する。</p> <p>また、公園については、地区内に街区公園を1カ所整備する。</p>
建築物等の 整備の方針	うるおいとゆとりのある、低層戸建住宅市街地の形成及び良好な居住環境を維持・保全するため建築物の規制誘導を図り、敷地内には相応の駐車スペースの確保や敷地内の緑化の推進を図る。

### 地区整備計画

地区施設の配置 及 び 規 模	<p>道路1：幅員8.0メートル以上・延長約161.0メートル</p> <p>道路2：幅員6.0メートル以上・延長約134.0メートル</p> <p>公 園：約1,100平方メートル</p>
建築物等に関する事項	<p>建築物等の用途の制限</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> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) 戸建専用住宅</li> <li>2) 2戸以下の長屋</li> <li>3) 戸建て住宅で、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が50平方メートルを超えるものを除く。） <ol style="list-style-type: none"> <li>①学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設</li> <li>②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は、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。）</li> </ol> </li> <li>4) 前各号に附属するもの</li> </ol>
	建築物の敷地面積の最低限度

壁面の位置の制限	<p>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最低限度は、次のとおりとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) 道路境界線から、1メートル</li> <li>2) 上記以外の敷地境界線から、0.6メートル</li> <li>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。 <ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol> </li> </ol>
建築物の高さの最高限度	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平線距離が3メートル未満の範囲にあつては当該水平距離に1を乗じて得たものに7メートルを加えたもの以下とし、真北方向の水平距離が3メートル以上の範囲にあつては当該水平距離から3メートルを減じたものに0.6を乗じて得たものに10メートルを加えたもの以下とし、かつ、建築物の高さ（建築基準法施行令第2条第1項第6号に規定するものをいう。）は10メートル以下とする。</li> <li>2 北側の前面道路又は隣地との関係についての前項の規定の適用については、次に定めるところによる。 <ol style="list-style-type: none"> <li>1) 北側の前面道路の反対側に水面、線路敷その他これらに類するものがある場合又は建築物の敷地が北側で水面、線路敷その他これらに類するものに接する場合においては、当該前面道路の反対側の境界線又は当該水面、線路敷その他これらに類するものに接する隣地境界線は、当該水面、線路敷その他これらに類するものの幅の2分の1だけ外側にあるものとみなす。</li> <li>2) 建築物の敷地の地盤面が北側の隣地（北側に前面道路がある場合においては、当該前面道路の反対側の隣接地をいう。）の地盤面（隣地に建築物がない場合においては、当該隣地の平均地表面をいう。）より1メートル以上低い場合においては、その建築物の敷地の地盤面は、当該高低差から1メートルを減じたものの2分の1だけ高い位置にあるものとみなす。</li> </ol> </li> </ol>
建築物等の形態又は意匠の制限	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 屋根、外壁等の色彩は良好な居住環境にふさわしい落ちついたものとする。</li> <li>2 屋外広告物は、自己の用に供するものでその表示面積の合計が1.0平方メートル以下のもの、公共的目的で設置するもの及び冠婚葬祭等の目的で一時的に設置するものに限定するとともに、表示方法については美観を損なわないよう、形態・色彩・意匠等に十分配慮したものとする。</li> </ol>
垣又はさくの構造の制限	<p>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。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) 門及び長さの合計が3メートル以下の門の袖壁</li> <li>2) 透過性のあるさく及び生垣等</li> </ol>

「区域、地区施設の配置は、計画図表示のとおり」