

議案第1号

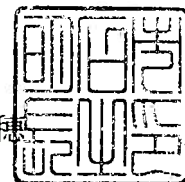
明 都 議 第 1 号

2018年(平成30年)4月17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



東播都市計画用途地域の変更[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)

東播都市計画用途地域の変更 (明石市決定)

都市計画用途地域を次のように変更する。

種 類	面 積	建築物の 容 積 率	建築物の 建 ぺ い 率	外 壁 の 後 退 距 離 の 限 度	建 築 物 の 敷 地 面 積 の 最 低 限 度	建 築 物 の 高 さ の 限 度	備 考
第一種低層住居 専用地域	約 400ha	10/10 以下	5/10 以下	1.0m	—	10m	
	約 116ha	10/10 以下	6/10 以下	—	—	10m	
小計	約 516ha						
第一種中高層 住居専用地域	約 1,002ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
第二種中高層 住居専用地域	約 56ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
第一種住居地 域	約 1,128ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
第二種住居地 域	約 68ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
準住居地域	約 95ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
近隣商業地域	約 49ha	20/10 以下	8/10 以下	—	—	—	
	約 149ha	30/10 以下	8/10 以下	—	—	—	
小計	約 198ha						
商業地域	約 2ha	30/10 以下	8/10 以下	—	—	—	
	約 24ha	40/10 以下	8/10 以下	—	—	—	
	約 23ha	50/10 以下	8/10 以下	—	—	—	
	約 45ha	60/10 以下	8/10 以下	—	—	—	
小計	約 94ha						
準工業地域	約 173ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
工業地域	約 293ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
工業専用地域	約 266ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
合計	約 3,889ha						

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

理 由

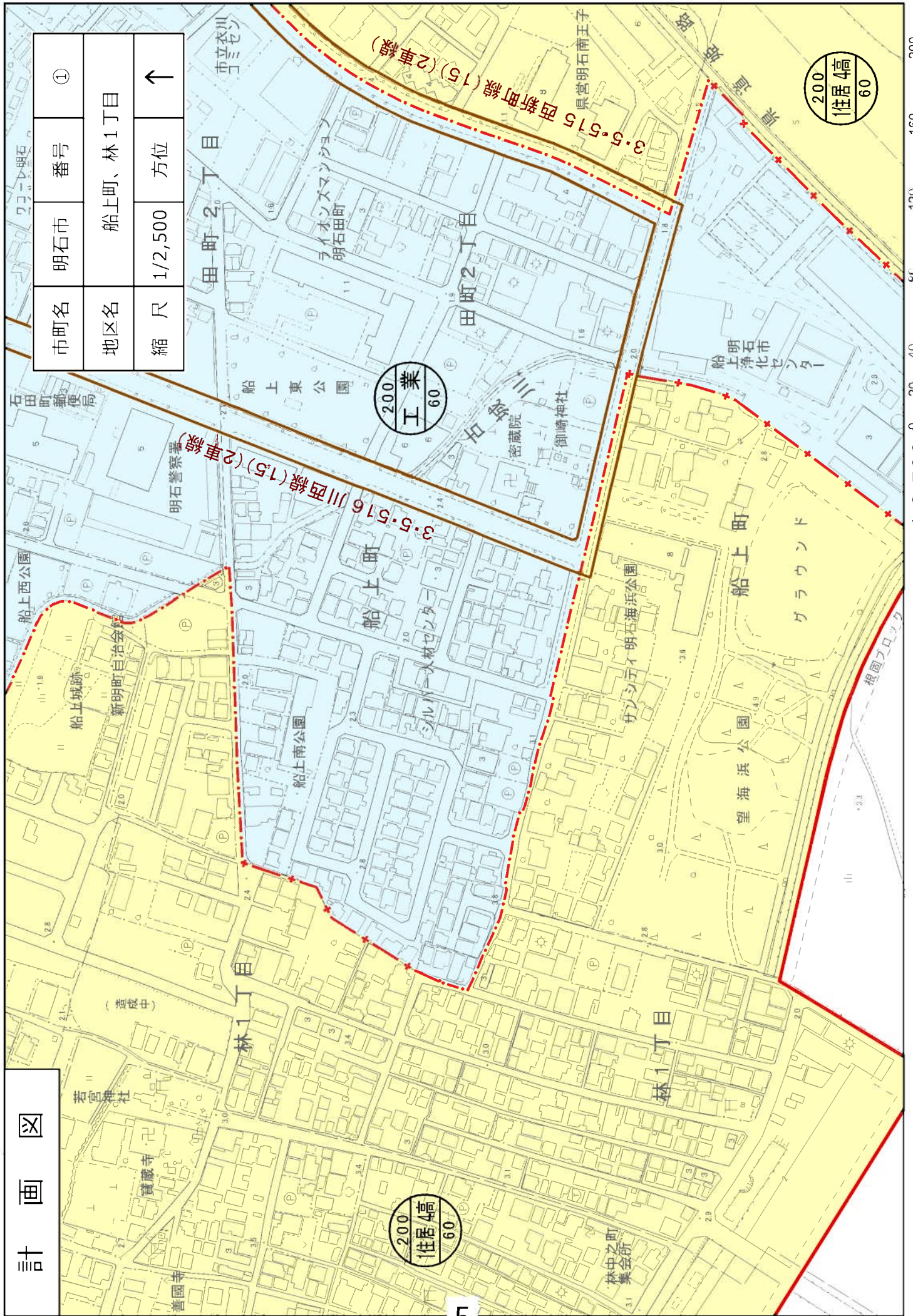
別添理由書のとおり

理 由 書

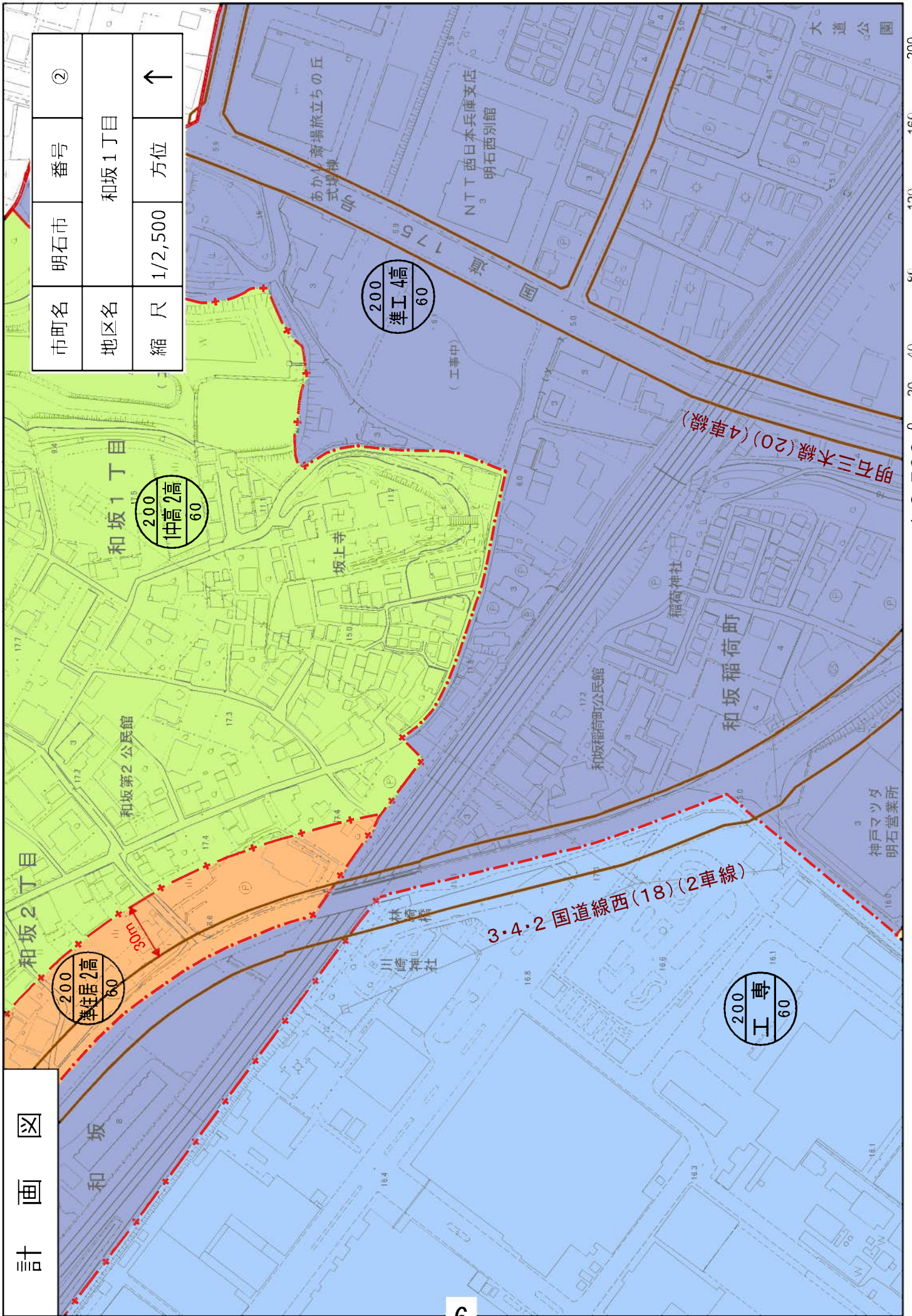
土地利用の現況及び動向並びに都市施設の整備の進捗及び今後のまちづくりの方針を踏まえ、より合理的な土地利用の推進と住環境の保全を図るため、本書のとおり用途地域を変更するものである。

計 画 図

市町名	明石市	番号	①
地区名	船上町、林1丁目		
縮 尺	1/2,500	方位	↑



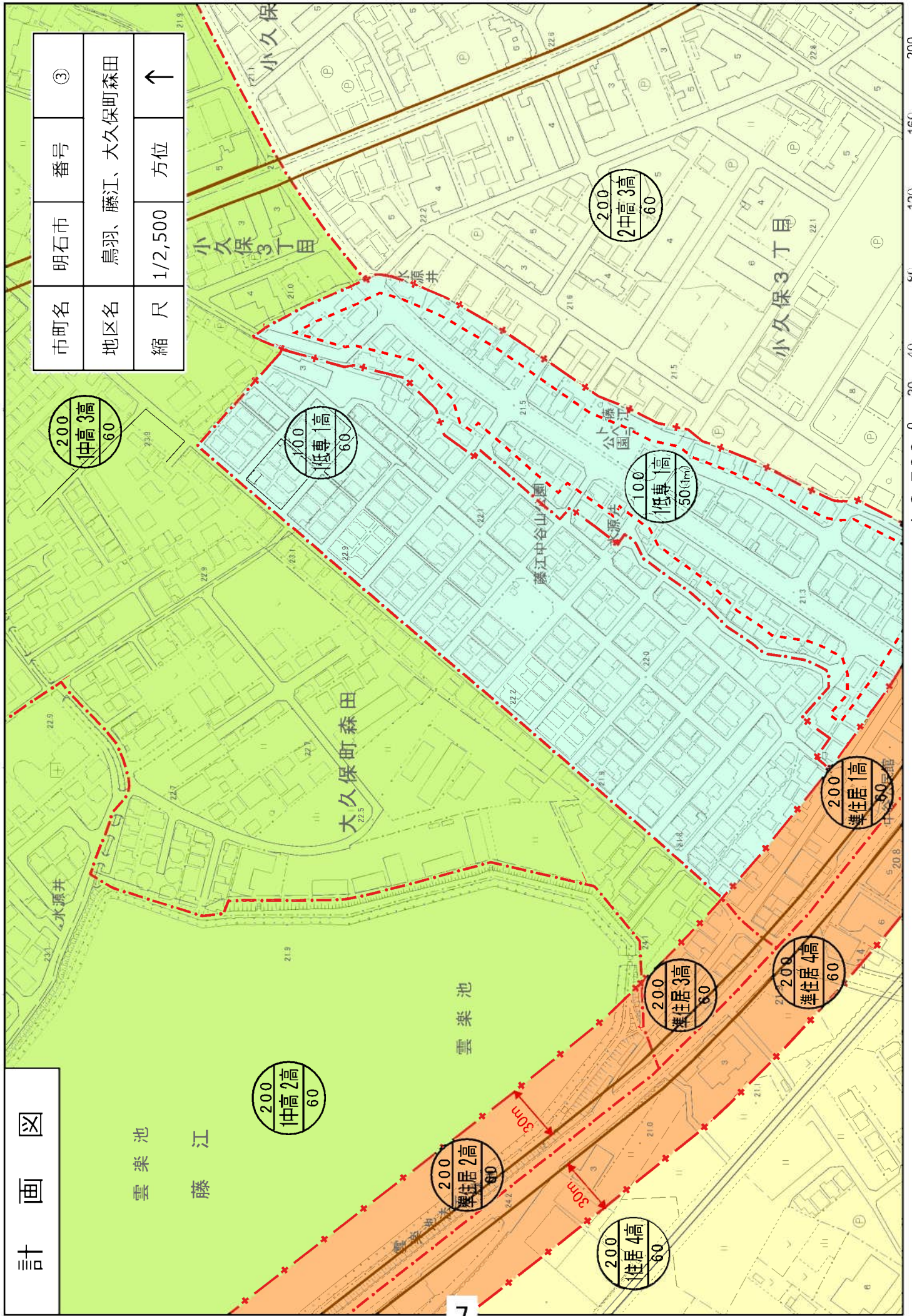
計 画 図



市町名	明石市	番号	②
地区名	和坂1丁目		
縮尺	1/2,500	方位	↑

計 画 図

市町名	明石市	番号	③
地区名	鳥羽、藤江、大久保町森田		
縮 尺	1/2,500	方位	↑

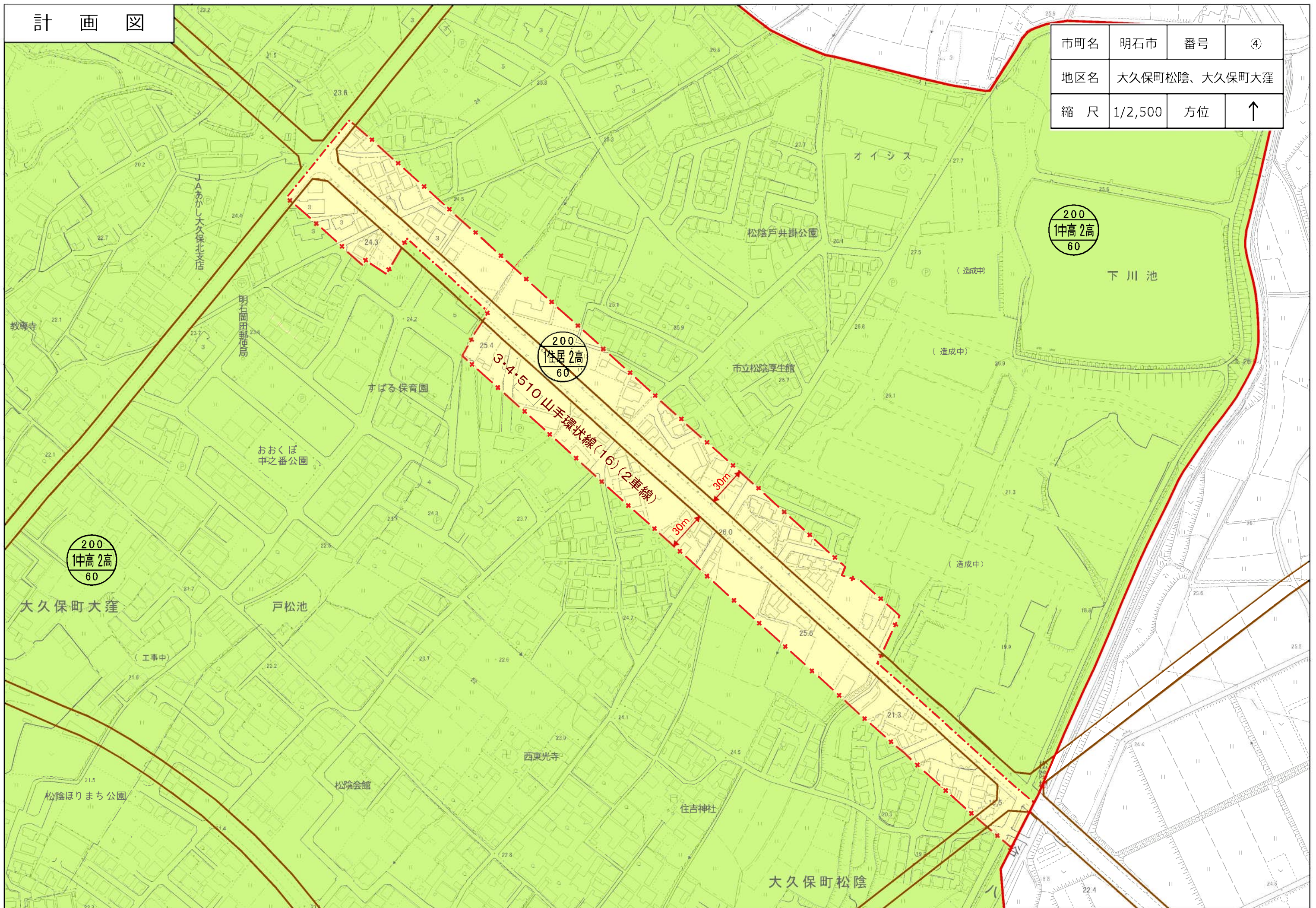


1:2,500

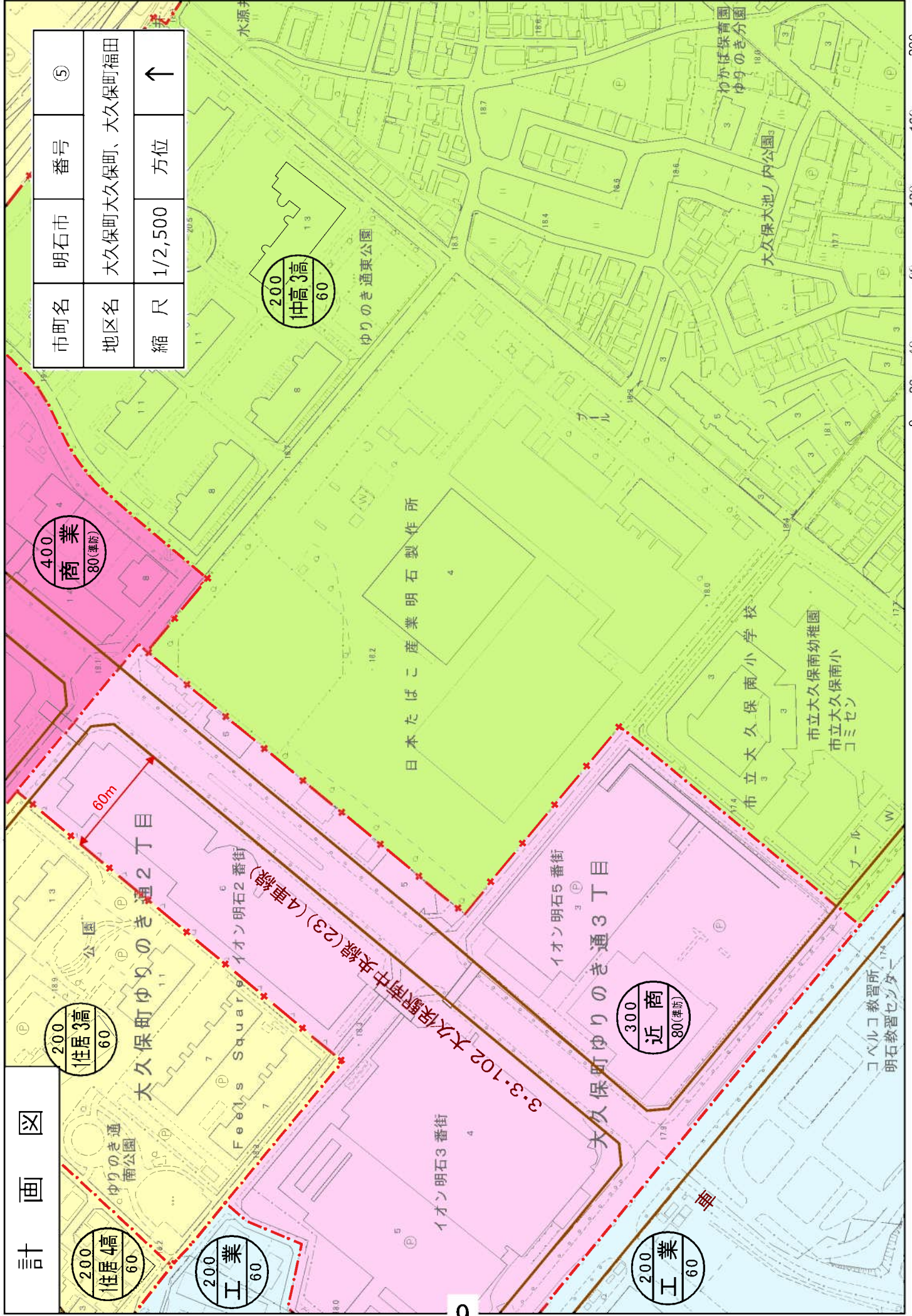
メートル

計 画 図

市町名	明石市	番号	④
地区名	大久保町松陰、大久保町大窪		
縮 尺	1/2,500	方位	↑



計画図

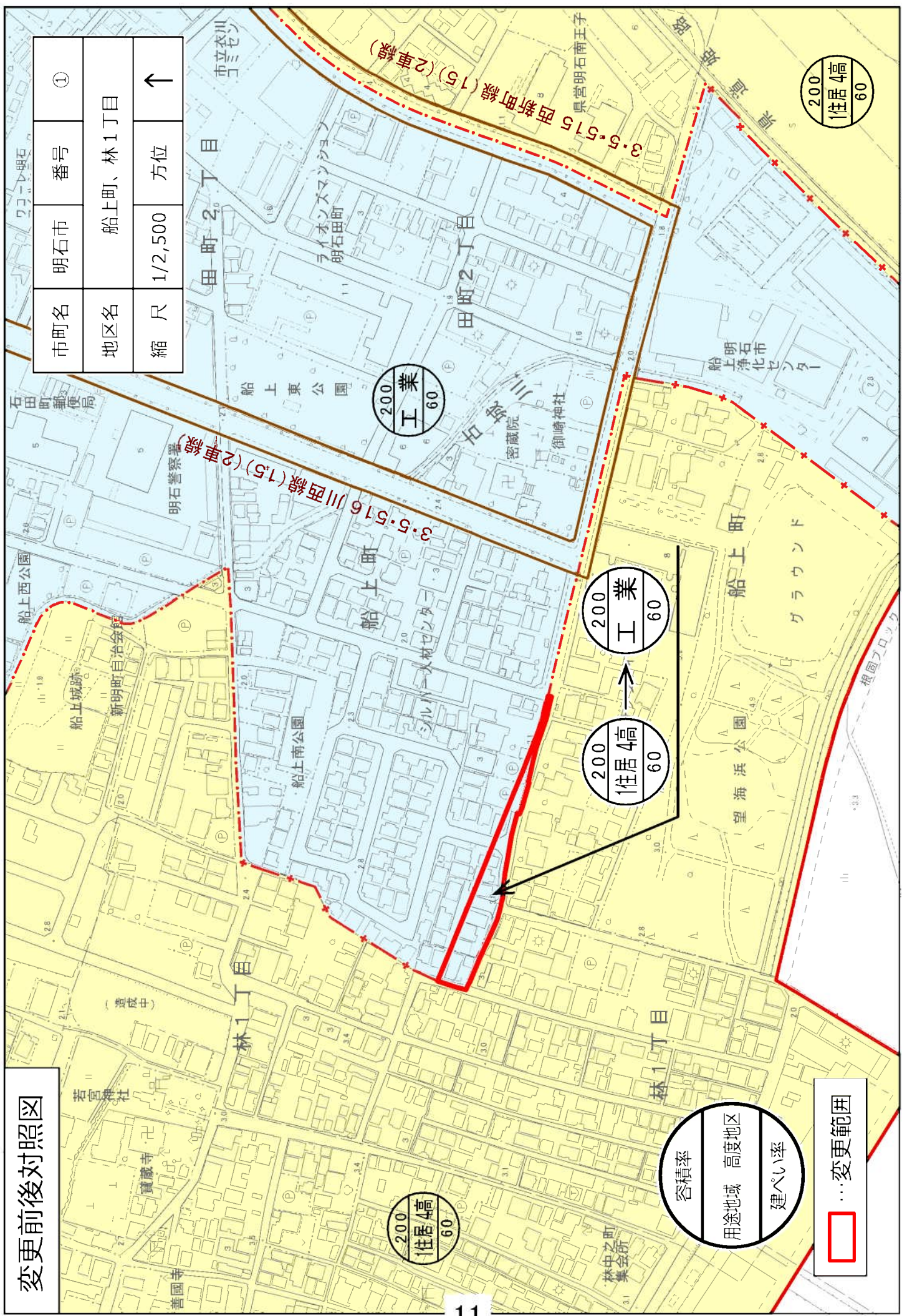


変更前後対照表

種 類	面 積		建築物の 容 積 率	建築物の 建 ぺ い 率	外 壁 の 後 退 距 離 の 限 度	建 築 物 の 敷 地 面 積 の 最 低 限 度	建 築 物 の 高 さ の 限 度
	変更前	変更後					
第一種低層住居専用地域	約 400ha	約 400ha	10/10 以下	5/10 以下	1.0m	—	10m
	約 117ha	約 116ha	10/10 以下	6/10 以下	—	—	10m
小計	約 517ha	約 516ha					
第一種中高層住居専用地域	約 1,000ha	約 1,002ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—
第二種中高層住居専用地域	約 56ha	約 56ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—
第一種住居地域	約 1,123ha	約 1,128ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—
第二種住居地域	約 68ha	約 68ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—
準住居地域	約 95ha	約 95ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—
近隣商業地域	約 49ha	約 49ha	20/10 以下	8/10 以下	—	—	—
	約 149ha	約 149ha	30/10 以下	8/10 以下	—	—	—
小計	約 198ha	約 198ha					
商業地域	約 2ha	約 2ha	30/10 以下	8/10 以下	—	—	—
	約 24ha	約 24ha	40/10 以下	8/10 以下	—	—	—
	約 23ha	約 23ha	50/10 以下	8/10 以下	—	—	—
	約 45ha	約 45ha	60/10 以下	8/10 以下	—	—	—
小計	約 94ha	約 94ha					
準工業地域	約 173ha	約 173ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—
工業地域	約 293ha	約 293ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—
工業専用地域	約 272ha	約 266ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—
合計	約 3,889ha	約 3,889ha					

変更前後対照図

市町名	明石市	番号	①
地区名	船上町、林1丁目		
縮尺	1/2,500	方位	↑

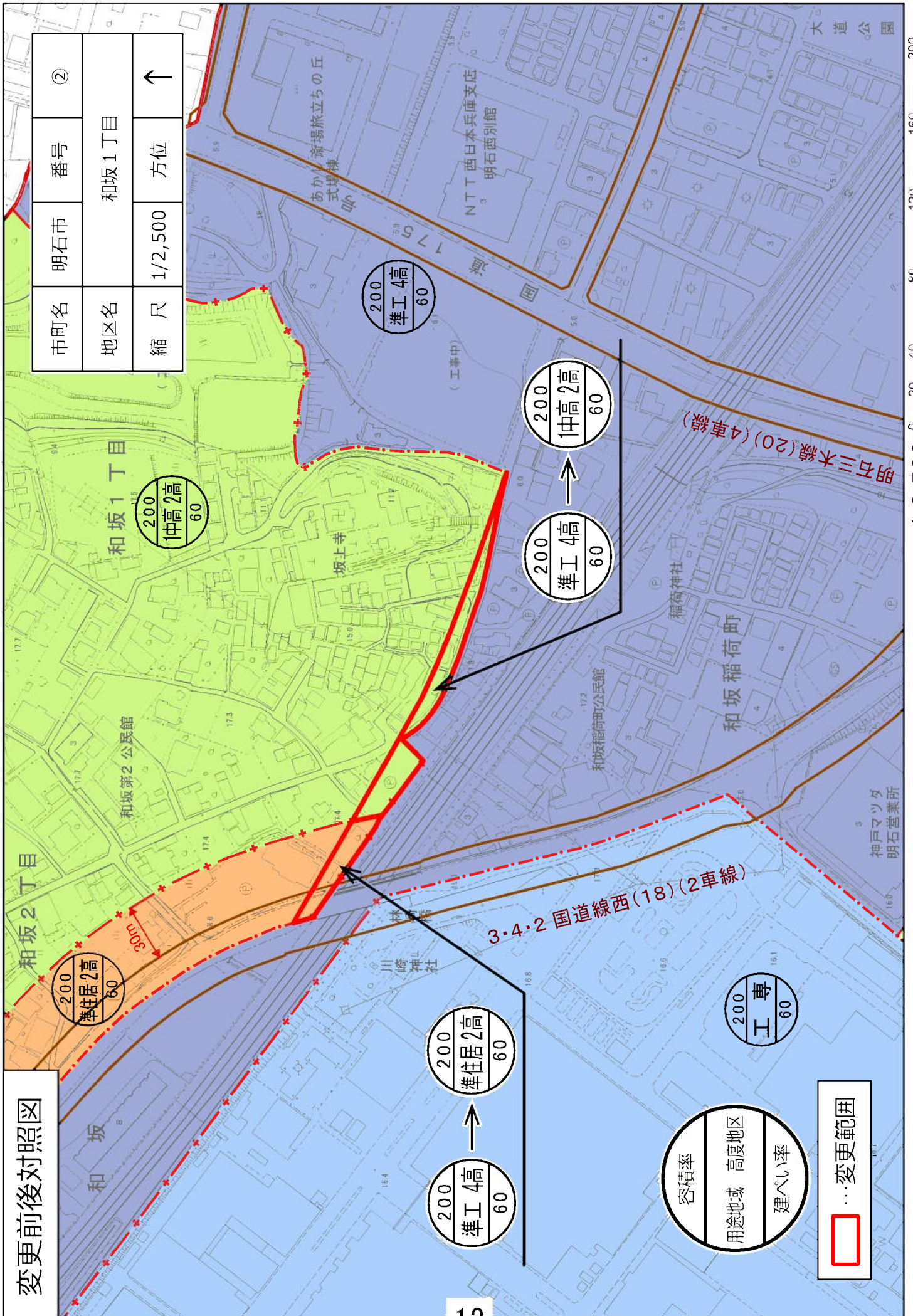


容積率
 用途地域 高度地区
 建ぺい率

……変更範囲

変更前後対照図

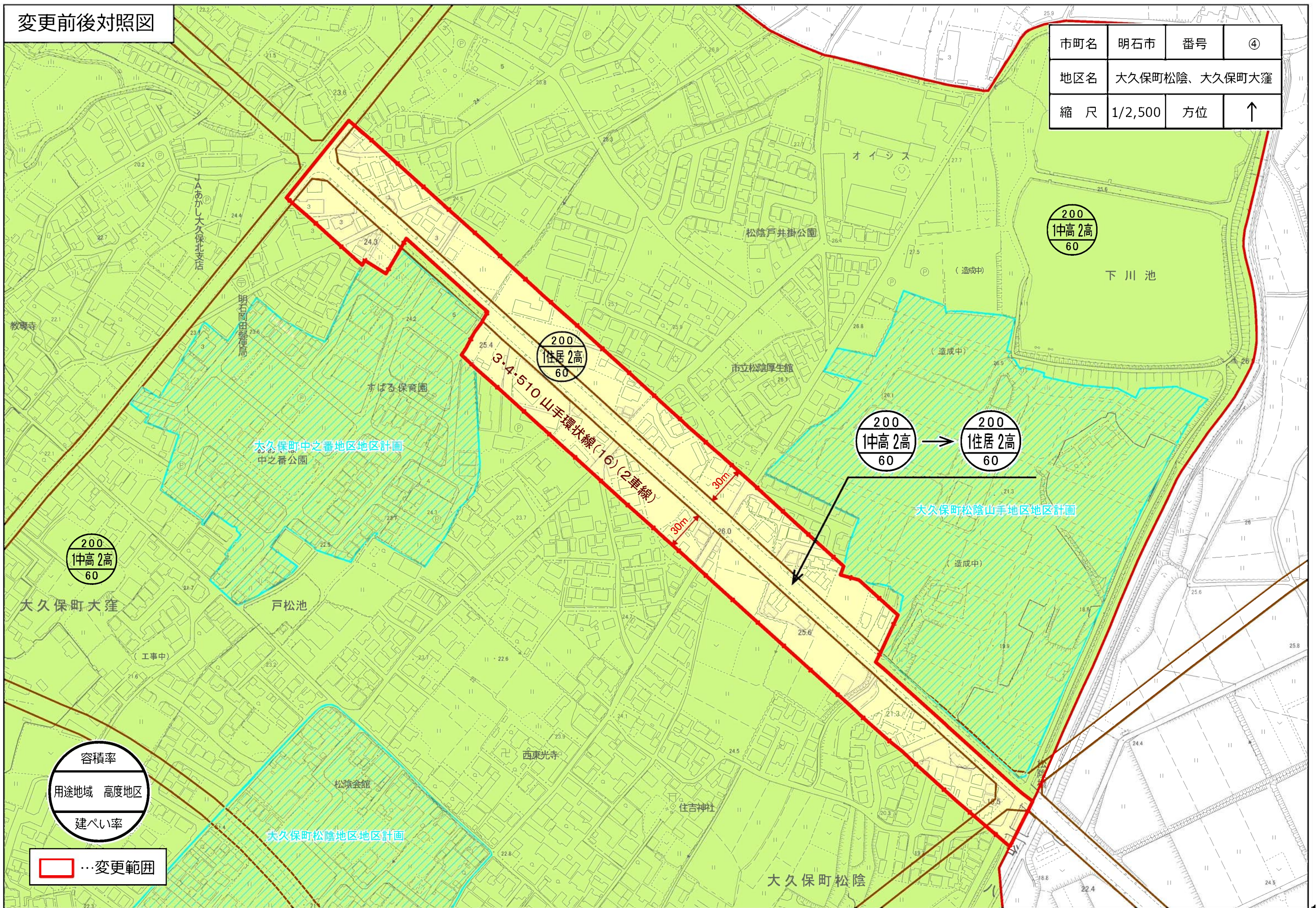
市町名	明石市	番号	②
地区名	和坂1丁目		
縮尺	1/2,500	方位	↑



1:2,500

変更前後対照図

市町名	明石市	番号	④
地区名	大久保町松陰、大久保町大窪		
縮尺	1/2,500	方位	↑



200
中高2高
60

大久保町大窪

大久保町中之番地区地区計画
中之番公園

200
住居2高
60

3.4.510 山手環状線(16)(2車線)

市立松陰厚生館

200
中高2高
60

200
1住居2高
60

大久保町松陰山手地区地区計画

容積率

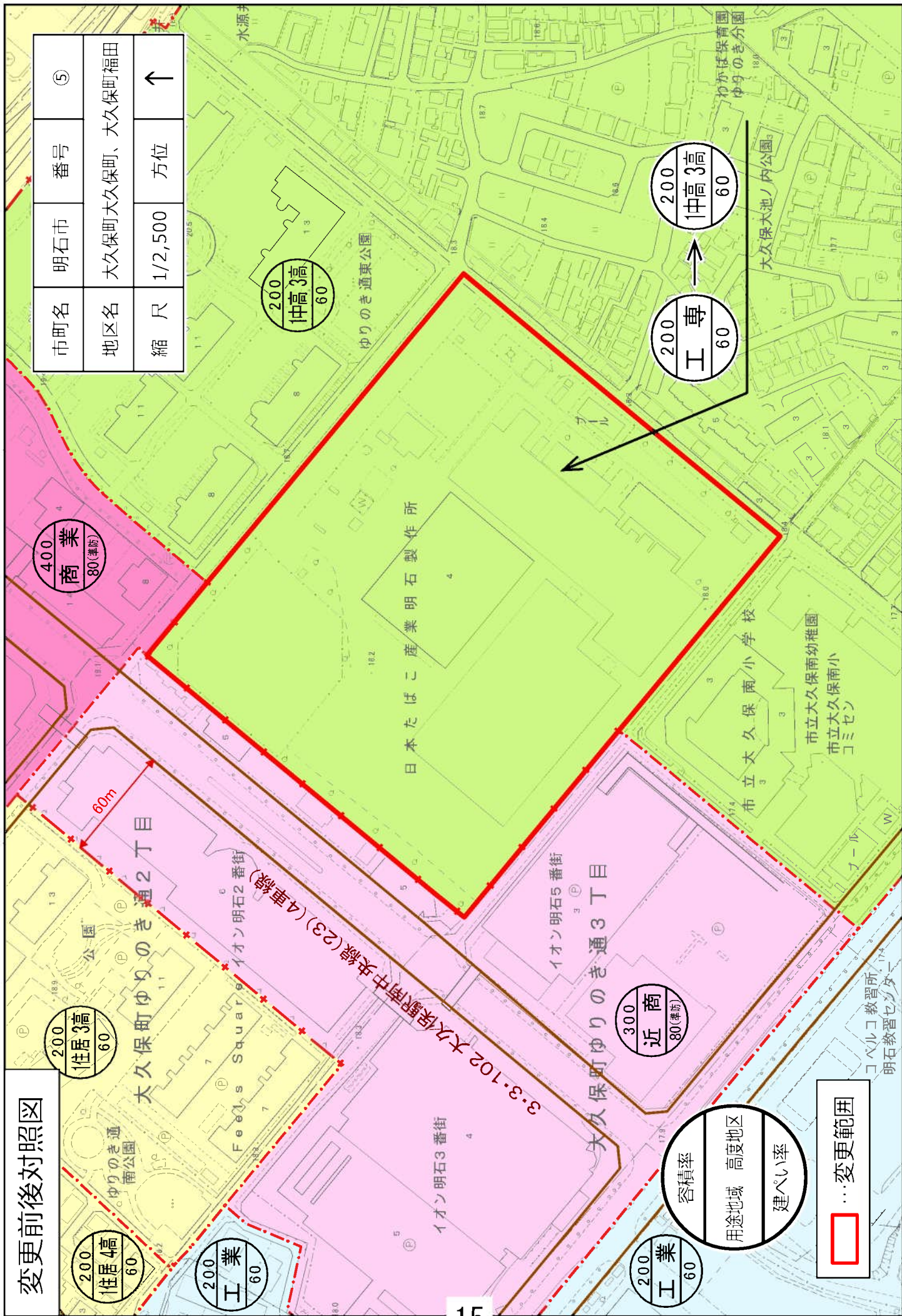
用途地域 高度地区

建ぺい率

…変更範囲

変更前後対照図

市町名	明石市	番号	⑤
地区名	大久保町大久保町、大久保町福田		
縮尺	1/2,500	方位	↑



容積率
用途地域 高度地区
建ぺい率

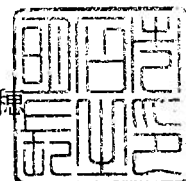
…変更範囲

議案第2号

明 都 議 第 2 号
2018年(平成30年)4月17日

明石市都市計画審議会
会長 安田 丑作 様

明石市長 泉 房 様



東播都市計画特別用途地区の変更[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)

東播都市計画特別用途地区の変更 (明石市決定)

都市計画特別用途地区を次のように決定する。

種 類	面 積	備 考
大規模集客施設規制地区	約 173ha	(規制の内容) 大規模集客施設規制地区における建築物の規制は、建築条例による。
合 計	約 173ha	

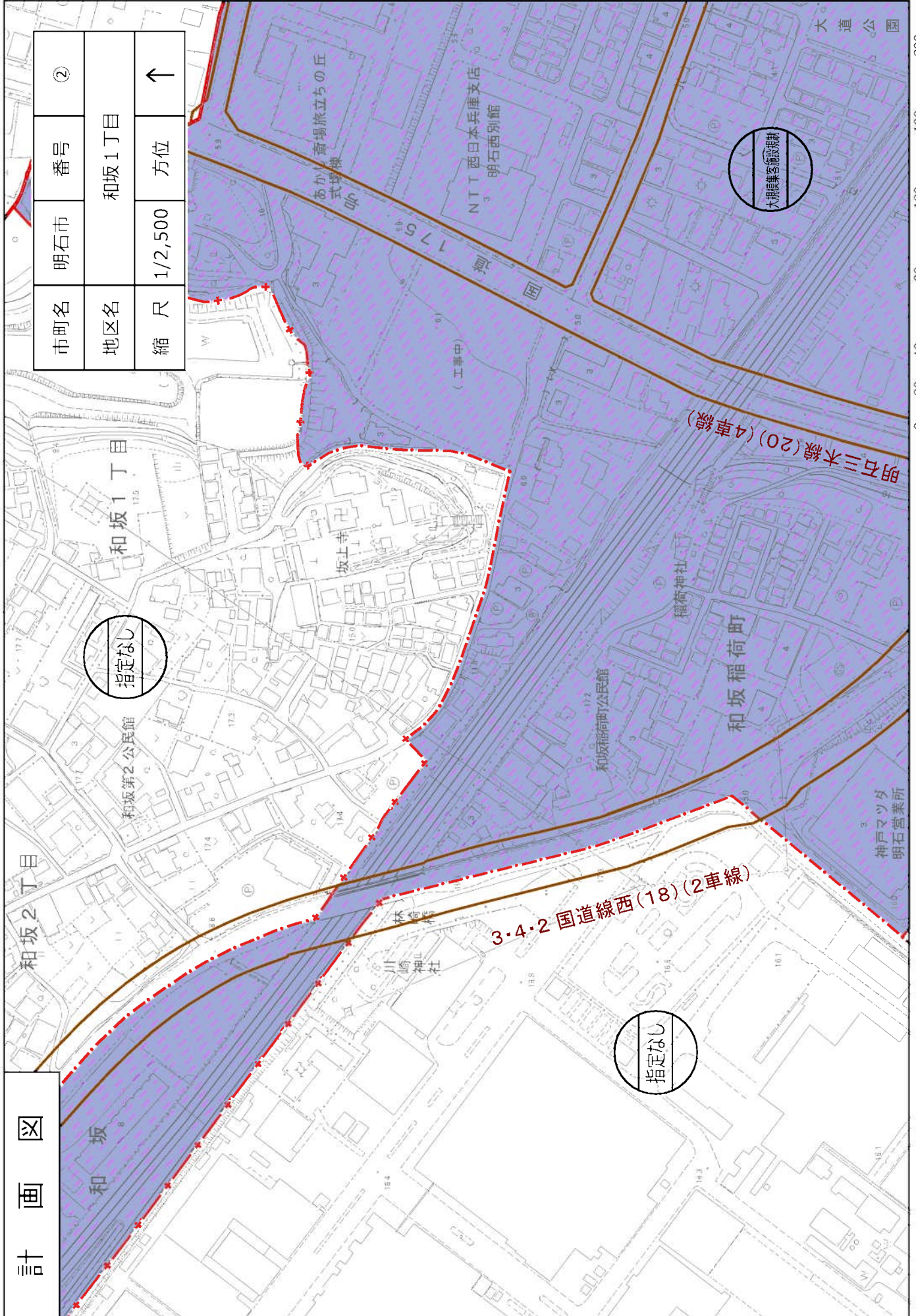
「位置及び区域は計画図表示のとおり」

理由 別紙理由書のとおり

理 由 書

本市においては都市計画法により規制された以外の地域のうち、大規模集客施設による都市構造や都市基盤に与える影響が大きい地区について、その立地を規制するため、改正都市計画法の趣旨にあわせ都市計画特別用途地区(大規模集客施設規制地区)を定めている。

このたび用途地域の見直しに伴い、準工業地域から除かれることとなる地域について、用途地域による規制との調和を図るため、特別用途地区を変更するものである。



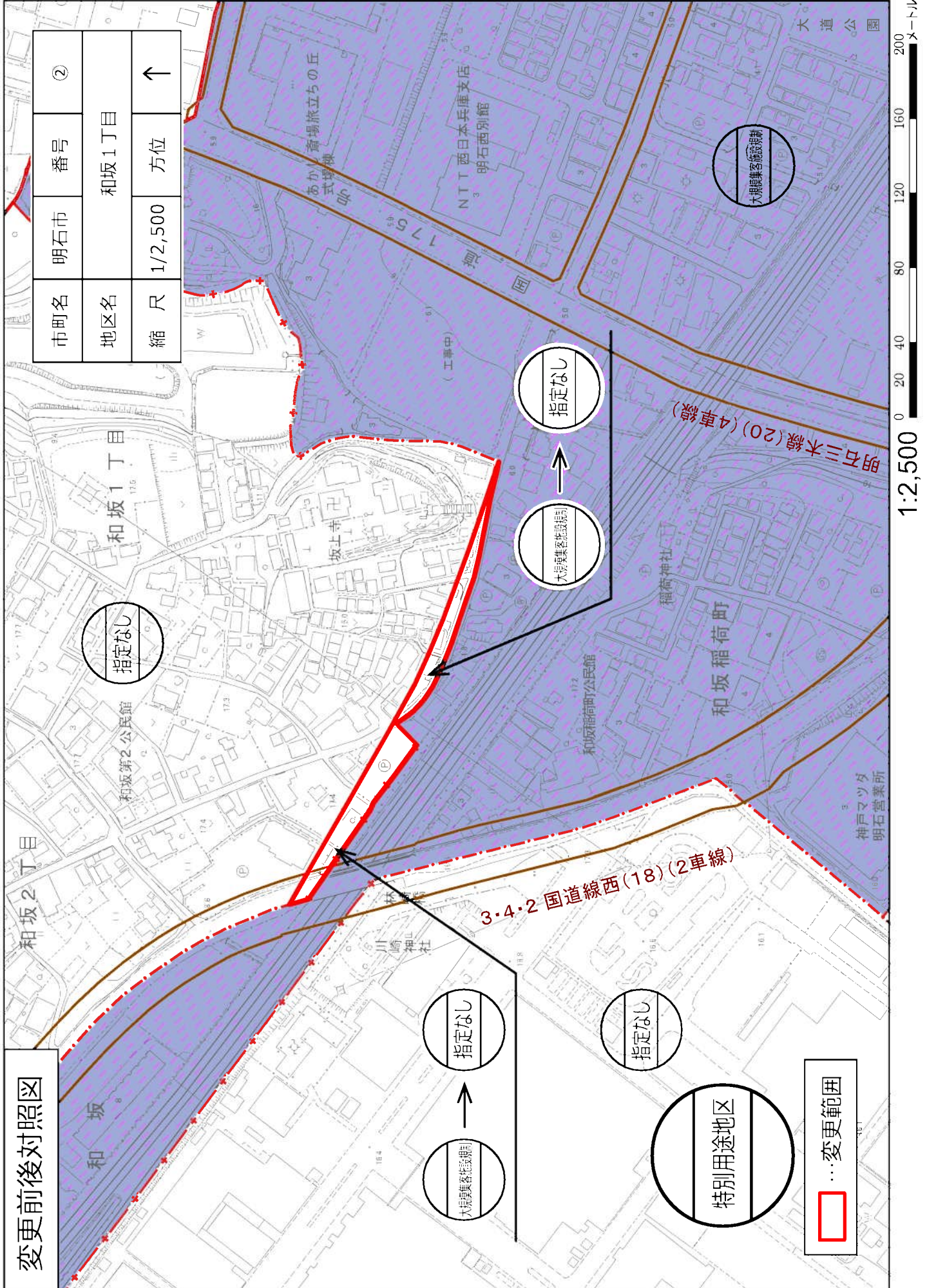
計 画 図

市町名	明石市	番号	②
地区名	和坂1丁目		
縮 尺	1/2,500	方位	↑

1:2,500 0 20 40 80 120 160 200メートル

変更前後対照表

種 類	面 積		備 考
	変更前	変更後	
大規模集客施設 規制地区	約 173ha	約 173ha	
合 計	約 173ha	約 173ha	



変更前後対照図

市町名	明石市	番号	②
地区名	和坂1丁目		
縮尺	1/2,500	方位	↑

和坂2丁目

和坂1丁目

指定なし

大規模客施設認可

指定なし

大規模客施設認可

指定なし

特別用途地区

…変更範囲

3・4・2 国道線西(18)(2車線)

明石三木線(20)(4車線)

1:2,500 0 20 40 80 120 160 200メートル

議案第3号

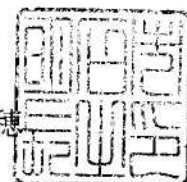
明 都 議 第 3 号

2018年(平成30年)4月17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 1,273 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 3,075 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

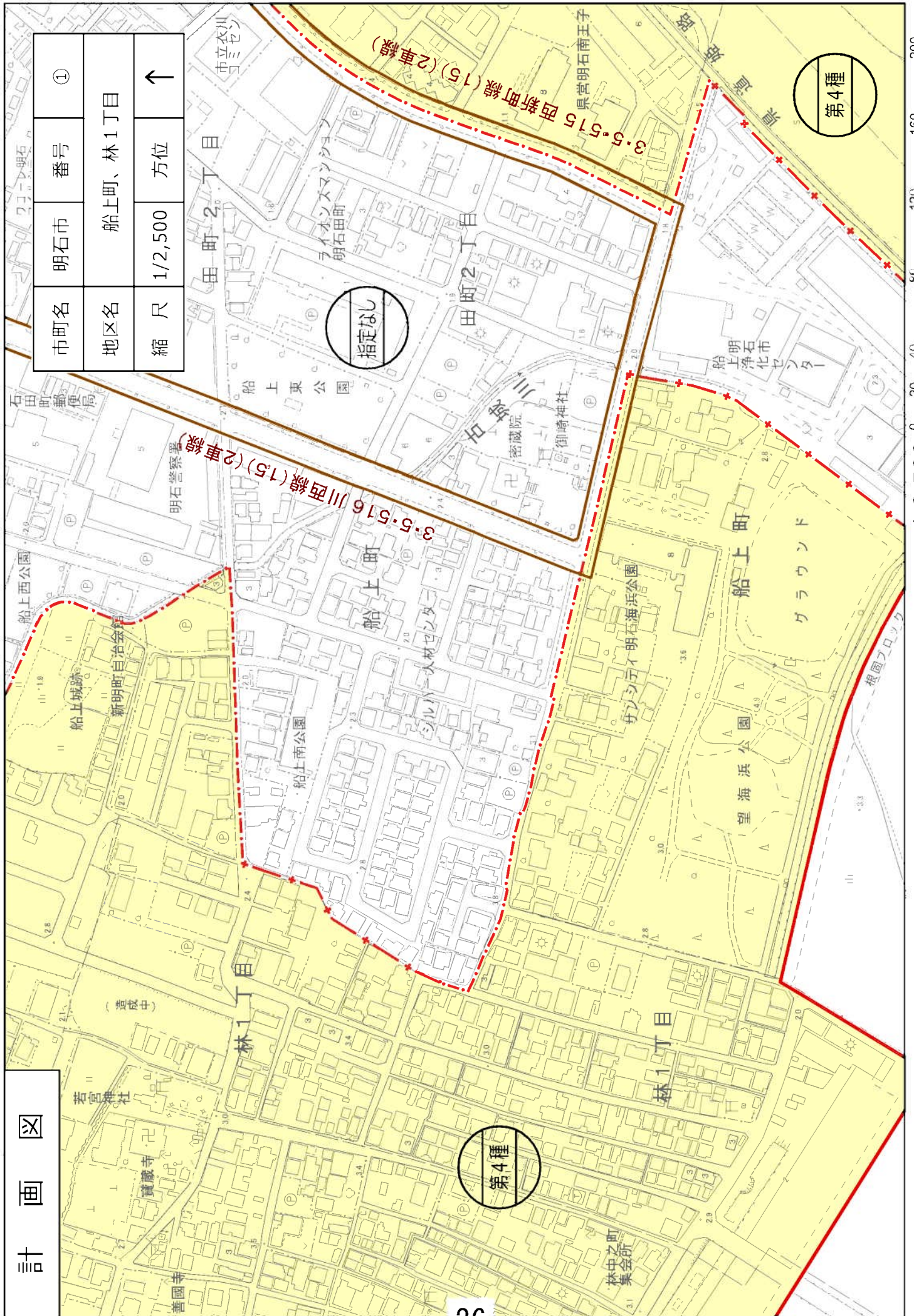
別添理由書のとおり

理 由 書

用途地域の見直しに伴い、変更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。

計 画 図

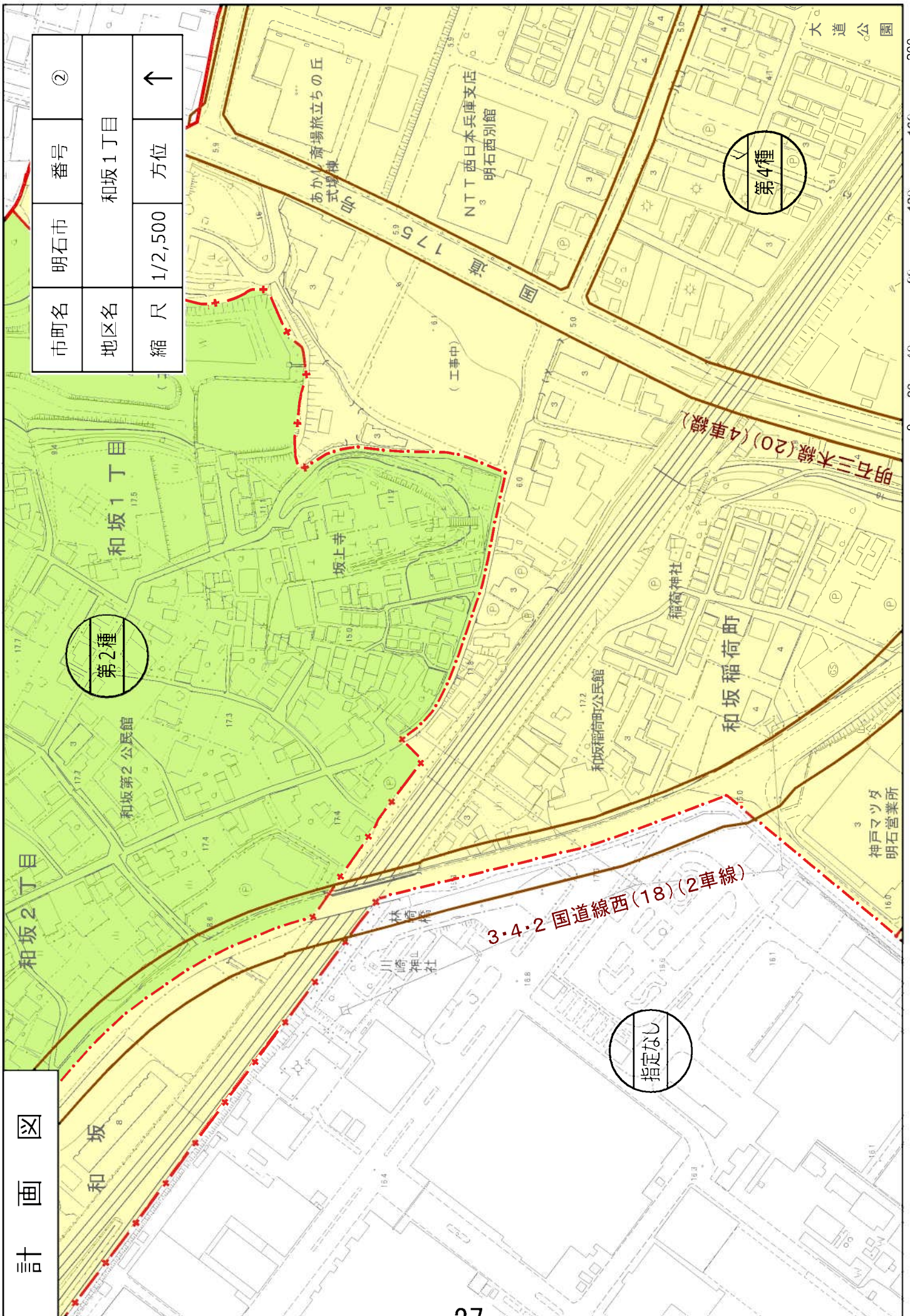
市町名	明石市	番号	①
地区名	船上町、林1丁目		
縮 尺	1/2,500	方位	↑



1:2,500

0 20 40 80 120 160 200
メートル

計 画 図



市町名	明石市	番号	②
地区名	和坂1丁目		
縮尺	1/2,500	方位	↑

1:2,500



計 画 図

雲 藤 池
第2種

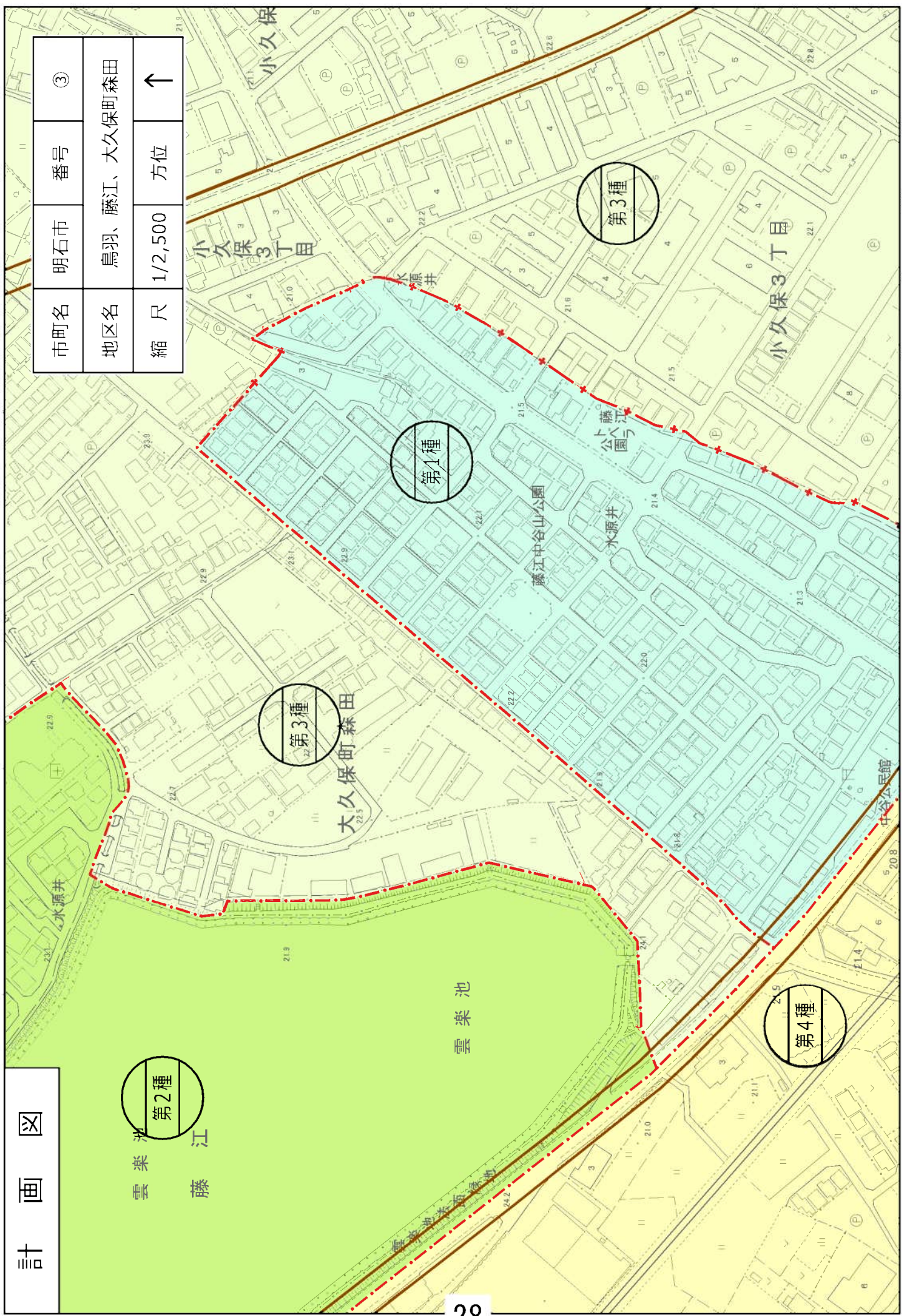
市町名	明石市	番号	③
地区名	鳥羽、藤江、大久保町森田		
縮 尺	1/2,500	方位	↑

大久保町森田
第3種

第1種

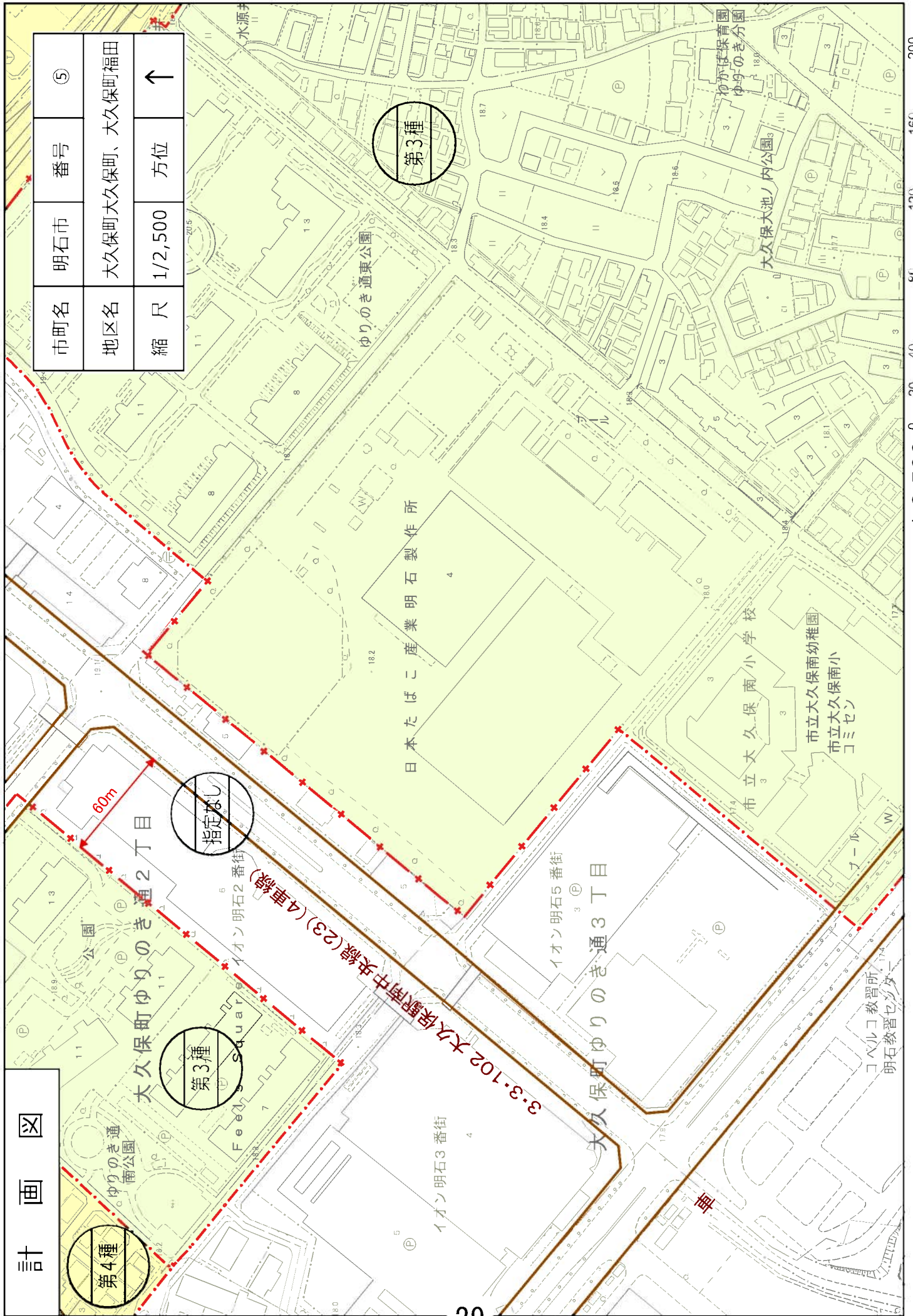
第3種

第4種



1:2,500

計 画 図



市町名	明石市	番号	⑤
地区名	大久保町大久保町、大久保町福田		
縮 尺	1/2,500	方位	↑

第4種

第3種

指定なし

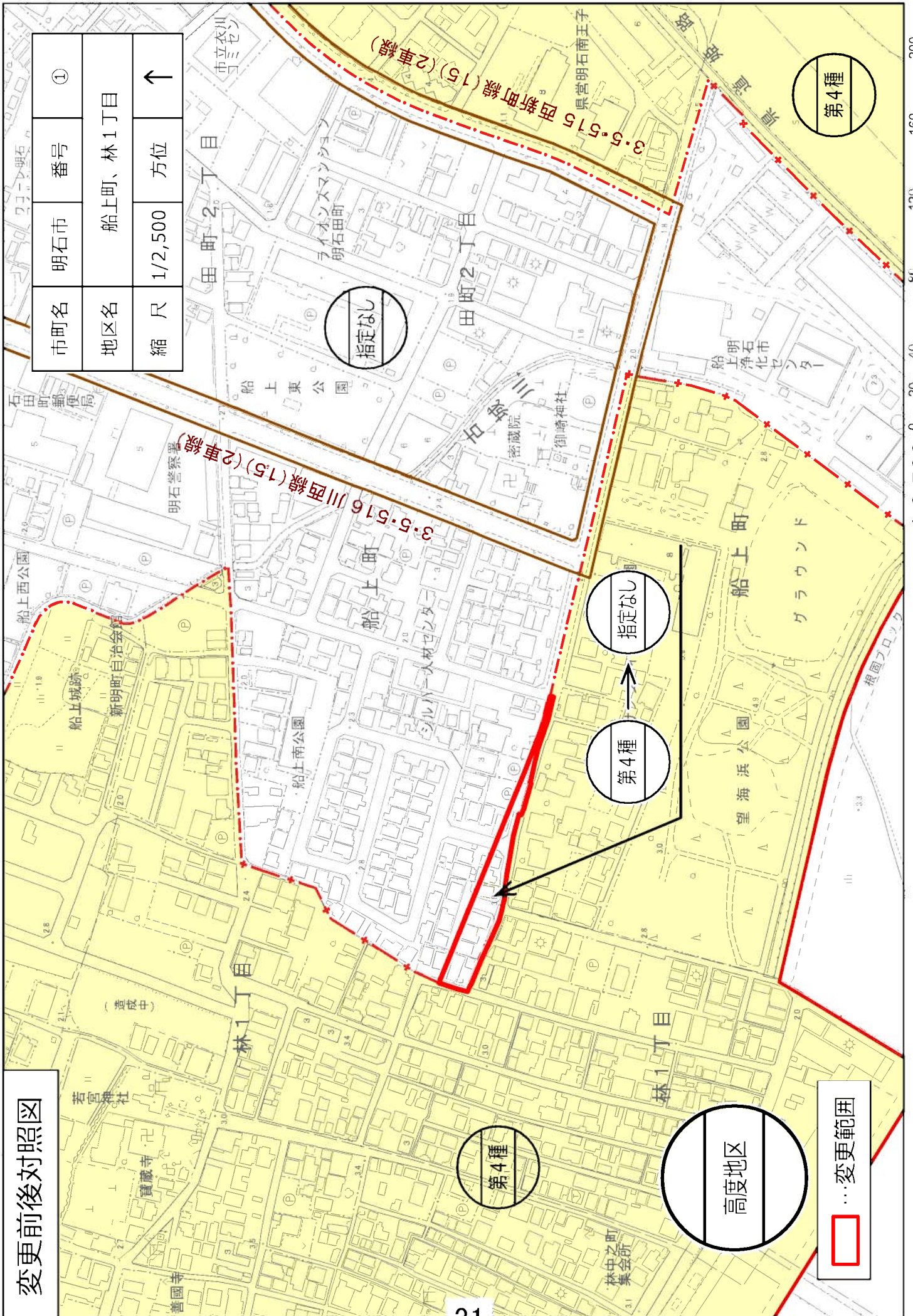
第3種

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 592 ha	約 591 ha	約 - 1.3 ha	
高度地区（第2種）	約 424 ha	約 424 ha	約 +0.3 ha	
高度地区（第3種）	約 780 ha	約 787 ha	約 +7.0 ha	
高度地区（第4種）	約 1,273 ha	約 1,273 ha	約 -0.5 ha	
合 計	約 3,069 ha	約 3,075 ha	約 +5.5 ha	

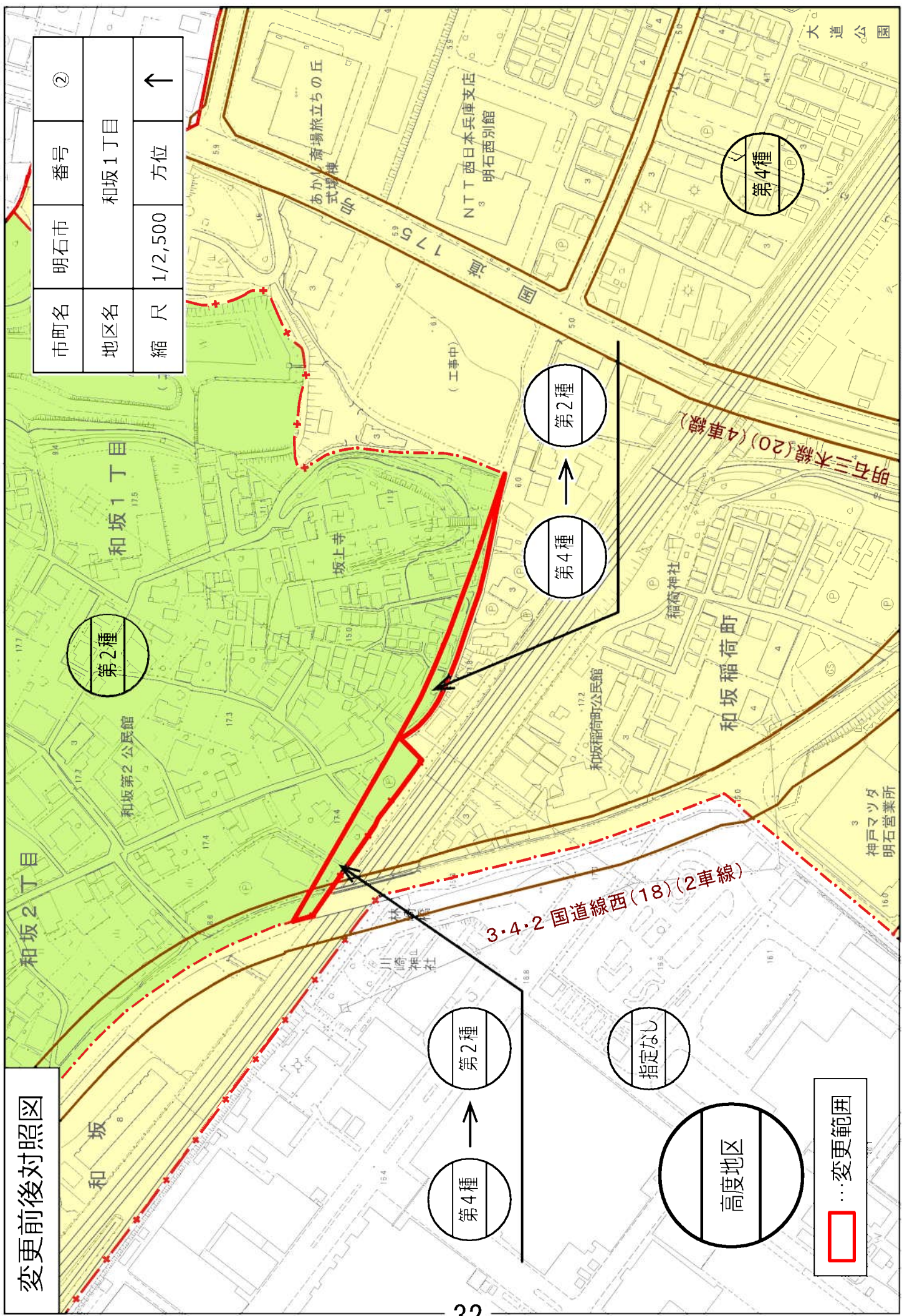
変更前後対照図

市町名	明石市	番号	①
地区名	船上町、林1丁目		
縮尺	1/2,500	方位	↑



1:2,500

0 20 40 80 120 160 200
メートル



変更前後対照図

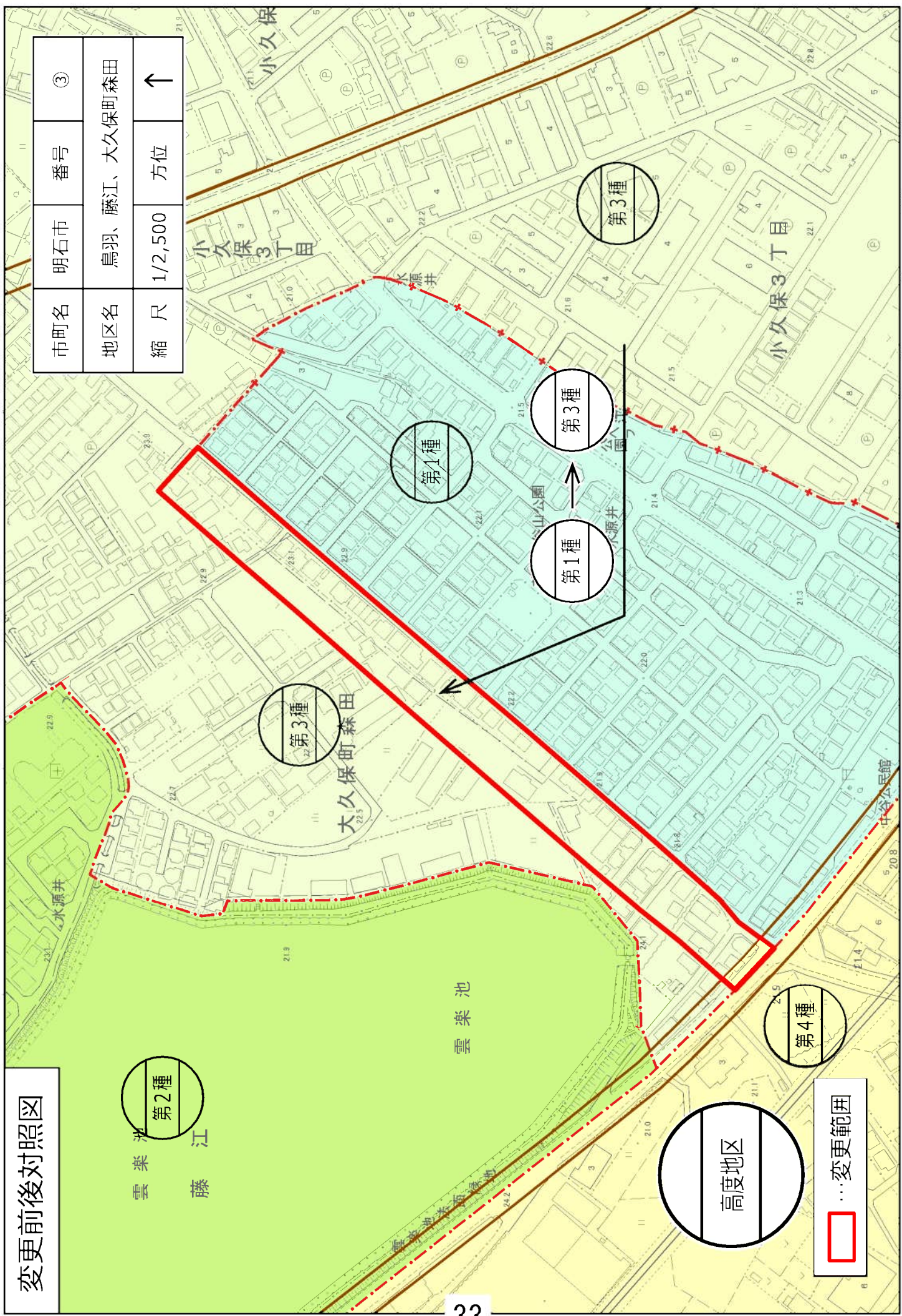
市町名	明石市	番号	②
地区名	和坂1丁目		
縮尺	1/2,500	方位	↑



変更前後対照図

雲 藤 池 第2種

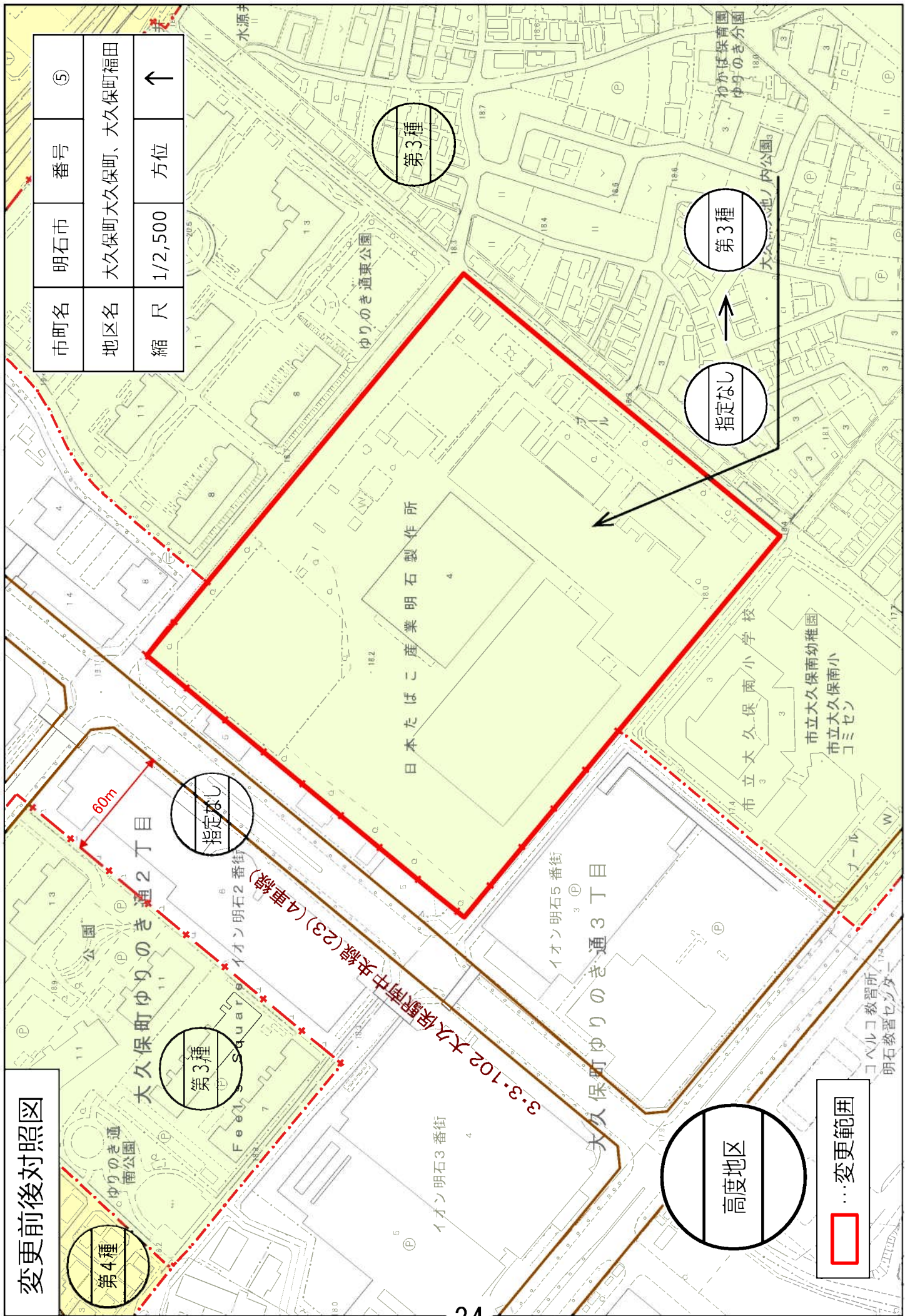
市町名	明石市	番号	③
地区名	鳥羽、藤江、大久保町森田		
縮尺	1/2,500	方位	↑



1:2,500

変更前後対照図

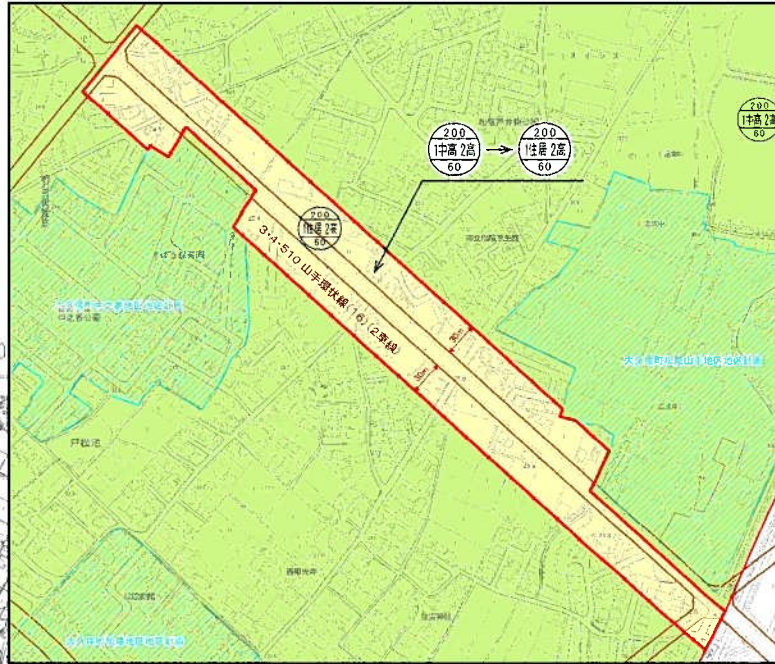
市町名	明石市	番号	⑤
地区名	大久保町大久保町、大久保町福田		
縮尺	1/2,500	方位	↑



1:2,500

メートル

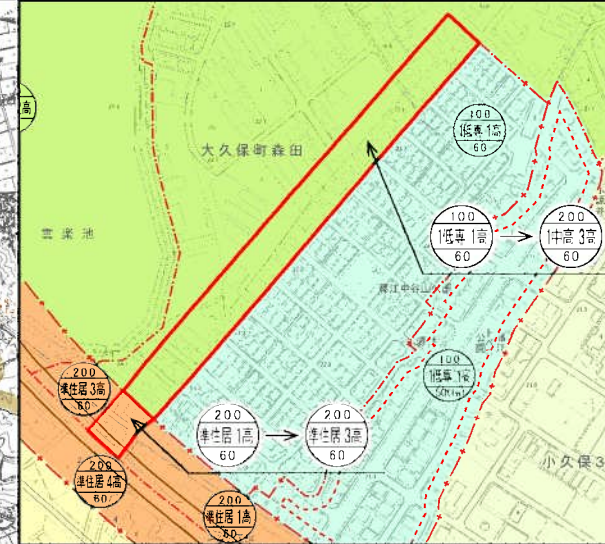
4



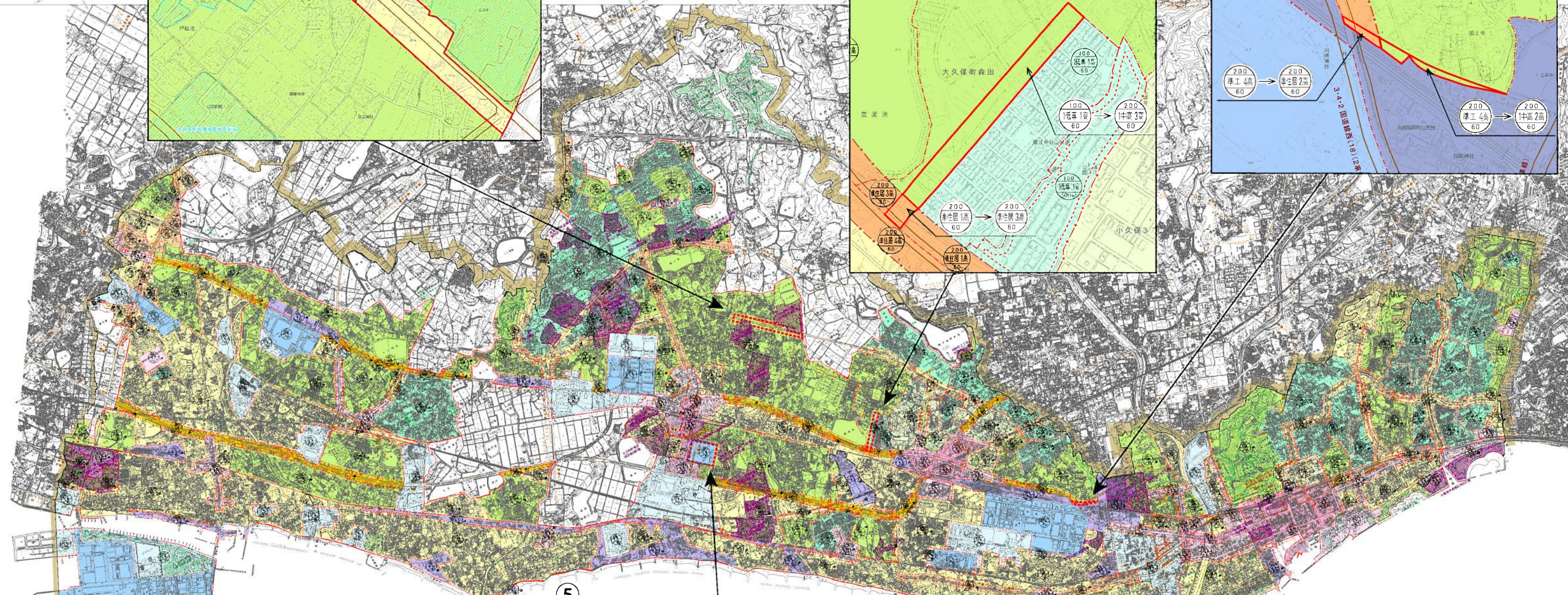
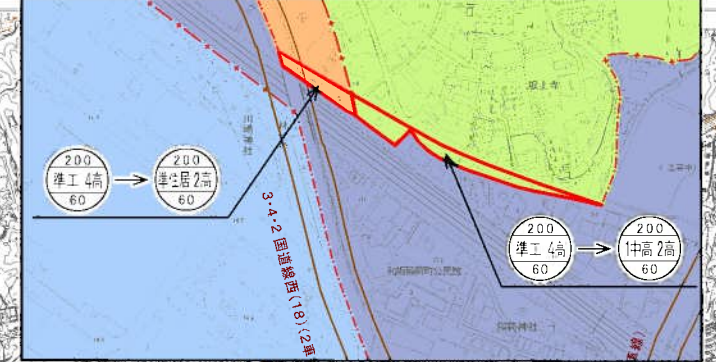
第7回用途地域等の見直し箇所位置図

都市計画図 1:20,000

3



2



5



1



N		例	
行政区域界	都市計画道路・都市計画街路	都市計画道路名称	都市計画道路名称
都市計画区域界	都市計画道路名称	公園・緑地・墓地	公園・緑地・墓地
第一種住居地域	公園・緑地・墓地	下水処理場	下水処理場
第二種住居地域	下水処理場	ごみ処理場	ごみ処理場
準住居地域	ごみ処理場	ごみ処理場	ごみ処理場
第一種工業地域	ごみ処理場	汚物処理場	汚物処理場
第二種工業地域	汚物処理場	ポンプ場	ポンプ場
準工業地域	ポンプ場	火葬場	火葬場
工業用地	火葬場	土地区画整理実施区域	土地区画整理実施区域
工業用地	土地区画整理実施区域	市街地再開発実施区域	市街地再開発実施区域
工業用地	市街地再開発実施区域	市街地再開発実施区域	市街地再開発実施区域
工業用地	市街地再開発実施区域	再開発地区計画	再開発地区計画
工業用地	再開発地区計画	地区計画	地区計画
工業用地	地区計画	特別用途地区	特別用途地区
工業用地	特別用途地区	特別用途地区	特別用途地区
工業用地	特別用途地区	特別用途地区	特別用途地区