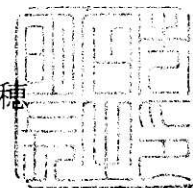


議案第4号

明 都 議 第 4 号
平成28年(2016年)1月14日

明石市都市計画審議会
会長 安田 丑作 様

明石市長 泉 房 穂



東播都市計画地区計画（明南町2丁目地区）の変更〔明石市決定〕

みだしのことについて、都市計画法第21条第2項において準用する同法第19条第1項の規定により、次のとおり審議会に付議します。

計 画 書 (案)

東播都市計画地区計画の変更 [明石市決定]

都市計画明南町2丁目地区地区計画を次のように変更する。

名 称	明南町2丁目地区地区計画	
位 置	明石市明南町2丁目の一部	
面 積	約1.6ha	
地区計画の 目 標	<p>本地区は、JR山陽本線西明石駅より北東約1.3キロメートルに位置する。</p> <p>本計画は、戸建住宅の開発事業により形成される住宅市街地について、敷地の細分化などによる居住環境の悪化を防止するとともに、地域特性に応じた建築物を誘導し、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	良好な住宅市街地が形成されるよう、うるおいとゆとりある空間を創出する土地利用を図る。
	地 区 施 設 の 整 備 の 方 針	開発事業により整備される道路や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。
	建 築 物 等 の 整 備 の 方 針	周辺住宅地の住環境に配慮するとともに、うるおいとゆとりある市街地環境が形成されるように、建築物等の規制、誘導を図る。

地区整備計画	地区の細区分	名称	住宅地区A	住宅地区B
		面積	約0.3ha	約1.3ha
	建築物等の用途の制限		—	次に掲げる建築物以外は、建築してはならない。 建築基準法（S25.5.24法律第201号）別表第2（い）の項に掲げるもの
		建築物の敷地面積の最低限度	110平方メートル	
	建築物等に関する事項	壁面の位置の制限	<p>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、0.6メートル以上とする。</p> <p>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は前項の規定は適用しない。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	
		建築物の高さの最高限度	—	12メートル
	建築物等の形態若しくは意匠の制限	屋根、外壁等の色彩は良好な居住環境にふさわしい落ちついたものとする。		
	垣又はさくの構造の制限	<p>道路に面するブロック塀等の高さは、1.2メートル以下とする。ただし、次の各号の一に該当する場合には適用しない。なお、高さの基準点は、宅地の地盤面とする。</p> <p>1) 門及び長さが2メートル以下の門の袖壁</p> <p>2) 透過性のある生垣及びさく等</p>		

「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

開発事業により新たに形成される住宅市街地について、敷地の細分化などによる居住環境の悪化を防止するとともに、地域特性に応じた建築物を誘導し、より良い住宅市街地の維持・保全を図るため、地区計画の区域に編入するため、変更する。

変更後

東播都市計画地区計画の変更 [明石市決定]

都市計画明南町2丁目地区地区計画を次のように変更する。

名称	明南町2丁目地区地区計画
位置	明石市明南町2丁目の一部
面積	約1.6 ha
地区計画の目標	本地区は、J R山陽本線西明石駅より北東約1.3キロメートルに位置する。 本計画は、戸建住宅の開発事業により形成される住宅市街地について、敷地の細分化などによる居住環境の悪化を防止するとともに、地域特性に応じた建築物を誘導し、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 良好な住宅市街地が形成されるよう、うるおいとゆとりある空間を創出する土地利用を図る。
地区施設の方針	開発事業により整備される道路や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。
建築物等の方針	周辺住宅地の住環境に配慮するとともに、うるおいとゆとりある市街地環境が形成されるように、建築物等の規制、誘導を図る。

変更前

東播都市計画地区計画の決定 [明石市決定]

都市計画明南町2丁目地区地区計画を次のように決定する。

名称	明南町2丁目地区地区計画
位置	明石市明南町2丁目の一部
面積	約1.4 ha
地区計画の目標	本地区は、J R山陽本線西明石駅より北東約1.3キロメートルに位置する。 本計画は、戸建住宅の開発事業により形成される住宅市街地について、敷地の細分化などによる居住環境の悪化を防止するとともに、地域特性に応じた建築物を誘導し、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 良好な住宅市街地が形成されるよう、うるおいとゆとりある空間を創出する土地利用を図る。
地区施設の方針	開発事業により整備される道路や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。
建築物等の方針	周辺住宅地の住環境に配慮するとともに、うるおいとゆとりある市街地環境が形成されるように、建築物等の規制、誘導を図る。

変更後

地区の細区分	名称面積	住宅地区A 約0.3ha	住宅地区B 約1.3ha
建築物等の用途の制限	—	—	次に掲げる建築物以外は、建築してはならない。 建築基準法（S25.5.24 法律第201号）別表第2（い）の項に掲げるもの
建築物の敷地面積の最低限度	110平方メートル	110平方メートル	110平方メートル
建築物等に關する事項	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、0.6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。	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、0.6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。	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、0.6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
建築物等の形態若しくは意匠の制限	屋根、外壁等の色彩は良好な居住環境にふさわしい落ちついたものとする。	屋根、外壁等の色彩は良好な居住環境にふさわしい落ちついたものとする。	屋根、外壁等の色彩は良好な居住環境にふさわしい落ちついたものとする。
埋又はさくの構造の制限	道路に面するブロック塀等の高さは、1.2メートル以下とする。ただし、次の各号の一に該当する場合には適用しない。なお、高さの基準点は、宅地の地盤面とする。 1) 門及び長さ2メートル以下の門の軸壁 2) 透過性のある生垣及びさく等	道路に面するブロック塀等の高さは、1.2メートル以下とする。ただし、次の各号の一に該当する場合には適用しない。なお、高さの基準点は、宅地の地盤面とする。 1) 門及び長さ2メートル以下の門の軸壁 2) 透過性のある生垣及びさく等	道路に面するブロック塀等の高さは、1.2メートル以下とする。ただし、次の各号の一に該当する場合には適用しない。なお、高さの基準点は、宅地の地盤面とする。 1) 門及び長さ2メートル以下の門の軸壁 2) 透過性のある生垣及びさく等

「区域は、計画図表示のとおり」

理由

別添理由書のとおり

変更前

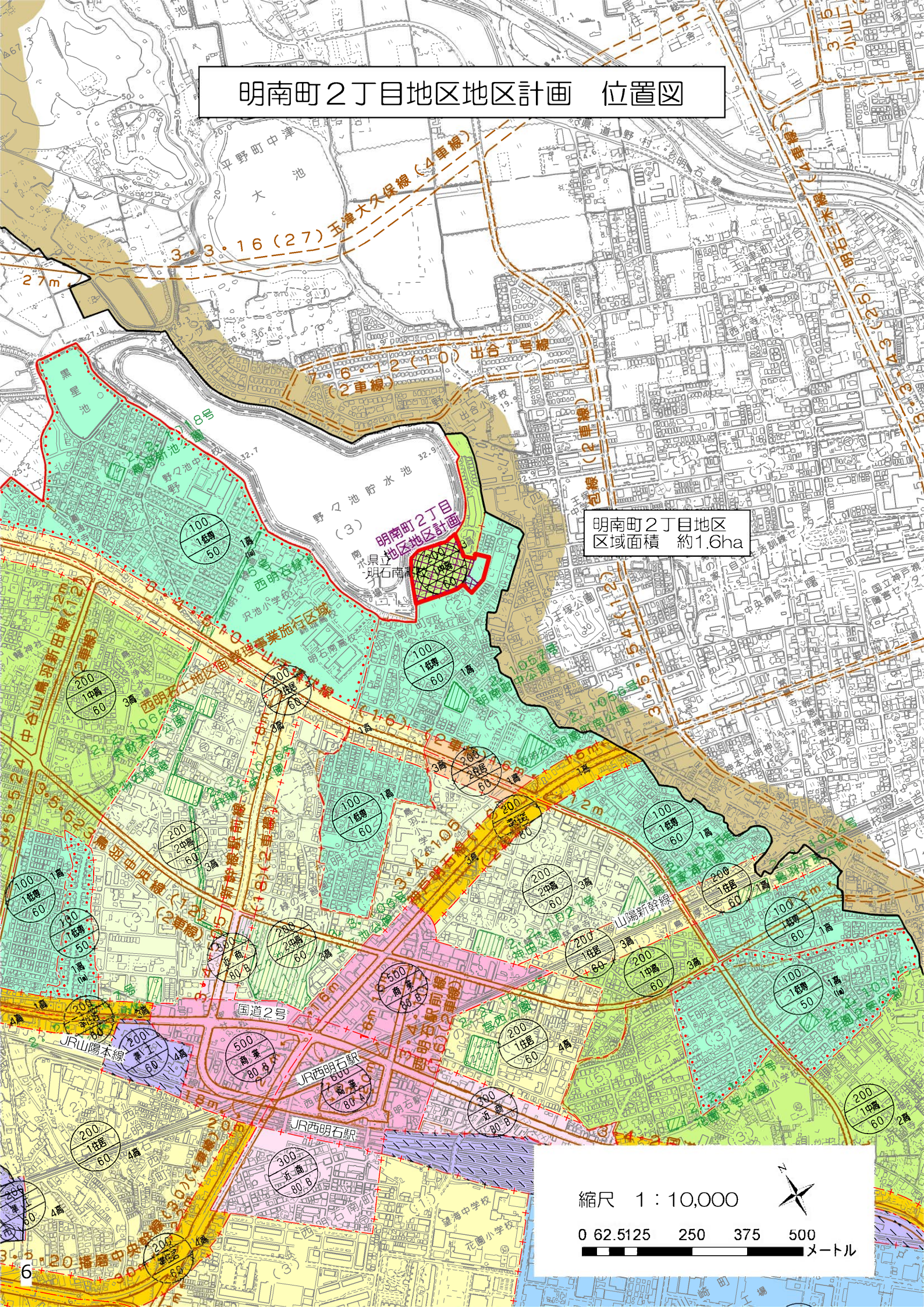
地区の細区分	名称面積	住宅地区A 約0.1ha	住宅地区B 約1.3ha
建築物等の用途の制限	—	—	次に掲げる建築物以外は、建築してはならない。 建築基準法（S25.5.24 法律第201号）別表第2（い）の項に掲げるもの
建築物の敷地面積の最低限度	110平方メートル	110平方メートル	110平方メートル
建築物等に關する事項	1) 建築物の外壁若しくはこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は、0.6メートル以上とする。 2) 前項の規定に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が、次の各号の一に該当する場合には前項の規定は適用しない。 ① 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が、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。	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、0.6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。	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、0.6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
建築物等の形態若しくは意匠の制限	屋根、外壁等の色彩は良好な居住環境にふさわしい落ちついたものとする。	屋根、外壁等の色彩は良好な居住環境にふさわしい落ちついたものとする。	屋根、外壁等の色彩は良好な居住環境にふさわしい落ちついたものとする。
埋又はさくの構造の制限	道路に面するブロック塀等の高さは、1.2メートル以下とする。ただし、次の各号の一に該当する場合には適用しない。なお、高さの基準点は、宅地の地盤面とする。 1) 門及び長さ2メートル以下の門の軸壁 2) 透過性のある生垣及びさく等	道路に面するブロック塀等の高さは、1.2メートル以下とする。ただし、次の各号の一に該当する場合には適用しない。なお、高さの基準点は、宅地の地盤面とする。 1) 門及び長さ2メートル以下の門の軸壁 2) 透過性のある生垣及びさく等	道路に面するブロック塀等の高さは、1.2メートル以下とする。ただし、次の各号の一に該当する場合には適用しない。なお、高さの基準点は、宅地の地盤面とする。 1) 門及び長さ2メートル以下の門の軸壁 2) 透過性のある生垣及びさく等

「区域は、計画図表示のとおり」

理由

別添理由書のとおり

明南町2丁目地区地区計画 位置図



明南町2丁目地区
区域面積 約1.6ha

縮尺 1 : 10,000

0 62.5 125 250 375 500
メートル



1:2,500

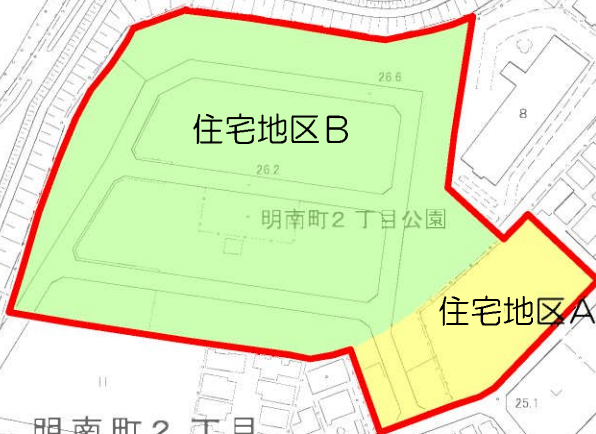


0 25 50 100
メートル

野々池貯水池

明南町2丁目地区地区計画 計画図




明 石 市



明南町2丁目

明南町2丁目

凡 例

	地区計画区域
	住宅地区A
	住宅地区B

