

計 画 書

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

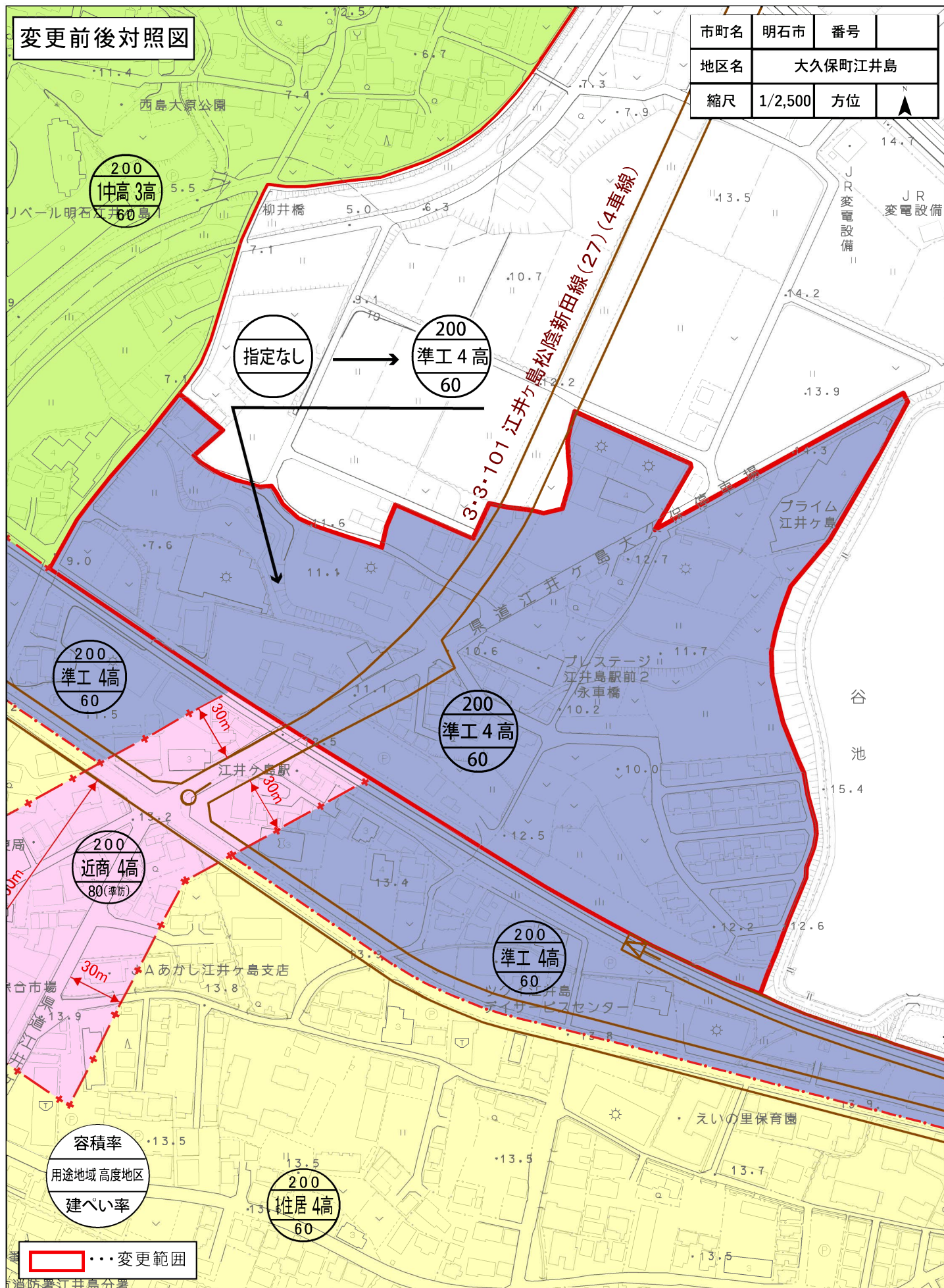
山陽電鉄江井ヶ島駅の北側に位置する約6.8ヘクタールのエリアにおいて、市街化調整区域から市街化区域へ変更する。土地利用の現況及び今後のまちづくりの方針を踏まえ、より合理的な土地利用の推進と住環境の保全を図るため、本書のとおり用途地域を準工業地域に指定するものである。

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	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
小計	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	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	—	—	—
小計	約 207.8ha	約 207.8ha					
商業地域	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	—	—	—
小計	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					

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	N

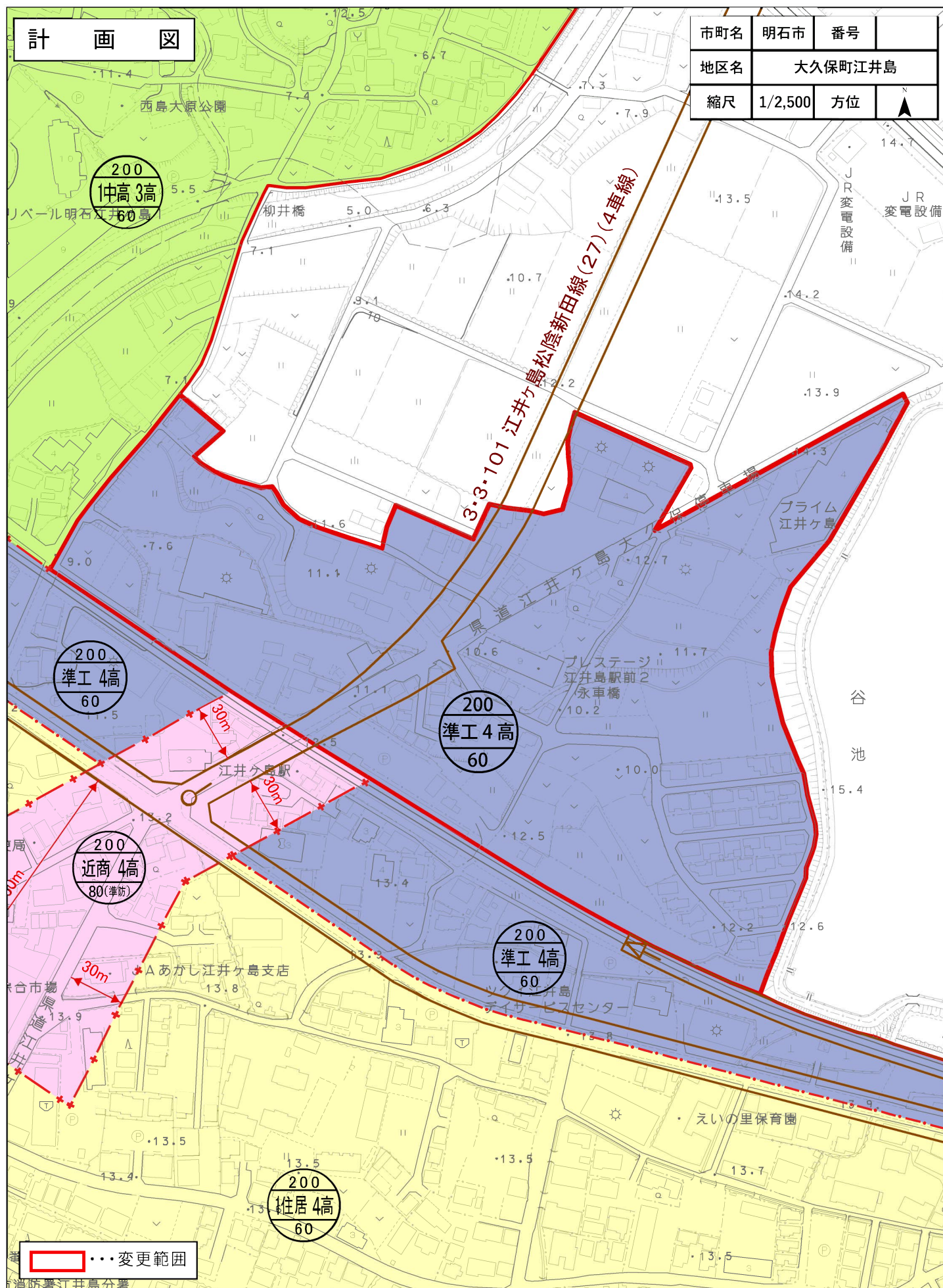


1:2,500

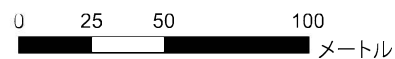
0 25 50 100
メートル

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	N 



1:2,500



関係機関等協議一覧表

東播都市計画用途地域、高度地区、特別用途地区の変更

年 月 日	協 議 先	協議の概要
令和5年4月19日	1 庁内関係 明石市 政策局 企画・調整室、 " " インクルーシブ推進室 " 総務局 税務室資産税課 " " 産業振興室 農水産課 " 都市局 道路安全室 道路総務課 " " " 道路整備課 " " 都市整備室 区画整理課 " " 住宅・建築室 建築安全課 " " " 開発審査課 " " 下水道室 下水道総務課	令和5年4月28日協議終了 （区域区分の変更についての意見あり） ・下水道総務課：下水道計画の変更が必要 ・資産税課：変更時期の設定に配慮が必要 ・他課：意見なし
令和5年6月18日	2 住民説明会	別紙報告のとおり

説明会・意見募集結果

1 広報経緯

- ・土地及び建物所有者164名へ開催案内文を個別郵送(共有者分は同封)(5/15)
- ・ホームページ掲載、広報あかし掲載(6/1)
- ・都市総務課、江井島サービスコーナーにて縦覧(6/1～7/3)
- ・江井島まちづくり協議会発行「ワンダフル江井島」にて開催案内を掲載(6/10)

2 説明会結果

日 時：R5.6.18(日) 14:00～

場 所：西江井自治会館

出席者数：38名

質疑応答概要：

No.	質疑の概要	当日の回答
1	【用途の制限】 地区計画で、工場が住宅沿道地区と住宅一般地区にまたがって立地している場合はどちらの制限を受けるのか。また、今後も操業できるのか。	敷地が2つの地区にまたがっている場合、用途の制限については、敷地の過半を占める地区の制限が適用される。 準工業地域では、一定の工場は操業することができるが、危険性が大きなものなどは操業できなく、建築基準法により細かく規定されている。
2	【税】 課税額が上がるとのことだが、実際にどれくらいになるのか。	固定資産税が上がり、都市計画税が新たに課税される。 固定資産税については、評価額に地目ごとに異なる特例割合等を乗じた課税標準額に1.4%を乗じて算出される。都市計画税は0.3%を乗じることになる。
3	【下水道受益者負担金】 下水道の受益者負担金とは必ず必要なのか。	負担金は土地に対し1度限りかかるものであるため、既に下水道に接続している土地については、接続時に負担金を納めているため、今後は発生しない。下水道に接続していない土地は、新たに下水道に接続したタイミングで必要となる。
4	【手続き】 市街化区域への変更については、県が都市計画決定することのことだが、手続きが滞ることはないのか。	県とは協議済みで、今回の説明会の結果も県へ報告する予定である。 市の都市計画審議会においても、今年の1月に報告済みで、今年度8月の同審議会でも事前説明を行い、手続きを進める予定である。
5	【都市計画道路】 江井ヶ島松陰新田線の計画はまだ存続しているのか。事業着手の見込みはあるのか。	計画は現在もある状況で、事業着手については、今のところ予定は未定である。
6	【区画整理事業】 今回の区画整理事業は組合施行となるのか。	組合施行を予定している。

3 意見募集結果

意見募集期間：R5.6.1～7.3

ホームページ閲覧件数：説明会開催案内(160件)、意見募集案内(85件)

縦覧閲覧件数：都市総務課(1件)

意見書提出数：意見なし(0件)

※同時に立地適正化計画の変更についての説明会と意見募集を実施しましたが、いずれにおいても意見はありませんでした。

都市計画の策定の経緯の概要

東播都市計画用途地域、高度地区、特別用途地区の変更

事 項	時 期	備 考
県 下 協 議	令和5年4月13日～4月27日	意見書提出 (有・ ☒)
知 事 協 議	令和5年10月27日～11月13日	
知 事 協 議 の 回 答	令和5年11月13日	
縦 覧 公 告	令和5年12月12日	
案 の 縦 覧	令和5年12月12日から 令和5年12月26日まで	
都 市 計 画 審 議 会	令和6年 1月30日	
決 定 告 示	令和6年 5月31日	