

令和3年度第2回明石市都市計画審議会

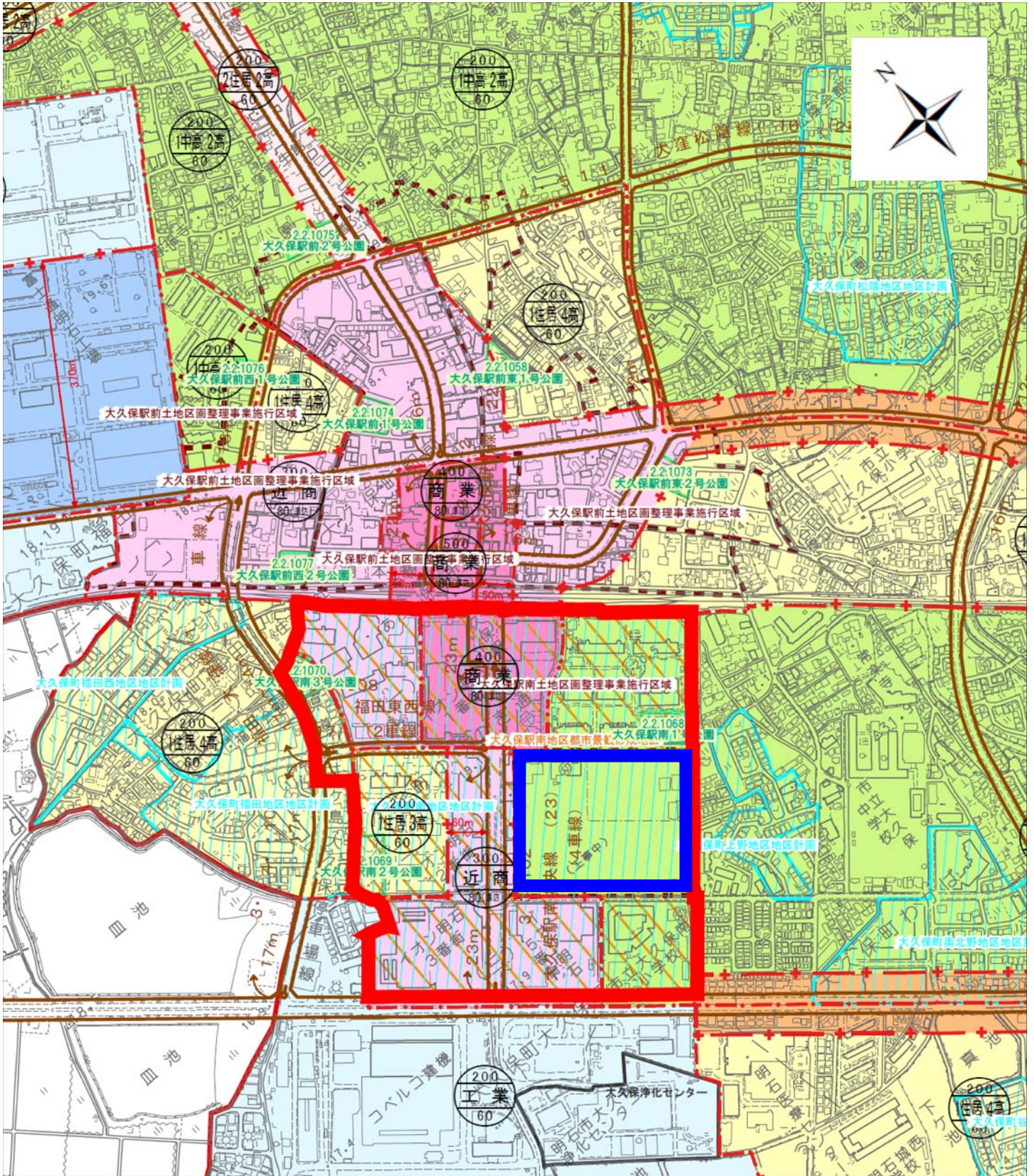
事前説明事項

2021年(令和3年)10月25日

都市局都市整備室都市総務課

① 東播都市計画地区計画（大久保駅南地区地区計画）
の変更について[明石市決定]

位置図



大久保駅南地区 地区計画 計画書（素案）

東播都市計画地区計画の変更 [明石市決定]

都市計画大久保駅南地区地区計画を次のように変更する。

名 称	大久保駅南地区地区計画
位 置	明石市大久保町ゆりのき通1丁目、2丁目及び3丁目の一部、大久保町福田2丁目の一部
面 積	約31.0ha
区域の整備・開発及び保全に関する方針	<p>地区計画の目 標</p> <p>本地区を含む JR 大久保駅周辺は、まちおこしの核をつくる地域拠点地区として、重点的なまちづくりの推進が求められている地区である。</p> <p>このため当地区では、都市基盤施設の整備にあわせて、良質な住宅や広域的な商業・業務・文化等の機能を導入し、地域の活性化に貢献するとともに、複合機能型生活文化核の形成をめざす。</p>
	<p>土地利用に関する方針</p> <p>交通至便な立地条件を生かし、広域を対象とした商業・娯楽機能や新たな産業育成の拠点となる業務機能等を導入するとともに、神戸、大阪圏の近郊住宅地としての住宅需要に応える定住性の高い住宅市街地を形成し、新たな都市拠点にふさわしい「住」、「遊」、「業」の機能をあわせもつ複合的な土地利用を図る。</p> <ol style="list-style-type: none"> 「駅前地区(2)一①」は業務及び生活利便施設等を配置するとともに、良質な共同住宅を配置し、土地の高度利用を図る。 「駅前地区(2)一②」は駅北の既存商業等との調和を図りながら、商業・業務・宿泊及び娯楽機能を集積するとともに、良質な共同住宅を配置し、複合的な土地利用を図る。 「駅前地区(3)」は産業振興・市民文化等に資する公益機能を導入し、あわせて業務及び生活利便性施設等を配置するとともに、土地の高度利用を図るため良質な共同住宅を配置し、複合的な土地利用を図る。 「駅前地区(1)」、「中央地区(2)」は幅広い住宅需要に対応するため多様な規模、形式を有する良質な共同住宅を配置し、特に「中央地区(2)」についてはケア付住宅の導入を図る。 「中央地区(1)一①」は商業・業務機能を配置する。 「中央地区(1)一②」はにぎわいを演出するための商業・業務機能及びスポーツ・娯楽機能を配置する。 「沿道地区」は広域を対象とした商業・娯楽及び業務機能を配置する。 「公益施設地区」は教育施設を配置する。 「沿道利便地区」は良質な住宅のほか、生活利便施設等を配置する。

変更後

- 「中央地区(3)一①」は周囲と調和のとれた良質な共同住宅を配置する。
- 「中央地区(3)一②」は周囲と調和のとれた良質な戸建て住宅を配置する。
- 「中央地区(3)一③」は市民の利便に資する公共公益施設を配置する。

変更前

- 「中央地区(3)」は周囲と調和のとれた良質な住宅と、市民の利便に資する公共公益施設を配置し、複合的な土地利用を図る。

区域の整備・開発及び保全に関する方針	都市基盤施設の整備の方針	<p>幹線道路については、播磨中央幹線、国道2号等からの円滑な交通を確保するため福田大窪線を整備するとともに、JR大久保駅と播磨中央幹線を結ぶ地区内シンボル道路としての大久保駅南中央線、さらにこれらを東西に結ぶ福田東西線を整備する。</p> <p>また、地区内の交通の円滑化を図るため区画街路等を適切に配置する。</p> <p>公園については、地区内に街区公園を3カ所整備する。</p> <p>その他の公共空地として、駅と地区内の主要な街区を結ぶ立体的な歩行者用通路を整備し、適切に地上レベルの幹線道路等との連絡を図ることにより、安全で潤いとにぎわいのある歩行者ネットワークを形成する。また、<u>敷地内に広場、歩道状空地等を確保し、良好な都市環境を創出する。</u></p>
	建築物等の整備の方針	<p>1) 新しい都市拠点として、にぎわいのある都市空間を創出し、良好な都市景観を形成するため、建築物の用途・配置・形態・意匠等に配慮し、全体として調和のとれた個性と魅力ある空間の形成を図る。</p> <p>2) 駅前を中心とした地区は、複合的な土地利用とアメニティの創出をめざし、それぞれの地区にふさわしい建築物誘導を図る。</p> <p>3) <u>住宅については良質で多様な住宅の供給をめざし、良好な住環境の形成を図る。</u></p>
再開発等促進区	面積	約25.2ha
	主要な公共施設の配置及び規模	<p>その他の公共空地：歩行者用立体通路</p> <p>幅員：5m</p> <p>延長：約700m</p>

地区 整備 計画 に 関 する 事 項	地区施設の配置及び規模		その他の公共空地 広場 A : 約 3,200 m ² 広場 B : 約 1,750 m ² 広場 C : 約 1,550 m ² 広場 D : 約 400 m ² 広場 E : 約 3,850 m ² ← 追加 歩行者通路 : 幅員 4m、延長約 710m ← 変更前 : 約430m 歩道状空地 : 幅員 2m、延長約 2,180m 緑地帯 A : 幅員 4m、延長約 190m 緑地帯 B : 幅員 4m、延長約 220m		
	建 築 物 等	地区の 名称	駅前地区(2)一①	駅前地区(2)一②	駅前地区(3)
		地区の 面積	約 1.8 ha	約 2.3 ha	約 3.2 ha
	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)住宅(戸建住宅・長屋住宅)、寄宿舎又は下宿 2)1階部分に住戸もしくは住室を有する共同住宅(ただし、管理人室、共用部分その他これらに類するものを除く) 3)工場、作業場(ただし、自家販売のための食品製造業を営むもの及びアトリエ、工房その他これらに類するものを除く) 4)自動車教習所 5)畜舎 6)倉庫(ただし、共同住宅、店舗等に附属するものを除く) 7)風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項及び第4項に掲げる営業の用に供するもの	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1)住宅(戸建住宅・長屋住宅)、寄宿舎又は下宿 2)1階及び2階部分に住戸もしくは住室を有する共同住宅(ただし、管理人室、共用部分その他これらに類するものを除く) 3)工場、作業場(ただし、自家販売のための食品製造業を営むもの及びアトリエ、工房その他これらに類するものを除く) 4)自動車教習所 5)畜舎 6)倉庫(ただし、共同住宅、店舗等に附属するものを除く) 7)風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項及び第4項に掲げる営業の用に供するもの	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1)住宅(戸建住宅・長屋住宅)、寄宿舎又は下宿 2)1階部分に住戸もしくは住室を有する共同住宅(ただし、管理人室、共用部分その他これらに類するものを除く) 3)工場、作業場(ただし、自家販売のための食品製造業を営むもの及びアトリエ、工房その他これらに類するものは除く) 4)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 5)ホテル又は旅館 6)自動車教習所 7)畜舎 8)カラオケボックスその他これに類するもの 9)倉庫(ただし、共同住宅、店舗等に附属するものを除く) 10)風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項及び第4項に掲げる営業の用に供するもの
		建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度	10分の45	10分の45	10分の30
	壁面の位置の制限	建築物の外壁もしくはこれに代わる柱又は高さ2m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。ただし、公共の用に供する歩行者用立体通路、階段その他これらに類するものについてはこの限りでない。			
	建築物等の形態又は意匠の制限	1)建築物は、配置・形態・意匠・材料及び色彩に配慮し、全体として調和のとれたものとする。 2)大久保駅南中央線沿いの建築物は、連続的な街なみの形成を図る。 3)歩行者用立体通路は、屈曲部等に溜まり空間を設けるなど、ゆとりと潤いのある空間の創出を図る。 4)屋外広告物は自己の用に供するもの、公共の目的で設置するもの及び冠婚葬祭等の目的で一時的に設置するものに限定するとともに、表示方法については美観を損なわないよう、形態・色彩・意匠等に十分配慮したものとする。			

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称	駅前地区(1)	中央地区(2)	中央地区(1)ー①
		地区の面積		約4.3ha	約3.1ha	約0.7ha
		建築物等の用途の制限		<p>建築することができる建築物は、次に掲げるものとする。</p> <p>1) 共同住宅</p> <p>2) 上記の建築物に附属するもの。自動車車庫については延べ床面積の合計が3,000㎡以下のもの。ただし、総合的設計による一団地の建築物に附属する場合は10,000㎡以下とする</p>	<p>建築することができる建築物は、次に掲げるものとする。</p> <p>1) 共同住宅（ケア付住宅を含む）</p> <p>2) 診療所</p> <p>3) 上記の建築物に附属するもの。自動車車庫については延べ床面積の合計が3,000㎡以下のもの。ただし、総合的設計による一団地の建築物に附属する場合は10,000㎡以下とする</p>	<p>次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>1) 住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿</p> <p>2) 工場、作業場（ただし、自家販売のための食品製造業を営むもの及びアトリエ、工房その他これらに類するものは除く）</p> <p>3) ホテル又は旅館</p> <p>4) 自動車教習所</p> <p>5) 畜舎</p> <p>6) 倉庫（ただし、店舗等に附属するものを除く）</p> <p>7) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項及び第4項に掲げる営業の用に供するもの</p>
		建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度		10分の20	10分の20	10分の30
		壁面の位置の制限		<p>建築物の外壁もしくはこれに代わる柱又は高さ2m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。ただし、公共の用に供する歩行者用立体通路、階段その他これらに類するものについてはこの限りでない。</p>		
建築物等の形態又は意匠の制限		<p>1) 建築物は、配置・形態・意匠・材料及び色彩に配慮し、全体として調和のとれたものとする。</p> <p>2) 大久保駅南中央線沿いの建築物は、連続的な街なみの形成を図る。</p> <p>3) 歩行者用立体通路は、屈曲部等に溜まり空間を設けるなど、ゆとりと潤いのある空間の創出を図る。</p> <p>4) 屋外広告物は自己の用に供するもの、公共的目的で設置するもの及び冠婚葬祭等の目的で一時的に設置するものに限定するとともに、表示方法については美観を損なわないよう、形態・色彩・意匠等に十分配慮したものであるものとする。</p>				

地区整備計画に関する事項	地区区分	地区の名称	中央地区(1)一②	沿道地区	公益施設地区
		地区の面積	約1.6ha	約5.1ha	約2.1ha
	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)住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿 2)工場、作業場（ただし、自家販売のための食品製造業を営むもの及びアトリエ、工房その他これらに類するものは除く） 3)ホテル又は旅館 4)自動車教習所 5)畜舎 6)倉庫（ただし、店舗等に附属するものを除く） 7)風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項及び第4項に掲げる営業の用に供するもの	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1)住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿 2)工場、作業場（ただし、自家販売のための食品製造業を営むもの及びアトリエ、工房その他これらに類するものは除く） 3)ホテル又は旅館 4)自動車教習所 5)畜舎 6)倉庫（ただし、店舗等に附属するものを除く） 7)風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項及び第4項に掲げる営業の用に供するもの	建築することができる建築物は、次に掲げるものとする。 1)幼稚園 2)小学校 3)上記の建築物に附属するもの	
	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度	10分の33	10分の31	10分の20	
	壁面の位置の制限	建築物の外壁もしくはこれに代わる柱又は高さ2m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。ただし、公共の用に供する歩行者用立体通路、階段その他これらに類するものについてはこの限りでない。			
建築物等の形態又は意匠の制限	1)建築物は、配置・形態・意匠・材料及び色彩に配慮し、全体として調和のとれたものとする。 2)大久保駅南中央線沿いの建築物は、連続的な街なみの形成を図る。 3)歩行者用立体通路は、屈曲部等に溜まり空間を設けるなど、ゆとりと潤いのある空間の創出を図る。 4)屋外広告物は自己の用に供するもの、公共的目的で設置するもの及び冠婚葬祭等の目的で一時的に設置するものに限定するとともに、表示方法については美観を損なわないよう、形態・色彩・意匠等に十分配慮したものであるものとする。				

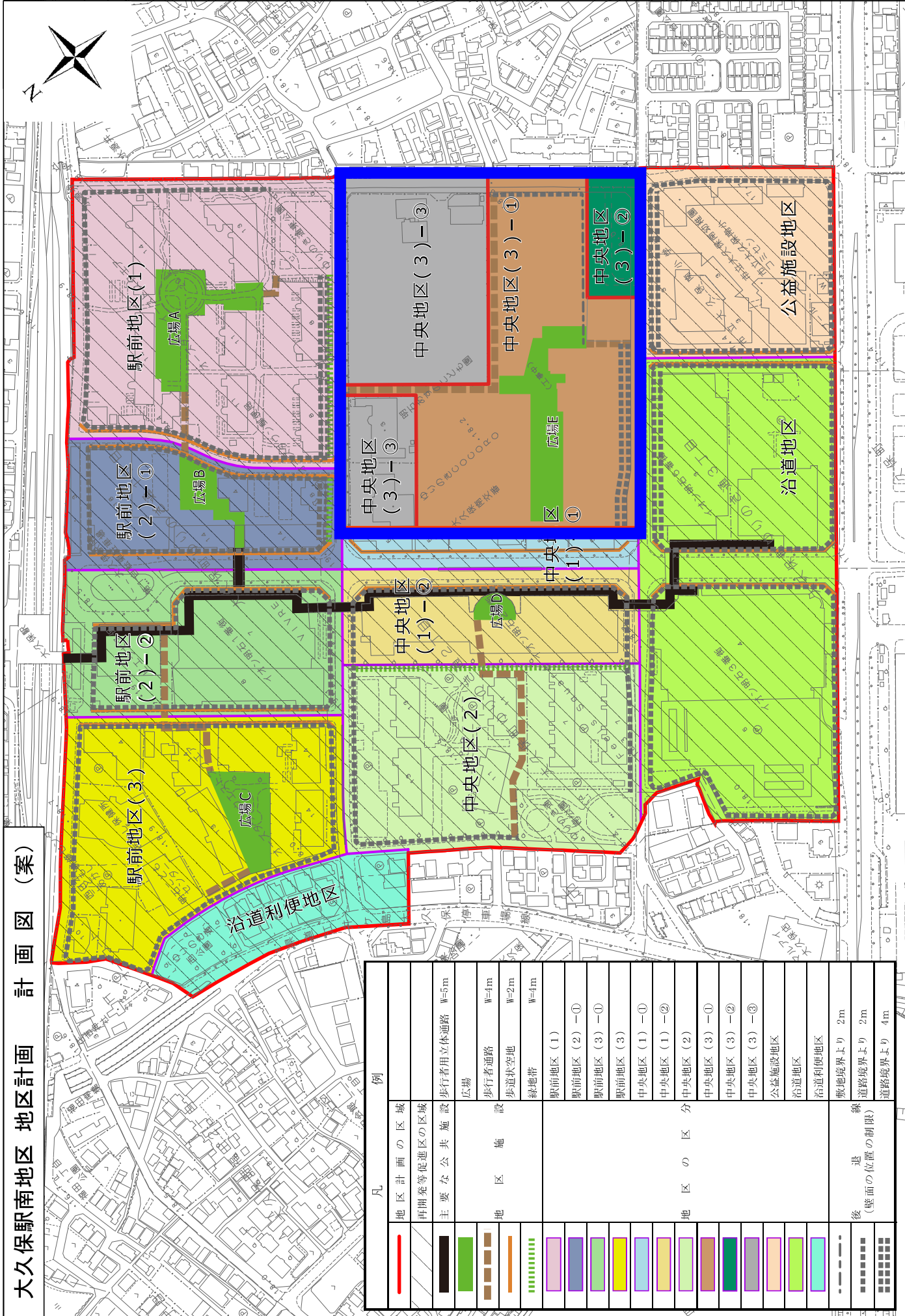
				マンション開発エリア	戸建て開発エリア
		地区の名称	沿道利便地区	中央地区(3)ー①	中央地区(3)ー②
地区整備計画	地区の区分	地区の面積	約1.0ha	約3.3ha	約0.3ha
	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1) ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設 2) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場その他これらに類するもの 3) ホテル又は旅館 4) 自動車教習所 5) 畜舎 6) カラオケボックスその他これに類するもの	建築することができる建築物は、次に掲げるものとする。 1) 共同住宅 2) 上記の建築物に附属するもの	建築することができる建築物は、次に掲げるものとする。 1) 戸建専用住宅 2) 自治会等の自治活動の目的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) 上記の建築物に附属するもの	
	敷地面積の最低限度	—	—	110 m ²	
	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度	10分の20	—	—	
	壁面の位置の制限	—	建築物の外壁もしくはこれに代わる柱又は高さ2m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、0.6m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ついて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、3m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、2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5m ² 以内であること。	
	建築物の高さの最高限度	—	—	10m	
	建築物等の形態又は意匠の制限	1)建築物は、周辺環境に調和した形態・意匠とする。 2)屋外広告物は、都市景観を配慮したものである。	1)建築物は、配置・形態・意匠・材料及び色彩に配慮し、全体として調和のとれたものとする。 2)屋外広告物は自己の用に供するもの、公共的目的で設置するもの及び冠婚葬祭等の目的で一時的に設置するものに限定するとともに、表示方法については美観を損なわないよう、形態・色彩・意匠等に十分配慮したものである。		

「区域、再開発等促進区の区域、地区の区分、主要な公共施設の配置、地区施設の配置及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

理 由 書

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る。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、地区計画を変更する。

大久保駅南地区 地区計画 計画図 (案)



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=6m
	広場
	歩行者通路 w=4m
	歩道状空地 w=2m
	緑地帯 w=4m
	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
	沿道便利地区
	敷地境界より 2m
	道路境界より 2m
	道路境界より 4m