

明石市都市計画審議会
事前説明資料
平成29年11月13日
都市局都市整備室都市総務課

③ 東播都市計画地区計画（大道町地区地区計画）の変更について

[明石市決定]

大道町地区地区計画の変更について

1. 経緯

この度、「都市緑地法等の一部を改正する法律」が、平成 29 年 6 月 15 日に施行されました。これは、都市における緑地の保全及び緑化並びに都市公園の適切な管理を一層推進するとともに、都市内の農地の計画的な保全を図ることにより、良好な都市環境の形成に資するための法律です。この改正では複数の法律が改正されましたが、その一部として建築基準法も改正されました。

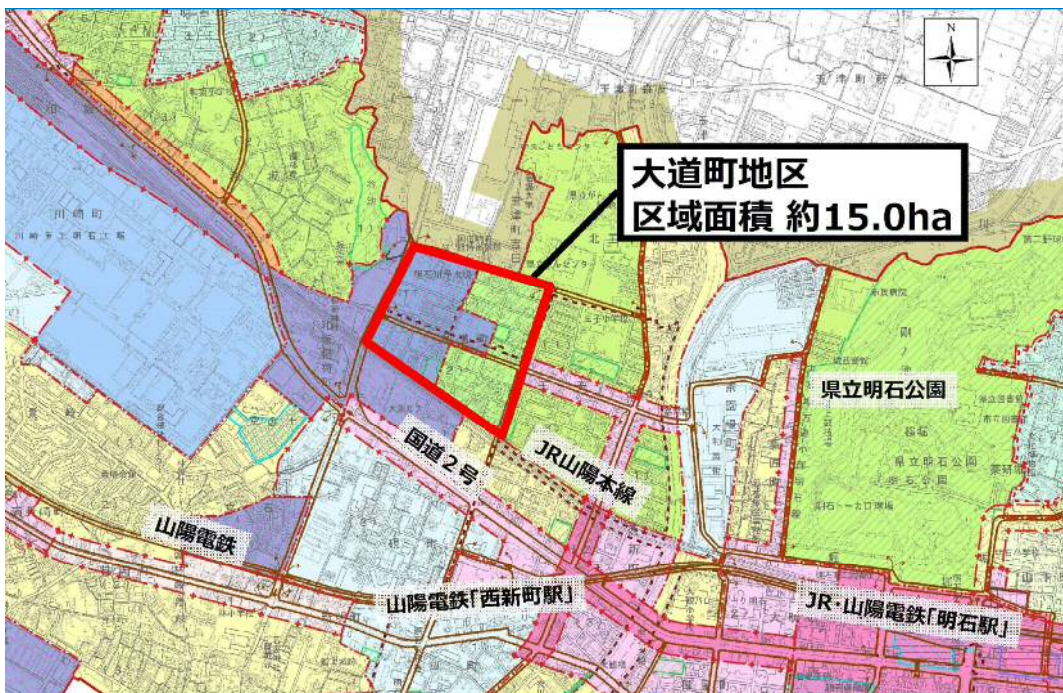
この建築基準法の改正に伴い、用途地域等内の建築物の制限（別表第 2）が変更となります。大道町地区地区計画（平成 25 年 2 月 12 日決定）において、建築してはならない建築物として、別表第 2 を引用しているため、従前と同様の制限内容とするため変更します。

【建築基準法 別表第 2 用途地域等内の建築物の制限】

項	改正前	改正後(平成 29 年 5 月 12 日公布) (平成 30 年 4 月 1 日施行)
⋮	⋮	新設 ⋮
(ち)	近隣商業地域内に建築してはならない建築物	田園住居地域内に建築することができる建築物
(り)	商業地域内に建築してはならない建築物	近隣商業地域内に建築してはならない建築物
(ぬ)	準工業地域に建築してはならない建築物	商業地域内に建築してはならない建築物
⋮	⋮	⋮

2. 地区計画（大道町地区）の概要 【P.3】位置図

当該地区の位置を下図に示します。



3. 都市計画変更原案の内容 【P.4】計画図

			変更前	変更後
建築物等に関する事項	地区の細区分	名称	住工共存地区 A	住工共存地区 A
		面積	約 1.1ha	約 1.1ha
	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) ホテル又は旅館 2) 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 (略) 7) 建築基準法（S25.5.24 法第 201 号）別表第 2 (り) の項第 3 号（1）から（20）に掲げる事業を営む工場 (略)	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 1) ホテル又は旅館 2) 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 (略) 7) 建築基準法（S25.5.24 法第 201 号）別表第 2 (ぬ) の項第 3 号（1）から（20）に掲げる事業を営む工場 (略)

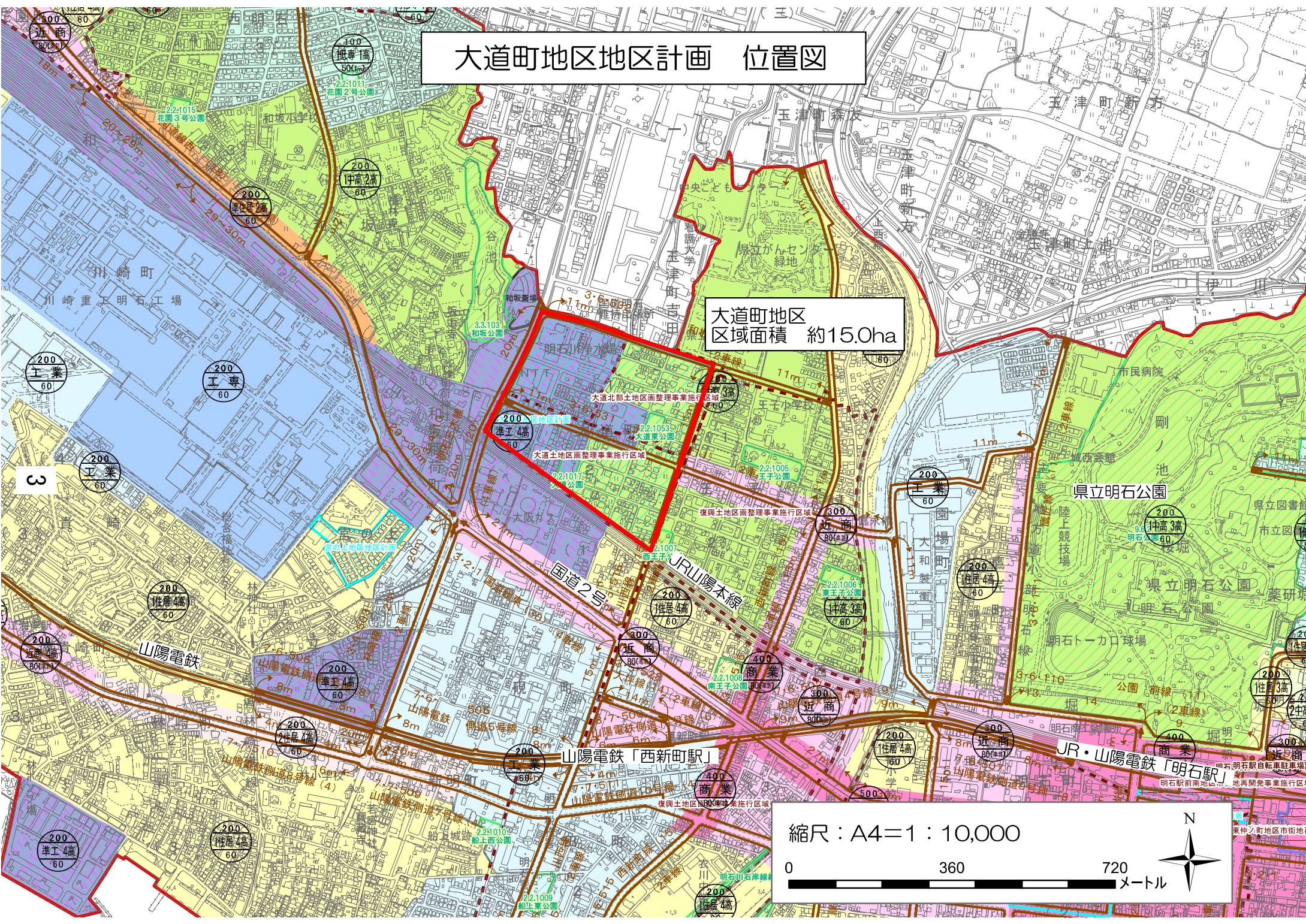
4. 現在までの取組と今後の予定

現在までの取組の経緯は以下のとおりです。

年 月	内 容	備 考
平成 29 年 9 月	関係地権者等説明会	
10 月	住民説明会	
11 月	都市計画審議会（事前説明）	
11~12 月	条例縦覧	（予定）
平成 30 年 1 月	法定縦覧	（予定）
2 月	都市計画審議会（本審議）	（予定）
4 月	都市計画決定（変更）の告示	（予定）

大道町地区地区計画 位置図

大道町地区
区域面積 約15.0ha

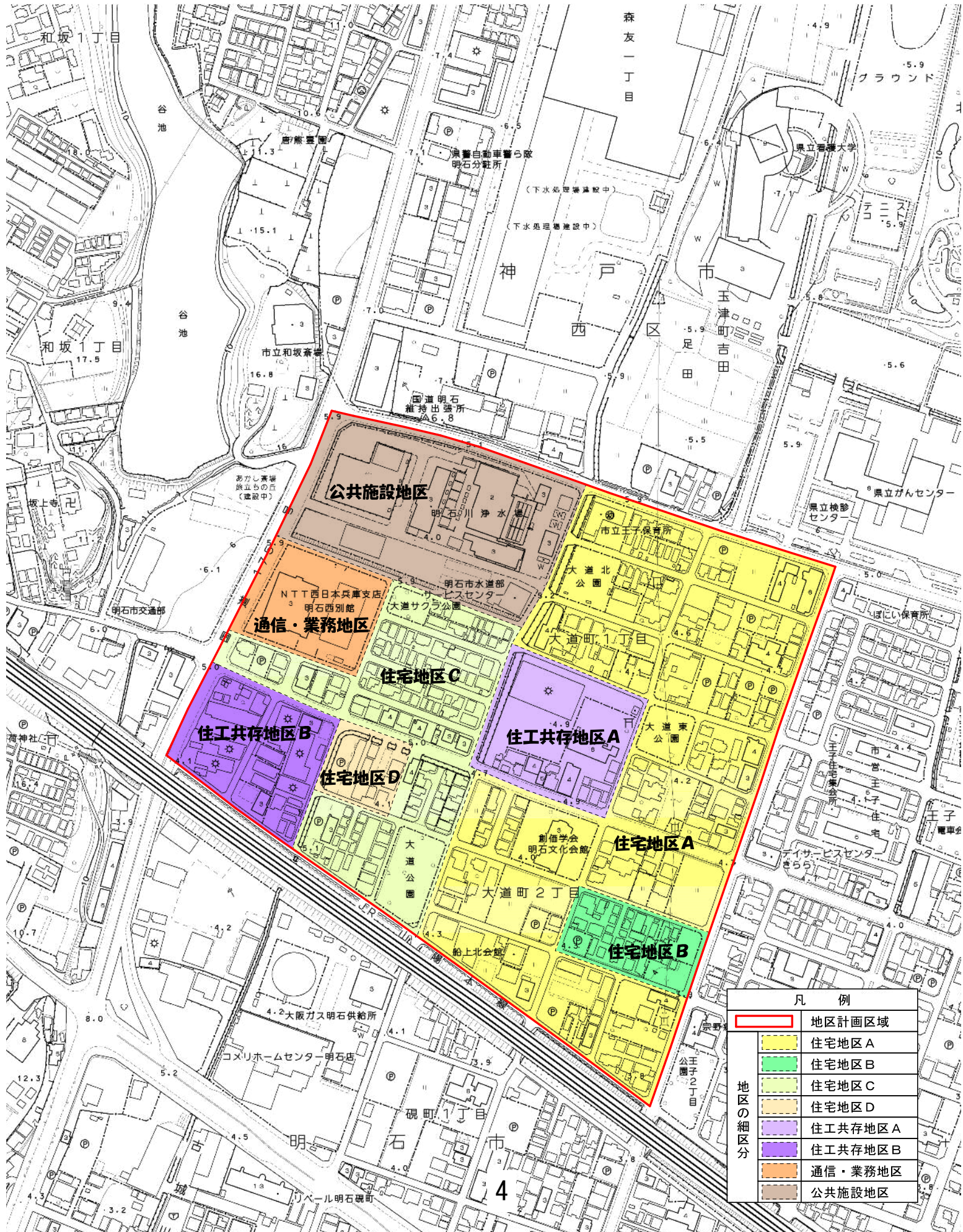
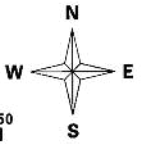
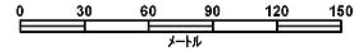


縮尺：A4=1：10,000



大道町地区地区計画 計画図

縮尺：A3=1：2,500



凡例	
	地区計画区域
	住宅地区A
	住宅地区B
	住宅地区C
	住宅地区D
	住工共存地区A
	住工共存地区B
	通信・業務地区
	公共施設地区

地区の細区分

計 画 書 (原案)

東播都市計画地区計画の変更 [明石市決定]

都市計画大道町地区地区計画を次のように変更する。

名 称	大道町地区地区計画	
位 置	明石市大道町1丁目及び2丁目の各一部	
面 積	約15.0ha	
地区計画の 目 標	<p>本地区は、明石市の東部、JR及び山陽電鉄明石駅より北西約1.5キロメートルに位置し、大道土地区画整理事業及び大道北部土地区画整理事業により整備された道路や公園等の都市基盤が充実し、緑豊かで閑静な居住環境と工場等が調和した既成市街地である。また、交通や生活の利便性の高さから工業系土地利用とともに戸建住宅地としての土地利用が進行している地区である。</p> <p>本計画は、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8区分し、それぞれの方針により土地利用を誘導する。</p> <p>(住宅地区A、B、C) 住宅を中心とした良好な住宅市街地の形成を図る。</p> <p>(住宅地区D) 住宅と店舗等が調和した良好な住宅市街地の形成を図る。</p> <p>(住工共存地区A、B) 住宅と工場等が調和した居住環境の維持・保全を図る。</p> <p>(通信・業務地区) 周辺環境と調和した通信・業務機能としての土地利用を図る。</p> <p>(公共施設地区) 周辺環境と調和した公共施設としての土地利用を図る。</p>
	地区施設の 整備の方針	<p>既存の道路、公園等の機能や目的が損なわれないよう、維持・保全に努める。</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>

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の細区分	名称	住宅地区A	住宅地区B	
			面積	約6.5ha	約0.5ha	
		建築物等の用途の制限				
		建築物の高さの最高限度	19メートル			
		建築物等の形態又は意匠の制限	1) 建築物の屋上には、広告物を設置してはならない。			

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の 細区分	名称	住宅地区C	住宅地区D
			面積	約2.4ha	約0.4ha
		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。 建築基準法（S25.5.24 法律第201号）別表第2（は）の項に掲げるもの	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 1）ホテル又は旅館 2）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 3）カラオケボックスその他これらに類するもの 4）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 5）劇場、映画館、演芸場又は観覧場 6）キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの 7）自動車教習所 8）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 9）建築物に附属する自動車車庫で建築基準法施行令（S25.11.16 法律第338号）第130条の5の5に掲げるもの 10）倉庫業を営む倉庫 11）畜舎 12）工場（建築基準法施行令（S25.11.16 法律第338号）第130条の6に掲げるものを除く。） 13）建築基準法施行令（S25.11.16 法律第338号）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（建築基準法（S25.5.24 法律第201号）別表第2（は）の項第8号に規定するものを除く。）
		建築物の高さの最高限度		19メートル	
建築物等の形態又は意匠の制限		1）ネオンサイン等を使用する広告物を設置してはならない。ただし、建築物を利用するものでネオン管の露出していないもの又はLEDサインを使用しないものを除く。 2）光源の点滅する広告物を設置してはならない。 3）建築物の屋上には、広告物を設置してはならない。			

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の	名称	住工共存地区A	住工共存地区B
		細区分	面積	約1.1ha	約1.0ha
		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) ホテル又は旅館</p> <p>2) 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</p> <p>3) カラオケボックスその他これらに類するもの</p> <p>4) 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>5) 劇場、映画館、演芸場又は観覧場</p> <p>6) キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの</p> <p>7) 建築基準法（S25.5.24 法第201号）別表第2（ぬ）の項第3号（1）から（20）に掲げる事業を営む工場</p> <p>8) 建築基準法施行令（S25.11.16 法律第338号）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（建築基準法（S25.5.24 法律第201号）別表第2（は）の項第8号に規定するものを除く。）</p>	<p>次に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>1) ホテル又は旅館</p> <p>2) 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</p> <p>3) カラオケボックスその他これらに類するもの</p> <p>4) 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>5) 劇場、映画館、演芸場又は観覧場</p> <p>6) キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの</p>
		建築物の高さの最高限度		/	
建築物等の形態又は意匠の制限		<p>1) ネオンサイン等を使用する広告物を設置してはならない。ただし、建築物を利用するものでネオン管の露出していないもの又はLEDサインを使用しないものを除く。</p> <p>2) 光源の点滅する広告物を設置してはならない。</p> <p>3) 建築物の屋上には、広告物を設置してはならない。</p>	<p>1) ネオンサイン等を使用する広告物を設置してはならない。ただし、建築物を利用するものでネオン管の露出していないもの又はLEDサインを使用しないものを除く。</p> <p>2) 光源の点滅する広告物を設置してはならない。</p>		

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の細区分	名称	通信・業務地区	公共施設地区	
			面積	約0.8ha	約2.3ha	
		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) ホテル又は旅館</p> <p>2) 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</p> <p>3) カラオケボックスその他これらに類するもの</p> <p>4) 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>5) 劇場、映画館、演芸場又は観覧場</p> <p>6) キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの</p> <p>7) 自動車教習所</p> <p>8) 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>9) 建築物に附属する自動車車庫で建築基準法施行令（S25.11.16法律第338号）第130条の5の5に掲げるもの</p> <p>10) 倉庫業を営む倉庫</p> <p>11) 畜舎</p> <p>12) 工場（建築基準法施行令（S25.11.16法律第338号）第130条の5の2第3号及び第4号に掲げるもので2階以下の部分にあるものを除く。）</p> <p>13) 建築基準法施行令（S25.11.16法律第338号）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（建築基準法（S25.5.24法律第201号）別表第2（は）の項第8号に規定するものを除く。）</p>		<p>次に掲げる建築物以外は、建築してはならない。</p> <p>1) 建築基準法（S25.5.24法律第201号）別表第2（は）の項に掲げるもの</p> <p>2) 水道法（S32.06.15法律第177号）第3条第8項に掲げる施設</p> <p>3) 前各項の建築物に附属するもの</p>	
		建築物の高さの最高限度			19メートル	
		建築物等の形態又は意匠の制限	<p>1) ネオンサイン等を使用する広告物を設置してはならない。ただし、建築物を利用するものでネオン管の露出していないもの又はLEDサインを使用しないものを除く。</p> <p>2) 光源の点滅する広告物を設置してはならない。</p> <p>3) 建築物の屋上には、広告物を設置してはならない。</p>			

「区域、地区の細区分は、計画図表示のとおり」

理 由

別添理由書のとおり

理 由 書

都市緑地法等の一部を改正する法律の施行に伴う、建築基準法の一部改正に伴い、従前と同様の制限内容とするため地区計画を変更する。