

策定した地区計画の詳細は以下の通りです

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	本地区は、山陽電鉄江井ヶ島駅の北に位置する。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。
区域の整備・開発及び保全に関する方針	<p>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。 (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。 (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。 (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。
地区施設の整備の方針	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。
建築物等の整備の方針	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。

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
		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。 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388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、ぱちんこ屋、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、ぱちんこ屋、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。	

令和6年5月31日に



江井ヶ島駅北地区を市街化区域へ編入しました

- ◆ 江井ヶ島駅北地区の市街化編入や地区計画の策定にあたり、説明会や意見募集、縦覧、都市計画審議会での報告、審議などを実施してきました。
- ◆ この度、全ての手続きを終え、令和6年5月31日に市街化区域へ編入し、地区計画を策定しましたのでお知らせします。

変更前

用途地域: なし
高度地区: なし

変更後

用途地域: 準工業地域
(建ぺい率60%・容積率200%)
高度地区: 4種高度地区

区域図

地区計画: 「高さ」と「用途」の制限(区域を3つに分割)

変更までの手続き

【説明会】

日 時: 令和5年6月18日 PM2:00
場 所: 西江井自治会館
出席者数: 38名
質疑応答: 計画内容、税や今後の手続きなど

【意見募集】

期 間: 令和5年6月1日～7月3日
意見提出: 意見なし

【市・都市計画審議会】

令和5年8月22日開催の審議会にて報告

【縦覧①地区計画について】

期 間: 令和5年10月2日～10月16日
(意見書の提出は10月23日まで)
意見提出: 意見なし

【縦覧②市街化編入・地区計画等について】

期 間: 令和5年12月12日～12月26日
意見提出: 意見なし

【市・都市計画審議会】

令和6年1月30日開催の審議会にて審議

【県・都市計画審議会】

令和6年3月22日開催の審議会にて審議

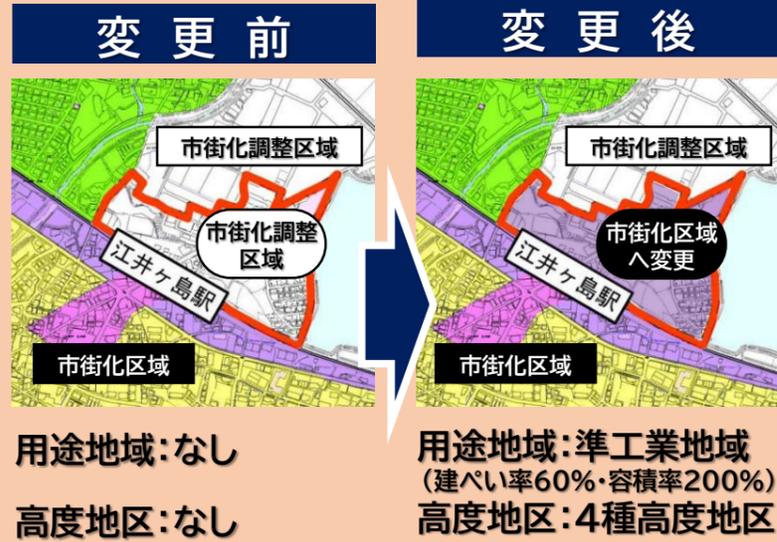
建築行為にあたっては、地区計画の区域内における行為の届出が必要になりますのでご注意ください。

詳しくは ▶ 明石市 都市総務課(TEL:078-918-5037)



1 市街化区域への変更

- 赤で囲まれた区域は、柔軟な土地利用による良好な市街地形成を目指し「市街化区域」へ変更を行いました
- 公共施設整備や「土地区画整理事業」などの面的な整備を進めることができます
- 原則として500㎡未満の開発行為は、都市計画法による許可が不要となります
- 他の市街化区域と同様に、都市計画税が発生します



2 地区計画で建物の「高さ・用途」を制限

- 「市街化区域」に変更するにあたり、現在、住宅や工場などが混在している地域であることから、用途地域を「準工業地域」、高度地区を「4種高度地区」に設定しました
- 「準工業地域」は比較的制限が緩やかで、今後、様々な用途や形態の建物が建つ恐れがあることから、住環境の保全を目指し、「地区計画」という制度を用い、一定の用途や高さの制限を追加しました

用途地域
(用途の制限)

■: 準工業地域

高度地区
(高さの制限)

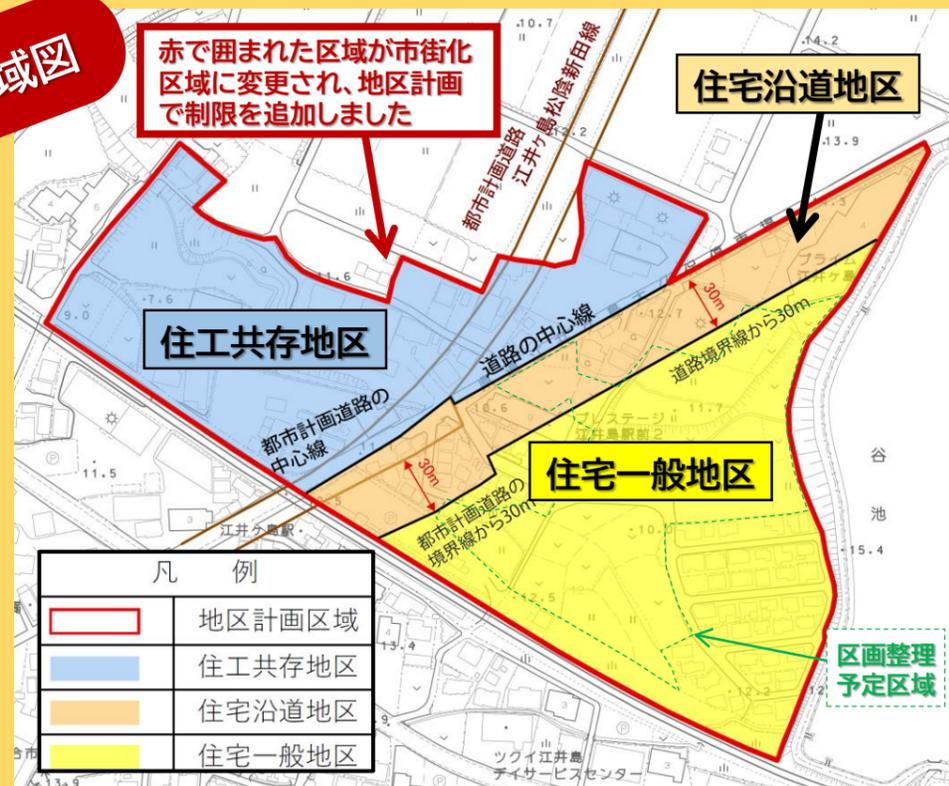
第4種高度地区

地区計画

新しい制限!

用途地域、高度地区の制限内容の詳細は別紙をご覧ください

区域図



追加した制限

	住宅一般地区	住宅沿道地区	住工共存地区
用途の制限 建てることのできないもの	①1戸あたり40㎡未満の共同住宅 ②ホテル・旅館 ③ボーリング場など ④カラオケボックスなど ⑤麻雀屋、パチンコ屋など ⑥劇場、映画館など ⑦キャバレーなど ⑧事務所(兼用住宅除く) ⑨店舗、飲食店(小規模除く) ⑩自動車教習所 ⑪車庫(大規模) ⑫建物に付属する車庫(大規模) ⑬倉庫業の倉庫 ⑭畜舎 ⑮工場 ⑯危険物の貯蔵、処理施設	①1戸あたり40㎡未満の共同住宅 ②ホテル・旅館 ③ボーリング場など ④カラオケボックスなど ⑤麻雀屋、パチンコ屋など ⑥劇場、映画館など ⑦キャバレーなど	
高さの制限	10メートル以下		15メートル以下
意匠の制限	配置・意匠に配慮し、周辺環境に調和したものとする		

※計画の目標や方針、具体的な制限の内容は、次頁を参照ください

変更のスケジュール ~下記の手続きを進めながら変更しました~



江井ヶ島駅北より良いまちづくり会

アンケート実施や計画の検討を行い、意見を集約

令和4年12月
都市計画の変更要望を市へ提出

市にて都市計画案の検討、手続きの開始

令和5年6月
都市計画案の説明会 & 意見募集

令和5年8月
明石市都市計画審議会にて報告

縦覧①: 10月実施
市条例に基づく縦覧
縦覧 + 意見書の提出
縦覧②: 12月実施
都市計画法に基づく縦覧

令和6年1月~3月
兵庫県・明石市都市計画審議会にて審議

令和6年5月31日
都市計画の変更