

| |
|---------------|
| 明石市都市計画審議会 |
| 事前説明資料 |
| 平成30年2月16日 |
| 都市局都市整備室都市総務課 |

① 東播都市計画用途地域等の変更〔明石市決定〕

1. 経緯

本市の用途地域については概ね5年ごとに見直しを行うことを基本とし、平成23年度までに6回の見直しを実施し、適正な土地利用や良好な住環境の実現に努めてきました。また、これに合わせてその他の地域地区についても見直しを行ってきました。

これら用途地域、高度地区、防火・準防火地域、特別用途地区等（以下、用途地域等という）の都市計画の決定又は変更にあたっては、「明石市都市計画マスタープラン」を基本方針として、都市の将来像の実現に向けた都市づくりに取り組んでいるところです。

今回、前回の見直し以降における土地利用の現況と動向や新たな政策課題等に対応するため、本市の特性や実情及び都市づくりの方向に基づいて「明石市用途地域等見直し基本方針」を策定し、これに沿って第7回用途地域等の見直しを行います。

2. 変更対象地区の選定と概要

「明石市用途地域等見直し基本方針」に基づき、今回の変更の対象とする地区を下表および【P. 3】に示します。今回、以下の5地区で用途地域等の変更を行います。

| 箇所名 | 整理番号 | 面積 (ha) | 土地・建物利用の概況 | 変更理由 |
|---------------------------------|------|------------|------------|---------------------------|
| 都市計画上の位置づけの変更や政策的な課題に対応を要する課題地区 | | | | |
| 船上町 林1丁目 | ① | 0.2 | 住宅地 | 都市計画道路廃止に伴う境界の明確化 |
| 和坂1丁目 | ② | 0.2 0.1 | 住宅地 | 都市計画道路廃止に伴う境界の明確化 |
| 烏羽 藤江 大久保町森田 | ③ | 1.2 0.1 | 住宅地 住宅地 | 都市計画道路廃止に伴う境界の明確化 |
| 大久保町松陰 大久保町大窪 | ④ | 4.7 | 住宅地 | 都市計画道路の整備の進捗に伴う幅取り用途地域の設定 |
| 大久保町大久保町 大久保町福田 | ⑤ | 5.70 | 住宅地 | 政策的課題への対応 |
| 土地利用の現況・動向からの注目地区 | | | | |
| なし | | | | |
| 地区レベルの土地利用計画が明確化した地区 | | | | |
| なし | | | | |
| 境界調整等軽微な変更を要する地区 | | | | |
| なし | | | | |

3. 都市計画変更素案の内容 【P.4～8】変更前後対照図

下表にそれぞれの地区における用途地域等の変更素案を示します。

| 整理 番号 | 変更前 | | 変更後 | | その他の 規制の状況等 |
|----------|----------|--------------|----------|--------------|-------------------------------|
| | 用途 地域 | 容積率/ 建ぺい率 | 用途 地域 | 容積率/ 建ぺい率 | |
| ① | 1 住居 | 200/60 | 工業 | 200/60 | 第4種高度地区→なし |
| ② | 準工 | 200/60 | 1 中高 | 200/60 | 第4種高度地区→第2種高度地区 特別用途地区※→なし |
| | 準工 | 200/60 | 準住居 | 200/60 | 第4種高度地区→第2種高度地区 特別用途地区※→なし |
| ③ | 1 低専 | 100/60 | 1 中高 | 200/60 | 第1種高度地区→第3種高度地区 |
| | 準住居 | 200/60 | 準住居 | 200/60 | 第1種高度地区→第3種高度地区 |
| ④ | 1 中高 | 200/60 | 1 住 | 200/60 | 第2種高度地区 |
| ⑤ | 工専 | 200/60 | 1 中高 | 200/60 | なし→第3種高度地区 地区計画（予定） |

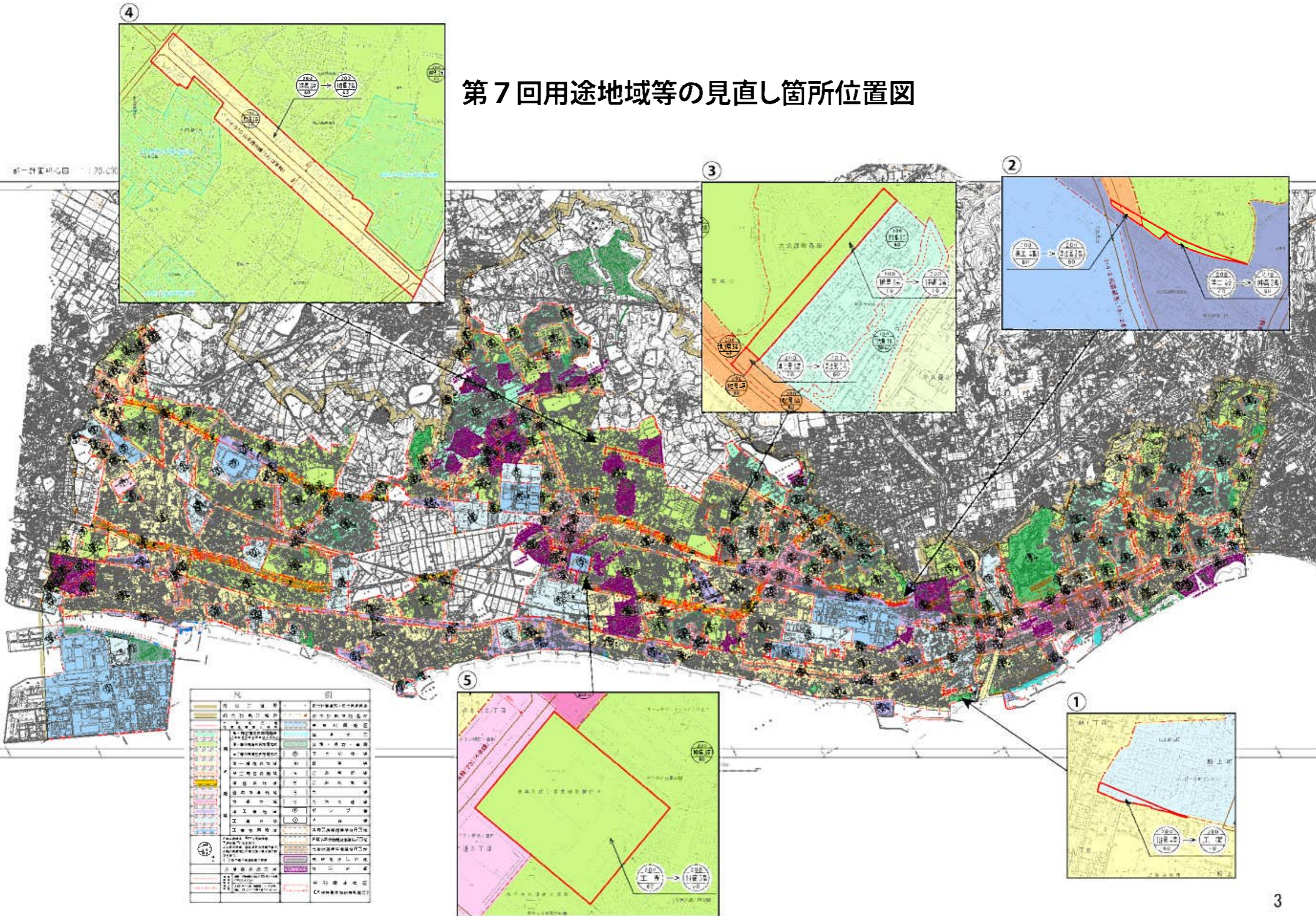
※特別用途地区・・・大規模集客施設規制地区

4. 現在までの取組と今後の予定

現在までの取り組みの経緯は以下のとおりです。

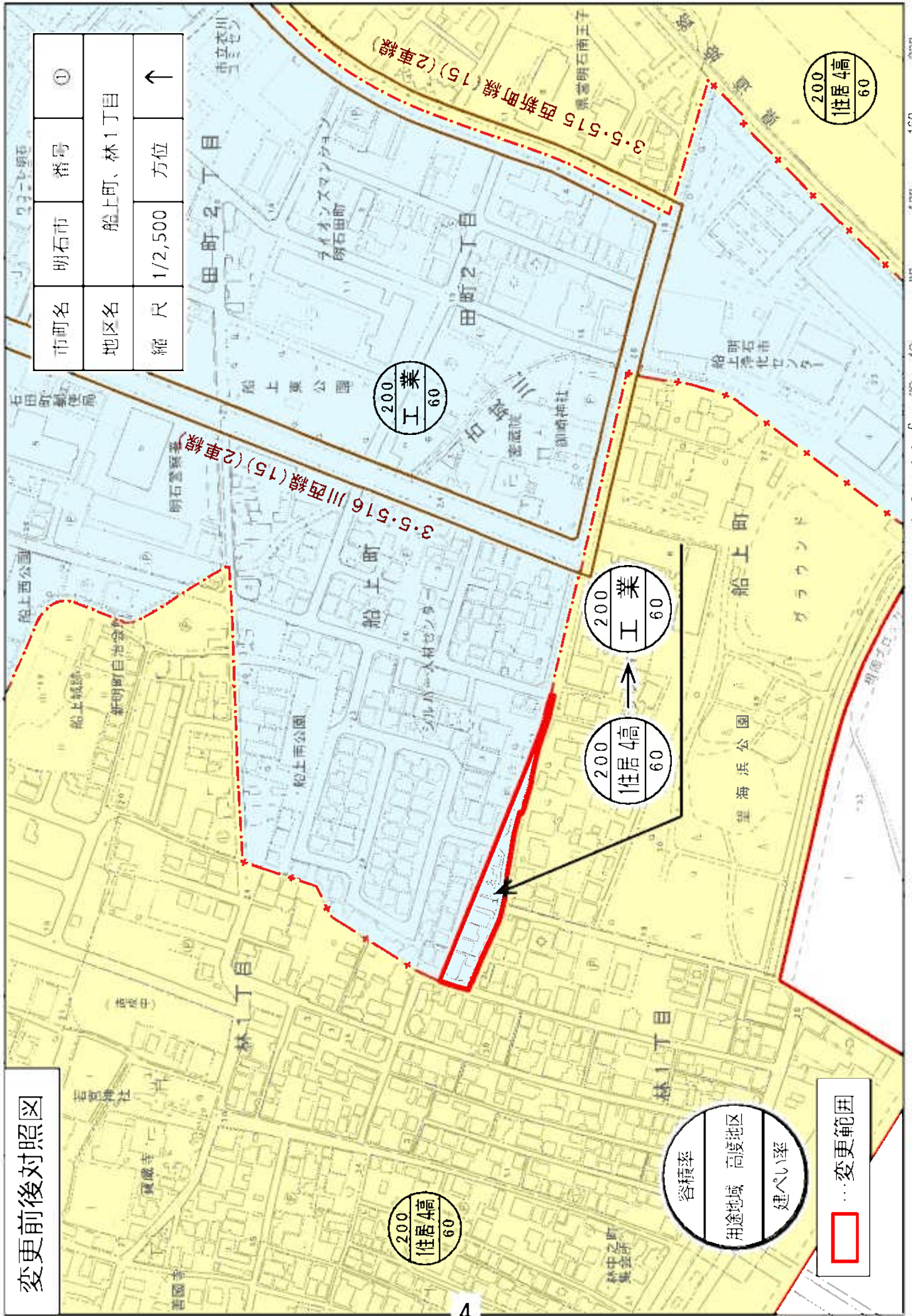
| 年 月 | 内 容 | 備 考 |
|--------------|-------------------------------------|------|
| 平成 29 年 11 月 | 第2回都市計画審議会 明石市用途地域等見直し基本方針（案）の報告 | 意見なし |
| 平成 29 年 11 月 | 明石市用途地域等見直し基本方針の策定 | |
| 平成 30 年 1 月 | 住民説明会 | |
| 平成 30 年 2 月 | 都市計画審議会（事前説明） | |
| 平成 30 年 3 月 | 県知事協議（本協議） | （予定） |
| 平成 30 年 4 月 | 法定縦覧 | （予定） |
| 平成 30 年 5 月 | 都市計画審議会（本審議） | （予定） |
| 平成 30 年 6 月 | 都市計画決定（変更）の告示 | （予定） |

第7回用途地域等の見直し箇所位置図



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 | | |
| 総尺 | 1/2,500 | 方位 | ↑ |



200
住居4高
60

200
工業
60

200
住居4高
60

200
住居4高
60

容積率
用途地域 高度地区
建ぺい率

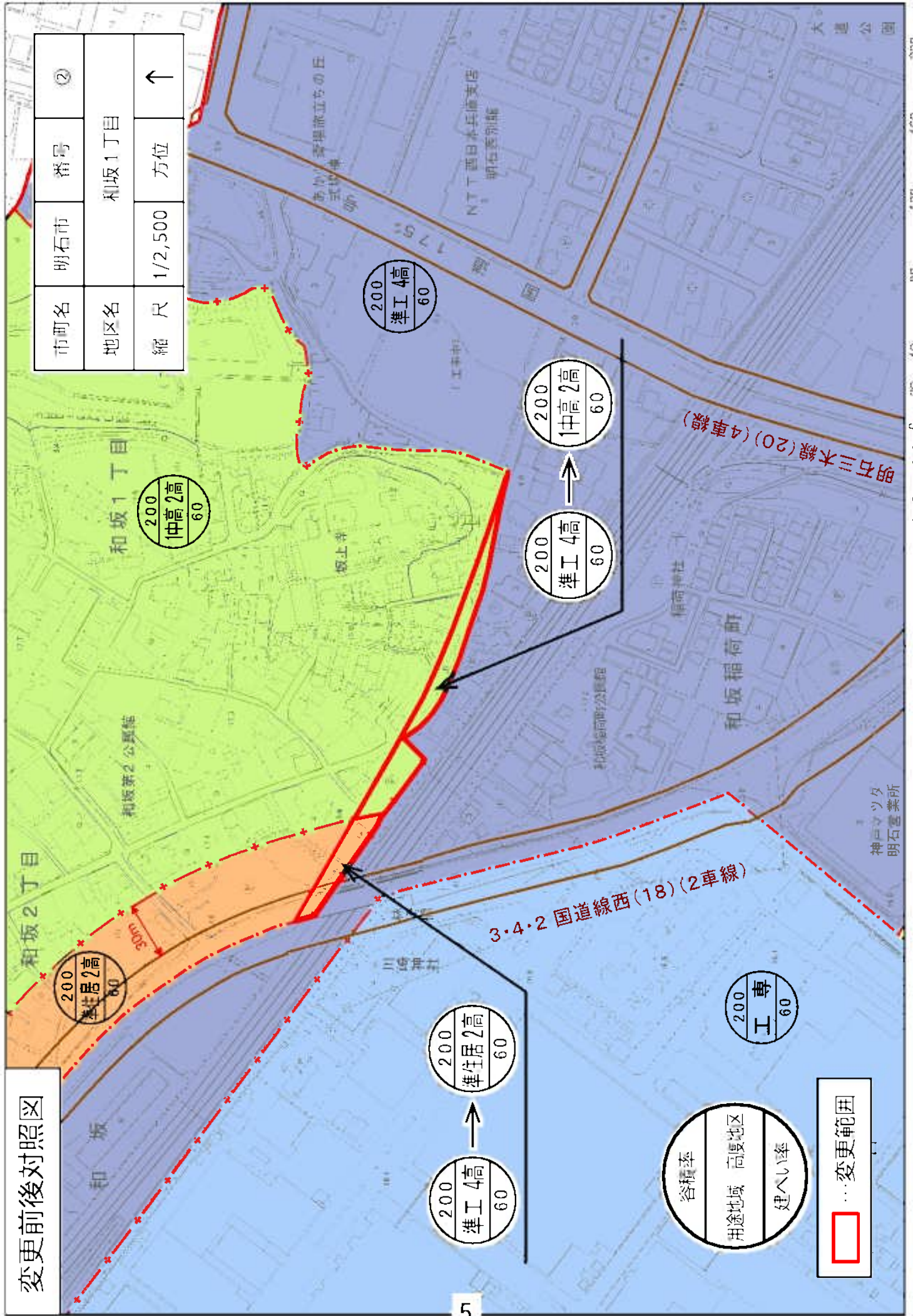
□…変更範囲

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 | ↑ |

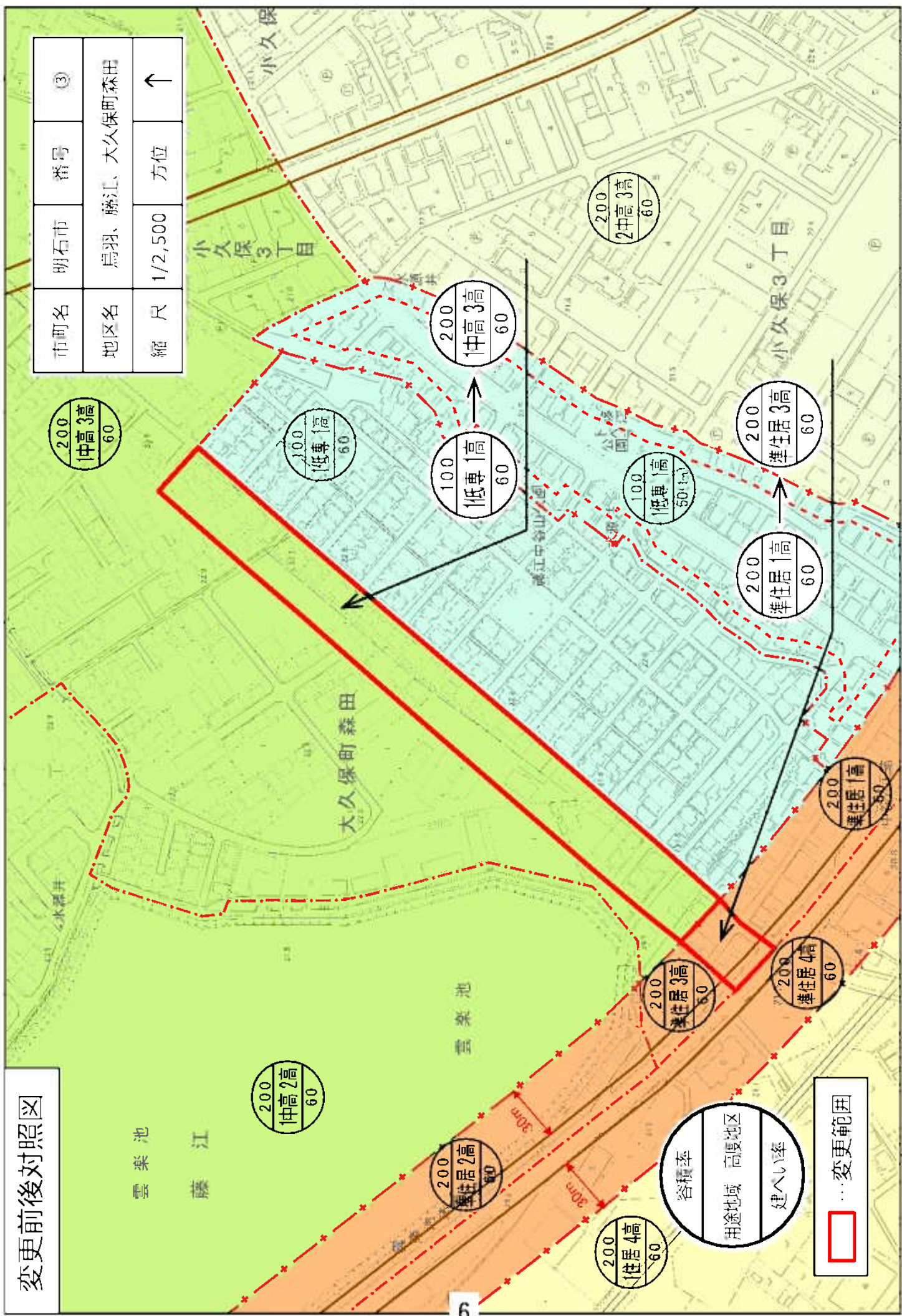


1:2,500



変更前後対照図

| | | | |
|-----|--------------|----|---|
| 市町名 | 明石市 | 番号 | ③ |
| 地区名 | 烏羽、勝江、大久保町森田 | | |
| 縮尺 | 1/2,500 | 方位 | ↑ |

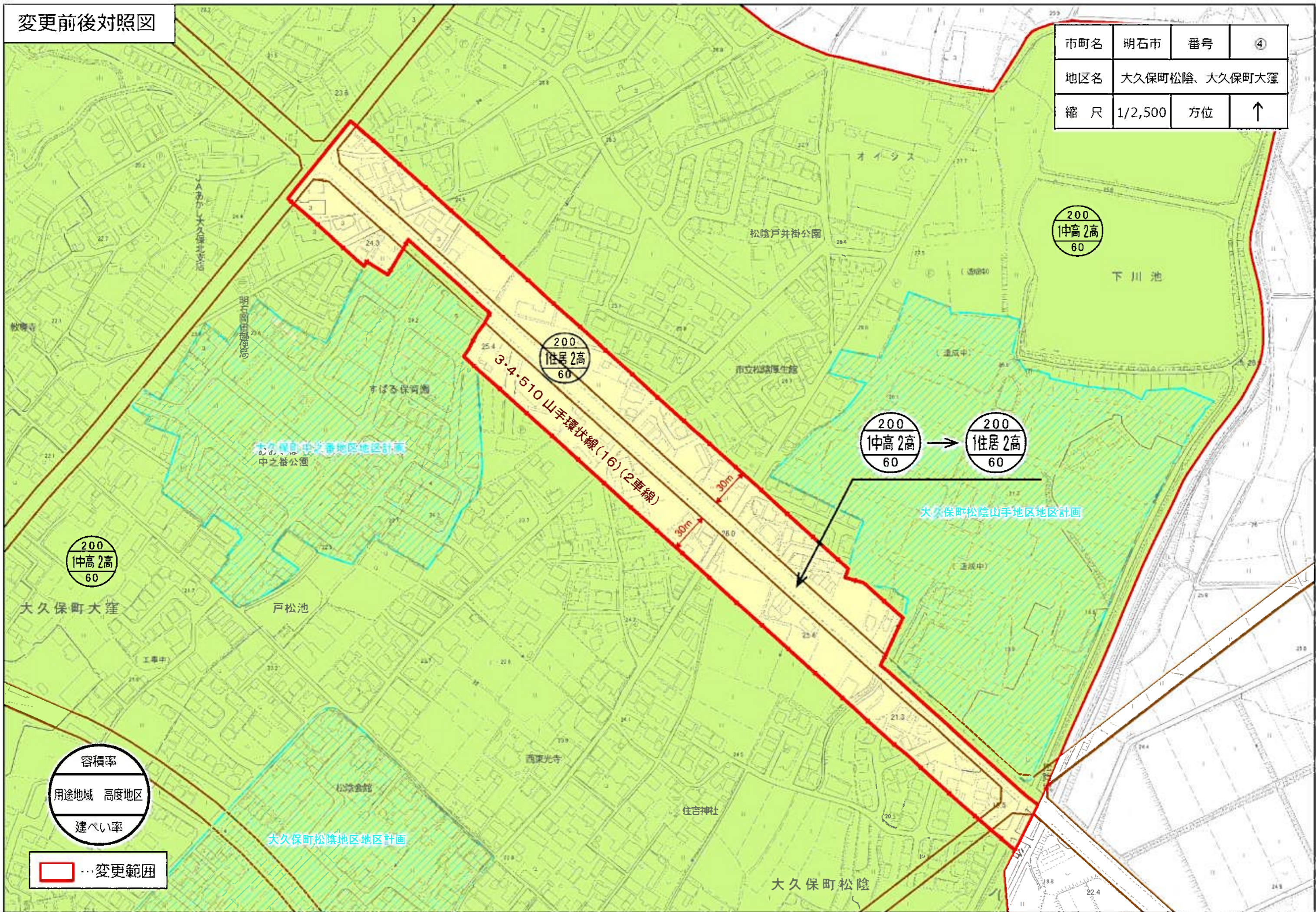


1:2,500

0 20 40 80 120 160 200

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

200
中高2高
60

3・4・510 山手環状線(16)(2車線)

200
中高2高
60

200
1住居2高
60

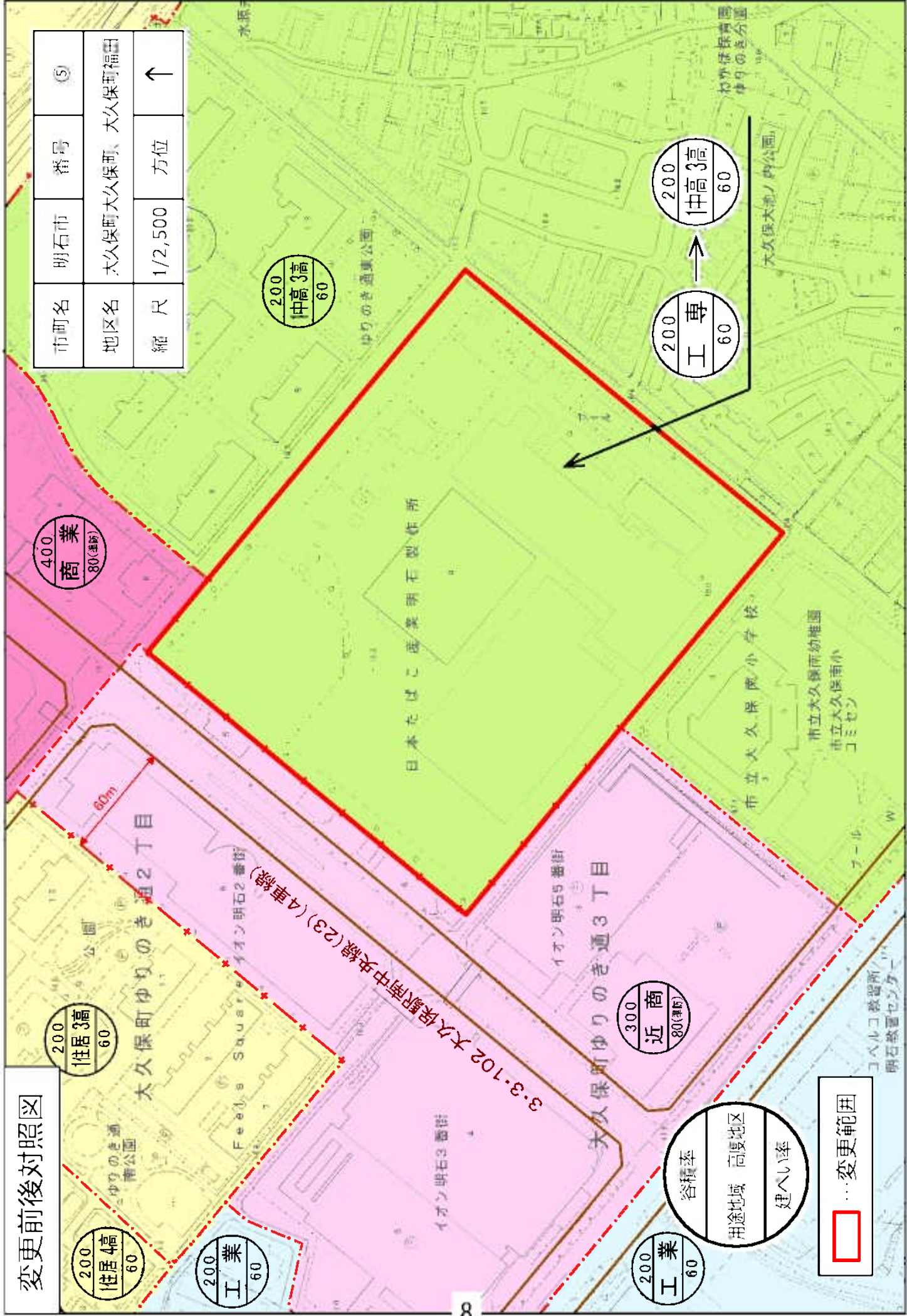
大久保町松陰山手地区地区計画

容積率
用途地域 高度地区
建ぺい率

…変更範囲

1:2,500 0 20 40 80 120 160 200メートル

変更前後対照図

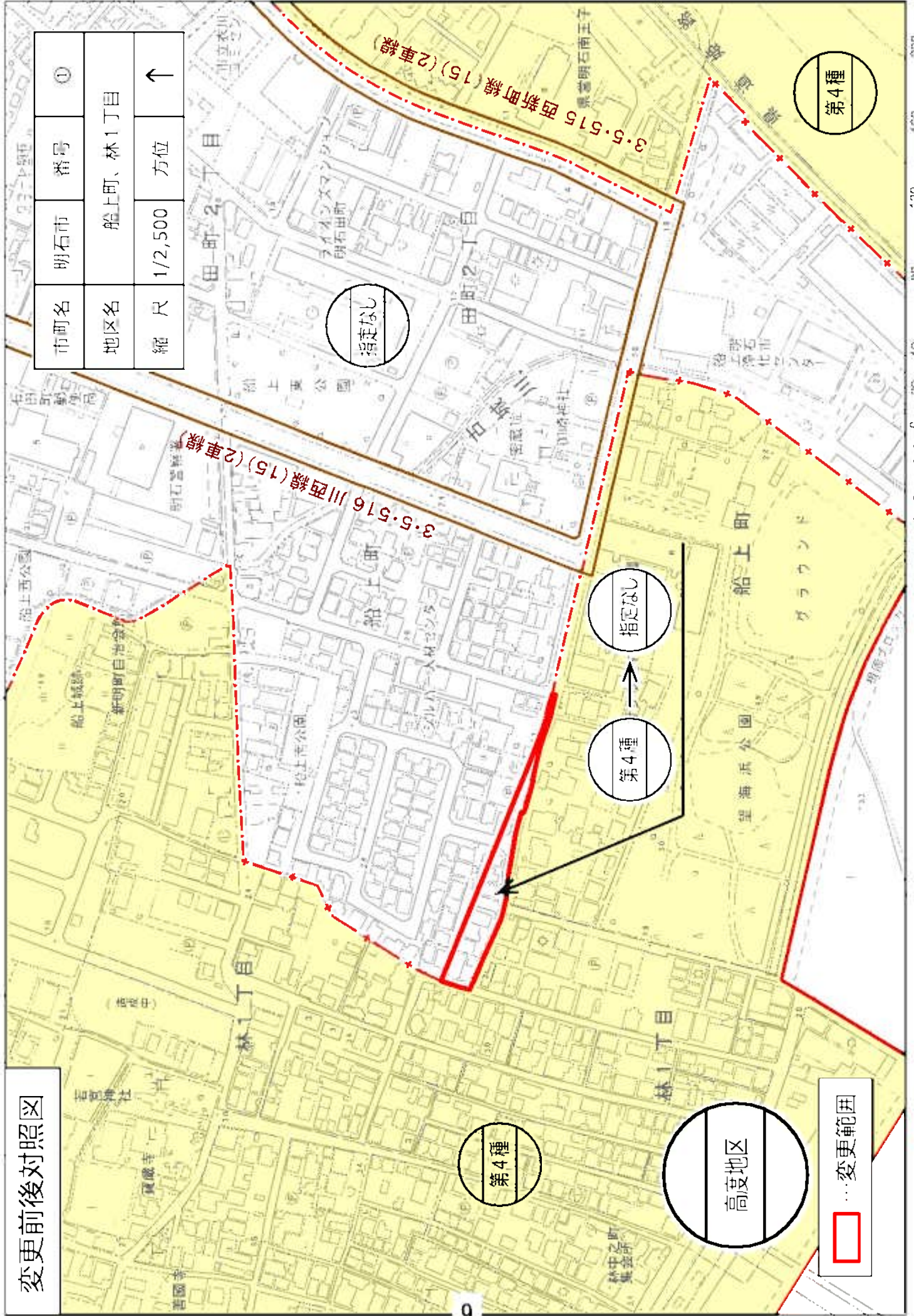


| | | | |
|-----|-----------------|----|---|
| 市町名 | 明石市 | 番号 | ⑤ |
| 地区名 | 太久保町大久保町、大久保町福田 | | |
| 縮尺 | 1/2,500 | 方位 | ↑ |

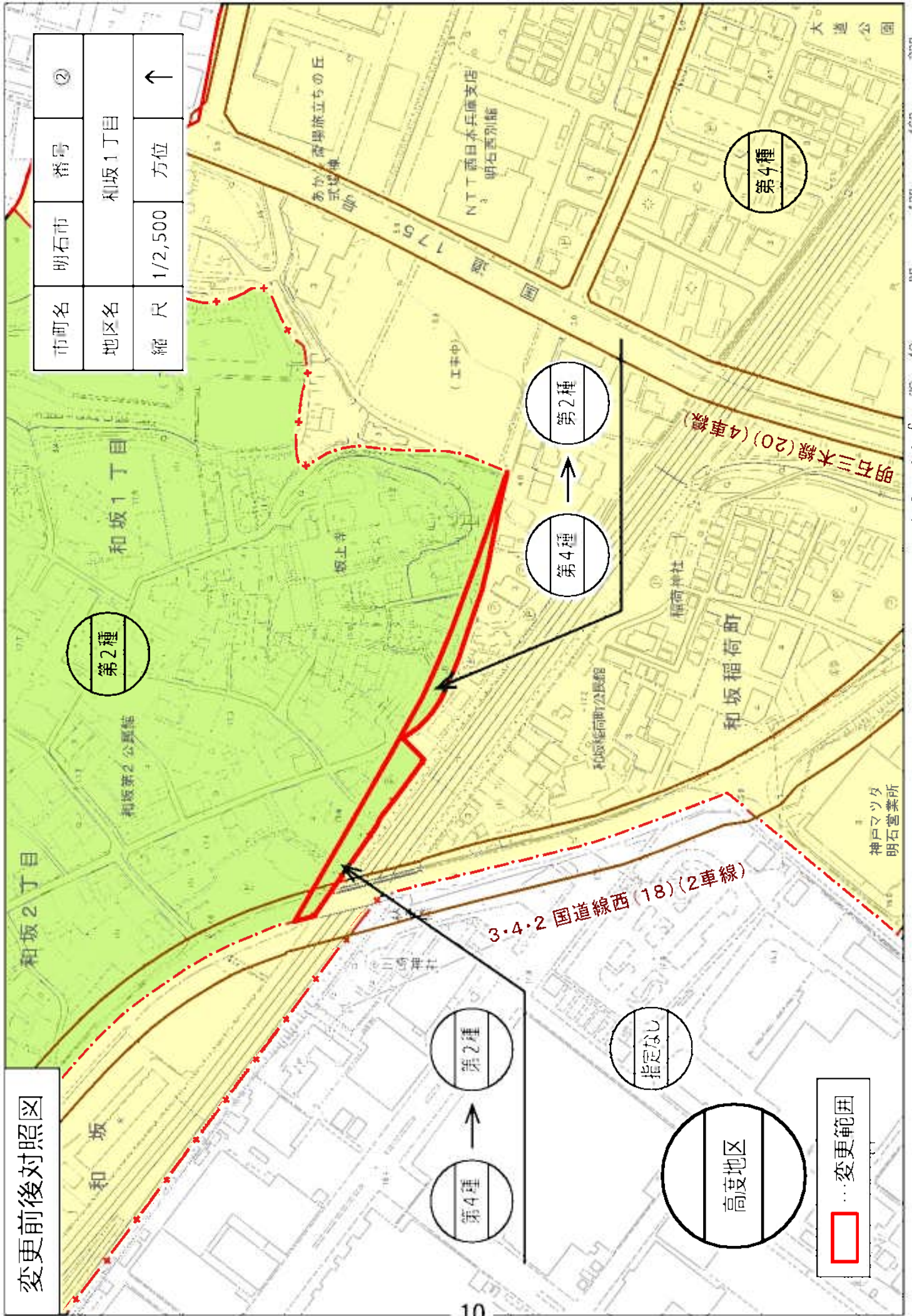
…変更範囲
 谷積率
 用途地域 高度地区
 建ぺい率

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 | ↑ |



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

0 20 40 80 120 160 200
メートル

変更前後対照図

第2種

雲葉池
藤江

第3種

大久保町森田

第1種

第3種

大久保公園

第1種

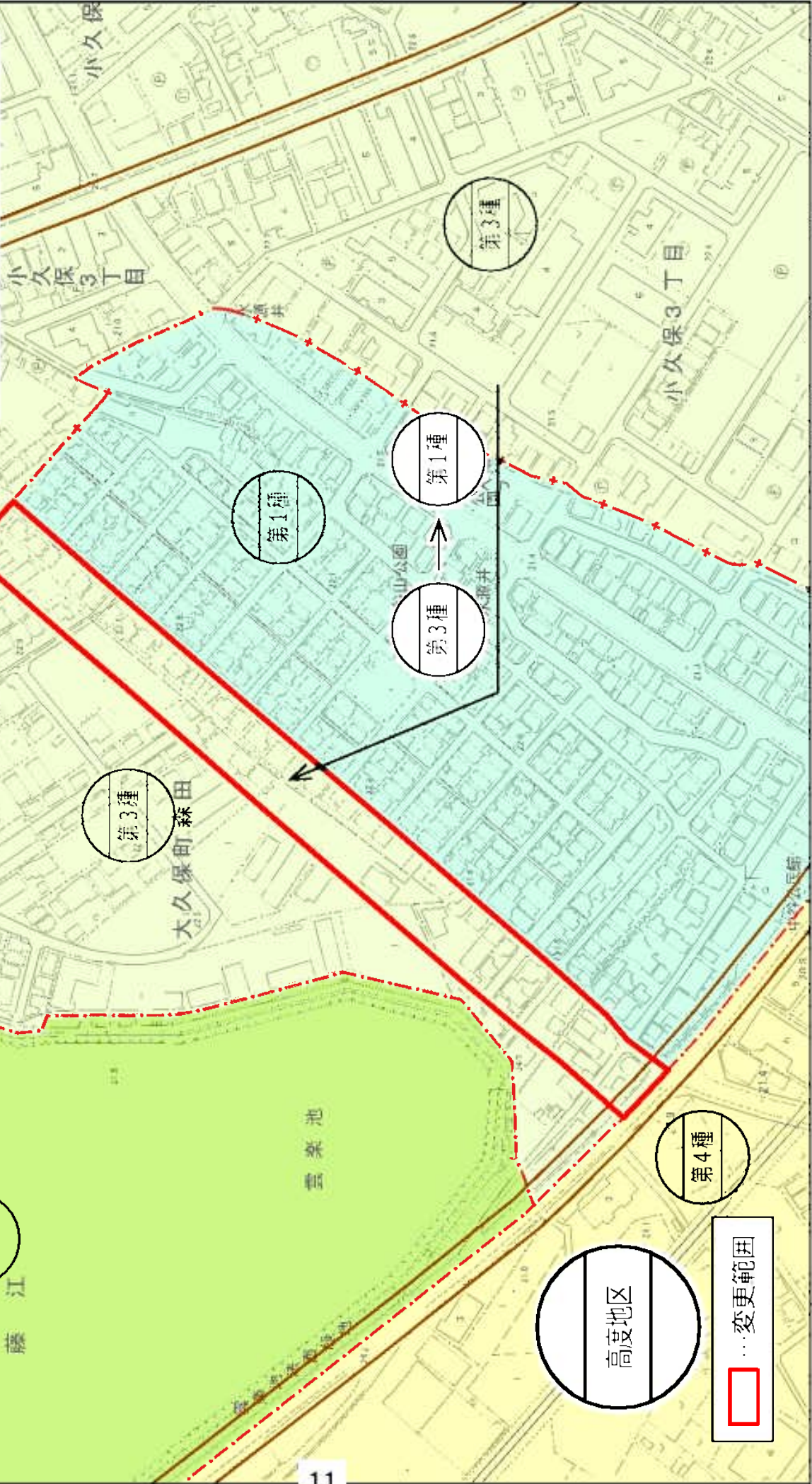
第3種

第4種

高度地区

…変更範囲

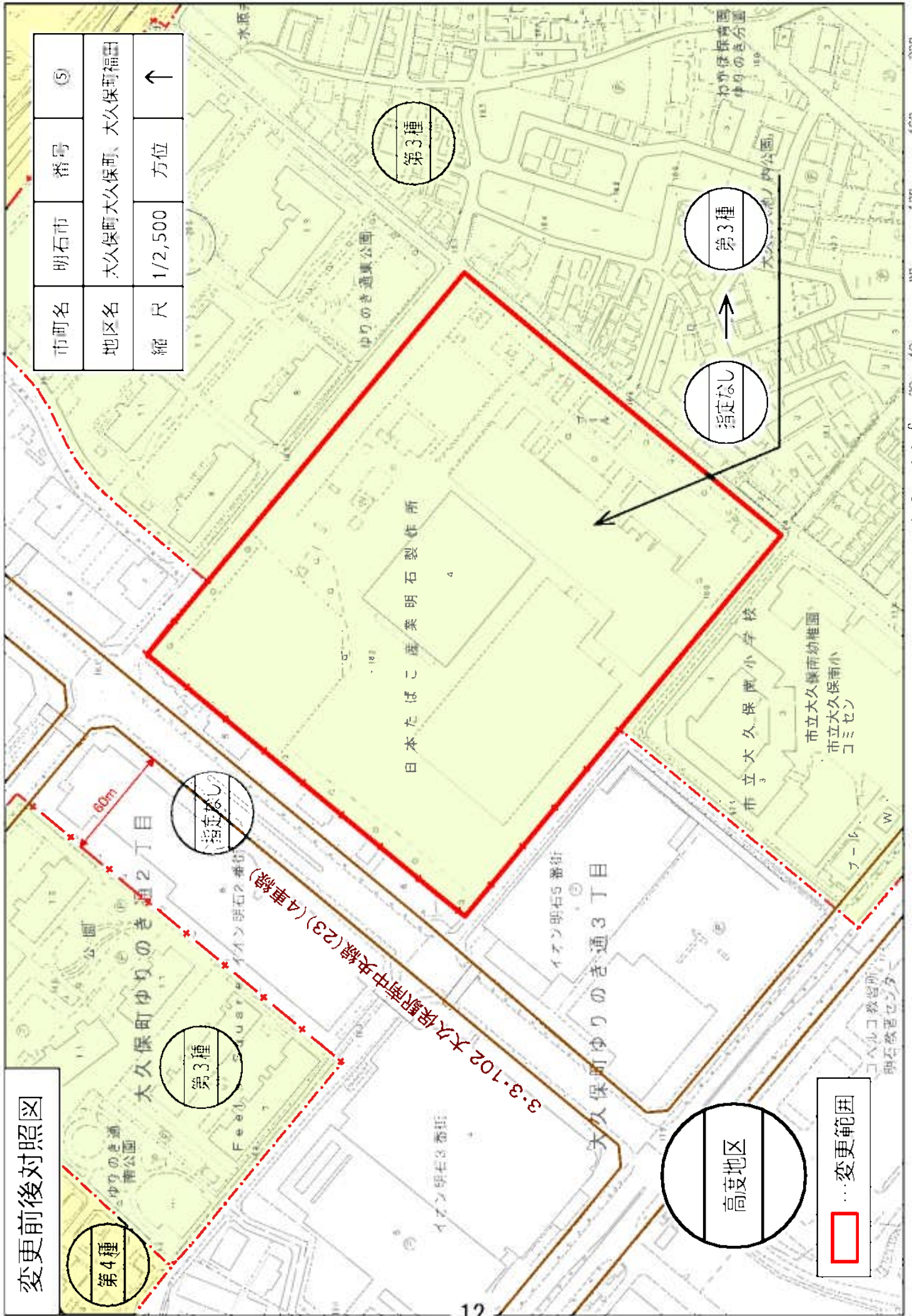
| | | | |
|-----|--------------|----|---|
| 市町名 | 明石市 | 番号 | ③ |
| 地区名 | 烏羽、藤江、大久保町森田 | | |
| 縮尺 | 1/2,500 | 方位 | ↑ |



1:2,500

変更前後対照図

| | | | |
|-----|-----------------|----|---|
| 市町名 | 明石市 | 番号 | ⑤ |
| 地区名 | 太久保町大久保町、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

指定なし

第3種

高度地区

…変更範囲

日本たばこ産業 明石製作所

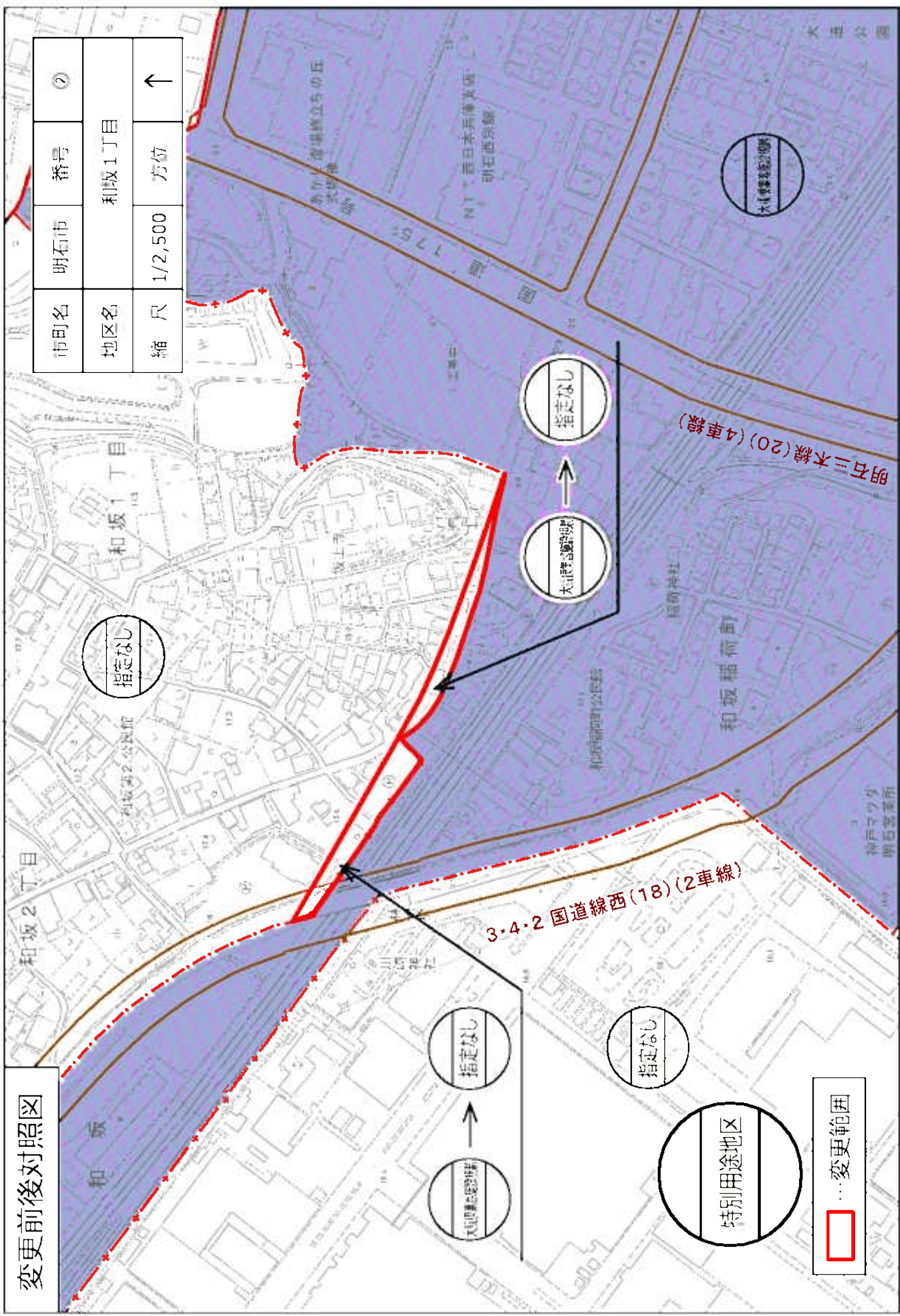
太久保町ゆりのき通2丁目

大久保町ゆりのき通3丁目

3-3-102 大久保駅南中央線(23)(4車線)

1:2,500

0 20 40 80 120 160 200 240



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