

計 画 書

東播都市計画高度地区の変更（明石市決定）



都市計画高度地区を次のように変更する。

種 類	面 積	建築物の高さの最高限度又は最低限度	備 考
高度地区（第1種）	約 591 ha	建築物の各部分の高さ（地盤面からの高さによる。以下同じ。）は、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平線距離に 0.6 を乗じて得たものに 5 メートルを加えたもの以下とする。	
高度地区（第2種）	約 424 ha	建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平線距離が 8 メートル未満の範囲にあっては当該水平距離に 1 を乗じて得たものに 7 メートルを加えたもの以下とし、真北方向の水平距離が 8 メートル以上の範囲にあっては当該水平距離から 8 メートルを減じたものに 0.6 を乗じて得たものに 15 メートルを加えたもの以下とし、かつ、建築物の高さ（建築基準法施行令第 2 条第 1 項第 6 号に規定するものをいう。）は 15 メートル以下とする。	
高度地区（第3種）	約 787 ha	建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平線距離が 8 メートル未満の範囲にあっては当該水平距離に 1 を乗じて得たものに 7 メートルを加えたもの以下とし、真北方向の水平距離が 8 メートル以上の範囲にあっては当該水平距離から 8 メートルを減じたものに 0.6 を乗じて得たものに 15 メートルを加えたもの以下とする。	
高度地区（第4種）	約 1,265 ha	建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平線距離が 8 メートル未満の範囲にあっては当該水平距離に 1.25 を乗じて得たものに 10 メートルを加えたもの以下とし、真北方向の水平距離が 8 メートル以上の範囲にあっては当該水平距離から 8 メートルを減じたものに 0.6 を乗じて得たものに 20 メートルを加えたもの以下とする。	
合 計	約 3,067 ha		

種 類	面 積	建築物の高さの最高限度 又は最低限度	備 考
た だ し	1 制限の緩和措置 (1) 北側の前面道路の反対側に水面、線路敷その他これらに類するものがある場合又は建築物の敷地が北側で水面、線路敷その他これらに類するものに接する場合においては、当該前面道路の反対側の境界線又は当該水面、線路敷その他これらに類するものに接する隣地境界線は、当該水面、線路敷その他これらに類するものの幅の2分の1だけ外側にあるものとみなす。 (2) 建築物の敷地の地盤面が北側の隣地（北側に前面道路がある場合においては、当該前面道路の反対側の隣接地をいう。以下同じ。）の地盤面（隣地に建築物がない場合においては、当該隣地の平均地表面をいう。以下同じ。）より1メートル以上低い場合においては、その建築物の敷地の地盤面は当該高低差から1メートルを減じたものの2分の1だけ高い位置にあるものとみなす。 (3) 建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第131条の2第2項の規定により計画道路又は、予定道路を前面道路とみなす場合においては、その計画道路又は、予定道路内の隣地境界線はないものとみなす。 (4) 建築基準法（昭和25年法律第201号）第86条第1項の規定により一の敷地とみなされる建築物については、当該一団地を建築物の一の敷地とみなす。 2 適用の除外 (1) 都市計画法（昭和43年法律第100号）の規定により定められた一団地の住宅施設、市街地再開発事業の施行区域内に建築される建築物及び住宅地区改良法（昭和35年法律第84号）第2条第1項に規定する住宅地区改良事業により建築される建築物については、この限りではない。 (2) この規定の適用の際、現に存する建築物又は現に建築、修繕もしくは模様替の工事中の建築物がこの規定に適合しない部分を有する場合においては、当該部分についてはこの限りではない。 3 許可による特例 次の各号の一に該当する建築物で、市長が周囲の居住環境を害するおそれがないと認め、許可した場合においては、この限りではない。 (1) 建築基準法第59条の2第1項の規定により建築基準法施行令第136条に定められた敷地内の空地及び敷地面積の規模を有する敷地に建築される建築物。 (2) その他、公益上やむを得ないと認められるもの。		

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

理 由

別添理由書のとおり



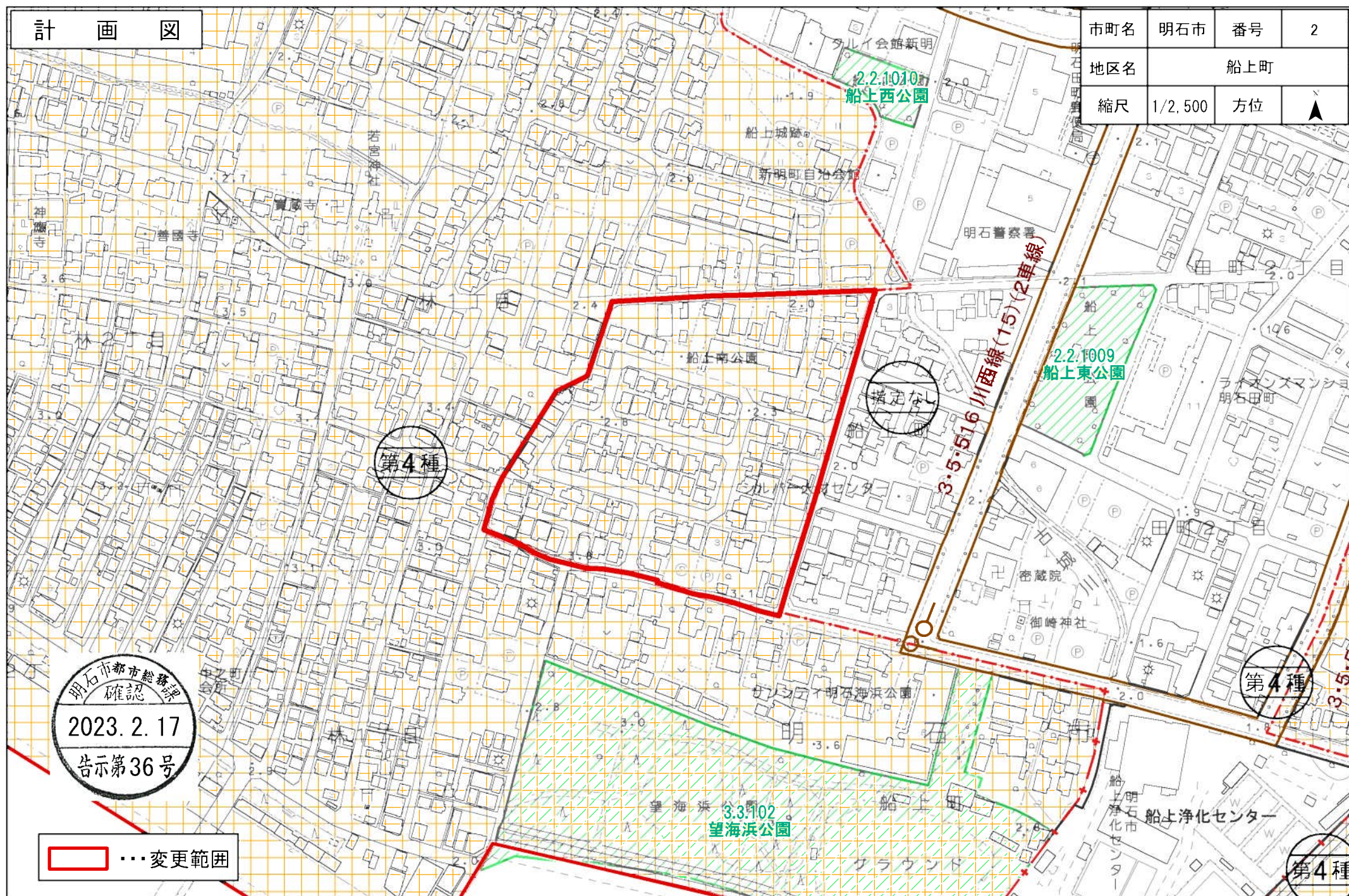
理 由 書

用途地域の見直しに伴い、変更する用途地域を補完し市街地の良好な居住環境の維持保全を図るため、高度地区を変更するものである。



計 画 図

市町名	明石市	番号	2
地区名	船上町		
縮尺	1/2,500	方位	▲

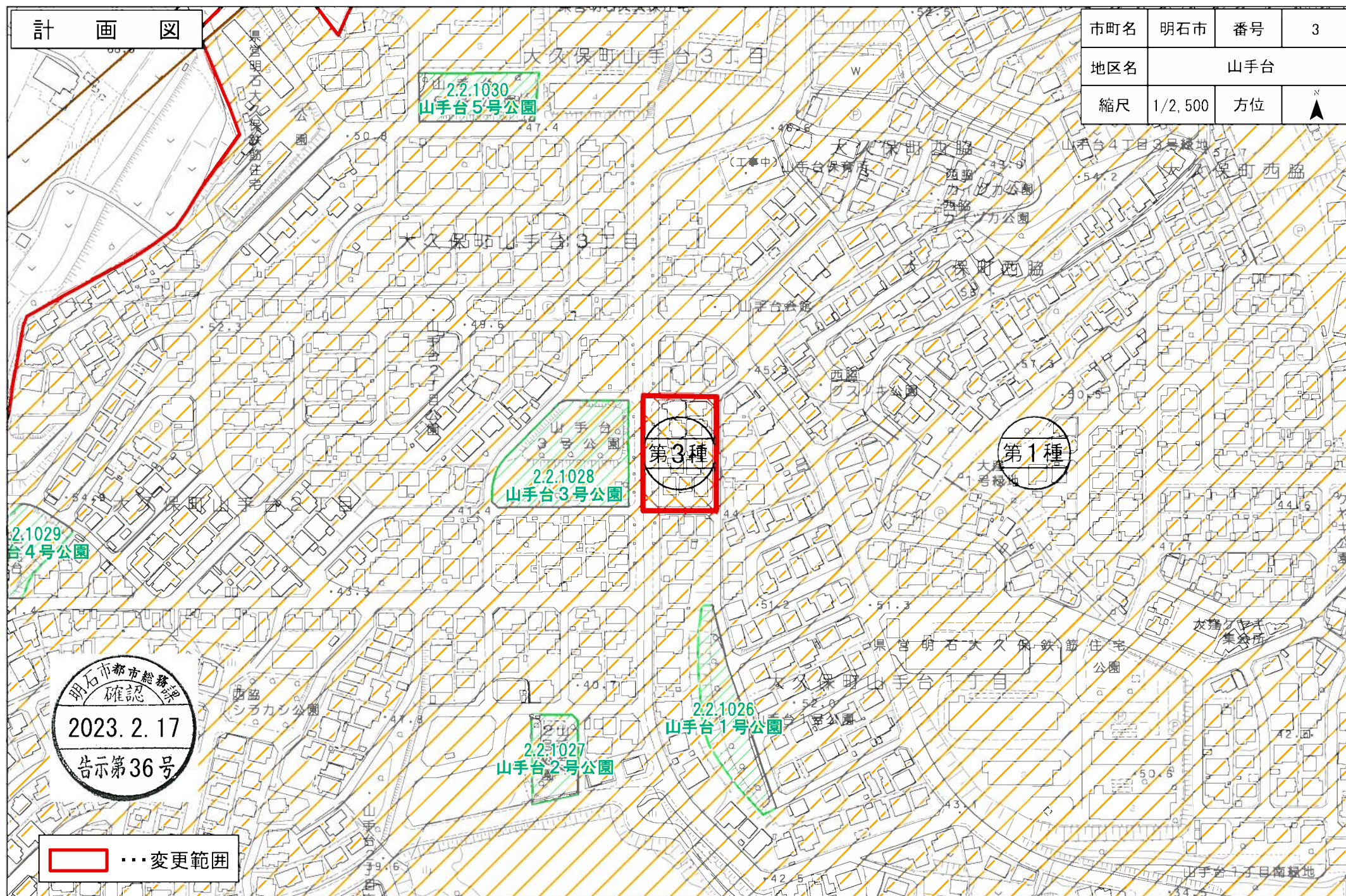


...変更範囲

1:2,500 0 25 50 100 150 200 m

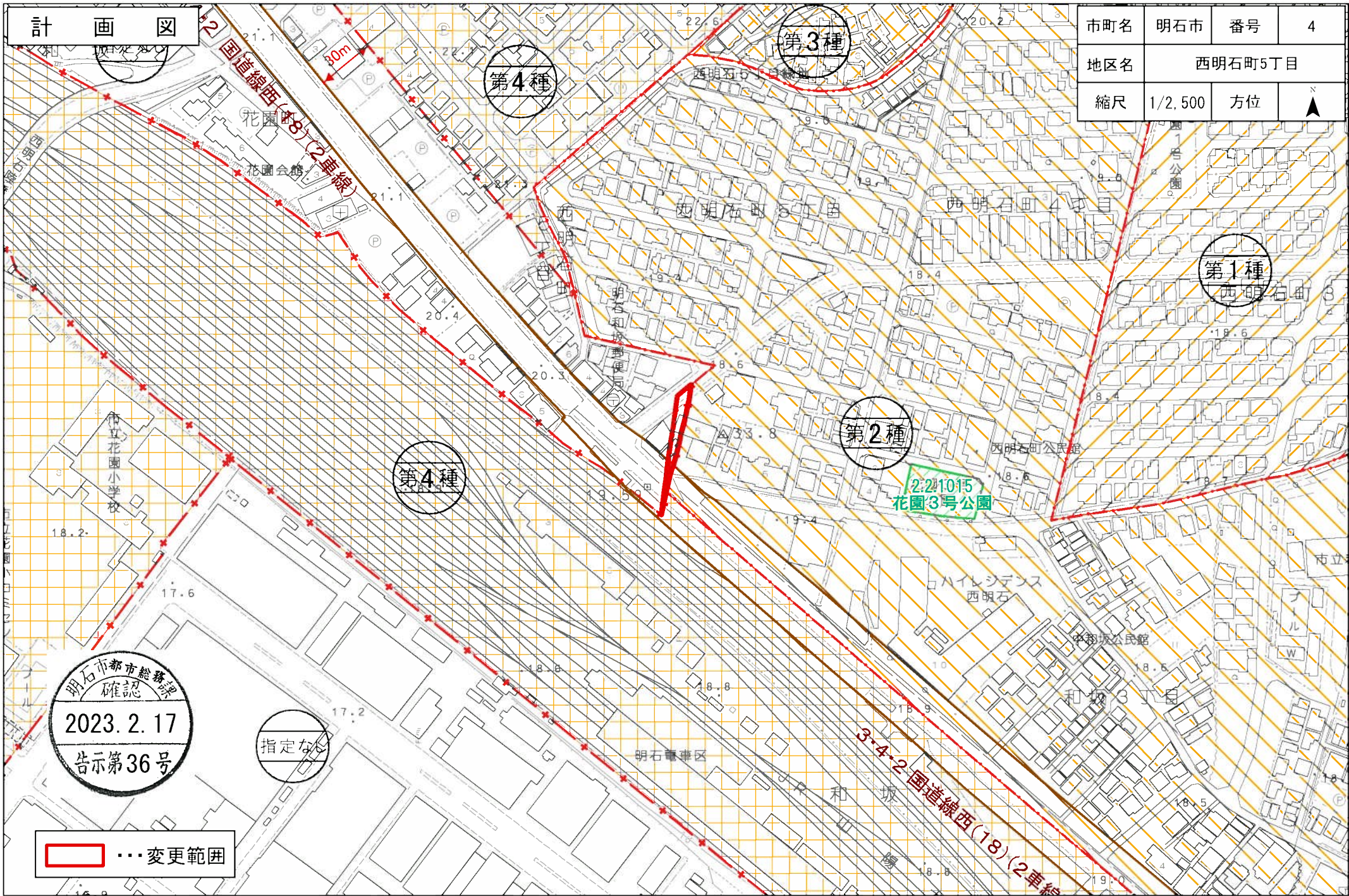
計 画 図

市町名	明石市	番号	3
地区名	山手台		
縮尺	1/2,500	方位	N



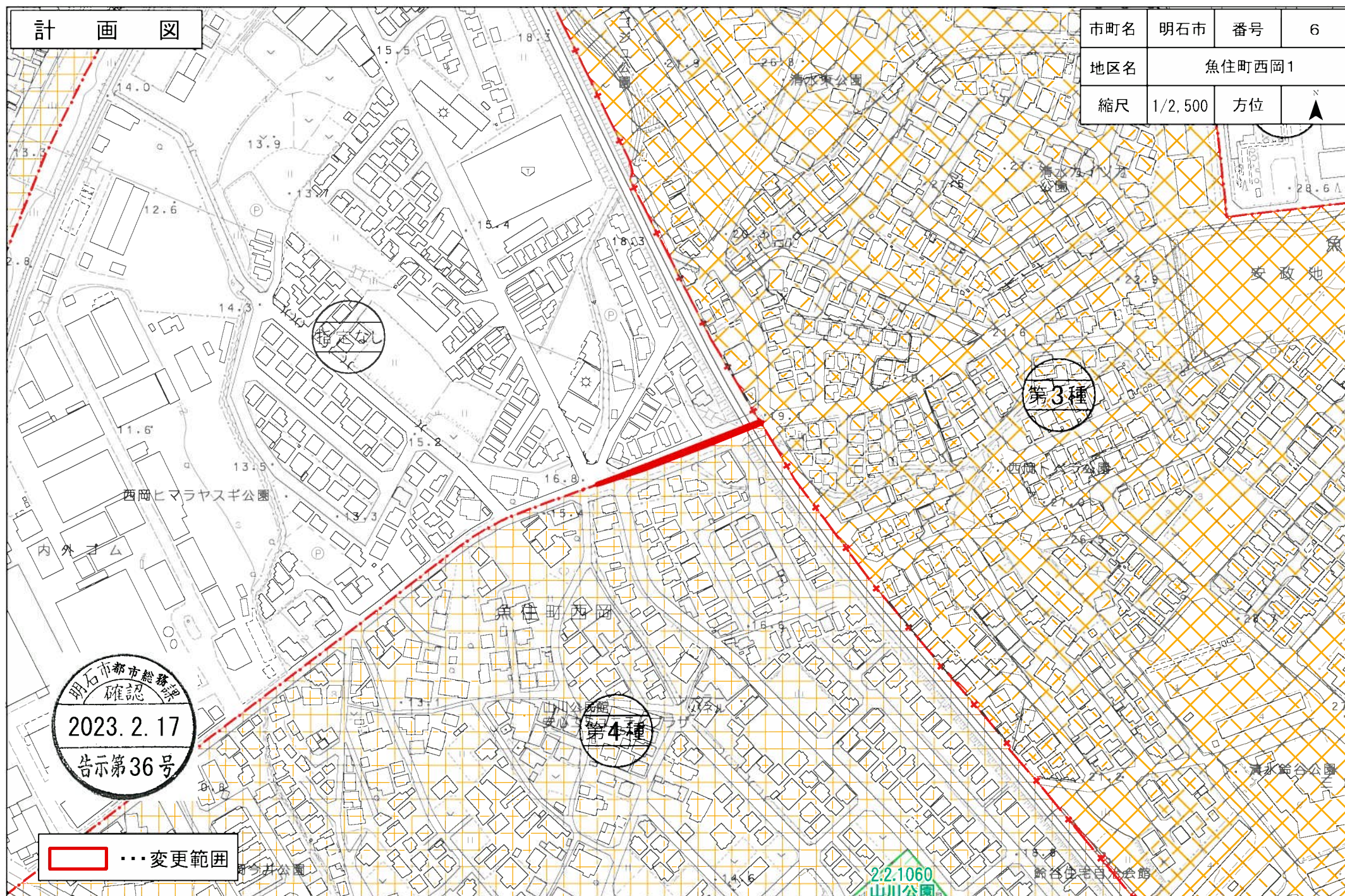
...変更範囲

1:2,500 0 25 50 100 150 200 m



計 画 図

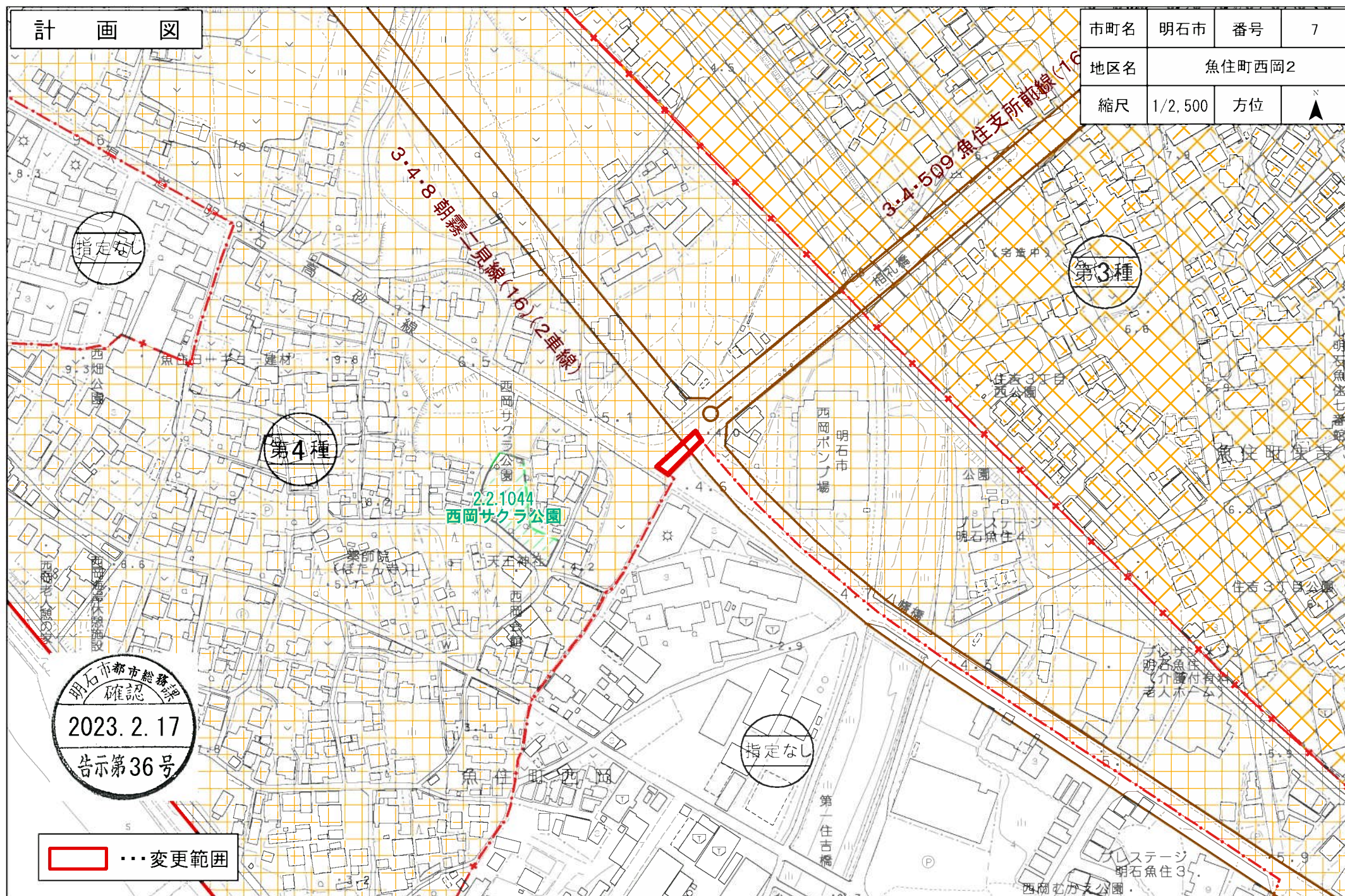
市町名	明石市	番号	6
地区名	魚住町西岡1		
縮尺	1/2,500	方位	



1:2,500 0 25 50 100 150 200 m

計 画 図

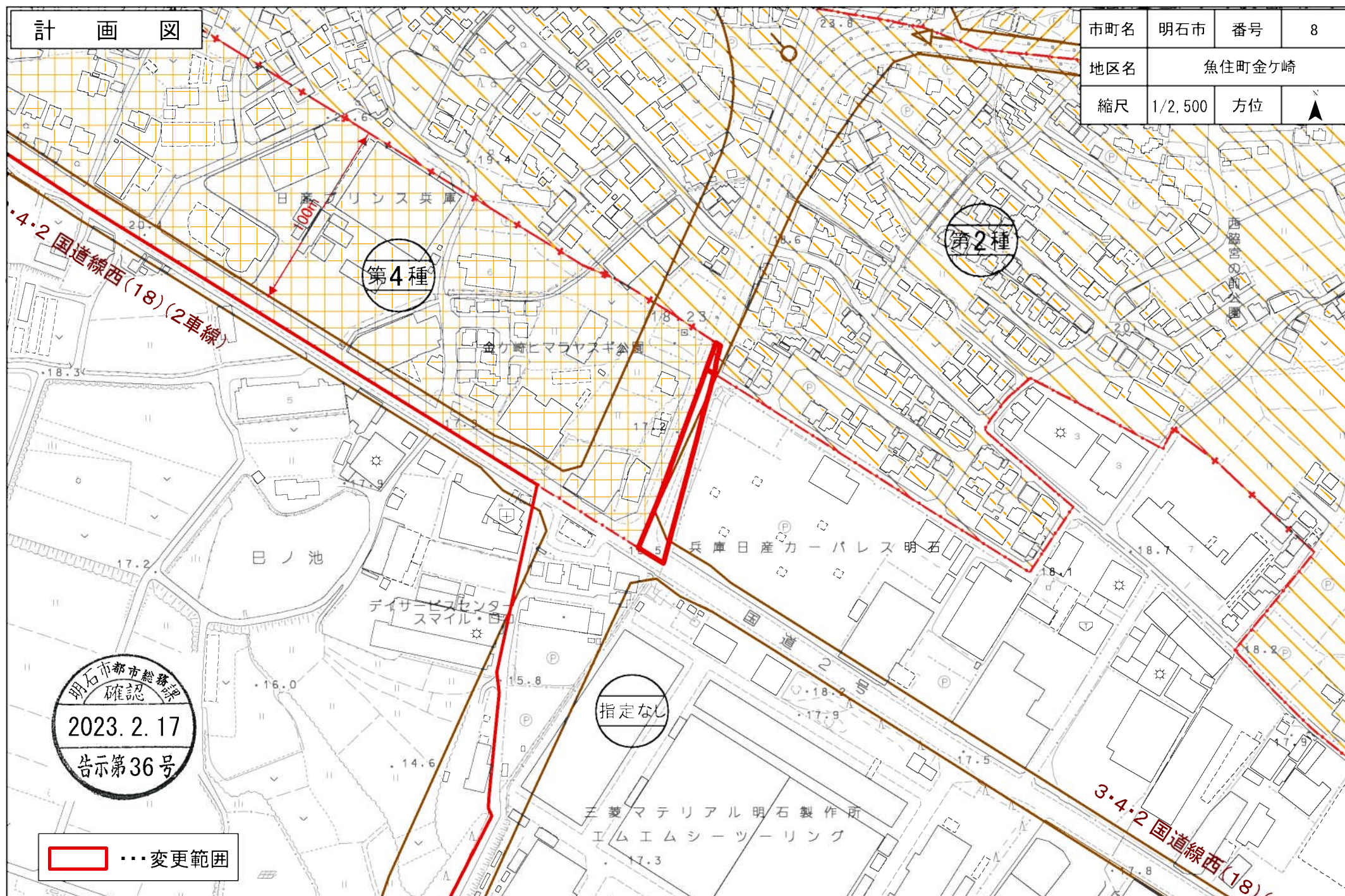
市町名	明石市	番号	7
地区名	魚住町西岡2		
縮尺	1/2,500	方位	



1:2,500 0 25 50 100 150 200 m

計 画 図

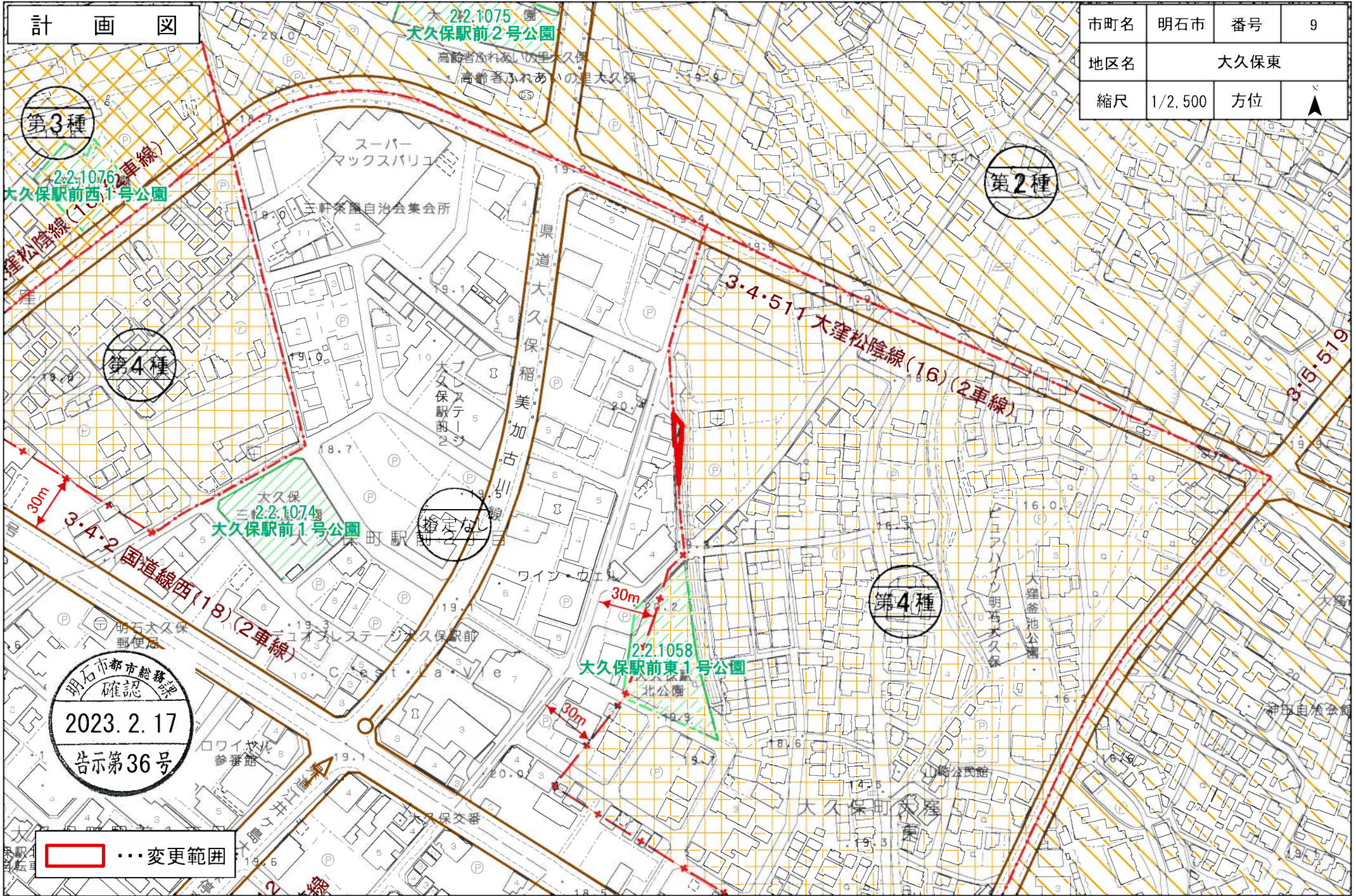
市町名	明石市	番号	8
地区名	魚住町金ヶ崎		
縮尺	1/2,500	方位	N 



1:2,500 0 25 50 100 150 200 m

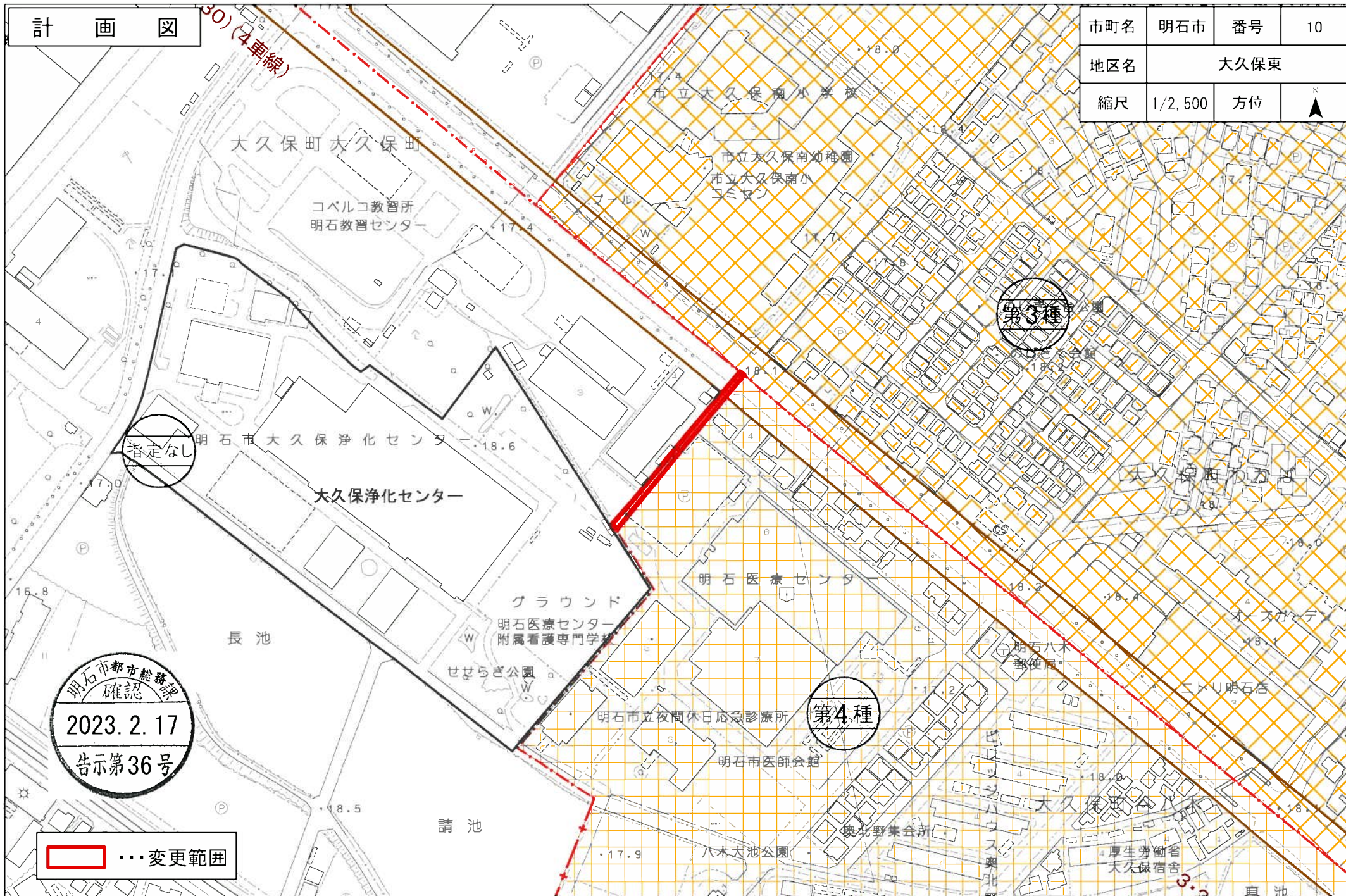
計 画 図

市町名	明石市	番号	9
地区名	大久保東		
縮尺	1/2,500	方位	



計 画 図

市町名	明石市	番号	10
地区名	大久保東		
縮尺	1/2,500	方位	N 



1:2,500

A horizontal scale bar with numerical labels at 0, 25, 50, 100, 150, and 200. Below the numbers is a black bar with white rectangular segments. The segments are located at approximately 0-25, 25-50, 50-100, and 100-150 meters. The unit 'm' is at the right end.

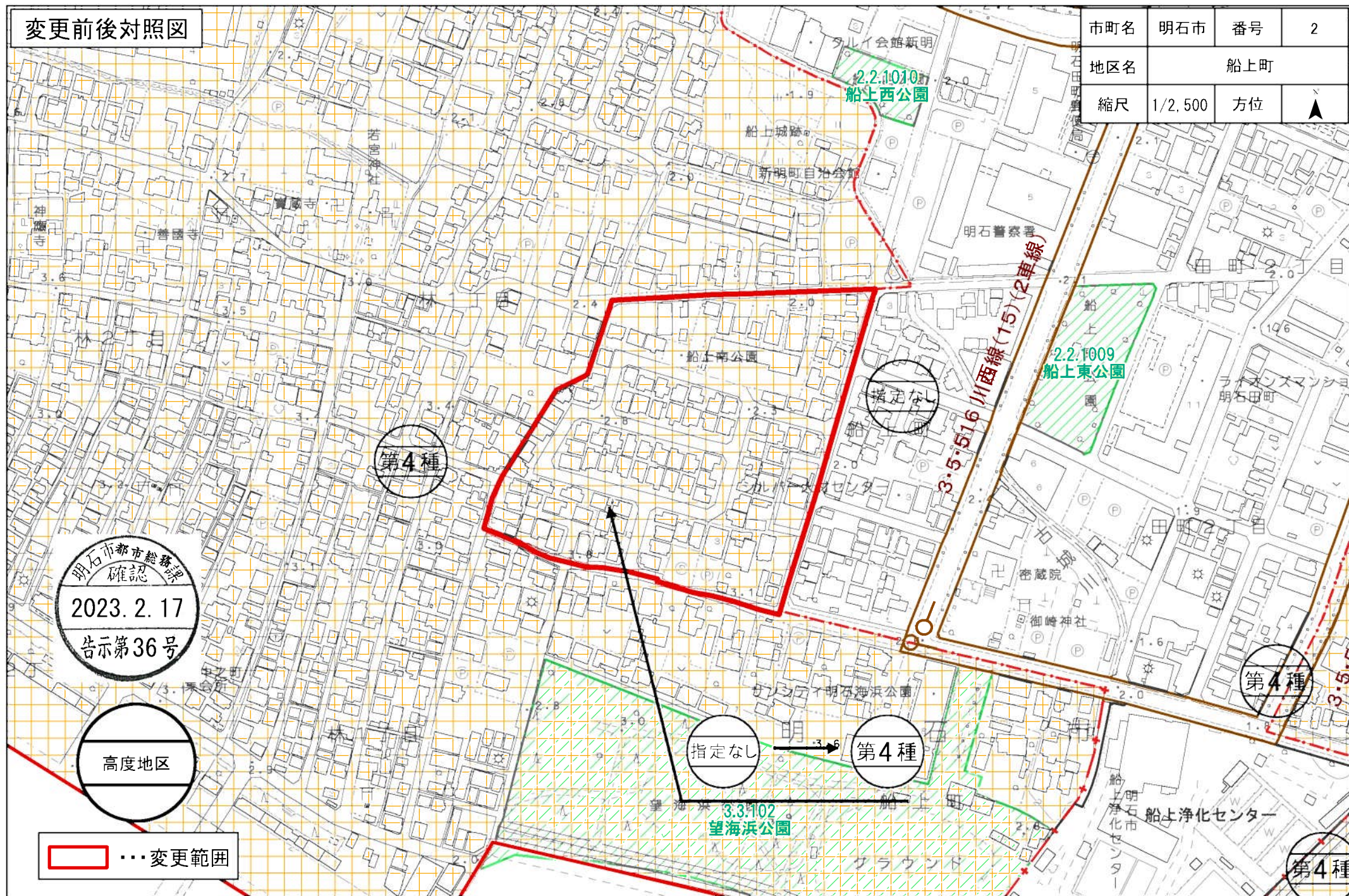
変更前後対照表

種 類	変更前	変更後	増 減	備 考
高度地区（第1種）	約 591 ha	約 591 ha	約 ±0.0 ha	
高度地区（第2種）	約 424 ha	約 424 ha	約 - 0.03 ha	
高度地区（第3種）	約 787 ha	約 787 ha	約 +0.2 ha	
高度地区（第4種）	約 1,263 ha	約 1,265 ha	約 +2.2 ha	
合 計	約 3,065 ha	約 3,067 ha	約 +2.4 ha	



変更前後対照図

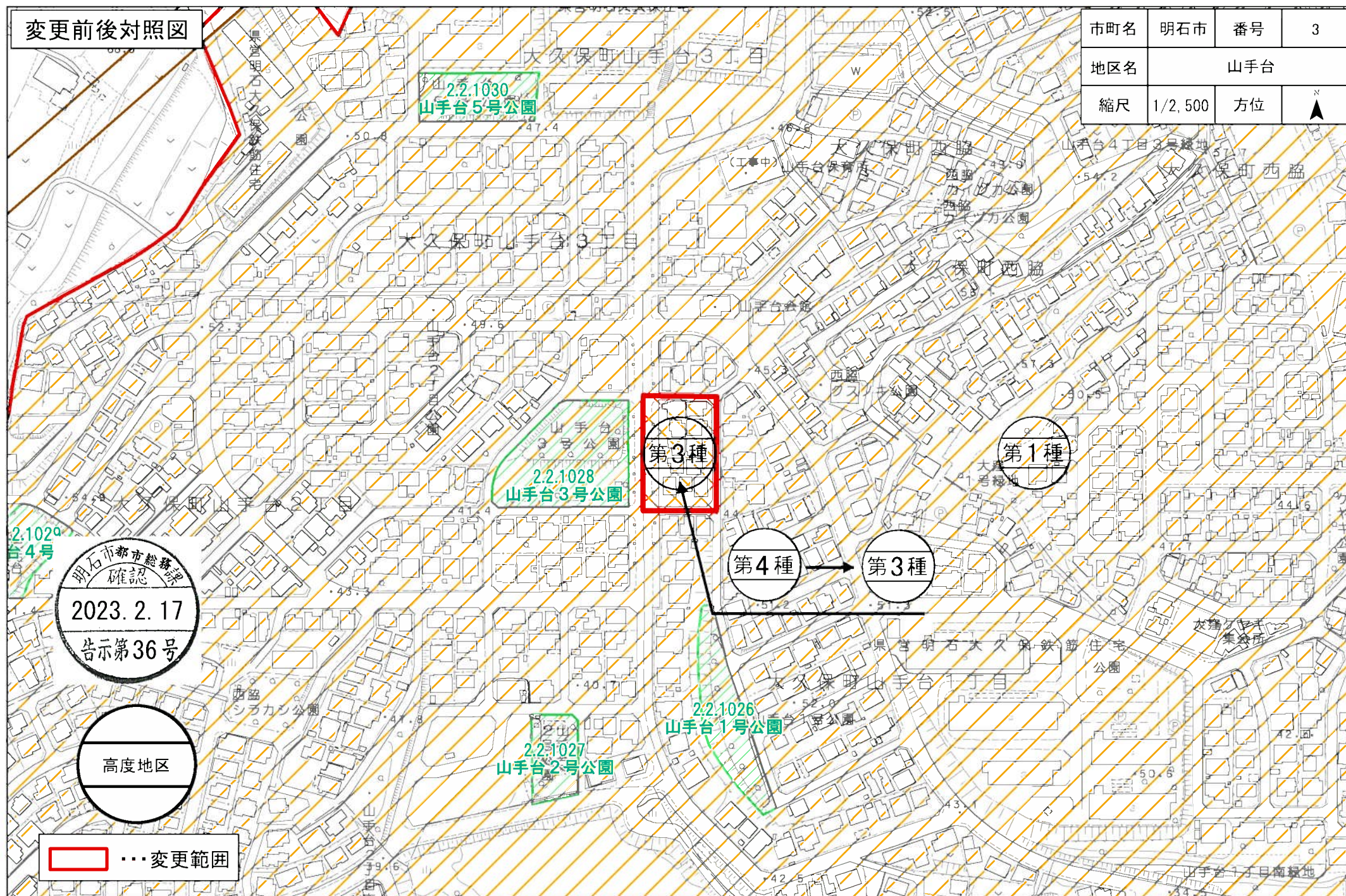
市町名	明石市	番号	2
地区名	船上町		
縮尺	1/2,500	方位	▲



1:2,500 0 25 50 100 150 200 m

変更前後対照図

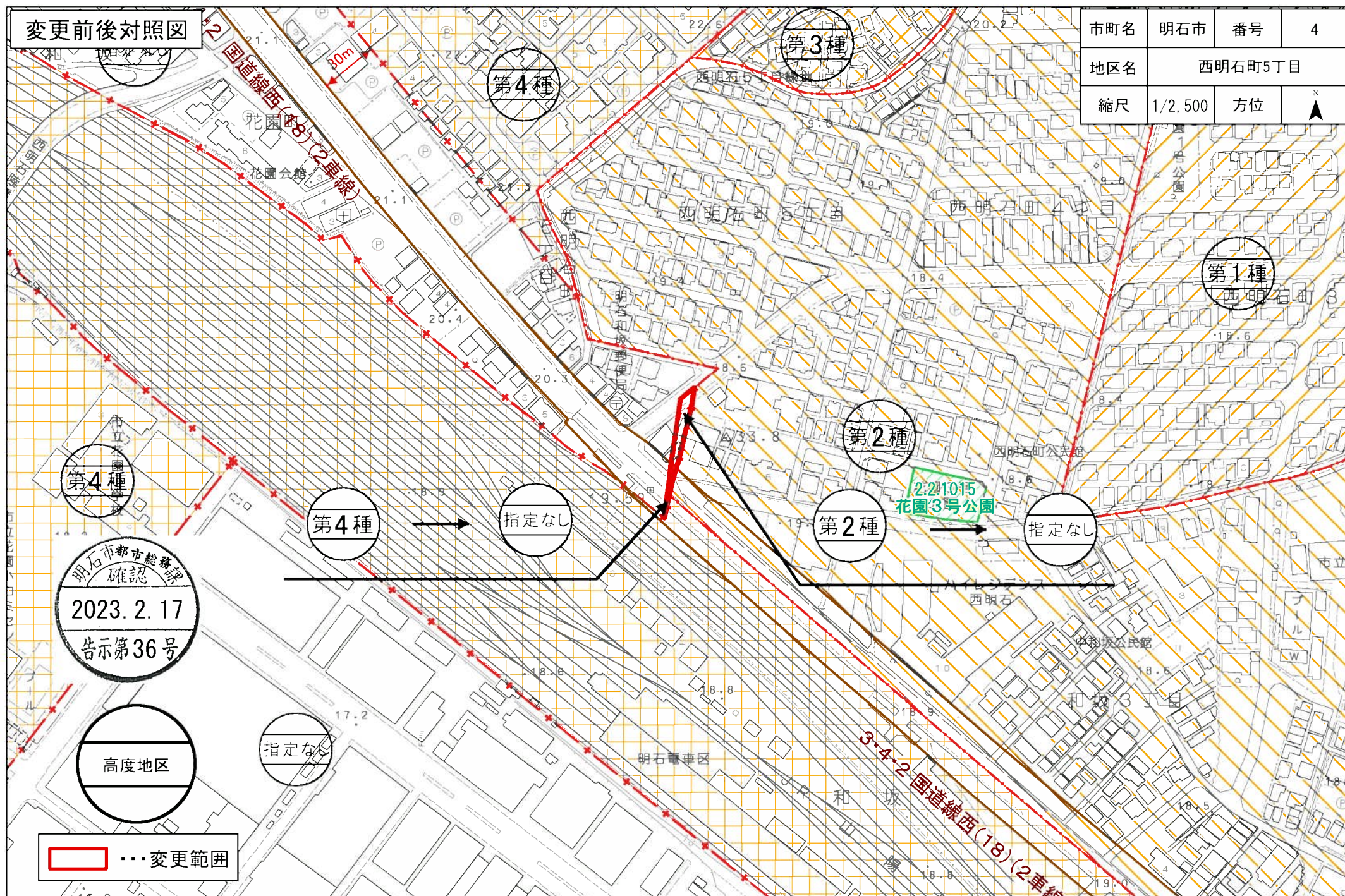
市町名	明石市	番号	3
地区名	山手台		
縮尺	1/2,500	方位	N



1:2,500 0 25 50 100 150 200 m

変更前後対照図

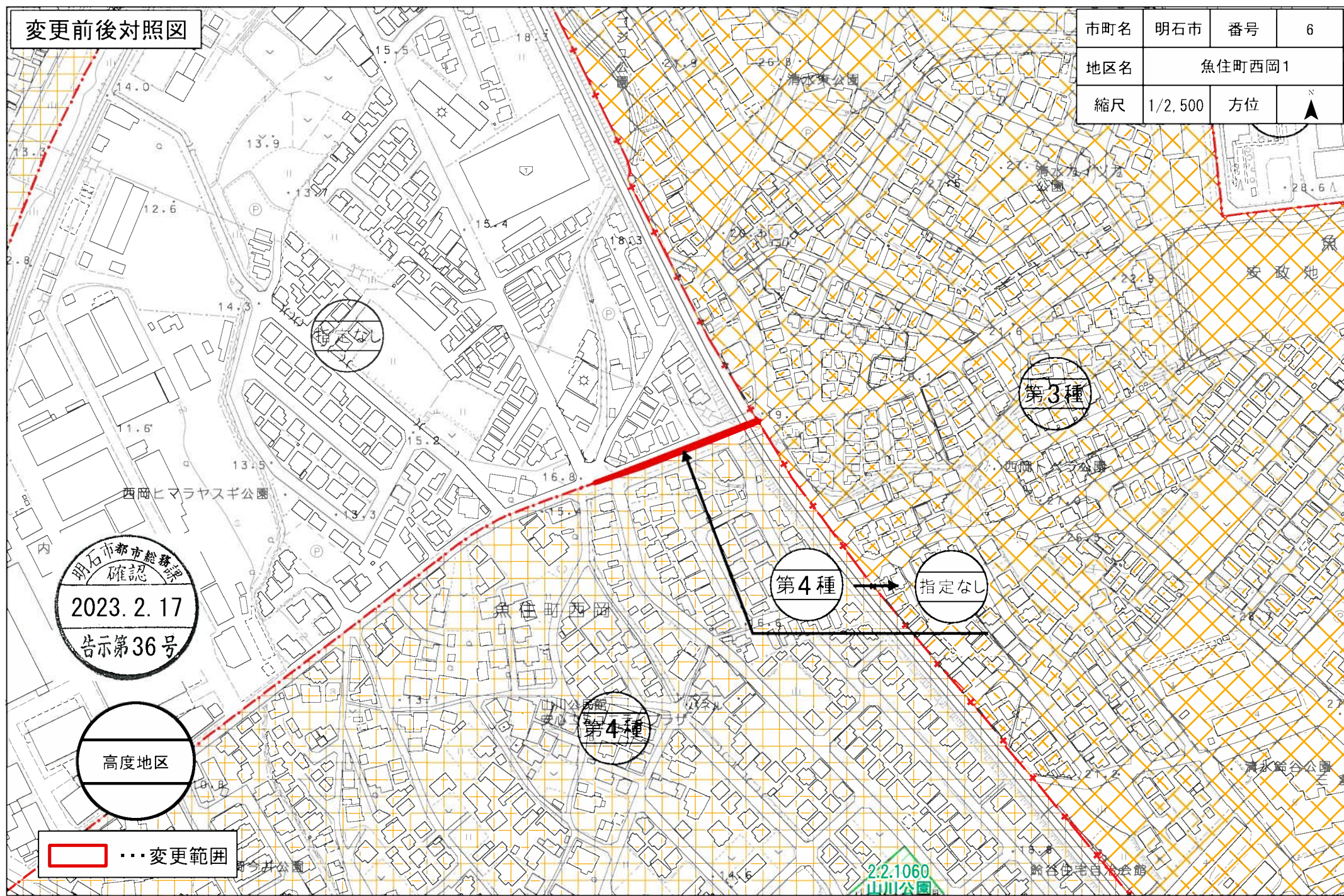
市町名	明石市	番号	4
地区名	西明石町5丁目		
縮尺	1/2,500	方位	N



1:2,500 0 25 50 100 150 200 m

変更前後対照図

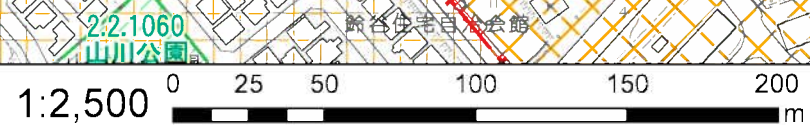
市町名	明石市	番号	6
地区名	魚住町西岡1		
縮尺	1/2,500	方位	



明石市都市総務
確認
2023. 2. 17
告示第36号

高度地区

■ ... 変更範囲



変更前後対照図

市町名	明石市	番号	7
地区名	魚住町西岡2		
縮尺	1/2,500	方位	↑

2023. 2. 17
告示第36号

高度地区

...変更範囲

変更前後対照図

市町名	明石市	番号	7
地区名	魚住町西岡2		
縮尺	1/2,500	方位	↑

2023. 2. 17
告示第36号

高度地区

...変更範囲

変更前後対照図

市町名	明石市	番号	7
地区名	魚住町西岡2		
縮尺	1/2,500	方位	↑

2023. 2. 17
告示第36号

高度地区

...変更範囲

変更前後対照図

市町名	明石市	番号	7
地区名	魚住町西岡2		
縮尺	1/2,500	方位	↑

2023. 2. 17
告示第36号

高度地区

...変更範囲

変更前後対照図

市町名	明石市	番号	7
地区名	魚住町西岡2		
縮尺	1/2,500	方位	↑

2023. 2. 17
告示第36号

高度地区

...変更範囲

変更前後対照図

市町名	明石市	番号	7
地区名	魚住町西岡2		
縮尺	1/2,500	方位	↑

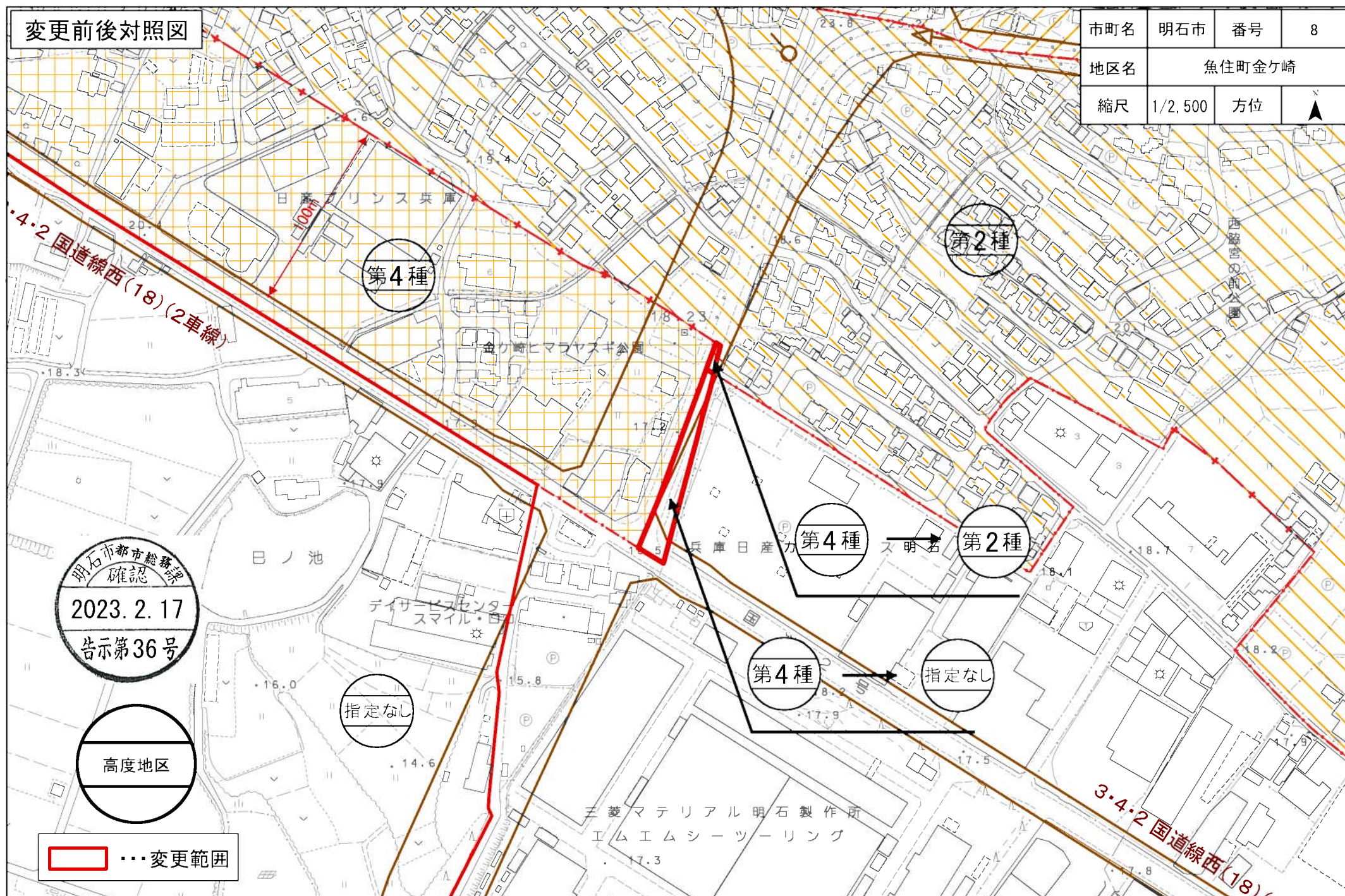
2023. 2. 17
告示第36号

高度地区

...変更範囲

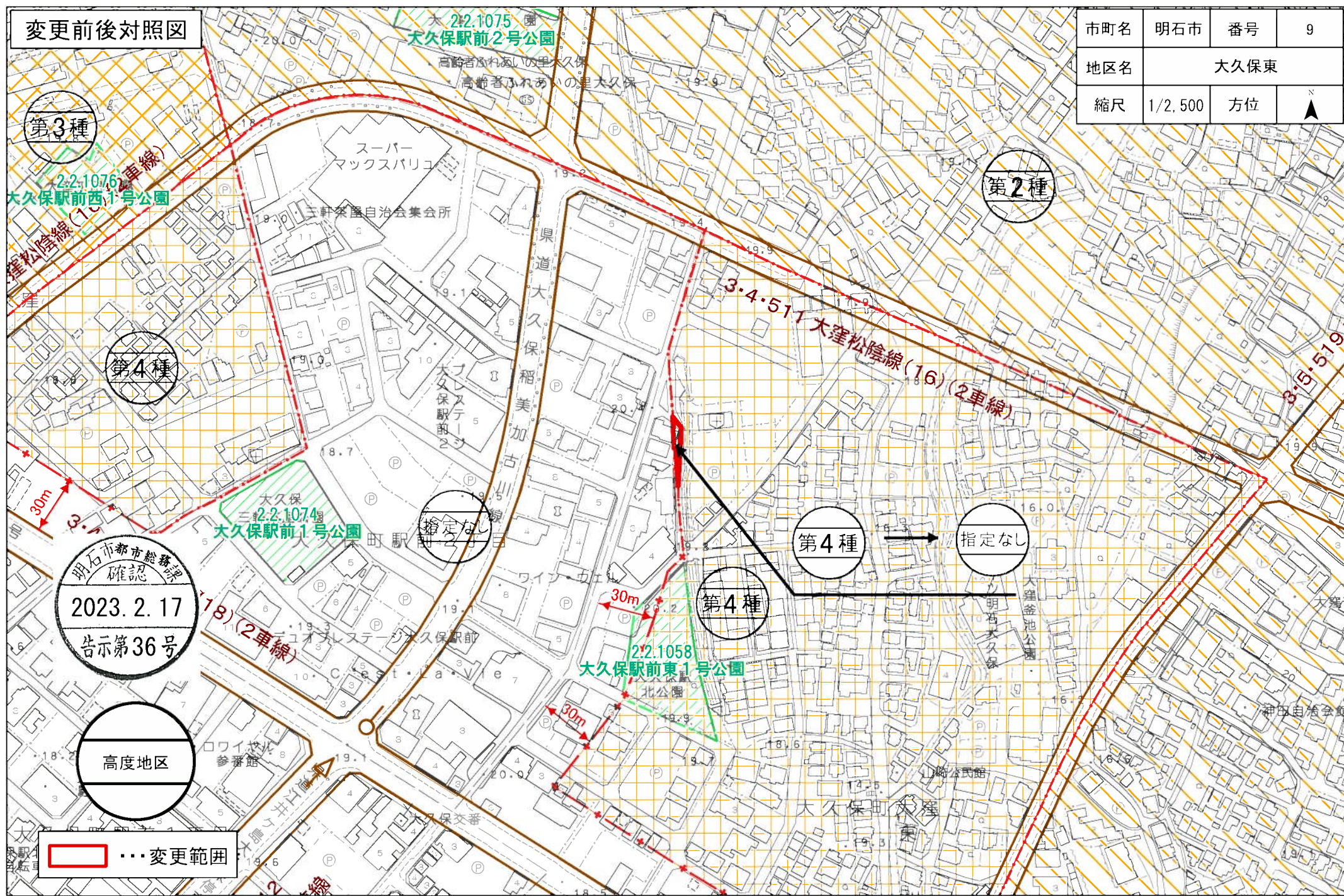
変更前後対照図

市町名	明石市	番号	8
地区名	魚住町金ヶ崎		
縮尺	1/2,500	方位	↑



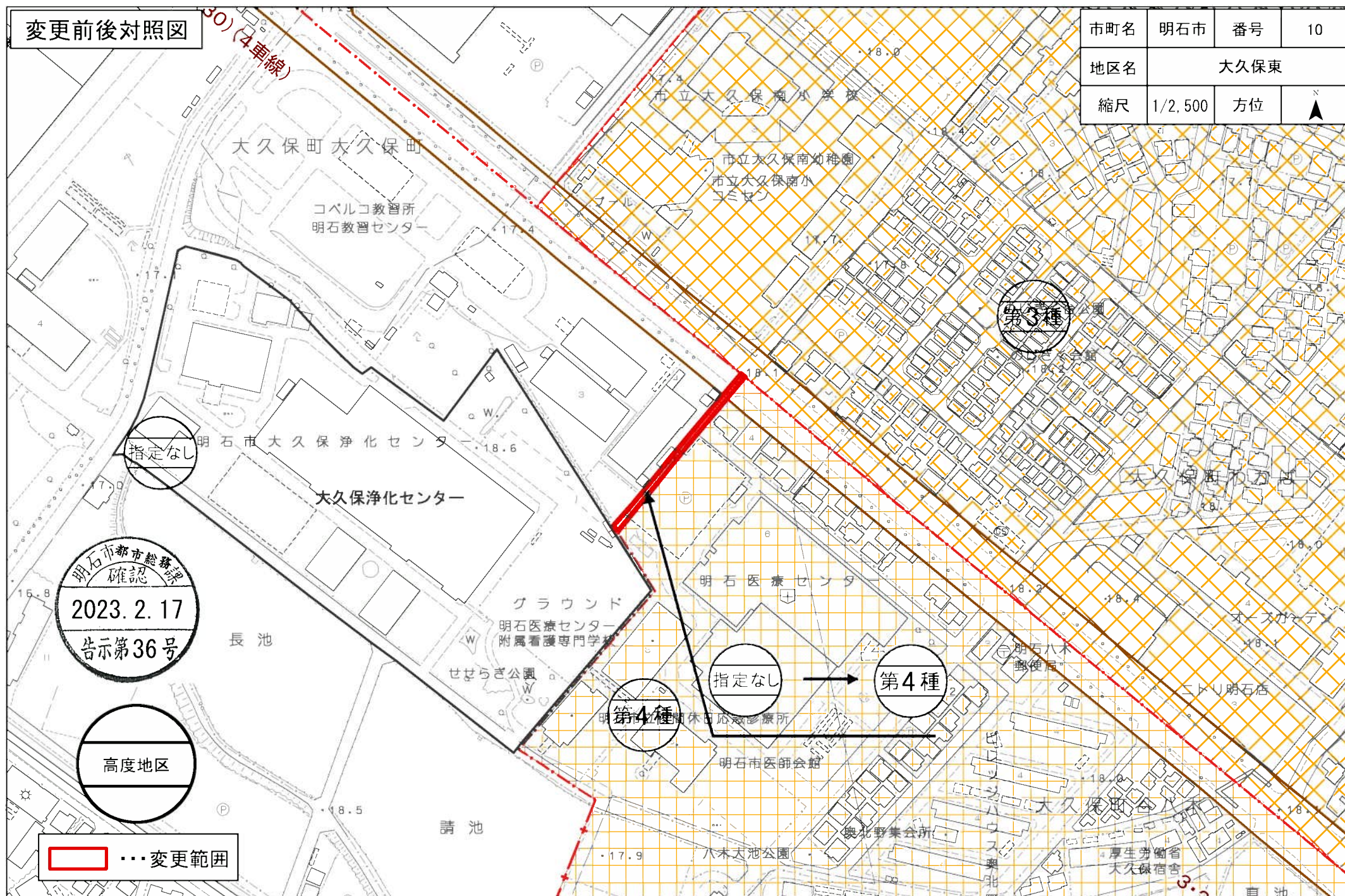
変更前後対照図

市町名	明石市	番号	9
地区名	大久保東		
縮尺	1/2,500	方位	N



変更前後対照図

市町名	明石市	番号	10
地区名	大久保東		
縮尺	1/2,500	方位	N



1:2,500



関係機関等協議一覧表

東播都市計画用途地域、高度地区、
防火地域及び準防火地域、特別用途地区の変更

年 月 日	協 議 先	協議の概要
令和4年8月5日	1 庁内関係 明石市 政策局 企画・調整室 〃 総務局 税務室資産税課 〃 〃 産業振興室 農水産課 〃 都市局 道路安全室 道路総務課 〃 〃 〃 道路整備課 〃 〃 都市整備室 区画整理課 〃 〃 住宅・建築室建築安全課 〃 〃 〃 開発審査課 〃 〃 下水道室 下水道総務課	意見なし
令和4年8月17日	2 住民説明会	意見なし
令和4年12月13日	県知事協議	意見なし



都市計画の策定の経緯の概要

東播都市計画用途地域、高度地区、
防火地域及び準防火地域、特別用途地区の変更

事 項	時 期	備 考
知 事 協 議	令和4年11月30日	意 見 書 提 出 (有 ・ 無)
知 事 協 議 の 回 答	令和4年12月13日	
縦 覧 公 告	令和4年12月14日	
案 の 縦 覧	令和4年12月14日から 令和4年12月28日まで	
都 市 計 画 審 議 会	令和5年 1月27日	
決 定 告 示	令和5年 2月17日	

