

計 画 書

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	1 制限の緩和措置 (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。 (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。 (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。 (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。 2 適用の除外 (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。 (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。 3 許可による特例 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。 (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。 (2) その他、公益上やむを得ないと認められるもの。		

「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

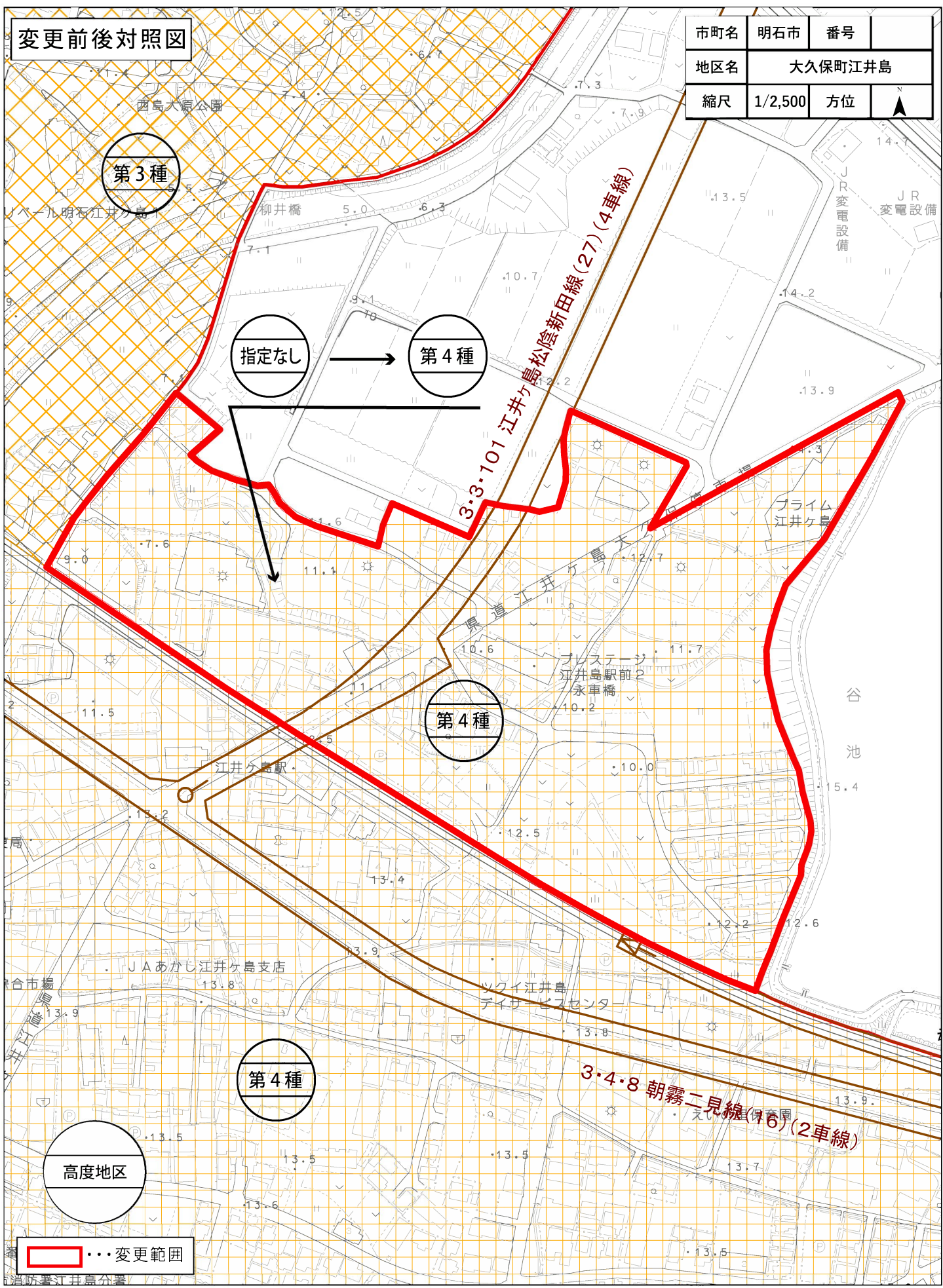
このたび指定する用途地域を補完し市街地の良好な居住環境の維持保全を図るため、高度地区を変更するものである。

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	

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



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 ▲

The map illustrates the following features:

- Type 3 Area (第3種):** Indicated by a red outline, covering the northern and eastern portions of the island.
- Type 4 Area (第4種):** Indicated by a blue outline, covering the southern and western portions of the island.
- Road Changes:**
 - 3・3・101 江井ヶ島松陰新田線(27)(4車線):** A new 4-lane road running diagonally from the northwest towards the center.
 - 3・4・8 朝霧二見線(16)(2車線):** A new 2-lane road running along the southern edge of the island.
- Existing Infrastructure:**
 - JR Tracks:** Located on the right side of the map, near the station.
 - Bridges:** Labeled include 柳井橋 (Yanai Bridge), 江井ヶ島橋 (Ebi Island Bridge), and 永車橋 (Eikyama Bridge).
 - Local Businesses and Landmarks:** Such as プラザ江井ヶ島 (Plaza Ebijima), フリーステージ 江井ヶ島駅前2 (Free Stage Ebijima Station Front 2), and J A あかし江井ヶ島支店 (J A Akashi Ebijima Branch).
- Elevation Data:** Numerous numerical values are scattered across the map, representing ground elevations at various points.

Legend: [Red Outline] ...変更範囲 (Change Scope)

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 ▲

The map illustrates the following details:

- Type 3 Area (第3種):** Indicated by a red outline, covering a large portion of the northern and central parts of the island.
- Type 4 Areas (第4種):** Two locations are marked with circles labeled '第4種': one near the center-right and another in the bottom-left corner.
- Roads:**
 - 3・3・101 江井ヶ島松陰新田線(27)(4車線):** A major road running diagonally from the top-center towards the bottom-right.
 - 3・4・8 朝霧二見線(16)(2車線):** A road located at the bottom right of the map.
- Landmarks and Infrastructure:**
 - JR Tracks:** Labeled 'JR 変電設備' (JR Substation Equipment).
 - Bridges:** '柳井橋' (Yanai Bridge) and '江井ヶ島駅' (Ebi Island Station).
 - Local Businesses:** 'プライム 江井ヶ島' (Prime Ebijima), 'J A あかし 江井ヶ島支店' (JA Akashi Ebijima Branch), and 'ツクイ 江井ヶ島 デザインセンター' (Tsukui Ebijima Design Center).
 - Parks:** '西島公園' (Nishima Park) and '谷池' (Taniike).
- Elevation:** Numerous numerical values (e.g., 10.7, 11.1, 13.9) are scattered across the map, likely representing elevation or spot heights.
- Legend:** A red rectangle symbol is shown at the bottom left, corresponding to the '変更範囲' (Changeable Range).

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

西島大原公園

柳井橋

3・3・101 江井ヶ島松陰新線(27)(4車線)

プライム江井ヶ島

谷池

江井ヶ島駅

江井ヶ島駅前2

江井ヶ島駅前1

JAあかし江井ヶ島支店

ツクイ江井ヶ島

デイサービスセンター

3・4・8 朝霧二見線(16)(2車線)

第3種

第4種

第4種

変更範囲

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

第3種

柳井橋

3・3・101 江井ヶ島松陰新線(27)(4車線)

第4種

江井ヶ島駅

江井ヶ島駅前2

江井ヶ島駅前1

第4種

3・4・8 朝霧二見線(16)(2車線)

変更範囲

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

西島大原公園

柳井橋

3・3・101 江井ヶ島松陰新線(27)(4車線)

プライム江井ヶ島

谷池

江井ヶ島駅

江井ヶ島駅前2

江井ヶ島駅前1

JAあかし江井ヶ島支店

ツクイ江井ヶ島

デイサービスセンター

3・4・8 朝霧二見線(16)(2車線)

第3種

第4種

第4種

変更範囲

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 ▲

第3種

柳井橋

3・3・101 江井ヶ島松陰新田線(27)(4車線)

第4種

江井ヶ島駅

谷池

プライム江井ヶ島

フレッシュ江井ヶ島駅前2永車橋

J A あかし江井ヶ島支店

ツクイ江井ヶ島デザインセンター

3・4・8 朝霧二見線(16)(2車線)

西島公園

JR変電設備

消費生活センター

●…変更範囲

[illegible]

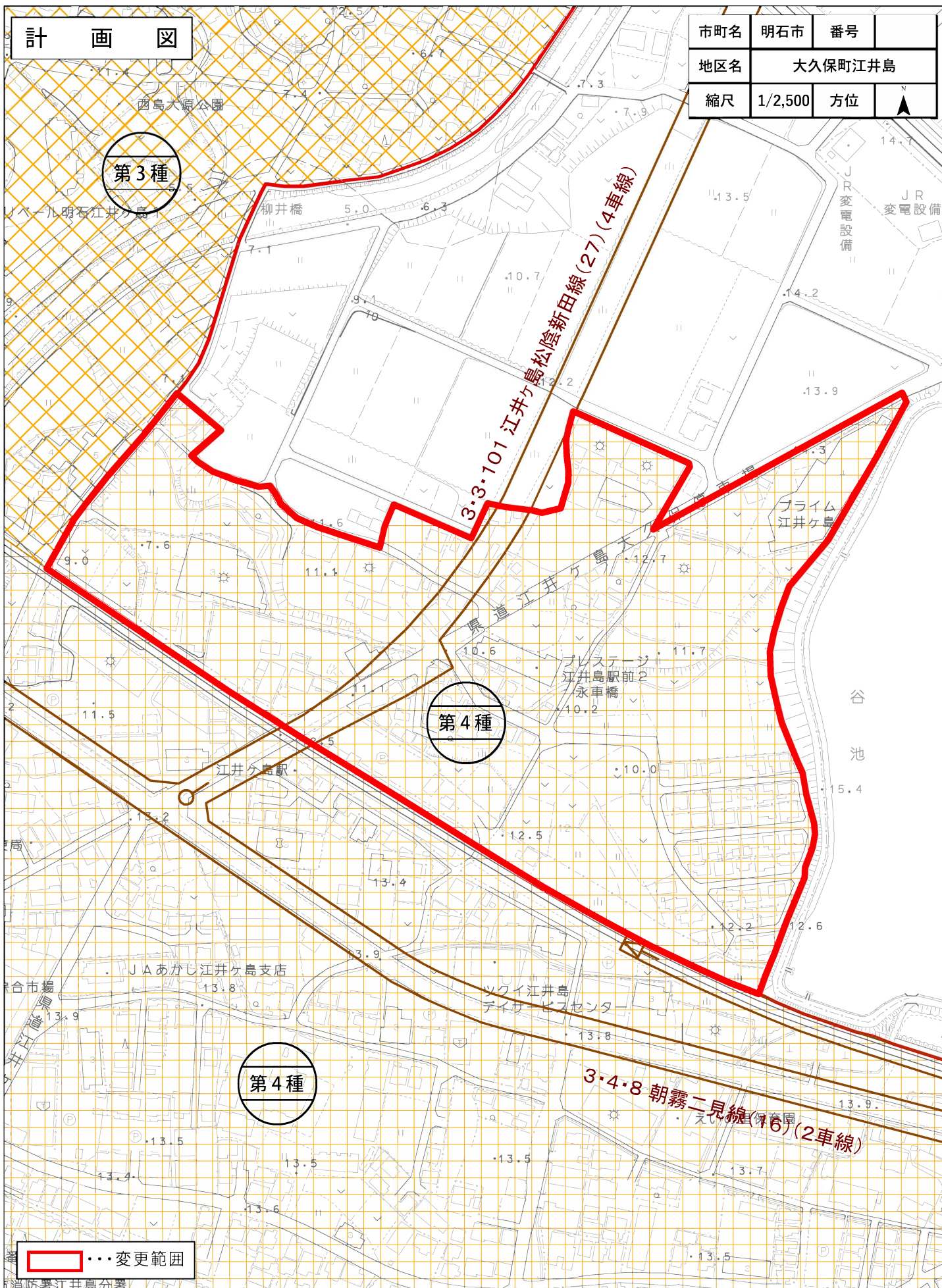
計画図

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 ▲

The map illustrates the following features:

- Type 3 Area (第3種):** Indicated by a red outline, covering the northern and eastern portions of the island.
- Type 4 Area (第4種):** Indicated by a blue outline, covering the southern and western portions of the island.
- Road Changes:**
 - 3・3・101 江井ヶ島松陰新田線(27)(4車線):** A new 4-lane road running diagonally from the northwest towards the center.
 - 3・4・8 朝霧二見線(16)(2車線):** A new 2-lane road running along the southern edge of the island.
- Existing Infrastructure:**
 - JR tracks and stations (e.g., 江井ヶ島駅).
 - Bridges (e.g., 柳井橋).
 - Local businesses and landmarks (e.g., プレイム 江井ヶ島, J A あかし 江井ヶ島支店).
- Elevation Data:** Numerous numerical values are scattered across the map, representing ground elevations at various points.

●変更範囲

[illegible]

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	