

令和5年度第1回明石市都市計画審議会 事前説明事項②
-------------------------------

2023年(令和5年)8月22日
------------------

都市局都市整備室都市総務課
---------------

②東播都市計画地区計画（松が丘5丁目地区地区計画）  
の決定について

## 1. 経緯

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旧あかねが丘学園跡地において、民間開発事業者により、新たに戸建住宅を主体とする市街地が形成されるものです。開発区域の面積については明石市都市計画マスタープランに基づく地区計画推進地区の規模を有しており、かつ、周辺の既存市街地との調和を目指した事業計画となっています。

そこで、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、地区計画を決定します。

年 月	内 容	備 考
令和2年10月	開発事業事前相談開始（開発審査課）	
令和4年 6月	地区計画の策定に関する覚書 締結	
	関係機関等協議	
	開発許可	
令和5年 6月	知事下協議	意見なし
7月	都市計画審議会（事前説明）	

## 2. 都市計画決定原案の内容

当該地区の内容を【P.3～6】位置図・計画書・計画図に示します。

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、緑豊かで美しい街並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。

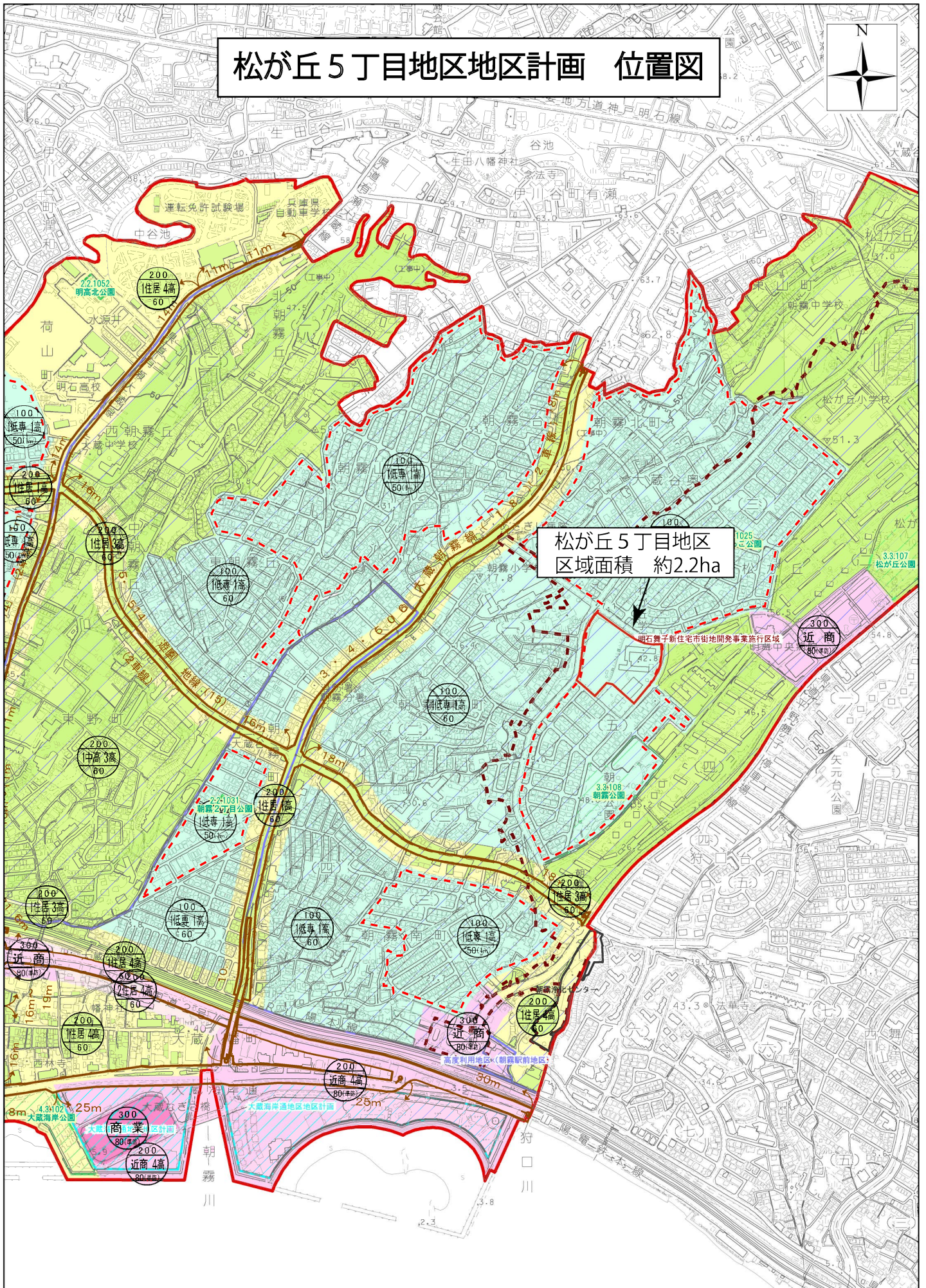
地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	<p>建築することができる建築物は、次に掲げるものとする。</p> <p>1) 戸建専用住宅</p> <p>2) 自治会等の自治活動の目的の用に供するための集会所その他これに類する建築物</p> <p>3) 上記の建築物に付属するもの。</p>
		建築物の敷地面積の最低限度	130平方メートル
		建築物等の形態若しくは意匠の制限	屋根、外壁等の形態及び色彩は、周辺環境との調和に配慮し、良好な住環境にふさわしい落ちついたものとする。

### 3. 今後の予定

今後の予定は以下のとおりです。

年月	内容	備考
令和5年 9月	条例縦覧	3週間（内、縦覧2週間）
	知事本協議	
10月	法定縦覧	2週間
	都市計画審議会（本審議）	
11月	都市計画決定の告示	
令和6年 3月	明石市地区計画等の区域内における建築物の制限に関する条例改正	

# 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  
3

0 50 100 200 300 400 500  
メートル

## 計 画 書 (素 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>

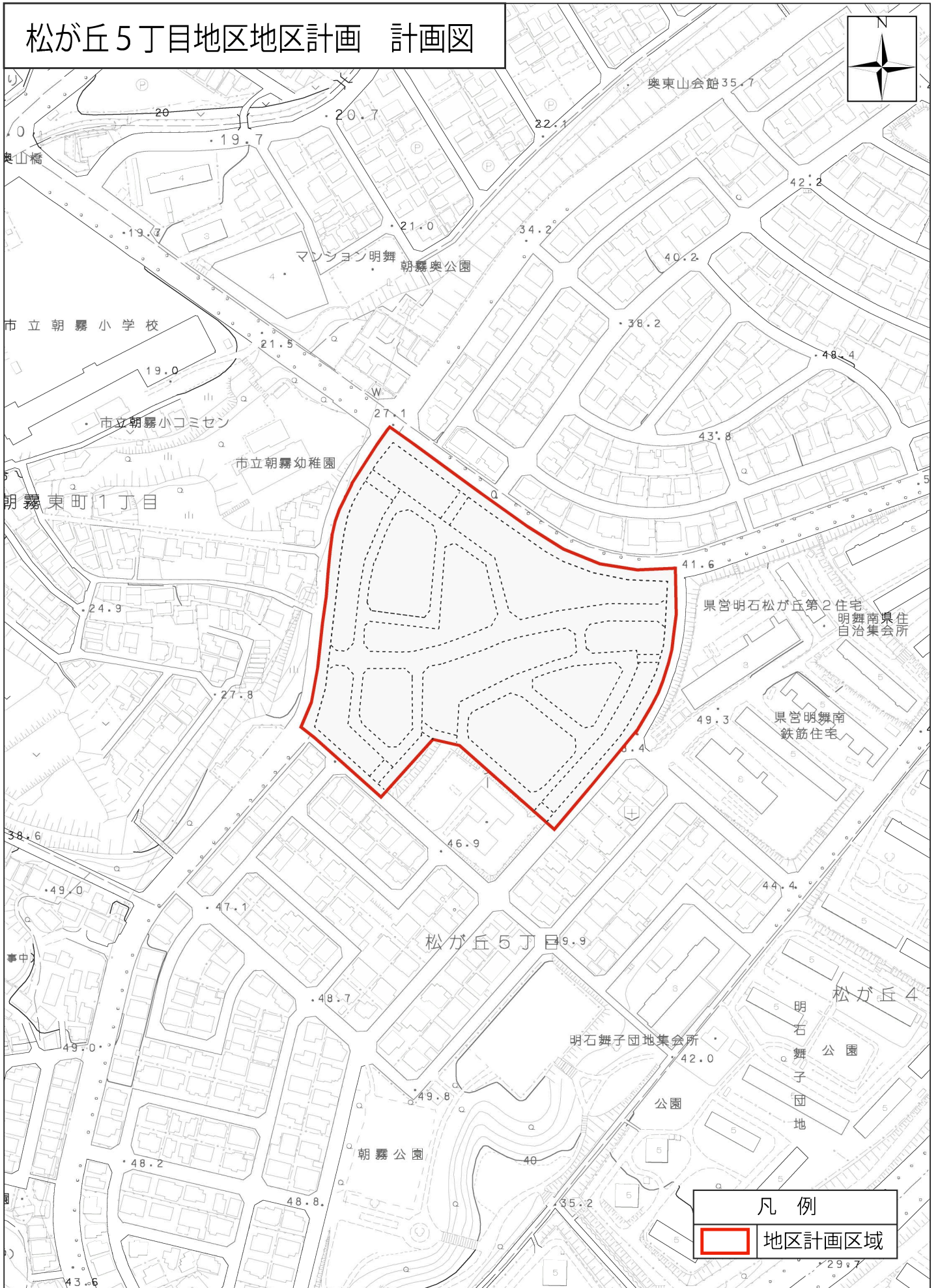
「区域は、計画図表示のとおり」

## 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

