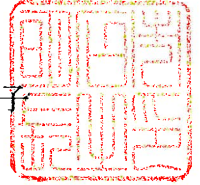


議案第3号

明 都 議 第 3 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



東播都市計画高度地区の変更〔明石市決定〕

みだしのことについて、都市計画法第21条第2項において準用する同法第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。

計 画 書 (案)

東播都市計画高度地区の変更 (明石市決定)

都市計画高度地区を次のように変更する。

種 類	面 積	建築物の高さの最高限度又は最低限度	備 考
高度地区 (第 1 種)	約 591 ha	建築物の各部分の高さ (地盤面からの高さによる。以下同じ。) は、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平線距離に 0.6 を乗じて得たものに 5 メートルを加えたもの以下とする。	
高度地区 (第 2 種)	約 424 ha	建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平線距離が 8 メートル未満の範囲にあっては当該水平距離に 1 を乗じて得たものに 7 メートルを加えたもの以下とし、真北方向の水平距離が 8 メートル以上の範囲にあっては当該水平距離から 8 メートルを減じたものに 0.6 を乗じて得たものに 15 メートルを加えたもの以下とし、かつ、建築物の高さ (建築基準法施行令第 2 条第 1 項第 6 号に規定するものをいう。) は 15 メートル以下とする。	
高度地区 (第 3 種)	約 787 ha	建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平線距離が 8 メートル未満の範囲にあっては当該水平距離に 1 を乗じて得たものに 7 メートルを加えたもの以下とし、真北方向の水平距離が 8 メートル以上の範囲にあっては当該水平距離から 8 メートルを減じたものに 0.6 を乗じて得たものに 15 メートルを加えたもの以下とする。	
高度地区 (第 4 種)	約 1,272 ha	建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平線距離が 8 メートル未満の範囲にあっては当該水平距離に 1.25 を乗じて得たものに 10 メートルを加えたもの以下とし、真北方向の水平距離が 8 メートル以上の範囲にあっては当該水平距離から 8 メートルを減じたものに 0.6 を乗じて得たものに 20 メートルを加えたもの以下とする。	
合 計	約 3,074 ha		

種 類	面 積	建築物の高さの最高限度 又は最低限度	備 考
た だ し	<p>1 制限の緩和措置</p> <p>(1) 北側の前面道路の反対側に水面、線路敷その他これらに類するものがある場合又は建築物の敷地が北側で水面、線路敷その他これらに類するものに接する場合においては、当該前面道路の反対側の境界線又は当該水面、線路敷その他これらに類するものに接する隣地境界線は、当該水面、線路敷その他これらに類するものの幅の2分の1だけ外側にあるものとみなす。</p> <p>(2) 建築物の敷地の地盤面が北側の隣地（北側に前面道路がある場合においては、当該前面道路の反対側の隣接地をいう。以下同じ。）の地盤面（隣地に建築物がない場合においては、当該隣地の平均地表面をいう。以下同じ。）より1メートル以上低い場合においては、その建築物の敷地の地盤面は当該高低差から1メートルを減じたものの2分の1だけ高い位置にあるものとみなす。</p> <p>(3) 建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第131条の2第2項の規定により計画道路又は、予定道路を前面道路とみなす場合においては、その計画道路又は、予定道路内の隣地境界線はないものとみなす。</p> <p>(4) 建築基準法（昭和25年法律第201号）第86条第1項の規定により一の敷地とみなされる建築物については、当該一団地を建築物の一の敷地とみなす。</p> <p>2 適用の除外</p> <p>(1) 都市計画法（昭和43年法律第100号）の規定により定められた一団地の住宅施設、市街地再開発事業の施行区域内に建築される建築物及び住宅地区改良法（昭和35年法律第84号）第2条第1項に規定する住宅地区改良事業により建築される建築物については、この限りではない。</p> <p>(2) この規定の適用の際、現に存する建築物又は現に建築、修繕もしくは模様替の工事中の建築物がこの規定に適合しない部分を有する場合においては、当該部分についてはこの限りではない。</p> <p>3 許可による特例</p> <p>次の各号の一に該当する建築物で、市長が周囲の居住環境を害するおそれがないと認め、許可した場合においては、この限りではない。</p> <p>(1) 建築基準法第59条の2第1項の規定により建築基準法施行令第136条に定められた敷地内の空地及び敷地面積の規模を有する敷地に建築される建築物。</p> <p>(2) その他、公益上やむを得ないと認められるもの。</p>		

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

理 由

別添理由書のとおり


理 由 書

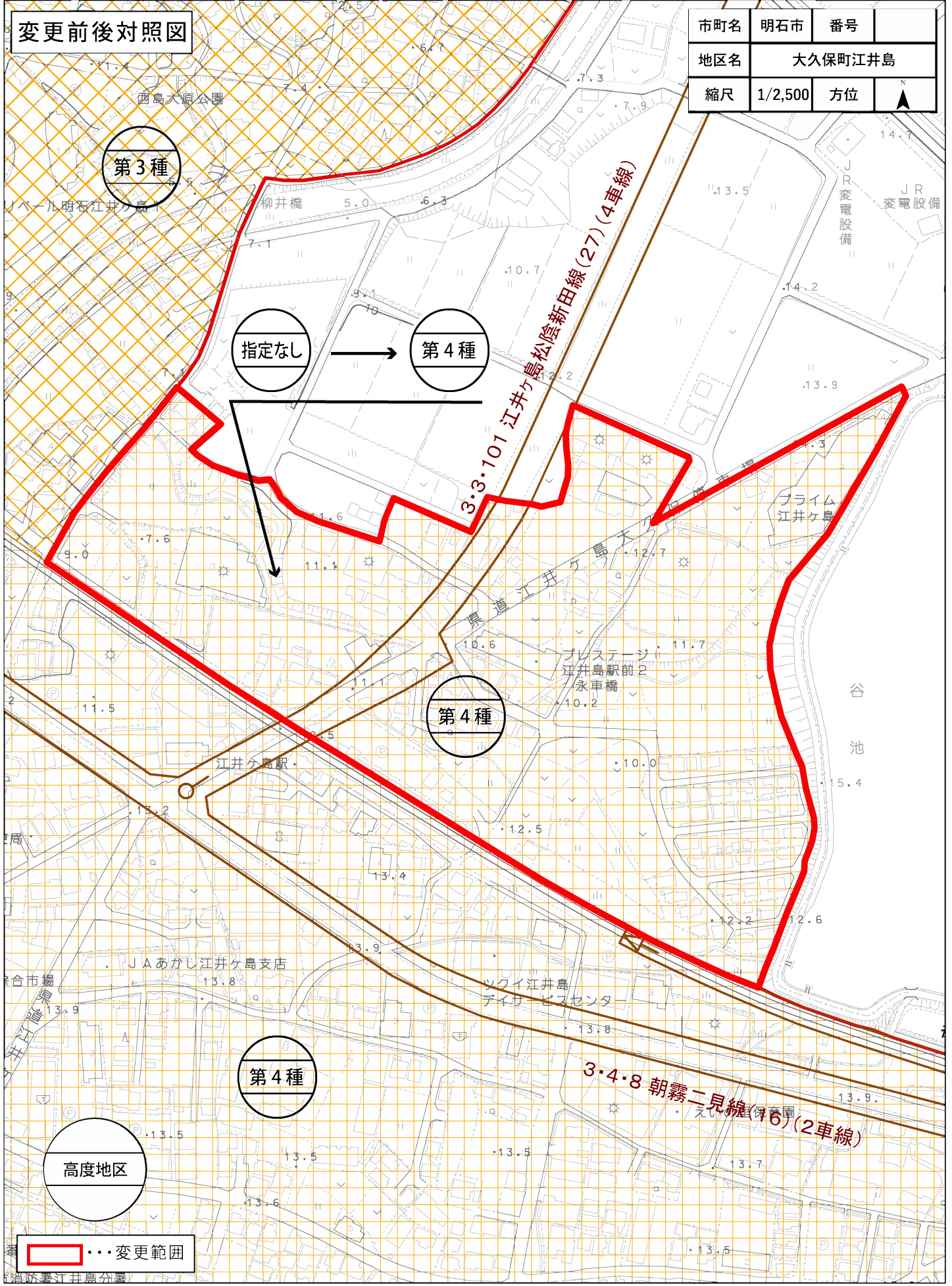
このたび指定する用途地域を補完し市街地の良好な居住環境の維持保全を図るため、高度地区を変更するものである。

変更前後対照表

種 類	変更前	変更後	増 減	備 考
高度地区（第1種）	約 591 ha	約 591 ha	約 ±0.0 ha	
高度地区（第2種）	約 424 ha	約 424 ha	約 ±0.0 ha	
高度地区（第3種）	約 787 ha	約 787 ha	約 ±0.0 ha	
高度地区（第4種）	約 1,265 ha	約 1,272 ha	約 +6.8 ha	
合 計	約 3,067 ha	約 3,074 ha	約 +6.8 ha	

変更前後対照図


市町名	明石市	番号	
地区名	大久保町江井島		
縮尺	1/2,500	方位	

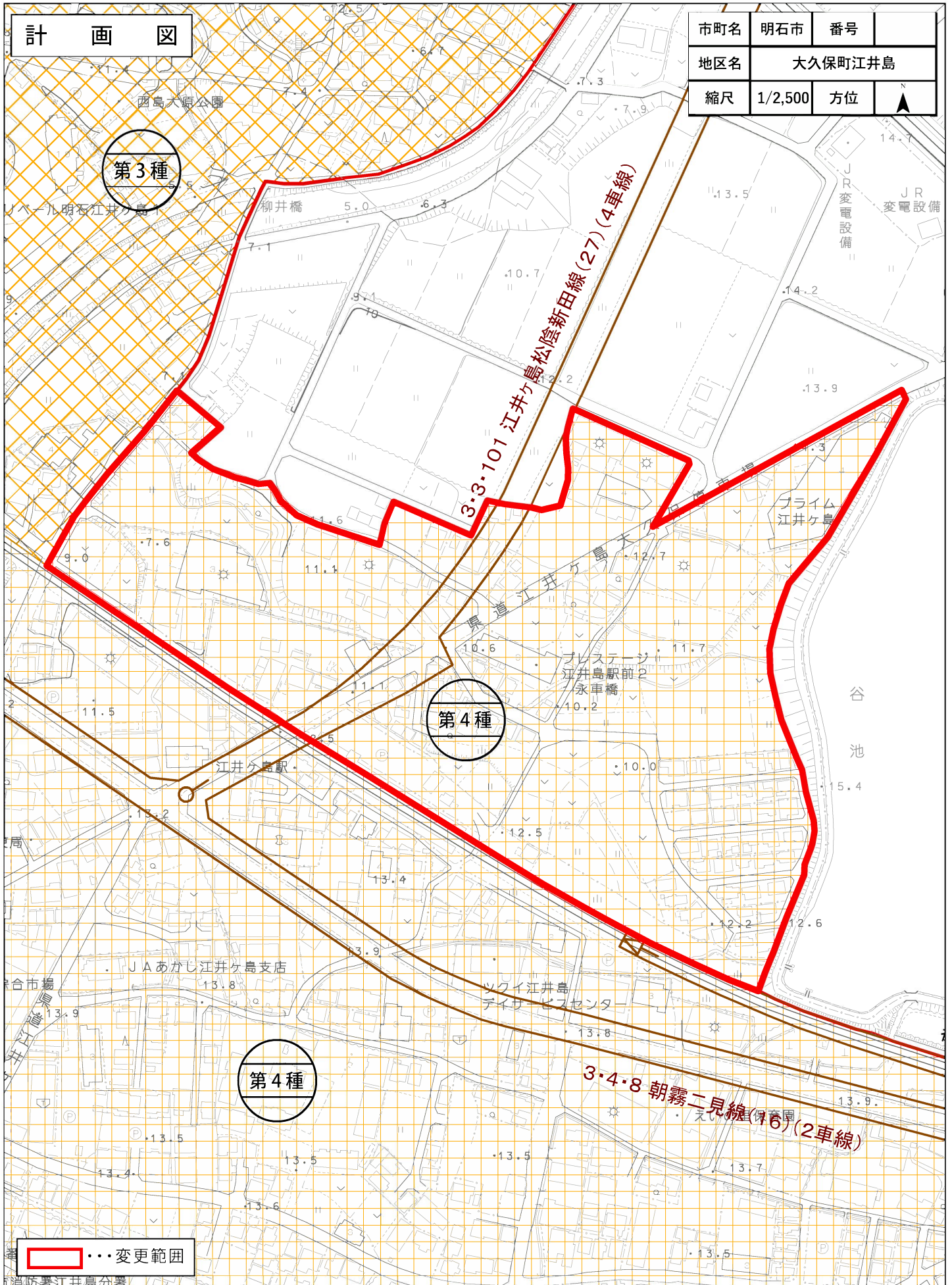


1:2,500



計 画 図

市町名	明石市	番号	
地区名	大久保町江井島		
縮尺	1/2,500	方位	



1:2,500



関係機関等協議一覧表

東播都市計画用途地域、高度地区、特別用途地区の変更

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「ワンドフル江井島」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

東播都市計画用途地域、高度地区、特別用途地区の変更

事 項	時 期	備 考
県 下 協 議	令和5年4月13日～4月27日	
知 事 協 議	令和5年10月27日～11月13日	
知 事 協 議 の 回 答	令和5年11月13日	
縦 覧 公 告	令和5年12月12日	意見書提出
案 の 縦 覧	令和5年12月12日から 令和5年12月26日まで	(有・ 無)
都 市 計 画 審 議 会	令和6年 1月30日 (予定)	
決 定 告 示	令和6年 5月 (予定)	