

令和4年度第2回明石市都市計画審議会 事前説明事項

2022年(令和4年)10月31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について〔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30年度までに7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8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

今回の変更の対象とする地区を下表および【P.4】に示します。

箇所名	整理 番号	面積 (ha)	土地・建物 利用の概況	変更理由
課題地区（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地区）				
大久保町大窪	①	5.3	住宅地	都市計画道路の整備進捗に伴う変更
注目地区（土地利用の現況・動向から抽出された地区）				
船上町	②	2.3	住宅地	土地利用の実態に合わせた変更
山手台	③	0.2	住宅地	同上
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				
二見町南二見	④	0.06	道路	境界調整
魚住町西岡1	⑤	0.01	道路	同上
魚住町西岡2	⑥	0.02	道路	同上
魚住町金ヶ崎	⑦	微小	道路	同上
		0.1	沿道商業	
大久保東	⑧	0.01	住宅地	同上
大久保町八木	⑨	0.02	業務地	同上
		0.02	病院・下水処理場	
西明石5丁目	⑩	0.02	住宅地	境界明示
		0.01		
		微小		

3. 都市計画変更素案の内容 【P.5～】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 中高	200/60	1 住居	200/60	第2種高度地区（変更なし）
②	工業	200/60	1 住居	200/60	指定なし→第4種高度地区
③	近商	200/80	1 低専	100/60	絶対高さ 指定なし→10m 高度地区なし→第3種高度地区 準防火→指定なし
④	工専	200/60	工業	200/60	—
⑤	1 住居	200/60	工業	200/60	第4種高度地区→指定なし
⑥	1 住居	200/60	工業	200/60	第4種高度地区→指定なし
⑦	準工	200/60	1 住居	200/60	第4種高度地区→第2種高度地区 特別用途地区→指定なし (大規模集客施設規制地区)
	準工	200/60	工業	200/60	第4種高度地区→指定なし 特別用途地区→指定なし (大規模集客施設規制地区)
⑧	1 住居	200/60	近商	300/80	第4種高度地区→指定なし 指定なし→準防火
⑨	工業	200/60	準住居	200/60	指定なし→第4種高度地区
	工業	200/60	1 住居	200/60	指定なし→第4種高度地区
⑩	準住居	200/60	近商	300/80	第2種高度地区→指定なし 指定なし→準防火地域
	1 中高	200/60	近商	300/80	第2種高度地区→指定なし 指定なし→準防火地域
	準工	200/60	近商	300/80	第4種高度地区→指定なし 指定なし→準防火地域 特別用途地区→指定なし (大規模集客施設規制地区)

※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
令和3年10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
11月	明石市用途地域等見直し基本方針の策定	
令和4年5月	県知事下協議	
8月	住民説明会	参加者0名 HP閲覧件数519件
8月	都市計画審議会（報告）	傍聴者7名
10月	都市計画審議会（事前説明）	
11月	県知事協議（本協議）	(予定)
12月	法定縦覧	
令和5年1月	都市計画審議会（本審議）	
3月	都市計画決定（変更）の告示	

位置図



番号	⑥	面積	0.02 ha
地区名	魚住町西岡2		
変更理由	境界調整		

番号	⑤	面積	0.01 ha
地区名	魚住町西岡1		
変更理由	境界調整		

番号	③	面積	0.2 ha
地区名	山手台		
変更理由	土地利用の実態に合わせた変更		

番号	①	面積	5.3 ha
地区名	大久保町大窪		
変更理由	都市計画道路の進捗に合わせた変更		

番号	⑧	面積	0.01 ha
地区名	大久保東		
変更理由	境界調整		

番号	④	面積	0.06 ha
地区名	二見町南二見		
変更理由	境界調整		

番号	⑦	面積	0.01 ha
地区名	魚住町金ヶ崎		
変更理由	境界調整		

番号	⑨	面積	0.04 ha
地区名	大久保町八木		
変更理由	境界調整		

番号	⑩	面積	0.03 ha
地区名	西明石町5丁目		
変更理由	境界明示		

番号	②	面積	2.3 ha
地区名	船上町		
変更理由	土地利用の実態に合わせた変更		

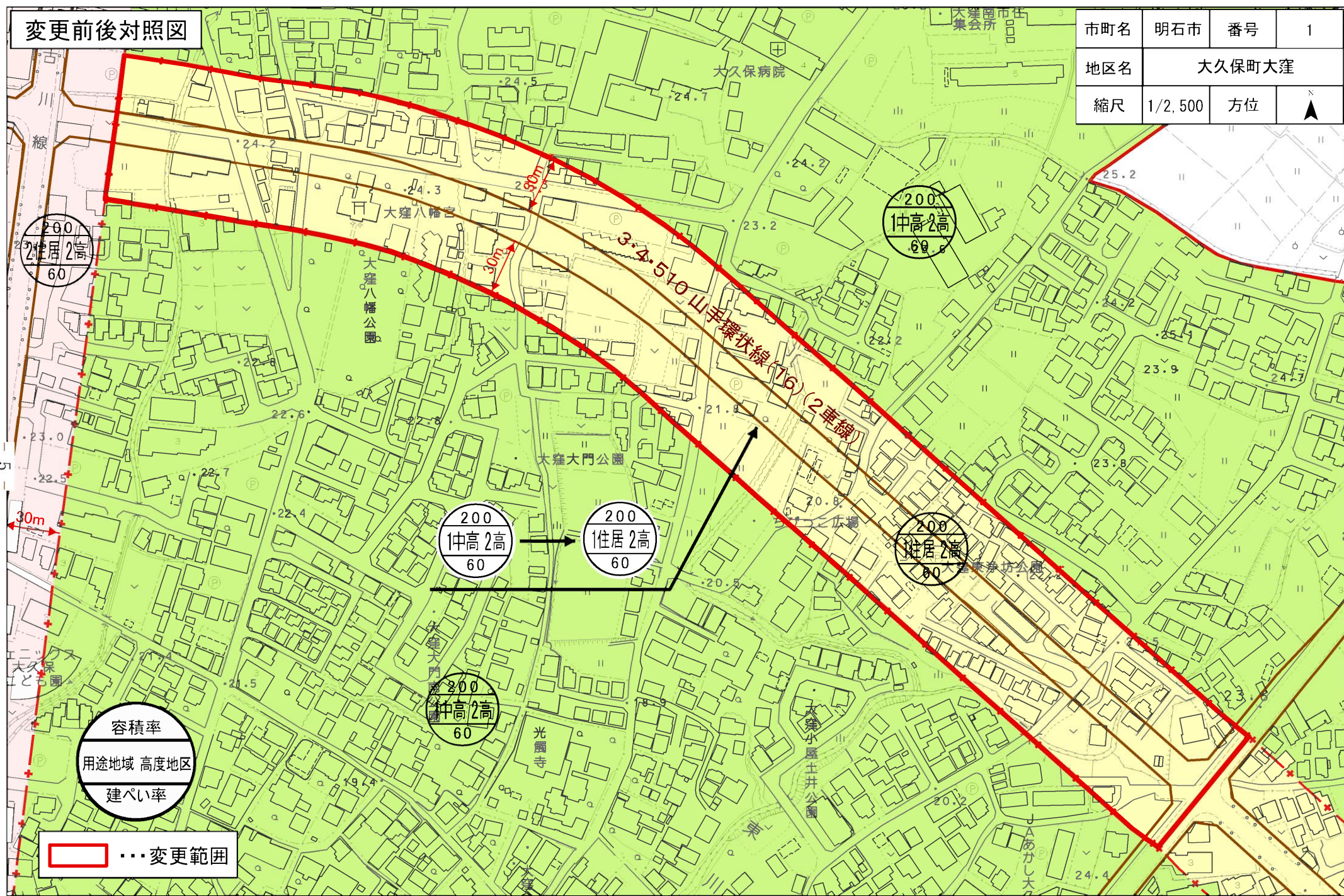
凡例

用途地域_変更箇所



変更前後対照図

市町名	明石市	番号	1
地区名	大久保町大窪		
縮尺	1/2,500	方位	▲

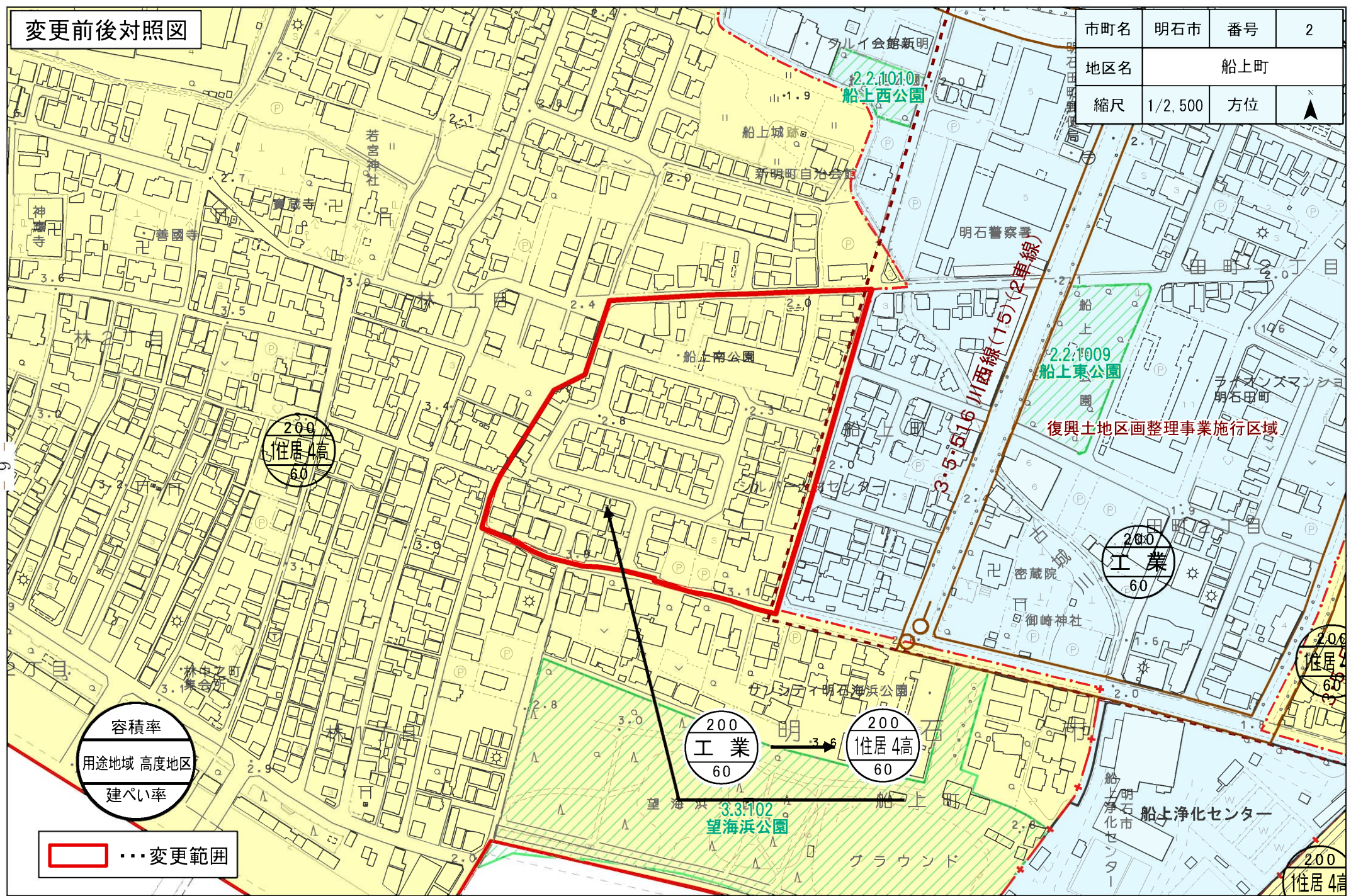


■ ... 変更範囲


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	2
地区名	船上町		
縮尺	1/2,500	方位	




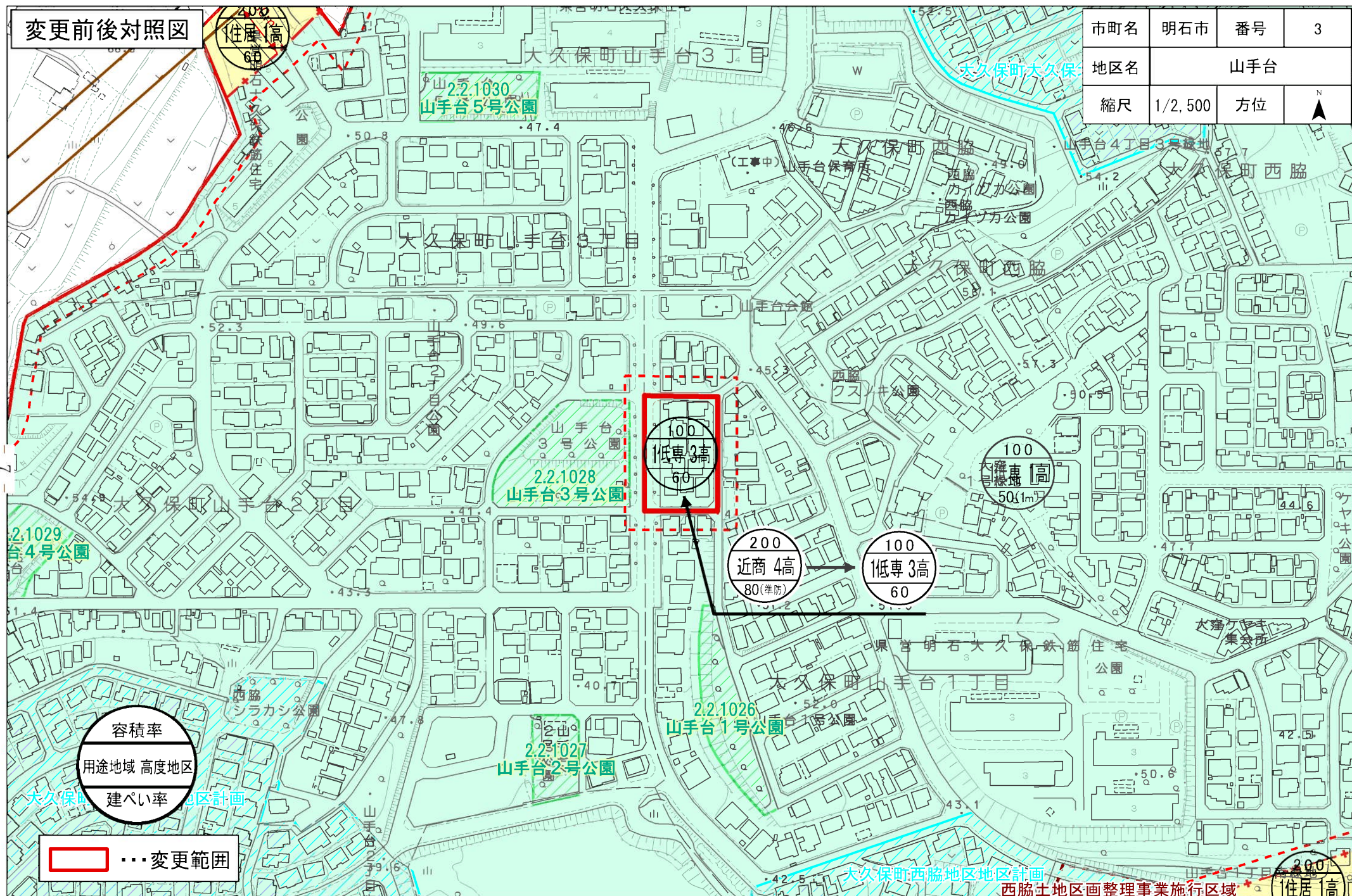
容積率
用途地域 高度地区
建ぺい率

 ... 変更範囲




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	

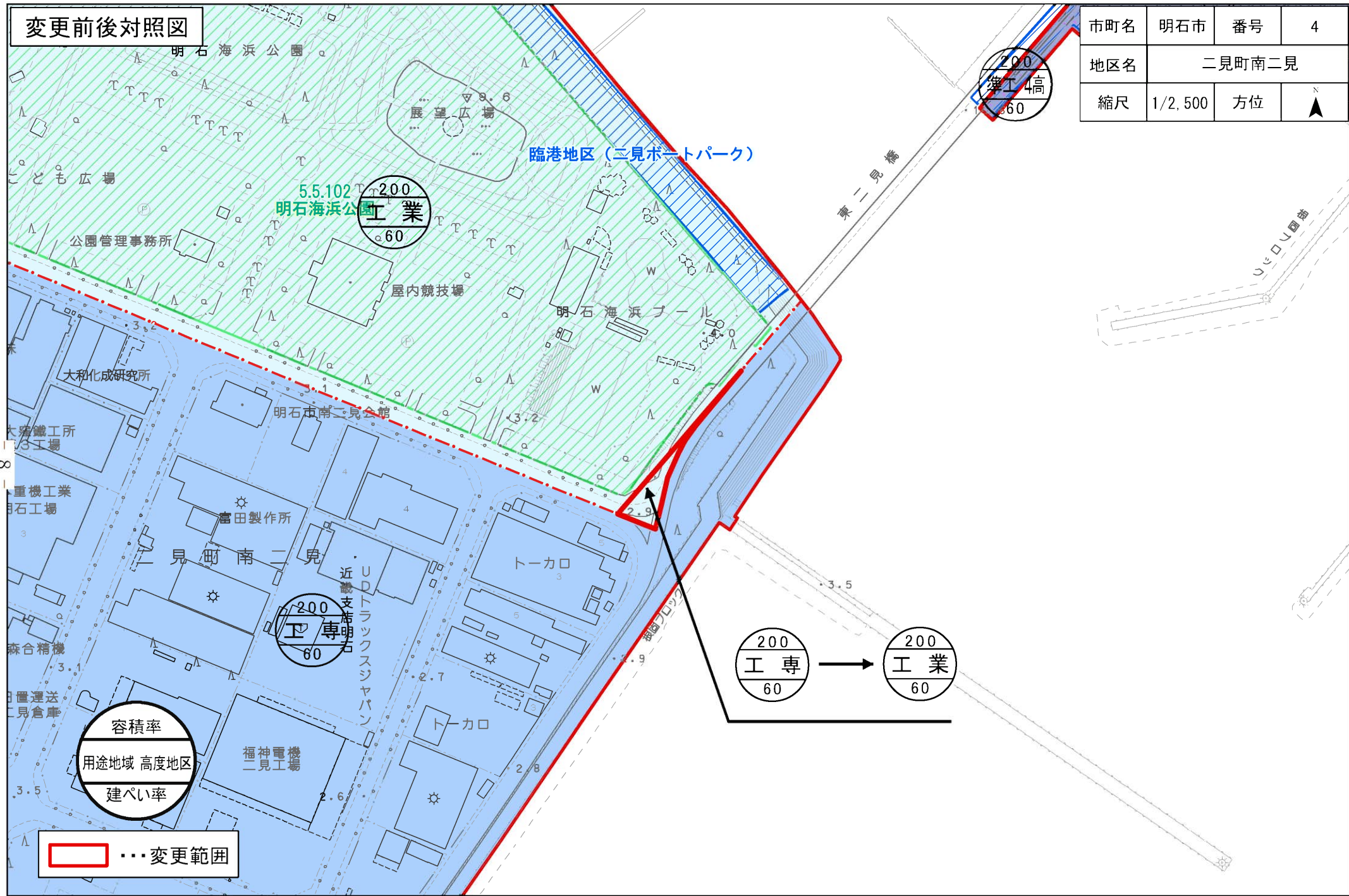


容積率
用途地域 高度地区
建ぺい率 地区計画

 ... 変更範囲

変更前後対照図

市町名	明石市	番号	4
地区名	二見町南二見		
縮尺	1/2,500	方位	▲



容積率
用途地域 高度地区
建ぺい率

... 変更範囲

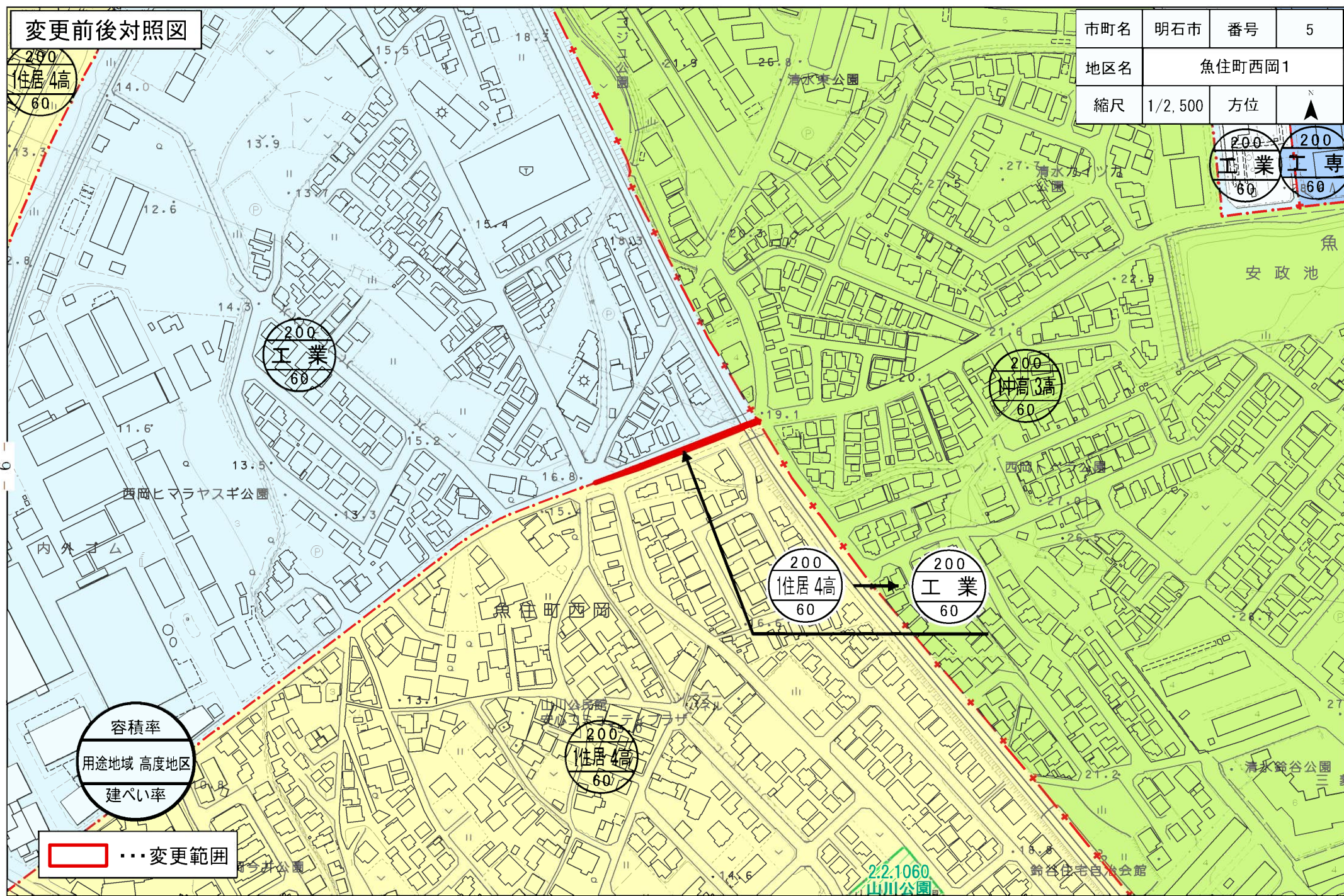
200
工 専
60

→


200
工 業
60

変更前後対照図

市町名	明石市	番号	5
地区名	魚住町西岡1		
縮尺	1/2,500	方位	



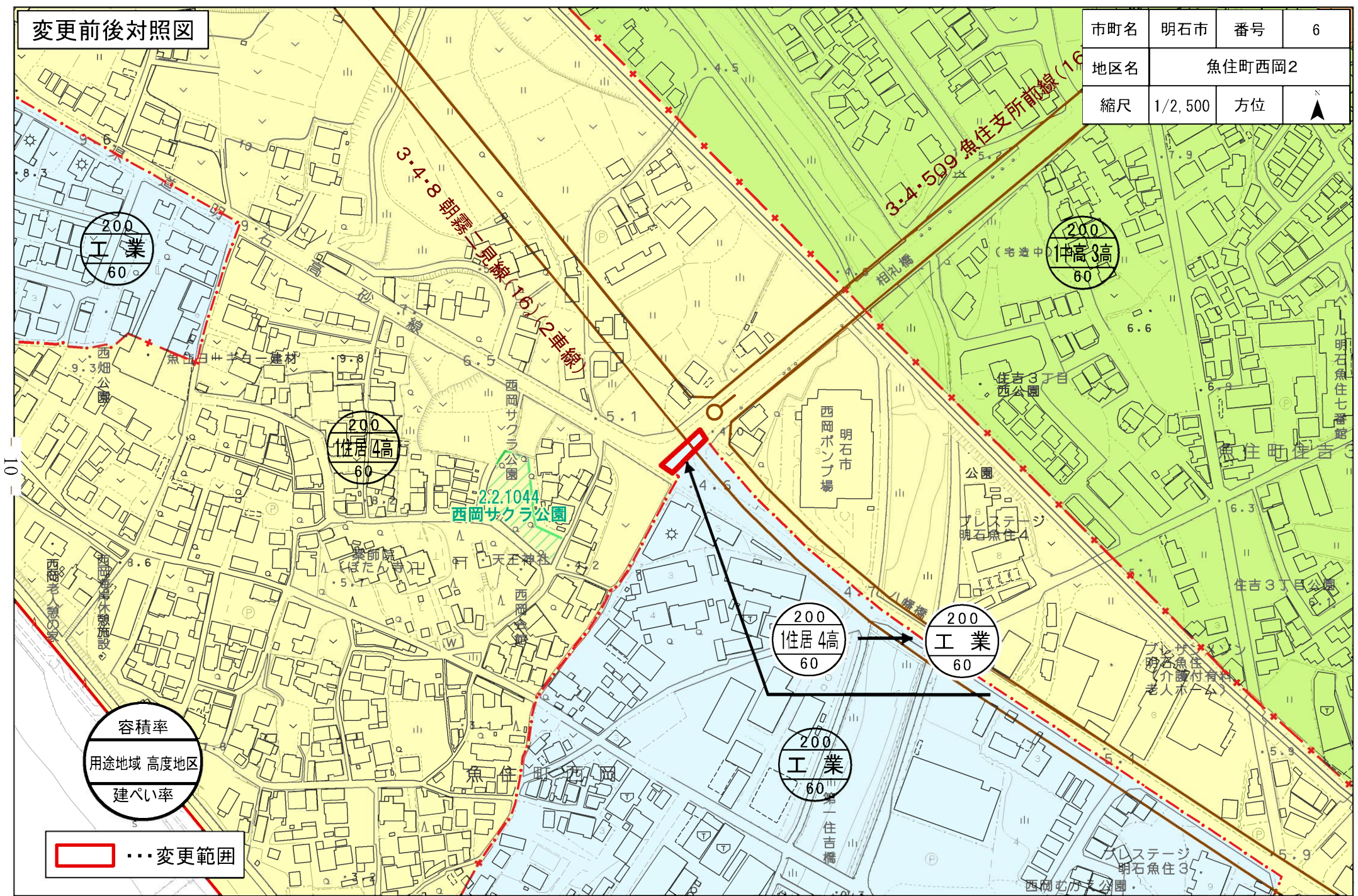
容積率
用途地域 高度地区
建ぺい率

 ... 変更範囲

1:2,500 

変更前後対照図

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




10

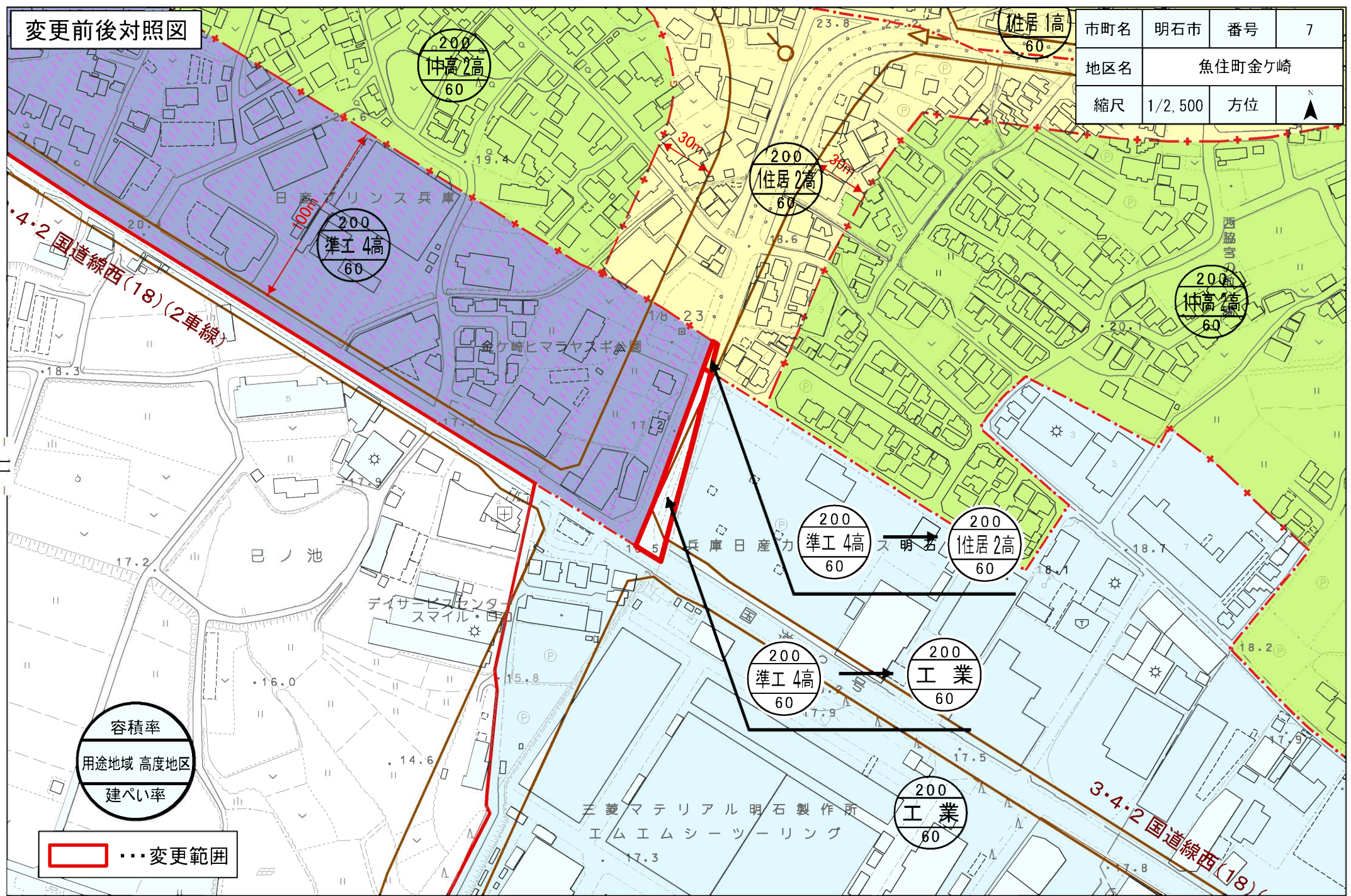
容積率
用途地域 高度地区
建ぺい率

... 変更範囲

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	7
地区名	魚住町金ヶ崎		
縮尺	1/2,500	方位	




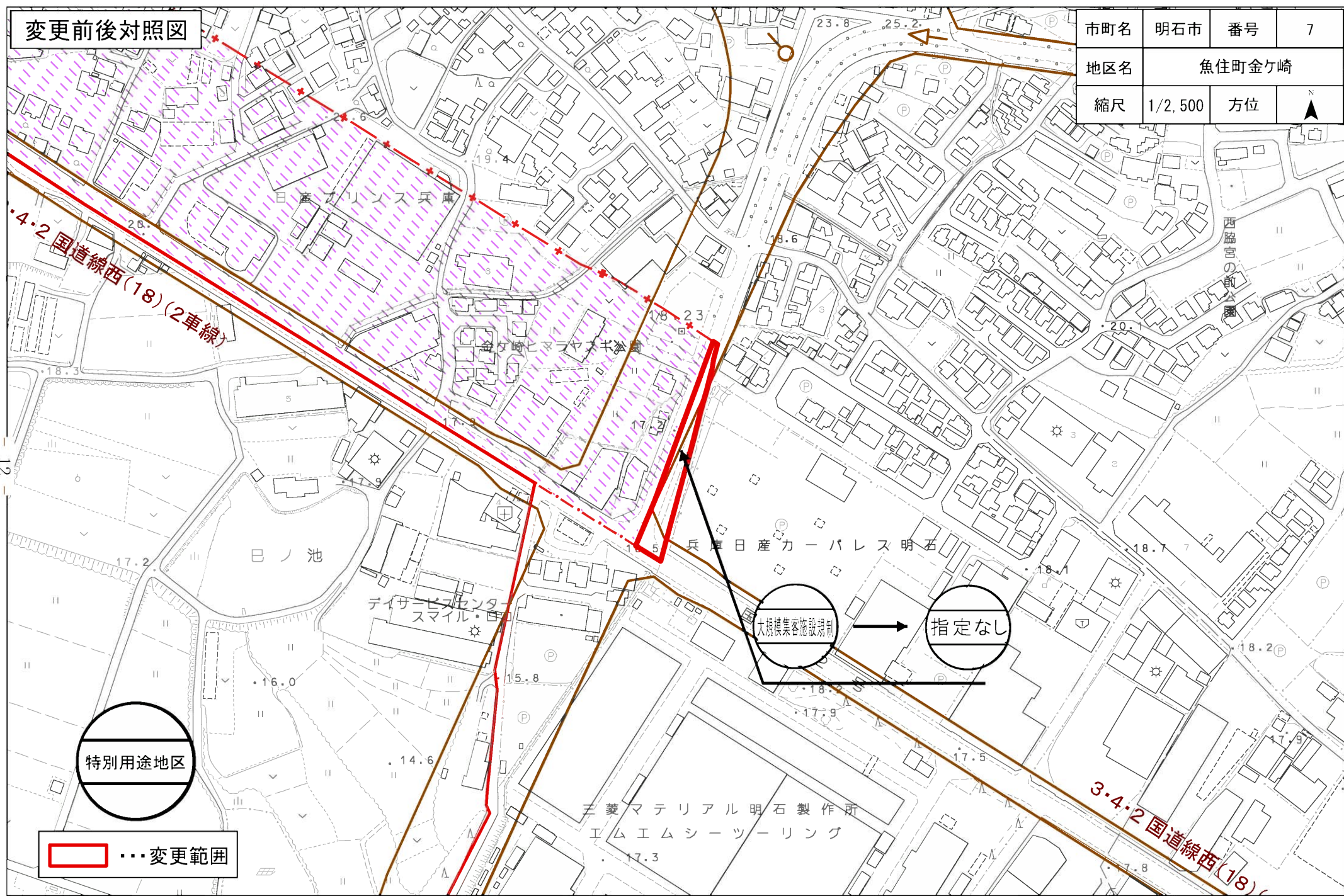
容積率
用途地域 高度地区
建ぺい率

... 変更範囲



変更前後対照図

市町名	明石市	番号	7
地区名	魚住町金ヶ崎		
縮尺	1/2,500	方位	



特別用途地区


変更範囲

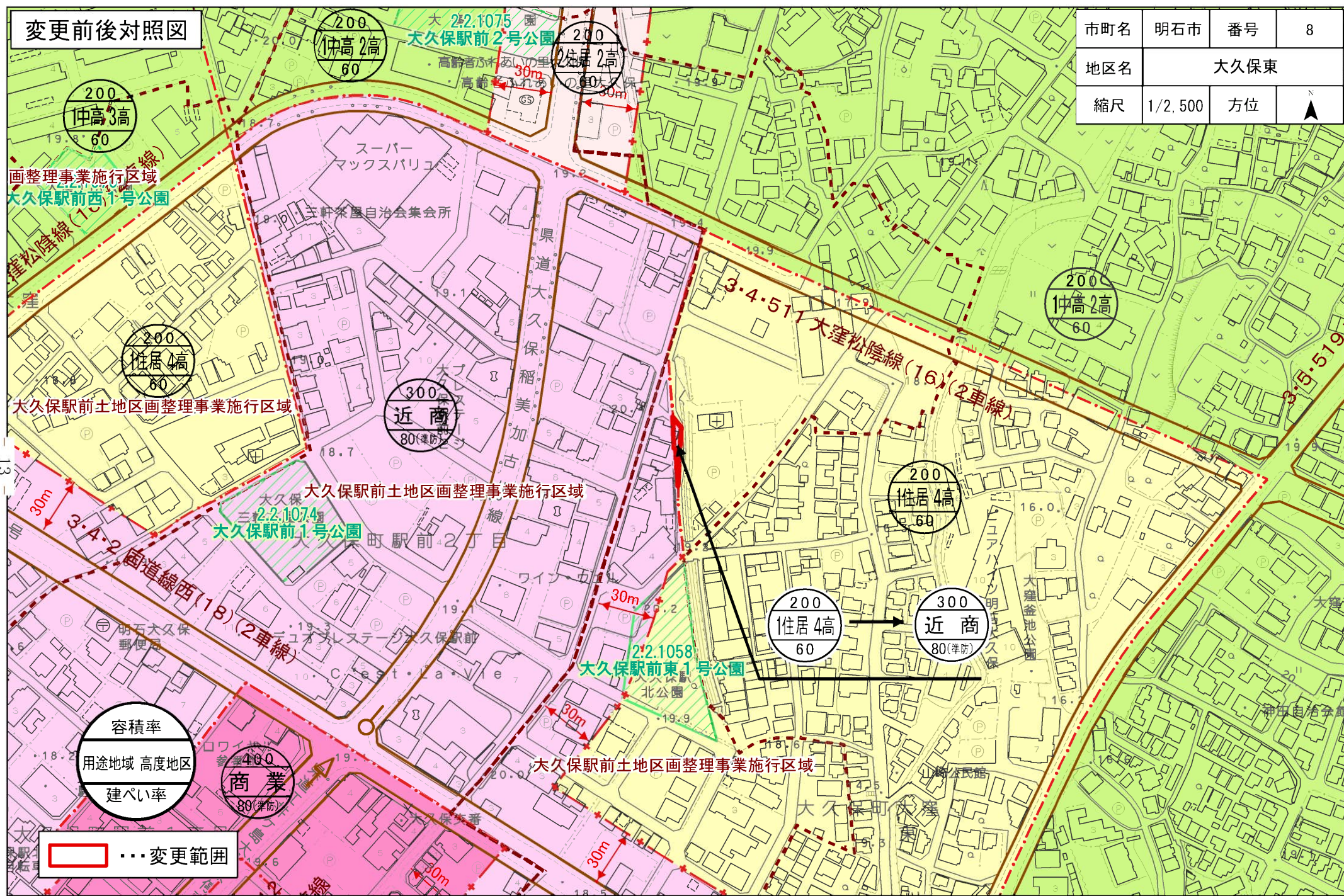
指定なし

大規模容積規制



変更前後対照図

市町名	明石市	番号	8
地区名	大久保東		
縮尺	1/2,500	方位	




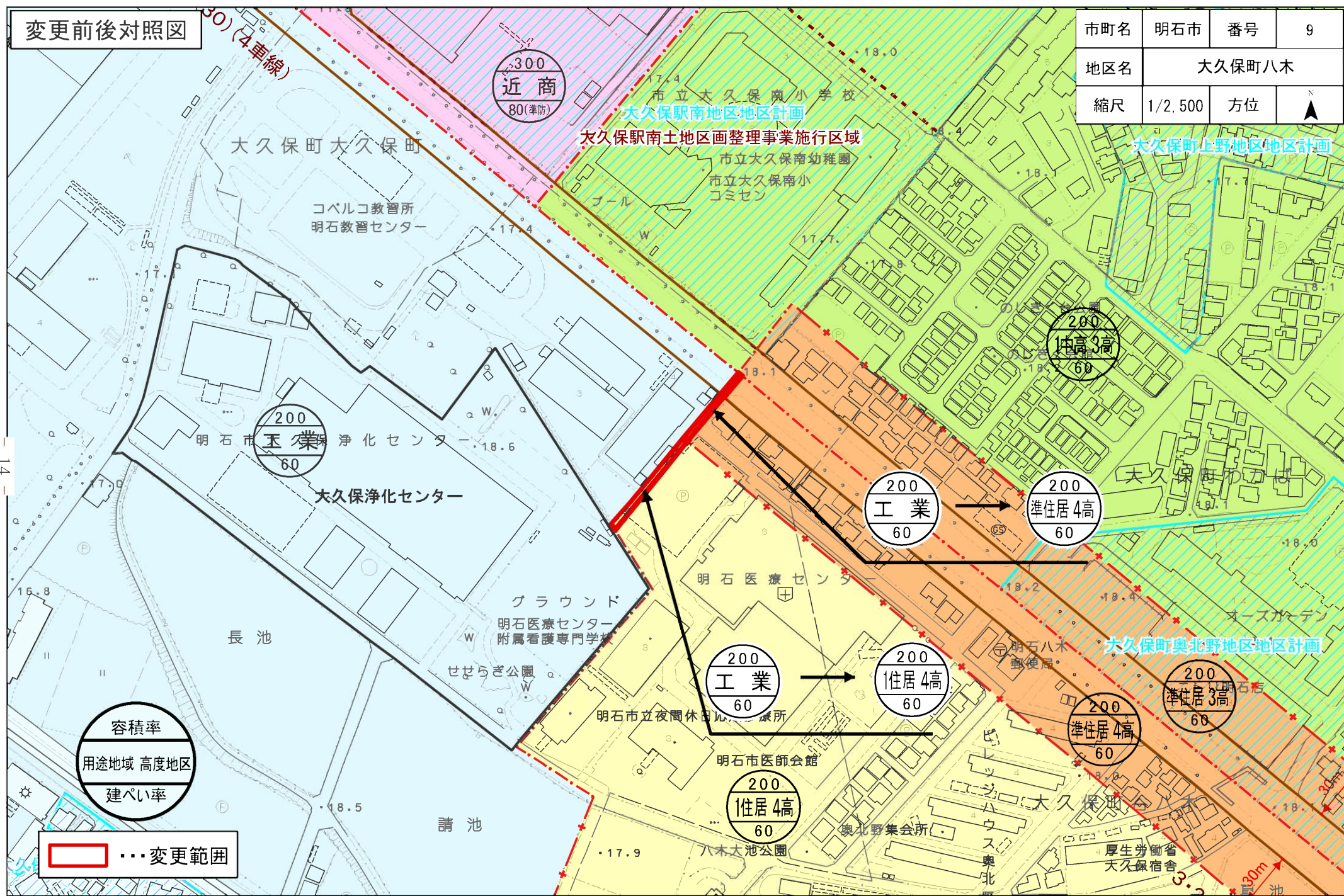
容積率
用途地域 高度地区
建ぺい率

... 変更範囲




変更前後対照図

市町名	明石市	番号	9
地区名	大久保町八木		
縮尺	1/2,500	方位	




14

容積率
用途地域 高度地区
建ぺい率

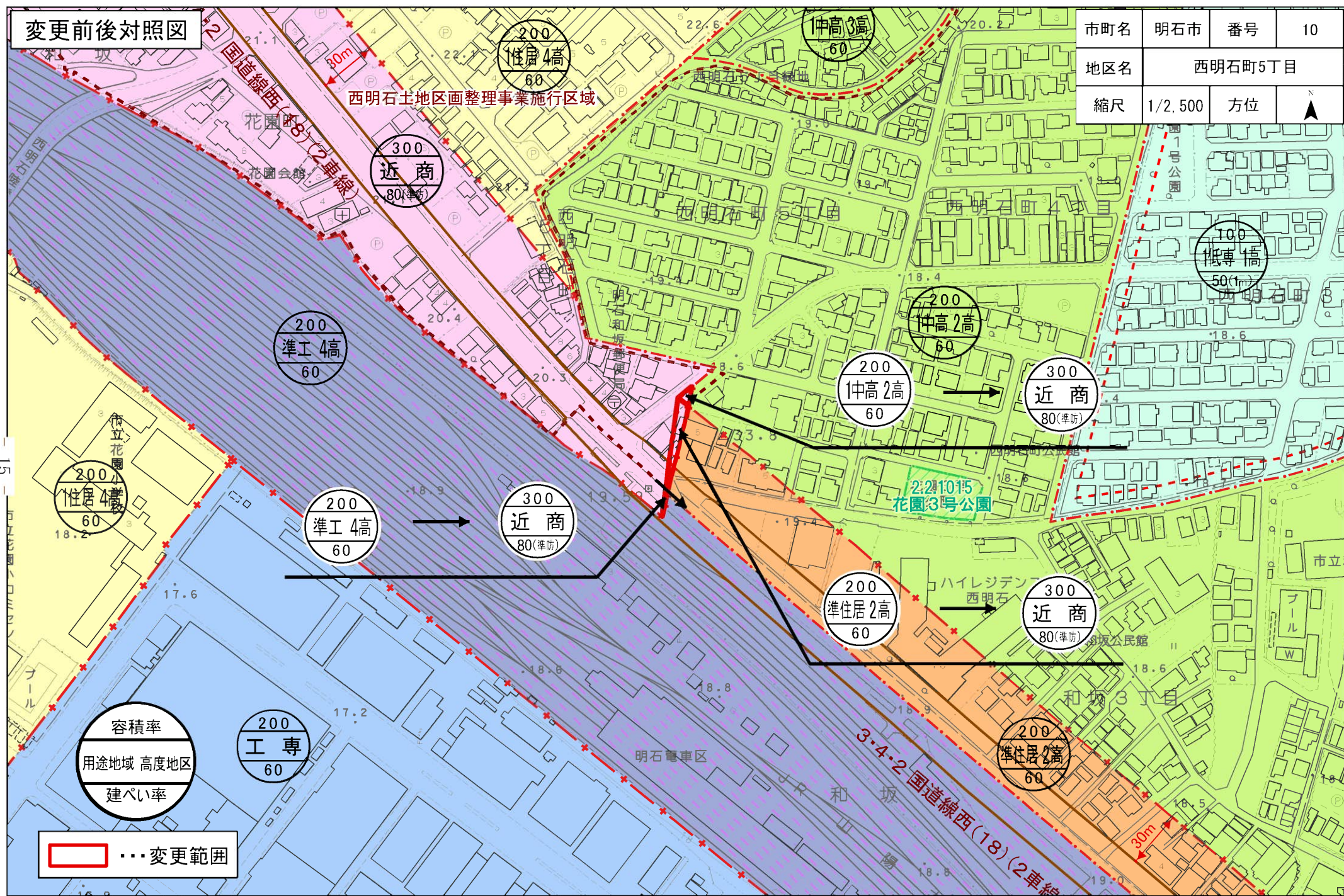
 ... 変更範囲

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	10
地区名	西明石町5丁目		
縮尺	1/2,500	方位	

西明石土地区画整理事業施行区域




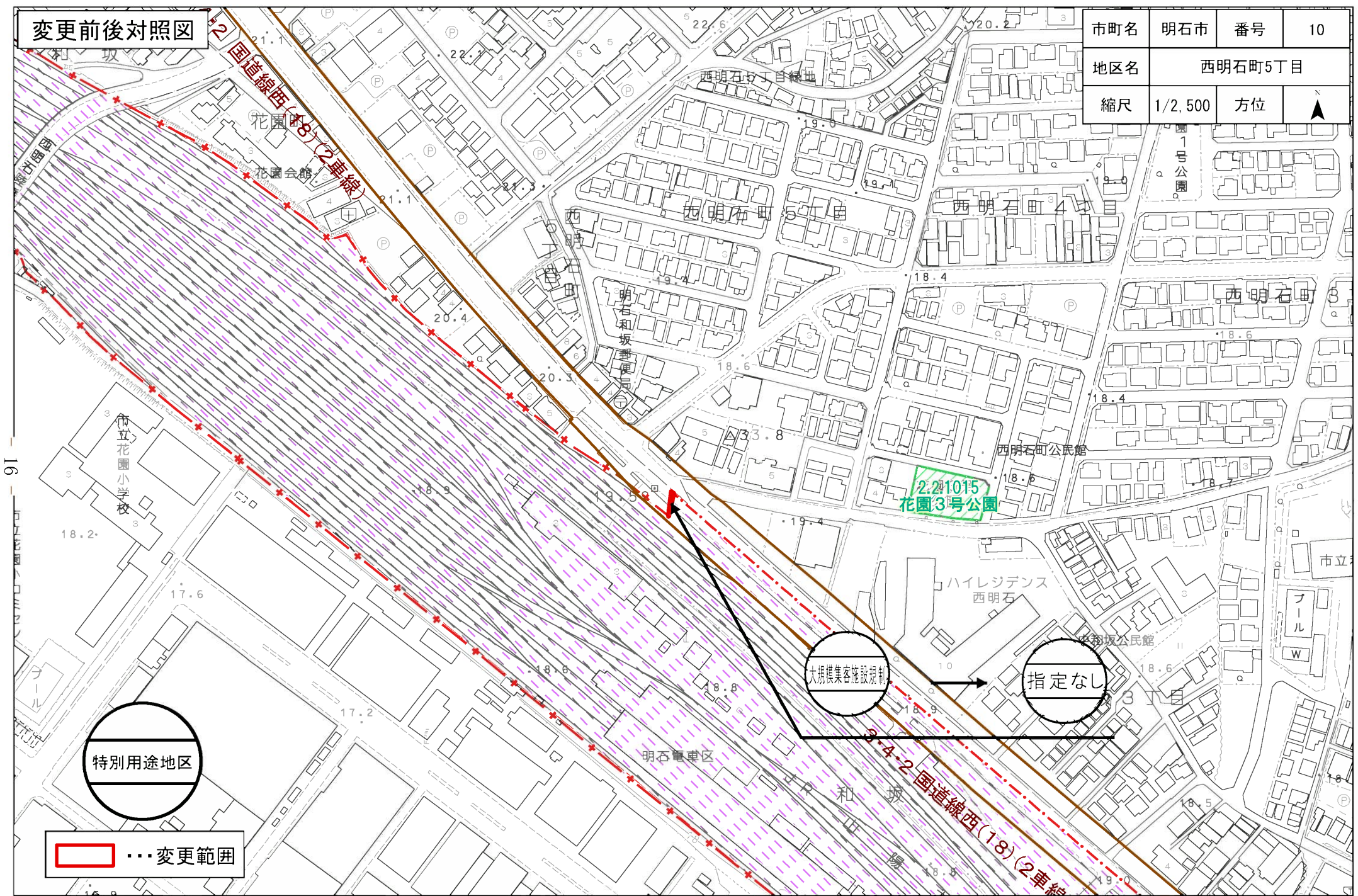
容積率
用途地域 高度地区
建ぺい率

 ... 変更範囲

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	10
地区名	西明石町5丁目		
縮尺	1/2,500	方位	



大規模容積施設規制
指定なし

特別用途地区

変更範囲

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