

明石市都市計画審議会
事前説明資料
平成26年11月27日
都市整備部都市計画課

① 東播都市計画地区計画（大久保町松陰山手地区）の決定について

〔明石市決定〕



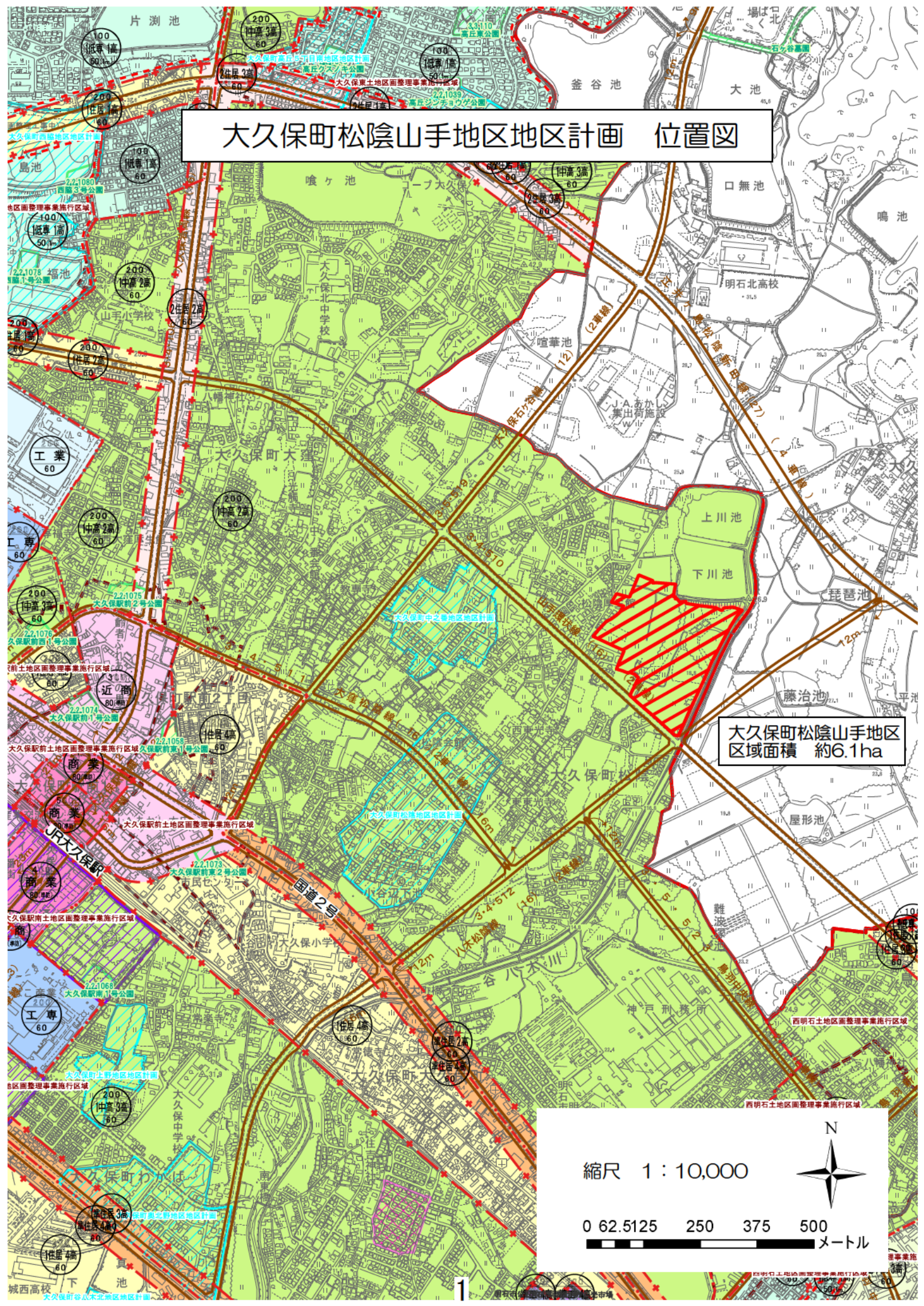
# 大久保町松陰山手地区地区計画 位置図

大久保町松陰山手地区  
区域面積 約6.1ha

縮尺 1 : 10,000



0 62.5125 250 375 500  
メートル



1:2,500

0 10 20 40 60 80  
メートル



大久保町松陰山手地区地区計画 計画図

松陰戸井掛公園

下川池

市立松陰厚生館

公園

3.4.510山手環状線(16)(2車線)



松陰橋

住吉神社

大久保町松陰

松陰谷八木川公園

凡例

- |   |          |
|---|----------|
|  | 地区計画区域   |
|  | 道路に接する水路 |

## 計 画 書 (原案)

東播都市計画地区計画の決定 [明石市決定]

都市計画大久保町松陰山手地区地区計画を次のように決定する。

名 称	大久保町松陰山手地区地区計画	
位 置	明石市大久保町松陰字北出口、字西原田、字釜屋、字川池、字古川、字東谷及び字傍ノ林の各一部	
面 積	約6.1 ha	
地区計画の 目 標	<p>本地区は、JR山陽本線大久保駅より北東約1.5キロメートルに位置する。</p> <p>本計画は、土地区画整理事業により形成される住宅市街地について、敷地の細分化などによる居住環境の悪化を防止するとともに、地域特性に応じた建築物を誘導し、より良い住宅市街地の維持・保全を図ることを目標とする。</p>	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方 針	良好な住宅市街地が形成されるよう、うるおいとゆとりある空間を創出する土地利用を図る。
	地区施設 の整備の方針	土地区画整理事業等により整備される道路や公園等の機能の維持・保全を図り、安全で快適な公共空間の形成に努める。
	建築物等の 整備の方針	周辺住宅地の住環境に配慮するとともに、うるおいとゆとりある市街地環境が形成されるように、建築物等の規制、誘導を図る。

地区整備計画	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) 共同住宅又は長屋で、1戸当たりの住戸専用面積が、40平方メートル未満のもの
		建築物の敷地面積の最低限度	110平方メートル
		壁面の位置の制限	1) 建築物の外壁若しく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。 ① 道路境界線又は道路に接する水路から、1メートル以上 ② 上記以外の敷地境界線から、0.6メートル以上  2) 前項の規定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は前項の規定は適用しない。 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。
		建築物の高さの最高限度	11メートル

「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

本地区は、J R山陽本線大久保駅より北東約1.5キロメートルに位置し、土地区画整理組合による明石市松陰山手土地区画整理事業施行地区である。また、本地区を明石市都市計画マスタープランで地区計画推進地区(土地区画整理事業が施行される地区)に位置づけている。

こうしたことから、土地区画整理事業により形成される住宅市街地について、敷地の細分化などによる居住環境の悪化を防止するとともに、地域特性に応じた建築物を誘導し、より良い住宅市街地の維持・保全を図るため、地区計画を決定する。