

令和4年度第1回明石市都市計画審議会 事前説明事項

2022年(令和4年)8月29日

政策局企画・調整室

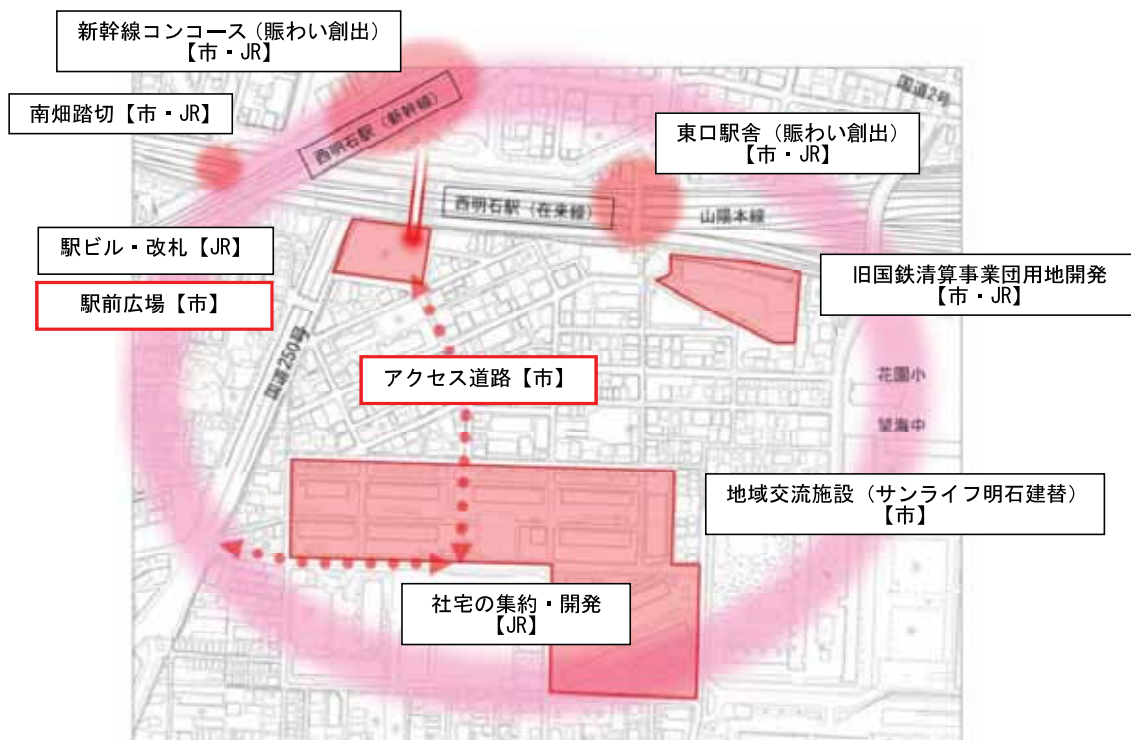
- ① 西明石地区活性化に向けた都市計画道路等の決定及び
用途地域等の変更について〔明石市決定〕

1. 取組の経緯

本市では、西明石活性化プロジェクト協議会にて示された地域共通の最優先課題の解決に向け、「JR西明石駅及び駅周辺の安全性と利便性の向上」や「地域交流拠点の充実」について、旧国鉄清算事業団用地及びJR西明石社宅用地等の開発を含めたエリア全体のまちづくりを進めるため、検討を行ってきました。

その後、まちづくりに向けた事業内容等の方向性がまとまりましたので、2020年(令和2年)12月にJR西日本と「西明石駅及び駅周辺におけるまちづくりの推進に関する協定」を締結し、具体的な取組を進めていくこととなりました。

今回の都市計画変更は、駅周辺のまちづくりについて地域住民等の意見を踏まえ、現在策定中の「都市計画マスタープラン」や「立地適正化計画」と整合した持続可能な安心して暮らせるまちの実現を目指し、道路等の都市施設や用途地域等の都市計画を定めようとするものです。



赤囲み : 都市計画変更の対象の都市施設(用途地域等地域地区の変更もあわせて実施)

2. 都市計画変更案の概要

(1) 西明石駅南線・駅前広場の決定【詳細：8・9 ページ参照】

西明石駅の利便性、アクセス性向上のため、新たに設置される南口改札と都市計画道路播磨中央幹線とを結ぶ都市計画道路3.4.534号西明石駅南線を次のように定めます。

また、明石市西明石南町二丁目地内に西明石駅南線駅前広場を設けます。(駅前広場面積約1,900㎡)

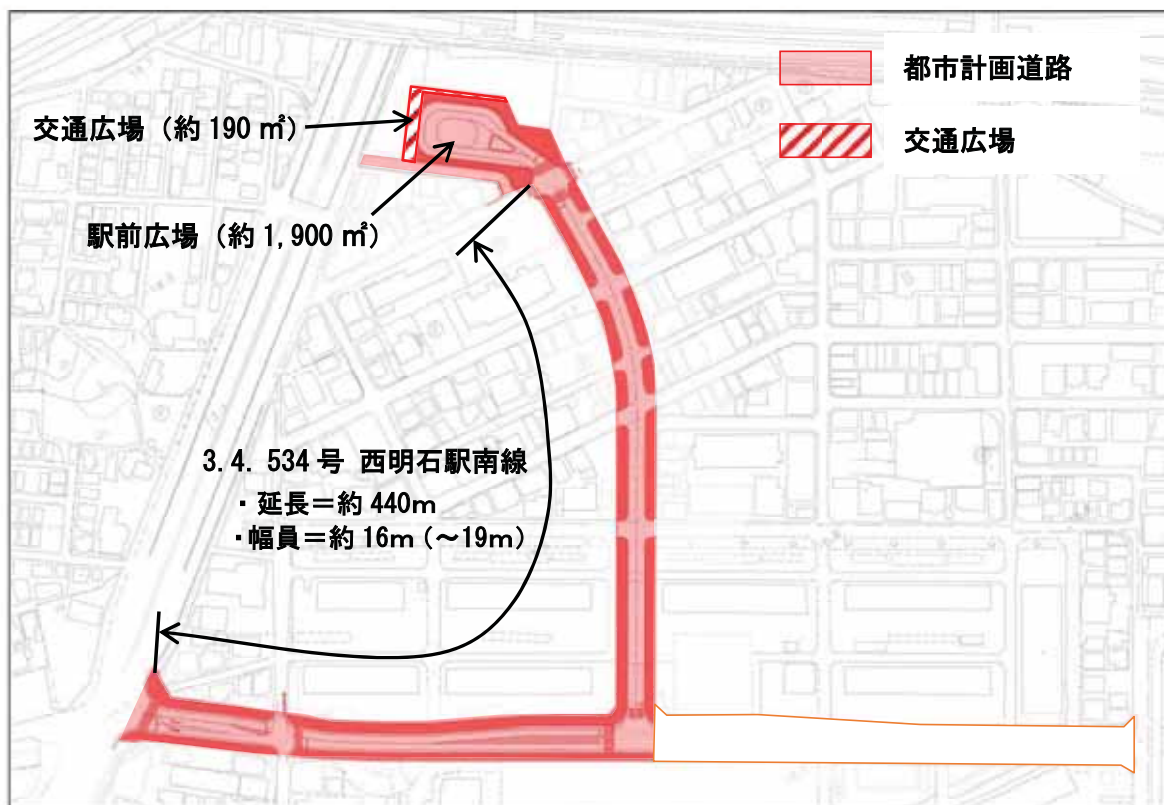
- ・種別 : 幹線道路
- ・名称 : 3.4.534号西明石駅南線
- ・位置 : (起点)明石市西明石南町二丁目 (終点)明石市西明石南町三丁目

- ・延長：約 440m
- ・構造形式：地表式
- ・車線数：2 車線
- ・幅員：16m

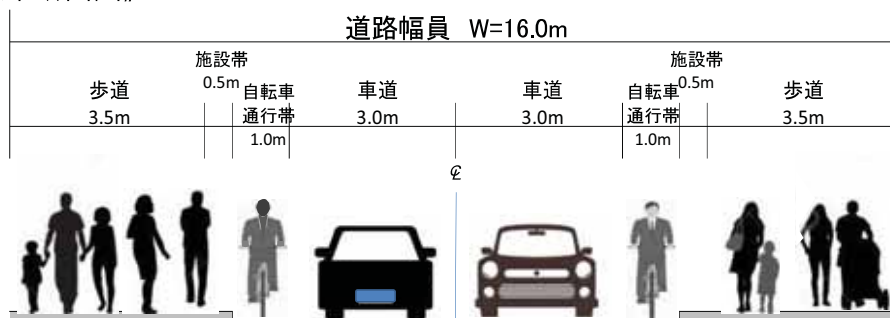
(2) 交通広場【詳細：9 ページ参照】

JR西明石駅南側において、土地の合理的かつ健全な高度利用を図りながら、安全で円滑な歩行者空間の充実を図るため、都市計画道路の西明石駅南線駅前広場と一体的な歩行空間として、都市計画交通広場を立体的な範囲で定めます。

- ・名称：西明石駅南交通広場
- ・位置：明石市西明石南町二丁目
- ・面積：約 190 m²
- ・範囲：地上から高さ約2.5mまで



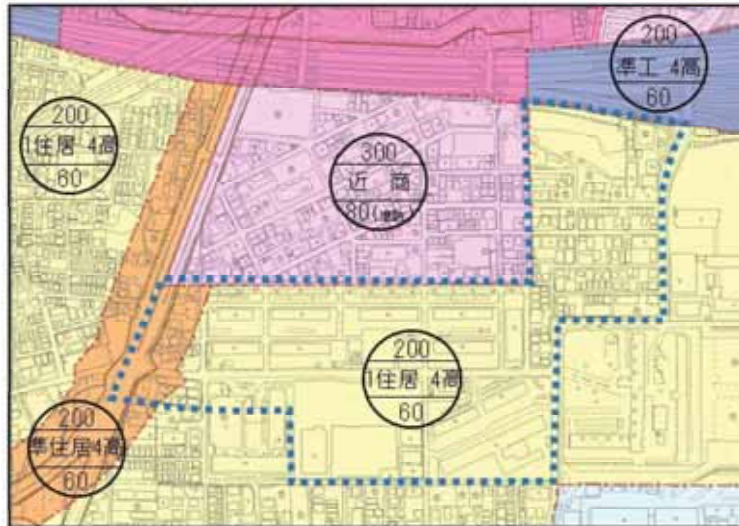
《標準断面図》



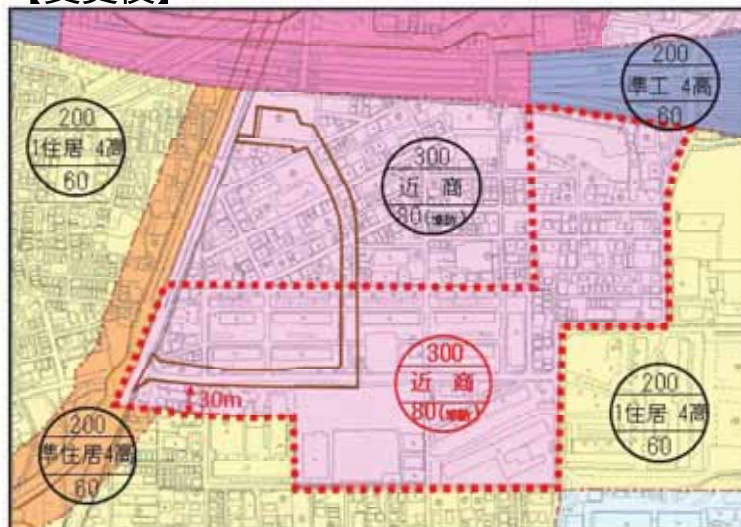
(3) 用途地域等の変更等(用途地域、高度地区、準防火地域)【詳細：10 ページ参照】

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を図るため用途地域を変更するとともに、用途地域を補完するため高度地区、準防火地域を変更します。

【変更前】



【変更後】



●用途地域	第1種住居地域・準住居地域	⇒ 近隣商業地域
●建ぺい率・容積率	60%・200%	⇒ 80%・300%
●高度地区	第4種	⇒ 指定なし
●防火関係	指定なし	⇒ 準防火地域

3. 地域説明会について

(1) 説明会の概要

日 時	2022年（令和4年）4月17日（日） 18:30～19:50
場 所	サンライフ明石 1F 体育室
対象者	○ 西明石南町自治会・西明石南鉄道社宅自治会会員 ○ 都市計画道路・用途地域等変更対象区域内の土地・建物所有者
主 催	明石市・JR西日本
参加者	約200人

(2) 主な説明内容

- 駅南口にエレベーター付きの改札・駅ビルを新設し、バリアフリールートを確認
- 駅前広場・駐輪場を新設、明姫幹線から駅前広場までのアクセス道路を整備
- サンライフ明石をリニューアルし、アクセス道路沿いに移転
- JR社宅用地にてマンション開発を計画、鉄道のある新しい暮らし方の提案
- まちづくりに必要な都市計画道路の設定、用途地域等の変更

もっと便利に。快適に。安全・安心な西明石をつくっていきます

1 駅南に新しい改札ができます

便利に



南口改札がココに！

改札は、西口・東口・南口の3つになります。

駅口と駅ビルはこれまで通り使えますね。

4 サンライフ明石がリニューアル

地域の交流の場に

サンライフ明石を新しい道路沿いに移転し建替えます。

新しい場所です。お話ししたいですね。

2 駅南にエレベーターを新設 **バリアフリー**



これもぜひ検討してほしいけど便利になるのよ。

車いすやベビーカーの方にも安全に便利にご利用いただけます。

3 新しい駅前広場(南)ができます **安全に**



たこバスが駅の南にもくるといい！

道が広くなり、緊急車両も通りやすく。地域の足としての「たこバス」の停留所も新設します。

5 住民の皆さんと考えます！地域交流の場****

乞うご期待



ぜひ皆さんのご意見をお聞きしていきます。

(3) 主な質疑応答

主な質問・意見	質問・意見に対する回答
①南口改札について ・改札の整備によって、自由通路となるのか。	・(市) 整備費用などの課題から今回の整備は改札のみとなるが、JRとも課題を共通認識しており、南北を自由に通行できるよう通路について今後検討したい。
・改札の整備は駅ビルと同時ではなく、先行して整備することはできないのか。	・(JR) 駅ビル内に改札を整備するため、改札のみ先行することは難しく、一体整備となる。
②駅前広場へのアクセス道路について ・通学路が都市計画道路を横断することとなるが、子どもたちに危険はないか。	・(市) 通学路について安全な歩行空間の確保や交通規制など安全対策について検討する。
③JR社宅用地マンション開発について ・社宅用地のマンションはどこに何階建ての建物が建つのか。	・(JR) 具体的な計画はこれから検討するところである。 (市) 10数階建てになると理解している。
④公園等子どもの遊び場について ・花園校区は遊び場が少ないため、工事中も含めて子どもの外遊びのスペースを確保して欲しい。	・(JR) 新たなマンション開発のなかで、公園等も整備されるものと考えている。 (市) JRに開発にあわせて、地域の方も使えるような空間確保をお願いする。
⑤その他 ・南口改札ができれば東側がさびれるのではないか。	・(市) 東側も更に発展させるべく旧国鉄清算事業団用地の活用を検討する。今回の第1弾に引き続き順次進める。

(4) 意見記入用紙にて提出された意見

提出数：51件

(主な意見) ※説明会での質疑応答と内容が重複するものは省略

- ・駅ビルについて、予定通り実現して欲しい。新しい改札口を楽しみにしている。
- ・駅ビル商業施設は地域活性化につながる施設を希望。
- ・アクセス道路について、交通量増加による渋滞対策、工事中の騒音対策、安全対策を求める。
- ・サンライフは、子どもの憩いの場だけでなく勉強等が出来る場所も設置して欲しい。
- ・交流エリアやスポーツ施設等を拡大して欲しい。
- ・図書館を設置して欲しい。
- ・マンションの売り出しの時期の詳細を教えて欲しい。
- ・事業に関する情報提供を定期的に行うなど充実して欲しい。

4. 今後の予定

都市計画の手続を進め、11月頃に都市計画決定を行う予定です。

なお、都市計画決定後は都市計画道路や駅前広場の整備に取り組む予定です。

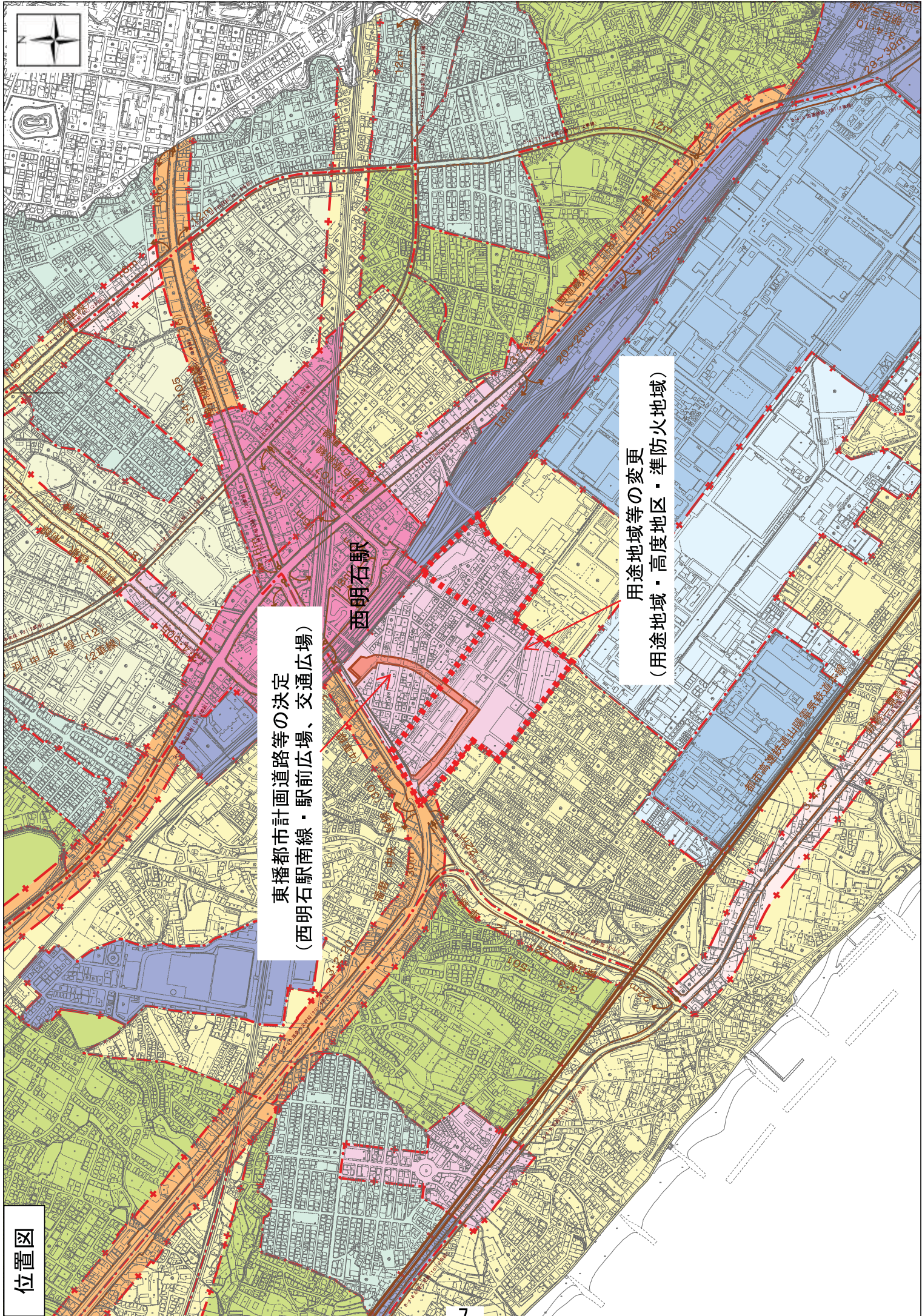
2022年4月17日 地域説明会

8月29日 都市計画審議会(事前説明)

9月頃 兵庫県知事協議

10月頃 都市計画案の縦覧

11月頃 都市計画審議会(本審議)・決定告示



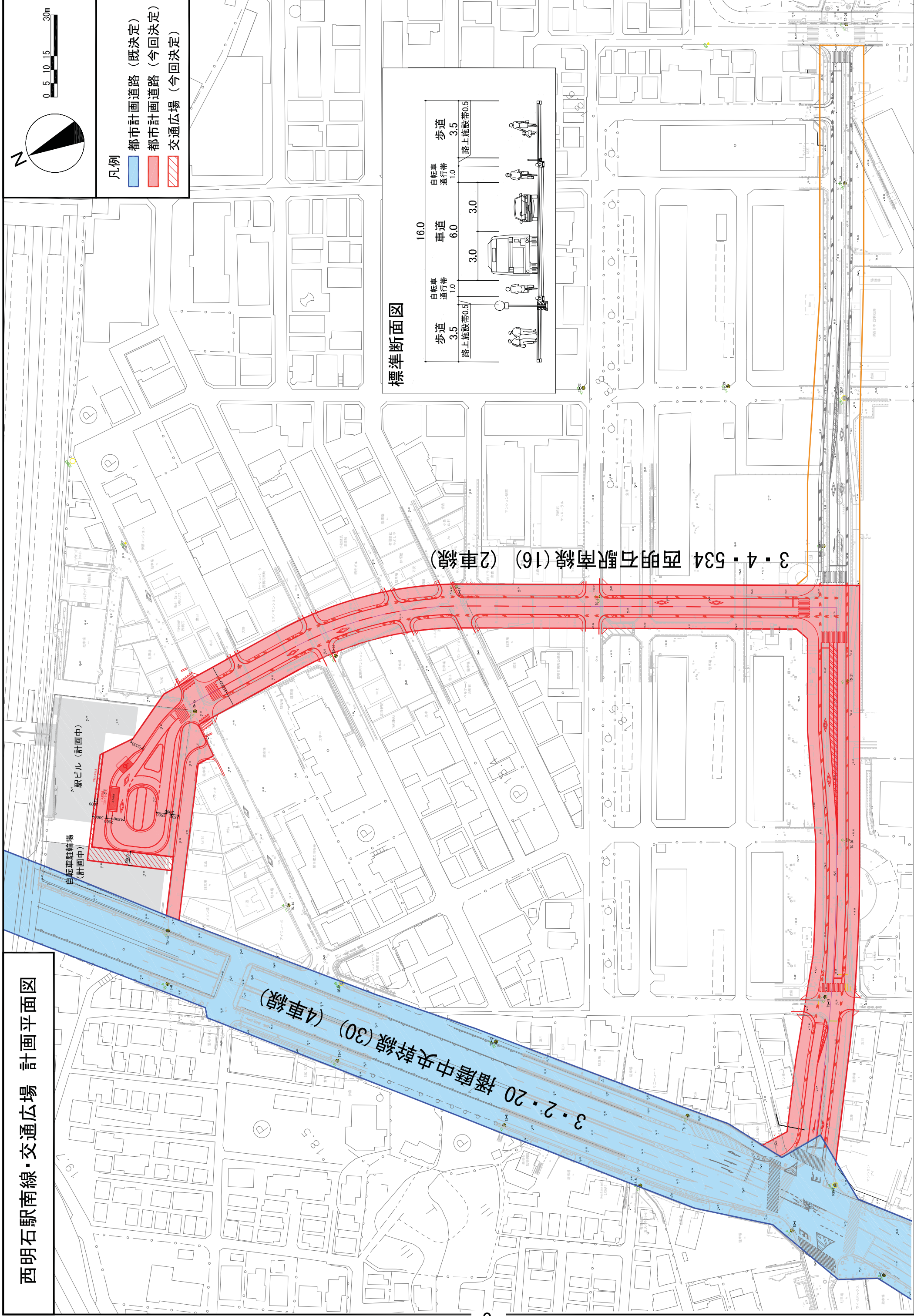
東播都市計画道路等の決定
(西明石駅南線・駅前広場、交通広場)

西明石駅

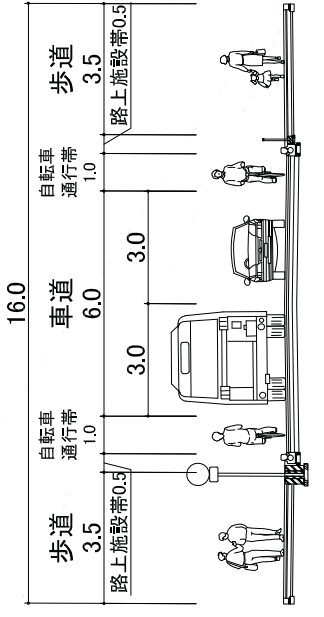
用途地域等の変更
(用途地域・高度地区・準防火地域)

位置図

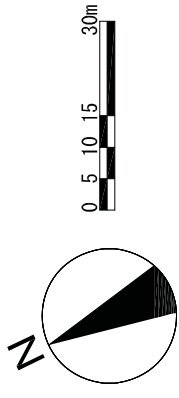
西明石駅南線・交通広場 計画平面図



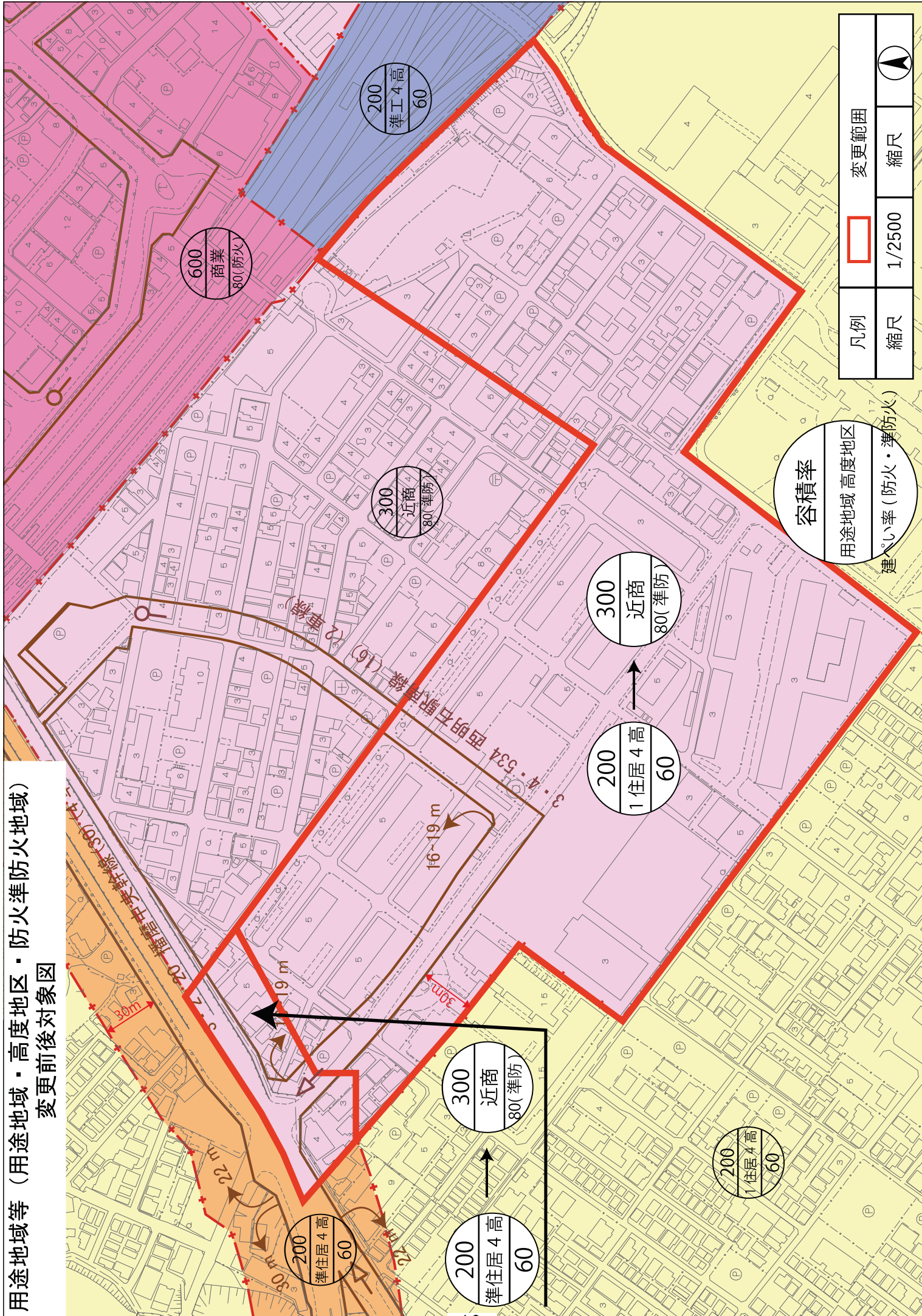
標準断面図



- 凡例
- 都市計画道路 (既決定)
 - 都市計画道路 (今回決定)
 - 交通広場 (今回決定)



用途地域等（用途地域・高度地区・防火準防火地域）
変更前後対象図



凡例	変更範囲
縮尺	縮尺
	1/2500

容積率
用途地域 高度地区
建ぺい率 (防火・準防火)

都市計画図書(案)

- ・東播都市計画道路の変更について(3.4.534号西明石駅南線)〔明石市決定〕
(p.1～p.3)
- ・東播都市計画交通広場の決定について(西明石駅南交通広場)〔明石市決定〕
(p.4～p.7)
- ・東播都市計画用途地域の変更について〔明石市決定〕
(p.8～p.13)
- ・東播都市計画高度地区の変更について〔明石市決定〕
(p.14～p.19)
- ・東播都市計画防火地域及び準防火地域の変更について〔明石市決定〕
(p.20～p.24)

計 画 書 (案)

東播都市計画道路の変更 (明石市決定)

都市計画道路中 3.4.534 号西明石駅南線を次のように追加する。

種 別	名 称		位 置			延長	構造 形式	車線の 数	幅員	地表式の区 間における 鉄道等との 交差の構造	備考
	番号	路線名	起点	終点	主な 経過地						
幹 線 街 路	3.4.534	西明石 駅南線	明石市 西明石 南町二 丁目	明石市 西明石 南町三 丁目		約 440m	地表式	2 車線	16m		駅前広場 面積 約 1,900 m ²
			なお、明石市西明石南町二丁目地内に西明石駅南線駅前広場を設ける。								

「区域及び構造は計画図表示のとおり」

理 由

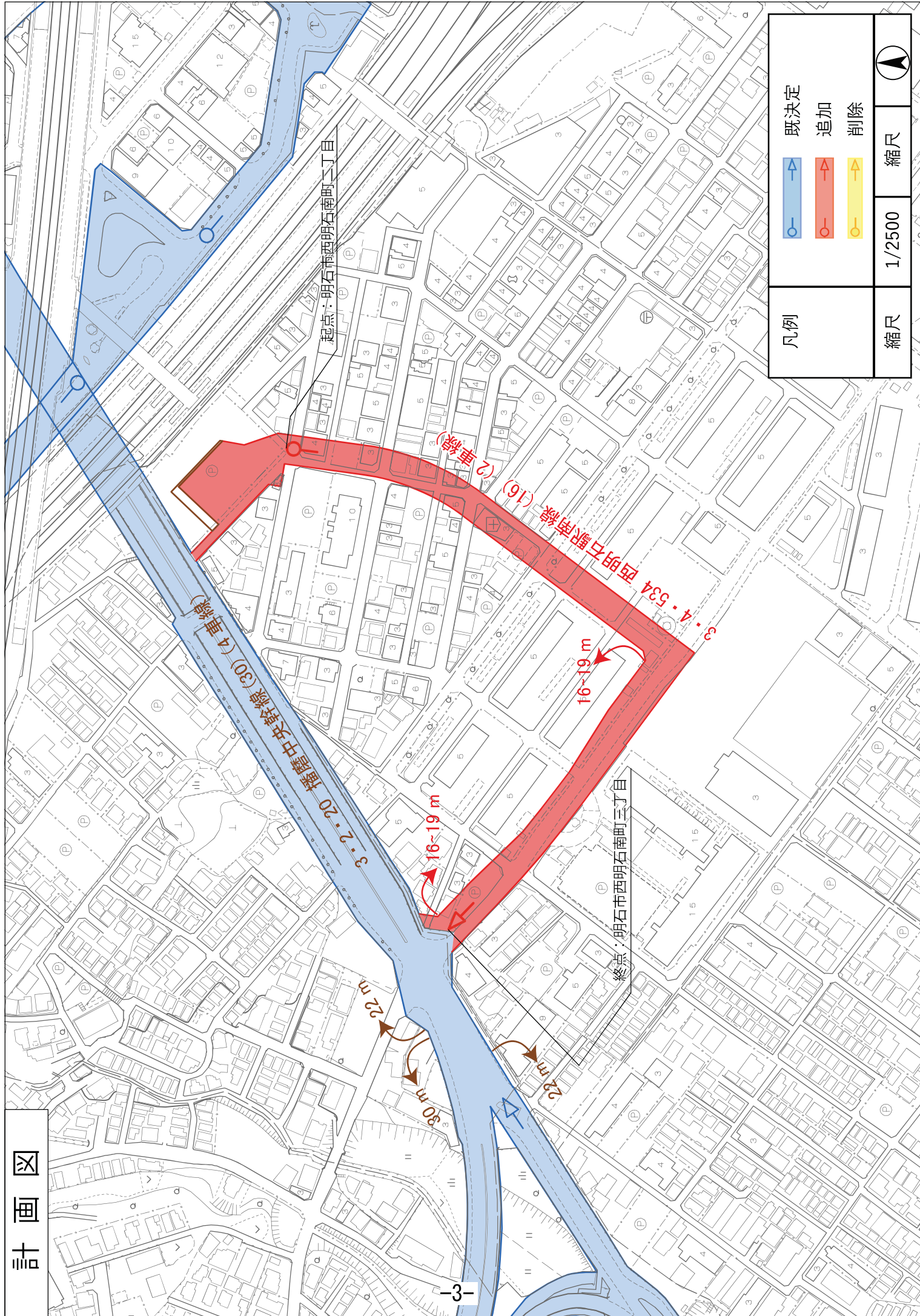
別添理由書のとおり

理 由 書

本市では、J R西明石駅周辺を主要地域核として位置づけており、駅北側では土地区画整理事業など都市基盤整備による幹線道路ネットワークが形成されている。一方、駅南側は民間開発による住宅等の整備は進んでいるものの、都市計画道路ネットワークは形成されていないため、播磨中央幹線からJ R西日本が整備する新たな改札口までの延長約440mの区間を幅員16mの西明石駅南線として追加する。

また、駅周辺における交通の円滑化及び安全性の向上並びに駅南の交通結節機能の向上を図るため、面積約1,900 m²の西明石駅南線駅前広場を追加する。さらに、駅前広場に隣接して面積約190 m²の交通広場を立体的な範囲で位置づけ、土地の合理的かつ健全な高度利用を図りながら、安全で円滑な歩行者空間の充実を図る。

計画図



凡例	既定 追加 削除	縮尺 1/2500	縮尺 縮尺
----	----------------	--------------	----------

計 画 書 (案)

東播都市計画交通広場の決定 (明石市決定)

都市計画交通広場を次のように決定する。

種 類		位 置	面 積	備 考
番号	交通広場名	明石市西明石 南町二丁目	約 190 m ²	
1	西明石駅南交通広場			
立体的な範囲		計画図表示のとおり		

「区域及び立体的な範囲は計画図表示のとおり」

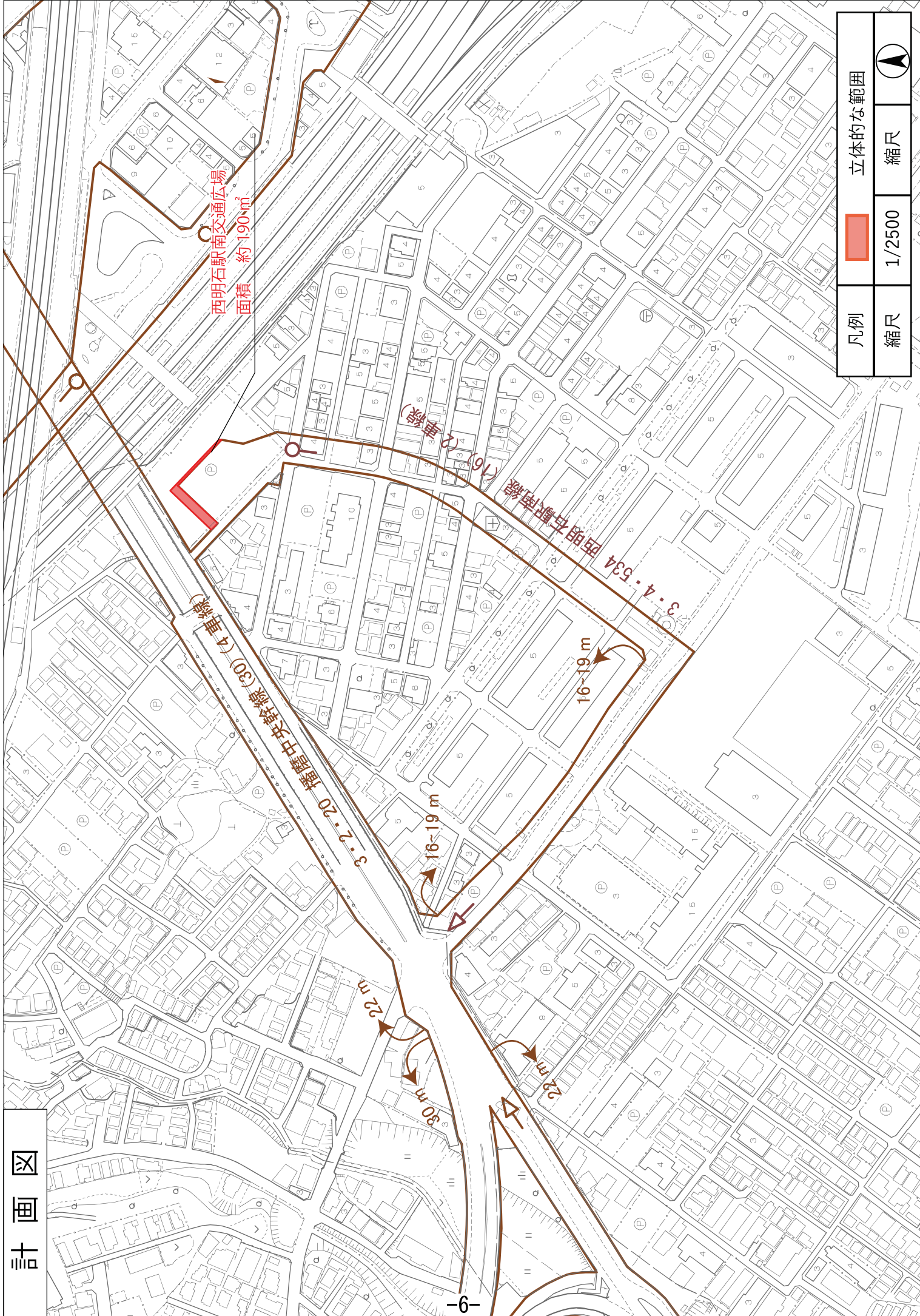
理 由

別添理由書のとおり

理 由 書

J R 西明石駅南側において、土地の合理的かつ健全な高度利用を図りながら、安全で円滑な歩行者空間の充実を図るため、西明石駅南線駅前広場と一体的な歩行空間として、都市計画に交通広場を立体的な範囲で位置づけしようとするものである。

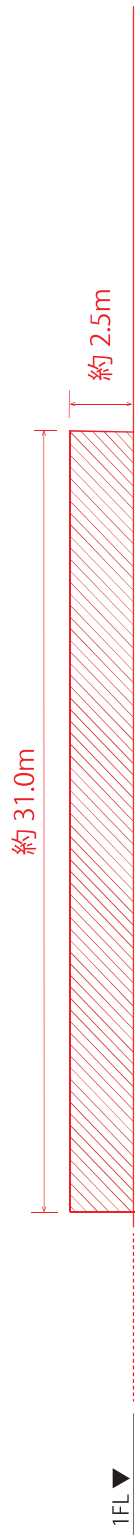
計画図



凡例	立体的な範囲
縮尺	1/2500
縮尺	縮尺



東播都市計画交通広場の決定（明石市決定） 計画図（断面図）



DL=15.000
A-A' 断面図 S=1/300



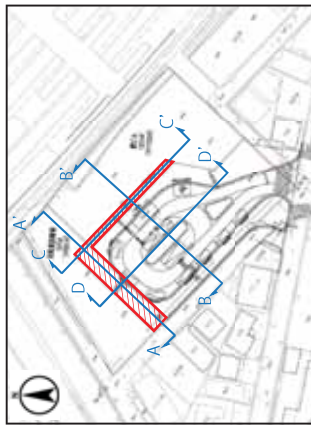
DL=15.000
B-B' 断面図 S=1/300



DL=15.000
C-C' 断面図 S=1/300

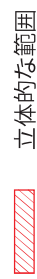


DL=15.000
D-D' 断面図 S=1/300



キープラン

凡例



立体的な範囲

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とおり変更する。

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 1,119ha	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 94ha	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 159ha	30/10 以下	8/10 以下	—	—	—	
小計	約 208ha						
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、区域は計画図表示のとおり」

理 由

別添理由書のとおり

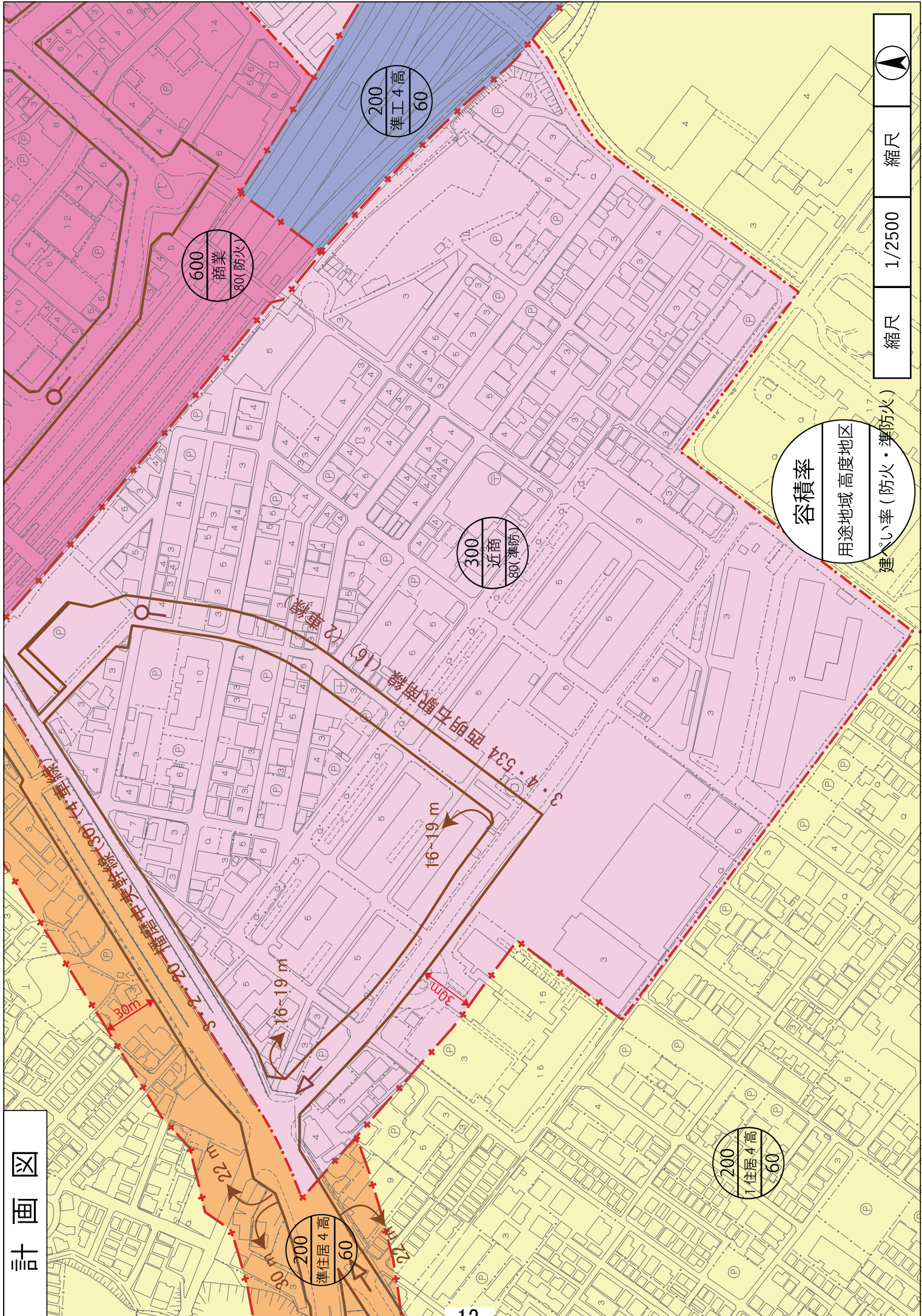
理 由 書

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。

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 116ha	約 400ha 約 116ha	10/10 以下 10/10 以下	5/10 以下 6/10 以下	1.0m —	— —	10m 10m
小計	約 516ha	約 516ha					
第一種中高層住居専用地域	約 1,002ha	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 1,128ha	約 1,119ha	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 94ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—
近隣商業地域	約 49ha 約 149ha 約 198ha	約 49ha 約 159ha 約 208ha	20/10 以下 30/10 以下	8/10 以下 8/10 以下	— —	— —	— —
商業地域	約 2ha 約 24ha 約 23ha 約 45ha 約 94ha	約 2ha 約 24ha 約 23ha 約 45ha 約 94ha	30/10 以下 40/10 以下 50/10 以下 60/10 以下	8/10 以下 8/10 以下 8/10 以下 8/10 以下	— — — —	— — — —	— — — —
小計							
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 266ha	約 266ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—
合計	約 3,889ha	約 3,889ha					

計画図

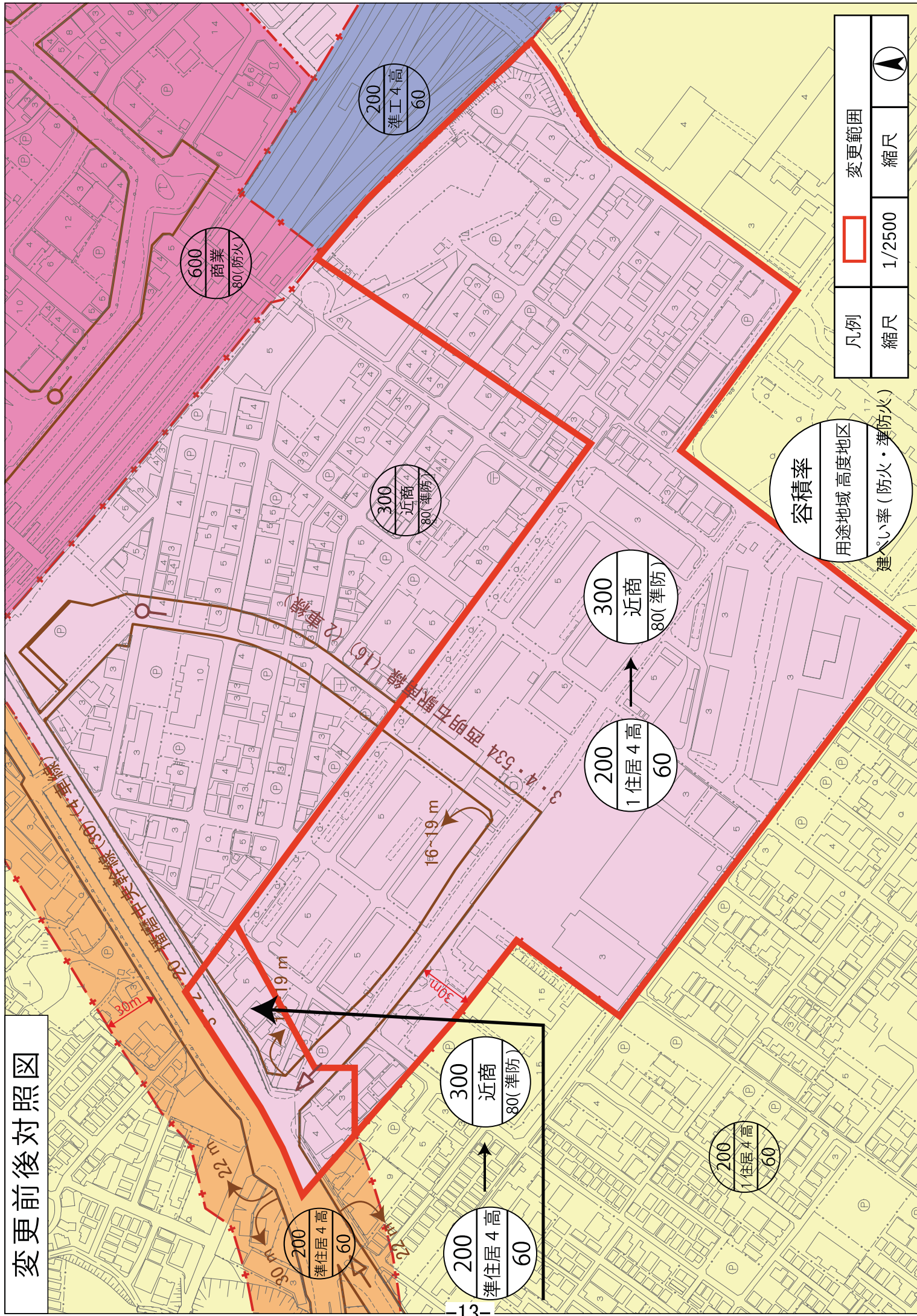


縮尺 1/2500 縮尺

容積率
用途地域 高度地区
建ぺい率 (防火・準防火)



変更前後対照図



凡例	変更範囲
縮尺	縮尺
	1/2500

用途地域 高度地区
容積率
建ぺい率 (防火・準防火)

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つ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つ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つ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つ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 1,263 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つ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つ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 3,065 ha		

種 類	面 積	建築物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、線路数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、線路数その他これらに類するものに接する場合には、当該前面道路の反対側の境界線又は当該水面、線路数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、線路数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項にきてい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

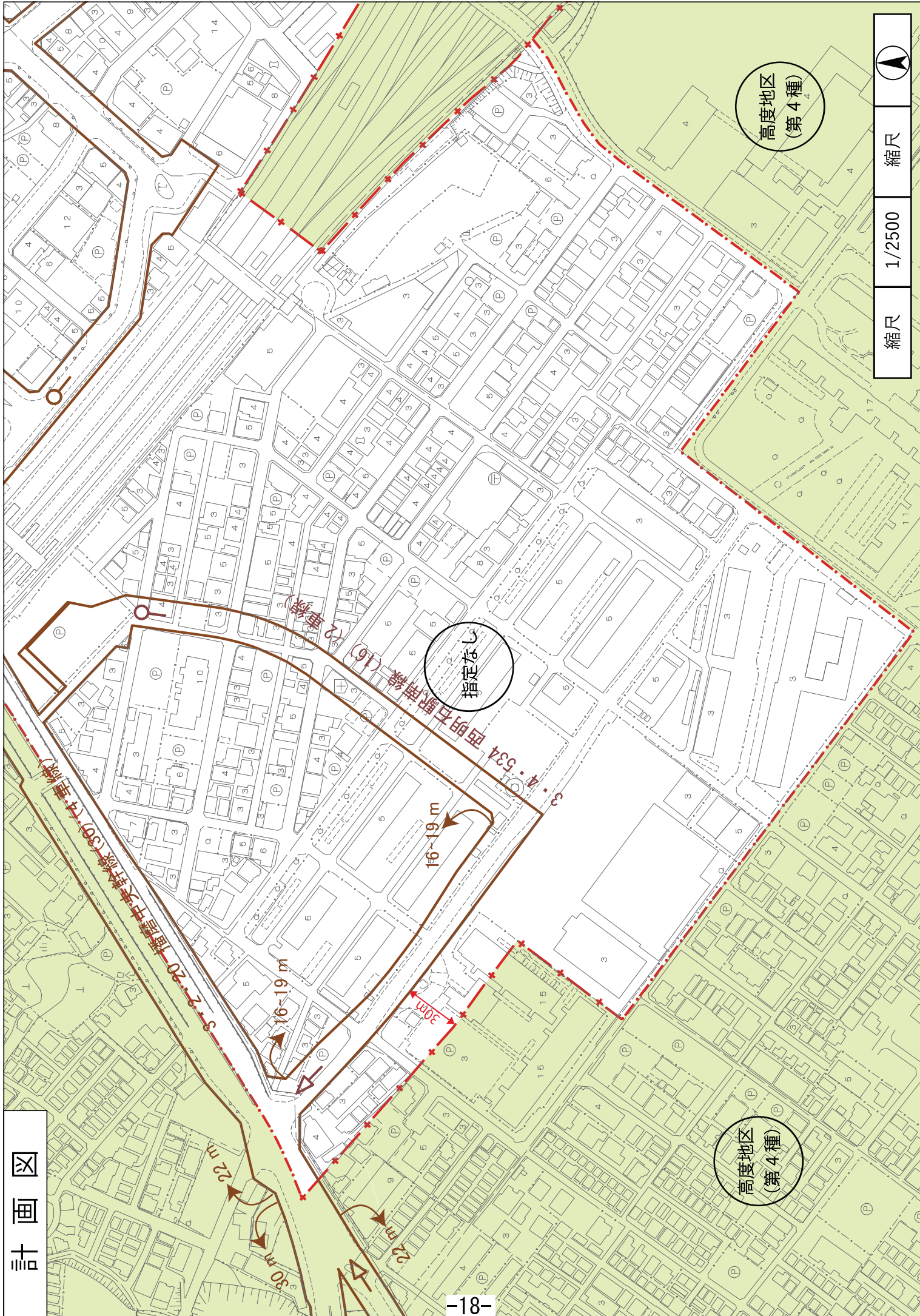
別添理由書のとおり

理 由 書

用途地域の変更に伴い、用途地域を補完するため、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	備 考
高度地区（第1種）	約 591 ha	約 591 ha	
高度地区（第2種）	約 424 ha	約 424 ha	
高度地区（第3種）	約 787 ha	約 787 ha	
高度地区（第4種）	約 1,273 ha	約 1,263 ha	
合 計	約 3,075 ha	約 3,065 ha	



高度地区
(第4種)

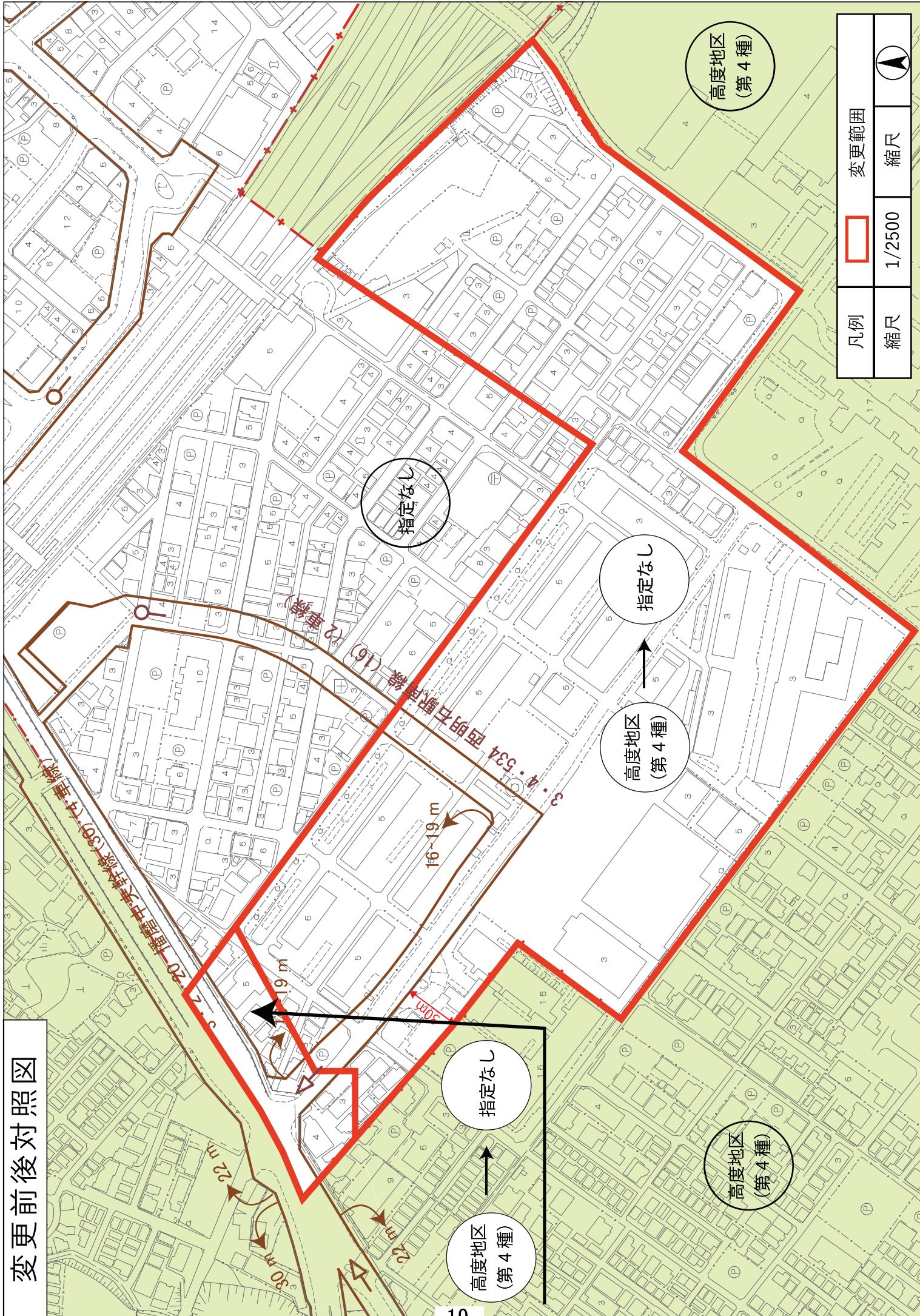
指定なし

高度地区
(第4種)

縮尺 1/2500

縮尺

変更前後対照図



凡例	変更範囲
縮尺	縮尺
	1/2500



計 画 書 (案)

東播都市計画防火地域及び準防火地域の変更 (明石市決定)

都市計画用途地域を次のとおり変更する。

種 類	面 積	備 考
防火地域	約 45ha	
準防火地域	約 256ha	

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

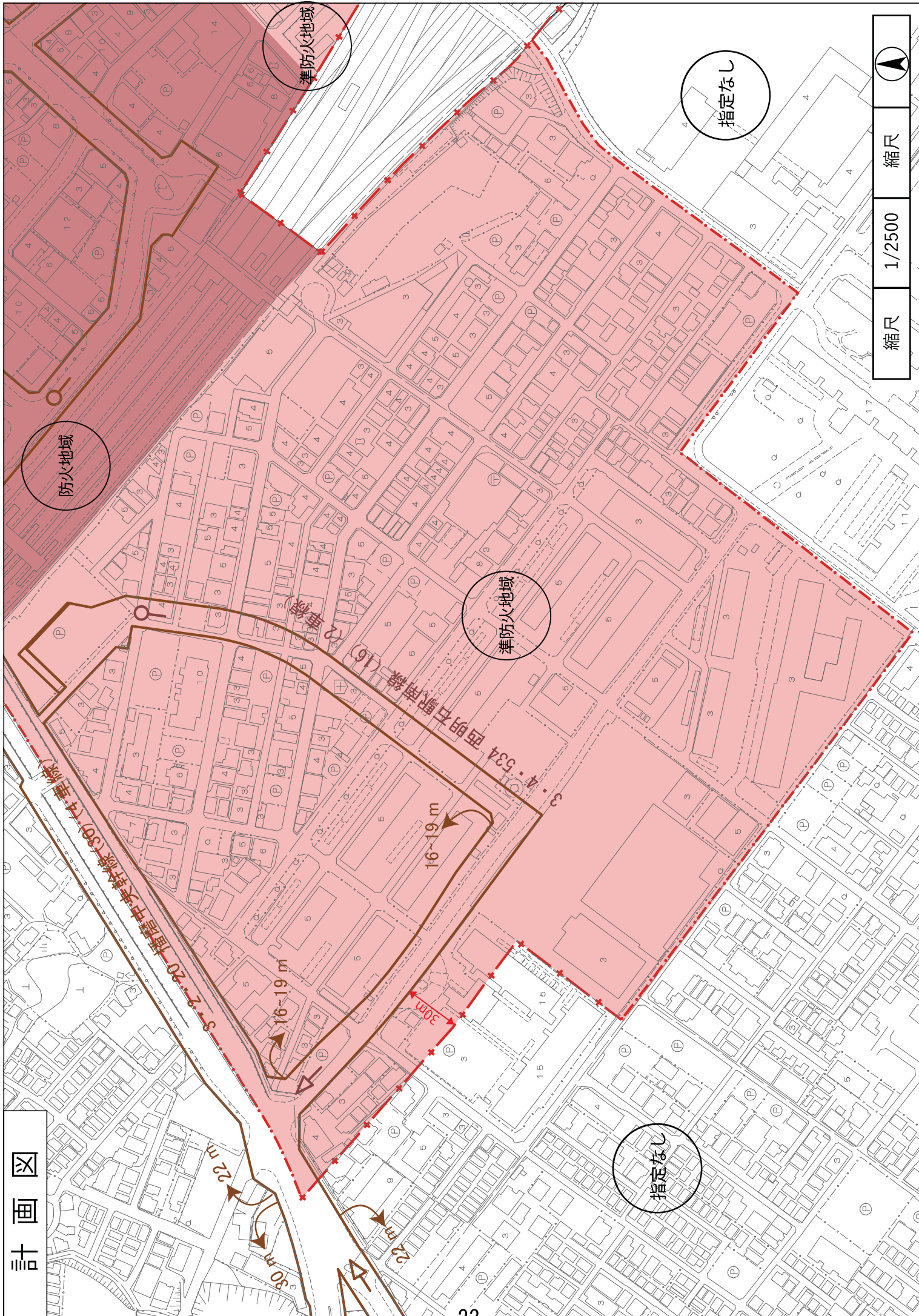
理 由 書

用途地域の変更に伴い、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、用途地域の変更にあわせて本書のとおり防火地域及び準防火地域を変更するものである。

変更前後対照表

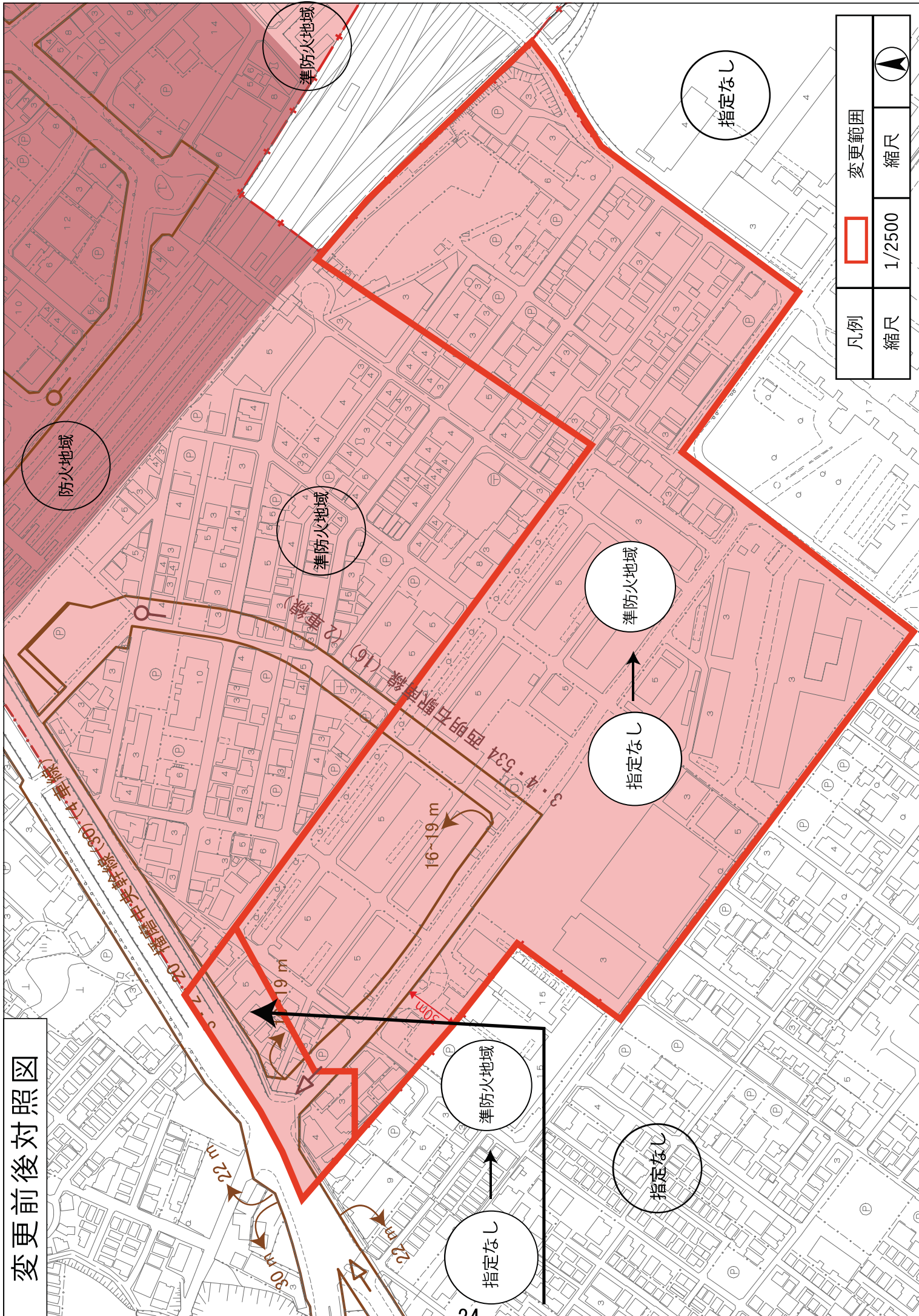
種類	変更前	変更後	備考
防火地域	約 45ha	約 45ha	
準防火地域	約 246ha	約 256ha	


計画図



縮尺 1/2500 縮尺

変更前後対照図



凡例		変更範囲
縮尺	1/2500	縮尺

