

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	
地区建築物等に 関係する 計画	建築物等の用途の制限	<p>次に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>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</p> <p>2) ホテル又は旅館</p> <p>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。）</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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。）</p> <p>7) キャバレー、料理店その他これらに類するもの</p> <p>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。）</p> <p>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。）</p> <p>10) 自動車教習所</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>13) 倉庫業を営む倉庫</p> <p>14) 畜舎で床面積の合計が15平方メートルを超えるもの</p> <p>15) 工場</p> <p>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</p>	<p>次に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>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</p> <p>2) ホテル又は旅館</p> <p>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。）</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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。）</p> <p>7) キャバレー、料理店その他これらに類するもの</p>		
	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る。		

「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。