

議案第6号

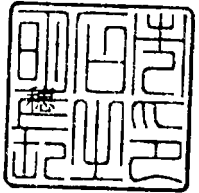
明 都 議 第 6 号

平成25年(2013年)7月25日

明石市都市計画審議会

会長 安田 丑作 様

明石市長 泉 房



**東播都市計画地区計画（大蔵海岸通地区）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。



# 大蔵海岸通地区地区計画 位置図

大蔵海岸通地区地区計画  
区域面積 約9.7ha

大蔵海岸通地区地区計画

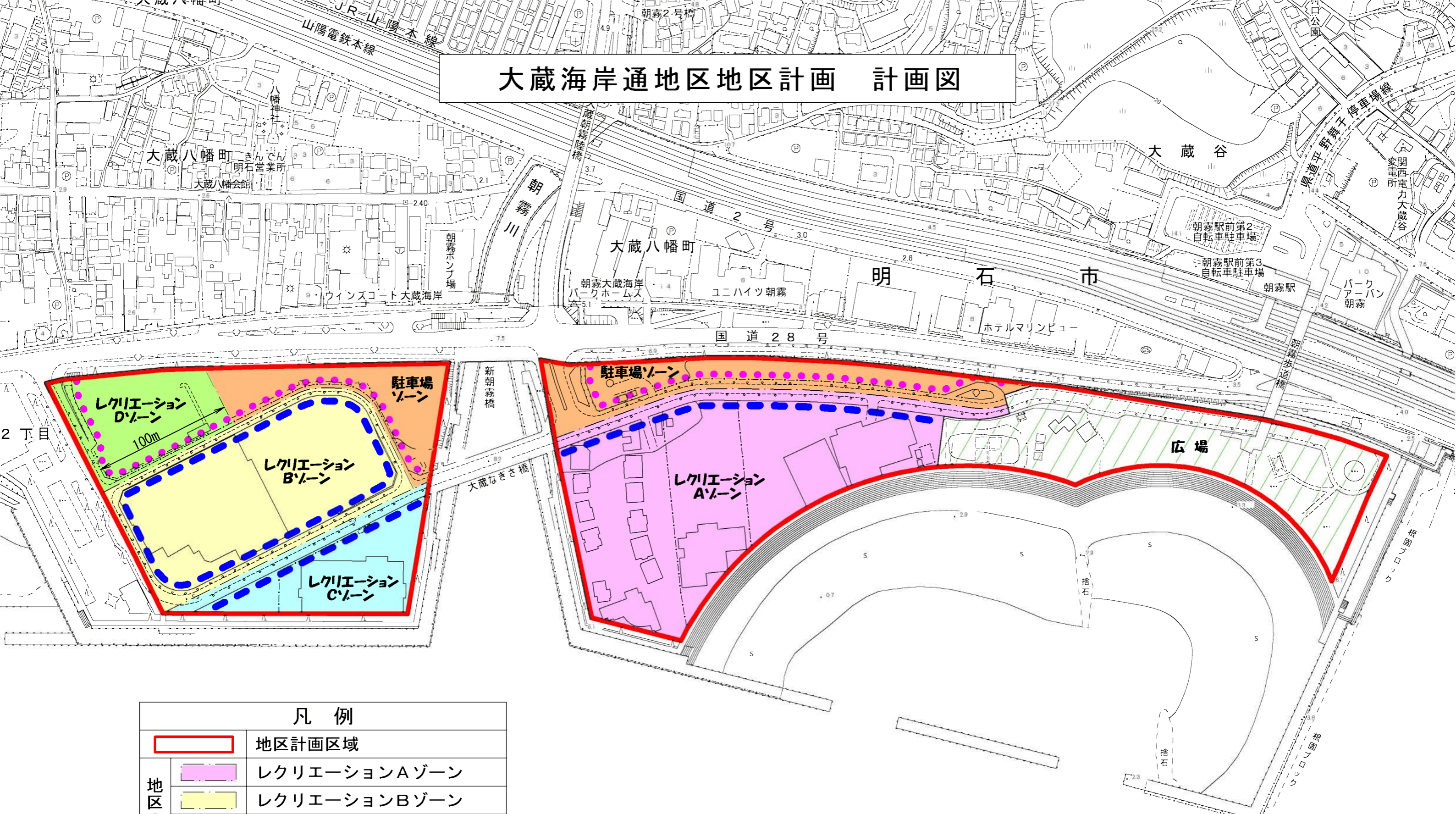
JR及び山陽電鉄  
明石駅



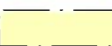








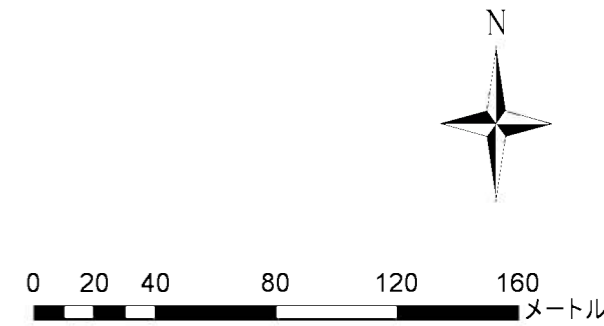
縮尺 1 : 10,000  
0 62.5125 250 375 500  
メートル



# 大蔵海岸通地区地区計画 計画図



凡 例		
	地区計画区域	
地区の細区分		レクリエーションAゾーン
		レクリエーションBゾーン
		レクリエーションCゾーン
		レクリエーションDゾーン
		駐車場ゾーン
	地区施設	広場 約1.7ha
	後退線 (壁面の位置の制限)	道路境界線より1m
		道路境界線より2m





## 計 画 書 (案)

### 東播都市計画地区計画の変更 [明石市決定]

都市計画大蔵海岸通地区地区計画を次のように変更する。

	名 称	大蔵海岸通地区地区計画
	位 置	明石市大蔵海岸通1丁目及び2丁目の各一部
	面 積	約9.7ha
	地区計画の 目 標	<p>本地区は、明石市の東部に位置し、海岸保全機能のより一層の充実とあわせて白砂青松を復元し、明石海峡大橋の人工美と海峡の自然美が調和する緑豊かな海浜レクリエーションの場を創出するために埋め立てられた大蔵海岸整備事業区域内にある。</p> <p>本計画は、こうした位置づけのもとに、「海峡交流都市・明石」のシンボル空間にふさわしい都市空間を創出し、様々な文化・レクリエーション機能などを備えた、緑豊かで、自然とふれあい、集い、憩える魅力ある海浜レクリエーションゾーンの形成を図ることを目標とする。</p>
区域の 整備・ 開発 及び 保全 に 関 する 方 針	土地 利用 の 方 針	<p>瀬戸内海国立公園など恵まれた立地環境を生かした、明石市の新たな観光、レクリエーション拠点として、商業、文化、スポーツ、レクリエーション等の多様な機能をあわせもつ複合的な土地利用を図る。</p> <p>(1) レクリエーションAゾーンは、海側空間の確保など、水辺との連続性や調和に配慮しつつ、ウォーターフロントを生かした宿泊施設や海水浴サービス施設などのための土地利用を図る。</p> <p>(2) レクリエーションBゾーンは、本地区の賑わいの核として、商業、アミューズメント機能を中心とした様々な集客機能の集積を図る。</p> <p>(3) レクリエーションCゾーンは、魚のまち明石の特性を生かした食文化の拠点となる施設のための土地利用を図る。</p> <p>(4) レクリエーションDゾーンは、スポーツやレクリエーションなどを通して市民が交流できる多目的な土地利用を図る。</p> <p>(5) 駐車場ゾーンは、海水浴場や公園などの利用者の利便性を確保するとともに、快適な海岸利用を図るため、公共駐車場としての土地利用を図る。</p>
	地区施設 の 整備 の方 針	<p>本地区の健全な土地利用と緑豊かで魅力ある海浜レクリエーションゾーンの形成を図るため整備された道路、緑地等の適正な維持、保全を図る。</p>
	建築物等 の 整備 の方 針	<p>瀬戸内海国立公園の景観を損なわないよう、「海峡交流都市・明石」のシンボルにふさわしい都市空間を創出するため、建築物等の用途・配置・形態・意匠等に配慮し、それぞれのゾーンにふさわしい建築物等の誘導を図る。</p>

地区整備計画	地区施設の配置及び規模		広場：約1.7ha		
	地区の細区分	名称	レクリエーションAゾーン	レクリエーションBゾーン	レクリエーションCゾーン
		面積	約3.0ha	約1.9ha	約0.8ha
	建築物等に関する事項	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・兼用住宅・長屋）、共同住宅、寄宿舎又は下宿 2) 事務所 3) 工場（ただし、自家販売のための食品製造加工施設は除く。） 4) 倉庫（ただし、付属するものを除く。） 5) 学校 6) 診療所、病院 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6項に掲げる営業の用に供するもの 8) 自動車教習所 9) 畜舎 10) 消防法令による給油取扱所	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・兼用住宅・長屋）、共同住宅、寄宿舎又は下宿 2) 事務所 3) 工場（ただし、自家販売のための食品製造加工施設は除く。） 4) 倉庫（ただし、付属するものを除く。） 5) 学校 6) 診療所、病院 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6項に掲げる営業の用に供するもの（ただし、第1項第4号に掲げるものは除く。） 8) 自動車教習所 9) 畜舎 10) 消防法令による給油取扱所	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・兼用住宅・長屋）、共同住宅、寄宿舎又は下宿 2) 事務所 3) 工場（ただし、自家販売のための食品製造加工施設は除く。） 4) 倉庫（ただし、付属するものを除く。） 5) 学校 6) 診療所、病院 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6項に掲げる営業の用に供するもの 8) 自動車教習所 9) 畜舎 10) 消防法令による給油取扱所
		壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱又は高さ2mをこえる門もしくは塀は、計画図に表示する後退線を越えて建築してはならない。ただし、公共の用に供する立体通路、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・意匠（形態、材料、色彩等）に配慮し、国立公園にふさわしい、優れた海岸景観の形成に寄与するとともに、周辺環境に調和したものとする。 2) 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に限定するとともに、美観を損なわないよう配慮する。 3) 建築物の屋上には、広告物を設置してはならない。			

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の細区分	名称	レクリエーション Dゾーン	駐車場ゾーン	
			面積	約0.8ha	約1.5ha	
		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。		建築することができる建築物は、次に掲げるものとする。	
			<ul style="list-style-type: none"> <li>1) 住宅（戸建住宅・兼用住宅・長屋）、共同住宅、寄宿舎又は下宿</li> <li>2) 事務所</li> <li>3) 工場（ただし、自家販売のための食品製造加工施設は除く。）</li> <li>4) 倉庫（ただし、付属するものを除く。）</li> <li>5) 学校</li> <li>6) 診療所、病院</li> <li>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6項に掲げる営業の用に供するもの</li> <li>8) 自動車教習所</li> <li>9) 畜舎</li> <li>10) 消防法令による給油取扱所</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>1) 自動車車庫等</li> <li>2) 巡査派出所、公衆便所等公益上必要な建築物</li> <li>3) 前各号の建築物に附属するもの</li> </ul>	
	壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱又は高さ2mをこえる門もしくは塀は、計画図に表示する後退線を越えて建築してはならない。ただし、公共の用に供する立体通路、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	<ul style="list-style-type: none"> <li>1) 建築物は、配置・意匠（形態、材料、色彩等）に配慮し、国立公園にふさわしい、優れた海岸景観の形成に寄与するとともに、周辺環境に調和したものとする。</li> <li>2) 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に限定するとともに、美観を損なわないよう配慮する。</li> <li>3) 建築物の屋上には、広告物を設置してはならない。</li> </ul>				

「区域、地区の細区分、壁面の位置の制限及び地区施設の配置は、計画図表示のとおり」

理 由

別添理由書のとおり

## 理 由 書

社会経済状況の変化や土地利用の動向などを考慮し、より魅力的な土地利用の促進を図るため、地区の細区分の変更や新たに地区施設を設けるため、変更する。



参考資料:大蔵海岸通地区地区計画の変更(案)の変更前後対照表(1/3)

変更後		変更前	
東播都市計画地区計画の変更 [明石市決定] 都市計画大蔵海岸通地区地区計画を次のように変更する。		東播都市計画地区計画の変更 [明石市決定] 都市計画大蔵海岸通地区地区計画を次のように変更する。	
名称	大蔵海岸通地区地区計画	名称	大蔵海岸通地区地区計画
位置	明石市大蔵海岸通1丁目の一部及び大蔵海岸通2丁目の一部	位置	明石市大蔵海岸通1丁目の一部及び大蔵海岸通2丁目の一部
面積	約9.7ha	面積	約9.7ha
地区計画の目標	<p>本地区は、明石市の東部に位置し、海岸保全機能のより一層の充実とあわせて白砂青松を復元し、明石海峡大橋の人工美と海峡の自然美が調和する緑豊かな海浜レクリエーションの場を創出するために埋め立てられた大蔵海岸整備事業区域内にある。</p> <p>本計画は、こうした位置づけのもとに、「海峡交流都市・明石」のシンボル空間にふさわしい都市空間を創出し、様々な文化・レクリエーション機能などを備えた、緑豊かで、自然とふれあい、集い、憩える魅力ある海浜レクリエーションゾーンの形成を図ることを目標とする。</p>	<p>本地区は、明石市の東部に位置し、海岸保全機能のより一層の充実とあわせて白砂青松を復元し、明石海峡大橋の人工美と海峡の自然美が調和する緑豊かな海浜レクリエーションの場を創出するために埋め立てられた大蔵海岸整備事業区域内にある。</p> <p>本計画は、こうした位置づけのもとに、「海峡交流都市・明石」のシンボル空間にふさわしい都市空間を創出し、様々な文化・レクリエーション機能などを備えた、緑豊かで、自然とふれあい、集い、憩える魅力ある海浜レクリエーションゾーンの形成を図ることを目標とする。</p>	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	<p>瀬戸内海国立公園など恵まれた立地環境を生かした、明石市の新たな観光、レクリエーション拠点として、商業、文化、スポーツ、レクリエーション等の多様な機能をあわせもつ複合的な土地利用を図る。</p> <p>(1) レクリエーションAゾーンは、海側空間の確保など、水辺との連続性や調和に配慮しつつ、ウォーターフロントを生かした宿泊施設や海水浴サービス施設などのための土地利用を図る。</p> <p>(2) レクリエーションBゾーンは、本地区の賑わいの核として、商業、アミューズメント機能を中心とした様々な集客機能の集積を図る。</p> <p>(3) レクリエーションCゾーンは、魚のまち明石の特性を生かした食文化の拠点となる施設のための土地利用を図る。</p> <p>—————</p> <p>(4) <u>レクリエーションDゾーンは、スポーツやレクリエーションなどを通して市民が交流できるための多目的な土地利用を図る。</u></p> <p>(5) 駐車場ゾーンは、海水浴場や公園などの利用者の利便性を確保するとともに、快適な海岸利用を図るため、公共駐車場としての土地利用を図る。</p>	<p>瀬戸内海国立公園など恵まれた立地環境を生かした、明石市の新たな観光、レクリエーション拠点として、商業、文化、スポーツ、レクリエーション等の多様な機能をあわせもつ複合的な土地利用を図る。</p> <p>(1) レクリエーションAゾーンは、海側空間の確保など、水辺との連続性や調和に配慮しつつ、ウォーターフロントを生かした宿泊施設や海水浴サービス施設などのための土地利用を図る。</p> <p>(2) レクリエーションBゾーンは、本地区の賑わいの核として、商業、アミューズメント機能を中心とした様々な集客機能の集積を図る。</p> <p>(3) レクリエーションCゾーンは、魚のまち明石の特性を生かした食文化の拠点となる施設のための土地利用を図る。</p> <p>(4) <u>文化ゾーンは、様々な文化や芸術にふれることのできる場や地域交流の場となる文化施設などのための土地利用を図る。</u></p> <p>—————</p> <p>(5) 駐車場ゾーンは、海水浴場や公園などの利用者の利便性を確保するとともに、快適な海岸利用を図るため、公共駐車場としての土地利用を図る。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>本地区の健全な土地利用と緑豊かで魅力ある海浜レクリエーションゾーンの形成を図るため整備された道路、緑地等の適正な維持、保全を図る。</p>	<p>本地区の健全な土地利用と緑豊かで魅力ある海浜レクリエーションゾーンの形成を図るため整備された道路、緑地等の適正な維持、保全を図る。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>瀬戸内海国立公園の景観を損なわないよう、「海峡交流都市・明石」のシンボルにふさわしい都市空間を創出するため、建築物等の用途・配置・形態・意匠等に配慮し、それぞれのゾーンにふさわしい建築物等の誘導を図る。</p>	<p>瀬戸内海国立公園の景観を損なわないよう、「海峡交流都市・明石」のシンボルにふさわしい都市空間を創出するため、建築物等の用途・配置・形態・意匠等に配慮し、それぞれのゾーンにふさわしい建築物等の誘導を図る。</p>



参考資料：大蔵海岸通地区地区計画の変更(案)の変更前後対照表(2/3)

変更後					変更前					
地区整備計画	地区施設の配置及び規模		広場：約1.7ha							
	地区の細区分	名称	レクリエーションAゾーン	レクリエーションBゾーン	レクリエーションCゾーン	地区の細区分	名称	レクリエーションAゾーン	レクリエーションBゾーン	レクリエーションCゾーン
		面積	約3.0ha	約1.9ha	約0.8ha		面積	約2.9ha	約1.9ha	約0.8ha
	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・兼用住宅・長屋）、共同住宅、寄宿舎又は下宿 2) 事務所 3) 工場（ただし、自家販売のための食品製造加工施設は除く。） 4) 倉庫（ただし、付属するものを除く。） 5) 学校 6) 診療所、病院 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6項に掲げる営業の用に供するもの 8) 自動車教習所 9) 畜舎 10) 消防法令による給油取扱所	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・兼用住宅・長屋）、共同住宅、寄宿舎又は下宿 2) 事務所 3) 工場（ただし、自家販売のための食品製造加工施設は除く。） 4) 倉庫（ただし、付属するものを除く。） 5) 学校 6) 診療所、病院 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6項に掲げる営業の用に供するもの（ただし、第1項第4号に掲げるものは除く。） 8) 自動車教習所 9) 畜舎 10) 消防法令による給油取扱所	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・兼用住宅・長屋）、共同住宅、寄宿舎又は下宿 2) 事務所 3) 工場（ただし、自家販売のための食品製造加工施設は除く。） 4) 倉庫（ただし、付属するものを除く。） 5) 学校 6) 診療所、病院 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6項に掲げる営業の用に供するもの 8) 自動車教習所 9) 畜舎 10) 消防法令による給油取扱所	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・兼用住宅・長屋住宅）、共同住宅、寄宿舎又は下宿 2) 事務所 3) 工場（ただし、自家販売のための食品製造加工施設は除く。） 4) 倉庫（ただし、付属するものを除く。） 5) 学校 6) 診療所、病院 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6項に掲げる営業の用に供するもの 8) 自動車教習所 9) 畜舎 10) 消防法令による給油取扱所	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・兼用住宅・長屋住宅）、共同住宅、寄宿舎又は下宿 2) 事務所 3) 工場（ただし、自家販売のための食品製造加工施設は除く。） 4) 倉庫（ただし、付属するものを除く。） 5) 学校 6) 診療所、病院 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6項に掲げる営業の用に供するもの（ただし、第1項第4号に掲げるものは除く。） 8) 自動車教習所 9) 畜舎 10) 消防法令による給油取扱所	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・兼用住宅・長屋住宅）、共同住宅、寄宿舎又は下宿 2) 事務所 3) 工場（ただし、自家販売のための食品製造加工施設は除く。） 4) 倉庫（ただし、付属するものを除く。） 5) 学校 6) 診療所、病院 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6項に掲げる営業の用に供するもの 8) 自動車教習所 9) 畜舎 10) 消防法令による給油取扱所
壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱又は高さ2mをこえる門もしくは塀は、計画図に表示する後退線を越えて建築してはならない。ただし、公共の用に供する立体通路、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。				壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱又は高さ2mをこえる門もしくはへいは、計画図に表示する後退線を越えて建築してはならない。ただし、公共の用に供する立体通路、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・意匠（形態、材料、色彩等）に配慮し、国立公園にふさわしい、優れた海岸景観の形成に寄与するとともに、周辺環境に調和したものとする。 2) 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に限定するとともに、美観を損なわないよう配慮する。 3) 建築物の屋上には、広告物を設置してはならない。				建築物等の形態又は意匠の制限	1) 建築物は、配置・意匠（形態、材料、色彩等）に配慮し、国立公園にふさわしい、優れた海岸景観の形成に寄与するとともに、周辺環境に調和したものとする。 2) 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に限定するとともに、美観を損なわないよう配慮する。 3) 建築物の屋上には、広告物を設置してはならない。				

参考資料:大蔵海岸通地区地区計画の変更(案)の変更前後対照表(3/3)

変更後					変更前				
地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の細区分	名称	レクリエーションDゾーン	駐車場ゾーン	地区の細区分	名称	文化ゾーン	駐車場ゾーン
			面積	約0.8ha	約1.5ha		面積	約1.8ha	約2.3ha
		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・兼用住宅・長屋)、共同住宅、寄宿舎又は下宿 2)事務所 3)工場(ただし、自家販売のための食品製造加工施設は除く。) 4)倉庫(ただし、付属するものを除く。) 5)学校 6)診療所、病院 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6項に掲げる営業の用に供するもの 8)自動車教習所 9)畜舎 10)消防法令による給油取扱所	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)自動車庫等 2)巡査派出所、公衆便所等公益上必要な建築物 3)前各号の建築物に附属するもの	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 1)住宅(戸建住宅・兼用住宅・長屋住宅)、共同住宅、寄宿舎又は下宿 2)工場(ただし、自家販売のための食品製造加工施設は除く。) 3)倉庫(ただし、付属するものを除く。) 4)学校 5)診療所、病院 6)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6項に掲げる営業の用に供するもの 7)自動車教習所 8)畜舎 9)カラオケボックス 10)消防法令による給油取扱所	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)自動車庫等 2)巡査派出所、公衆便所等公益上必要な建築物 3)前各号の建築物に附属するもの		
		壁面の位置の制限		建築物の外壁又はこれに代わる柱又は高さ2mをこえる門もしくは塀は、計画図に表示する後退線を越えて建築してはならない。ただし、公共の用に供する立体通路、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。	建築物の外壁又はこれに代わる柱又は高さ2mをこえる門もしくは塀は、計画図に表示する後退線を越えて建築してはならない。ただし、公共の用に供する立体通路、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・意匠(形態、材料、色彩等)に配慮し、国立公園にふさわしい、優れた海岸景観の形成に寄与するとともに、周辺環境に調和したものとする。 2)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に限定するとともに、美観を損なわないよう配慮する。 3)建築物の屋上には、広告物を設置してはならない。	1)建築物は、配置・意匠(形態、材料、色彩等)に配慮し、国立公園にふさわしい、優れた海岸景観の形成に寄与するとともに、周辺環境に調和したものとする。 2)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に限定するとともに、美観を損なわないよう配慮する。 3)建築物の屋上には、広告物を設置してはならない。						
「区域、 <u>地区の細区分</u> 、壁面の位置の制限及び地区施設の配置は、 <u>計画図表示のとおり</u> 」					「区域、 <u>地区の区分</u> 及び壁面の位置の制限は <u>計画図表示のとおり</u> 」				
理由					理由				
別添理由書のとおり					別添理由書のとおり				



参考資料:大蔵海岸通地区地区計画の変更(案)の変更前後対照図

