議案第２号

明 都 議 第　　２　　号
平成25年（2013年）４月５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

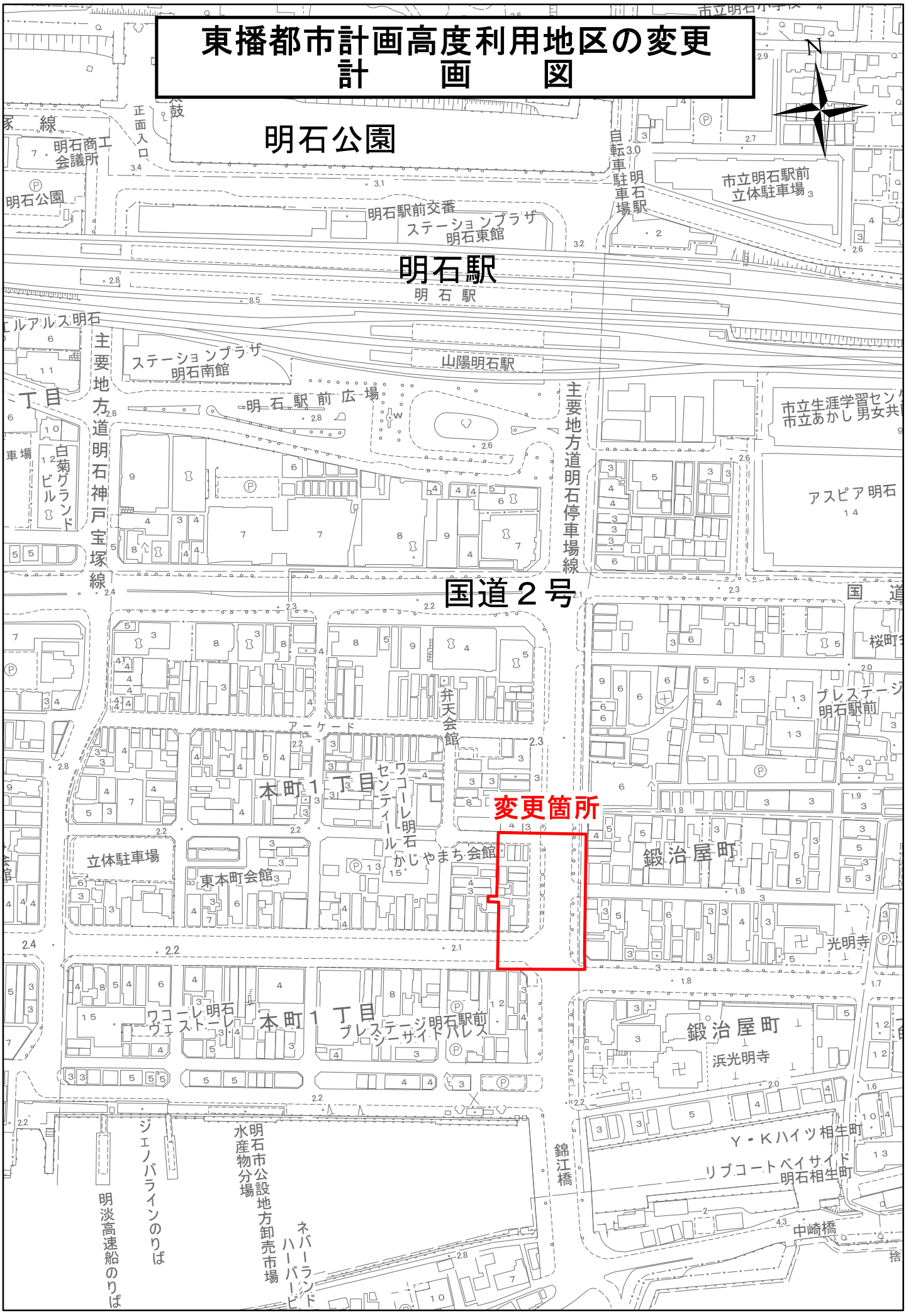
東播都市計画高度利用地区の変更について〔明石市決定〕

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。

東播都市計画高度利用地区の変更
位　　置　　図

縮尺　1:20,000

東播都市計画高度利用地区の変更
計　画　図



1:2,500

0　15　30　60　90　120 メートル

計　　画　　書（案）

東播都市計画高度利用地区の変更（明石市決定）

都市計画高度利用地区を次のように変更する。

種　類	面　積	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最低限度	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度	建築物の建築面積の最低限度	備　考
高度利用地区 (東仲ノ町地区)	約 1.35ha	60/10 以下	20/10 以上	8/10 以下	200 ㎡以上	明石市東仲ノ町の一部
	約 0.32ha	45/10 以下	15/10 以上	6/10 以下	200 ㎡以上	
	約 1.67ha	―				
高度利用地区 (朝霧駅前地区)	約 0.41ha	35/10 以下	15/10 以上	6/10 以下	200 ㎡以上	明石市大蔵谷字狩口の一部
高度利用地区 (明石駅前南地区)	約 2.19ha	70/10 以下	20/10 以上	7/10 以下	200 ㎡以上	明石市大明石町１丁目の一部
合　　計	約 4.27ha	―				

（注１）　ただし、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度は建築基準法第53条第3項第1号又は第2号のいずれかに該当する建築物にあっては1/10、同項第1号及び第2号に該当する建築物又は第5項第1号に該当する建築物にあっては2/10を加えた数値とする。

（注２）　ただし、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度は建築基準法第59条の2の規定により許可された建築物については、これを超えることができる。

（注３）　ただし、壁面後退により歩道と一体として確保される空間において、公益上必要な建築物、庇、又は上空（地上４ｍ以上の部分のみ）に設けられるデッキ、これに付属する階段若しくはこれらを支える柱等については設置することができる。

「位置、区域及び壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり」

理　由　書

本町地区は、低層木造の老朽家屋が密集しており、土地の合理的かつ健全な高度利用と良好な公的住宅の供給を図るべく、昭和 56 年に都市計画決定した。

その後、周辺地区も含めた居住環境の改善を目的とした市街地再開発事業は実現しないまま現在に至り、その一方で、近隣地域における市街地再開発事業の進展により住宅供給や商業機能の供給が進められ、周辺の道路など必要な社会基盤は概ね整備されている。

これらを踏まえ、魚の棚商店街や再開発ビル、西国街道沿いの歴史的な街並みなどを活かし、周辺地域と調和した個別の建替えを促進することとし、当該地区を高度利用地区から除外する。

（参考）

変　更　前　後　対　照　表

	変更前					変更後					備考	主な変更内容
種類	面積	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最低限度	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度	建築物の建築面積の最低限度	面積	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最低限度	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度	建築物の建築面積の最低限度		
高度利用地区（本町地区）	約0.34ha	60/10以下	20/10以上	8/10以下	200㎡以上	－	－	－	－	－	明石市本町1丁目の一部	削除
高度利用地区（東仲ノ町地区）	約1.35ha	60/10以下	20/10以上	8/10以下	200㎡以上	約1.35ha	60/10以下	20/10以上	8/10以下	200㎡以上	明石市東仲ノ町の一部	変更なし
	約0.32ha	45/10以下	15/10以上	6/10以下	200㎡以上	約0.32ha	45/10以下	15/10以上	6/10以下	200㎡以上		
	約1.67ha	－				約1.67ha	－					
高度利用地区（朝霧駅前地区）	約0.41ha	35/10以下	15/10以上	6/10以下	200㎡以上	約0.41ha	35/10以下	15/10以上	6/10以下	200㎡以上	明石市大蔵谷字狩口の一部	変更なし
高度利用地区（明石駅前南地区）	約2.19ha	70/10以下	20/10以上	7/10以下	200㎡以上	約2.19ha	70/10以下	20/10以上	7/10以下	200㎡以上	明石市大明石町1丁目の一部	変更なし
合　計	約4.61ha	－				約4.27ha	－					
	（注１）　ただし、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度は建築基準法第53条第3項第1号又は第2号のいずれかに該当する建築物にあっては1/10、同項第1号及び第2号に該当する建築物又は第5項第1号に該当する建築物にあっては2/10を加えた数値とする。 （注２）　ただし、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度は建築基準法第59条の2の規定により許可された建築物については、これを超えることができる。 （注３）　ただし、壁面後退により歩道と一体として確保される空地において、公益上必要な建築物、又は上空に設けられるデッキ、階段等これらに類する用途に供するものについては、地上4m以上の部分に設置することができる。					（注１）　ただし、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度は建築基準法第53条第3項第1号又は第2号のいずれかに該当する建築物にあっては1/10、同項第1号及び第2号に該当する建築物又は第5項第1号に該当する建築物にあっては2/10を加えた数値とする。 （注２）　ただし、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度は建築基準法第59条の2の規定により許可された建築物については、これを超えることができる。 （注３）　ただし、壁面後退により歩道と一体として確保される空間において、公益上必要な建築物、庇、又は上空（地上4m以上の部分のみ）に設けられるデッキ、これに付属する階段若しくはこれらを支える柱等については設置することができる。						一部変更