

建設企業常任委員会資料
2024年(令和6年)6月24日
都市局住宅・建築室建築安全課

**議案第59号関連資料**  
**明石市地区計画等の区域内における建築物の制限に関する条例の一部改正について**

**1 改正の目的**

江井ヶ島駅北地区地区計画が本年5月31日に都市計画決定され、計画区域内の建築物に対して、本地区にふさわしい用途等の制限が定められました。しかしながら、地区計画で定めただけでは、建築物に対しての法的担保性が弱いものとなっています。

これを補うため、建築基準法第68条の2第1項に基づき本条例に地区計画の内容を定め、建築物の確認申請の審査事項とすることで、地区計画で定めた内容の実現をより確実にすることができます。

そこで、本条例に地区計画による制限内容を定めるため、条例の一部を改正しようとするものです。

**2 改正の概要**

江井ヶ島駅北地区は、駅前という利便性の高い立地特性を踏まえ、本年5月31日に市街化調整区域から市街化区域に変更され、あわせて、用途地域が準工業地域に、高度地区が第4種高度地区に設定されました。

準工業地域は、住居系用途に比べ制限が緩やかで、今後、さまざまな用途や形態の建物が建つおそれがあることから、地域での検討をふまえ決定された地区計画には、区域内を「住居一般地区」、「住宅沿道地区」、「住工共存地区」の3地区に区分し、各地区に応じた用途及び高さの制限が設けられています。

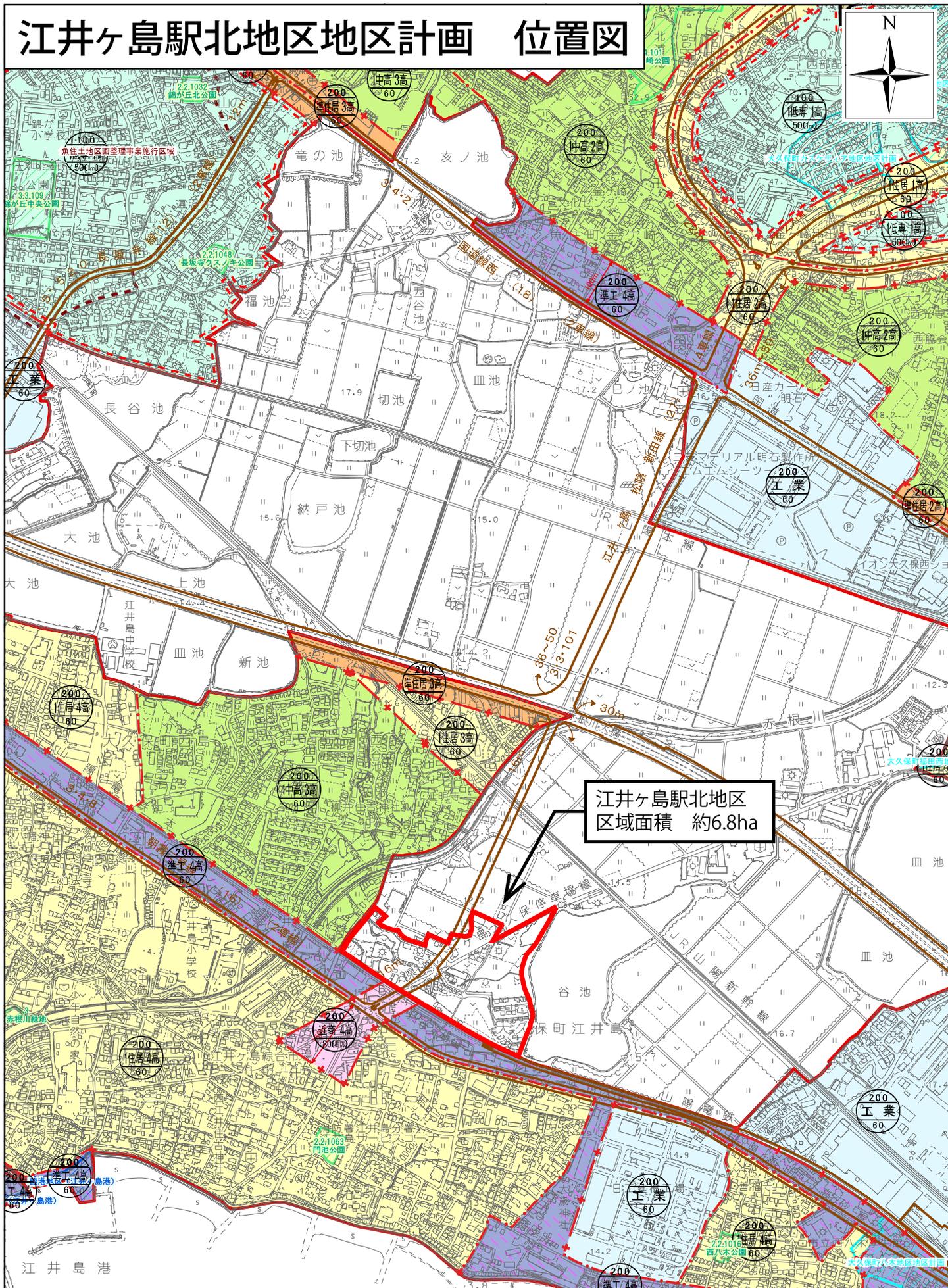
これら地区計画の内容を受け、以下のような制限を本条例で定めます。

	住宅一般地区	住宅沿道地区	住工共存地区
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、建築基準法施行令(以下、「政令」という。)第130条の6の2に掲げる運動施設その他これらに類する運動施設 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、政令第130条の7の3に掲げるものその他これらに類するもの 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(政令第130条の3(第1号に係る部分に限る。)に規定する政令で定める住宅に該当するものを除く。) 9)店舗、飲食店その他これらに類するもの(政令第130条の5の3各号に掲げるもので、その用途に供する部分の床面積の合計が500平方メートル以内で、かつ、2階以下の部分をその用途に供するものを除く。) 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政令第130条の5の5第1号から第3号までに掲げるもの 13)倉庫業を営む倉庫 14)畜舎でその用途に供する部分の床面積の合計が15平方メートルを超えるもの 15)工場 16)政令第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	左欄1)～7)まで	
建築物の高さの最高限度	10メートル		15メートル

### 3 施行期日

公布の日から施行する。

# 江井ヶ島駅北地区地区計画 位置図

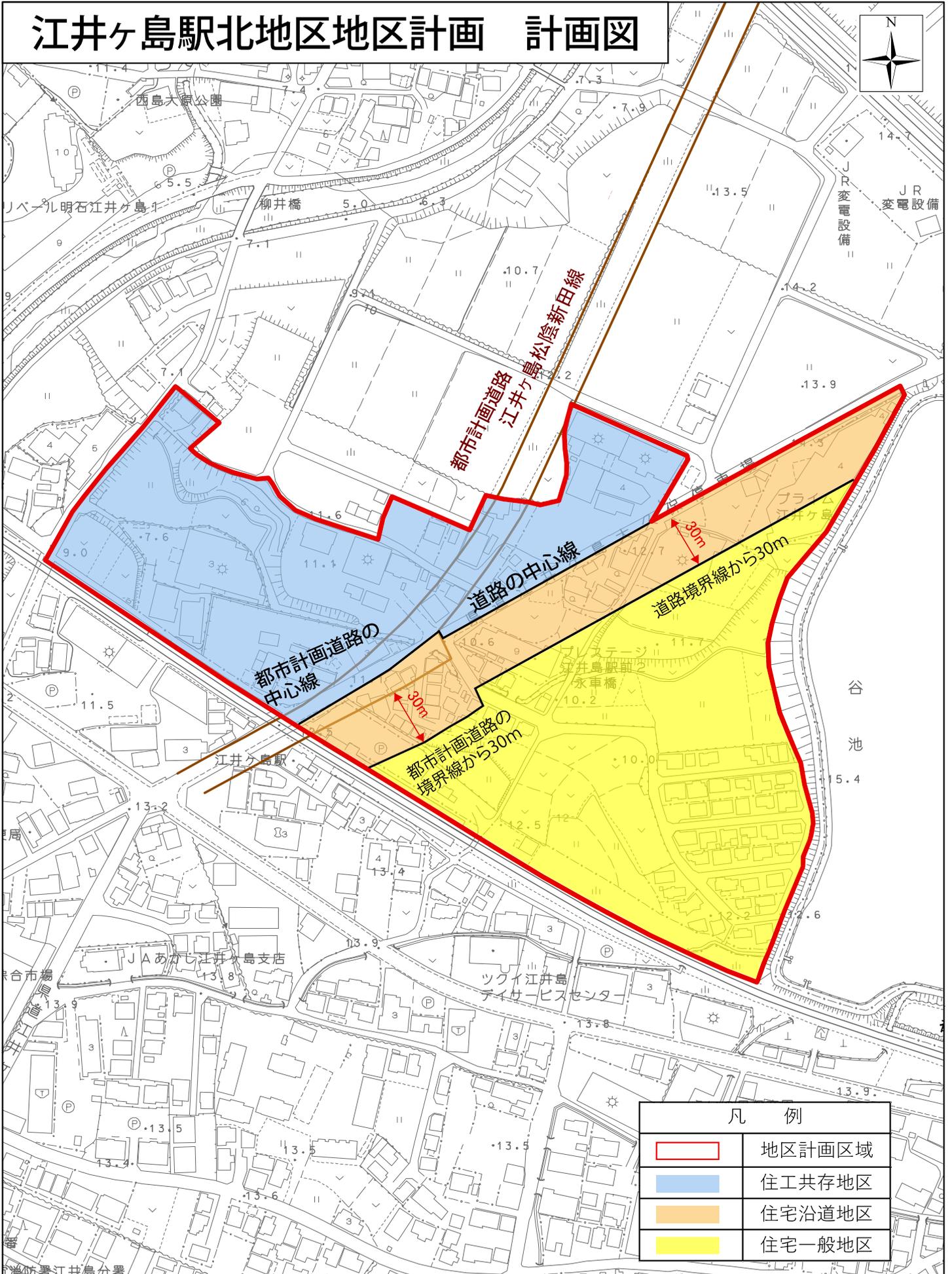


江井ヶ島駅北地区  
区域面積 約6.8ha

縮尺 1:10,000

0 50 100 200 300 400 500  
メートル

# 江井ヶ島駅北地区地区計画 計画図



1:2,500

