



諮問第18号

加東市都市計画審議会

東播都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更について（兵庫県決定）（諮問）

みだしの件について、都市計画法（昭和43年法律第100号）第21条第2項において準用する同法第18条第1項の規定により、兵庫県知事から意見の照会があり、下記のとおり意見回答することについて諮問します。

記

意見照会の内容	別紙「計画書」のとおり。
市の意見	計画書のとおり変更決定することが適当である。

令和3年1月15日

加東市長 安田 正



理由書

東播都市計画区域において、住宅及び住宅地の供給を促進するため、良好な住宅市街地として計画的に開発整備すべき重点地区を定めるための住宅市街地の開発整備の方針について、適当であると認められるため、計画書のとおり変更決定することが適当である旨意見回答する。

計 画 書

東播都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更

住宅市街地の開発整備の方針を次のように変更する。

理 由

「別添理由書のとおり」

理 由 書

人口減少・超高齢社会の進行等の社会経済情勢の変化等を踏まえ、住宅及び住宅地の計画的な供給を促進し、良好な住宅市街地の整備を図るため、住宅市街地の開発整備の方針を本計画のとおり変更する。

東播都市計画住宅市街地の開発整備の方針（案）

1 基本的事項

本方針は、都市計画法第7条の2第1項及び大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法第4条第1項の規定に基づき、東播都市計画区域において住宅及び住宅地の供給を促進するため、良好な住宅市街地の開発整備に係る以下の事項を定めるものである。

- ①住宅市街地の開発整備の目標及び良好な住宅市街地の整備又は開発の方針
- ②一体的かつ総合的に良好な住宅市街地を整備し、又は開発すべき市街化区域における相当規模の地区（以下「重点地区」という。）及び当該地区の整備又は開発の計画の概要

2 住宅市街地の開発整備の目標（法第4条第1項第1号）

本都市計画区域の臨海部は、神戸・阪神地域に比べてゆとりのある密度の市街地が連たんしている。

人口はすでに減少に転じており、空き家や空き地の増加が予想されることから、郊外部での新たな住宅市街地の開発は行わず、既存ストックの質の向上により既成市街地の更新を図り、良好な居住環境を形成する。

3 良好な住宅市街地の整備又は開発の方針（法第4条第1項第1号）

臨海部の主要な鉄道駅周辺においては、中高層を中心とした住宅地の形成を図るため、引き続き面的整備事業の円滑な推進に努めるとともに、地区計画等を活用して、民間による開発行為を適切に誘導し、良質な住宅市街地を創造する。

また、生活支援機能の確保や公共交通機能との連携に配慮した持続可能な住宅市街地の形成を図る。

なお、住宅市街地の整備・開発に当たっては、周辺に配慮した良好な居住環境の確保及び都市景観の保全等の観点から、必要に応じて、地区計画等を活用する。

4 重点地区（法第4条第1項第2号）

「兵庫県住生活基本計画」（平成29年3月改定）に定める重点供給地域のうち、市街地開発事業等の面的整備事業の実施等により、良好な住宅市街地として計画的に開発整備すべき地区を法第4条第1項第2号イに規定する重点地区に位置付け、当該地区の整備又は開発の計画の概要を別表に示す。

別表

市町名	番号	重点地区及び当該地区の整備又は開発の計画の概要(法第4条第1項第2号)						
		地区名 (面積)	地区の整備又は 開発の目標	土地利用計画	施設整備の方針	整備開発の推進 の措置	おおむね5年以内 に実施予定の事業	おおむね5年以内 に決定(変更)予定 の都市計画
明石市	A-1	大久保駅前 地区 (約 35.2ha)	・駅前にふさわ しい良好な市 街地の整備	・中高層住宅を 中心とした住 宅市街地 ・駅前には商業 業務を主とした 複合的な土地 利用	・土地地区画整 理事業による 地区全体の都 市施設の計画 的な整備	・公共団体施 行による土地 地区画整理事 業の推進	・土地地区画整 理事業(事業 中)	
加古川 市	B-1	加古川駅北 地区 (約 24.6ha)	・加古川市都 心部にふさわ しい土地の高 度利用と良好 な住宅市街地 の開発	・中高層集合 住宅を中心と した住宅市街 地 ・幹線道路沿 道は一定の非 住居系用途を 含めた複合的 な土地利用	・土地地区画整 理事業による 地区全体の都 市施設及び 地区施設の計 画的な整備 ・各住区毎への 公園の適正配 置 ・住区内の通過 交通の排除 ・駐車場の整備	・公園施設等の 整備	・土地地区画整 理事業(事業 中)	
	B-2	養田東地区 (約 6.4ha)	・都市基盤施 設整備と良好 な住宅市街地 の開発	・低層の住宅市 街地 ・幹線道路沿 道は沿道サー ビス施設等の 立地	・民間活力等 による計画的 な面整備 ・浜幹線、尾上 線の整備	・民間活力等 による面整備 の推進 ・関連公共施 設整備の推進	・民間活力等 による面整備 ・街路事業	
稲美町	E-1	菊徳地区 (約 7.6ha)	・都市基盤施 設の整備改善 による良質な 市街地の創出	・比較的住宅 密度の低い低 層住居を中心 とした住宅市 街地	・土地地区画整 理事業 ・民間開発等 による道路、公 園等の面整備	・土地地区画整 理事業 ・民間開発の推 進	・土地地区画整 理事業 ・民間活用等 による面整備	