

令和4年度第2回明石市都市計画審議会 事前説明事項

2022年(令和4年)10月31日

都市局都市整備室都市総務課

② 東播都市計画地区計画（大久保町丁田地区地区計画）
の決定について〔明石市決定〕

1. 経緯

本地区は、JR 大久保駅から北に約 400mの位置にあり、交通上の立地条件が良く、一団の共同住宅跡地の開発事業により、新たに戸建て住宅を主体とする市街地が形成されるものです。また、開発区域の面積は明石市都市計画マスタープランに基づく地区計画推進地区の規模を有しています。

そこで、敷地の細分化などによる居住環境の悪化を防止するとともに、地域特性に応じた建築物を誘導し、より良い住宅市街地の維持・保全を図るため、地区計画を決定します。

年 月	内 容	備 考
令和3年 9月	開発事業事前相談開始（開発審査課）	
令和4年 4月	地区計画の策定に関する覚書 締結	
	関係機関等協議	
8月	開発許可	
9月	知事下協議	意見なし
10月	都市計画審議会（事前説明）	

2. 都市計画決定原案の内容

当該地区の内容を【P.3～6】位置図・計画書・計画図に示します。

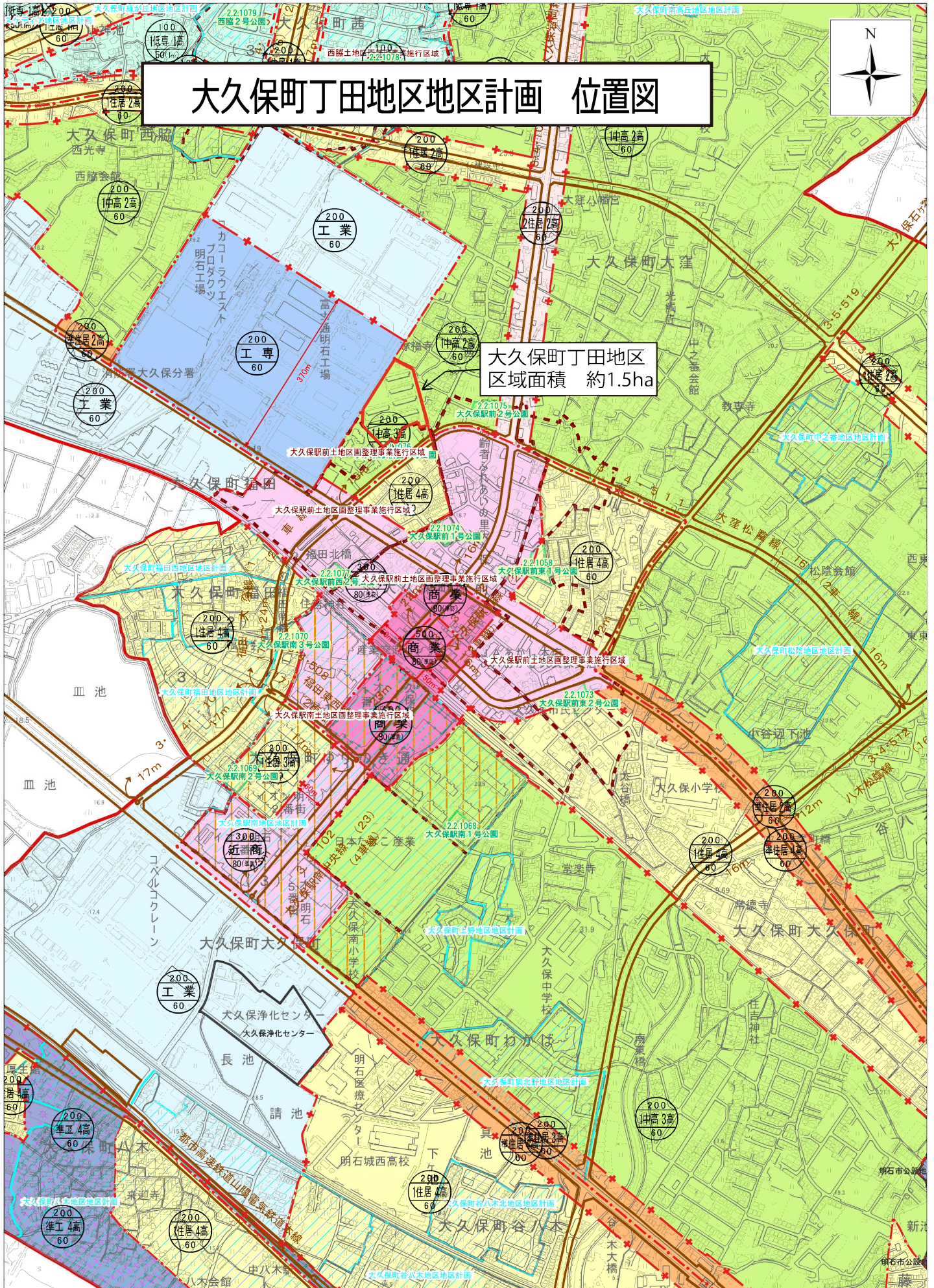
名 称	大久保町丁田地区地区計画	
位 置	明石市大久保町大窪の一部	
面 積	約 1.5 ha	
地区計画の目標	<p>本地区は、明石市の中央部に位置する。</p> <p>本計画は、戸建住宅の開発事業により形成される住宅市街地について、敷地の細分化などによる居住環境の悪化を防止するとともに、地域特性に応じた建築物を誘導し、より良い住宅市街地の維持・保全を図ることを目標とする。</p>	
区域の整備・開発及び 保全に関する方針	土 地 利 用 の 方 針	良好な住宅市街地が形成されるよう、うるおいとゆとりある空間を創出する土地利用を図る。
	地区施設の整備の方針	開発事業により整備される道路や公園等の機能の維持・保全を図り、安全で快適な公共空間の形成に努める。
	建築物等の整備の方針	周辺住宅地の住環境に配慮するとともに、うるおいとゆとりある市街地環境が形成されるように、建築物等の規制、誘導を図る。

地区整備計画	建築物等に関する事項	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) 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) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの
		建築物の敷地面積の最低限度	100平方メートル
		壁面の位置の制限	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、0.5メートル以上とする。 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いずれかに該当する場合には、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	12メートル
		建築物等の形態若しくは意匠の制限	屋根、外壁等の色彩は良好な居住環境にふさわしい落ちついたものとする。

3. 今後の予定

今後の予定は以下のとおりです。

年月	内容	備考
令和4年11月	条例縦覧	3週間（内、縦覧2週間）
11～12月	知事本協議	
12月	法定縦覧	2週間
令和5年1月	都市計画審議会（本審議）	
	都市計画決定の告示	
6月	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改正	



大久保町丁田地区地区計画 位置図

大久保町丁田地区
区域面積 約1.5ha

縮尺 1:10,000



計 画 書 (素 案)

東播都市計画地区計画の決定 [明石市決定]

都市計画大久保町丁田地区地区計画を次のように決定する。

名 称	大久保町丁田地区地区計画	
位 置	明石市大久保町大窪の一部	
面 積	約 1.5 ha	
地区計画の 目 標	<p>本地区は、明石市の中央部に位置する。</p> <p>本計画は、戸建住宅の開発事業により形成される住宅市街地について、敷地の細分化などによる居住環境の悪化を防止するとともに、地域特性に応じた建築物を誘導し、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	良好な住宅市街地が形成されるよう、うるおいとゆとりある空間を創出する土地利用を図る。
	地 区 施 設 の 整 備 の 方 針	開発事業により整備される道路や公園等の機能の維持・保全を図り、安全で快適な公共空間の形成に努める。
	建 築 物 等 の 整 備 の 方 針	周辺住宅地の住環境に配慮するとともに、うるおいとゆとりある市街地環境が形成されるように、建築物等の規制、誘導を図る。

地区整備計画	建築物等に関する事項	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) 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) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの
		建築物の敷地面積の最低限度	100平方メートル
		壁面の位置の制限	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、0.5メートル以上とする。 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いずれか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	12メートル
		建築物等の形態若しくは意匠の制限	屋根、外壁等の色彩は良好な居住環境にふさわしい落ち着いたものとする。

「区域は、計画図表示のとおり」

理 由

当該地は、JR 大久保駅から北に約 400m の位置にあり、交通上の立地条件が良く、一団の共同住宅跡地の開発事業により、新たに戸建て住宅を主体とする市街地が形成される地区である。また、開発区域の面積は明石市都市計画マスタープランに基づく地区計画推進地区の規模を有している。

そこで、敷地の細分化などによる居住環境の悪化を防止するとともに、地域特性に応じた建築物を誘導し、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。

