

計 画 書

東播都市計画地区計画の決定〔明石市決定〕

都市計画大久保町西脇地区地区計画を次のように決定する。

名 称		大久保町西脇地区地区計画
位 置		明石市大久保町西脇字平町、字永長、字北原、字穴無所及び 字沼池ノ跡の全部 明石市大久保町西脇字大水白、字中坪、字祭ノ神、字亀府、字丈ヶ谷、 字福池ノ跡、字江ノ上及び字八十嶋ノ内の各一部 明石市大久保町大窪字福池、字土井ヶ谷、字八十嶋及び字片淵跡の各一部 明石市大久保町山手台1丁目の一部
面 積		約26.9ha
地区計画の 目 標		本地区は、明石市のほぼ中央、JR山陽本線大久保駅より北約1.4キロメートル、第二神明道路大久保インターチェンジの南約2.0キロメートルに位置している。 本計画は、土地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とが調和し、地域特性に応じた良好な居住環境の形成を誘導するとともに、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。
区域の 整備・ 開発 及び 保全に 関する 方針	土地利用の 方 針	良好な住宅市街地の居住環境を創出するため、地区を6区分し、それぞれの方針により土地利用を誘導する。 (住宅専用地区1) ゆとりある低層住宅を中心とした良好な住宅市街地の形成を図る。 (住宅専用地区2) 低層住宅を中心とした良好な住宅市街地の形成を図る。 (住宅専用地区3) 既存の住宅地としての居住環境の保全・育成を図る。 (住宅沿道地区1) 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、適正な沿道サービス施設等の誘導を図る。 (住宅沿道地区2) ゆとりある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、適正な沿道サービス施設等の誘導を図る。 (沿道地区) 周辺住宅と調和しながら、居住環境に配慮した、適正な沿道サービス施設等の誘導を図る。
	地区施設の 整備の方針	土地地区画整理事業等により整備された道路、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。



区域の整備・開発及び保全に関する方針	建築物等の整備の方針		うるおいとゆとりある市街地環境を創出し、より良い住宅市街地の維持・保全を図るため、建築物等の整備方針を各地区の特性に応じ、次のように定める。 (住宅専用地区1) 低層住宅を中心とした良好な居住環境が形成されるよう、建築物等の用途・敷地規模などの規制・誘導を図る。 (住宅専用地区2) 低層住宅を中心とした良好な居住環境が形成されるよう、建築物等の用途などの規制・誘導を図る。 (住宅専用地区3) 既存住宅地の居住環境が保全されるよう、建築物等の用途・高さの最高限度・敷地規模・壁面の位置などの規制・誘導を図る。 (住宅沿道地区1) 地区住民等の利便性の向上を図るとともに、健全な居住環境が形成されるよう、建築物等の用途・敷地規模・壁面の位置などの規制・誘導を図る。 (住宅沿道地区2) 地区住民等の利便性の向上を図るとともに、ゆとりある健全な居住環境が形成されるよう、建築物等の用途・敷地規模・壁面の位置などの規制・誘導を図る。 (沿道地区) 住宅と生活利便施設が調和した、良好な市街地環境が形成されるよう、建築物等の用途・敷地規模・壁面の位置などの規制・誘導を図る。		
地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の細区分	名称	住宅専用地区1	住宅専用地区2
			面積	約11.7ha	約4.1ha
		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50平方メートル未満のもの 2) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの	
		建築物の敷地面積の最低限度		130平方メートル	



地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の 細区分	名称	住宅専用地区 3	住宅沿道地区 1
			面積	約 1. 2 ha	約 3. 0 ha
		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50平方メートル未満のもの 2) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの	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50平方メートル未満のもの 2) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 3) 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもので、その用途に供する部分の床面積の合計が1,500平方メートルを超えるもの
		建築物の 敷地面積の 最低限度		130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、1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。 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。 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。	
		建築物の高さ の最高限度		12メートル	



地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の 細区分	名称	住宅沿道地区 2	沿道地区
			面積	約 2. 8 ha	約 4. 1 ha
		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50平方メートル未満のもの 2) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 3) 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもので、その用途に供する部分の床面積の合計が1,500平方メートルを超えるもの	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50平方メートル未満のもの 2) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの
		建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度		10分の5 ただし、街区の角にある敷地またはこれに準ずる敷地で明石市建築基準法施行細則第16条に該当する場合は、10分の1を加えることができる。	
		建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度			
		建築物の敷地面積の最低限度		130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、1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。 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。 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。	
		建築物の高さの最高限度		12メートル	

「区域、地区の細区分は、計画図表示のとおり」

理 由

別添理由書のとおり



理 由 書

本地区は、明石市のほぼ中央、ＪＲ山陽本線大久保駅より北約１．４キロメートル、第二神明道路大久保インターチェンジの南約２．０キロメートルに位置し、土地区画整理組合による東播都市計画事業西脇土地区画整理事業施行地区である。また、本地区を明石市都市計画マスタープランで地区計画推進地区（土地区画整理事業が施行される地区）に位置づけている。

この土地区画整理事業を契機に、組合内でまちづくりに対する気運が高まり、施行地区内で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い、地区計画制度の導入に向けた検討が進められ、組合の総意として、平成２３年４月１９日付けで、明石市長へ地区計画（案）と地区計画の都市計画決定手続きをすすめる旨の依頼書が提出された。

こうしたことから、本市では、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との調和を図り、地域特性に応じた良好な居住環境の形成を誘導するとともに、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。



大久保町西脇地区地区計画 計画図

縮尺 1 : 4,000



片 測

住宅専用地区 1

沿道地区

住宅専用地区 1

住宅沿道地区 2

住宅専用地区 1

住宅専用地区 2

住宅専用地区 3

住宅沿道地区 1

住宅専用地区 3



凡 例	
	地区計画区域
	住宅専用地区 1
	住宅専用地区 2
	住宅専用地区 3
	住宅沿道地区 1
	住宅沿道地区 2
	沿道地区
地区の細区分	