

令和4年度第3回明石市都市計画審議会 報 告 事 項

2023年(令和5年)1月27日

都市局都市整備室都市総務課

①江井ヶ島駅北地区の区域区分の変更・
地区計画の策定等について

1 趣旨

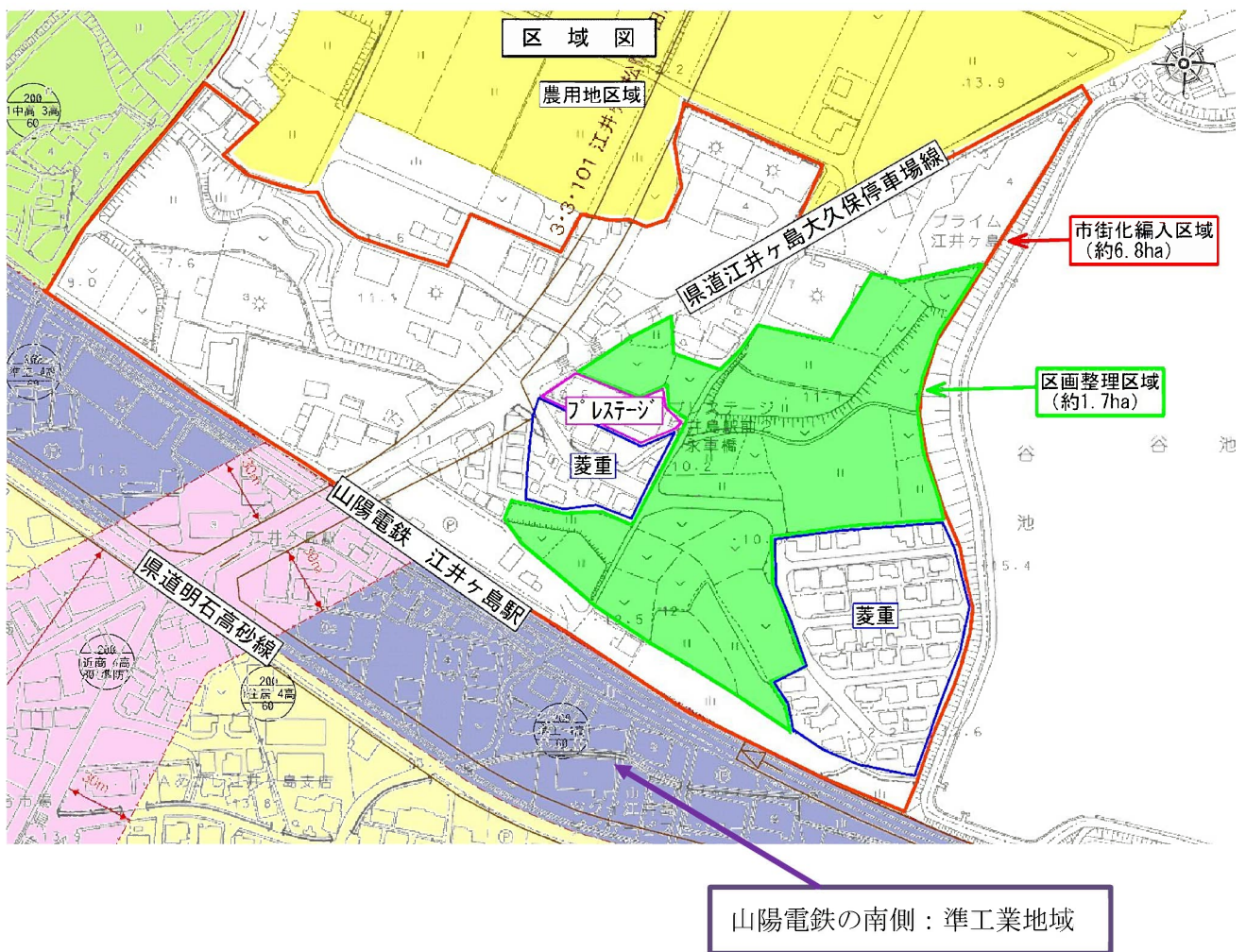
山陽電鉄江井ヶ島駅北地区については、駅に隣接しており、住宅や工場などが密集している中、現在は都市計画では「市街化調整区域」であり、様々な建築制限が伴うことから、今後のまちの発展や維持に課題があるところです。

そうしたことから、地域では、「江井ヶ島駅北 より良いまちづくり会」（役員：9名、会員：区域内権利者171名）を設立し、「都市計画の変更（市街化編入）」と「区画整理の実施」を目指して、計画の検討や合意形成を進めてきました。

この度、地域にて、まちづくりの計画案の策定と一定の合意形成を図ることができ、市へ都市計画の要望書が提出されましたので、市街化編入等の都市計画の変更手続きを進めてまいります。

2 地区の概要（別紙1「位置図」、別紙2「航空写真」参照）

- 江井ヶ島駅北側に隣接する住宅や工場、田畑が複合的に存在する市街化調整区域
- 面積は約6.8ha
- 中央の南北を県道江井ヶ島大久保停車場線が通る
- 西側は主に工場や事務所など、東側はマンション（プレステージ）や菱重住宅（過去に実施された戸建て開発）がある
- 東側の田畑では、約1.7haの区画整理事業を計画中



3 これまでの取組経緯

平成 21～24 年 (2009 年～2012 年)	地域の有志にて勉強会開催
平成 25 年 (2013 年)	地域主催の説明会の開催・今後の取組へのアンケート実施
平成 26～27 年 (2014 年～2015 年)	市が特定保留（市街化編入の予定設定）の手続き（県へ） 地域が区画整理事業の検討
平成 28 年 (2016 年)	特定保留の指定（県）・市への区画整理の技術援助申請
平成 29～30 年 (2017 年～2018 年)	地域が市「アドバイザー制度」の活用による市街化編入を検討 ・まちづくりアンケート、報告会の実施 ・「江井ヶ島駅北 より良いまちづくり会」の設立
令和元年～3 年 (2019 年～2021 年)	地域が市「まちづくり助成制度」の活用による市街化編入検討 ・地区計画アンケートの実施 ・都市計画案の説明会、意向確認書の回収
令和 4 年 (2022 年)	区画整理事業構想案の説明会、意向確認書の回収 ・臨時総会にて議案が可決され、市へ要望書を提出

4 都市計画の変更要望案の概要（別紙 3「要望書」参照）

（1）市街化編入の概要

- 編入区域 : 駅北側の約 6.8ha（用途地域は「準工業地域」を想定）

（2）地区計画の概要

- 地区計画の策定：区域を 3 つに分割して「高さ」と「用途」の制限を追加

5 都市計画の変更要望案に対する合意形成の状況

- 意向確認書：回収率 66%（113 名／171 名） 同意率 約 9 割（100 名／113 名）

6 今後のスケジュール（案）

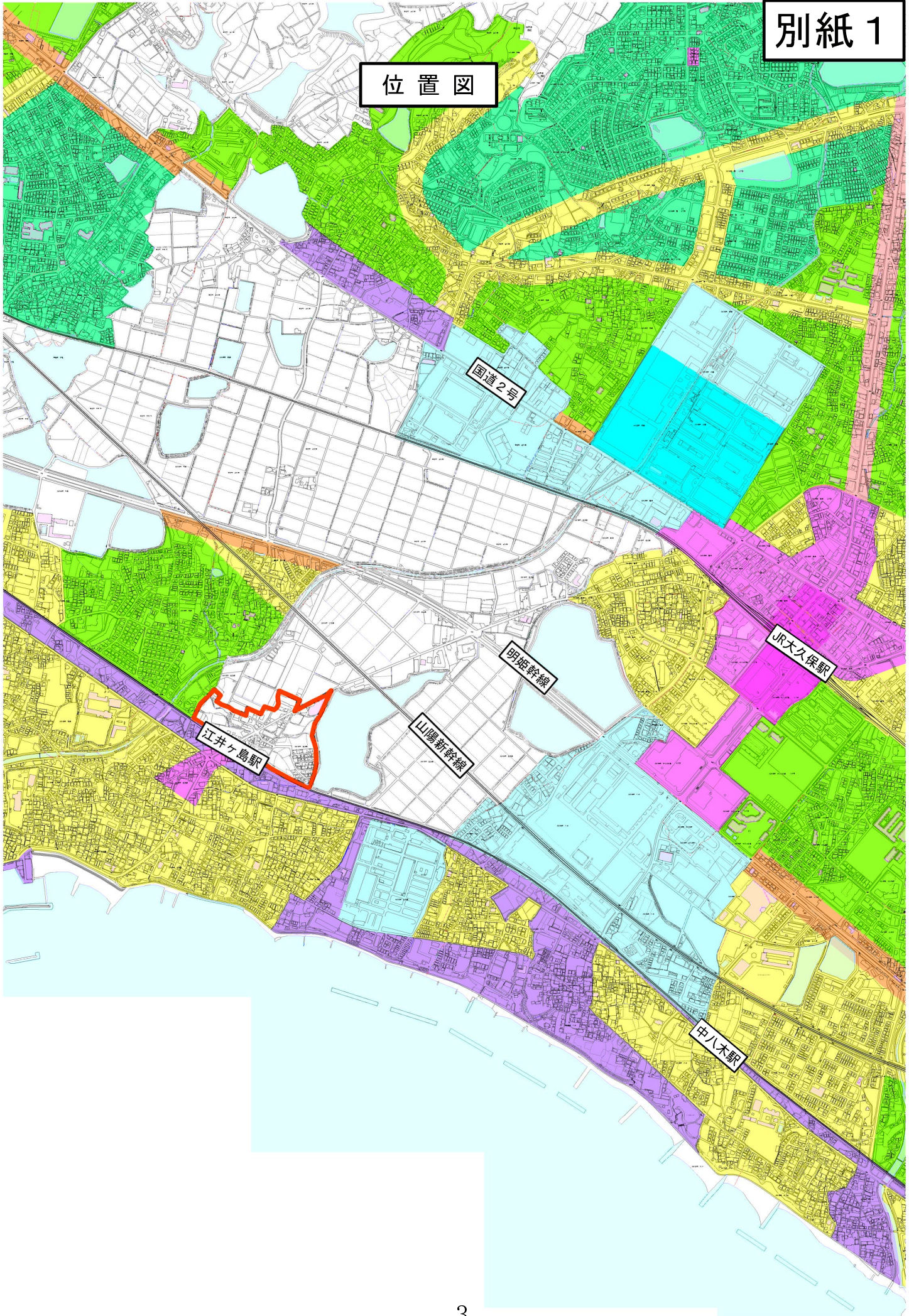
2023 (R5) 年度：(明石市)・都市計画（案）の作成

- ・説明会、意見募集の実施
- ・都市計画審議会（市）へ諮問
- ・県へ変更の申し出
- (兵庫県)・公聴会の実施、国との事前協議

2024 (R6) 年度：(兵庫県)・法定縦覧

- ・都市計画審議会（県）で審議
(都市計画審議会（市）で用途地域、地区計画、立地適正化計画の変更を審議)
- ・国の同意協議
- ・都市計画変更の告示

位置図



別紙 2

航空写真

農用地区域

国道江井ヶ島大久保停留所線

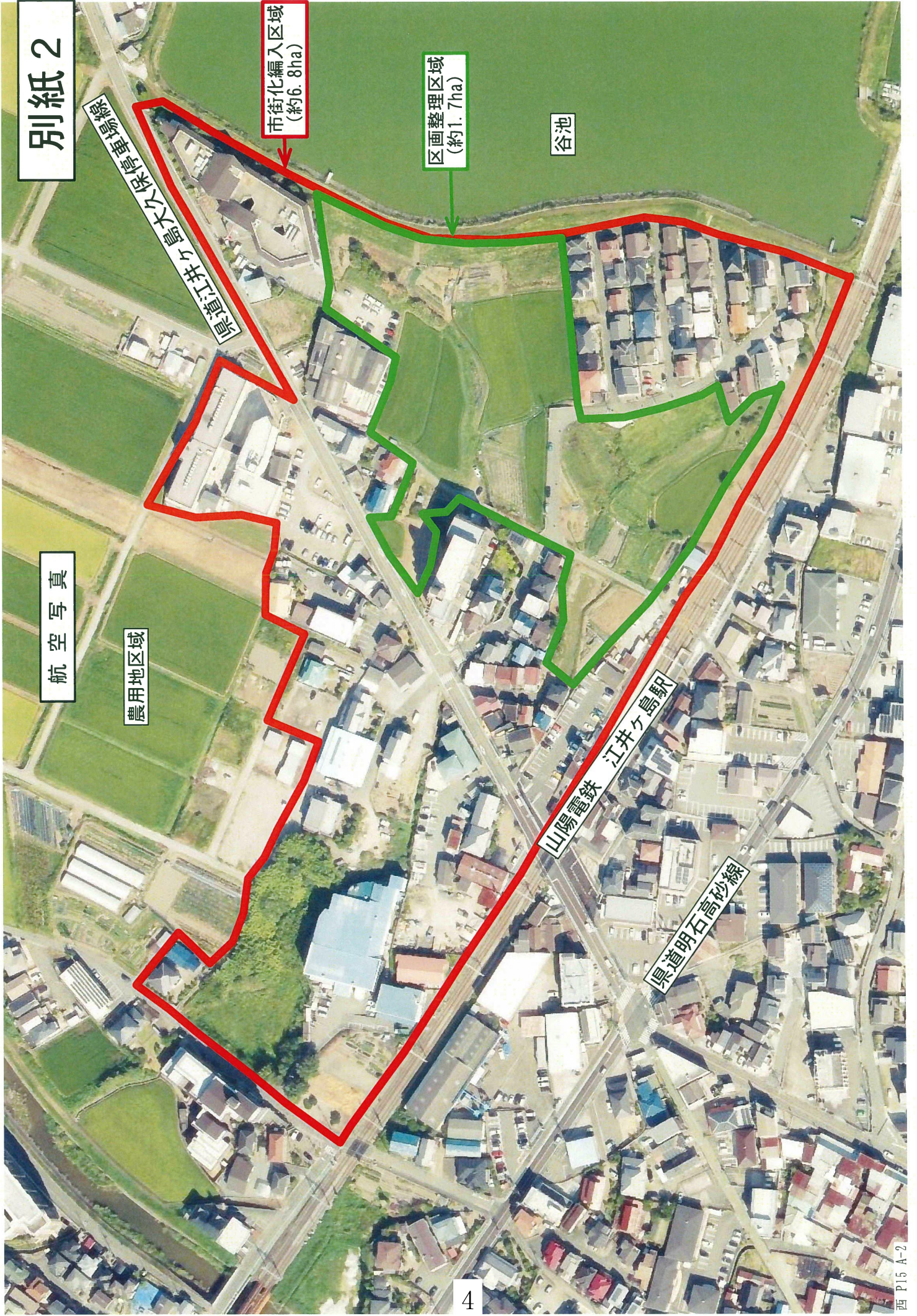
市街化編入区域
(約6.8ha)

区画整理区域
(約1.7ha)

谷池

山陽電鉄 江井ヶ島駅

国道明石高砂線



江井ヶ島駅北地区 都市計画の変更(要望)

【まちづくりの目標】

江井ヶ島駅北地区は、駅前という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とが調和しながら、良好な居住環境の形成を誘導するとともに、より良い住宅市街地の維持・保全を図ることを目標とします。

① 市街化区域^{※1} への変更

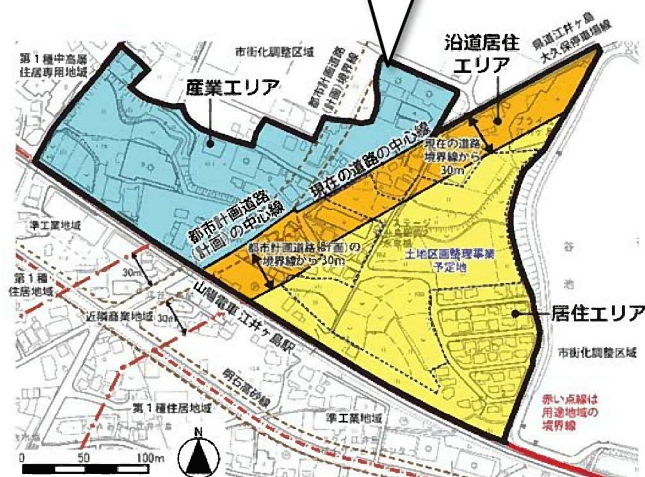
市街化区域へ変更することを要望します。

② 地区計画^{※2} により建築物等の高さ・用途を制限

市街化区域に変更されると、用途地域は『準工業地域』に指定されることが想定されます。『準工業区域』は、比較的制限が緩やかで、様々な用途や形態の建物が建つ恐れがあります。

そこで本地区では地区計画の導入による建築物等の『高さの最高限度』と『用途の制限(建てられないもの)』を要望します。

＜都市計画(変更)の対象区域＞
用途地域は準工業地域を想定



＜建築物等に関する制限＞

現在ある建築物等には適用されません。原則として新築・建替え・増改築などをするとときに適用されます。

■ 建築物の『高さの最高限度』

■ 建築物等の『用途の制限(建てられないもの)』

居住 エリア	沿道居住 エリア	産業 エリア
10m以下 (2～3階程度 以下)		15m以下 (5階程度 以下)

居住 エリア	沿道居住 エリア	産業 エリア
『準工業地域』並みの制限 + ＜さらに制限する用途＞ ・ 一戸当たりの 専用面積が 40㎡未満の 共同住宅 ・ 遊技施設・風俗施設 ・ 事務所等 ・ ホテル・旅館 など		『準工業地域』並みの制限 + ＜さらに制限する用途＞ ・ 一戸当たりの 専用面積が 40㎡未満の 共同住宅 ・ 遊技施設・風俗施設 ・ ホテル・旅館

※1 『市街化区域』に変更した場合の主な特徴(変化)は以下の通りです。

- ・ 公共施設整備や「土地区画整理事業」などの面的な整備を進めることができます。
- ・ 原則として500㎡未満の開発行為は、都市計画法による許可が不要となります。
- ・ 他の市街化区域と同様に、都市計画税が発生します。

※2 『地区計画』とは、地域の特性に応じて独自の土地利用のルールを設けるしくみです。用途地域に上乗せするかたちで、建物の規模や用途を制限することができます。