計　画　書

東播都市計画地区計画の変更［明石市決定］

都市計画二見町西二見地区地区計画を次のように変更する。

名　　称		二見町西二見地区地区計画
位　　置		明石市二見町西二見字末々池ノ内、字フケ田、字楽作及び字高田の全部 明石市二見町西二見字更池ノ下、字高落、字大池ノ下、字末々池ノ下、字西之溝、字村北及び字イ子井の各一部
面　　積		約２４．１ｈａ
地区計画の目　　標		本地区は、明石市の西端に位置し、地区北側に隣接して山陽電鉄本線西二見駅の設置が具体化しており、地域の核として、まちづくりの整備が求められている地区である。 このため本地区では、都市基盤の整備とともに、利便性の高い秩序ある良好な市街地環境の形成をめざしたまちづくりを目標とする。
区域の整備・開発及び保全の方針	土地利用の方　　針	地区計画の地区の区分に応じた土地利用を図ることで、有効かつ適正な土地利用を促進する。 １）駅前地区は、駅前にふさわしい適切な土地利用を図る。 ２）駅前東地区は、地域生活の核となる商業施設のほか、文化施設等のための土地利用を図る。 ３）住宅地区は、住宅を中心とした良好な住宅市街地の形成を図る。 ４）沿道地区(1)は、周辺の居住環境に配慮した、適正な沿道サービス施設等の誘導を図る。 ５）沿道地区(2)・駅前西地区は、住宅及び地区住民等の利便性に配慮した、必要な沿道サービス施設等の誘導を図る。
	地区施設の整備の方針	歩道が整備されていない駅前地区及び駅前東地区の道路沿いに公共空間（歩道状空地）を整備するとともに、地区内に歩行者専用道路を整備し、歩行者の利便性の向上を図る。
	建築物等の整備の方針	うるおいとゆとりある市街地環境を創出するため、建築物等の整備方針を各地区の特性に応じ次のように定める。 １）駅前地区、駅前東地区は、地域の核として、利便性の高い市街地環境を創出し、良好な都市環境を形成するため、建築物の用途・配置・意匠等に配慮し、個性と魅力ある空間の創出を図る。 ２）住宅地区は、住宅を中心とした良好な居住環境が形成されるよう、建築物等の用途・敷地規模・壁面の位置などの規制・誘導を図る。 ３）沿道地区(1)は、地区住民等の利便性の向上を図るとともに、健全な市街地環境が形成されるよう、建築物等の用途・敷地規模などの規制・誘導を図る。 ４）沿道地区(2)・駅前西地区は、住宅と生活利便施設が調和した良好な居住環境が形成されるよう、建築物等の用途・敷地規模などの規制・誘導を図る。

<table>
<tr><td rowspan="8">地区整備計画</td><td colspan="2">地区施設の配置及び規模</td><td colspan="2">歩道状空地：幅員 2.5m　・　延長約 350m
歩道状空地：幅員 2.0m　・　延長約 250m
歩行者専用道路：幅員 6.0m　・　延長約 176m
歩行者専用道路：幅員 4.0m　・　延長約 183m
歩行者専用道路：幅員 3.0m　・　延長約 281m</td></tr>
<tr><td rowspan="2">地区の細区分</td><td>名称</td><td>駅前地区</td><td>駅前東地区</td></tr>
<tr><td>面積</td><td>約２．０ｈａ</td><td>約６．１ｈａ</td></tr>
<tr><td rowspan="5">建築物等に関する事項</td><td>建築物等の用途の制限</td><td>次に掲げる建築物は、建築してはならない。

１）戸建専用住宅
２）長屋
３）１階部分に住戸もしくは住室を有する共同住宅（ただし、管理人室、共用部分その他これらに類するものを除く。）
４）自動車教習所
５）畜舎
６）工場（サービス業を営む店舗及び自家販売のための食品製造加工施設を営む作業場の床面積の合計が、１５０平方メートル以下のものを除く。）
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項に掲げる営業用に供するもの（ただし、第１項第４号及び第５号に掲げるものは除く。）</td><td>建築することができる建築物は、次に掲げる建築物とする。

１）店舗（これに附属するゲーム機を設置する施設（ただし、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項第５号に掲げる営業の用に供するものは除く。）を含む。）
２）劇場・映画館その他これらに類するもので、客席の床面積が、２００平方メートル未満のもの
３）図書館その他これに類するもの
４）派出所・郵便局その他これらに類するもの
５）公衆浴場、診療所、保育所その他これらに類するもの
６）工場（自家販売のための食品製造加工施設を営む作業場の床面積の合計が、１５０平方メートル以下のもの）
７）前各号の建築物に附属するもの</td></tr>
<tr><td>建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度</td><td></td><td>１０分の７</td></tr>
<tr><td>建築物の敷地面積の最低限度</td><td>２００平方メートル</td><td></td></tr>
<tr><td>壁面の位置の制限</td><td colspan="2">建築物の外壁若しくはこれに代わる柱又は高さ２メートルをこえる門若しくはへいは、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はない。</td></tr>
<tr><td>建物等の高さの最高限度</td><td></td><td>２０メートル</td></tr>
<tr><td>建築物等の形態又は意匠の制限</td><td colspan="2">建築物及び屋外広告物は、配置・意匠（形態、材料、色彩等）に配慮し、周辺環境に調和したものとする。</td></tr>
</table>

明石市都市総務課 確認 30.3.23 告示第80号

明石市都市総務課
確認
30.3.23
告示第80号

地区整備計画	地区の細区分		名称	住宅地区
			面積	約7.9ｈａ
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限		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）戸建専用住宅 2）長屋 3）共同住宅 4）住宅で、延べ面積の 2 分の 1 以上を住居の用に供し、かつ、次の各号の一に掲げる用途を兼ねるもの（これらの用途に供する部分の床面積の合計が 50 平方メートルを超えるものを除く。） （1）事務所 （2）日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店 （3）理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗 （4）洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電器家具店その他これらに類するサービス業を営む店舗（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が 0.75 キロワット以下のものに限る。） （5）自家販売のための食品製造業（食品加工業を含む。）を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が 0.75 キロワット以下のものに限る。） （6）学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設 （7）美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が 0.75 キロワット以下のものに限る。） 5）診療所で、患者の収容施設のないもの（住宅を兼ねるものを含む。） 6）老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの 7）自動車車庫で床面積の合計が 100 平方メートル以内かつ 2 階以下のもの 8）自治会等の自治活動などの目的の用に供するための集会所その他これに類する建築物 9）前各号の建築物に附属するもの
		敷地面積の最低限度		１２０平方メートル ただし、告示日において、現に存する敷地で建築物の敷地面積の最低限度に満たないものにあっては、その全部を一の敷地として使用する場合はこの限りではない。
		壁面の位置の制限		建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は、次のとおりとする。ただし、告示日において、現に存する敷地で建築物の敷地面積の最低限度に満たないものにあっては、その全部を一の敷地として使用する場合はこの限りではない。 1）道路境界線から、１メートル 2）上記以外の敷地境界線から、０．６メートル 3）前各号に規定する距離に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が、次の各号の一に該当する場合については適用しない。 ①外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が３メートル以下であること。 ②物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが、２．３メートル以下で、かつ、床面積の合計が５平方メートル以内であること。

<table>
<tr><td rowspan="4">地区整備計画</td><td colspan="2" rowspan="2">地区の細区分</td><td>名称</td><td>沿道地区（１）</td><td>沿道地区（２）</td><td>駅前西地区</td></tr>
<tr><td>面積</td><td>約 4.7ｈａ</td><td>約 1.0ｈａ</td><td>約 2.4ｈａ</td></tr>
<tr><td rowspan="2">建築物等に関する事項</td><td>建築物等の用途の制限</td><td colspan="3">次に掲げる建築物は、建築してはならない。

１）ホテル又は旅館
２）畜舎
３）工場（ただし、次の各号の一に掲げるもので、その用途に供する作業場の床面積の合計が 50 平方メートル以内のものは除く。）
（１）自家販売のための食品製造業（食品加工業を含む。）を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が 0.75 キロワット以下のものに限る。）
（２）自動車修理工場（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が 0.75 キロワット以下のものに限る。）

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）住宅地区に掲げるもの
２）店舗、飲食店その他これらに類するもので、その用途に供する部分が 2 階以下かつ床面積の合計が 500 平方メートル以内のもの
３）派出所、郵便局その他これらに類する公益上必要な建築物
４）自動車車庫で床面積の合計が 300 平方メートル以内、かつ、2 階以下のもの
５）工場で、自家販売のための食品製造業（食品加工業を含む。）を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が 0.75 キロワット以下のものに限る。）で、その用途に供する作業場の床面積の合計が 50 平方メートル以内のもの
６）前各号の建築物に附属するもの</td></tr>
<tr><td>建築物の敷地面積の最低限度</td><td colspan="3">１２０平方メートル
ただし、告示日において、現に存する敷地で建築物の敷地面積の最低限度に満たないものにあっては、その全部を一の敷地として使用する場合はこの限りではない。</td></tr>
</table>

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

理　由

別添理由書のとおり

理　由　書

風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律の一部改正に伴い、従前と同様の制限内容とするため地区計画を変更する。

二見町西二見地区地区計画　計画図

N

駅前地区
駅前西地区
駅前東地区
都市計画道路二見土山線の西側境界より３０ｍ
沿道地区（２）
沿道地区（１）
30m
都市計画道路朝霧二見線の北側境界より３０ｍ
都市計画道路朝霧二見線の南側境界より３０ｍ
住宅地区
公園
都市計画道路二見土山線の東側境界より３０ｍ
都市計画道路二見土山線の西側境界より３０ｍ
明石市道二見３３号線の西側境界より３０ｍ
県道明石高砂線の北側境界より３０ｍ
山陽電鉄本線
二見陸橋
更池
大池
布池農業用水水源池
布池
平松
テニスコート
市立二見中学校
テニスコ
東二見教職員住宅集会所
教職員住宅
双見園公園
県立播磨南高等学校
グラウンド
布池ノ下公園
阪留
小谷
県道明石高砂線
ノザワ播州工場
播磨アサノコンクリート明石工場
本間金属工業明石工場
二見町西二見
西二見公民館
西二見県住自治会集会所
県営西二見鉄筋住宅
極楽寺
西二見公会堂

明石市都市総務課
確認
30.3.23
告示第80号

凡例	
	地区計画区域
地区の細区分	住宅地区
	沿道地区（１）
	沿道地区（２）
	駅前西地区
	駅前東地区
	駅前地区
地区施設	歩道状空地 W=2.5m
	歩道状空地 W=2.0m
	歩行者専用道路
壁面位置の制限	道路境界線から2.5m
	道路境界線から2.0m

縮尺１：２，５００

参考資料：二見町西二見地区地区計画の変更の変更前後対照表（１／４）

変更後

東播都市計画地区計画の変更［明石市決定］

都市計画二見町西二見地区地区計画を次のように変更する。

名　　称		二見町西二見地区地区計画
位　　置		明石市二見町西二見字末々池ノ内、字フケ田、字楽作及び字高田の全部 明石市二見町西二見字更池ノ下、字高落、字大池ノ下、字末々池ノ下、字西之溝、字村北及び字イ子井の各一部
面　　積		約２４．１ｈａ
地区計画の目　　標		本地区は、明石市の西端に位置し、地区北側に隣接して山陽電鉄本線西二見駅の設置が具体化しており、地域の核として、まちづくりの整備が求められている地区である。 このため本地区では、都市基盤の整備とともに、利便性の高い秩序ある良好な市街地環境の形成をめざしたまちづくりを目標とする。
区域の整備・開発及び保全の方針	土地利用の方　　針	地区計画の地区の区分に応じた土地利用を図ることで、有効かつ適正な土地利用を促進する。 １）駅前地区は、駅前にふさわしい適切な土地利用を図る。 ２）駅前東地区は、地域生活の核となる商業施設のほか、文化施設等のための土地利用を図る。 ３）住宅地区は、住宅を中心とした良好な住宅市街地の形成を図る。 ４）沿道地区(1)は、周辺の居住環境に配慮した、適正な沿道サービス施設等の誘導を図る。 ５）沿道地区(2)・駅前西地区は、住宅及び地区住民等の利便性に配慮した、必要な沿道サービス施設等の誘導を図る。
	地区施設の整備の方針	歩道が整備されていない駅前地区及び駅前東地区の道路沿いに公共空間（歩道状空地）を整備するとともに、地区内に歩行者専用道路を整備し、歩行者の利便性の向上を図る。
	建築物等の整備の方針	うるおいとゆとりある市街地環境を創出するため、建築物等の整備方針を各地区の特性に応じ次のように定める。 １）駅前地区、駅前東地区は、地域の核として、利便性の高い市街地環境を創出し、良好な都市環境を形成するため、建築物の用途・配置・意匠等に配慮し、個性と魅力ある空間の創出を図る。 ２）住宅地区は、住宅を中心とした良好な居住環境が形成されるよう、建築物等の用途・敷地規模・壁面の位置などの規制・誘導を図る。 ３）沿道地区(1)は、地区住民等の利便性の向上を図るとともに、健全な市街地環境が形成されるよう、建築物等の用途・敷地規模などの規制・誘導を図る。 ４）沿道地区(2)・駅前西地区は、住宅と生活利便施設が調和した良好な居住環境が形成されるよう、建築物等の用途・敷地規模などの規制・誘導を図る。

変更前

東播都市計画地区計画の変更［明石市決定］

都市計画西二見地区地区計画を次のように変更する。

名　　称		二見町西二見地区地区計画
位　　置		明石市二見町西二見字末々池ノ内、字フケ田、字楽作及び字高田の全部 明石市二見町西二見字更池ノ下、字高落、字大池ノ下、字末々池ノ下、字西之溝、字村北及び字イ子井の各一部
面　　積		約２４．１ｈａ
地区計画の目　　標		本地区は、明石市の西端に位置し、地区北側に隣接して山陽電鉄本線西二見駅の設置が具体化しており、地域の核として、まちづくりの整備が求められている地区である。 このため本地区では、都市基盤の整備とともに、利便性の高い秩序ある良好な市街地環境の形成をめざしたまちづくりを目標とする。
区域の整備・開発及び保全の方針	土地利用の方　　針	地区計画の地区の区分に応じた土地利用を図ることで、有効かつ適正な土地利用を促進する。 １）駅前地区は、駅前にふさわしい適切な土地利用を図る。 ２）駅前東地区は、地域生活の核となる商業施設のほか、文化施設等のための土地利用を図る。 ３）住宅地区は、住宅を中心とした良好な住宅市街地の形成を図る。 ４）沿道地区(1)は、周辺の居住環境に配慮した、適正な沿道サービス施設等の誘導を図る。 ５）沿道地区(2)・駅前西地区は、住宅及び地区住民等の利便性に配慮した、必要な沿道サービス施設等の誘導を図る。
	地区施設の整備の方針	歩道が整備されていない駅前地区及び駅前東地区の道路沿いに公共空間（歩道状空地）を整備するとともに、地区内に歩行者専用道路を整備し、歩行者の利便性の向上を図る。
	建築物等の整備の方針	うるおいとゆとりある市街地環境を創出するため、建築物等の整備方針を各地区の特性に応じ次のように定める。 １）駅前地区、駅前東地区は、地域の核として、利便性の高い市街地環境を創出し、良好な都市環境を形成するため、建築物の用途・配置・意匠等に配慮し、個性と魅力ある空間の創出を図る。 ２）住宅地区は、住宅を中心とした良好な居住環境が形成されるよう、建築物等の用途・敷地規模・壁面の位置などの規制・誘導を図る。 ３）沿道地区(1)は、地区住民等の利便性の向上を図るとともに、健全な市街地環境が形成されるよう、建築物等の用途・敷地規模などの規制・誘導を図る。 ４）沿道地区(2)・駅前西地区は、住宅と生活利便施設が調和した良好な居住環境が形成されるよう、建築物等の用途・敷地規模などの規制・誘導を図る。

明石市都市総務課
確認
30.3.23
告示第80号

参考資料：二見町西二見地区地区計画の変更の変更前後対照表（２／４）

変更後

地区整備計画	地区施設の配置及び規模		歩道状空地：幅員 2.5m ・ 延長約 350m 歩道状空地：幅員 2.0m ・ 延長約 250m 歩行者専用道路：幅員 6.0m ・ 延長約 176m 歩行者専用道路：幅員 4.0m ・ 延長約 183m 歩行者専用道路：幅員 3.0m ・ 延長約 281m	
	地区の細区分	名称	駅前地区	駅前東地区
		面積	約２．０ｈａ	約６．１ｈａ
	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）戸建専用住宅 ２）長屋 ３）１階部分に住戸もしくは住室を有する共同住宅（ただし、管理人室、共用部分その他これらに類するものを除く。） ４）自動車教習所 ５）畜舎 ６）工場（サービス業を営む店舗及び自家販売のための食品製造加工施設を営む作業場の床面積の合計が、１５０平方メートル以下のものを除く。） 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項に掲げる営業用に供するもの（ただし、第１項第４号及び第５号に掲げるものは除く。）	建築することができる建築物は、次に掲げる建築物とする。 １）店舗（これに附属するゲーム機を設置する施設（ただし、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項第５号に掲げる営業の用に供するものは除く。）を含む。） ２）劇場・映画館その他これらに類するもので、客席の床面積が、２００平方メートル未満のもの ３）図書館その他これに類するもの ４）派出所・郵便局その他これらに類するもの ５）公衆浴場、診療所、保育所その他これらに類するもの ６）工場（自家販売のための食品製造加工施設を営む作業場の床面積の合計が、１５０平方メートル以下のもの） ７）前各号の建築物に附属するもの
		建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度		１０分の７
		建築物の敷地面積の最低限度	２００平方メートル	
		壁面の位置の制限	建築物の外壁若しくはこれに代わる柱又は高さ２メートルをこえる門若しくはへいは、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はない。	
		建物等の高さの最高限度		２０メートル
		建築物等の形態又は意匠の制限	建築物及び屋外広告物は、配置・意匠（形態、材料、色彩等）に配慮し、周辺環境に調和したものとする。	

変更前

地区整備計画	地区施設の配置及び規模		歩道状空地：幅員 2.5m ・ 延長約 350m 歩道状空地：幅員 2.0m ・ 延長約 250m 歩行者専用道路：幅員 6.0m ・ 延長約 176m 歩行者専用道路：幅員 4.0m ・ 延長約 183m 歩行者専用道路：幅員 3.0m ・ 延長約 281m	
	地区の細区分	名称	駅前地区	駅前東地区
		面積	約２．０ｈａ	約６．１ｈａ
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	次に揚げる建築物は、建築してはならない。 １）戸建専用住宅 ２）長屋 ３）１階部分に住戸もしくは住室を有する共同住宅（ただし、管理人室、共用部分その他これらに類するものを除く。） ４）自動車教習所 ５）畜舎 ６）工場（サービス業を営む店舗及び自家販売のための食品製造加工施設を営む作業場の床面積の合計が、１５０平方メートル以下のものを除く。） 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項に揚げる営業用に供するもの（ただし、第１項第７号及び第８号に揚げるものは除く。）	建築することができる建築物は、次に揚げる建築物とする。 １）店舗（これに附属するゲーム機を設置する施設（ただし、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項第８号に掲げる営業の用に供するものは除く。）を含む。） ２）劇場・映画館その他これらに類するもので、客席の床面積が、２００平方メートル未満のもの ３）図書館その他これに類するもの ４）派出所・郵便局その他これらに類するもの ５）公衆浴場、診療所、保育所その他これらに類するもの ６）工場（自家販売のための食品製造加工施設を営む作業場の床面積の合計が、１５０平方メートル以下のもの） ７）前各号の建築物に附属するもの
		建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度		１０分の７
		建築物の敷地面積の最低限度	２００平方メートル	
		壁面の位置の制限	建築物の外壁若しくはこれに代わる柱又は高さ２メートルをこえる門若しくはへいは、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はない。	
		建物等の高さの最高限度		２０メートル
		建築物等の形態又は意匠の制限	建築物及び屋外広告物は、配置・意匠（形態、材料、色彩等）に配慮し、周辺環境に調和したものとする。	

明石市都市総務課 確認 30.3.23 告示第80号

参考資料：二見町西二見地区地区計画の変更の変更前後対照表（３／４）

変更後

地区整備計画	地区の細区分	名称	住宅地区
		面積	約 7.9ｈａ
	建築物等に関する事項 建築物等の用途の制限		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）戸建専用住宅 ２）長屋 ３）共同住宅 ４）住宅で、延べ面積の 2 分の 1 以上を住居の用に供し、かつ、次の各号の一に掲げる用途を兼ねるもの（これらの用途に供する部分の床面積の合計が 50 平方メートルを超えるものを除く。） （１）事務所 （２）日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店 （３）理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗 （４）洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電器家具店その他これらに類するサービス業を営む店舗（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が 0.75 キロワット以下のものに限る。） （５）自家販売のための食品製造業（食品加工業を含む。）を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が 0.75 キロワット以下のものに限る。） （６）学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設 （７）美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が 0.75 キロワット以下のものに限る。） ５）診療所で、患者の収容施設のないもの（住宅を兼ねるものを含む。） ６）老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの ７）自動車車庫で床面積の合計が 100 平方メートル以内かつ 2 階以下のもの ８）自治会等の自治活動などの目的の用に供するための集会所その他これに類する建築物 ９）前各号の建築物に附属するもの
		敷地面積の最低限度	１２０平方メートル ただし、告示日において、現に存する敷地で建築物の敷地面積の最低限度に満たないものにあっては、その全部を一の敷地として使用する場合はこの限りではない。
		壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は、次のとおりとする。ただし、告示日において、現に存する敷地で建築物の敷地面積の最低限度に満たないものにあっては、その全部を一の敷地として使用する場合はこの限りではない。 １）道路境界線から、１メートル ２）上記以外の敷地境界線から、０．６メートル ３）前各号に規定する距離に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が、次の各号の一に該当する場合については適用しない。 ①外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が３メートル以下であること。 ②物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが、２．３メートル以下で、かつ、床面積の合計が５平方メートル以内であること。

変更前

明石市都市総務課 確認 30.3.23 告示第80号

地区整備計画	地区の細区分	名称	住宅地区
		面積	約 7.9ｈａ
	建築物等に関する事項 建築物等の用途の制限		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）戸建専用住宅 ２）長屋 ３）共同住宅 ４）住宅で、延べ面積の 2 分の 1 以上を住居の用に供し、かつ、次の各号の一に掲げる用途を兼ねるもの（これらの用途に供する部分の床面積の合計が 50 平方メートルを超えるものを除く。） （１）事務所 （２）日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店 （３）理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗 （４）洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電器家具店その他これらに類するサービス業を営む店舗（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が 0.75 キロワット以下のものに限る。） （５）自家販売のための食品製造業（食品加工業を含む。）を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が 0.75 キロワット以下のものに限る。） （６）学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設 （７）美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が 0.75 キロワット以下のものに限る。） ５）診療所で、患者の収容施設のないもの（住宅を兼ねるものを含む。） ６）老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの ７）自動車車庫で床面積の合計が 100 平方メートル以内かつ 2 階以下のもの ８）自治会等の自治活動などの目的の用に供するための集会所その他これに類する建築物 ９）前各号の建築物に附属するもの
		敷地面積の最低限度	１２０平方メートル ただし、告示日において、現に存する敷地で建築物の敷地面積の最低限度に満たないものにあっては、その全部を一の敷地として使用する場合はこの限りではない。
		壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は、次のとおりとする。ただし、告示日において、現に存する敷地で建築物の敷地面積の最低限度に満たないものにあっては、その全部を一の敷地として使用する場合はこの限りではない。 １）道路境界線から、１メートル ２）上記以外の敷地境界線から、０．６メートル ３）前各号に規定する距離に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が、次の各号の一に該当する場合については適用しない。 ①外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が３メートル以下であること。 ②物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが、２．３メートル以下で、かつ、床面積の合計が５平方メートル以内であること。

参考資料：二見町西二見地区地区計画の変更の変更前後対照表（４／４）

変更後

地区整備計画	地区の細区分	名称	沿道地区（１）	沿道地区（２）	駅前西地区
		面積	約 4.7ｈａ	約 1.0ｈａ	約 2.4ｈａ
	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）ホテル又は旅館 ２）畜舎 ３）工場（ただし、次の各号の一に掲げるもので、その用途に供する作業場の床面積の合計が 50 平方メートル以内のものは除く。） （１）自家販売のための食品製造業（食品加工業を含む。）を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が 0.75 キロワット以下のものに限る。） （２）自動車修理工場（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が 0.75 キロワット以下のものに限る。）	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）住宅地区に掲げるもの ２）店舗、飲食店その他これらに類するもので、その用途に供する部分が 2 階以下かつ床面積の合計が 500 平方メートル以内のもの ３）派出所、郵便局その他これらに類する公益上必要な建築物 ４）自動車車庫で床面積の合計が 300 平方メートル以内、かつ、2 階以下のもの ５）工場で、自家販売のための食品製造業（食品加工業を含む。）を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が 0.75 キロワット以下のものに限る。）で、その用途に供する作業場の床面積の合計が 50 平方メートル以内のもの ６）前各号の建築物に附属するもの	
		建築物の敷地面積の最低限度	１２０平方メートル ただし、告示日において、現に存する敷地で建築物の敷地面積の最低限度に満たないものにあっては、その全部を一の敷地として使用する場合はこの限りではない。		

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

理　由

別添理由書のとおり

変更前

地区整備計画	地区の細区分	名称	沿道地区（１）	沿道地区（２）	駅前西地区
		面積	約 4.7ｈａ	約 1.0ｈａ	約 2.4ｈａ
	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）ホテル又は旅館 ２）畜舎 ３）工場（ただし、次の各号の一に掲げるもので、その用途に供する作業場の床面積の合計が 50 平方メートル以内のものは除く。） （１）自家販売のための食品製造業（食品加工業を含む。）を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が 0.75 キロワット以下のものに限る。） （２）自動車修理工場（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が 0.75 キロワット以下のものに限る。）	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）住宅地区に掲げるもの ２）店舗、飲食店その他これらに類するもので、その用途に供する部分が 2 階以下かつ床面積の合計が 500 平方メートル以内のもの ３）派出所、郵便局その他これらに類する公益上必要な建築物 ４）自動車車庫で床面積の合計が 300 平方メートル以内、かつ、2 階以下のもの ５）工場で、自家販売のための食品製造業（食品加工業を含む。）を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が 0.75 キロワット以下のものに限る。）で、その用途に供する作業場の床面積の合計が 50 平方メートル以内のもの ６）前各号の建築物に附属するもの	
		建築物の敷地面積の最低限度	１２０平方メートル ただし、告示日において、現に存する敷地で建築物の敷地面積の最低限度に満たないものにあっては、その全部を一の敷地として使用する場合はこの限りではない。		

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

理　由

別添理由書のとおり

明石市都市総務課
確認
30. 3. 23
告示第 80 号