

(参考)

都市計画図書

計 画 書 (案)

東播都市計画区域区分の変更

都市計画区域区分を次のように変更する。

1 市街化区域と市街化調整区域との区分

「計画図表示のとおり」

2 人口フレーム

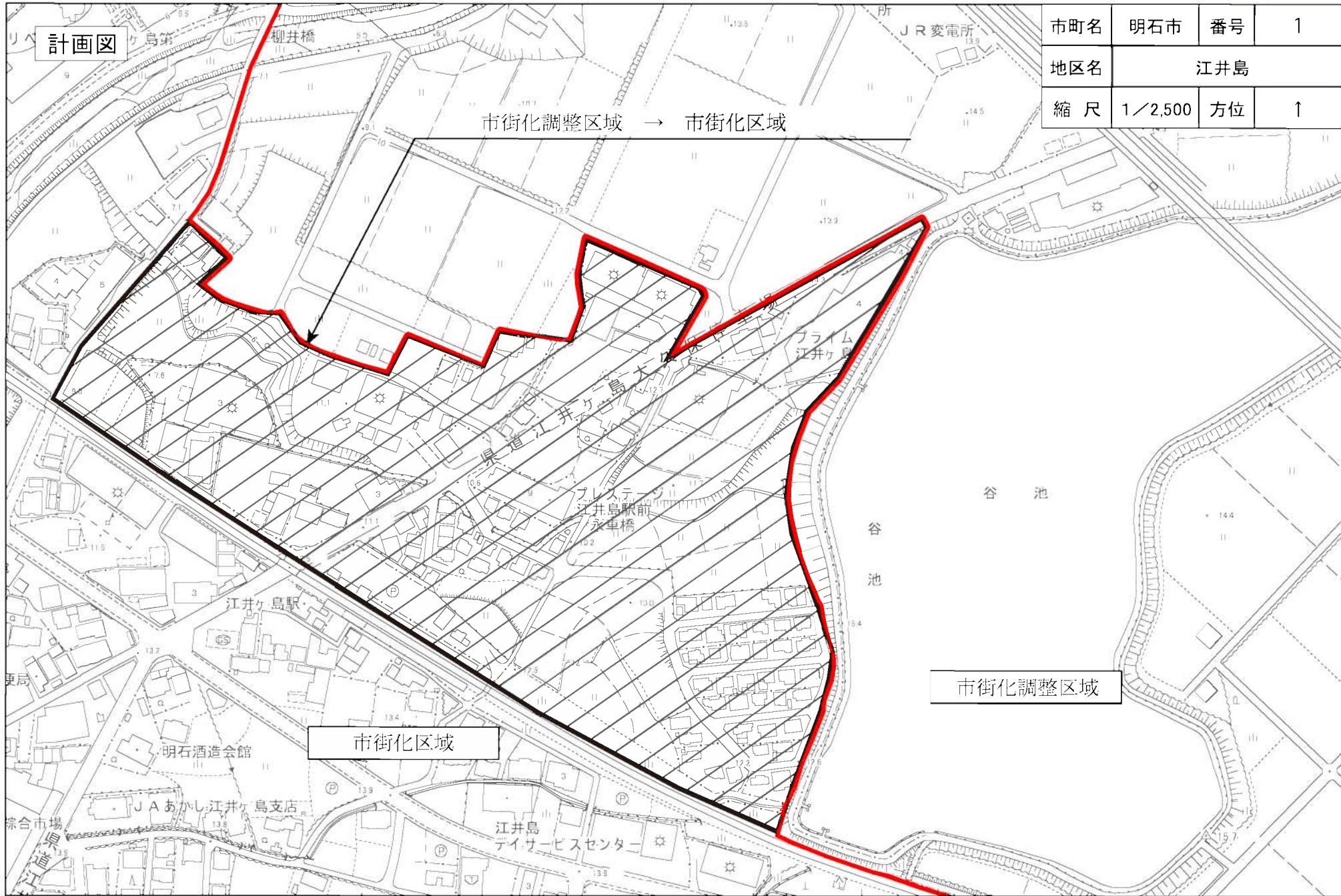
単位：千人

区 分	年 次	平成 27 年	令和 7 年
	都市計画区域内人口		931
市街化区域内人口		764	756
配分する人口		—	729
保留する人口		—	27
(特定保留)		—	0.3
(一般保留)		—	27

理 由

「別添理由書のとおり」

市町名	明石市	番号	1
地区名	江井島		
縮尺	1/2,500	方位	↑



計画図

市街化調整区域 → 市街化区域

市街化区域

市街化調整区域

0 50 100 200
メートル

計 画 書 (案)

東播都市計画用途地域の変更 (明石市決定)

都市計画用途地域を次のように変更する。

種 類	面 積	建築物の 容 積 率	建築物の 建 ぺ い 率	外 壁 の 後 退 距 離 の 限 度	建 築 物 の 敷 地 面 積 の 最 低 限 度	建 築 物 の 高 さ の 限 度	備 考
第一種低層住居 専用地域	約 400.0ha	10/10 以下	5/10 以下	1.0m	—	10m	
	約 116.2ha	10/10 以下	6/10 以下	—	—	10m	
小計	約 516.2ha						
第一種中高層 住居専用地域	約 996.7ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
第二種中高層 住居専用地域	約 56.0ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
第一種住居地域	約 1,126.6ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
第二種住居地域	約 68.0ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
準住居地域	約 94.0ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
近隣商業地域	約 48.8ha	20/10 以下	8/10 以下	—	—	—	
	約 159.0ha	30/10 以下	8/10 以下	—	—	—	
小計	約 207.8ha						
商業地域	約 2.0ha	30/10 以下	8/10 以下	—	—	—	
	約 24.0ha	40/10 以下	8/10 以下	—	—	—	
	約 23.0ha	50/10 以下	8/10 以下	—	—	—	
	約 45.0ha	60/10 以下	8/10 以下	—	—	—	
小計	約 94.0ha						
準工業地域	約 179.7ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
工業地域	約 290.9ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
工業専用地域	約 265.9ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
合計	約 3,896ha						

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

理 由

別添理由書のとおり


理 由 書

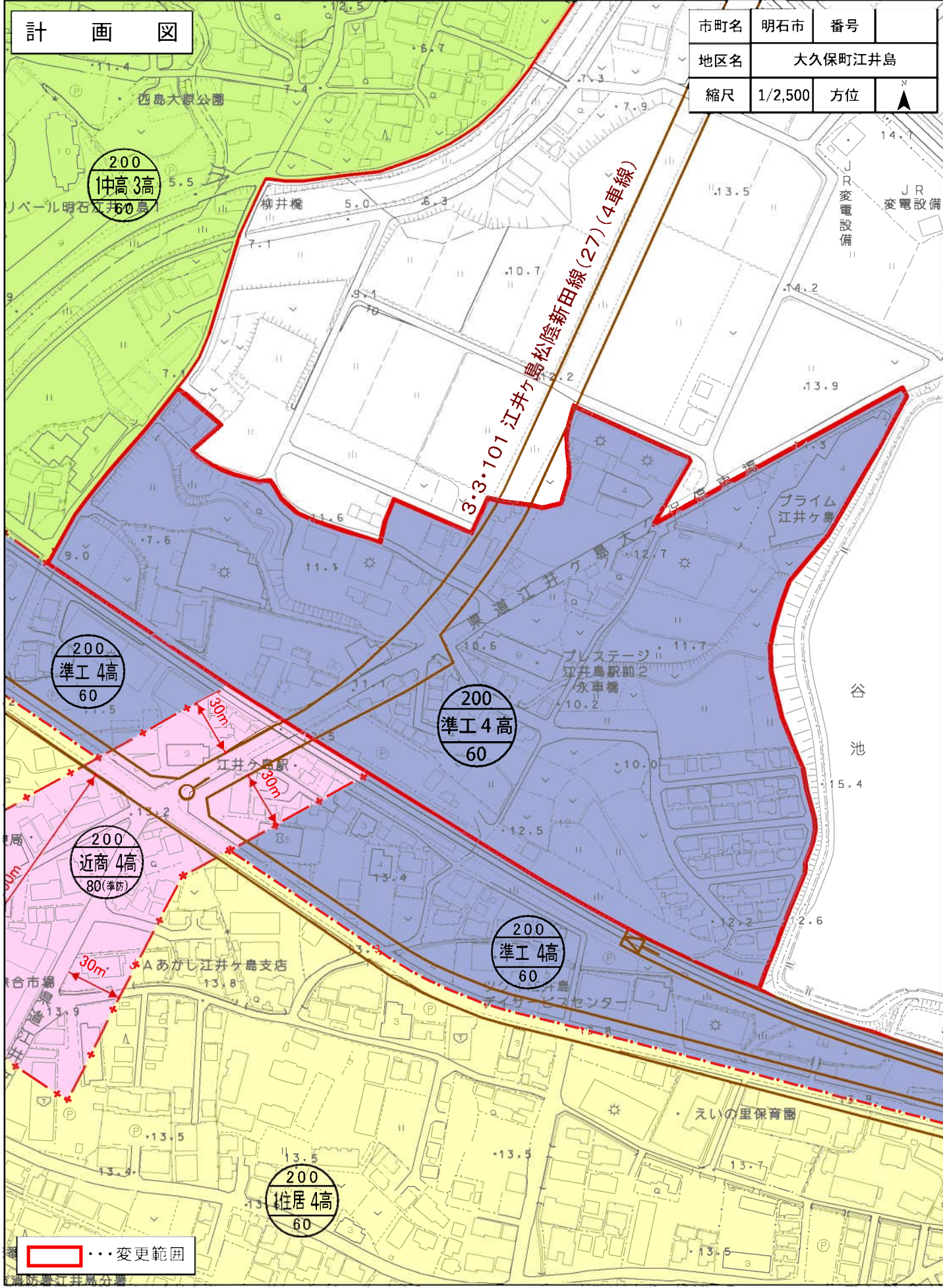
山陽電鉄江井ヶ島駅の北側に位置する約6.8ヘクタールのエリアにおいて、市街化調整区域から市街化区域へ変更する。土地利用の現況及び今後のまちづくりの方針を踏まえ、より合理的な土地利用の推進と住環境の保全を図るため、本書のとおり用途地域を準工業地域に指定するものである。


変更前後対照表

種 類	面 積		建築物の 容 積 率	建築物の 建 ぺ い 率	外 壁 の 後 退 距 離 の 限 度	建 築 物 の 敷 地 面 積 の 最 低 限 度	建 築 物 の 高 さ の 限 度
	変更前	変更後					
第一種低層住居 専用地域 小計	約 400.0ha	約 400.0ha	10/10 以下	5/10 以下	1.0m	—	10m
	約 116.2ha	約 116.2ha	10/10 以下	6/10 以下	—	—	10m
	約 516.2ha	約 516.2ha					
第一種中高層 住居専用地域	約 996.7ha	約 996.7ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—
第二種中高層 住居専用地域	約 56.0ha	約 56.0ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—
第一種住居地域	約 1,126.6ha	約 1,126.6ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—
第二種住居地域	約 68.0ha	約 68.0ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—
準住居地域	約 94.0ha	約 94.0ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—
近隣商業地域 小計	約 48.8ha	約 48.8ha	20/10 以下	8/10 以下	—	—	—
	約 159.0ha	約 159.0ha	30/10 以下	8/10 以下	—	—	—
	約 207.8ha	約 207.8ha					
商業地域 小計	約 2.0ha	約 2.0ha	30/10 以下	8/10 以下	—	—	—
	約 24.0ha	約 24.0ha	40/10 以下	8/10 以下	—	—	—
	約 23.0ha	約 23.0ha	50/10 以下	8/10 以下	—	—	—
	約 45.0ha	約 45.0ha	60/10 以下	8/10 以下	—	—	—
	約 94.0ha	約 94.0ha					
準工業地域	約 172.9ha	約 179.7ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—
工業地域	約 290.9ha	約 290.9ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—
工業専用地域	約 265.9ha	約 265.9ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—
合計	約 3,889ha	約 3,896ha					

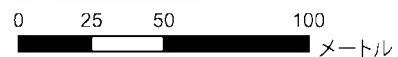
計 画 図

市町名	明石市	番号	
地区名	大久保町江井島		
縮尺	1/2,500	方位	




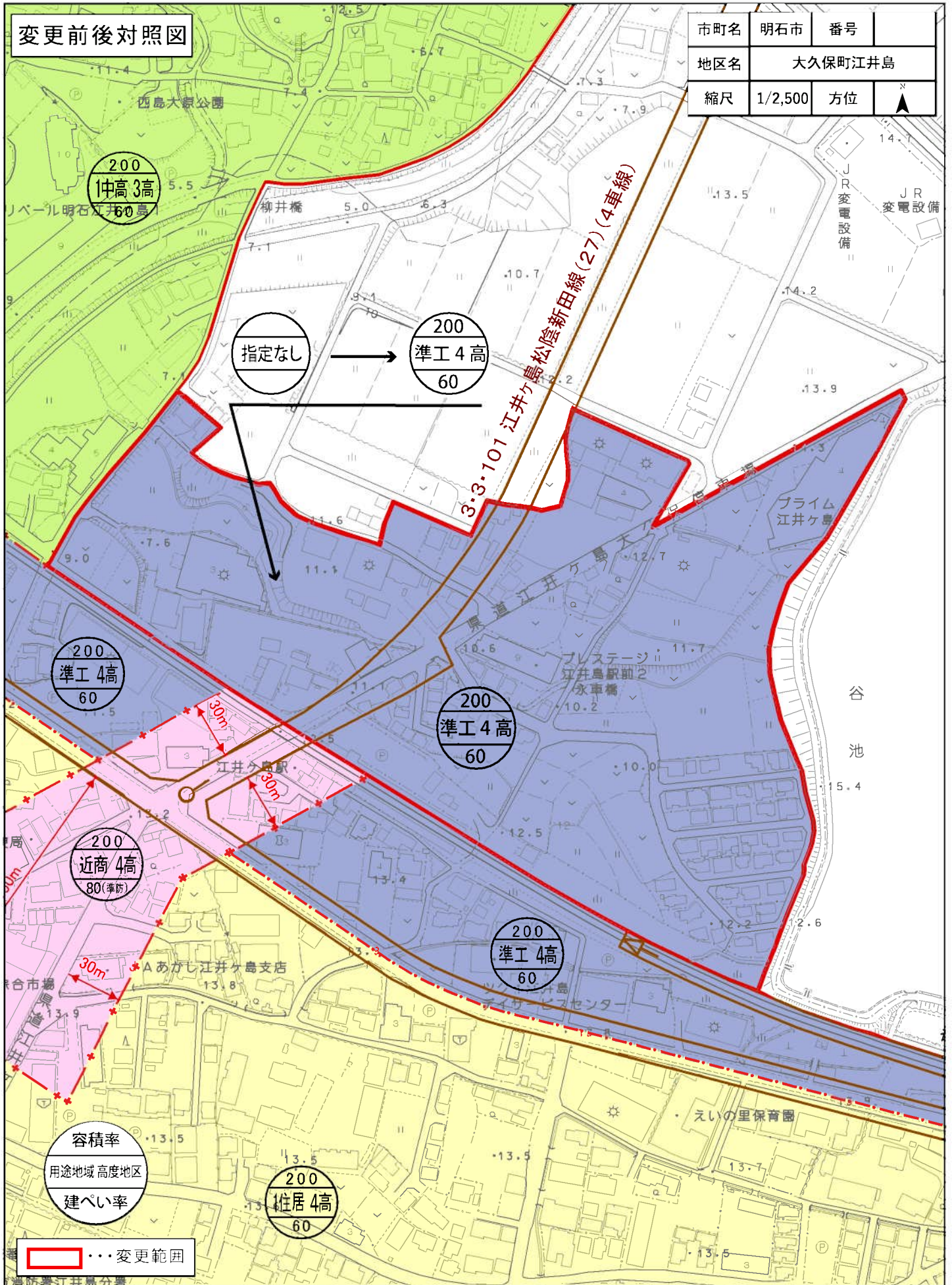
 ...変更範囲

1/2500
19



変更前後対照図

市町名	明石市	番号	
地区名	大久保町江井島		
縮尺	1/2,500	方位	



計 画 書 (案)

東播都市計画高度地区の変更 (明石市決定)

都市計画高度地区を次のように変更する。

種 類	面 積	建築物の高さの最高限度又は最低限度	備 考
高度地区 (第 1 種)	約 591 ha	建築物の各部分の高さ (地盤面からの高さによる。以下同じ。) 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に 0.6 を乗じて得たものに 5 メートルを加えたもの以下とする。	
高度地区 (第 2 種)	約 424 ha	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 8 メートル未満の範囲にあっ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 8 メートル以上の範囲にあっては当該水平距離から 8 メートルを減じたものに 0.6 を乗じて得たものに 15 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 15 メートル以下とする。	
高度地区 (第 3 種)	約 787 ha	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 8 メートル未満の範囲にあっ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 8 メートル以上の範囲にあっては当該水平距離から 8 メートルを減じたものに 0.6 を乗じて得たものに 15 メートルを加えたもの以下とする。	
高度地区 (第 4 種)	約 1,272 ha	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 8 メートル未満の範囲にあっては当該水平距離に 1.25 を乗じて得たものに 10 メートルを加えたもの以下とし、真北方向の水平距離が 8 メートル以上の範囲にあっては当該水平距離から 8 メートルを減じたものに 0.6 を乗じて得たものに 20 メートルを加えたもの以下とする。	
合 計	約 3,074 ha		

種 類	面 積	建築物の高さの最高限度 又は最低限度	備 考
た だ し	<p>1 制限の緩和措置</p> <p>(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。</p> <p>(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。以下同じ。）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。以下同じ。）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。</p> <p>(3) 建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第131条の2第2項の規定により計画道路又は、予定道路を前面道路とみなす場合においては、その計画道路又は、予定道路内の隣地境界線はないものとみなす。</p> <p>(4) 建築基準法（昭和25年法律第201号）第86条第1項の規定により一の敷地とみなされる建築物については、当該一団地を建築物の一の敷地とみなす。</p> <p>2 適用の除外</p> <p>(1) 都市計画法（昭和43年法律第100号）の規定により定められた一団地の住宅施設、市街地再開発事業の施行区域内に建築される建築物及び住宅地区改良法（昭和35年法律第84号）第2条第1項に規定する住宅地区改良事業により建築される建築物については、この限りではない。</p> <p>(2) この規定の適用の際、現に存する建築物又は現に建築、修繕もしくは模様替の工事中の建築物がこの規定に適合しない部分を有する場合においては、当該部分についてはこの限りではない。</p> <p>3 許可による特例</p> <p>次の各号の一に該当する建築物で、市長が周囲の居住環境を害するおそれがないと認め、許可した場合においては、この限りではない。</p> <p>(1) 建築基準法第59条の2第1項の規定により建築基準法施行令第136条に定められた敷地内の空地及び敷地面積の規模を有する敷地に建築される建築物。</p> <p>(2) その他、公益上やむを得ないと認められるもの。</p>		

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

理 由

別添理由書のとおり


理 由 書

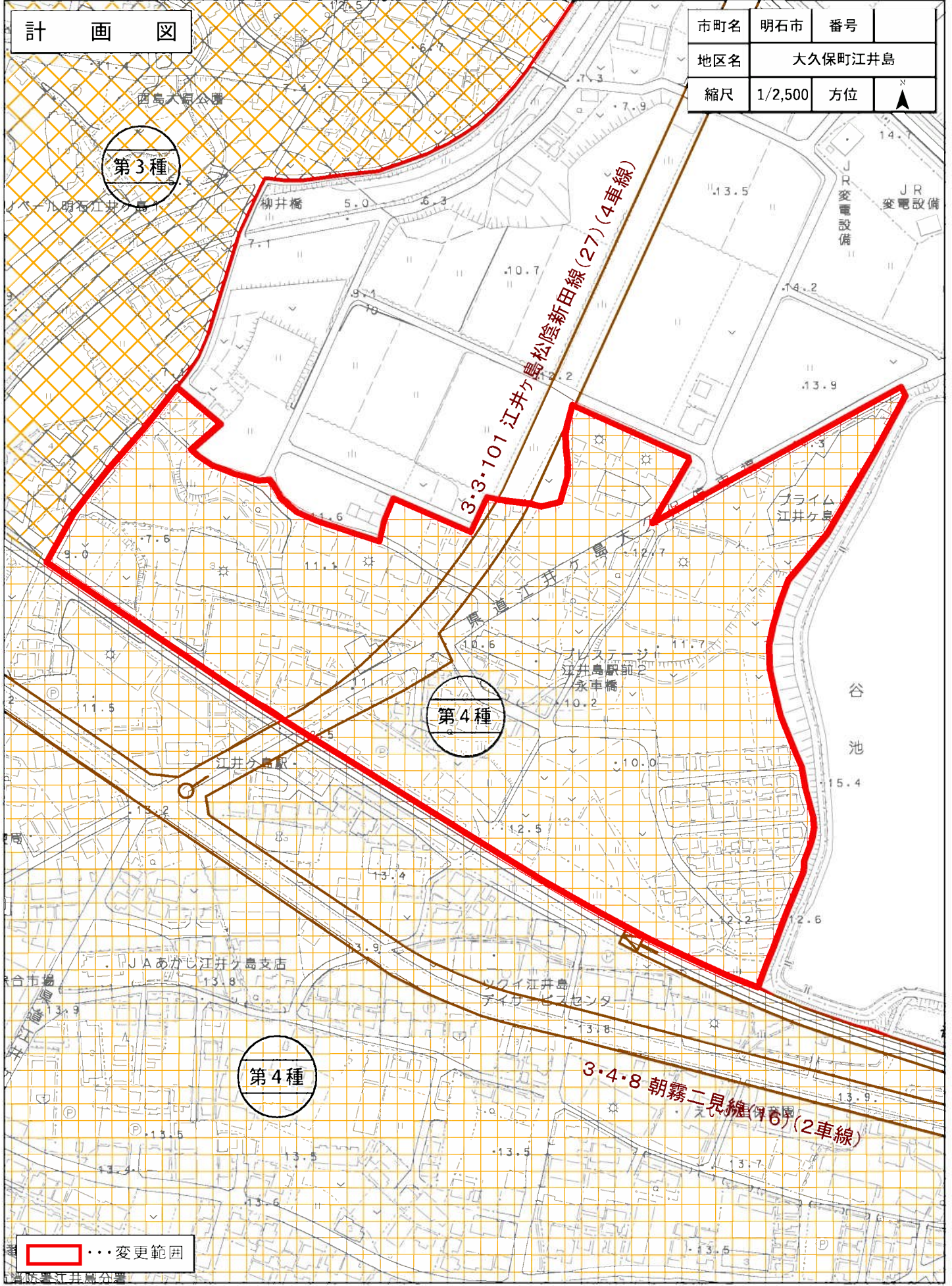
このたび指定する用途地域を補完し市街地の良好な居住環境の維持保全を図るため、高度地区を変更するものである。


変更前後対照表

種 類	変更前	変更後	増 減	備 考
高度地区 (第 1 種)	約 591 ha	約 591 ha	約 ±0.0 ha	
高度地区 (第 2 種)	約 424 ha	約 424 ha	約 ±0.0 ha	
高度地区 (第 3 種)	約 787 ha	約 787 ha	約 ±0.0 ha	
高度地区 (第 4 種)	約 1,265 ha	約 1,272 ha	約 +6.8 ha	
合 計	約 3,067 ha	約 3,074 ha	約 +6.8 ha	

計 画 図

市町名	明石市	番号	
地区名	大久保町江井島		
縮尺	1/2,500	方位	




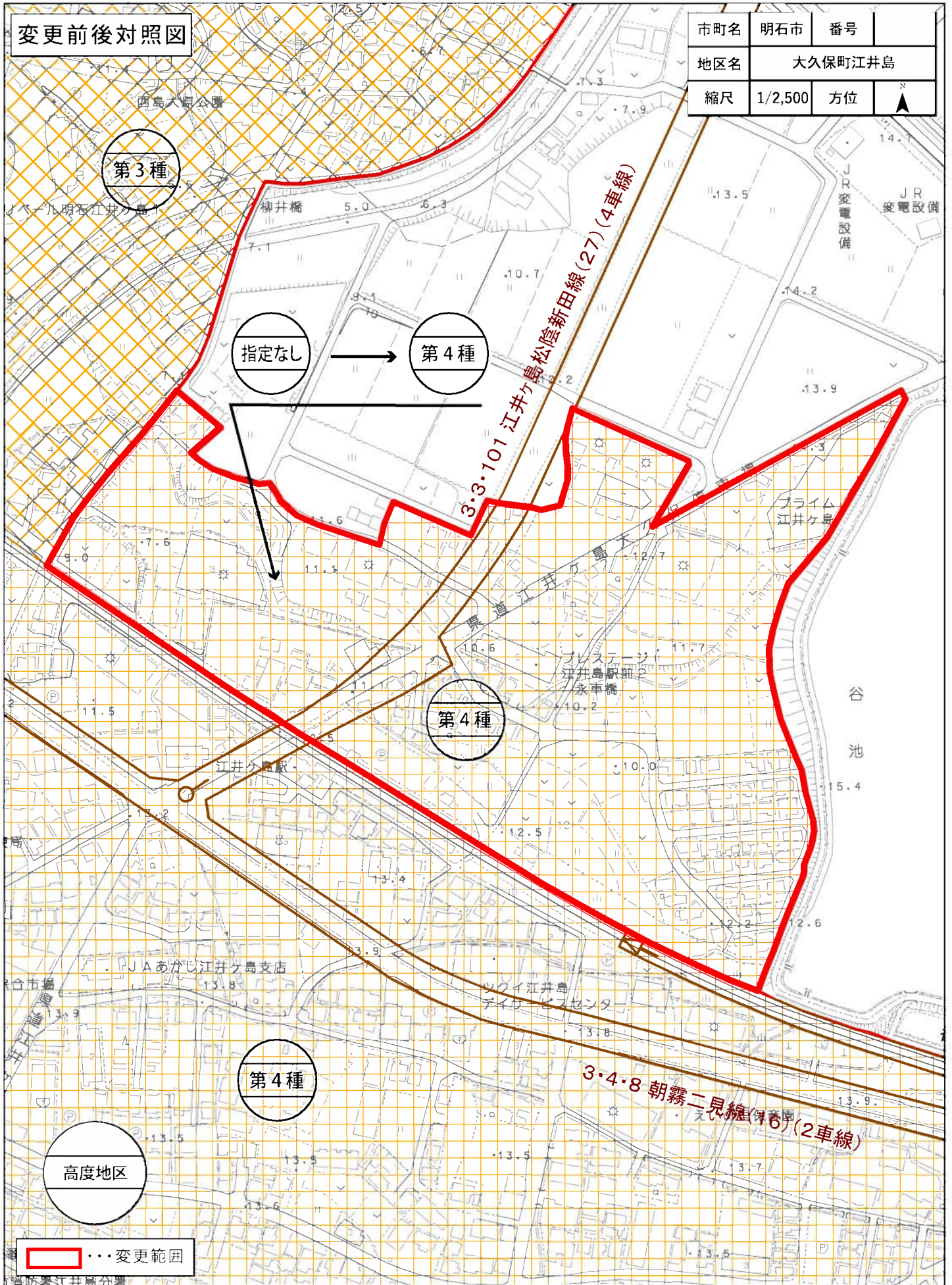
 ...変更範囲

1:2,500
25



変更前後対照図

市町名	明石市	番号	
地区名	大久保町江井島		
縮尺	1/2,500	方位	



第3種


指定なし

第4種

第4種

第4種

高度地区

 ...変更範囲

計 画 書 (案)

東播都市計画特別用途地区の変更 (明石市決定)

都市計画特別用途地区を次のように変更する。

種 類	面 積	備 考
大規模集客施設規制地区	約 179.7ha	(規制の内容) 大規模集客施設規制地区における建築物の規制は、建築条例による。
合 計	約 179.7ha	

「位置及び区域は計画図表示のとおり」

理由 別紙理由書のとおり

理 由 書


本市においては、大規模集客施設の立地による都市構造や都市基盤に与える影響を抑制するため、準工業地域において特別用途地区（大規模集客施設規制地区）を定めている。

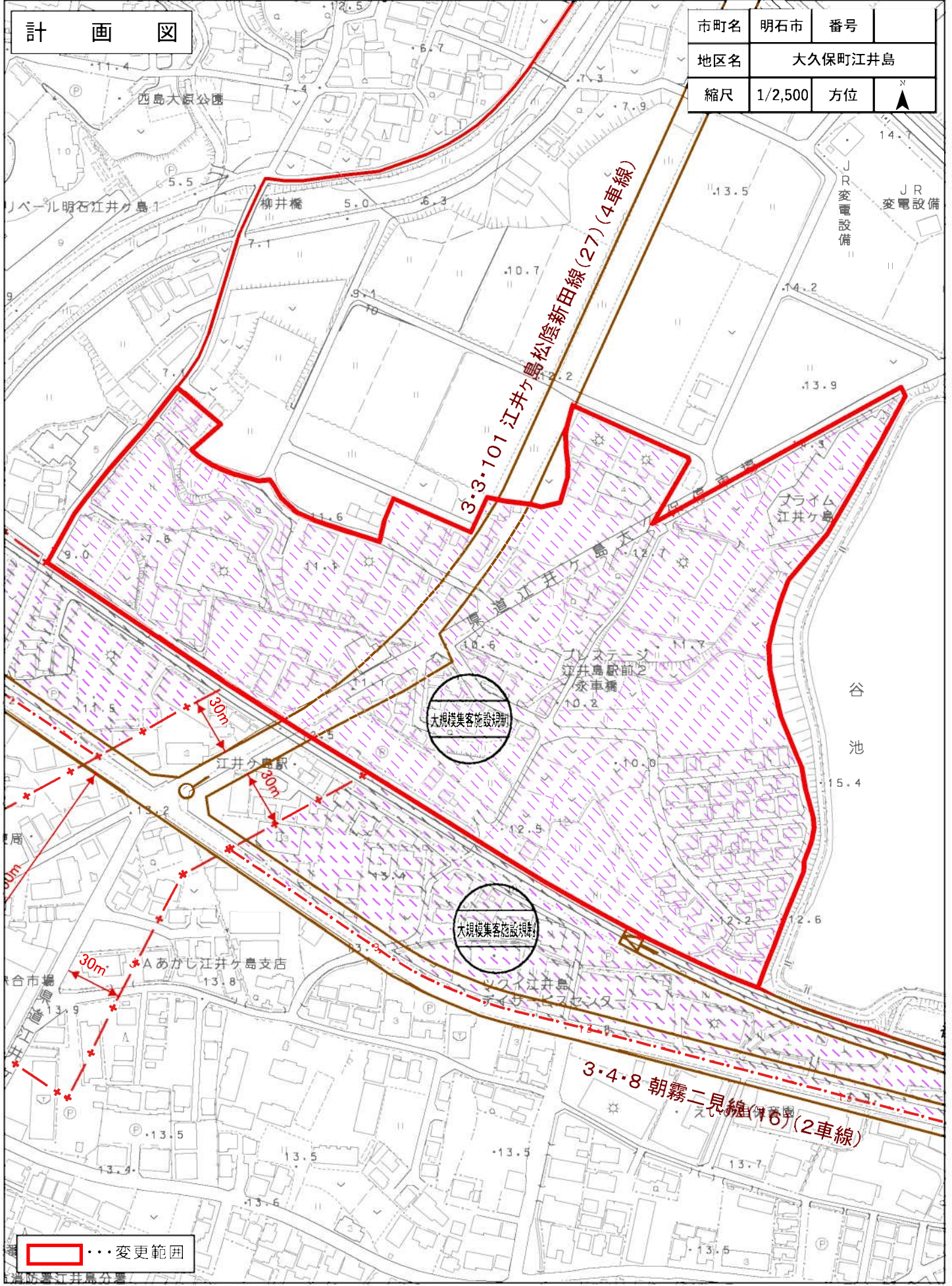
このたび用途地域の指定に伴い、準工業地域が新たに指定される地域について、用途地域による規制との調和を図るため、特別用途地区を変更するものである。


変更前後対照表

種 類	面 積		備 考
	変更前	変更後	
大規模集客施設 規制地区	約 172.9ha	約 179.7ha	
合 計	約 172.9ha	約 179.7ha	

計 画 図

市町名	明石市	番号	
地区名	大久保町江井島		
縮尺	1/2,500	方位	




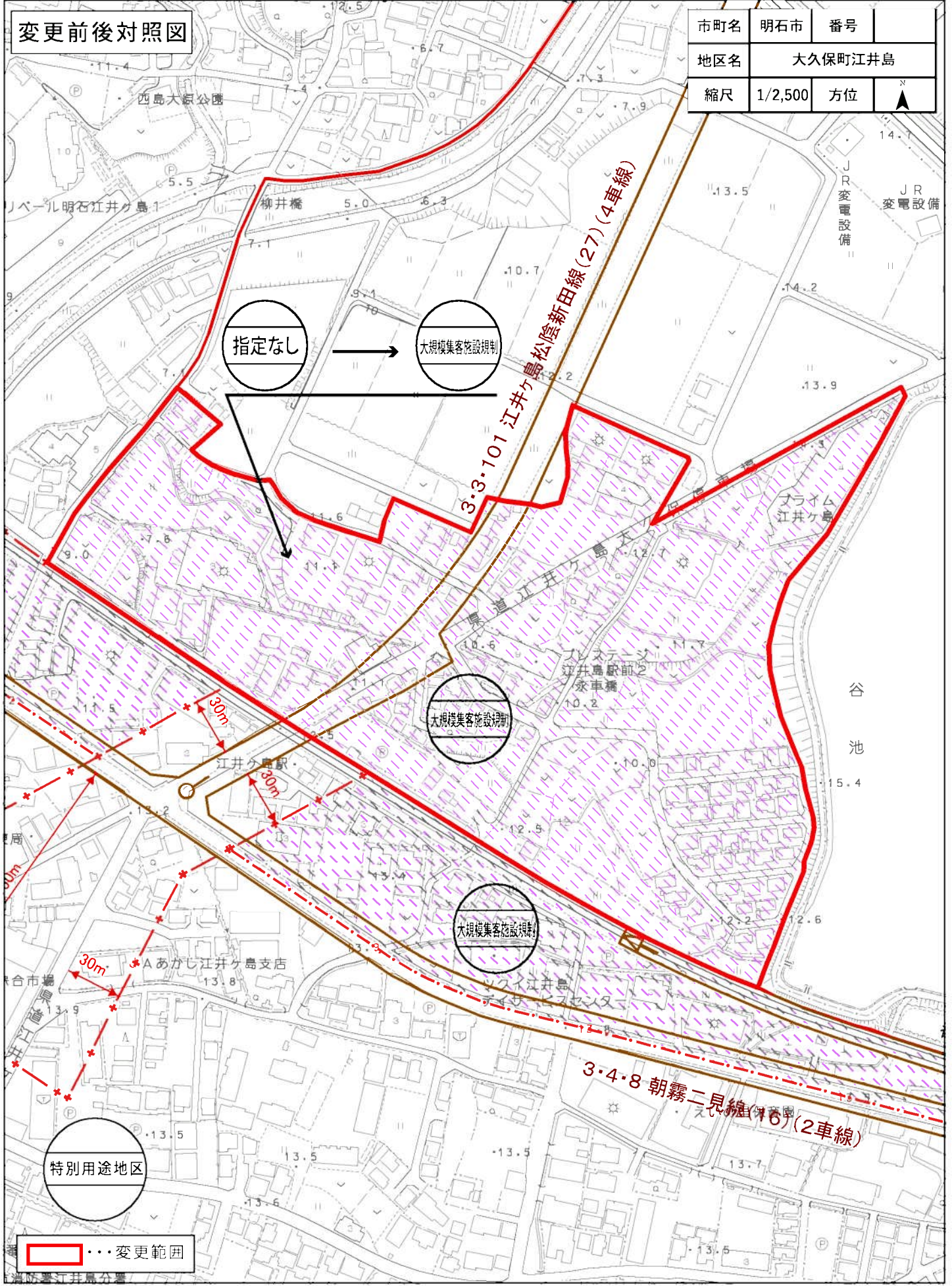
 ...変更範囲

1:2,500
30



変更前後対照図

市町名	明石市	番号	
地区名	大久保町江井島		
縮尺	1/2,500	方位	



指定なし → 大規模集客施設規制

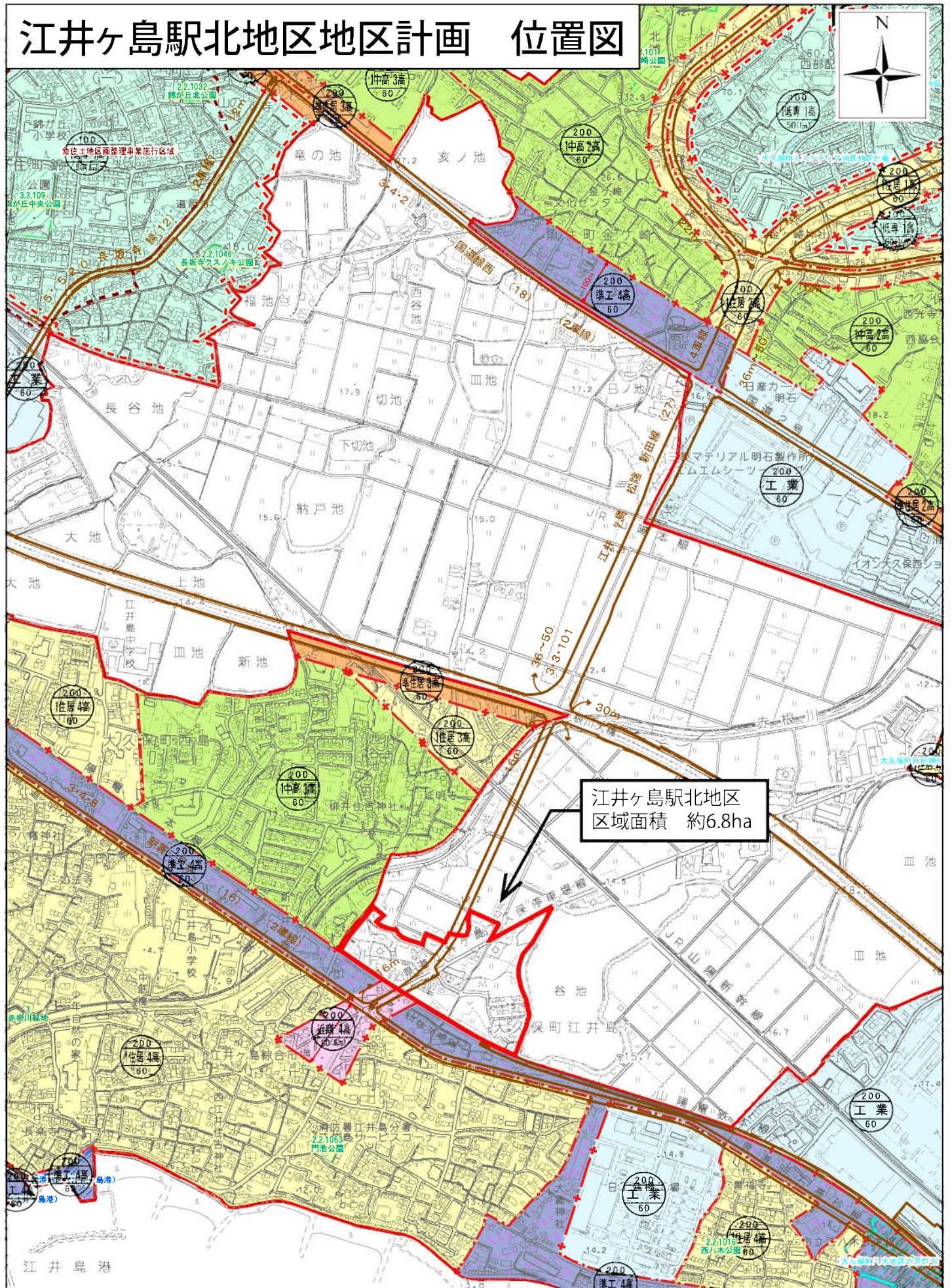
大規模集客施設規制

大規模集客施設規制

特別用途地区

変更範囲

江井ヶ島駅北地区地区計画 位置図



計 画 書 (素 案)

東播都市計画地区計画の決定 [明石市決定]

都市計画江井ヶ島駅北地区地区計画を次のように決定する。

名 称	江井ヶ島駅北地区地区計画	
位 置	明石市大久保町江井島の一部	
面 積	約6.8ヘクタール	
地区計画の 目 標	<p>本地区は、山陽電鉄江井ヶ島駅の北に位置する。</p> <p>本計画は、利便性の高い立地特性を踏まえ、土地区画整理事業により形成される住宅市街地と周辺の既存市街地が調和しながら、良好な居住環境を形成するよう誘導するとともに、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>	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土 地 利 用 の 方 針	<p>住工が共存した居住環境を保全・育成するため、地区を3区分し、それぞれの方針により土地利用を誘導する。</p> <p>(住宅一般地区) 低層住宅を中心とした良好な住宅市街地の形成を図る。</p> <p>(住宅沿道地区) 住宅主体の土地利用を形成しながら、地区住民等の利便性に配慮した沿道サービス施設等の適切な誘導を図る。</p> <p>(住工共存地区) 住宅と工場等が調和した居住環境の維持・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や公園の機能が損なわれないよう維持、保全を図る。</p>
	建 築 物 等 の 整 備 の 方 針	<p>既存の低層の戸建住宅を中心としたゆとりあるまちなみや、住宅と工場等が調和した良好な居住環境を保全・育成するため、建築物等の用途・高さ・形態又は意匠に配慮し、それぞれの地区にふさわしい建築物等の規制・誘導を図る。</p>

地区の 細区分	名称	住宅一般地区	住宅沿道地区	住工共存地区	
	面積	約 3. 0ヘクタール	約 1. 2 ヘクタール	約 2. 6 ヘクタール	
地 区 整 備 計 画	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) 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 2) ホテル又は旅館 3) 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（建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「令」という。）第130条の6の2に掲げるもの。） 4) カラオケボックス、ダンスホールその他これらに類するもの 5) マージャン屋、ばちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 6) 劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又はナイトクラブその他これに類するもの（令第130条の7の3に掲げるもの。） 7) キャバレー、料理店その他これらに類するもの 8) 事務所その他これに類するもの（令第130条の3の規定により兼用住宅の用途として同条第1号に掲げるものを除く。） 9) 店舗、飲食店その他これらに類するもの（令第130条の5の3に掲げるもので、その用途の床面積の合計が500平方メートル以内かつ2階以下の部分にあるものを除く。） 10) 自動車教習所 11) 自動車車庫で床面積の合計が300平方メートルを超えるもの（都市計画決定されたものを除く。）又は3階以上の部分にあるもの 12) 建築物に附属する自動車車庫で令第130条の5の5に掲げるもの 13) 倉庫業を営む倉庫 14) 畜舎で床面積の合計が15平方メートルを超えるもの 15) 工場 16) 令第130条の9の表に掲げる危険物の貯蔵又は処理に供するもの	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 1) 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 2) ホテル又は旅館 3) 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（令第130条の6の2に掲げるもの。） 4) カラオケボックス、ダンスホールその他これらに類するもの 5) マージャン屋、ばちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 6) 劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又はナイトクラブその他これに類するもの（令第130条の7の3に掲げるもの。） 7) キャバレー、料理店その他これらに類するもの		
	建物等の高さの 最高限度		10メートル		15メートル
	建築物等の形態 又は意匠の 制限		建築物及び屋外広告物は、配置・意匠（形態、材料、色彩等）に配慮し、周辺環境に調和したものとする。		

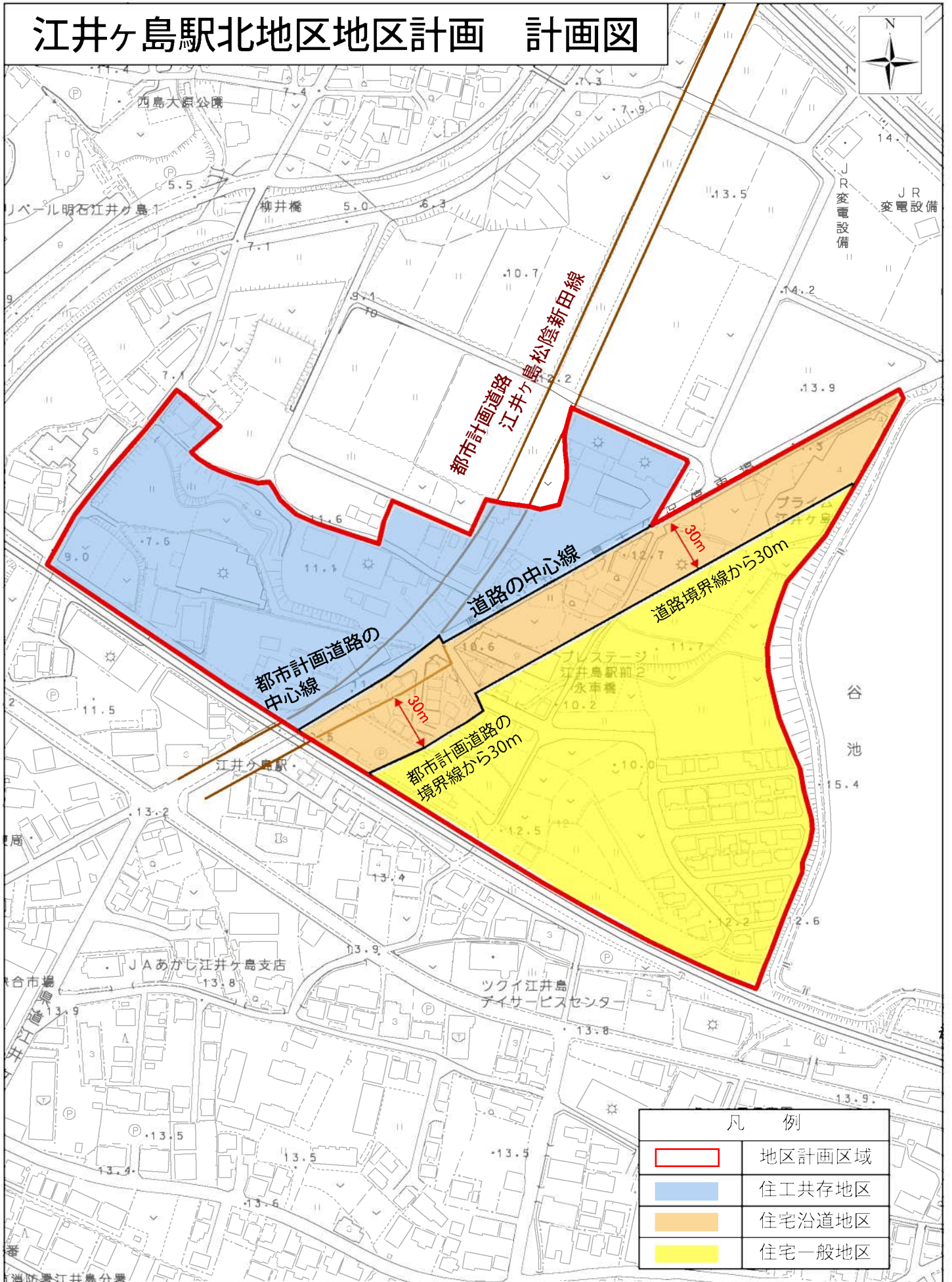
「区域は、計画図表示のとおり」





理 由 書

駅前という利便性の高い立地特性を踏まえ、より良い住宅市街地の維持と保全を目指し、平成30年に「江井ヶ島駅北地区より良いまちづくり会」が組織され、まちづくりについての勉強会や関係権利者の意向把握を行うなど、市街化区域への変更と地区計画の策定に向けた検討が進められてきた。

こうしたことから、本市では、市街化調整区域から市街化区域への変更にあわせて、用途地域を準工業地域に指定する。そして、土地区画整理事業により形成される住宅市街地と周辺の既存市街地が調和しながら、良好な居住環境を形成するよう誘導するとともに、より良い住宅市街地の維持・保全を図るため、地区計画を決定する。

江井ヶ島駅北地区地区計画 計画図



凡 例	
	地区計画区域
	住工共存地区
	住宅沿道地区
	住宅一般地区

1:2,500
36



