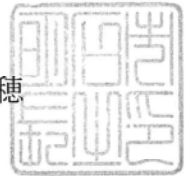


議案第1号

明 都 議 第 1 号
2020年(令和2年)8月7日

明石市都市計画審議会
会長 安田 丑作 様

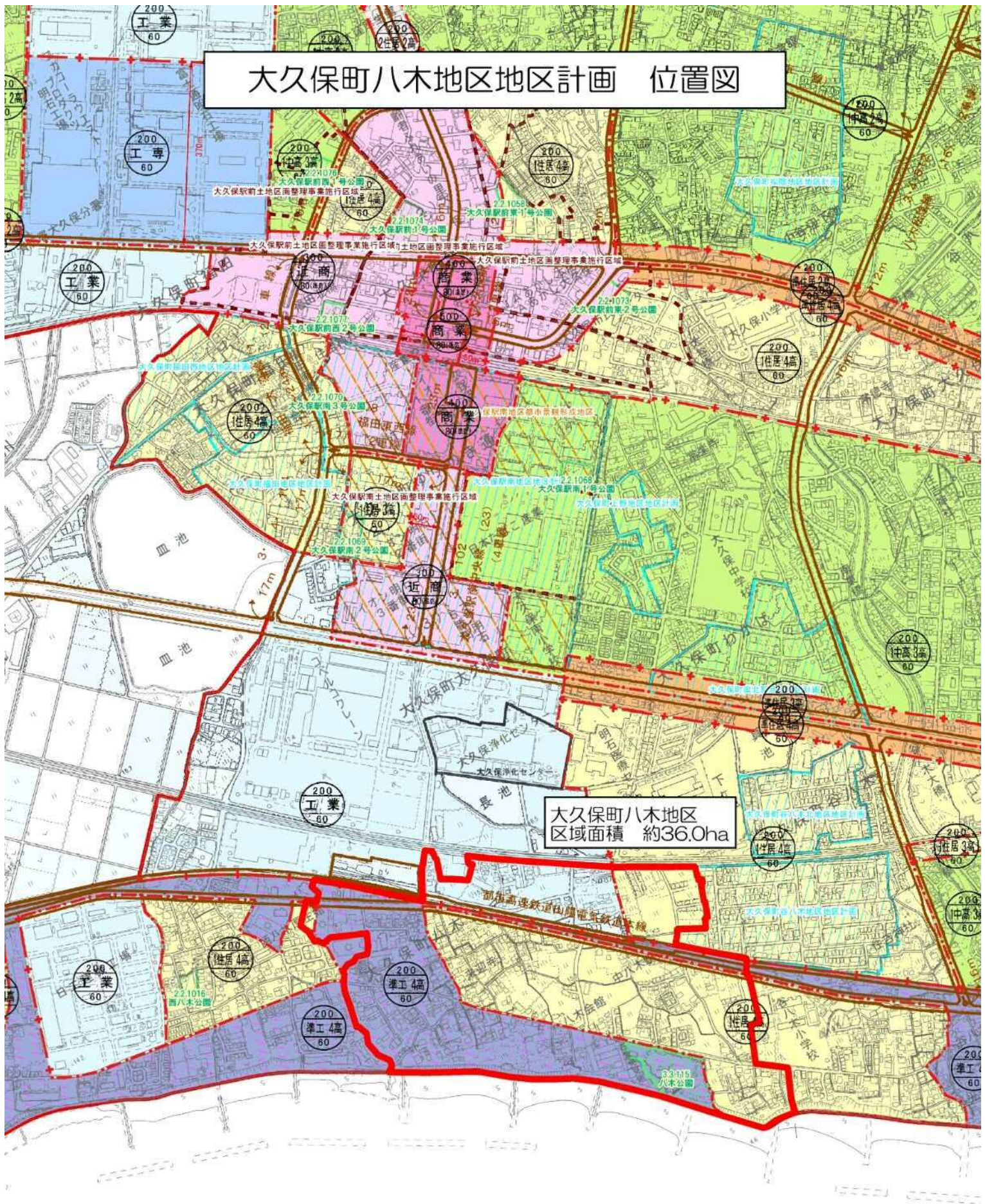
明石市長 泉 房 穂



東播都市計画地区計画(大久保町八木地区地区計画)の決定[明石市決定]

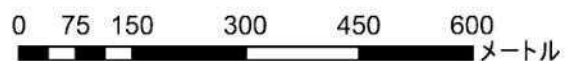
みだしのことについて、都市計画法第19条第1項の規定により、次のとおり審議会に付議します。

大久保町八木地区地区計画 位置図

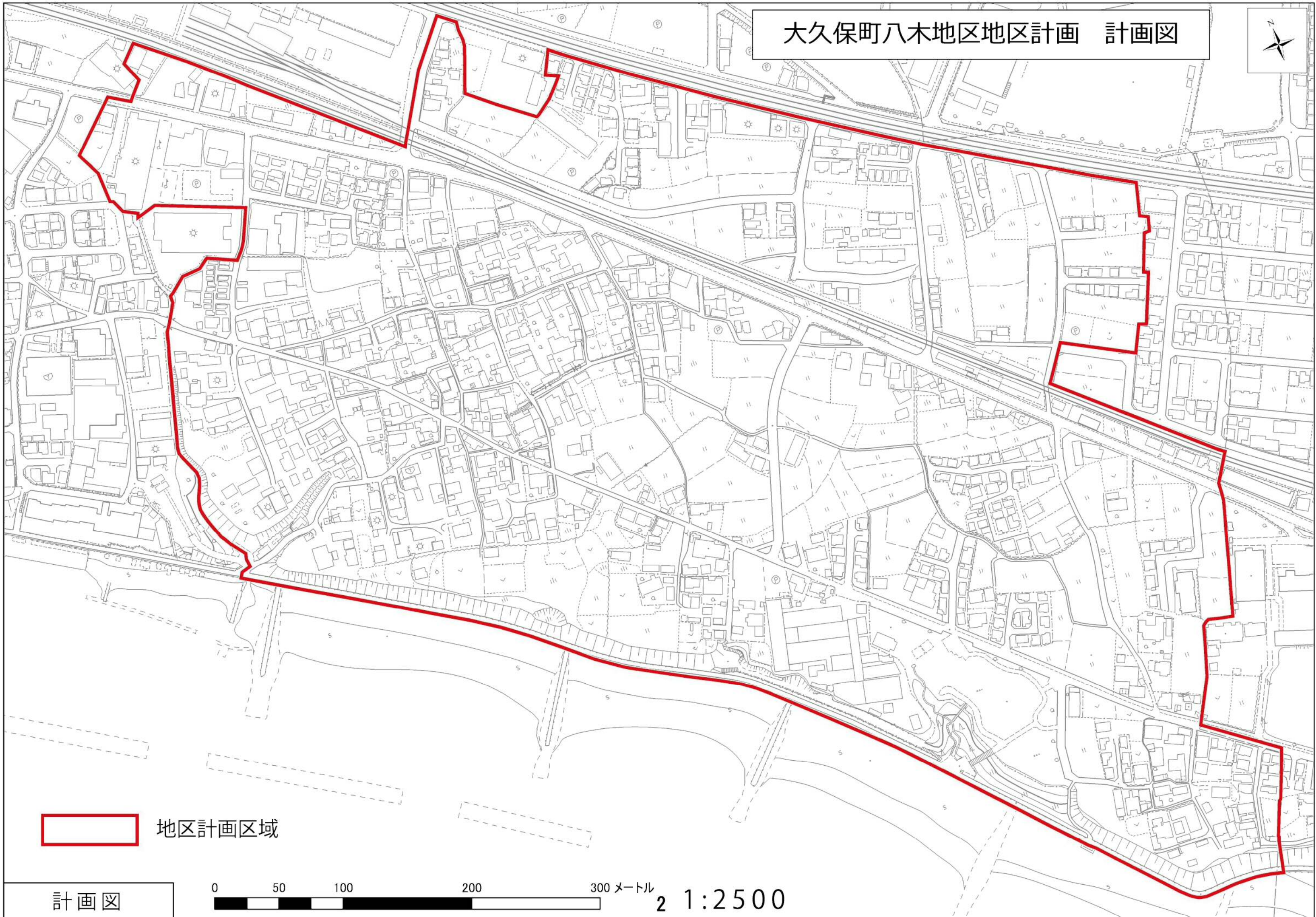


大久保町八木地区
区域面積 約36.0ha

縮尺 1:10,000



大久保町八木地区地区計画 計画図



地区計画区域

計画図



2 1:2500

計 画 書 (案)

東播都市計画地区計画の決定 [明石市決定]

都市計画大久保町八木地区地区計画を次のように決定する。

名 称	大久保町八木地区地区計画	
位 置	明石市大久保町八木の一部	
面 積	約 36.0ha	
地区計画の 目 標	<p>本地区は、市のほぼ中央、JR山陽本線大久保駅より南西約1km、山陽電鉄本線中八木駅を含む位置にある。</p> <p>本計画策定により、周辺住宅地と調和した土地利用を誘導し、緑豊かでゆとりのある良好な住宅市街地の形成及び維持・保全を図ることを目的とする。</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、うるおいとゆとりの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	本地区に整備される道路、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	うるおいとゆとりの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 に 関 する 事 項	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) カラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>3) 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>4) ゴルフ練習場、バッティング練習場</p>
	建 築 物 の 高 さ の 最 高 限 度	15メートルかつ軒の高さ10メートル
	建 築 物 等 の 形 態 又 は 意 匠 の 制 限	建築物は、配置や形態・材料・色彩などに配慮し、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

別添理由書のとおり

理 由 書

居住環境の維持と保全を目指し、平成20年に八木自治会を中心とする「八木地区計画委員会」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、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、周辺住宅地と調和した土地利用を誘導し、緑豊かでゆとりのある良好な住宅市街地の形成及び維持・保全を図るため、地区計画を決定する。

大久保町八木地区計画 意見書の概要と市の考え方

	意見の概要		市の考え方
	条例縦覧	法定縦覧	
1	<p>準工業地域は、幅広く利用可能なことから価値が高いが、制限を強化すると価値が下がり、地域の発展を阻害する。</p> <p>特に海岸沿いで計画されている道路が完成すれば需要度が増し、マンションが建築されるかもしれないが、6、7階程度と思われ景観に問題はないと思う。</p> <p>地区計画の区域全てを同一の制限にせず、用途地域や現状の土地利用ごとに異なる制限とすべき。</p>	(条例縦覧と同)	<p>【意見の整理①】 <u>準工業地域は自由度が高いのに、制限を設けると価値が下がり地域の発展に悪影響となる。</u></p> <p style="text-align: center;">↓</p> <p>本地区は、近年低層の住居が増え、住宅地が中心となりつつある状況です。</p> <p>このことを踏まえると、建築物の規模については、これまで容積率や建蔽率、高度地区で制限されていましたが、今回、建築物の高さの制限を設けることで、より居住環境の維持・保全に資するものと考えています。</p> <p>よって、これにより建築可能な建築物の規模に過度な影響を与え、地区の価値や発展に影響を及ぼすとは考えておりません。</p>
2	<p>準工業地域は、ほぼ何でも建築できる需要の高い地域だが、地区計画ができると道路ができて3階以下しか建築できず、地価を抑えてしまう恐れがある。</p> <p>用途制限の一部はあってもよいと思うが、高さを制限すべきではない。</p>	(条例縦覧と同)	<p>【意見の整理②】 <u>地域での合意形成において、所有面積などに応じて議決権を与えるべき。</u></p> <p><u>区域全てを同じ制限にせず、用途地域や土地利用状況ごとに制限内容を変えるべき。</u></p> <p style="text-align: center;">↓</p> <p>本地区区計画案は、地域の課題解決を目的に、八木地区計画委員会による関係権利者等で内容を検討し、地域において決めた手法、基準により合意形成を経て提出された要望書に基づくものです。</p> <p>市といたしましては、これらの地域での検討経緯を尊重しつつ、総合的に判断して妥当であると判断しています。</p>
3	<p>地区計画により土地利用制限が厳しくなると、地価が下落し八木の発展に悪影響があると思う。</p> <p>また、地権者の賛否の取り方は所有面積に比したものとすべきである。</p>	(条例縦覧と同)	
4	<p>高さ制限により人口減少になる。特に工業地域・準工業地域の高さ制限はもっと緩くてもよい。</p> <p>周りのまちの発展から取り残されるのではないか。</p>	<p>3階以上の建物による問題が、周辺の住民に生じているか調査してから考えるべき。</p> <p>計画の内容を皆が本当に理解しているか疑問。</p>	
5	<p>所有する土地面積が大きいほど高い建物を建てる権利を失い、損害が大きい。</p> <p>小さな面積の土地所有者と大きな面積の土地所有者が同じ1票で数えるのは不公平。</p>	<p>現在の建築基準法の制限で充分。</p> <p>低層や中高層建築物など色々な建物があって町並みが形成されると思われる。</p>	

		意見の概要		市の考え方
		条例縦覧	法定縦覧	
6	<p>重要事項説明書により土地を購入し、設計してすでに家を建築しており、今さら購入時の重要事項説明を超える制限を導入することに反対する。</p> <p>具体的には「建築物等の形態または意匠の制限」および「建築物の高さの最高限度」について、承諾できない。</p>			<p>地区計画の決定、条例改正後は、建て替えや増築等の際には新たな制限に適合させる必要があります。</p> <p>ただし、計画決定前に建築された建築物は、新しく決定した制限内容に抵触していても、「既存不適格建築物」として認められ、直ちに制限内容に適合させるための措置は必要ありません。</p>
7		<p>他地区ではマンションやホテルなどが周辺住民の反対にも関わらず建設される現状から、本計画は大きな意義があり、制限内容に賛成。</p> <p>建築物の色調制限はマンセル値が定められておらず、条例化後の混乱を防ぐべき。</p> <p>大規模店舗は周辺への影響もあることから、立地する際は地区全体を対象とした説明会を開けるような内容にしてほしい。</p>		<p>建築物の色彩については、建築基準法上、条例化できるものではないため、別途、明石市都市景観条例に基づく大規模建築物届出制度に準じた基準で運用をしています。</p> <p>店舗の立地については、本計画とは別に、大規模小売店舗立地法などにおいて、周辺地域との都市機能の調和を図っています。</p>
8		<p>中八木駅周辺における市道や県道の道路の幅が狭く、車と人の危険を伴っている。改善を行ってほしい。</p>		<p>道路の拡幅に関しましては、個別の道路施策の中で検討すべきものであることから、本計画には影響がないと考えています。</p>