

～やさしさ・豊かさ・活力が持続する 未来安心都市・明石～

明石の都市計画

The City Planning of AKASHI



1 都市計画の概要



都市計画の概要

●都市計画とは(都市計画法:昭和43年法律第100号)

- 都市は刻々と変化し、息づいています。そこでは、人々が住み、働き、憩い、そしてふれあうといったような、様々な社会生活が営まれています。
- 都市計画は、このような人々の健康で文化的な生活と機能的な活動を確保するために、土地の合理的な利用や、都市の根幹となる道路や公園、秩序ある市街地形成を総合的に計画し、効果的に実現する、いわゆる「まちづくりの制度」です。

●都市計画の決定(手続き)

- 原則として、広域的、根幹的なものを都道府県が、その他のものを市町村が決定します。近年は地方分権が進み、明石市で決定できるものが増加する傾向にあります。
- 都市計画の決定に際しては、計画案の縦覧、意見書の提出など住民の皆さんの意思を十分反映した上で、有識者や市民の方々に構成される都市計画審議会の議を経て決定します。

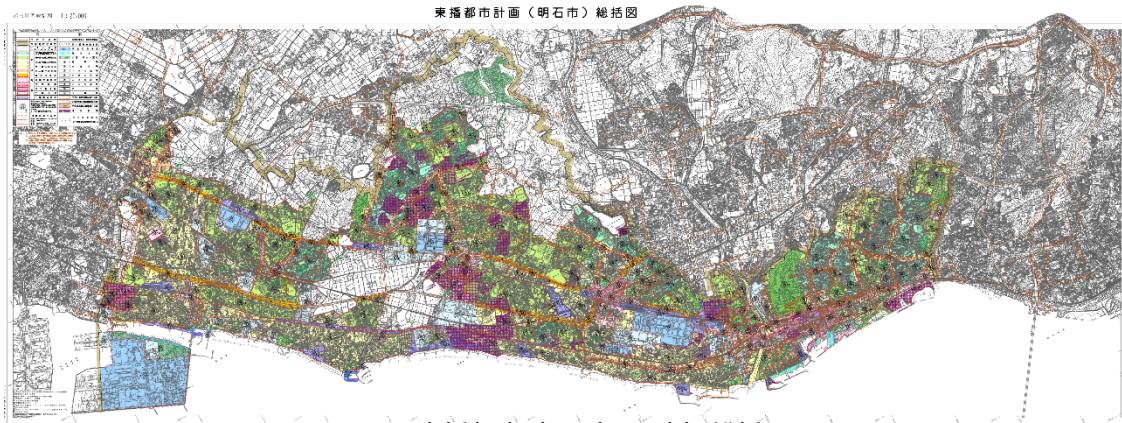


イラスト出典：国土交通省HP「みんなで進めるまちづくり」



●都市計画の内容

- 都市計画の内容は、大きく下記の3つに区分されます。
 - ① **土地利用** : 市街化区域と市街化調整区域の区分や用途地域など
 - ② **都市施設** : 道路・公園・下水道など
 - ③ **市街地開発事業** : 土地区画整理事業・市街地再開発事業など
- これらを効率的に組み合わせ、土地利用の規制・誘導や都市計画事業を推進することにより、良好な都市を形成しようとするものです。



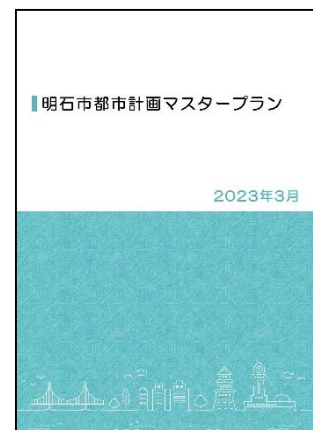
東播都市計画(明石市)総括図

●都市計画マスタープラン(都市計画法第18条の2)

- 都市計画マスタープランとは、平成4年の都市計画法の改正により設けられた制度で、市町村が主体となり、地域の実情に応じた都市計画の基本的な方針を定めるものです。
- 本市では、平成9年に策定し、上位計画である「明石市長期総合計画」に示す将来都市像を都市計画面から具体化するためのまちづくりを行うために、平成13年、平成23年、そして令和5年に改定を行いました。



将来都市構造図



2 土地利用



市街化区域・市街化調整区域

- 人口や産業の都市への集中は、都市の過密化と同時にスプロール（虫くい）現象といわれる、郊外への無秩序な市街化をまねき、その結果、健全な都市活動が行われなくなります。
- これらの問題を解決し、都市の計画的で健全な姿を実現するため、昭和43年の新都市計画法により、都市計画区域を「市街化区域」と「市街化調整区域」に区分する制度（いわゆる線引き制度）が設けられました。
- 「市街化区域」は、すでに市街地を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化をすすめる区域です。「市街化調整区域」は、自然環境の保全や農林水産業などの土地利用を中心とし、市街化を抑制すべき区域で、原則として開発行為や建築行為はできないことになっています。
- このように、線引き制度は都市計画における最も基本的な制度の一つといえます。本市では、昭和46年3月に市街化区域及び市街化調整区域の最初の決定がなされ、現在に至っています。

●市街化区域

すでに市街地を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域

- 用途地域などが指定
- 道路、公園、下水道などを重点的に整備するほか、土地区画整理事業など市街地再開発事業で面的整備事業を実施
- 一定規模以上の開発行為は開発許可が必要
- 農地転用許可は不要（届出のみ）



●市街化調整区域

自然環境の保全や農林水産業などの土地利用を中心とし、市街化を抑制すべき区域

- 原則として用途地域は指定されていない（明石市は指定なし）
- 原則として都市基盤施設整備は行わない
- 原則として開発行為は禁止
- 農地転用許可が必要


















地域地区(都市計画法第8条)

- 地域地区は、都市における適正な土地利用を実現していくための規制・誘導という役割を果たすものであり、地域の特性や土地利用の動向を考慮して、住環境の保護、商工業など都市機能の維持増進、公害の防止など健康で快適かつ機能的な都市環境を形成し、保つために定めます。
- 本市では、用途地域、特別用途地区、高度地区、高度利用地区、防火・準防火地域、臨港地区を定めています。

●用途地域

- 用途地域は、住宅・店舗・工場などを適正に配置し、都市の将来あるべき土地利用の姿を実現するため、地域毎に建築物の用途・容積率・建ぺい率・高さなどを規制・誘導する制度であり、地域地区による土地利用制度の中で、最も根幹的なものであり、市街化区域内では必ず定めるものです。
- 本市では、現行都市計画法による用途地域（8地域）を昭和48年に定め、その後、平成7年に第2種低層住居専用地域を除く11種類の用途地域を定め、現在に至っています。また、用途地域の見直しは土地利用の現況などを踏まえ概ね5年毎に見直すことを基本としています。

第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域
			
低層住宅のための地域です。小規模なお店や事務所をかねた住宅や、小中学校などが建てられます。	主に低層住宅のための地域です。小中学校のほか、150mまでの一定のお店などが建てられます。	中高層住宅のための地域です。病院、大学、500mまでの一定のお店などが建てられます。	主に中高層住宅のための地域です。病院、大学などのほか1,500mまでの一定のお店や事務所など必要な利便施設が建てられます。
第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	田園住居地域
			
住居の環境を守るための地域です。3,000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられません。	主に住居の環境を守るための地域です。店舗、事務所、ホテル、カラオケボックスなどは建てられません。	道路の沿道において、自動車関連施設などの立地と、これと調和した住居の環境を保護するための地域です。	農業と調和した低層住宅の環境を守るための地域です。住宅に加え、農産物の直売所などが建てられます。
近隣商業地域	商業地域		
			
まわりの住民が日用品の買物などをするための地域です。住宅や店舗のほか小規模の工場も建てられます。	銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。		
準工業地域	工業地域	工業専用地域	
			
主に軽工業の工場やサービス施設等が立地する地域です。危険性、環境悪化が大きい工場のはかは、ほとんど建てられません。	どんな工場でも建てられる地域です。住宅やお店は建てられますが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。	工場のための地域です。どんな工場でも建てられますが、住宅、お店、学校、ホテルなどは建てられません。	

イラスト出典：国土交通省HP



用途地域による建築物の用途制限の概要

各用途地域内においては、住環境の保護や、商業・工業などの業務の利便の増進を図るために、建築することができる建築物の用途について、次のとおりの制限があります。

用途地域内の建築物の用途制限		第1種低層住居専用地域	第2種低層住居専用地域	第1種中高層住居専用地域	第2種中高層住居専用地域	第1種住居地域	準住居地域	田園住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	備考	
用途地域内の建築物の用途制限 □ 建てられる用途 ■ 建てられない用途 ①、②、③、④、▲、■：面積、階数等の制限あり															
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	非住宅部分の用途制限あり	
店舗等	店舗等の床面積が	150㎡以下のもの	①	②	③	○	○	○	①	○	○	○	④	①日用品販売店舗、喫茶店、理髪店、建具屋等のサービス業用店舗のみ。2階以下 ②①に加えて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店・銀行の支店・宅地建物取引業者等のサービス業用店舗のみ。2階以下 ③2階以下 ④物品販売店舗及び飲食店を除く。 ■農産物直売所、農家レストラン等のみ。2階以下	
		150㎡を超え、500㎡以下のもの		②	③	○	○	○	■	○	○	○	○		④
		500㎡を超え、1,500㎡以下のもの			③	○	○	○		○	○	○	○		④
		1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの				○	○	○		○	○	○	○		④
		3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの				○	○	○		○	○	○	○		④
事務所等	事務所等の床面積が	1,500㎡以下のもの			▲	○	○	○	○	○	○	○	○	▲2階以下	
		1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの				○	○	○	○	○	○	○	○		
		3,000㎡を超えるもの				○	○	○	○	○	○	○	○		
ホテル、旅館					▲	○	○	○	○	○	○	○	▲ 3,000㎡以下		
遊戯施設・風俗施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場等					▲	○	○	○	○	○	○	▲ 3,000㎡以下		
	カラオケボックス等						▲	▲	○	○	○	▲	▲	▲10,000㎡以下	
	麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券発売所等						▲	▲	○	○	○	▲	▲	▲10,000㎡以下	
	劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等							▲	○	○	○			▲客席及びナイトクラブ等の用途に供する部分の床面積 200㎡未満	
	キャバレー、個室付浴場等									○	○	▲		▲個室付浴場等を除く	
公共施設・病院・学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	大学、高等専門学校、専修学校等				○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	図書館等		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	神社、寺院、教会等		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	病院				○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	公衆浴場、診療所、保育所等		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	老人福祉センター、児童厚生施設等		▲	▲	○	○	○	○	▲	○	○	○	○	▲ 600㎡以下	
	自動車教習所						▲	○	○	○	○	○	○	▲ 3,000㎡以下	
工場・倉庫等	単独車庫（附属車庫を除く）				▲	▲	▲	▲	○	○	○	○	▲ 300㎡以下 2階以下		
	建築物附属自動車車庫		①	①	②	②	③	③	○	①	○	○	○	① 600㎡以下1階以下 ② 3,000㎡以下2階以下 ③ 2階以下	
	倉庫業倉庫								○	○	○	○	○		
	自家用倉庫				①	②	○	○	■	○	○	○	○	① 2階以下かつ1,500㎡以下 ② 3,000㎡以下 ■農産物及び農業の生産資材を貯蔵するものに限る。	
	畜舎（15㎡を超えるもの）						▲	○	○	○	○	○	○	▲ 3,000㎡以下	
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下			▲	▲	▲	○	○	▲	○	○	○	○	原動機の制限あり ▲2階以下	
	危険性や環境を悪化させるおそれが	非常に少ない工場					①	①	①	■	②	②	○	○	原動機・作業内容の制限あり。 作業場の床面積 ① 50㎡以下 ② 150㎡以下 ■農産物を生産、集荷、処理及び貯蔵するものに限る。
		少ない工場									②	②	○	○	
		やや多い工場											○	○	
	危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場												○	○	
自動車修理工場						①	①	②		③	③	○	○	原動機の制限あり。作業場の床面積 ① 50㎡以下 ② 150㎡以下 ③ 300㎡以下	
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量が	非常に少ない施設			①	②	○	○			○	○	○	○	① 1,500㎡以下 2階以下 ② 3,000㎡以下	
	少ない施設									○	○	○	○		
	やや多い施設											○	○		
多い施設												○	○		

(注1) 本表は、建築基準法別表第二の概要であり、全ての制限について掲載したものではありません。

(注2) 卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等は、都市計画区域内においては都市計画決定が必要など、別に規定があります。

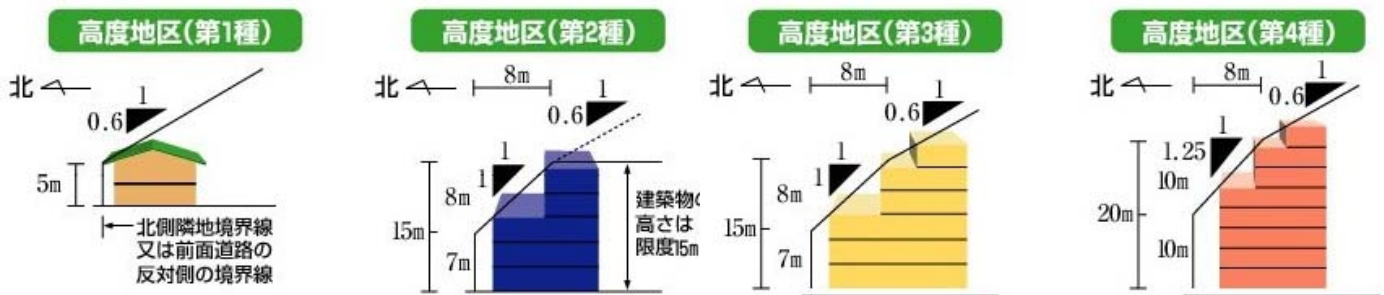


●特別用途地区

- 特別用途地区は、特定の用途の利便の増進又は環境の保護等を図るために定めるものです。
- 本市では、市内の準工業地域の区域について、大規模集客施設規制地区（店舗面積が10,000㎡を超える大規模集客施設を規制）を定めています。

●高度地区

- 高度地区は、市街地の環境の維持または、土地利用の増進を図ることを目的として、建築物の高さの最高限度や最低限度を定めるものです。
- 本市では、建築物の高さの最高限度について、4種類の高度地区を定めています。



●高度利用地区

- 高度利用地区は、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、建築物の建築面積の最低限度、建ぺい率の最高限度、容積率の最高・最低限度などを定め、ペンシルビルや小規模建築物などの建築を抑制し、オープンスペースの確保や、共同建築などの促進を図ろうとするものです。
- 本市では、東仲ノ町地区、朝霧駅前地区、明石駅前南地区で定めています。

●防火地域・準防火地域

- 防火地域・準防火地域は、都市防災の観点から人が集中する商業業務地などにおいて定め、一定の建築物を耐火建築物または準耐火建築物にすることなどによって、市街地を火災から守ろうとするものです。
- 本市では、市中心部や鉄道駅周辺など地域の拠点となる地区において定めています。

●臨港地区

- 臨港地区は、港湾の管理運営を行うために必要な区域を定めるものです。
- 本市では、明石港周辺、江井島港周辺、東二見地区、二見ボートパーク地区で定めており、建築物の用途などを制限する条例は東二見地区、二見ボートパーク地区、江井島港地区において定められています。

3 都市施設



都市施設(都市計画法第11条)

- 都市施設は、機能的な都市活動や良好な都市環境を維持し都市の骨格を形成するために、その位置、規模、構造などを定めるものです。なお、都市施設として都市計画に定められた区域で建築物の建築をしようとする場合は、許可が必要になります(都市計画法第53条)。
- 本市では、交通施設(道路・都市高速鉄道・駐車場)、公共空地(公園・緑地・墓園)、処理施設(下水道・汚物処理場・ごみ焼却場・ごみ処理場)、市場、火葬場を都市計画決定しています。

●道路

- 道路は、人の移動、物の輸送などの機能だけでなく、電気・ガス・上下水道などの供給処理施設のスペースを確保するほか、災害時の緊急避難あるいは防災空間としての機能があります。
- また、都市の骨格を形成する重要な役割を果たすものであり、その目的、規模により、幹線街路や区画道路などの種別があります。



山手環状線(西工区)

●駅前広場



JR朝霧駅前広場

- 駅前広場は、鉄道・バス・タクシー・一般自動車など各種交通機関の結節点として機能するとともに、都市における貴重な公共空間となります。
- また、都市または地域の玄関口としての役割ももっており、一般的には都市計画道路の一部として位置付けられています。

●都市高速鉄道

- 鉄道は、都市間を結ぶ大量輸送機関であり、道路とともに根幹的な都市施設の一つとしての役割を果たしています。
- 本市では、鉄道と道路の連続的な立体交差により、駅周辺交通の円滑化を図るため、山陽電気鉄道本線の一部(大蔵町~大久保町江井島間約8,880m)を都市計画決定し、このうち約3,845mが高架区間になります。



山陽電鉄連続立体交差事業(西新町駅)



● 駐車場

- 駐車場は、道路の交通渋滞を解消し、都市機能を向上させるだけでなく、都市の美観の向上や、災害の防止にも役立っています。
- 本市では、明石駅前立体駐車場を「自動車駐車場」として、また明石駅自転車駐車場を「自転車駐車場」として都市計画決定し、整備を完了しています。

● 公園・緑地

- 公園・緑地は、緑のオープンスペースとして、市民の憩いやレクリエーションの空間となります。
- また、災害時の被害を最小限にとどめて避難・救助活動の場を提供するなど防災上の機能、さらには自然環境の保全など多くの機能を持っており、都市には重要な施設です。
- 公園には、その目的や利用者の対象などにより街区公園、総合公園などの種別があります。



明石海浜公園（市民プール）

● 下水道

- 下水道は、汚水を処理することによる「生活環境の改善」と「公共用水域の水質改善」、そして都市域に降った雨水を排除する「浸水被害の防除」の3つの役割があり、市民生活や社会経済活動を支える根幹的社会的基盤です。
- 今後は、汚水未普及地域の解消を図るとともに、浸水対策、合流式下水道の改善、老朽化施設の対応などに取り組んでいきます。

● その他の都市施設

- 道路、公園、下水道といった都市施設以外にも次のような都市施設を都市計画決定し、整備を行っています。

【卸売市場】

- 本市の公設地方卸売市場は、生鮮食料品の取引の適正化とその流通の円滑化など、市民生活の安定をはかる目的で、昭和49年1月に都市計画決定し、昭和51年1月に区域を一部変更した後、昭和52年に開設しました。

【火葬場】

- 本市の火葬場・斎場は、昭和59年3月に都市計画決定し、昭和61年に火葬炉のほか、告別式場などを備えた施設として利用されてきました。
- その後、全面建替え工事を行い、平成21年11月には、葬祭式場が供用を開始し、名称も「あかし祭場旅立ちの丘」に改称。平成25年4月には、火葬場も全面供用を開始しました。

【ごみ焼却場・ぼみ処理場】

- 本市のごみ焼却、処理施設・大久保清掃工場は、昭和49年12月に都市計画決定し、昭和52年に建設、平成11年4月には新しい焼却施設や破碎分別施設を備えた、新清掃工場「明石クリーンセンター」として建替えを行いました。

【墓園】

- 本市の墓園・石ヶ谷墓園は、昭和35年6月に都市計画決定しています。

4 市街地開発事業



市街地開発事業(都市計画法第12条)

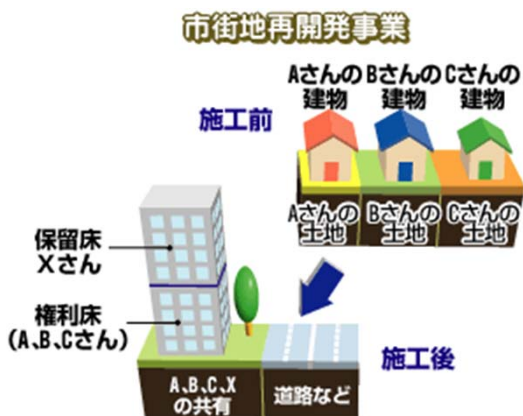
- 市街地開発事業は、宅地や建築物の整備とあわせて道路・公園・下水道などの都市基盤を総合的、一体的に整備し、都市機能の向上を図るもので、土地区画整理事業や市街地再開発事業などがあり、その名称、面積、規模などを定めるものです。
- なお、都市計画施設の区域と同様に、市街地開発事業の施工区域において建築物の建築をしようとする場合には、許可が必要となります(都市計画法第53条)。
- 本市では、新住宅市街地開発事業、土地区画整理事業、市街地再開発事業を都市計画決定しています。

●土地区画整理事業

- 土地区画整理事業は、未整備な市街地などにおいて、土地の区画、形状を整理(換地)し、良好な宅地の供給とあわせて、道路・公園・下水道などの都市基盤整備を図る事業となります。
- これらの用地を生み出すために、それぞれもとの土地から公平に土地を出し合う仕組み(減歩)から成り立っています。



●市街地再開発事業



明石駅前南地区市街地再開発事業

- 市街地再開発事業は、老朽化した木造建築物が密集し、道路等が未整備であるなど、都市環境の悪化した市街地において、再開発ビルの建築とあわせて道路、公園緑地、広場などのオープンスペースを確保し、快適で安全な都市環境を再生するもので、土地区画整理事業とともに代表的なまちづくりの手法です。
- 市街地再開発事業には、権利変換方式による「第一種市街地再開発事業」と用地買収管理処分方式による「第二種市街地再開発事業」があります。
- 本市では、東仲ノ町地区、明石駅前南地区をいずれも「第一種市街地再開発事業」として都市計画決定しており、事業を完了しています。

5 地域とのまちづくりなど



地区計画(都市計画法第12条の4)

- 地区計画は、これまでの都市全体の視点から定めるといった用途地域などの都市計画の内容を、よりきめ細やかなものにするため、昭和55年に設けられた制度となります。
- 丁目や街区などの比較的小さな単位を対象に、地区の住民が主役となって、地区の実情に応じた「まちづくりのルール」として定めるものです。

●地区計画の方針

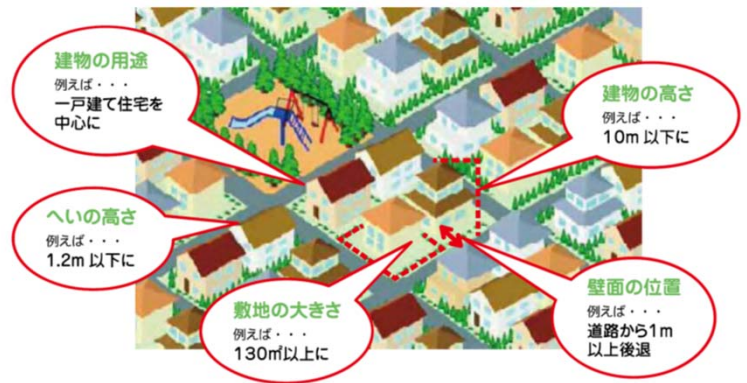
- どのようなまちにしていくなか、地区の目標や将来像を定めます。

●地区整備計画

- 「地区計画の方針」のもと、主に建物の建て方などのルールを定めます。

「地区整備計画」の一例

建物の用途	その地域にふさわしい建物を建てられるようにします。
敷地の大きさ	敷地の細分化を防止し、ゆとりあるまちなみを形成できるようにします。
壁面の位置	広がりを確保することにより、ゆとりあるまちなみを形成できるようにします。
建物の高さ	その地域にふさわしい高さの建物を建てられるようにします。
へいの高さ	開放的なまちなみを形成できるようにします。



都市景観

- 「景観」とは、山、海などの自然、建築物や道路、公園、街路樹などで構成されたまちの景色だけでなく、音や匂いなどの五感を通して感じるものや、見るものとの遠近感、見る場所の環境、そして見る人の気持ちに影響を受けるものです。
- 本市では、平成4年に「明石の歴史性及び地域性を生かし、明石らしい個性豊かで美しい都市景観を保全し、育成し、又は創造すること」を目的に都市景観条例を制定しました。
- また、平成6年にはその実現を目指すための指針となる都市景観形成基本計画を策定（平成22年11月改定）し、個性豊かで美しい都市景観の形成を目指しています。





SDGs未来安心都市・明石

いつまでも すべての人に やさしいまちを みんなで

The City Planning of AKASHI

発行/令和5年4月 明石市都市局都市整備室都市総務課

