

議案第4号

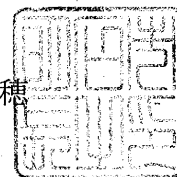
明 都 議 第 4 号

2022年(令和4年)10月5日

明石市都市計画審議会

会長 安田 丑作 様

明石市長 泉 房 穂

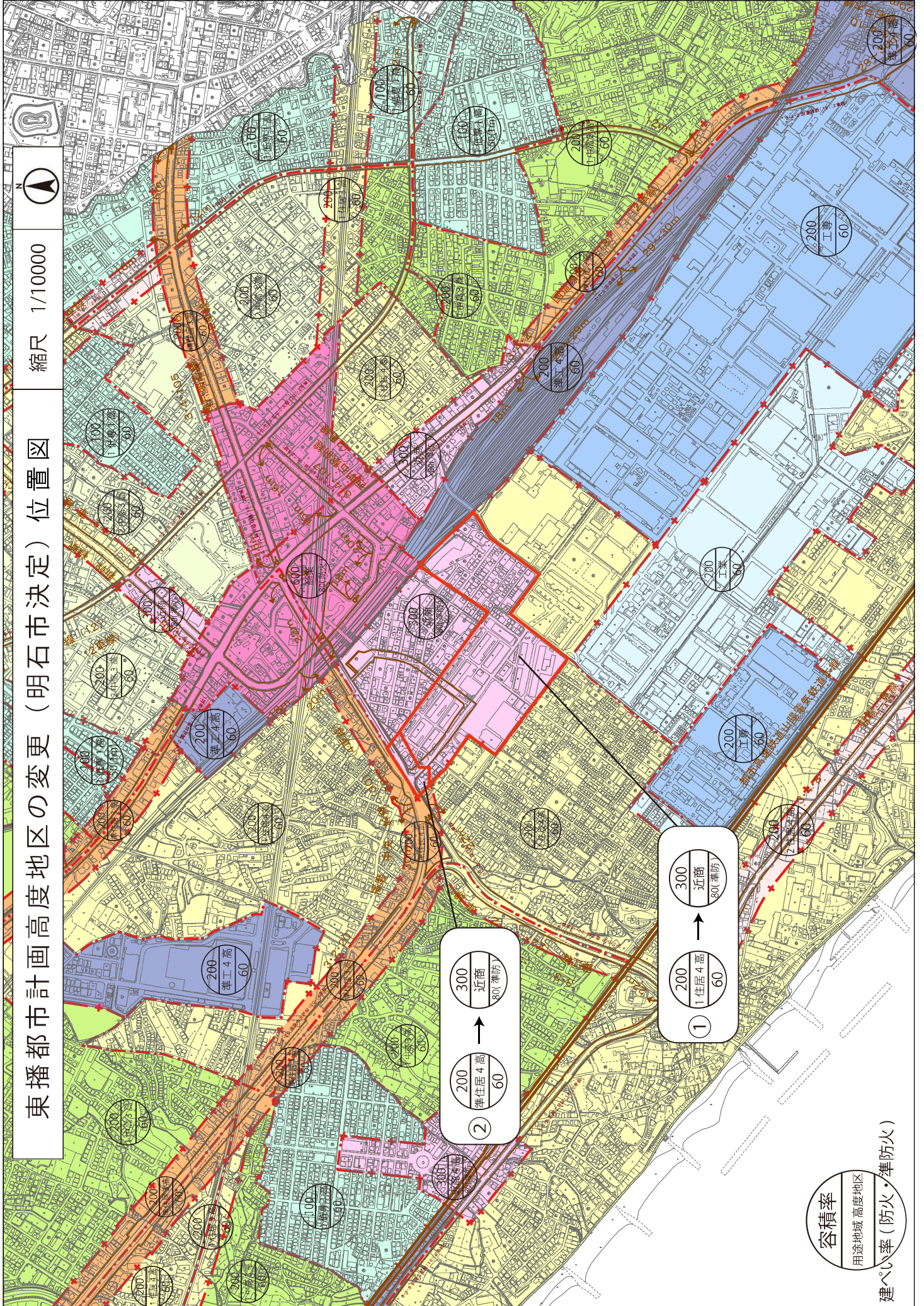


東播都市計画高度地区の変更〔明石市決定〕

みだしのことについて、都市計画法第21条第2項において準用する同法第19条第1項の規定により、次のとおり審議会に付議します。

縮尺 1/100000

東播都市計画高度地区の変更（明石市決定）位置図



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つ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つ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つ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つ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 1,263 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つ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つ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 3,065 ha		

種 類	面 積	建築物の最高限度又は最低限度	備 考
た だ し	<p>1 制限の緩和措置</p> <p>(1) 北側の前面道路の反対側に水面、線路数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、線路数その他これらに類するものに接する場合には、当該前面道路の反対側の境界線又は当該水面、線路数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、線路数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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>2 適用の除外</p> <p>(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項にきてい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。</p> <p>(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は、当該部分についてはこの限りではない。</p> <p>3 許可による特例</p> <p>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、許可した場合には、この限りではない。</p> <p>(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。</p> <p>(2) その他、公益上やむを得ないと認められるもの。</p>		

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

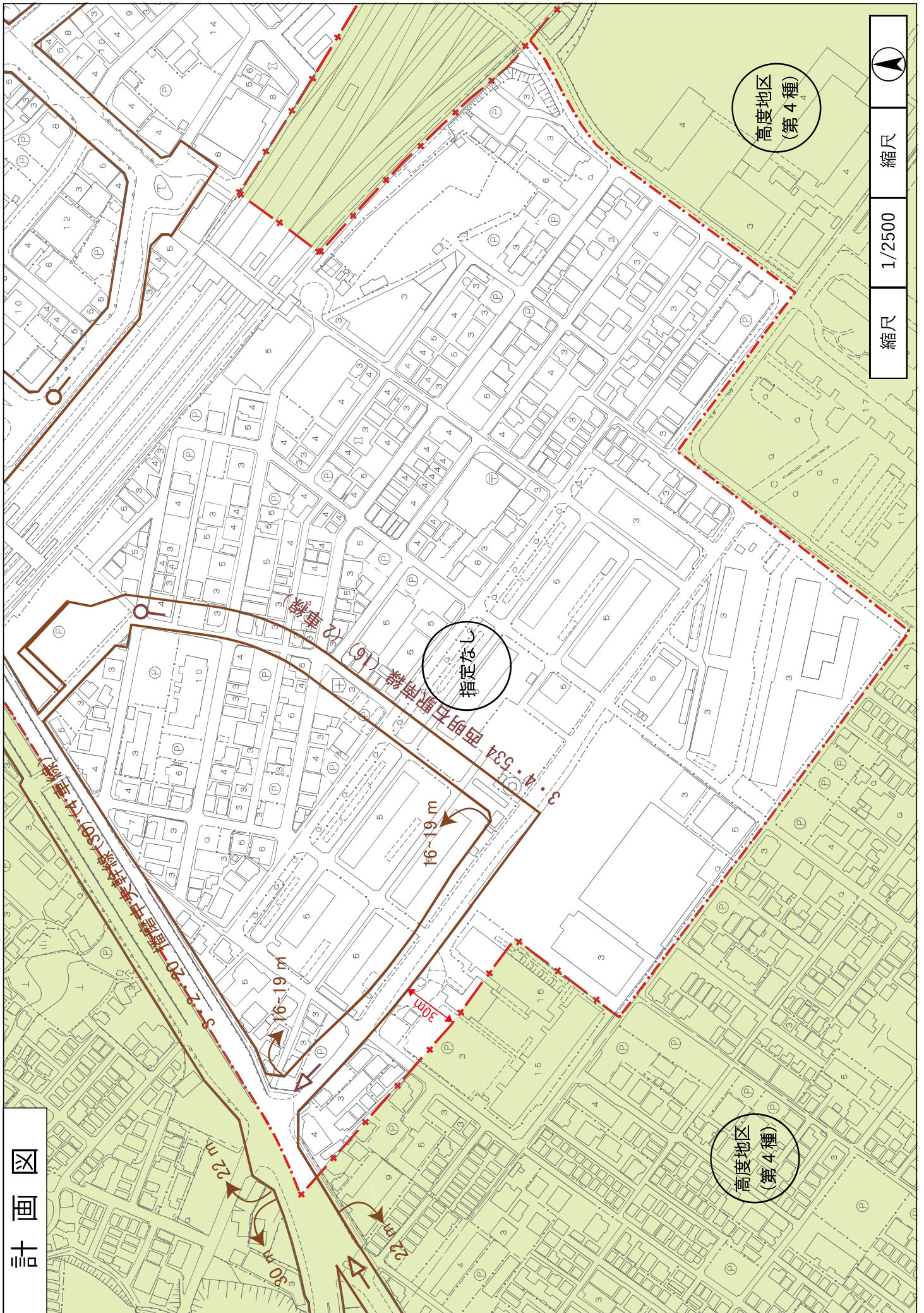
理 由

別添理由書のとおり

理 由 書

用途地域の変更に伴い、用途地域を補完するため、高度地区を変更するものである。

計画図



縮尺 1/2500 縮尺



高度地区
(第4種)

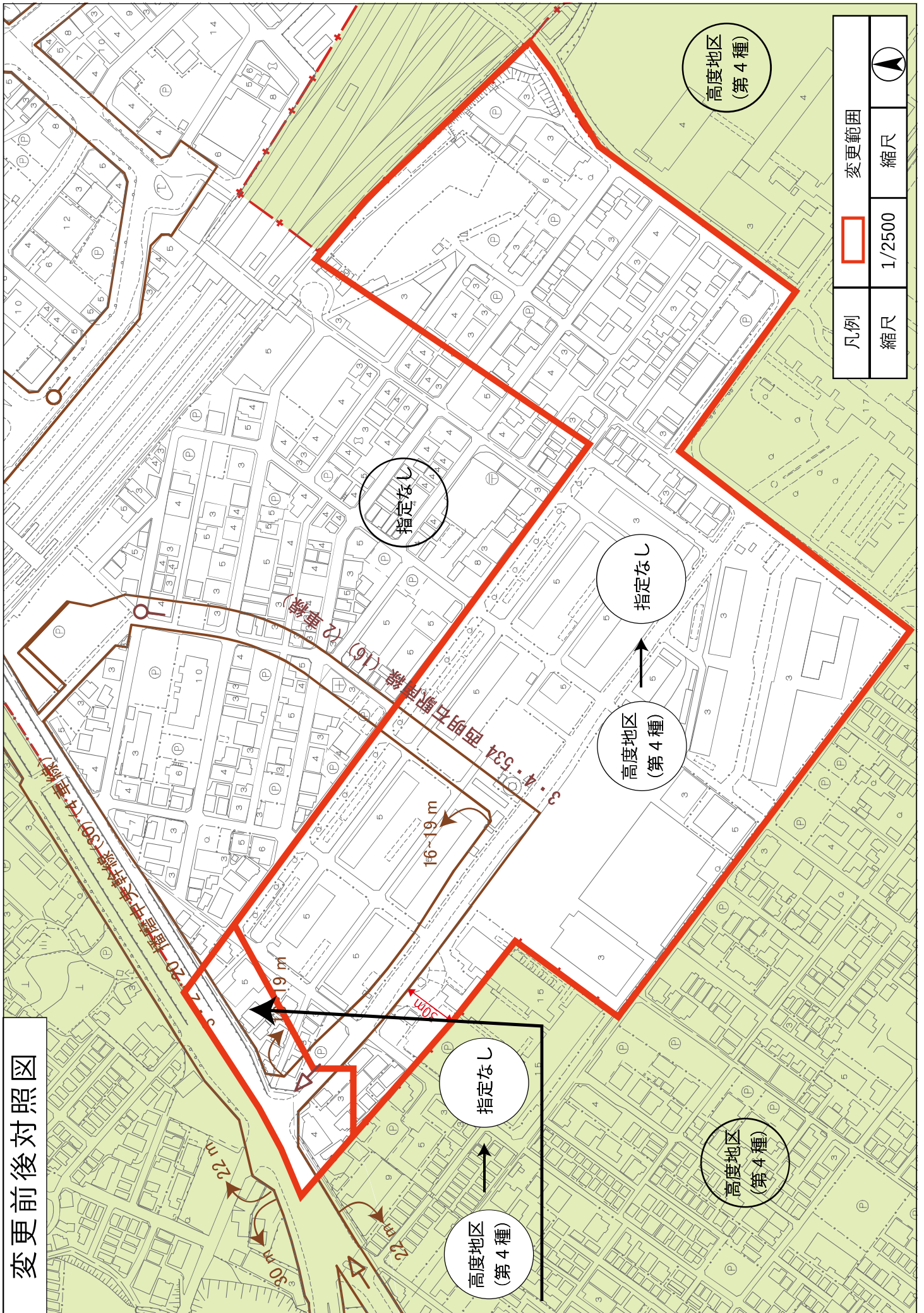
高度地区
(第4種)

指定なし

変更前後対照表

種 類	変更前	変更後	備 考
高度地区（第1種）	約 591 ha	約 591 ha	
高度地区（第2種）	約 424 ha	約 424 ha	
高度地区（第3種）	約 787 ha	約 787 ha	
高度地区（第4種）	約 1,273 ha	約 1,263 ha	
合 計	約 3,075 ha	約 3,065 ha	

変更前後対照図



凡例	変更範囲
縮尺	縮尺
	1/2500
	▲