

## 議案第53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

地区計画においては、計画区域内の建築物に対して、地区にふさわしい用途等の制限を地区整備計画として定めることができます。さらに、当該制限内容は、建築基準法第68条の2第1項に基づいた条例で定めることで法的拘束力を持たせることができます。

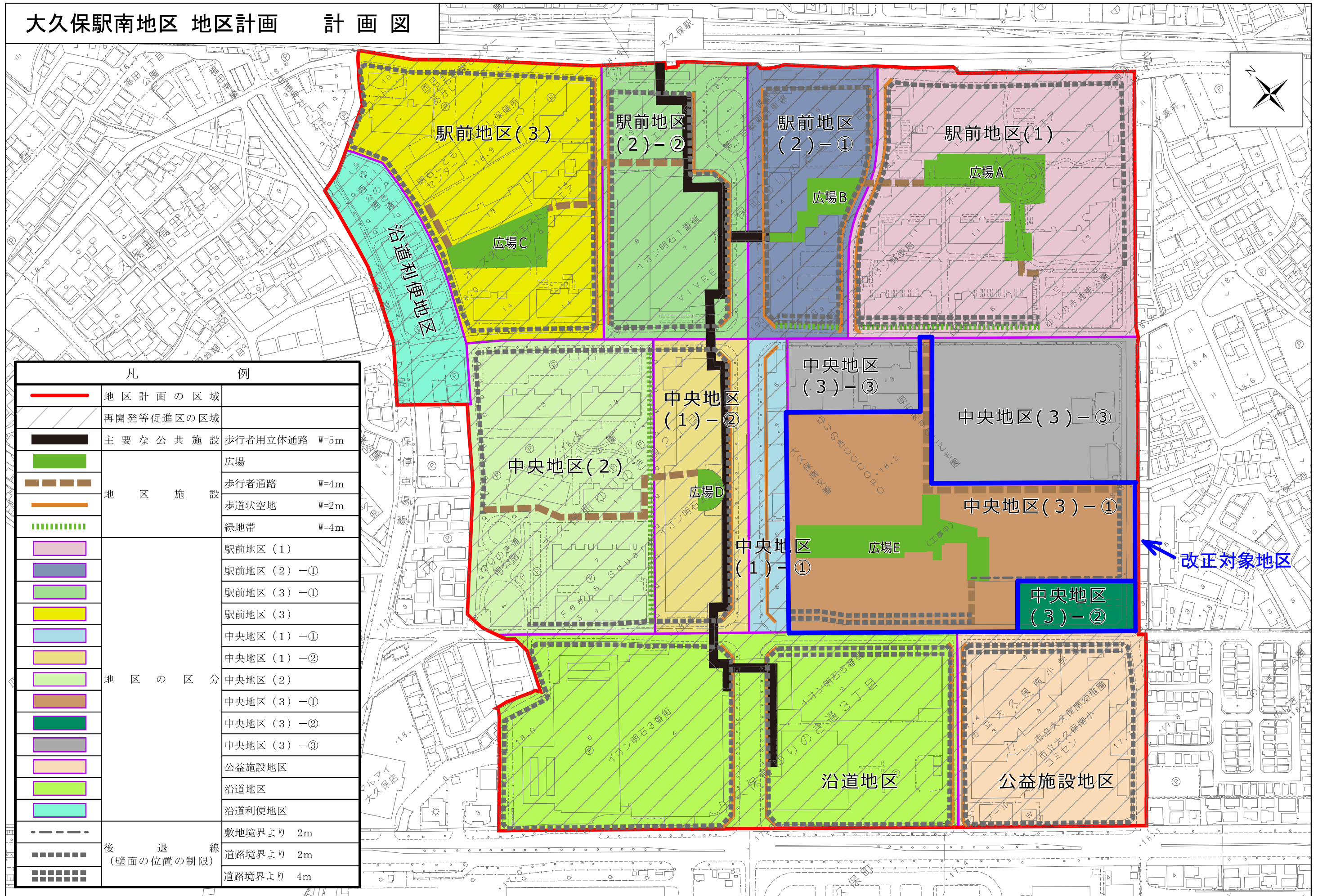
大久保駅南地区では、令和4年2月に地区計画の変更が都市計画決定され、同地区内の中央地区(3)-①及び中央地区(3)-②について、新たに地区整備計画が定められました。これを受け、地区計画によるまちづくりを確実なものにするため、建築基準法に基づく本条例の一部を改正しようとするものです。

## 2 改正の概要

当該地は、日本たばこ産業株式会社特機事業部の工場閉鎖に伴い、市による公募の優先交渉権者による開発を進める地区であり、この度、具体的な土地利用が確定した部分について、将来にわたりその複合的な土地利用と良好な住環境を維持するため、都市計画決定された地区整備計画に基づき、以下のような規制を定めます。

	中央地区(3)-①	中央地区(3)-②
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。 1) 共同住宅 2) 前号の建築物に附属するもの	次に掲げる建築物以外は、建築してはならない。 1) 一戸建の住宅 2) 自治会の活動の用に供するための集会所 その他これに類する建築物 3) 前2号の建築物に附属するもの
建築物の敷地面積の最低限度	—	110平方メートル
壁面の位置の制限	大久保駅南地区地区整備計画に定めるところによる。 (建築物の外壁もしくはこれに代わる柱又は高さ2メートルを超える門もしくはへいは、計画図に表示する後退線をこえて建築してはならない。)	1) 建築物の外壁又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) 前号に規定する距離に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が、次のいずれかに該当する場合については、同号の規定は、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	—	10メートル

# 大久保駅南地区 地区計画 計画図



凡	例	
	地区計画の区域	
	再開発等促進区の区域	
	主要な公共施設	
	歩行者用立体通路 W=5m	
	地区施設	広場
		歩行者通路 W=4m
		歩道状空地 W=2m
		緑地帯 W=4m
	地区の区分	駅前地区(1)
		駅前地区(2)-①
		駅前地区(3)-①
		駅前地区(3)
		中央地区(1)-①
		中央地区(1)-②
		中央地区(2)
		中央地区(3)-①
		中央地区(3)-②
		中央地区(3)-③
		公益施設地区
		沿道地区
	後退線 (壁面の位置の制限)	敷地境界より 2m
		道路境界より 2m
		道路境界より 4m

縮尺 1:2,500

