

24. 藤江出ノ上地区地区計画(概要)

区域の整備・開発及び保全に関する方針

名 称	藤江出ノ上地区地区計画
位 置	明石市藤江字出ノ上、字中畑及び字墓ノ本の各一部
面 積	約 1.4 ha
地区計画の 目 標	本地区は、ＪＲ山陽本線西明石駅より南西約１キロメートル及び山陽電鉄藤江駅より東約３００メートルに位置する。 本計画は、戸建住宅の開発事業により形成される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を防止するとともに、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。
地区施設の 整備の方針	開発事業により整備される道路や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	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されるように、建築物等の規制、誘導を図る。

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	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 共同住宅又は長屋で、１戸当たりの住戸専用面積が、４０平方メートル未満のもの
	建築物の 敷地面積の 最低限度	１００平方メートル
	壁面の位置の 制 限	１) 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、０.５メートル以上とする。 ２) 前項の規定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前項の規定は適用しない。 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。 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	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。
	垣又はさくの 構造の制限	１) 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は適用しない。なお、高さの基準点は、宅地の地盤面とする。 ２) 門及び長さが２メートル以下の門の袖壁 ３) 透過性のある生垣及びさく等

「区域は、計画図表示のとおり」