

議案第5号

明 都 議 第 5 号  
2024年(令和6年)1月9日

明石市都市計画審議会  
会長 安田 丑作 様

明石市長 丸谷 聡子

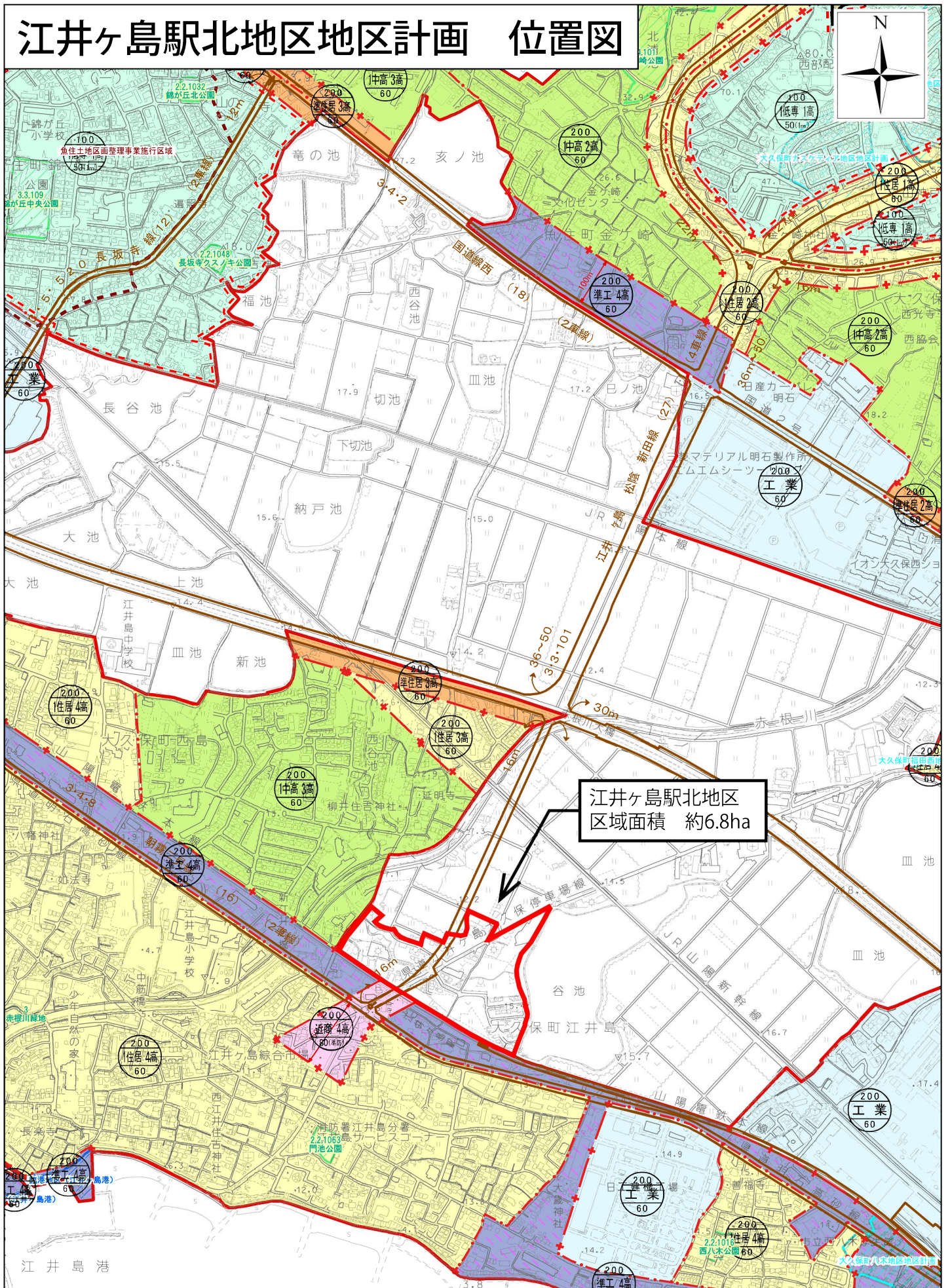


東播都市計画地区計画（江井ヶ島駅北地区地区計画）の決定〔明石市決定〕

みだしのことについて、都市計画法第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。

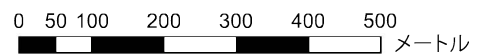


# 江井ヶ島駅北地区地区計画 位置図



江井ヶ島駅北地区  
区域面積 約6.8ha

縮尺 1:10,000





## 計 画 書 (案)

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	<p>本地区は、山陽電鉄江井ヶ島駅の北に位置する。</p> <p>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。</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	<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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>
	地 区 施 設 の 整 備 の 方 針	<p>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。</p>
	建 築 物 等 の 整 備 の 方 針	<p>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。</p>

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
	面積	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 整備 に 関 する 事 項 画	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338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。		

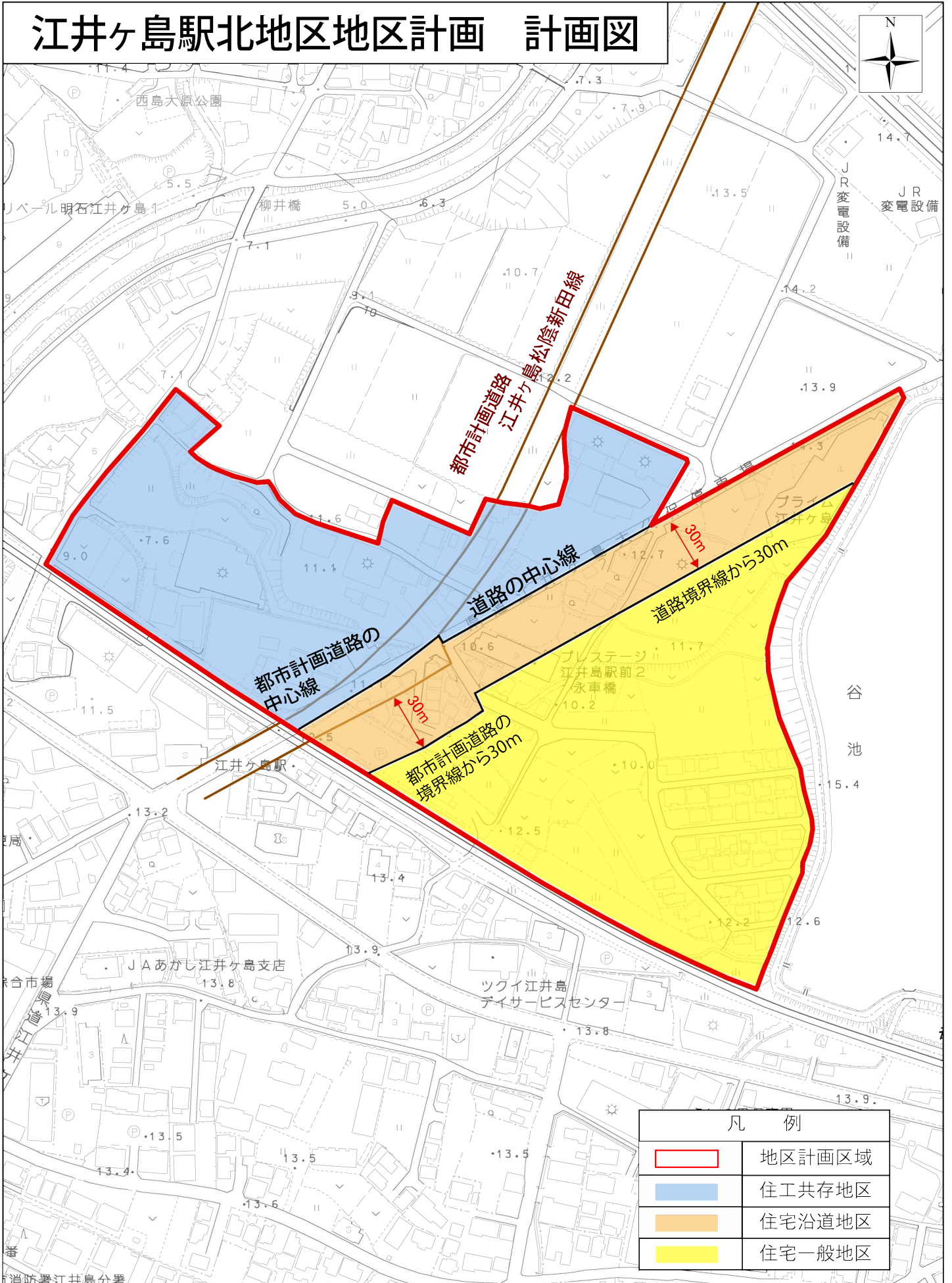
「区域は、計画図表示のとおり」

## 理 由 書

駅前という利便性の高い立地特性を踏まえ、より良い住宅市街地の維持と保全を目指し、平成30年に「江井ヶ島駅北地区より良いまちづくり会」が組織され、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うなど、市街化区域への変更と地区計画の策定に向けた検討が進められてきた。

こうしたことから、本市では、市街化調整区域から市街化区域への変更にあわせて、用途地域を準工業地域に指定する。そして、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・保全を図るため、地区計画を決定する。

# 江井ヶ島駅北地区地区計画 計画図



凡 例	
	地区計画区域
	住工共存地区
	住宅沿道地区
	住宅一般地区

1:2,500



## 東播都市計画地区計画 関係機関等協議一覧表

年 月 日	協 議 先	協議の概要
令和5年4月19日	1 庁内関係 明石市 政策局 企画・調整室、 “ “ インクルーシブ推進室 “ 総務局 税務室資産税課 “ “ 産業振興室 農水産課 “ 都市局 道路安全室 道路総務課 “ “ “ 道路整備課 “ “ 都市整備室 区画整理課 “ “ 住宅・建築室建築安全課 “ “ “ 開発審査課 “ “ 下水道室 下水道総務課	令和5年4月28日協議終了 (区域区分の変更についての意見あり) ・下水道総務課：下水道計画の変更が必要 ・資産税課：変更時期の設定に配慮が必要 ・他課：意見なし
令和5年6月18日	2 住民説明会	別紙報告のとおり



## 説明会・意見募集結果

### 1 広報経緯

- ・土地及び建物所有者164名へ開催案内文を個別郵送(共有者分は同封)(5/15)
- ・ホームページ掲載、広報あかし掲載(6/1)
- ・都市総務課、江井島サービスコーナーにて縦覧(6/1～7/3)
- ・江井島まちづくり協議会発行「ワンダフル江井島」にて開催案内を掲載(6/10)

### 2 説明会結果

日 時：R5.6.18(日) 14:00～

場 所：西江井自治会館

出席者数：38名

質疑応答概要：

No.	質疑の概要	当日の回答
1	【用途の制限】 地区計画で、工場が住宅沿道地区と住宅一般地区にまたがって立地している場合はどちらの制限を受けるのか。また、今後も操業できるのか。	敷地が2つの地区にまたがっている場合、用途の制限については、敷地の過半を占める地区の制限が適用される。 準工業地域では、一定の工場は操業することができるが、危険性が大きなものなどは操業できなく、建築基準法により細かく規定されている。
2	【税】 課税額が上がるとのことだが、実際にどれくらいになるのか。	固定資産税が上がり、都市計画税が新たに課税される。 固定資産税については、評価額に地目ごとに異なる特例割合等に乗じた課税標準額に1.4%を乗じて算出される。都市計画税は0.3%を乗じることになる。
3	【下水道受益者負担金】 下水道の受益者負担金とは必ず必要なのか。	負担金は土地に対し1度限りかかるものであるため、既に下水道に接続している土地については、接続時に負担金を納めているため、今後は発生しない。下水道に接続していない土地は、新たに下水道に接続したタイミングで必要となる。
4	【手続き】 市街化区域への変更については、県が都市計画決定することだが、手続きが滞ることはないのか。	県とは協議済みで、今回の説明会の結果も県へ報告する予定である。 市の都市計画審議会においても、今年の1月に報告済みで、今年度8月の同審議会でも事前説明を行い、手続きを進める予定である。
5	【都市計画道路】 江井ヶ島松陰新田線の計画はまだ存続しているのか。事業着手の見込みはあるのか。	計画は現在もある状況で、事業着手については、今のところ予定は未定である。
6	【区画整理事業】 今回の区画整理事業は組合施行となるのか。	組合施行を予定している。

### 3 意見募集結果

意見募集期間 : R5.6.1～7.3

ホームページ閲覧件数 : 説明会開催案内(160件)、意見募集案内(85件)

縦覧閲覧件数 : 都市総務課(1件)

意見書提出数 : 意見なし(0件)

※同時に立地適正化計画の変更についての説明会と意見募集を実施しましたが、いずれにおいても意見はありませんでした。



都市計画の策定の経緯の概要

東播都市計画地区計画の決定（江井ヶ島駅北地区地区計画の決定）

事 項	時 期	備 考
条 例 縦 覧 公 告	2023年 10月 2日	
原 案 の 縦 覧	2023年 10月 2日から 2023年 10月16日まで	意 見 書 提 出 ( 有 ・ 無 )
知 事 協 議	2023年 10月27日 ～ 11月13日 (明都第94号)	
知 事 協 議 の 回 答	2023年 11月13日	
縦 覧 公 告	2023年 12月12日	
案 の 縦 覧	2023年 12月12日から 2023年 12月26日まで	意 見 書 提 出 ( 有 ・ 無 )
都 市 計 画 審 議 会	2024年 1月30日 (予定)	
決 定 告 示	2024年 5月 (予定)	