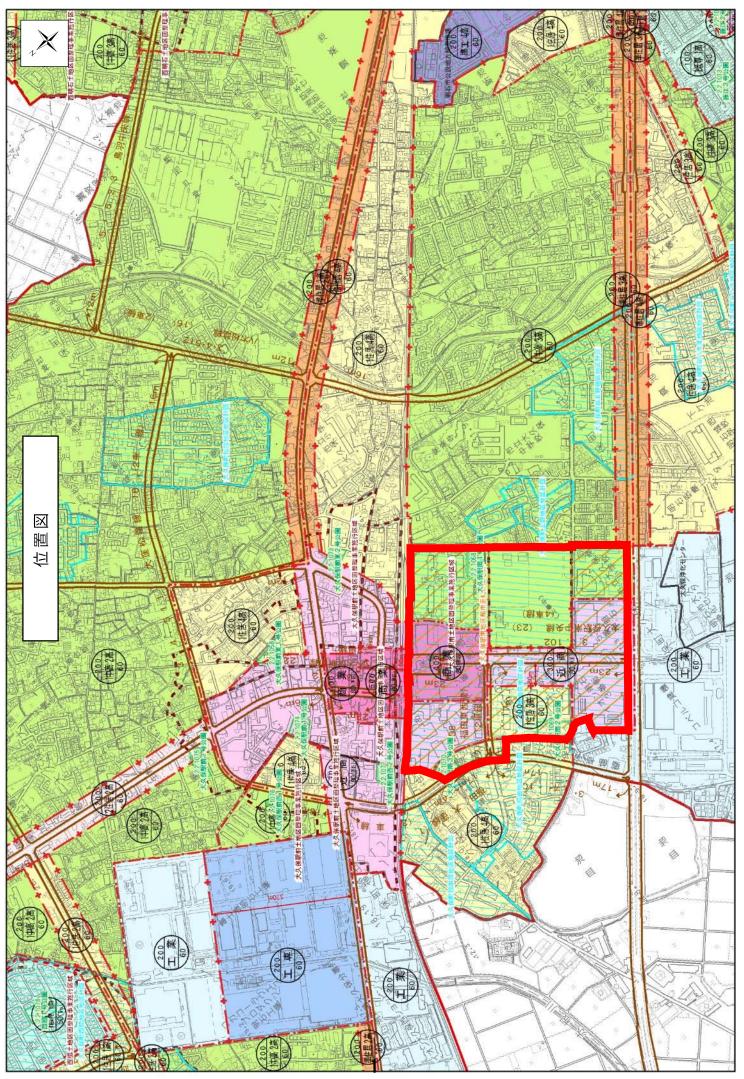
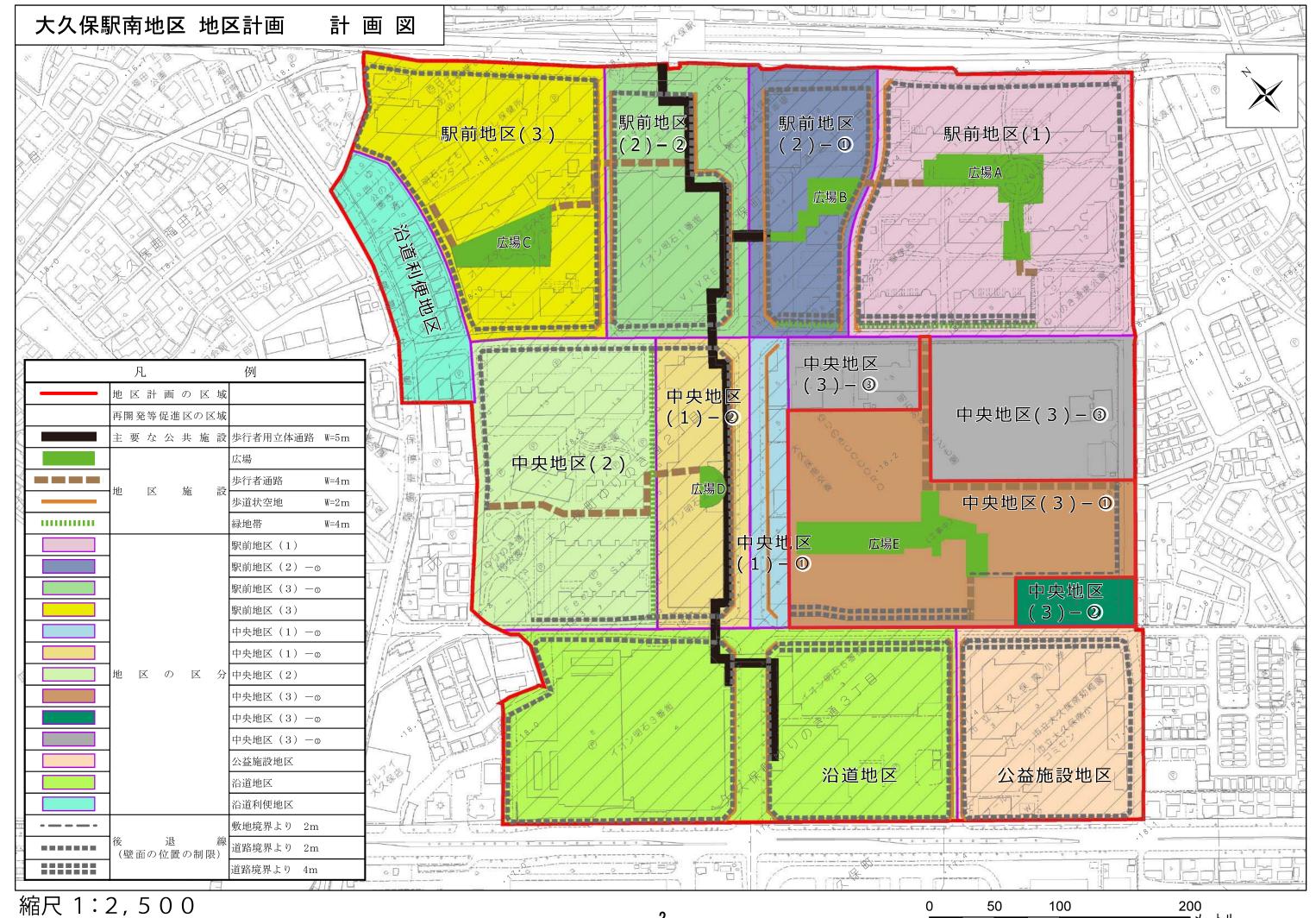
明 都 議 第 2 号 2022年(令和4年)1月7日

明石市都市計画審議会 会長 安田 丑作 様

東播都市計画地区計画 (大久保駅南地区地区計画) 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)

東播都市計画地区計画の変更[明石市決定]

都市計画大久保駅南地区地区計画を次のように変更する。

	名	称	大久保駅南地区地区計画
	位置		明石市大久保町ゆりのき通1丁目、2丁目及び3丁目の一部、大久保町福田2丁目の一部
	面	積	約31. Oha
区域の整備		地区計画の 目 標	本地区を含む JR 大久保駅周辺は、まちおこしの核をつくる地域拠点地区として、重点的なまちづくりの推進が求められている地区である。 このため当地区では、都市基盤施設の整備にあわせて、良質な住宅や広域的な商業・業務・文化等の機能を導入し、地域の活性化に貢献するとともに、複合機能型生活文化核の形成をめざす。
・開発及び		土地利用に関する方針	交通至便な立地条件を生かし、広域を対象とした商業・娯楽機能や新たな産業育成の拠点となる業務機能等を導入するとともに、神戸、大阪圏の近郊住宅地としての住宅需要に応える定住性の高い住宅市街地を形成し、新たな都市拠点にふさわしい「住」、「遊」、「業」の機能をあわせもつ複合的な土地利用を図る。
保全に			1)「駅前地区(2)一①」は業務及び生活利便施設等を配置するとともに、良質な共同住宅を配置し、土地の高度利用を図る。
関する方			2)「駅前地区(2)一②」は駅北の既存商業等との調和を図りながら、商業・業務・宿泊 及び娯楽機能を集積するとともに、良質な共同住宅を配置し、複合的な土地利用を 図る。
針			3)「駅前地区(3)」は産業振興・市民文化等に資する公益機能を導入し、あわせて業務及び生活利便性施設等を配置するとともに、土地の高度利用を図るため良質な共同住宅を配置し、複合的な土地利用を図る。
			4)「駅前地区(1)」、「中央地区(2)」は幅広い住宅需要に対応するため多様な規模、 形式を有する良質な共同住宅を配置し、特に「中央地区(2)」についてはケア付住宅 の導入を図る。
			5)「中央地区(1)一①」は商業・業務機能を配置する。
			6)「中央地区(1)一②」はにぎわいを演出するための商業・業務機能及びスポーツ・娯 楽機能を配置する。
			7) 「沿道地区」は広域を対象とした商業・娯楽及び業務機能を配置する。
			8)「公益施設地区」は教育施設を配置する。
			9)「沿道利便地区」は良質な住宅のほか、生活利便施設等を配置する。
			10)「中央地区(3) - ①」は周囲と調和のとれた良質な共同住宅を配置する。
			11)「中央地区(3) - ②」は周囲と調和のとれた良質な戸建て住宅を配置する。
			12)「中央地区(3) - ③」は市民の利便に資する公共公益施設を配置する。

区域の整備・開発及び保全に	都市基盤施 設の整備の 方針	幹線道路については、播磨中央幹線、国道2号等からの円滑な交通を確保するため 福田大窪線を整備するとともに、JR大久保駅と播磨中央幹線を結ぶ地区内シンボル道 路としての大久保駅南中央線、さらにこれらを東西に結ぶ福田東西線を整備する。 また、地区内の交通の円滑化を図るため区画街路等を適切に配置する。 公園については、地区内に街区公園を4カ所整備する。 その他の公共空地として、駅と地区内の主要な街区を結ぶ立体的な歩行者用通路を 整備し、適切に地上レベルの幹線道路等との連絡を図ることにより、安全で潤いとに ぎわいのある歩行者ネットワークを形成する。また、敷地内に広場、歩道状空地等を 確保し、良好な都市環境を創出する。
に関する方針	建築物等の整備の方針	1)新しい都市拠点として、にぎわいのある都市空間を創出し、良好な都市景観を形成するため、建築物の用途・配置・形態・意匠等に配慮し、全体として調和のとれた個性と魅力ある空間の形成を図る。 2)駅前を中心とした地区は、複合的な土地利用とアメニティの創出をめざし、それぞれの地区にふさわしい建築物誘導を図る。 3)住宅については良質で多様な住宅の供給をめざし、良好な住環境の形成を図る。
再	面積	約25. 2 h a
開発等促進区	主要な公共施設の配置及び規模	その他の公共空地: 歩行者用立体通路 幅員: 5 m 延長:約700 m

地	歩行者連路:幅員 4m、延長約 710m 歩道状空地:幅員 2m、延長約 2, 180m 急地共 4. 幅号 4m。 延長約 100m。 急地共 B. 幅号 4m。 延長約 230m					
区					: 幅員 4m 、延長約 190m → 緑地	型帯 B:幅員 4m、延長約 220m
邮	7-1	地区	地区の 名 称	駅前地区(2)—①	駅前地区(2)—(2)	駅前地区(3)
整	建築	の 区	地区の	約1.8ha	約2. 3ha	約3.2 h a
備	物	分	<u>ш</u> 19			
計	等		築物等の 途の制限	次に掲げる建築物は建築してはならない。	次に掲げる建築物は建築しては ならない。	次に掲げる建築物は建築してはならない。
	に) 112	@.>IIII€X	1)住宅(戸建住宅・長屋住宅)、寄 宿舎又は下宿	宿舎又は下宿	又は下宿
画	関			2)1階部分に住戸もしくは住室を有 する共同住宅(ただし、管理人室、 共用部分その他これらに類する	住室を有する共同住宅(ただし、	共同住宅(ただし、管理人室、共用部
	す	3		ものを除く)	に類するものを除く) 3)工場、作業場(ただし、自家販売	3) 工場、作業場(ただし、自家販売のた
	る			のための食品製造業を営むもの 及びアトリエ、工房その他これら	及びアトリエ、工房その他これら	除く)
	事			に類するものは除く) 4)自動車教習所 5)畜舎	に類するものは除く) 4)自動車教習所 5)畜舎	4)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 5)ホテル又は旅館
	項			6) 倉庫(ただし、共同住宅、店舗等 に附属するものを除く)	6) 倉庫 (ただし、共同住宅、店舗等 に附属するものを除く) 7) 風俗営業等の規制及び業務の適 正化等に関する法律第2条第1項	6) 自動車教習所7) 畜舎8) カラオケボックスその他これに類する もの
		地地す	築物の延 面積の敷 面積に対 る割合の 高限度	10 分の45	10 分の 45	10 分の 30
			面の位置 制限			はへいは、計画図に表示する後退線をこ 路、階段その他これらに類するものにつ
		形	築物等の 態又は意 の制限	2) 大久保駅南中央線沿いの建築物(3) 歩行者用立体通路は、屈曲部等(4) 屋外広告物は自己の用に供する。	こ溜まり空間を設けるなど、ゆとりと もの、公共的目的で設置するもの及び	

		地区	地区の 名 称	駅前地区(1)	中央地区(2)	中央地区(1)一①
地	建	の区分	地区の面積	約4.3 h a	約3. 1 h a	約0.7ha
区整	築物		&物等の &の制限	艮に掲げるものとする。	建築することができる建築物は、次 に掲げるものとする。 1)共同住宅(ケア付住宅を含む)	次に掲げる建築物は建築してはならない。
備	等に			1)共同住宅 2)上記の建築物に附属するもの。自動 車車庫については延べ床面積の合 計が3,000㎡以下のもの。ただし、	2)診療所 3)上記の建築物に附属するもの。自動 車車庫については延べ床面積の合	1)住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿 2)工場、作業場(ただし、自家販売 のための食品製造業を営むもの 及びアトリエ、工房その他これら
計	関			総合的設計による一団地の建築物 に附属する場合は10,000㎡以下と する	計が3,000㎡以下のもの。ただし、総合的設計による一団地の建築物に附属する場合は10,000㎡以下と	に類するものは除く) 3) ホテル又は旅館 4) 自動車教習所
画	する				する	5) 畜舎 6) 倉庫 (ただし、店舗等に附属する ものを除く) 7) 風俗営業等の規制及び業務の適
	事					正化等に関する法律第2条第1項 及び第4項に掲げる営業の用に供するもの
	項					
		べ 地 す す	集物の延 面積の敷 面積に対 る割合の 高限度	10 分の 20	10 分の 20	10 分の 30
			面の位置 制 限		を柱又は高さ2mを超える門もしくはへ 公共の用に供する歩行者用立体通路、	
		形創	裏物等の 態又は意 の制限	2) 大久保駅南中央線沿いの建築物は、 3) 歩行者用立体通路は、屈曲部等に溜 4) 屋外広告物は自己の用に供するもの	及び色彩に配慮し、全体として調和の連続的な街なみの形成を図る。 まり空間を設けるなど、ゆとりと潤いり、公共的目的で設置するもの及び冠婚こついては美観を損なわないよう、形態	のある空間の創出を図る。 葬祭等の目的で一時的に設置するも

地		地区	地区の 名 称	中央地区(1)一②	沿道地区	公益施設地区
区	建	の区分	地区の 面積	約1.6ha	約5. 1 h a	約2. 1 h a
整備計画	築物等に関す		廃物等の 金の制限	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1)住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿 2)工場、作業場(ただし、自家販売のための食品製造業を営むもの及びアトリエ、工房その他これらに類するものは除く) 3)ホテル又は旅館 4)自動車教習所 5) 畜舎 6)倉庫(ただし、店舗等に附属するも	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1)住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿 2)工場、作業場(ただし、自家販売のための食品製造業を営むもの及びアトリエ、工房その他これらに類するものは除く) 3)ホテル又は旅館 4)自動車教習所 5)畜舎 6)倉庫(ただし、店舗等に附属するも	建築することができる建築物は、 次に掲げるものとする。 1)幼稚園 2)小学校 3)上記の建築物に附属するもの
	る事項			のを除く) 7) 風俗営業等の規制及び業務の適正 化等に関する法律第2条第1項及び 第4項に掲げる営業の用に供するも の	のを除く) 7) 風俗営業等の規制及び業務の適正 化等に関する法律第2条第1項及び 第4項に掲げる営業の用に供するも の	
		べ 地 す す	集物の延 面積の敷 面積に対 る割合の 高限度	10 分の 33	10 分の31	10 分の 20
			面の位置 制 限		。柱又は高さ2mを超える門もしくはへ 公共の用に供する歩行者用立体通路、	
		形態	裏物等の 態又は意 の制限	2) 大久保駅南中央線沿いの建築物は、 3) 歩行者用立体通路は、屈曲部等に溜 4) 屋外広告物は自己の用に供するもの	及び色彩に配慮し、全体として調和の連続的な街なみの形成を図る。 まり空間を設けるなど、ゆとりと潤いり、公共的目的で設置するもの及び冠婚こついては美観を損なわないよう、形態	のある空間の創出を図る。 葬祭等の目的で一時的に設置するも

		地区	地区の 名 称	沿道利便地区	中央地区(3)一①	中央地区(3)一②
地	建	の区分	地区の 面積	約1. Oha	約3.3ha	約0.3 h a
区	築物			次に掲げる建築物は建築してはならない。 1) ボーリング場、スケー	建築することができる建 築物は、次に掲げるもの とする。	
整	等	建组	を物等の	ト場、水泳場その他これらに類する運動施設 2)マージャン屋、ぱちん	 共同住宅 上記の建築物に附属 	2) 自治会等の自治活動の目的の用に供するための集会所その他これに類する建築物
備	に		金の制限	こ屋、射的場その他これらに類するもの 3) ホテル又は旅館	するもの	3) 上記の建築物に附属するもの
計	関す			4) 自動車教習所5) 畜舎6) カラオケボックスその		
画	る		也面積の 低 限 度	他これに類するもの ―	_	1 1 0 m²
	事項	建べ地する	整面積割 間の の の の の の の の の の の の の の の の の の の	10 分の 20		_
		壁面の	面の位置制 限		建築物の外壁もしく はこれに代わる柱又は 高さ2mを超える門も しくはへいは、計画図に 表示する後退線をこえ て建築してはならない。	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、0.6 m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、次の各号の一に該当する 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 m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 m以下で、かつ、 床面積の合計が5 m以内であること。
			物の高さ 最高限度	_	_	10 m
		形	奥物等の 態 又 は Eの制限	1)建築物は、周辺環境に 調和した形態・意匠・ とする。 2)屋外広告物は、都市景 観を配慮したものとす	のとれたものとする。 2)屋外広告物は自己の用に 婚葬祭等の目的で一時的	意匠・材料及び色彩に配慮し、全体として調和 供するもの、公共的目的で設置するもの及び冠 に設置するものに限定するとともに、表示方法 ないよう、形態・色彩・意匠等に十分配慮した
				る。	ものとする。	程及7.83年元の公共署の制限は計画で列車デックトなり」

「区域、再開発等促進区の区域、地区の区分、主要な公共施設の配置、地区施設の配置及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

理 由

理由書

当該地は日本たばこ産業株式会社特機事業部の工場閉鎖に伴い、市による公募の優先 交渉権者による開発を進める地区である。この度具体的な土地利用が確定した部分につ いて、将来にわたりその複合的な土地利用と良好な住環境を維持するため、地区計画を 変更する。

変更後

東播都市計画地区計画の変更[明石市決定]

都市計画大久保駅南地区地区計画を次のように変更する。

:	名 称	大久保駅南地区地区計画
,	位置	明石市大久保町ゆりのき通1丁目、2丁目及び3丁目の一部、大久保町福田2丁目の一部
面積		約31. Oha
区域の整備	地区計画の 目 標	本地区を含む JR 大久保駅周辺は、まちおこしの核をつくる地域拠点地区として、重点的なまちづくりの推進が求められている地区である。 このため当地区では、都市基盤施設の整備にあわせて、良質な住宅や広域的な商業・業務・文化等の機能を導入し、地域の活性化に貢献するとともに、複合機能型生活文化核の形成をめざす。
・ 開発 及び	土地利用に 関する方針	交通至便な立地条件を生かし、広域を対象とした商業・娯楽機能や新たな産業育成の拠点となる業務機能等を導入するとともに、神戸、大阪圏の近郊住宅地としての住宅需要に応える定住性の高い住宅市街地を形成し、新たな都市拠点にふさわしい「住」、「遊」、「業」の機能をあわせもつ複合的な土地利用を図る。
保全に		1)「駅前地区(2)一 ₀ 」は業務及び生活利便施設等を配置するとともに、良質な共同住宅を配置し、土地の高度利用を図る。
関する方		2)「駅前地区(2)一 _© 」は駅北の既存商業等との調和を図りながら、商業・業務・宿泊 及び娯楽機能を集積するとともに、良質な共同住宅を配置し、複合的な土地利用を 図る。
金 金 1		3)「駅前地区(3)」は産業振興・市民文化等に資する公益機能を導入し、あわせて業務及び生活利便性施設等を配置するとともに、土地の高度利用を図るため良質な共同住宅を配置し、複合的な土地利用を図る。
		4)「駅前地区(1)」、「中央地区(2)」は幅広い住宅需要に対応するため多様な規模、 形式を有する良質な共同住宅を配置し、特に「中央地区(2)」についてはケア付住宅 の導入を図る。
		5)「中央地区(1)一①」は商業・業務機能を配置する。
		6)「中央地区(1)一②」はにぎわいを演出するための商業・業務機能及びスポーツ・娯 楽機能を配置する。
		7) 「沿道地区」は広域を対象とした商業・娯楽及び業務機能を配置する。
		8)「公益施設地区」は教育施設を配置する。
		9) 「沿道利便地区」は良質な住宅のほか、生活利便施設等を配置する。
		10) 「中央地区(3) - ①」は周囲と調和のとれた良質な共同住宅を配置する。
		11)「中央地区(3)ー②」は周囲と調和のとれた良質な戸建て住宅を配置する。
		12)「中央地区(3)ー③」は市民の利便に資する公共公益施設を配置する。

変更前

東播都市計画再開発地区計画の変更[明石市決定]

都市計画大久保駅南地区再開発地区計画を次のように変更する。

名	称	大久保駅南地区地区計画
位	置	明石市大久保町ゆりのき通1丁目、2丁目及び3丁目の一部、大久保町福田2丁目の一部
面	積	約31. Oha
区域の整備	区計画の 標	本地区を含む JR 大久保駅周辺は、まちおこしの核をつくる地域拠点地区として、重点的なまちづくりの推進が求められている地区である。 このため当地区では、都市基盤施設の整備にあわせて、良質な住宅や広域的な商業業務・文化等の機能を導入し、地域の活性化に貢献するとともに、複合機能型生活文化核の形成をめざす。
開出	他利用にする方針	交通至便な立地条件を生かし、広域を対象とした商業・娯楽機能や新たな産業育成の拠点となる業務機能等を導入するとともに、神戸、大阪圏の近郊住宅地としての住宅需要に応える定住性の高い住宅市街地を形成し、新たな都市拠点にふさわしい「住」、「遊」、「業」の機能をあわせもつ複合的な土地利用を図る。 1)「駅前地区(2)一①」は業務及び生活利便施設等を配置するとともに、良質な共同住宅を配置し、土地の高度利用を図る。 2)「駅前地区(2)一②」は駅北の既存商業等との調和を図りながら、商業・業務・宿泊及び娯楽機能を集積するとともに、良質な共同住宅を配置し、複合的な土地利用を図る。 3)「駅前地区(3)」は産業振興・市民文化等に資する公益機能を導入し、あわせて業務及び生活利便性施設等を配置するとともに、土地の高度利用を図るため良質な共同住宅を配置し、複合的な土地利用を図る。 4)「駅前地区(1)」、「中央地区(2)」は帰広い住宅需要に対応するため多様な規模、形式を有する良質な共同住宅を配置し、特に「中央地区(2)」についてはケア付住宅の導入を図る。 5)「中央地区(1)一①」は商業・業務機能を配置する。 6)「中央地区(1)一②」はにぎわいを演出するための商業・業務機能及びスポーツ・娯楽機能を配置する。 7)「沿道地区」は広域を対象とした商業・娯楽及び業務機能を配置する。 8)「公益施設地区」は教育施設を配置する。 9)「沿道利便地区」は良質な住宅のほか、生活利便施設等を配置する。 10)「中央地区(3)」は周囲と調和のとれた良質な住宅と、市民の利便に資する公共公益施設を配置し、複合的な土地利用を図る。

変更後

都市基盤施設の整備の方針	幹線道路については、播磨中央幹線、国道2号等からの円滑な交通を確保するため 福田大窪線を整備するとともに、JR大久保駅と播磨中央幹線を結ぶ地区内シンボル道 路としての大久保駅南中央線、さらにこれらを東西に結ぶ福田東西線を整備する。 また、地区内の交通の円滑化を図るため区画街路等を適切に配置する。 公園については、地区内に街区公園を4カ所整備する。 その他の公共空地として、駅と地区内の主要な街区を結ぶ立体的な歩行者用通路を 整備し、適切に地上レベルの幹線道路等との連絡を図ることにより、安全で潤いとに ぎわいのある歩行者ネットワークを形成する。また、敷地内に広場、歩道状空地等を 確保し、良好な都市環境を創出する。	区域の整備・開発及び保全	都市基盤設の整備方針		幹線道路については、播磨中央幹線、国道2号等からの円滑な交通を確保するため福田大窪線を整備するとともに、JR大久保駅と播磨中央幹線を結ぶ地区内シンボル道路としての大久保駅南中央線、さらにこれらを東西に結ぶ福田東西線を整備する。また、地区内の交通の円滑化を図るため区画街路等を適切に配置する。公園については、地区内に街区公園を3カ所整備する。その他の公共空地として、駅と地区内の主要な街区を結ぶ立体的な歩行者用通路を整備し、適切に地上レベルの幹線道路等との連絡を図ることにより、安全で潤いとはぎわいのある歩行者ネットワークを形成する。また、敷地内に広場、歩道状空地等を確保し、良好な都市環境を創出する。
 建築物等の 整備の方針 *	1)新しい都市拠点として、にぎわいのある都市空間を創出し、良好な都市景観を形成するため、建築物の用途・配置・形態・意匠等に配慮し、全体として調和のとれた個性と魅力ある空間の形成を図る。2)駅前を中心とした地区は、複合的な土地利用とアメニティの創出をめざし、それぞれの地区にふさわしい建築物誘導を図る。3)住宅については良質で多様な住宅の供給をめざし、良好な住環境の形成を図る。	に関する方針	建築物等整備のプ	•	1)新しい都市拠点として、にぎわいのある都市空間を創出し、良好な都市景観を形成するため、建築物の用途・配置・形態・意匠等に配慮し、全体として調和のとれた個性と魅力ある空間の形成を図る。 2)駅前を中心とした地区は、複合的な土地利用とアメニティの創出をめざし、それぞれの地区にふさわしい建築物誘導を図る。 3)住宅については良質で多様な住宅の供給をめざし、良好な住環境の形成を図る。
重 面 積	約25. 2 h a	再	面面	積	約25. 2ha
主要な公共施設の配置及び規模	せ その他の公共空地:歩行者用立体通路 幅員: 5 m 延長:約700 m	開発等促進区	主要な公共の配置及び		その他の公共空地:歩行者用立体通路 幅員: 5 m 延長:約700 m

変更前

変更後						変	更前
た思 A · 約 3 200 m²	広堤 R・約 1 750 m²	広担 C・約 1 550 m²	7 1	地区施設の配置及び担棋	その他の公共党地	広提 A · 約 3 200 m²	广坦

地	地区	施設の配置及び	広場 D: 歩行者追 歩道状空	約 3, 200 ㎡ 広場 B: 約 1, 750 ㎡ 広場 C: 約 1, 550 ㎡ : 約 400 ㎡ <u>広場 E: 約 3, 850 ㎡</u> 通路: 幅員 4m、延長約 <u>710m</u> 空地: 幅員 2m、延長約 2, 180m : 幅員 4m、延長約 190m 緑地帯 B: 幅員 4m、延長約 220m				
区		地地区の		幅貝 4m、延支約 190m -	駅前地区⑶			
整備	建築	区 名 称 の 地区の 約1.8 h。		約2.3 h a	約3.2ha			
計	物等	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)住宅(戸建住宅・長屋住宅)、寄 宿舎又は下宿	ならない。	l V %			
画	に 関 す る 事 項		16音又は下値 2)1階部分に住戸もしくは住室を有 する共同住宅(ただし、管理人室、 共用部分その他これらに類する ものを除く) 3)工場、作業場(ただし、自家販売 のための食品製造業を営むもの 及びアトリエ、工房その他これら に類するものは除く) 4)自動車教習所 5)畜舎 6)倉庫(ただし、共同住宅、店舗等 に附属するものを除く) 7)風俗営業等の規制及び業務の適 正化等に関する法律第2条第1項 及び第4項に掲げる営業の用に供 するもの	2) 1階及び2階部分に住戸もしくは 住室を有する共同住宅(ただし、 管理人室、共用部分その他これら に類するものを除く) 3) 工場、作業場(ただし、自家販売 のための食品製造業を営むもの 及びアトリエ、工房その他これら に類するものは除く) 4) 自動車教習所 5) 畜舎 6) 倉庫(ただし、共同住宅、店舗等 に附属するものを除く) 7) 風俗営業等の規制及び業務の適 正化等に関する法律第2条第1項	2) I階部分に住戸もしくは住室を有す 共同住宅(ただし、管理人室、共用 分その他これらに類するものを除く 3) 工場、作業場(ただし、自家販売の めの食品製造業を営むもの及びアト エ、工房その他これらに類するもの 除く) 4) ボーリング場、スケート場、水泳場 の他これらに類する運動施設 5) ホテル又は旅館 6) 自動車教習所 7) 畜舎 8) カラオケボックスその他これに類す もの			
		建築物の延 べ面積の敷 地面積に対 する割合の 最高限度	10 分の 45	10 分の 45	4 項に拘ける音楽の用に戻りるもの 10 分の 30			
		壁面の位置 の制限	建築物の外壁もしくはこれに代わる柱又は高さ2mを超える門もしくはへいは、計画図に表示する後退線をこえて建築してはならない。 ただし、公共の用に供する歩行者用立体通路、階段その他これらに類するものについてはこの限りでない。					
		建築物等の 形態又は意 匠の制限	2// C (May (1) 1) CONTENT					

地区施 	正設の配置及 ひ	広場 D 歩行者: 歩道状	約 3, 200 ㎡ 広場 B: 約 1, 750 m : 約 400 ㎡ 通路:幅員 4m、延長約 <u>430 m</u> 空地:幅員 2m、延長約 2, 180 m ::幅員 4m、延長約 190 m 緑地	n		
	地 地 区 名 称	駅前地区⇔ 一®	駅前地区∞ 一◎	駅前地区(3)		
0	の地区の区面積分	約1.8ha	約2. 3ha	約 3. 2ha		
	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)住宅(戸建住宅・長屋住宅)、寄宿舎又は下宿 2)1階部分に住戸もしくは住室を有する共同住宅(ただし、管理人室、共用部分その他これらに類するものを除く) 3)工場、作業場(ただし、自家販売のための食品製造業を営むもの及びアトリエ、工房その他これらに類するものは除く) 4)自動車教習所 5)畜舎 6)倉庫(ただし、共同住宅、店舗等に附属するものを除く) 7)風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項及び第4項に掲げる営業の用に供するもの	ならない。 1) 住宅 (戸建住宅・長屋住宅)、寄宿舎又は下宿 2) 1階及び2階部分に住戸もしくは住室を有する共同住宅 (ただし、管理人室、共用部分その他これらに類するものを除く) 3) 工場、作業場 (ただし、自家販売のための食品製造業を営むもの及びアトリエ、工房その他これらに類するものは除く) 4) 自動車教習所 5) 畜舎 6) 倉庫 (ただし、共同住宅、店舗等に附属するものを除く) 7) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項	い。 1)住宅(戸建住宅・長屋住宅)、寄宿舎 又は下宿 2)1階部分に住戸もしくは住室を有する 共同住宅(ただし、管理人室、共用部 分その他これらに類するものを除く) 3)工場、作業場(ただし、自家販売のための食品製造業を営むもの及びアトリエ、工房その他これらに類するものは除く) 4)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 5)ホテル又は旅館 6)自動車教習所 7)畜舎 8)カラオケボックスその他これに類するもの		
	建築物の延 べ面積の敷 地面積に対 する割合の 最高限度	10 分の 45	10 分の 45	10 分の 30		
	壁面の位置の制限	建築物の外壁もしくはこれに代わる柱又は高さ2mを超える門もしくはへいは、計画図に表示する後退線をこえて建築してはならない。 ただし、公共の用に供する歩行者用立体通路、階段その他これらに類するものについてはこの限りでない。				
	建築物等の 形態又は意 匠の制限	2)大久保駅南中央線沿いの建築物3)歩行者用立体通路は、屈曲部等4)屋外広告物は自己の用に供する				

		地区	地区の 名 称	駅前地区⑴	中央地区⑵	中央地区(1) 一(0	
地	建	の区分	地区の面積	約4.3ha	約3. 1 h a	約0.7ha	
区 整 備 計 画	築物等に関する事項	建築物等の用途の制限		建築することができる建築物は、次に掲げるものとする。 1) 共同住宅 2) 上記の建築物に附属するもの。自動車車庫については延べ床面積の合計が3,000㎡以下のもの。ただし、総合的設計による一団地の建築物に附属する場合は10,000㎡以下とする	建築することができる建築物は、 次に掲げるものとする。 1)共同住宅(ケア付住宅を含む) 2)診療所 3)上記の建築物に附属するもの。自 動車車庫については延べ床面積 の合計が3,000㎡以下のもの。た だし、総合的設計による一団地の 建築物に附属する場合は10,000 ㎡以下とする	次に掲げる建築物は建築してはらない。 1)住宅、共同住宅、寄宿舎又は宿 2)工場、作業場(ただし、自家販売のための食品製造業を営むの及びアトリエ、工房その他れらに類するものは除く) 3)ホテル又は旅館 4)自動車教習所 5)畜舎 6)倉庫(ただし、店舗等に附属るものを除く) 7)風俗営業等の規制及び業務の設正化等に関する法律第2条第1項とび第4項に掲げる営業の用に供するもの	
		べi 地i す/	築物の延 面積の敷 面積に対 る割合の 高限度	10 分の 20	10 分の 20	10 分の 30	
			面の位置 制限		た柱又は高さ2mを超える門もしくはへ 公共の用に供する歩行者用立体通路、		
		形	築物等の 態又は意 の制限	2) 大久保駅南中央線沿いの建築物は、 3) 歩行者用立体通路は、屈曲部等に溜 4) 屋外広告物は自己の用に供するもの	及び色彩に配慮し、全体として調和の連続的な街なみの形成を図る。 選まり空間を設けるなど、ゆとりと潤い)、公共的目的で設置するもの及び冠婚こついては美観を損なわないよう、形態	のある空間の創出を図る。 葬祭等の目的で一時的に設置するも	

		地 地区の 区 名 称	駅前地区の	中央地区⑵	中央地区(1) 一(0				
地	建	区 地区の 百 積 分	約 4. 3ha	約 3. 1ha	約 0. 7ha				
区 整 備 計 画	築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	建築することができる建築物は、次に掲げるものとする。 1) 共同住宅 2) 上記の建築物に附属するもの。自動車車庫については延べ床面積の合計が3,000㎡以下のもの。ただし、総合的設計による一団地の建築物に附属する場合は10,000㎡以下とする	建築することができる建築物は、 次に掲げるものとする。 1) 共同住宅(ケア付住宅を含む) 2) 診療所 3) 上記の建築物に附属するもの。自動車車庫については延べ床面積の合計が3,000㎡以下のもの。ただし、総合的設計による一団地の建築物に附属する場合は10,000㎡以下とする	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1)住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿 2)工場、作業場(ただし、自家販売のための食品製造業を営むもの及びアトリエ、工房その他これらに類するものは除く) 3)ホテル又は旅館 4)自動車教習所 5)畜舎 6)倉庫(ただし、店舗等に附属するものを除く) 7)風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項及び第4項に掲げる営業の用に供するもの				
		建築物の延 べ面積の敷 地面積に対 する割合の 最高限度	10 分の 20	10 分の 20	10 分の 30				
		壁面の位置の制限	建築物の外壁もしくはこれに代わる柱又は高さ2mを超える門もしくはへいは、計画図に表示する後退線をこえて建築してはならない。 ただし、公共の用に供する歩行者用立体通路、階段その他これらに類するものについてはこの限りでない。						
		建築物等の 形態又は意 匠の制限	1) 建築物は、配置・形態・意匠・材料及び色彩に配慮し、全体として調和のとれたものとする。 2) 大久保駅南中央線沿いの建築物は、連続的な街なみの形成を図る。 3) 歩行者用立体通路は、屈曲部等に溜まり空間を設けるなど、ゆとりと潤いのある空間の創出を図る。 4) 屋外広告物は自己の用に供するもの、公共的目的で設置するもの及び冠婚葬祭等の目的で一時的に設置するものに限定するとともに、表示方法については美観を損なわないよう、形態・色彩・意匠等に十分配慮したものとする。						

参考資料:大久保駅南地区地区計画の変更の変更前後対照表(5/6)

				変更	後	
地		地 地区 名		中央地区⑴ 一②	沿道地区	公益施設地区
区	建	の 地区 万		約1.6ha	約5.1ha	約2. 1 h a
整備計画	築 物 等 に 関 す る 事 項	建築物等用途の制		次に掲げる建築物は建築してはならない。 1)住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿 2)工場、作業場(ただし、自家販売のための食品製造業を営むもの及びアトリエ、工房その他これらに類するものは除く) 3)ホテル又は旅館 4)自動車教習所 5)畜舎 6)倉庫(ただし、店舗等に附属するものを除く) 7)風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項及び第4項に掲げる営業の用に供するもの	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1)住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿 2)工場、作業場(ただし、自家販売のための食品製造業を営むもの及びアトリエ、工房その他これらに類するものは除く) 3)ホテル又は旅館 4)自動車教習所 5)畜舎 6)倉庫(ただし、店舗等に附属するものを除く) 7)風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項及び第4項に掲げる営業の用に供するもの	建築することができる建築物は、 次に掲げるものとする。 1)幼稚園 2)小学校 3)上記の建築物に附属するもの
		建築物の べ面積の 地面積に する割合 最高限度 壁面の位 の制限	対がの		10分の31 5柱又は高さ2mを超える門もしくはへ 公共の用に供する歩行者用立体通路、	
		建築物等形態又は匠の制限	檍	2)大久保駅南中央線沿いの建築物は、 3)歩行者用立体通路は、屈曲部等に溜 4)屋外広告物は自己の用に供するもの	投び色彩に配慮し、全体として調和の連続的な街なみの形成を図る。 選まり空間を設けるなど、ゆとりと潤いり、公共的目的で設置するもの及び冠婚こついては美観を損なわないよう、形態	のある空間の創出を図る。 葬祭等の目的で一時的に設置するも

地区整備計画	建築物等に関する事項		地区の称地面を物物制限を対象のである。	中央地区(1) 一② 約1. 6ha 約1. 6ha 次に掲げる建築物は建築してはならない。 1)住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿 2) 工場、作業場(ただし、自家販売のための食品製造業を営むもの及びアトリエ、工房その他これらに類するものは除く) 3) ホテル又は旅館 4) 自動車教習所 5) 畜舎 6) 倉庫(ただし、店舗等に附属するものを除く) 7) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項及び第4項に掲げる営業の用に供するもの	沿道地区 約5. 1ha 次に掲げる建築物は建築してはならない。 1)住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿 2)工場、作業場(ただし、自家販売のための食品製造業を営むもの及びアトリエ、工房その他これらに類するものは除く) 3)ホテル又は旅館 4)自動車教習所 5)畜舎 6)倉庫(ただし、店舗等に附属するものを除く) 7)風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項及び第4項に掲げる営業の用に供するもの	公益施設地区 約2. 1ha 建築することができる建築物は、 次に掲げるものとする。 1)幼稚園 2)小学校 3)上記の建築物に附属するもの	
		が、地・す・最	築物の延 面積の敷 面積に対 る割合の 高限度 面の位置		10分の31 6柱又は高さ2mを超える門もしくはへ 公共の用に供する歩行者用立体通路、		
		建	制限 築物等の 態又は意 の制限	いてはこの限りでない。 1) 建築物は、配置・形態・意匠・材料 2) 大久保駅南中央線沿いの建築物は、 3) 歩行者用立体通路は、屈曲部等に溜 4) 屋外広告物は自己の用に供するもの	·及び色彩に配慮し、全体として調和の	とれたものとする。 のある空間の創出を図る。 葬祭等の目的で一時的に設置するも	

変更前

		地区	地区の 名 称	沿道利便地区	中央地区⑶ 一①	中央地区(3) 一(2)
地	建	の区分	地区の 面 積	約1. Oha	<u>約3.3ha</u>	約0.3ha
区	築			次に掲げる建築物は建築し	建築することができる建	建築することができる建築物は、次に掲げる
整	物			てはならない。 1) ボーリング場、スケー ト場、水泳場その他こ	築物は、次に掲げるものとする。しまる。	のとする。 1) 戸建専用住宅 2) 自治会等の自治活動の目的の用に供する
	等	7-11.	hote all toda	れらに類する運動施設 2) マージャン屋、ぱちん	2) 上記の建築物に附属	めの集会所その他これに類する建築物
備	に		築物等の 途の制限	こ屋、射的場その他こ れらに類するもの	<u> するもの</u>	3) 上記の建築物に附属するもの。
計	関、			3) ホテル又は旅館4) 自動車教習所5) 畜舎		
	す			6) カラオケボックスその 他これに類するもの		
画	る		也面積の 低限度			<u>110 m²</u>
	事	建築	勢の延べ			
	項	積に	意の敷地面 二対する割 〕最高限度	10 分の 20		_
		П	ZIKIHIN X		建築物の外壁もしく	1)建築物の外壁又はこれに代わる柱の面が
		壁	面の位置		はこれに代わる柱又は	
		の制	訓限		高さ2mを超える門も	<u> </u>
					しくはへいは、計画図に	2)前項の規定に満たない距離にある建築物
					表示する後退線をこえ	は建築物の部分が、次の各号の一に該当っ
				_	て建築してはならない。	場合については前項の規定は適用しない。
						の 外壁又はこれに代わる柱の中心線の
						さの合計が、3m以下であること。
						◎ 物置その他これに類する用途に供し
						軒の高さが、2.3m以下で、かく 床面積の合計が5mg以内であること
		<u>建</u> 缘	等物の高さ			
		<u></u>	最高限度			<u>10 m</u>
				1) 建築物は、周辺環境に	1)建築物は、配置・形態・	意匠・材料及び色彩に配慮し、全体として調
			築物等の	調和した形態・意匠・	<u>のとれたものとする。</u>	
			態又は意	とする。		供するもの、公共的目的で設置するもの及び
		匠(の制限	2) 屋外広告物は、都市景	-	に設置するものに限定するとともに、表示方
				観を配慮したものとす		ないよう、形態・色彩・意匠等に十分配慮した
				る。	<u>ものとする。</u>	

		区	名	称	沿道利便地区
地	建	の区分	地區面	ヹ の 積	約1. Oha
区	築				
整	物等	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)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
備	に				2)マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場 その他これらに類するもの 3)ホテル又は旅館
計	関				4)自動車教習所 5)畜舎
	す				6)カラオケボックスその他これに類 するもの
画	る	建分	<i>ፍታታክ ፓ</i>)3TF	
	事		建築物の延 べ面積の敷 地面積に対		10 分の 20
	項	する	5割合	か	
			面の位 訓限	置	
		形態	奥物等 熊又は の制隊	檍	 1)建築物は、周辺環境に調和した形態・意匠とする。 2)屋外広告物は、都市景観を配慮したものとする。

地 地区の

「区域、再開発等促進区の区域、地区の区分、主要な公共施設の配置、地区施設の配置及び壁面の位置の制限は計画図表示のと おり」

