

計 画 書

東播都市計画（明石市）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 (本町地区)	約 0.34ha	60/10 以下	20/10 以上	8/10 以下	200 m ² 以上	明石市本町 1 丁目の一部
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 m ² 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 m ² 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 m ² 以上	明石市大蔵 谷狩口の一部
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 m ² 以上	明石市大明 石町 1 丁目 の一部
合 計	約 4.61ha	—				
<p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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 4 m 以上の部分に設置することができる。</p>						

「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

明石駅前南地区は、JR 明石駅及び山陽電鉄明石駅の南に位置し、北は駅前広場、南は国道2号に面する区域である。都市計画法第7条の2第1項及び都市再開発法第2条の3第2項に規定する「都市計画再開発の方針」において、計画的な再開発が必要な市街地のうち特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき地区に位置づけており、本市の中心市街地の核として駅前にふさわしい土地の高度利用を目標とし、市街地再開発事業等による複合建築物への更新及び建築物の不燃化の促進と歩行空間の整備や駅前広場等の再整備を行うものである。

このたび、明石駅前南地区においては、事業着手に向けた計画がまとまったため、第一種市街地再開発事業の都市計画決定に併せて、本案のとおり高度利用地区を変更するものである。



(参考)

変更前後対照表

種類	変更前					変更後					備考	主な変更内容
	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 m ² 以上	約 0.34ha	60/10 以下	20/10 以上	8/10 以下	200 m ² 以上	明石市本町1丁目の一部	変更なし
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 m ² 以上	約 1.35ha	60/10 以下	20/10 以上	8/10 以下	200 m ² 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 m ² 以上	約 0.32ha	45/10 以下	15/10 以上	6/10 以下	200 m ² 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 m ² 以上	約 0.41ha	35/10 以下	15/10 以上	6/10 以下	200 m ² 以上	明石市大蔵谷狩口の一部	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 m ² 以上	明石市大明石町1丁目の一部	追加
合計	約 2.42ha	-				約 4.61ha	-					
	<p>(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4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。</p> <p>(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。</p>					<p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>						追加

高度利用地区（明石駅前南地区） 計画図

S : 1/1000

明石駅

山陽電鉄明石駅

都市計画道路 3.2.100号 駅前線

都市計画道路 3.2.100号 駅前線
(駅前交通広場)

歩行者専用道路

主要地方道明石神戸宝塚線

主要地方道明石停車場線

街区 1

都市計画道路 3.2.1号 国道線東
国道2号

凡例

H22.3.31

地区界

高度利用地区（明石駅前南地区）

壁面位置の制限

（但し、壁面後退により歩道等として確保される用途において、公益上必要な建築物、又は上空に設けられるデッキ、階段等これらに供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。）

告示第23号

明石市

建設部