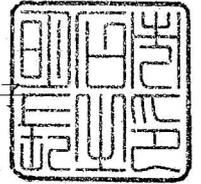


議案第1号

明 都 議 第 1 号  
2023年(令和5年)9月19日

明石市都市計画審議会  
会長 安田 丑作 様

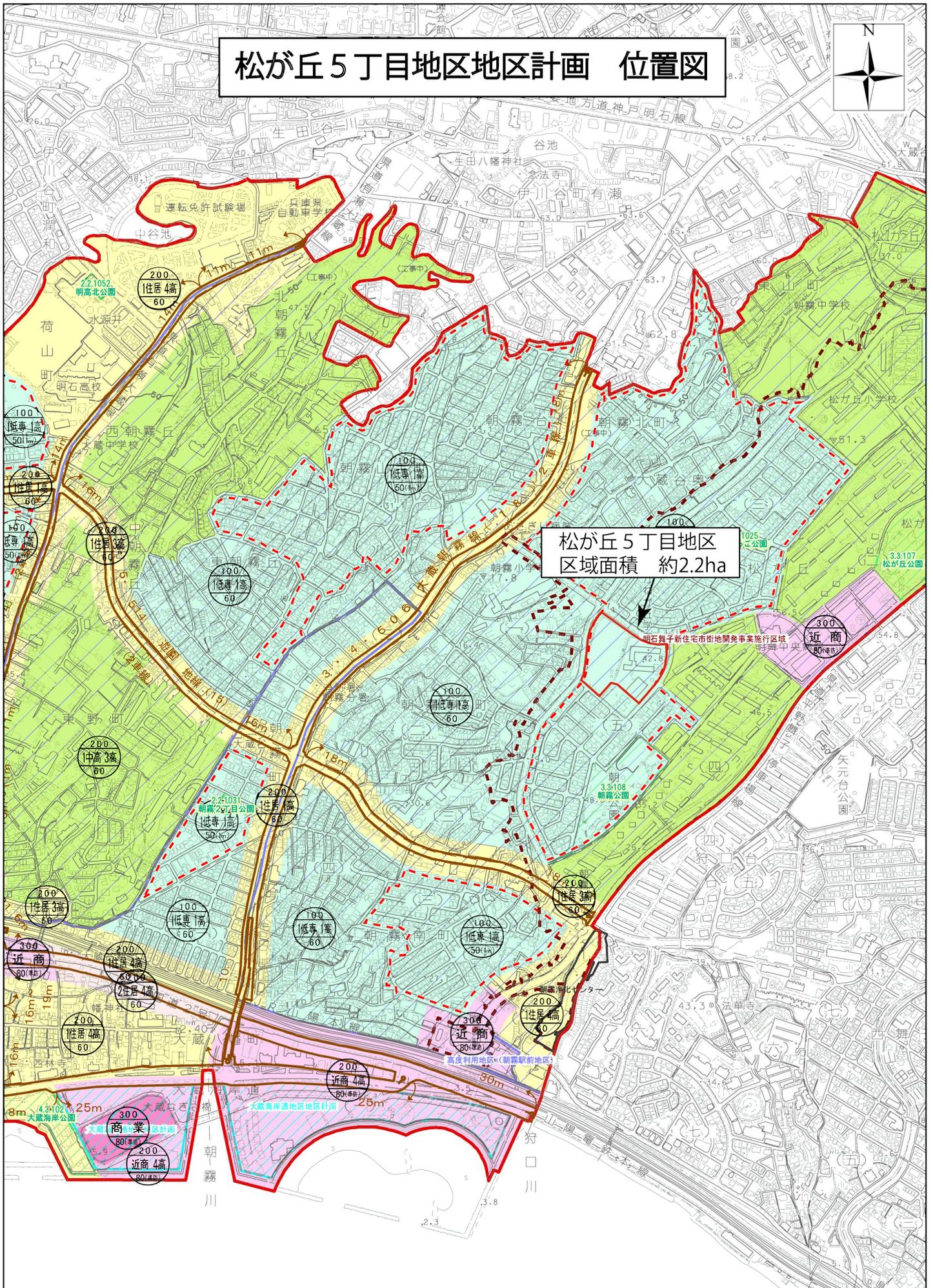
明石市長 丸谷 聡



東播都市計画地区計画（松が丘5丁目地区地区計画）の決定〔明石市決定〕

みだしのことについて、都市計画法第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。

# 松が丘5丁目地区地区計画 位置図



松が丘5丁目地区  
区域面積 約2.2ha

縮尺 1 : 10,000

0 50 100 200 300 400 500  
メートル

## 計 画 書 (案)

### 東播都市計画地区計画の決定 [明石市決定]

都市計画松が丘5丁目地区地区計画を次のように決定する。

名 称	松が丘5丁目地区地区計画	
位 置	明石市松が丘5丁目の一部	
面 積	約2.2ha	
地区計画の 目 標	<p>本地区は、明石市と神戸市にまたがる明石舞子団地の南西端部に位置する。</p> <p>本計画は、戸建住宅の開発事業により形成される住宅市街地について、地域特性に応じた建築物を誘導するとともに、敷地の細分化などによる居住環境の悪化を防止し、「良好かつ持続可能で明舞らしい住環境の創出と維持」に資す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	周辺の閑静な住環境を継承し、緑豊かで美しいまちなみと安心安全な市街地環境を創出する土地利用を図る。
	地 区 施 設 の 整 備 の 方 針	開発事業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	周辺住宅地の景観や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	<p>建築することができる建築物は、次に掲げるものとする。</p> <p>1) 戸建専用住宅</p> <p>2) 自治会等の自治活動の目的の用に供するための集会所その他これに類する建築物</p> <p>3) 上記の建築物に附属するもの。</p>
		建築物の敷地面積の最低限度	130平方メートル
		建築物等の形態若しくは意匠の制限	<p>屋根、外壁等の形態及び色彩は、周辺環境との調和に配慮し、良好な住環境にふさわしい落ちついたものとする。</p>

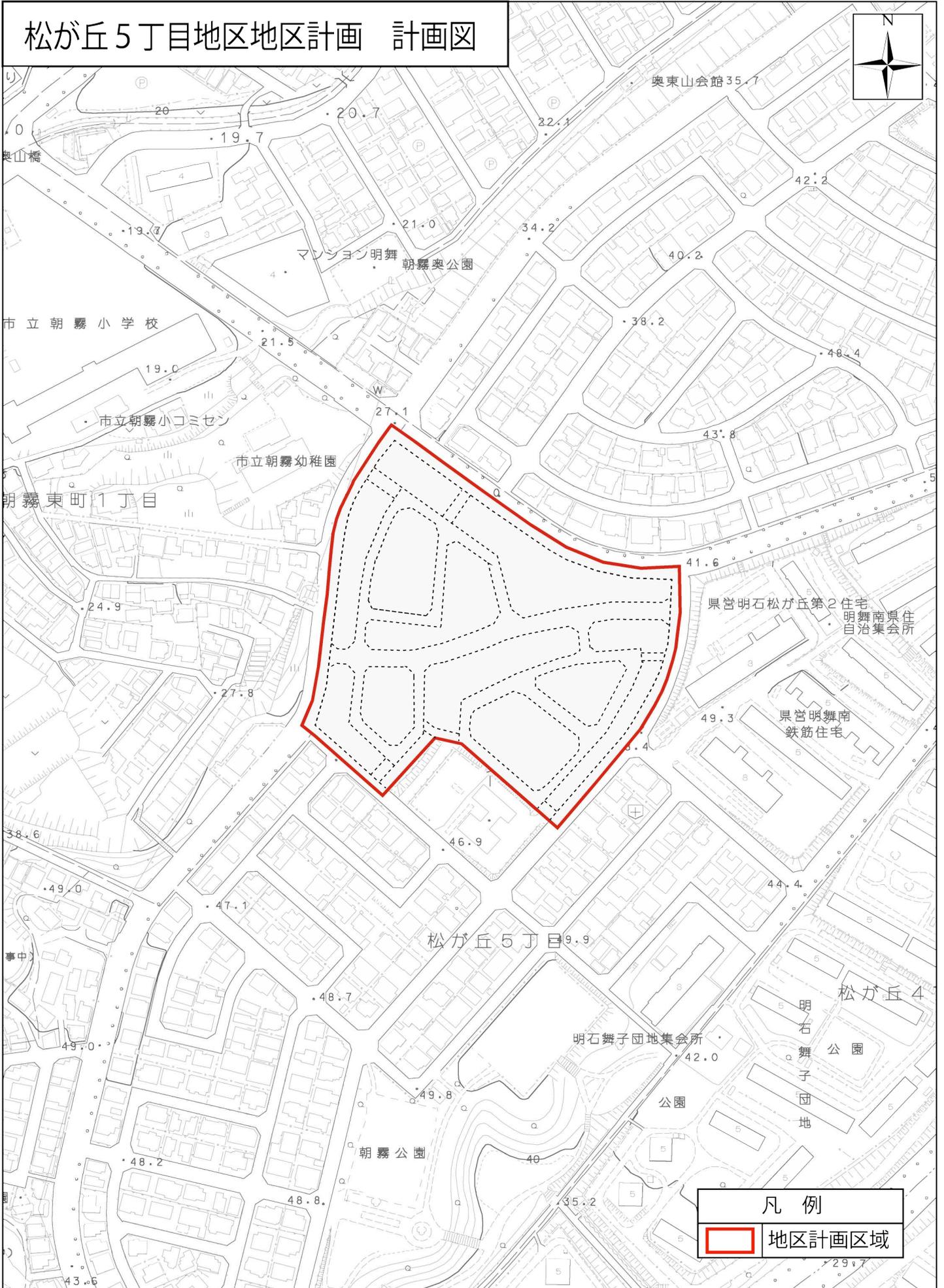
「区域は、計画図表示のとおり」

## 理 由

本地区は、明石市都市計画マスタープランにおいて位置付けている、地区計画推進地区（おおむね1ヘクタール以上の戸建て住宅の用に供する開発が行われる地区）の規模を有している。

こうしたことから、開発事業により新たに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。

# 松が丘5丁目地区地区計画 計画図



凡例  
 地区計画区域

1:2,500

0 25 50 100メートル

## 松が丘5丁目地区計画 意見書の概要と市の考え方

法定縦覧での意見の概要	市の考え方
<p>戸建開発には反対で、スポーツ公園にしてほしかったが、無理なら将来再開発できるよう集合住宅にしてほしかった。</p> <p>しかし、土地も分割されているので、今からでも現実的にできそうなこととして、車のスピードの抑制や歩行者専用などの道路を整備し、省エネ住宅や太陽光パネル、EV車、コンポスト、家庭菜園などを義務化するような実験的な都市にしてほしい。</p>	<p>本地区の土地利用については、本市のまちづくりの方針である「住みたい・住み続けたいまち」を推進するため、<u>良質な住環境を形成すべく、戸建て住宅の建築を条件とした公募型プロポーザル方式を採用して民間事業者へ土地を売却し、戸建開発が進められています。</u></p> <p>民間事業者では、「明舞らしさを紡ぐ風景づくり」「安全・安心で快適な住環境づくり」「幸せがつづくコミュニティづくり」の3本柱をまちづくりのテーマとして設定し、<u>歩行者と自動車との安全・安心に配慮した道路・動線計画やまち全体のエネルギー収支ゼロを目指した先進的な住環境計画、太陽光発電（9割以上）・蓄電池（3割以上）を設置する住まいの防災計画などを掲げ、開発を進めています。</u></p> <p>なお、本地区を含む明舞地区は、<u>近隣の朝霧公園など既に公園が適正に確保されていますが、本地区の住民が容易に利用でき、周辺住民と交流を促す空間を確保するため、公園を整備する予定です。</u></p> <p>この度の地区計画案は、<u>本市のまちの目指すべき方向性を踏まえ、民間事業者と市で協議の上作成したものであり、これらの経緯から本地区計画案は妥当であると判断しています。</u></p>