

諮問第15号

加東市都市計画審議会

東播都市計画都市再開発方針等の変更について（兵庫県決定）（諮問）

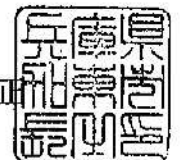
みだしの件について、都市計画法（昭和43年法律第100号）第21条第2項において準用する同法第18条第1項の規定により、兵庫県知事から意見の照会があり、下記のとおり意見回答することについて諮問します。

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7年12月25日

加東市長 岩 根



計 画 書

東播都市計画都市再開発の方針の変更

都市再開発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・高齢化の進展等の社会経済情勢の変化等を踏まえ、計画的な再開発等により都市機能の維持・充実及び良好な住環境の形成を推進し、市街地の健全な発展と秩序ある整備を図るため、都市再開発の方針を本計画のとおり変更する。

東播都市計画都市再開発の方針（案）

1 基本的事項

本方針は、都市計画法第7条の2第1項及び都市再開発法第2条の3第2項の規定に基づき、東播都市計画区域の市街化区域内において、計画的な再開発が必要な市街地の健全な発展と秩序ある整備を図るため、以下の事項を定めるものである。

- ① 計画的な再開発が必要な市街地に係る再開発の目標並びに当該市街地の土地の合理的かつ健全な高度利用及び都市機能の更新に関する方針
- ② 特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区及び当該地区の整備又は開発の計画の概要

2 都市再開発の基本方針

本都市計画区域は、臨海部は播磨臨海工業地帯の一部として重化学工業の集積により発展し、東西を連絡する鉄道の駅周辺を中心に市街地が連なっている。内陸部は、河川や街道沿いの市街地周辺に農山村集落が点在しており、各都市が特色のある地場産業等を有している。

人口減少・高齢化が進展し、持続可能な生活圏の確保が求められる中、防災対策の必要性の増大、都市施設の老朽化、環境・景観への配慮、暮らし方・働き方の変化等を踏まえ、安全で安心な魅力ある都市づくりを目指し、市街地開発事業等のほか、既存ストックの有効活用や民間投資の適切な誘導等により、地域の課題に応じた市街地の整備・改善を推進する。

J R・山陽電鉄明石駅やJ R加古川駅周辺においては、市街地再開発事業等による土地の高度利用を促進し、商業・業務、都市型住宅等の都市機能の充実を図る。

その他の臨海部の主要鉄道駅周辺においては、低未利用地等を活用し、土地の高度利用や都市機能の集積を促進するとともに、都市基盤が未整備の地区では面的整備事業等により土地利用の増進を図る。

住宅と工場が混在する地域においては、住環境と操業環境に配慮した土地利用を誘導するほか、郊外の住宅団地においては、地域コミュニティの再生と施設の再整備を推進する。

防災上課題のある地区については、都市基盤の整備、建築物の防火・不燃化、老朽住宅の建替え等に取り組み、都市の防災性を強化し、居住環境の向上を図る。

3 計画的な再開発が必要な市街地の整備

都市再開発法第2条の3第1項第1号に規定する「計画的な再開発が必要な市街地」に係る再開発の目標並びに当該市街地の土地の合理的かつ健全な高度利用及び都市機能の更新に関する方針を別表1に示す。

あわせて、当該市街地のうち、土地利用の状況等から判断して整備が急がれる地域を「特に整備課題の集中が見られる地域」として示す。

また、都市再開発法第2条の3第2項に規定する「特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区」の整備又は開発の計画の概要等を別表2に示す。

別表 1

計画的な再開発が必要な市街地（法第2条の3第1項第1号）						
市町名	番号	名称 (面積)	再開発の目標	土地の合理的かつ健全な高度利用及び都市機能の更新に関する方針	特に整備課題の集中 が見られる地域 (課題地域)	特に一体的かつ総合的に再開発を促進 すべき地区(法第2条の3第2項)
						番号 地区名(面積)
明石市	A-1	明石 (約 266ha)	- 明石市の都心にふさわしい商業及び文化・レクリエーション機能の集積 - にぎわいと風格のある市街地空間の形成	- 大蔵地区では、丸前駅前や国道沿線の利便性を生かし、地域住民の意向を踏まえながら都市施設の整備に伴った居住環境の改善を図る - 明石地区では、商業・業務の中心エリアとして、にぎわいとろいのある市街地空間の形成を図りつつ、歩行者空間の整備などによるにぎわいとゆとりのある海峡のまち明石としての市街地空間の形成を目指す - 鷹匠地区では、明石駅前の利便性を生かした建築活動の誘導を検討する - 西新町地区では、山陽電気鉄道立体交差第二期事業を生かした周辺整備を進める	大蔵地区 明石地区 鷹匠地区 西新町地区	
明石市	A-2	西明石 (約 218ha)	- 広域交通網の拠点性を生かした都市機能の集積 - 個性とにぎわいのある市街地空間の形成	- 西明石駅を中心とした地域南北が一体となったまちづくりを図る - 東藤江地区では、地域住民の意向を踏まえ居住環境に配慮した建築活動の誘導を検討する	西明石駅周辺地区 東藤江地区	
明石市	A-3	大久保 (約 96ha)	- 駅周辺の一体的な都市基盤の整備 - 良質な住宅や広域的な商業・業務機能の導入 - 個性とにぎわいのある市街地空間の形成	大久保駅周辺の利便性の高い土地利用と南北一体となったまちづくりを進めるため、土地区画整理事業を推進する		A-3-1 大久保駅前地区 (約 35.2ha)
明石市	A-4	東二見 (約 57ha)	- 地域拠点地区にふさわしい都市基盤施設の整備 - 個性とにぎわいのある市街地空間の形成	東二見駅前の利便性を生かした建築活動の誘導を検討する	東二見地区	

計画的な再開発が必要な市街地(法第2条の3第1項第1号)					
市町名	番号	名称 (面積)	再開発の目標	土地の合理的かつ健全な高度利用及び都市機能の更新に関する方針	特に整備課題の集中 が見られる地域 (課題地域)
明石市	A-5	明舞 (約 78ha)	健全な郊外住宅地の形成	明舞団地まちづくり計画に基づき、老朽住宅用地の建替え更新、空き住宅等を活用した地域再生を進める	特に一体的かつ総合的に再開発を促進すべき地区(法第2条の3第2項)
加古川市 高砂市	B-1 C-1	宝殿 (約 84ha)	- 地域の拠点機能強化 - 遊休地の有効利用 - 交通結節点機能の強化 - 個性的かつ魅力的な都市景観の形成 - 居住環境の向上 - 幹線道路の整備	- JR宝殿駅南地区では、土地の高度利用を促進し、地域の拠点機能の更新を図る - 個性的かつ魅力的な都市景観の形成を図る - 地区西部の住宅地では、生活利便施設の維持等により、利便性・快適性の高い住環境の形成を図る - 幹線道路の整備を推進するとともに、沿道サービス施設の立地を誘導する	地区名(面積)
加古川市	B-2	加古川 (約 218ha)	- 加古川市の都心としての機能の集積と強化 - 良好な中高層住宅地の形成 - 交通結節点機能の強化 - 個性的かつ魅力的な都市景観の形成 - 居住環境の向上 - 幹線道路の整備	- JR加古川駅南側では、土地の高度利用を推進し、都心としての賑わい創出に向け、商業・業務機能の誘導とともに、滞在に繋がる公共公益機能の導入及び駅前居住の推進を図る - JR加古川駅北側では、駅前広場等の整備効果に併せ、土地の高度利用を促進し、商業・業務機能の更新、拡充を図るとともに、低未利用地の高度利用及び駅前居住の推進と、居住環境の利便性向上や生活支援機能の誘導を目指す - 駅南西地区では、区画道路、公園等を整備するとともに、老朽木造住宅を更新し、中高層住宅の立地を誘導する。また、回遊性の確保と魅力ある集客拠点づくりを進め、商業機能の強化を図る - 国道2号沿道地区では、拡幅整備に併せた良好な街区形成を図るとともに、土地の高度利用を図るべく、中高層化及び商業・業務施設の立地を誘導する - 住宅地では、区画道路、公園等を整備するとともに、老朽木造住宅を更新し、中高層住宅の立地を誘導する - ゆとりある都市空間を創出し、個性的かつ魅力的な都市景観の形成を図る - 幹線道路の整備を推進するとともに、沿道サービス施設の立地を誘導する	JR加古川駅北地区 (約 24.6ha) 篠原地区 (約 1.4ha)

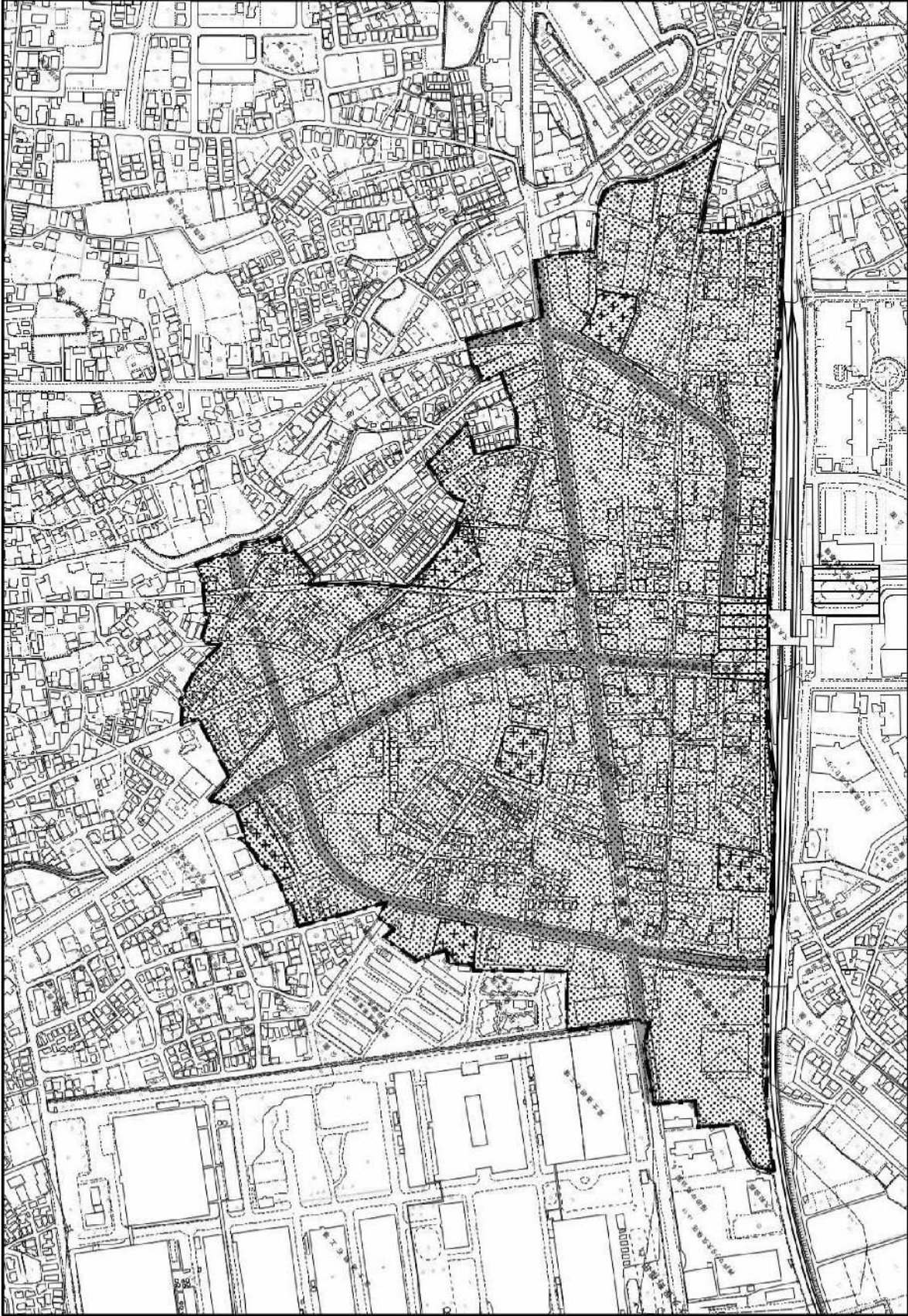
計画的な再開発が必要な市街地(法第2条の3第1項第1号)					
市町名	番号	名称 (面積)	再開発の目標	土地の合理的かつ健全な高度利用及び都市機能の更新に関する方針	特に整備課題の集中 が見られる地域 (課題地域)
					特に一体的かつ総合的に再開発を促進 すべき地区(法第2条の3第2項)
					番号
					地区名(面積)
加古川市	B-3	東加古川 (約101ha)	- 加古川市の副都心としての商業・業務機能の強化及び文教施設の集積を生かした魅力ある副都心の形成 - 良好な中高層住宅地の形成 - 交通結節点機能の強化 - 個性的かつ魅力的な都市景観の形成 - 居住環境の向上 - 幹線道路の整備	- JR 東加古川駅南側では、土地の高度利用を促進し、都市機能の更新、拡充を図る - JR 東加古川駅北側では、周辺の居住環境に配慮しつつ、都市機能の強化を図る - 野口地区では、主要生活道路の整備を促進する - 個性的かつ魅力的な都市景観の形成を図る - 幹線道路の整備を推進するとともに、沿道サービス施設の立地を誘導する	野口地区
加古川市	B-4	浜の宮 (約134ha)	- 地域の拠点機能強化 - 良好な住宅地の形成 - 交通結節点機能の強化 - 個性的かつ魅力的な都市景観の形成 - 幹線道路の整備	- 山陽電鉄尾上の松駅、浜の宮駅周辺では、地域の拠点機能の更新を図る - 池田地区及び養田東地区では、区画道路、公園等を整備するとともに、良好な住宅の建設を促進する - 幹線道路の整備を推進するとともに、沿道サービス施設の立地を誘導する	池田地区 養田東地区
加古川市	B-5	別府 (約101ha)	- 加古川市の副都心としての商業機能の集積 - 良好な住宅地の形成 - 交通結節点機能の強化 - 個性的かつ魅力的な都市景観の形成 - 居住環境の向上	- 山陽電鉄別府駅周辺では、土地の高度利用を促進し、商業機能の集積を図る - 北部の住宅地では、区画道路、公園等を整備するとともに、土地の高度利用を図るべく、中高層住宅の立地を誘導する - 新野辺東地区では、道路等を整備するとともに、老朽木造住宅を更新し、良好な住宅の建設を促進する - 個性的かつ魅力的な都市景観の形成を図る	山陽電鉄別府駅周辺地区 新野辺東地区
高砂市	C-2	米田東 (約85ha)	- 遊休地の有効利用 - 居住環境の向上 - 防災構造の強化 - 公園の整備	- 幹線道路の沿道サービス施設の立地を誘導する - 都市基盤整備による防災避難路の設置等居住環境の改善を行う - 住工混在の解消を図る	米田北東地区

計画的な再開発が必要な市街地(法第2条の3第1項第1号)						
市町名	番号	名称 (面積)	再開発の目標	土地の合理的かつ健全な高度利用及び都市機能の更新に関する方針	特に整備課題の集中 が見られる地域 (課題地域)	特に一体的かつ総合的に再開発を促進 すべき地区(法第2条の3第2項)
						番号
高砂市	C-3	山電 曽根駅周辺 (約 179ha)	・居住環境の向上 ・防災構造の強化	・都市基盤整備による防災避難路の設置等居住環境の改善を行う	立場地区	
高砂市	C-4	山電 伊保～荒井 (約 69ha)	・幹線道路の整備 ・居住環境の向上 ・土地利用の高度化 ・防災構造の強化	・土地の高度利用、都市基盤整備の推進により交通ターミナル機能の向上、商業機能の充実、居住環境の改善を図る ・幹線道路の整備を推進するとともに沿道サービス施設の立地を誘導する ・都市基盤整備による防災避難路の設置等居住環境の改善を行う	山陽電鉄伊保駅北 地区 山陽電鉄荒井駅北 地区	
高砂市	C-5	山電 高砂駅 南地区 (約 93ha)	・中枢機能の強化 ・優れた都市景観の形成 ・公共・公益施設の充実 ・幹線道路の整備 ・居住環境の向上 ・防災構造の強化	・土地の高度利用、都市基盤整備の推進により交通ターミナル機能の向上、商業機能の充実、防災避難路の設置等居住環境の改善を行う ・幹線道路の整備を推進するとともに沿道サービス施設の立地を誘導する ・都市基盤整備による防災避難路の設置等居住環境の改善を行う ・住工混在の解消を図る	山陽電鉄高砂駅南 地区	
播磨町	D-1	上山駅北 (約 6.0ha)	・播磨町の都市拠点としてふさわしい都市基盤施設の整備 ・地域の玄関口にふさわしいまちづくり ・住民と連携・協働しながらのまち再生	・「にぎわい拠点」と位置付け、駅周辺のポテンシャルを生かした都市基盤施設の整備、土地の有効・高度利用を促進する ・広域地域の生活文化の核となり、広域を意識した玄関口にふさわしいまちづくりを目指す	上山駅前	

別表 2

市町名	番号	特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区及び当該地区の整備又は開発の計画の概要(法第2条の3第2項)						おおむね5年以内の実施予定の事業	おおむね5年以内に決定(変更)予定の都市計画
		地区名 (面積)	地区整備の主たる目標	土地利用計画	建築物更新の方針	施設整備の方針	再開発促進の措置		
明石市	A-3-1	大久保駅前地区 (約 35.2ha)	・駅前にあふさわしい利便性の高い良好な市街地の形成 ・都市基盤の整備と土地の高度利用	・商業・業務・住宅	・建築物の中高層化及び防災不燃化の促進	・幹線道路の整備 ・区画道路の整備 ・公園の整備 ・下水道の整備	・土地区画整理事業の決定	・土地区画整理事業(事業中)	
加古川市	B-2-1	JR加古川駅北地区 (約 24.6ha)	・加古川市の都心としての機能の集積と強化 ・利便性の高い市街地住宅の供給 ・駅前広場等の都市施設の整備 ・個性的かつ魅力的な都市景観の形成	・商業・業務機能、住宅地 ・土地の高度利用	・商業・業務施設及び公共公益機能の導入 ・住宅の更新による中高層化 ・良好な景観形成	・都市計画道路及び区画道路の整備 ・駅前広場の整備 ・公園の整備	・公共団体による整備	・土地区画整理事業(事業中)	
加古川市	B-2-2	篠原地区 (約 1.4ha)	・利便性の高い市街地住宅の供給 ・個性的かつ魅力的な都市景観の形成 ・都市施設の整備	・商業・業務機能、住宅地 ・土地の高度利用	・住宅の更新による中高層化及び防火不燃化の促進 ・良好な景観形成	・都市計画道路及び区画道路の整備 ・公園の整備	・公共団体による整備 ・民間企業による整備	・優良建築物等整備事業など	

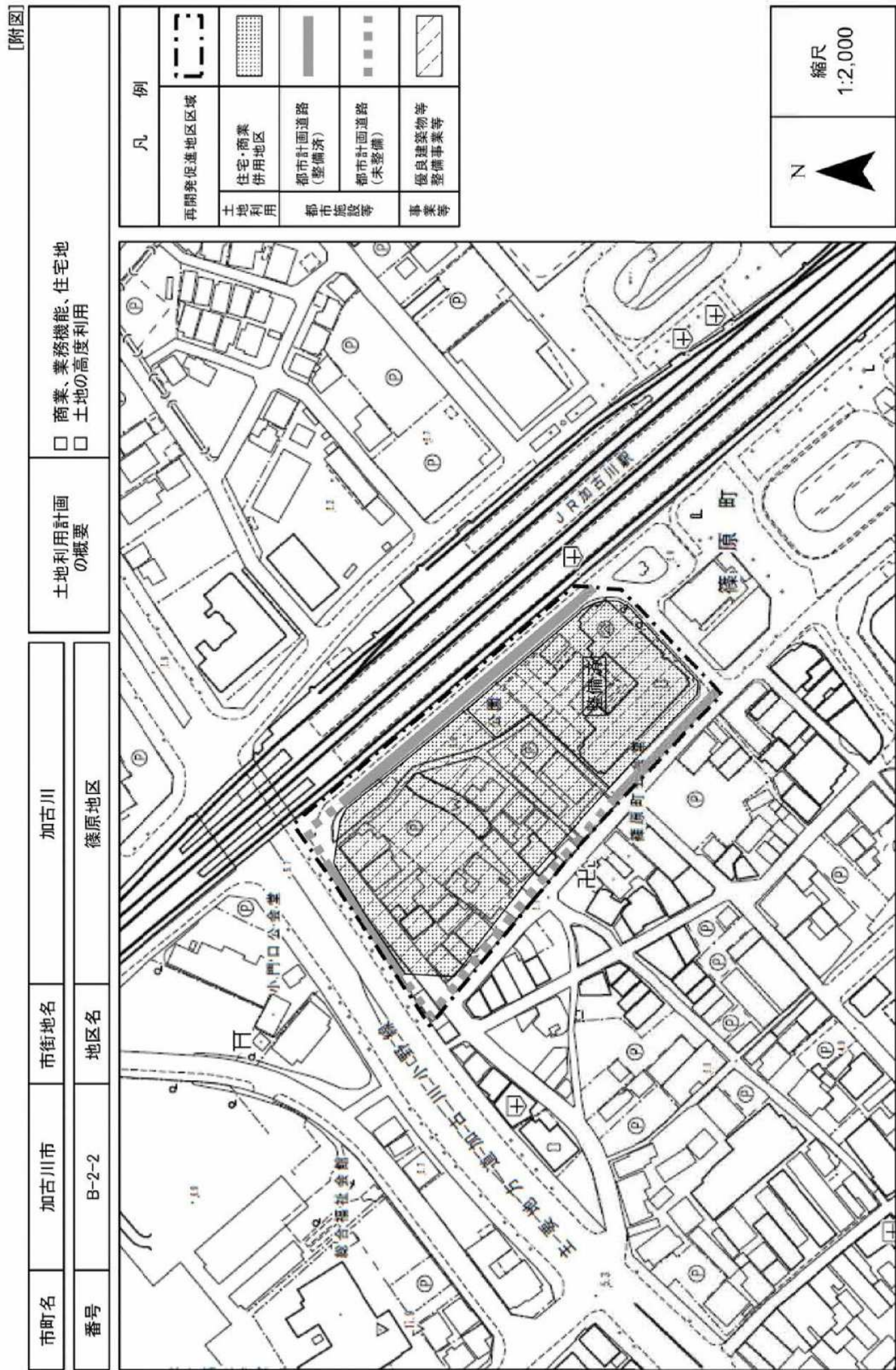
市町名	明石市	市街地名	大久保	土地利用計画 の概要	☐ 商業・住宅
番号	A-3-1	地区名	大久保駅前地区		



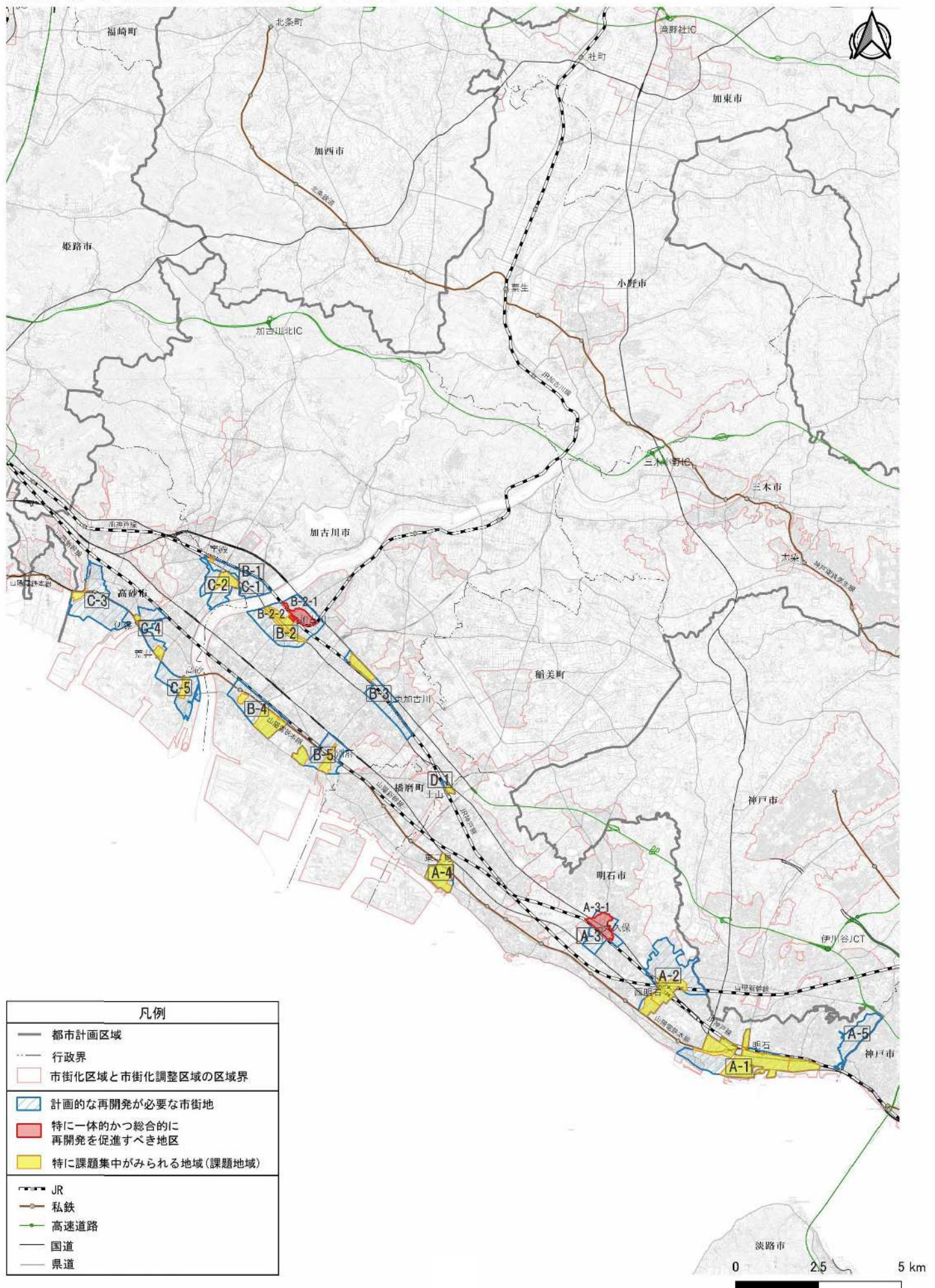
凡 例	
再開発促進地区区域	
土地利用	住宅・商業 併用地区
都市施設等	都市計画道路 (整備済)
	都市計画道路 (未整備)
	駅前広場
	公園・緑地等
事業等	土地区画整理 事業
	再開発促進 地区に同じ

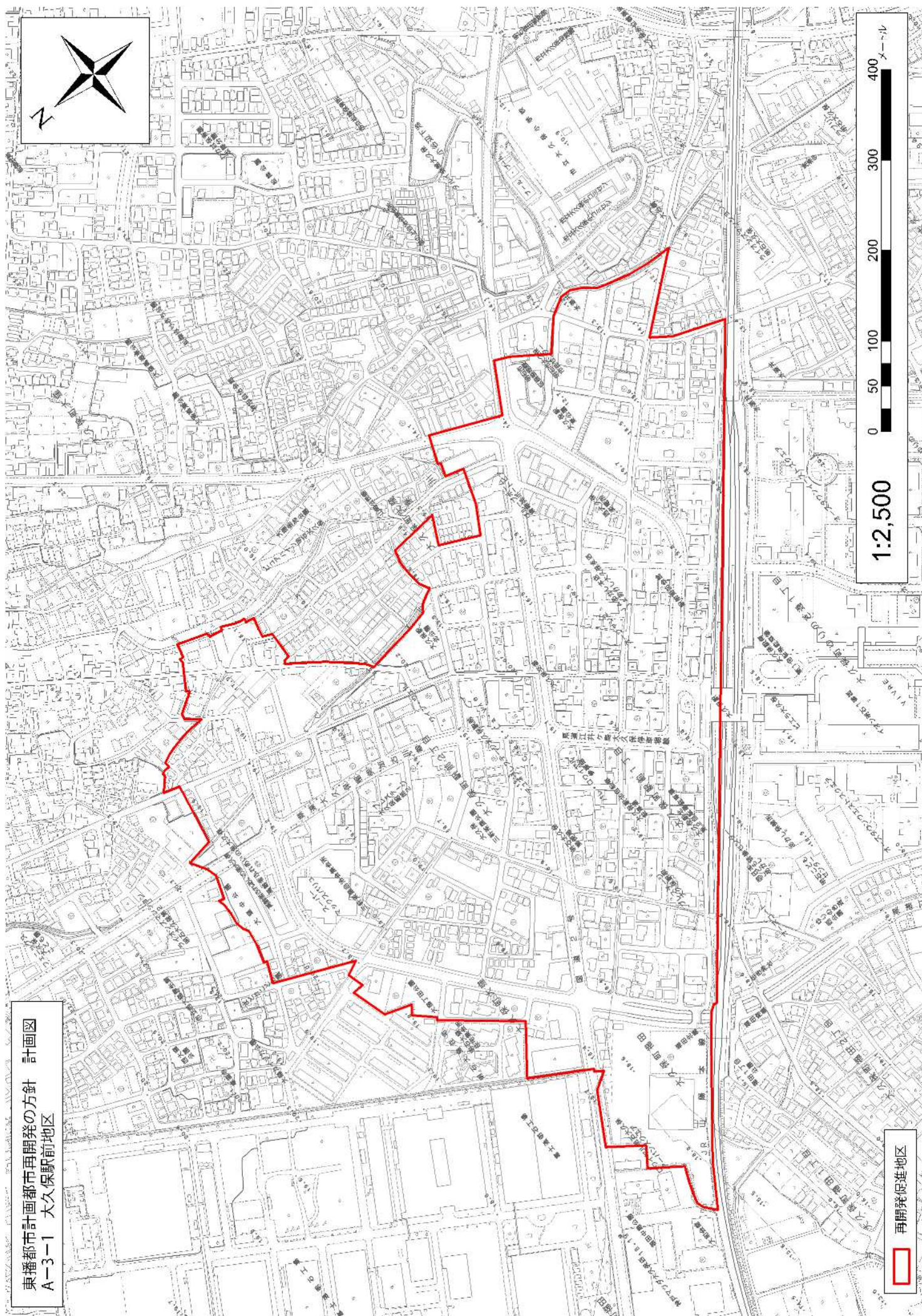
縮尺
1:6,000

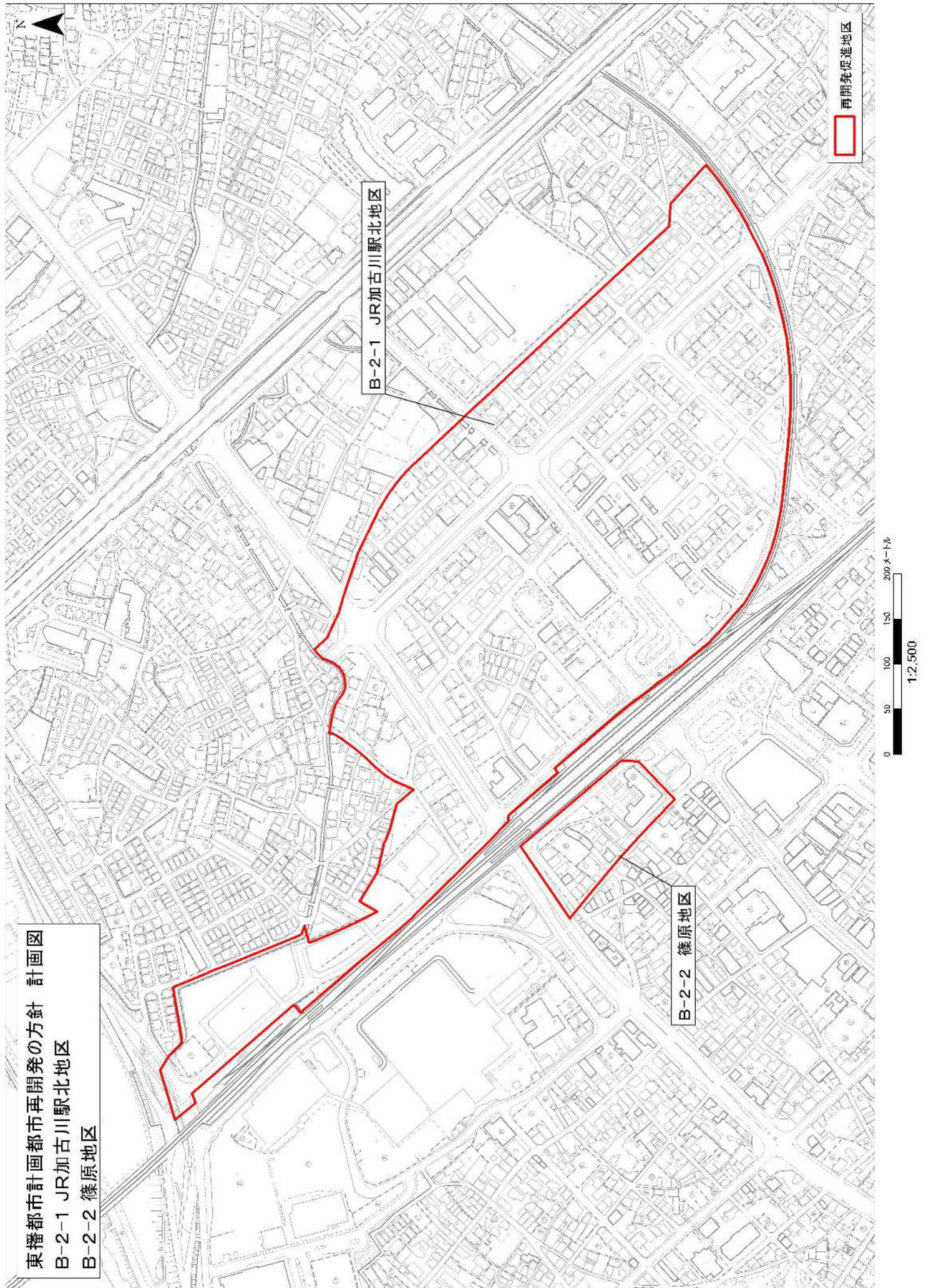




東播都市計画都市再開発の方針 位置図







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・高齢化の進展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（以下「大都市法」という。）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（大都市法第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。

人口減少に伴い、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（大都市法第4条第1項第1号）

臨海部の主要な鉄道駅周辺では、中高層を中心とした良好な住宅市街地の形成を図るため、面的整備事業等の円滑な推進に努めるとともに、民間による開発行為を適切に誘導する。

その他の地域では低層を中心としたゆとりある住宅地とするなど、地区の特性に応じた住宅地を誘導する。

また、生活利便施設の確保や公共交通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とともに、地区計画の活用などにより、周辺に配慮した良好な住環境の確保及び都市景観の保全を図る。

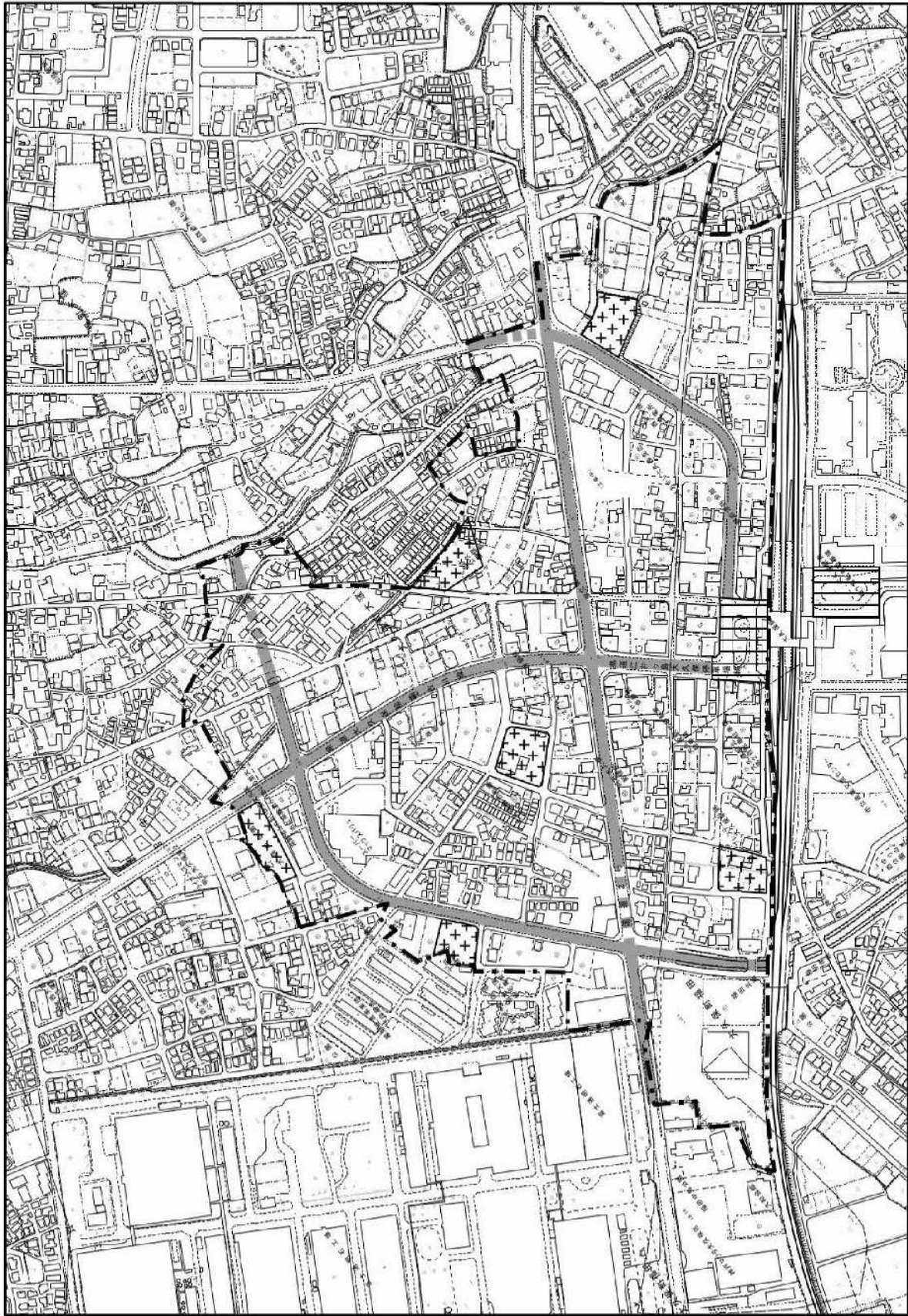
4 重点地区（大都市法第4条第1項第2号）

「兵庫県住生活基本計画」（令和4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

重点地区及び当該地区の整備又は開発の計画の概要(大都市法第4条第1項第2号)							
市町名	番号	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
明石市	A-1	大久保駅前 地区 (約 35.2ha)	・駅前にあ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	・二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区画整理事業の推進	・土地区画整理事業(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	・土地区画整理事業(事業中)
加古川市	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前面整備 ・浜岸線、尾上線の整備	・民間活力等による前面整備の推進 ・関連公共施設整備の推進	・民間活力等による前面整備 ・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好な市街地の創出	・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	・二地区画整理事業 ・民間開発等による道路、公園等の前面整備	・土地区画整理事業 ・民間開発の推進	・土地区画整理事業(事業中) ・民間活力等による前面整備

市町名	明石市	番号	A-1	重点地区名	大久保駅前地区	重点供給地域名	大久保駅前地区
-----	-----	----	-----	-------	---------	---------	---------



凡 例	
重点地区区域	
都市計画道路 (整備済)	
都市計画道路 (未整備)	
駅前広場	
公園・緑地等	
重点地区 (同じ)	
都市施設等	
事業等	

縮尺
1:6,000

市町名	加古川市	番号	B-1	重点地区区名	加古川駅北地区	重点供給地域名	加古川駅北地区
-----	------	----	-----	--------	---------	---------	---------

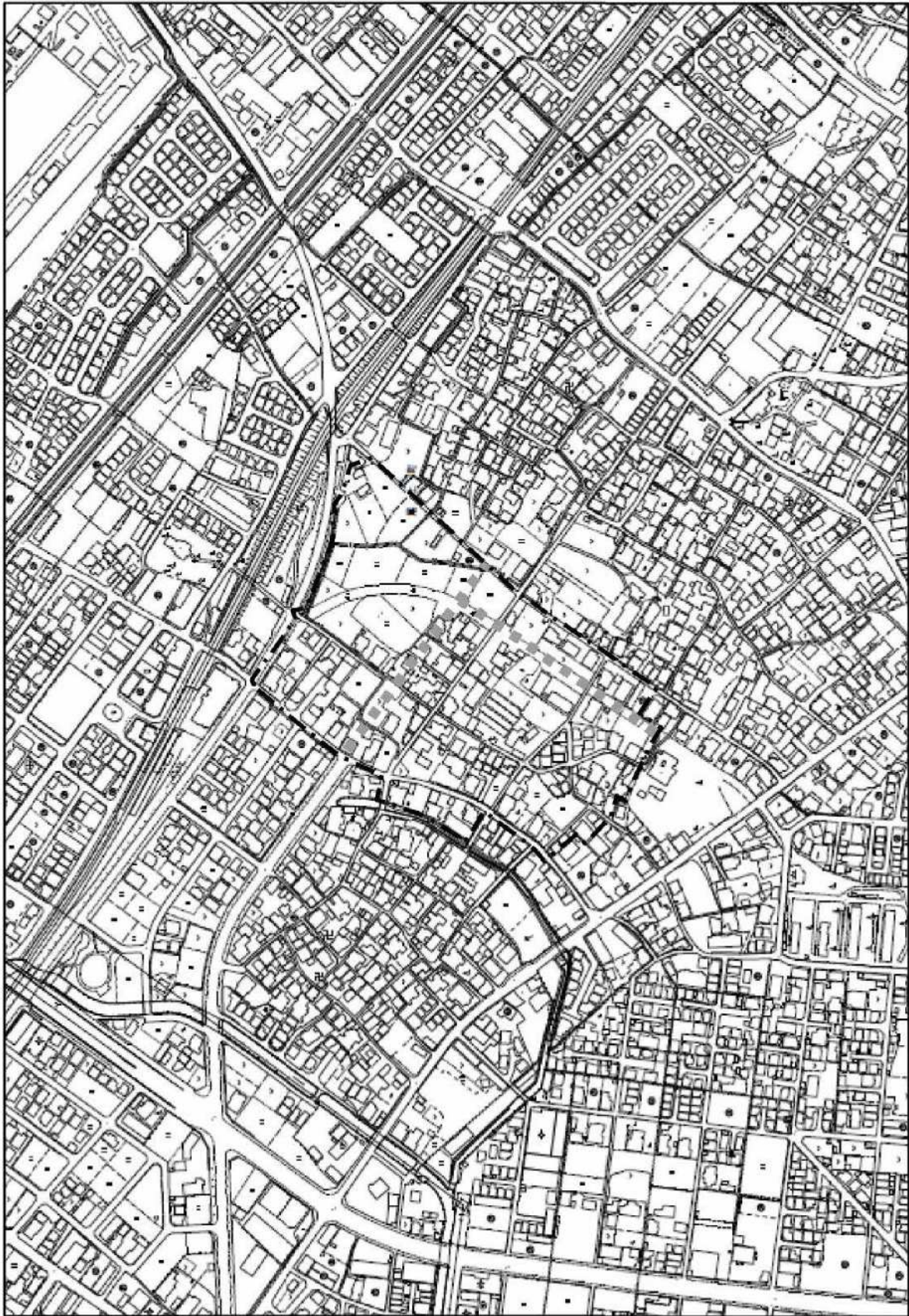


凡 例	
重点地区区域	
都市計画道路 (整備済)	
都市計画道路 (未整備)	
駅前広場	
公園・緑地等	
土地区画整理 事業	重点地区 に同じ
都市施設等	

N

縮尺
1:8,000

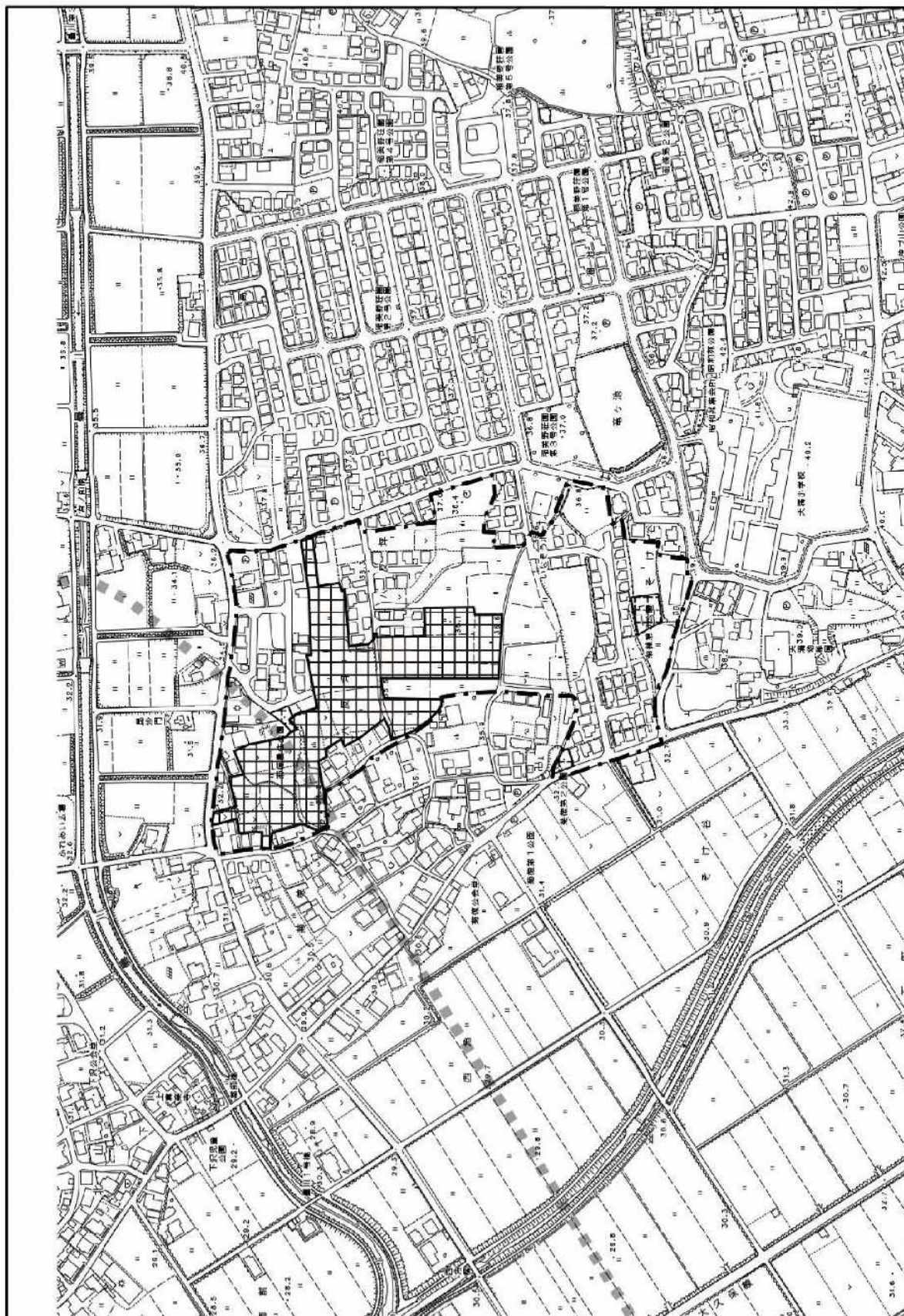
市町名	加古川市	番号	B-2	重点地区区名	養田東地区	重点供給地域名	養田東地区
-----	------	----	-----	--------	-------	---------	-------



凡 例	
重点地区区域	
都市施設等	
都市計画道路(未整備)	
土地区画整理事業	
重点地区に同じ	

N	縮尺 1:5,000
---	---------------

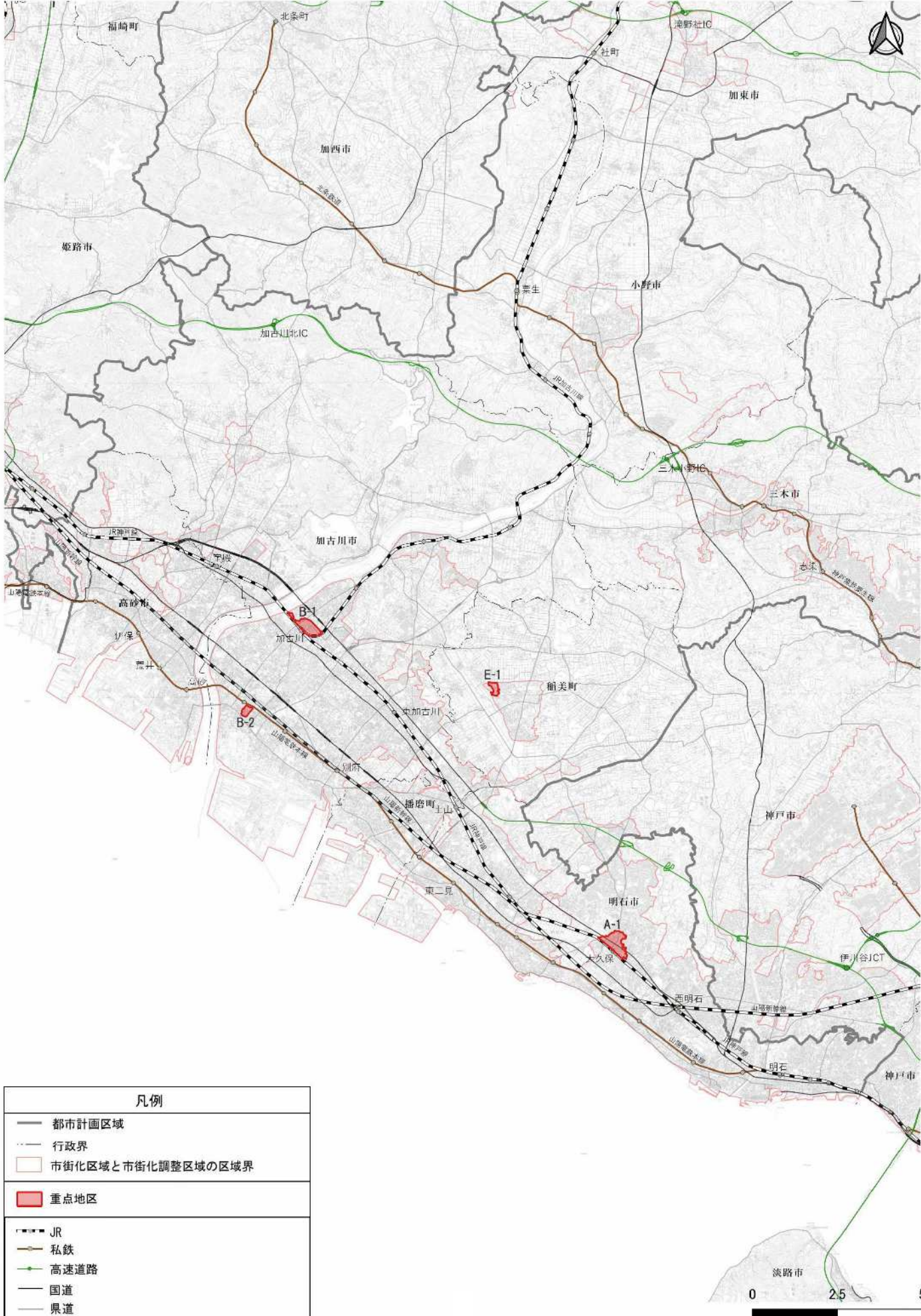
市町名	稲美町	番号	E-1	重点地区名	菊徳地区	重点供給地域名	菊徳地区
-----	-----	----	-----	-------	------	---------	------

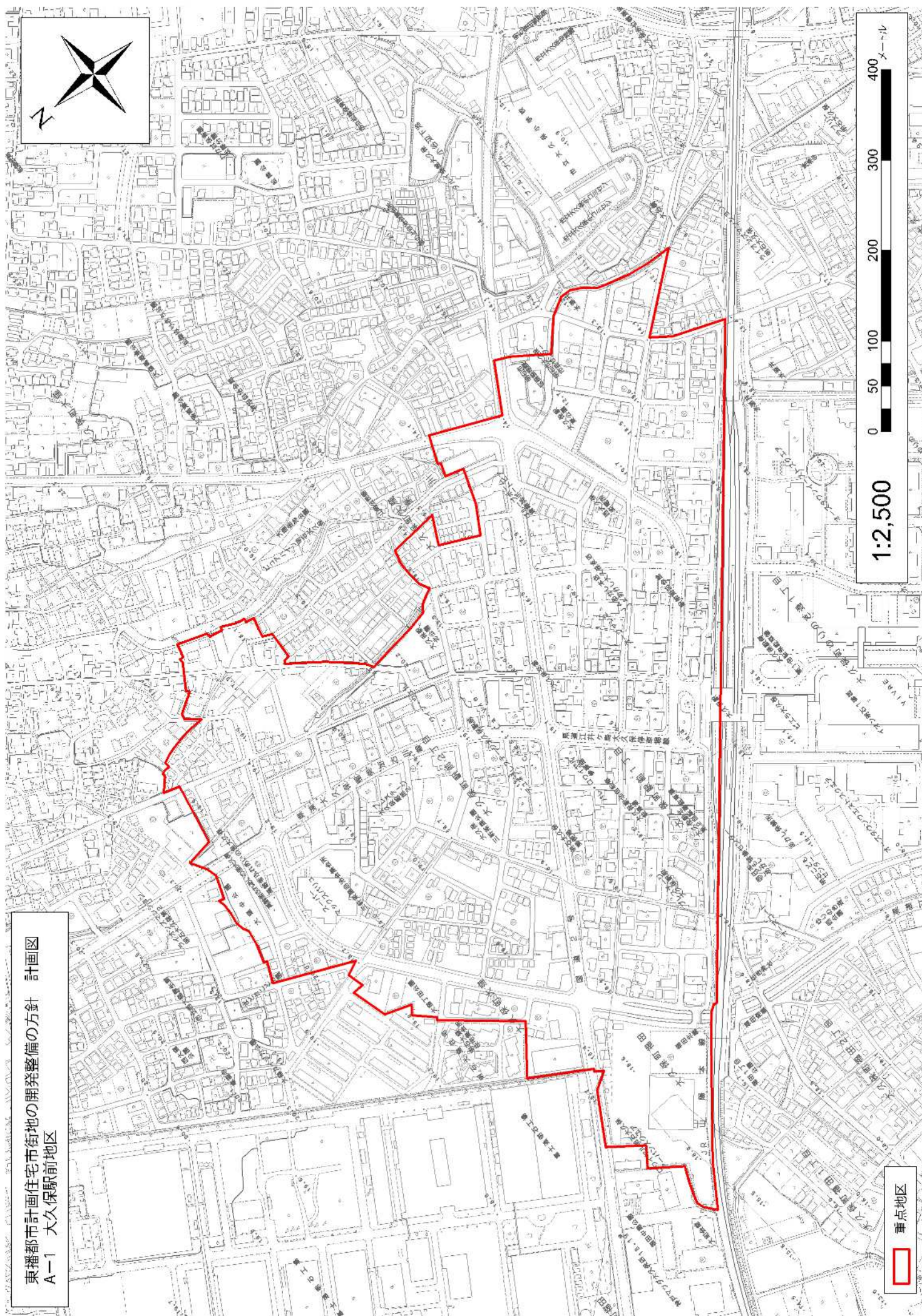


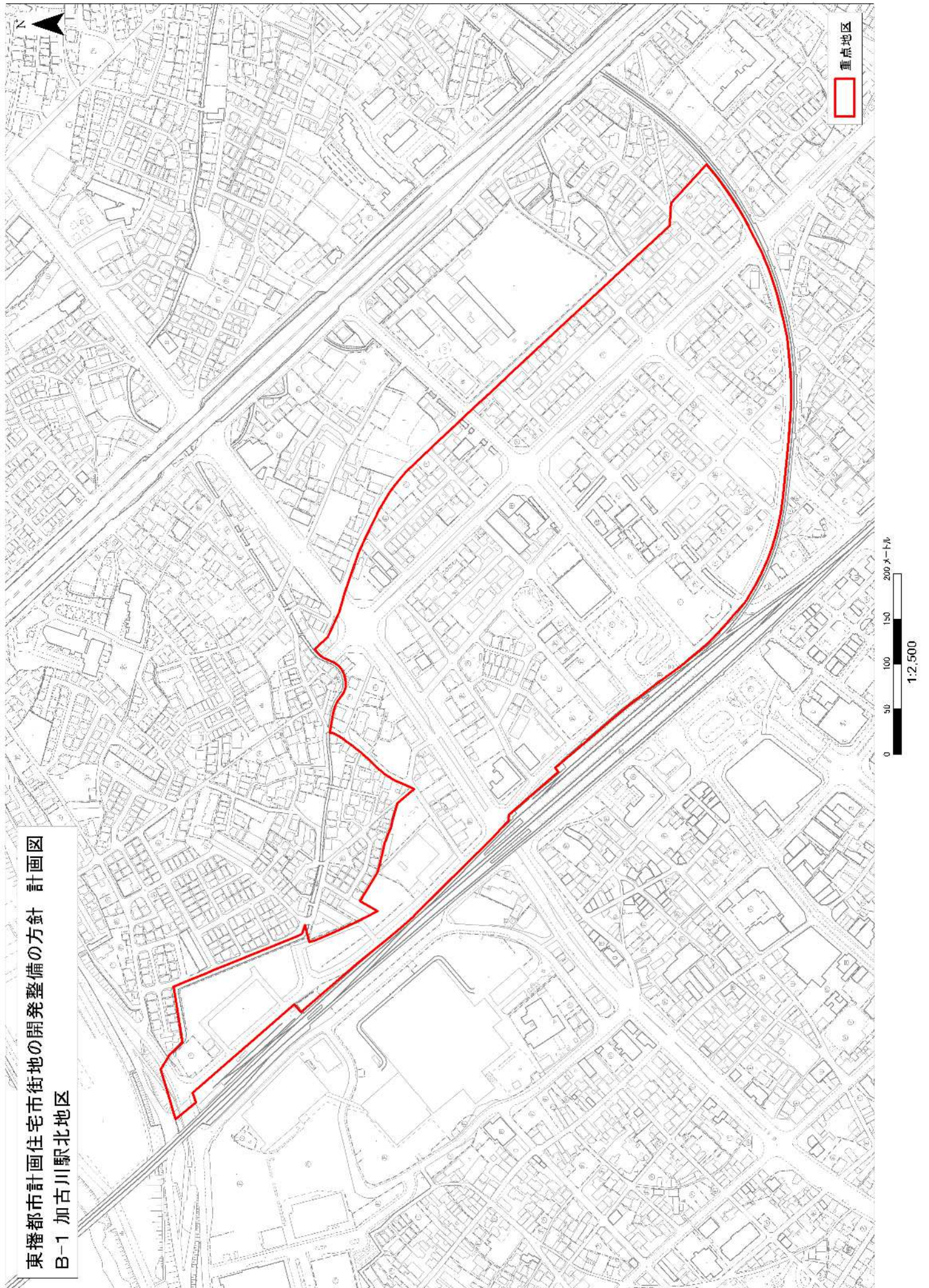
凡 例	
重点地区区域	
都市計画道路 (未整備)	
都市施設等	
公園・緑地等	
土地区画整理 事業等	

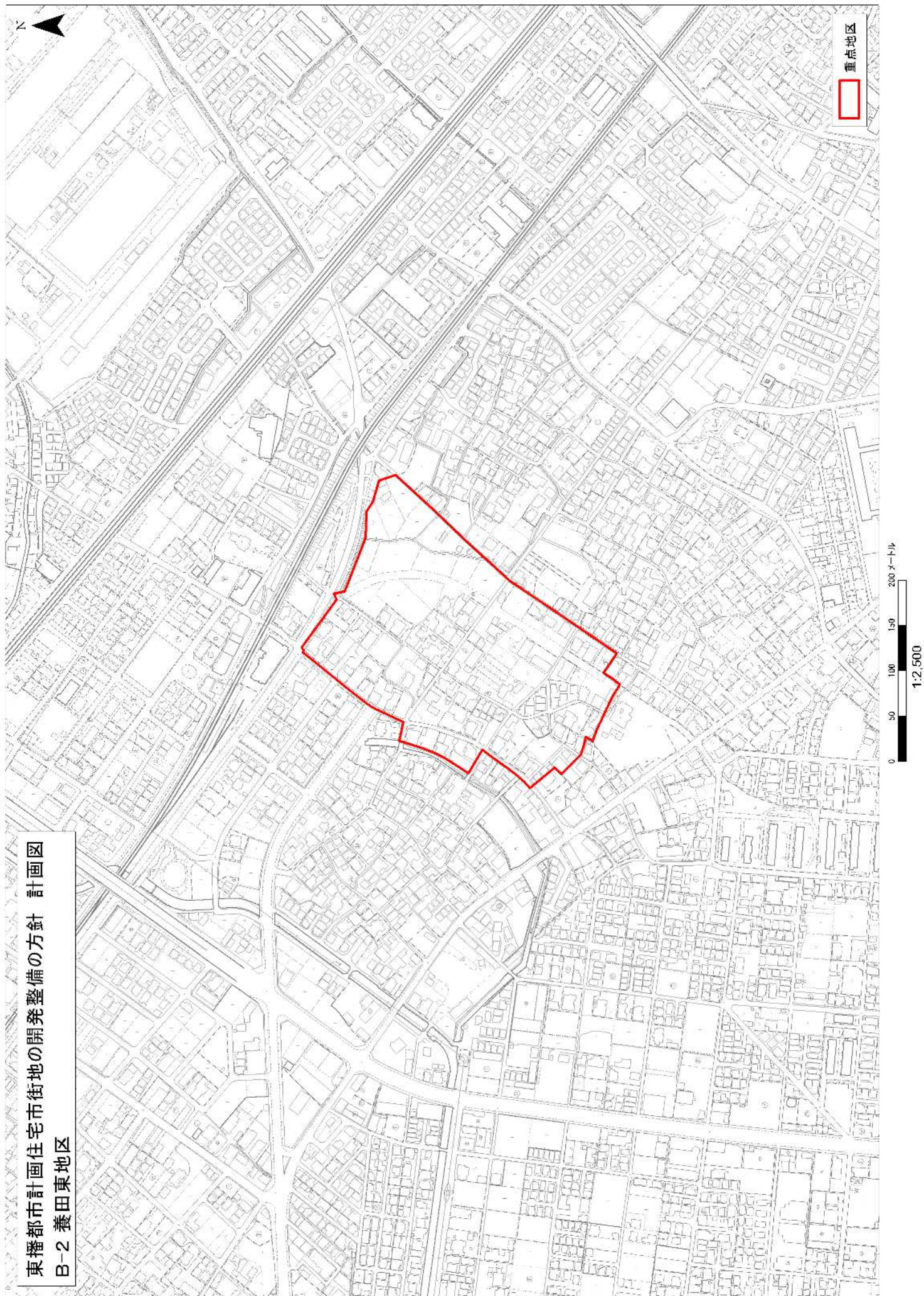
N	縮尺 1:5,000
---	---------------

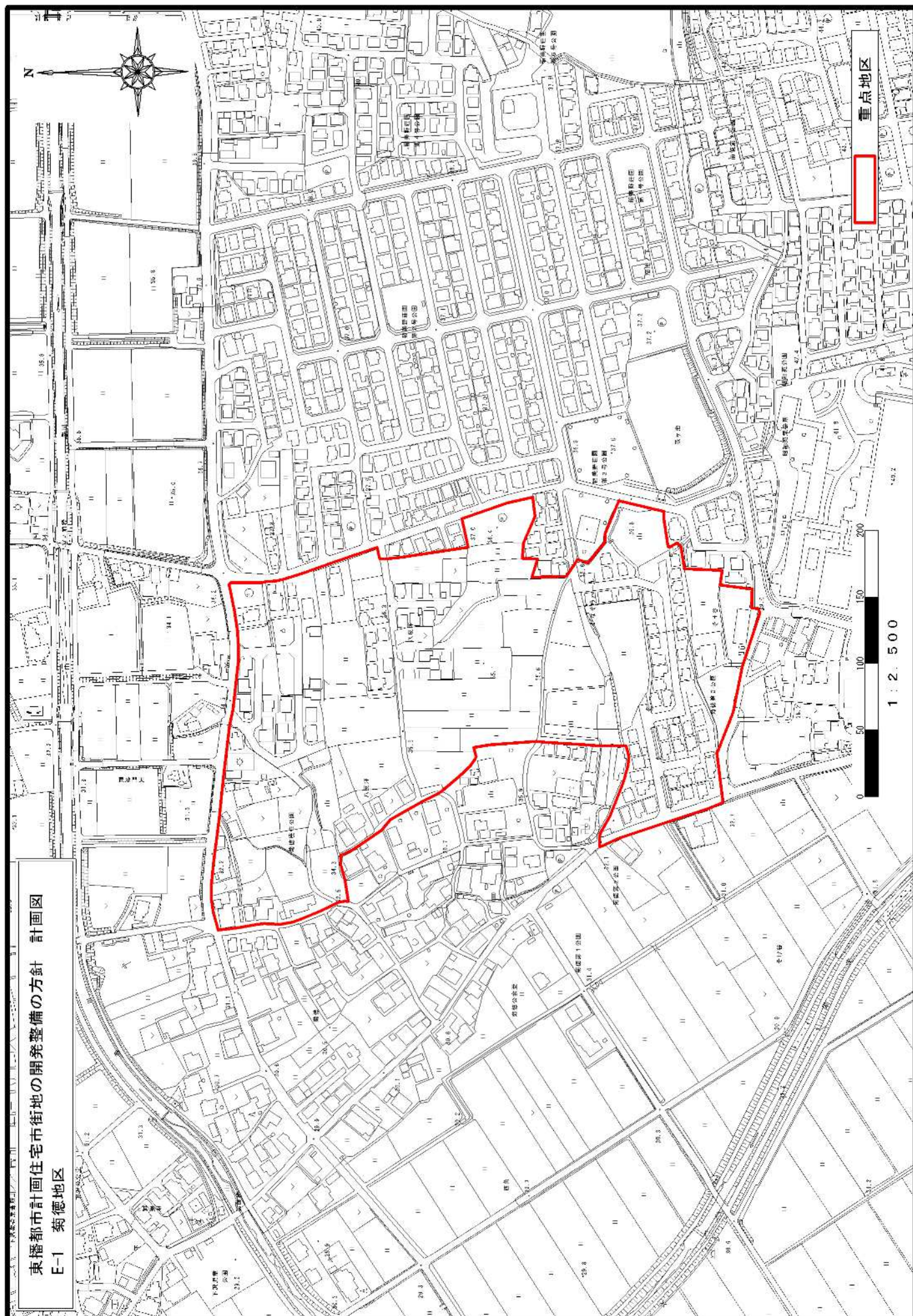
東播都市計画住宅市街地の開発整備の方針 位置図











計 画 書

東播都市計画防災街区整備方針の変更

防災街区整備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

密集市街地の防災性の向上に向け、密集市街地の計画的な開発整備等による防災街区の整備により安全で安心な市街地の形成を図るため、防災街区整備方針を本計画のとおり変更する。

東播都市計画防災街区整備方針（案）

1 基本的事項

本方針は、都市計画法第7条の2第1項及び密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律（以下「密集法」という。）第3条第1項の規定に基づき、東播都市計画区域の市街化区域における密集市街地内の各街区を防災街区として整備するため、以下の事項を定めるものである。

- ① 特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区（以下「防災再開発促進地区」という。）及び当該地区の整備又は開発の計画の概要
- ② 防災公共施設の整備及びこれと一体となって延焼防止上及び避難上確保されるべき機能（特定防災機能）を確保するための建築物等の整備に関する計画の概要

2 防災街区整備の方針

本都市計画区域は、高度経済成長を通じて、人口及び産業の急激な集積により市街地が拡大してきたが、都市施設が未整備なままの旧市街地等で建築物の老朽化が進んでいるなど、防災上の課題を持つ密集市街地が存在している。

これらの市街地については、防火・準防火地域、地区計画等の規制誘導手法や、市街地開発事業、耐震改修事業等の各種事業を活用しつつ、建築物の建替え等による耐震化・不燃化、延焼防止及び避難に有効な道路、公園等の防災施設の整備等に取り組むことで、安全で安心な市街地の形成を図る。

また、密集した町家等の歴史的なまちなみが地域の魅力の一つとなっている地区については、避難路や防災広場の優先的な確保を図りつつ、可能な限り歴史的景観の保全等を図る。

3 防災再開発促進地区等の整備

密集市街地のうち、防災再開発促進地区に位置付ける地区及び当該地区の整備又は開発の計画の概要を別表1に示す。

また、防災再開発促進地区に次いで、優先的に地域住民に対して防災・減災に対する知識の普及や意識の高揚を図り、協働で防災性の向上に努める必要がある地域を課題地域とし、その整備方針の概要を別表2に示す。

4 防災公共施設の整備

特定防災機能を確保するために整備されるべき主要な道路、公園等の公共施設を防災公共施設として位置付け、その整備等の概要を別表3に示す。

別表 1

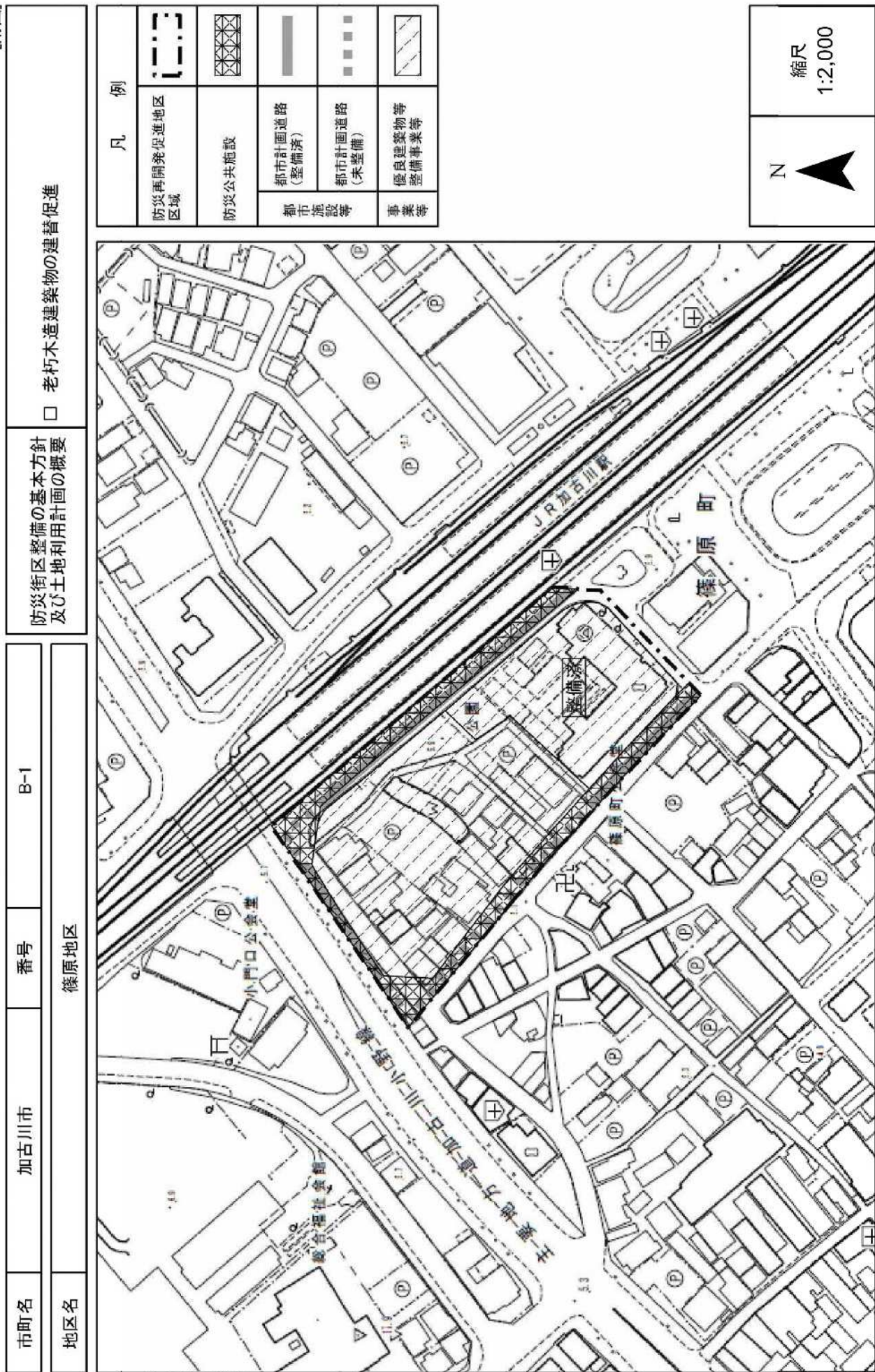
防災再開発促進地区及び当該地区の整備又は開発の計画の概要(密集法第3条第1項第1号)										
市町名	番号	地区名 (面積)	地区の再開発、整備等 の主たる目標	防災街区の整備に関する 基本的方針その他の 土地利用計画の概要	建築物の更新の方針	都市施設、地区防災施設及び地区施設の整備 方針	再開発の促進のための 公共及び民間の役割、 条件の整備等の措置	おおむね5年以内に 実施予定の公共 施設整備事業、面 積的整備事業等の計 画概要	おおむね5年以内に 決定(変更)予定の 都市計画	その他特記すべき 事項
加古川市	B-1	篠原地区 (約1.4ha)	・地元との連携による密集市街地の居住環境の整備と防災性の向上 ・利便性の高い市街地住宅の供給 ・個性のかつ魅力的な都市景観の形成 ・都市施設の整備	・老朽木造建築物等の建替え促進 ・商業、業務機能、住宅地 ・土地の高度利用	・住宅の更替による中高層化及び防火不燃化の促進 ・良好な景観形成	・都市計画道路及び区画道路の整備 ・公園の整備	・優良建築物等整備事業などによる居住環境の整備	・優良建築物等整備事業など		

別表 2

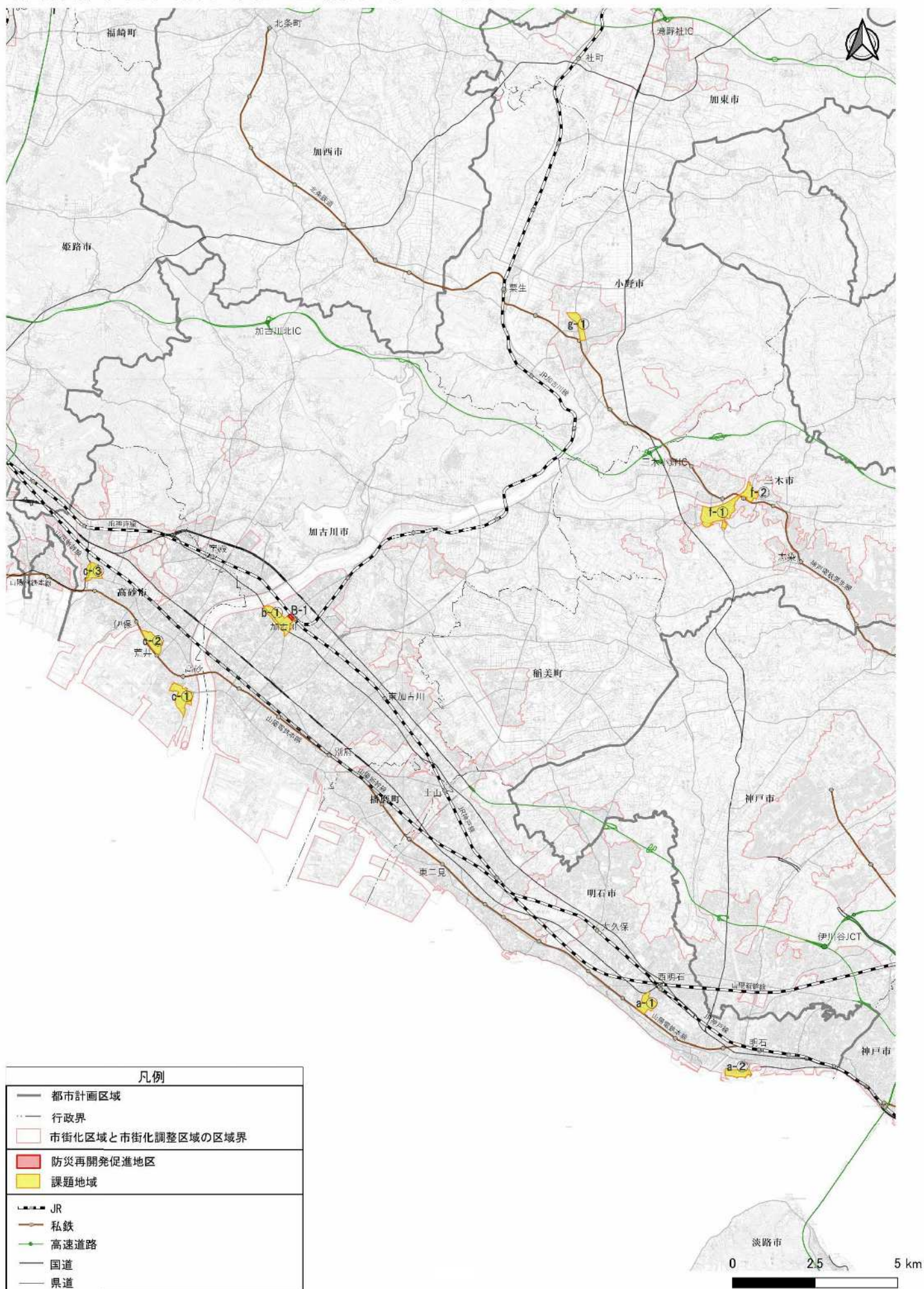
市町名	番号	名称	整備方針
明石市	a-①	東藤江地区	・老朽建造建築物の建替え促進 ・延焼危険性の解消 ・生活道路の改良
明石市	a-②	新浜地区	・老朽建造建築物の建替え促進 ・延焼危険性の解消 ・生活道路の改良
加古川市	b-①	JR 加古川駅南西地区	・道沿、公園等の公共施設の整備 ・老朽建造密集住宅地の更新
高砂市	c-①	山電高砂駅南部	・オーブンスペース等を創出した地域住民の避難地や防災活動拠点の整備 ・避難及び防災活動上重要な道路の沿道建築物の耐震化及び不燃化の促進
高砂市	c-②	山電荒井駅西部	・防災機能を持つ公園等のオーブンスペースの整備 ・避難及び防災活動上重要な道路の沿道建築物や集落内の木造建築物の耐震化及び不燃化の促進
高砂市	c-③	山電曽根駅北部	・オーブンスペースの確保、地域住民の避難地の整備充実 ・避難及び防災活動上重要な道路の沿道建築物の耐震化及び不燃化の促進
三木市	f-①	福井1・2・3丁目、本町2・3丁目地区	・古いまちなみなどの歴史的資源の保存と防災対策の両立 ・啓発活動(防災訓練、教育) ・消火栓設置、防災資機材の整備、住まいの簡易耐震診断の実施及び、住宅耐震改修工事への助成 ・空き家対策の推進 ・密集市街地におけるローカルルール の策定
三木市	f-②	本町1丁目、府内町、芝町地区	・古いまちなみなどの歴史的資源の保存と防災対策の両立 ・啓発活動(防災訓練、教育) ・消火栓設置、防災資機材の整備、住まいの簡易耐震診断の実施及び、住宅耐震改修工事への助成 ・空き家対策の推進 ・密集市街地におけるローカルルール の策定
小野市	g-①	上本町、本町一丁目及び東本町周辺	・救援・避難路確保を図るための生活道路、狭隘道路の拡幅整備 ・防災公園・広場整備による安全空間確保 ・木造老朽建築物の耐震・不燃化建築物への更新の促進 ・既存地域コミュニティ施設等を整備し、地域防災拠点施設の充実

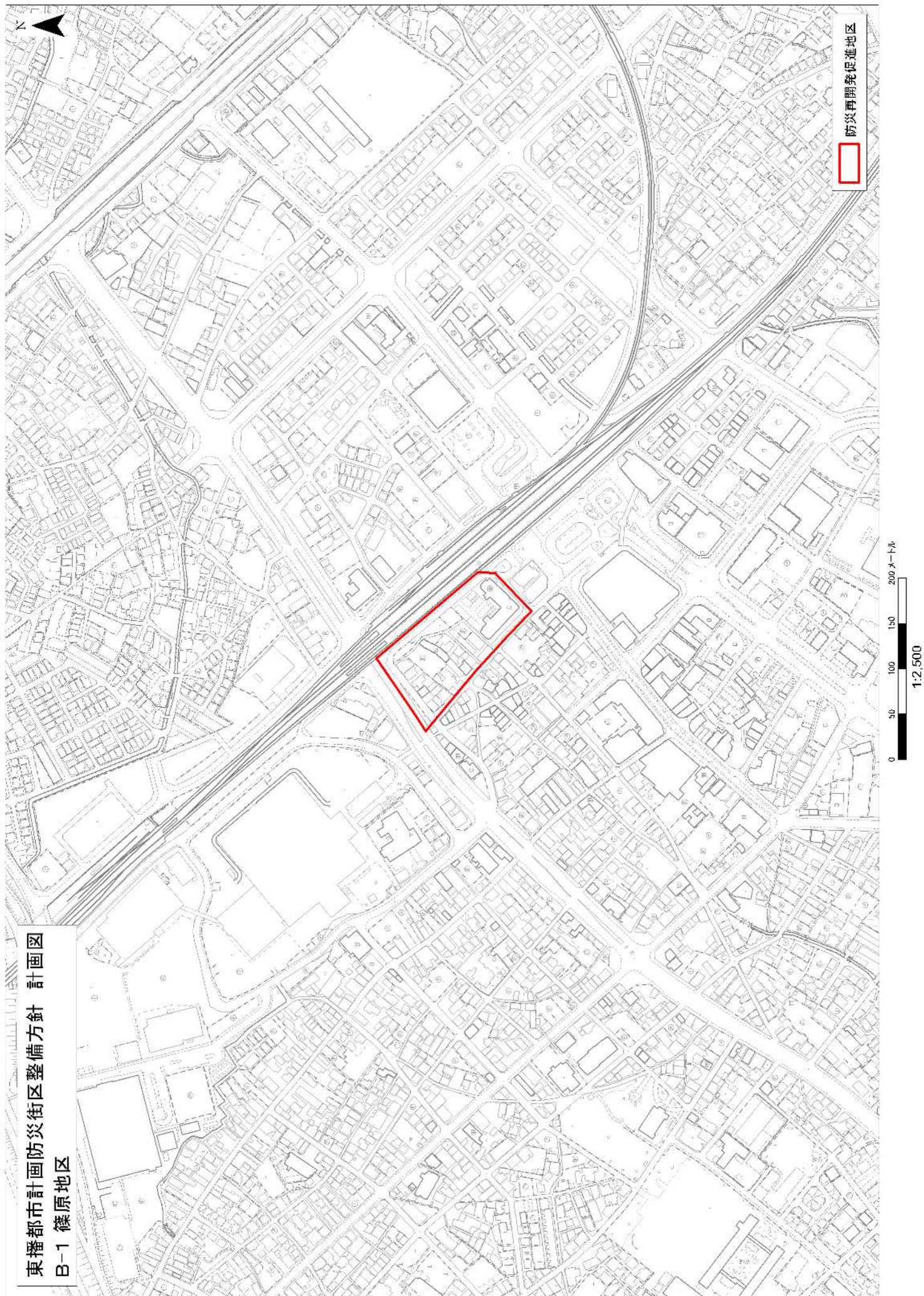
別表 3

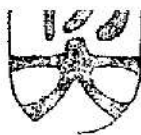
市町名	整備する防災公共施設の種類	防災公共施設の整備の方針	整備スケジュール	備考
加古川市	・都市計画道路(篠原西線) ・都市計画道路(区画3号線、一部整備済) ・都市計画道路(加古川別府港線、整備済)	・密集市街地の居住環境改善と防災性の向上	・優良建築物等整備事業などに併せて整備する(篠原西線)	B-1 篠原地区



東播都市計画防災街区整備方針 位置図







諮問第16号

加東市都市計画審議会

東播都市計画区域区分の変更について（兵庫県決定）（諮問）

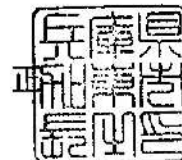
みだしの件について、都市計画法（昭和43年法律第100号）第21条第2項において準用する同法第18条第1項の規定により、兵庫県知事から意見の照会があり、下記のとおり意見回答することについて諮問します。

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7年12月25日

加東市長 岩根



計 画 書

東播都市計画区域区分の変更

都市計画区域区分を次のように変更する。

1 市街化区域と市街化調整区域との区分

「総括図及び計画図表示のとおり」

2 人口フレーム

単位：千人

年 次		令和 2 年	令和 12 年
区 分	都市計画区域内人口	888	845
	市街化区域内人口	760	737
	配分する人口	—	732
	保留する人口	—	5
	（特定保留）	—	0
	（一般保留）	—	5

理 由

「別添理由書のとおり」

理 由 書

東播都市計画区域においては、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため、市街化区域と市街化調整区域との区分（以下「区域区分」という。）を昭和 46 年に定めた後、おおむね 5 年に一度の一斉見直しを行っており、今回第 9 回の一斉見直しを行うものである。

将来的な土地利用を見据え、計画的な市街地整備が確実に行われる区域を市街化区域へ編入するとともに、加西市域における新たな都市計画区域の指定に伴い区域区分を廃止するため、本計画のとおり区域区分を変更するものである。

東播都市計画区域区分の変更の概要

区域区分を変更する地区の概要は、別表 1 及び別図のとおり

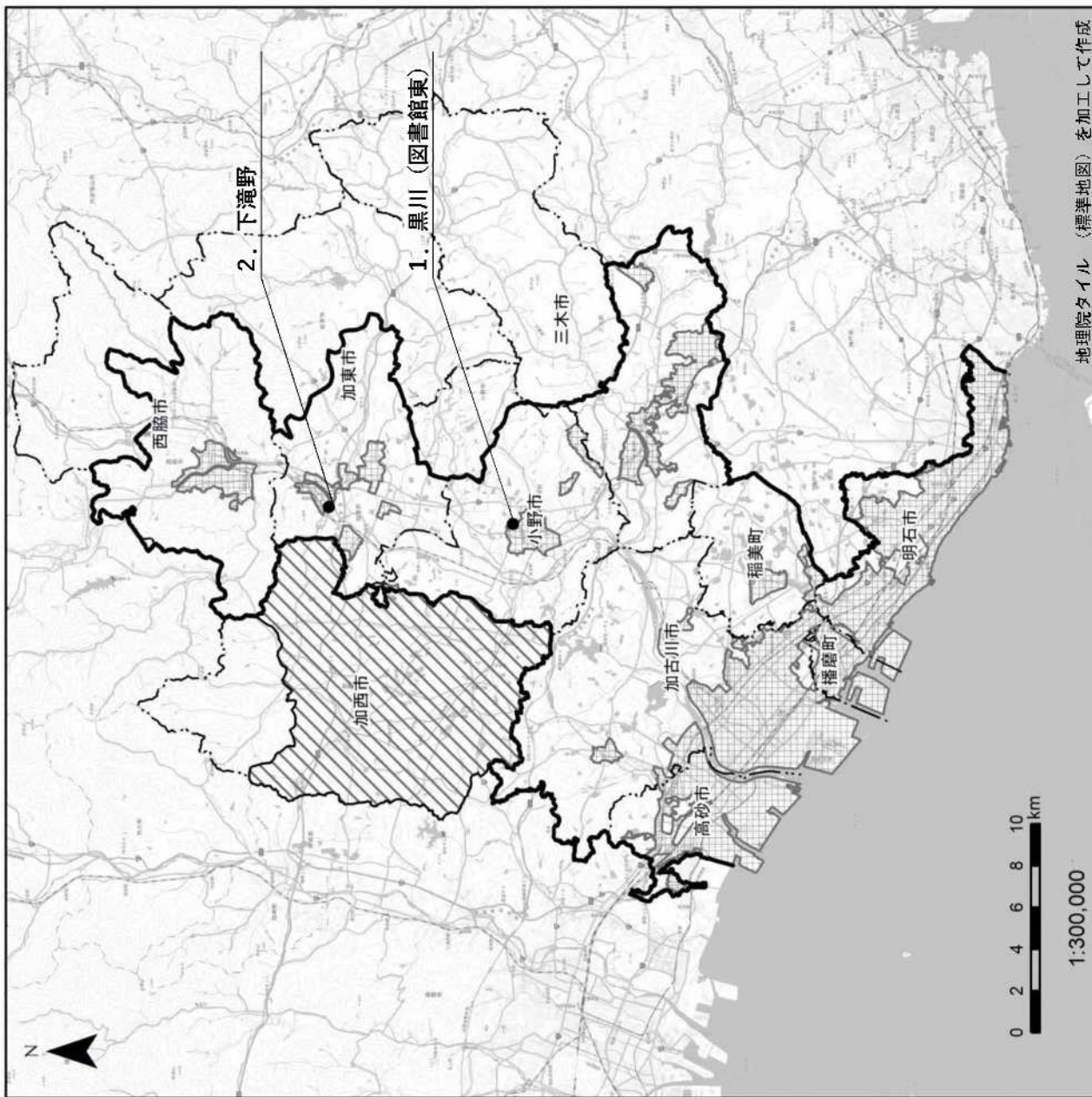
また、区域区分を廃止する地区は別表 2 のとおり。

別表 1

市町名	番号	地区の名称	変更概要
小野市	1	黒川（図書館東）	市街化区域に編入
加東市	2	下滝野	市街化区域に編入

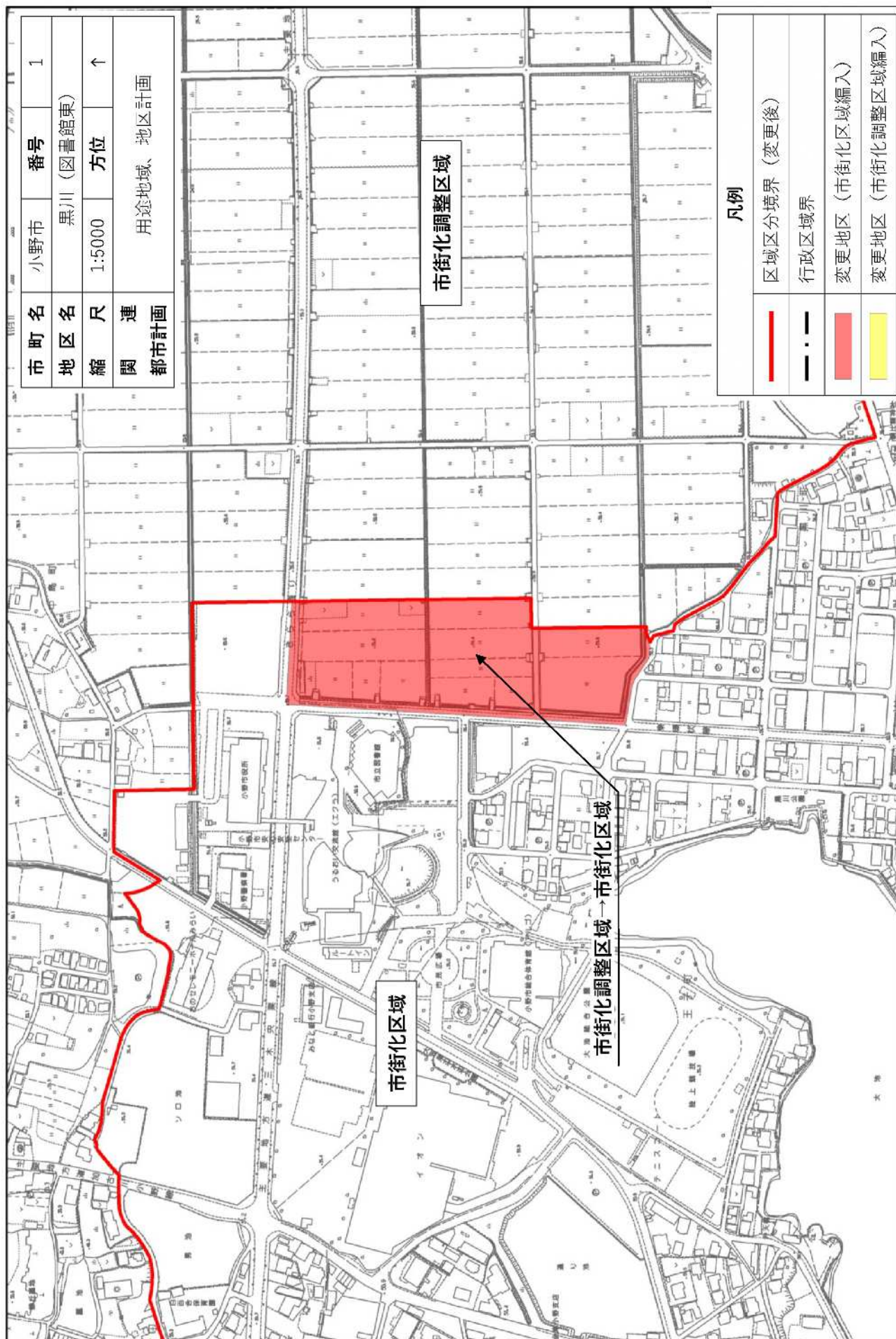
別表 2

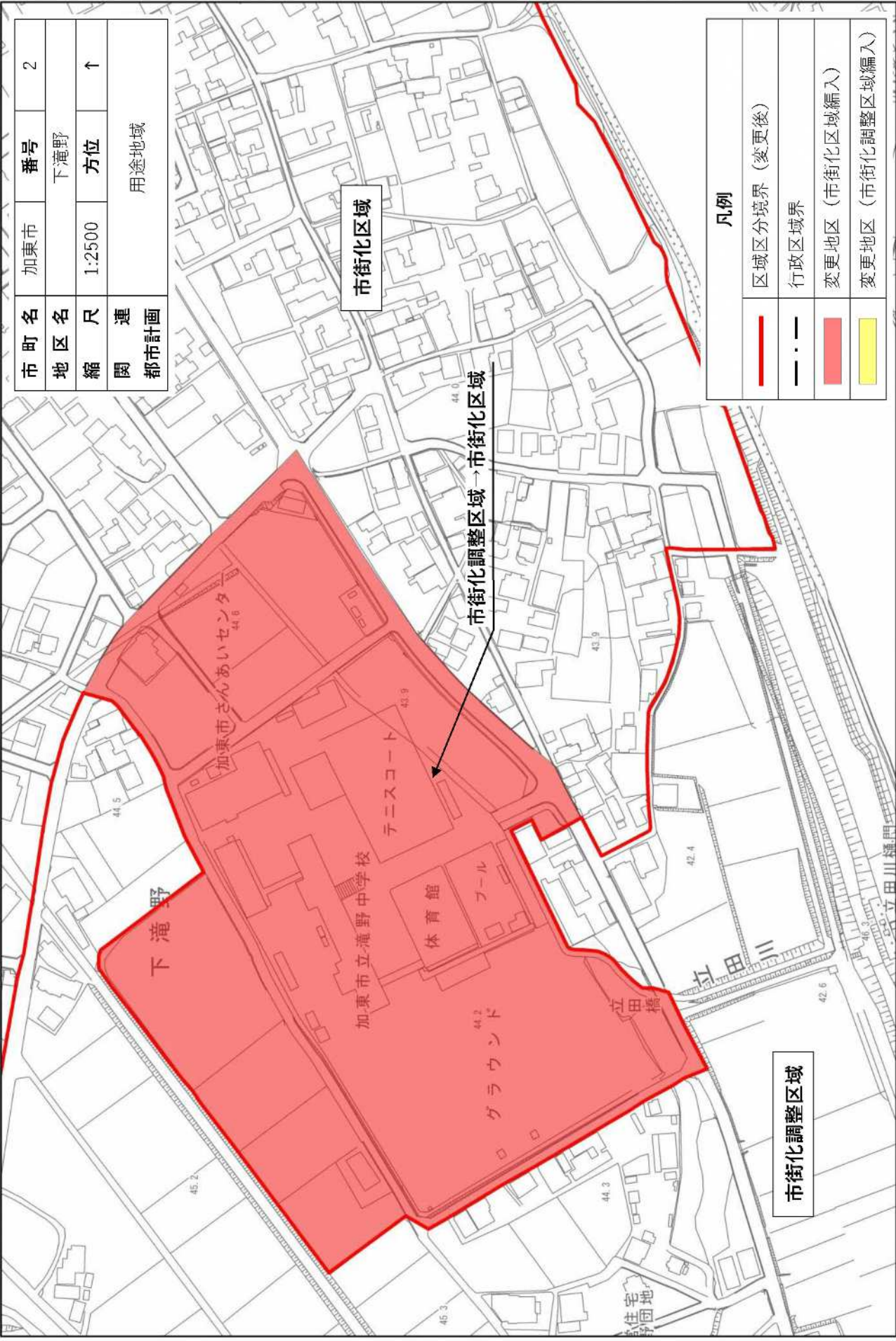
市町名	廃止する地区	変更概要
加西市	加西市における都市計画区域全域	市街化区域と市街化調整区域との区分を廃止



凡例

- 今回、市街化区域に編入を予定している区域
- 今回、市街化調整区域に編入を予定している区域
- ◆ 今回、市街化区域の境界を調整する区域
- ▨ 今回、市街化区域と市街化調整区域の区分の廃止を予定している区域
- 都市計画区域界
- 市町界
- ▤ 現在の市街化区域



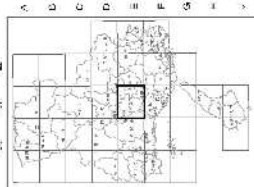


兵庫県
都市計画総括図(1)

(用途地域、市道線)

E-3

(市道、市道)



都市計画区域番号

(市道、市道線)

3234-00 3234-07

3234-08 3234-27

市道

市道

市道

市道

市道

市道

市道

市道

市道

市道

市道

市道

市道

市道

市道

市道

市道

市道

市道

市道

市道

市道

市道

市道

市道

市道

市道

市道

市道

市道

市道

市道

市道

市道

市道

市道

市道

市道

市道

市道

市道

市道

市道

市道

市道

市道

市道

市道

市道

市道

市道

市道

市道

市道

市道

市道

市道

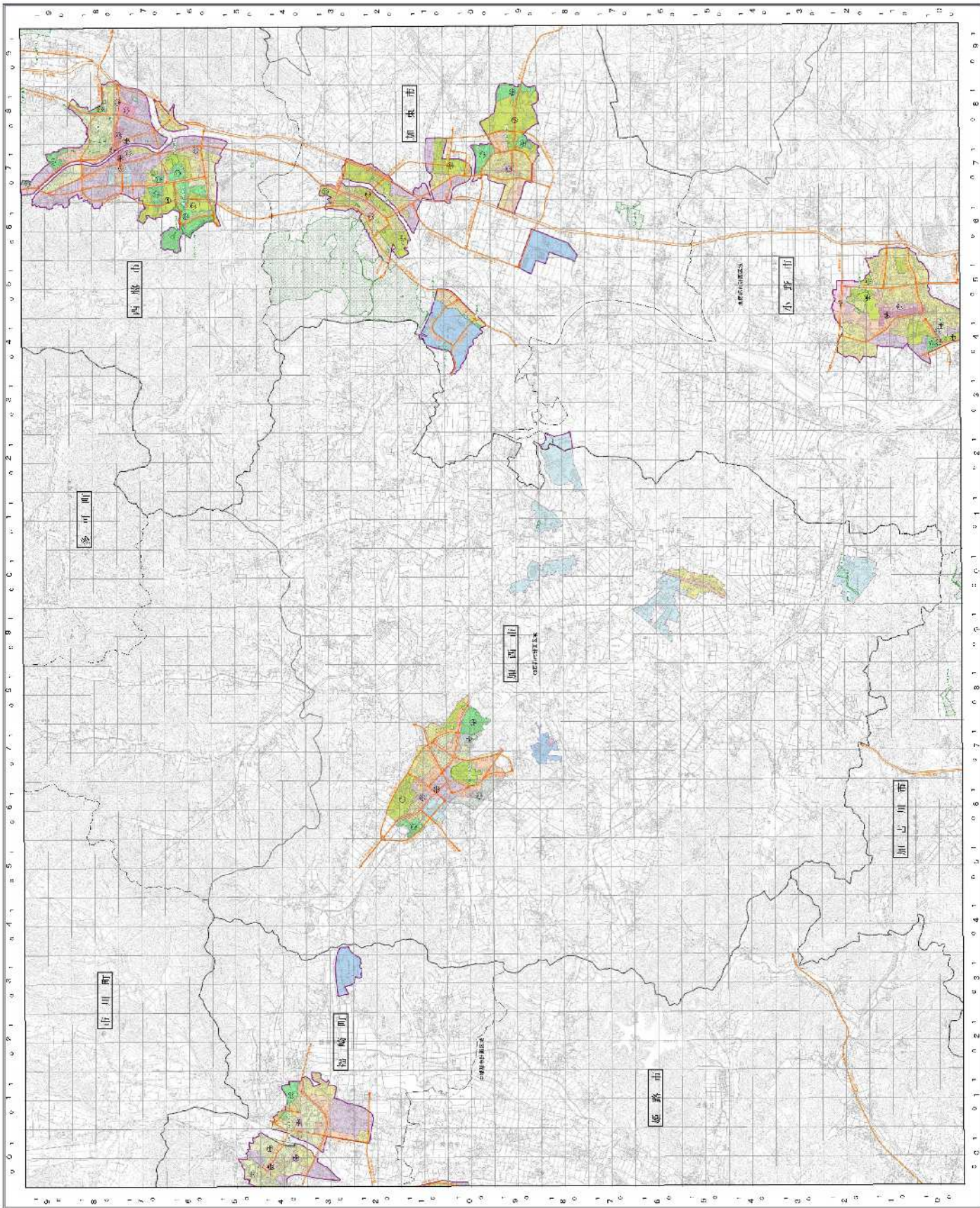
市道

市道

市道

市道

市道



兵庫県 都市計画総括図(1)

(用途地域、市道線)

E-3

(市道、市道)

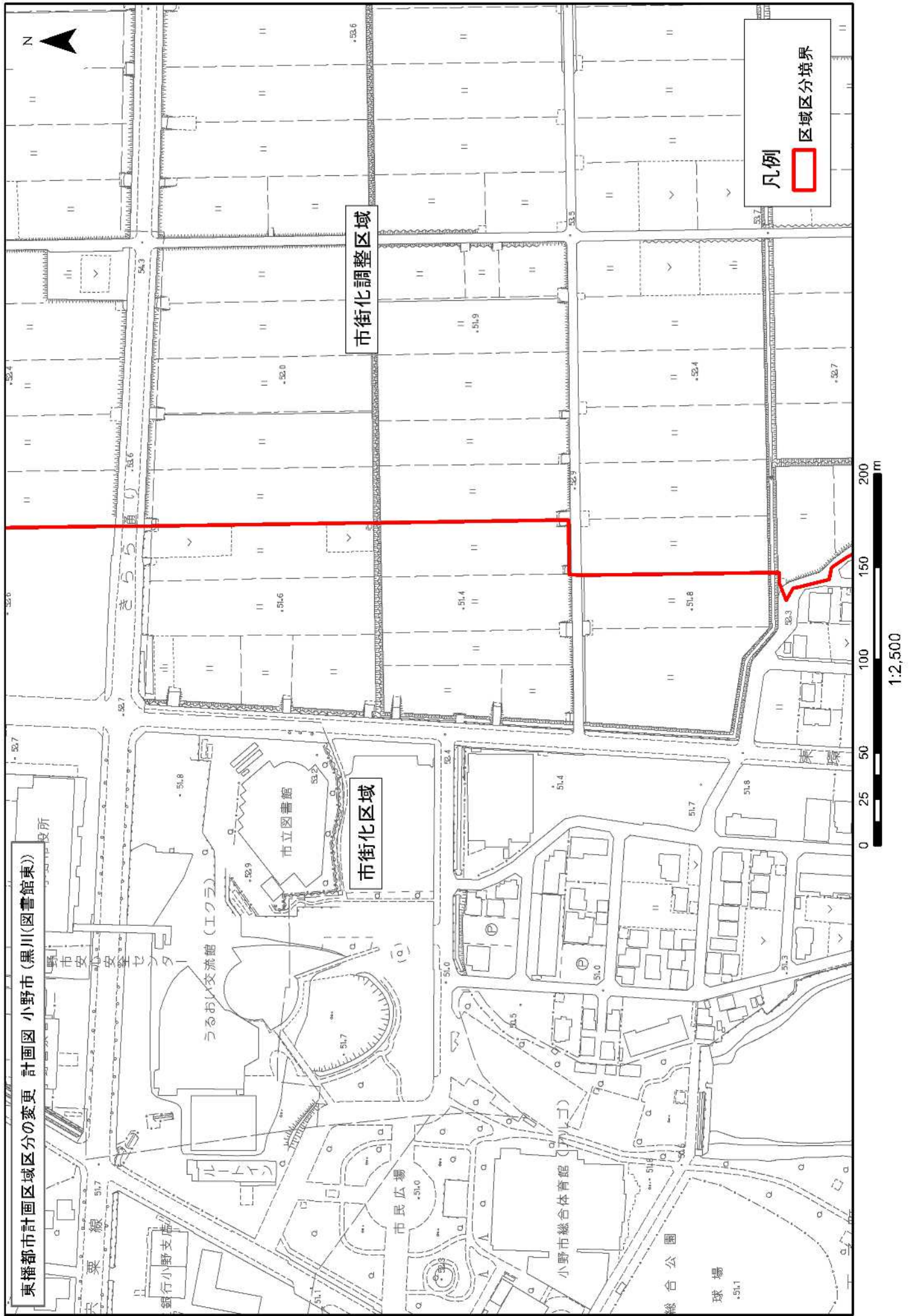
都市計画区域番号

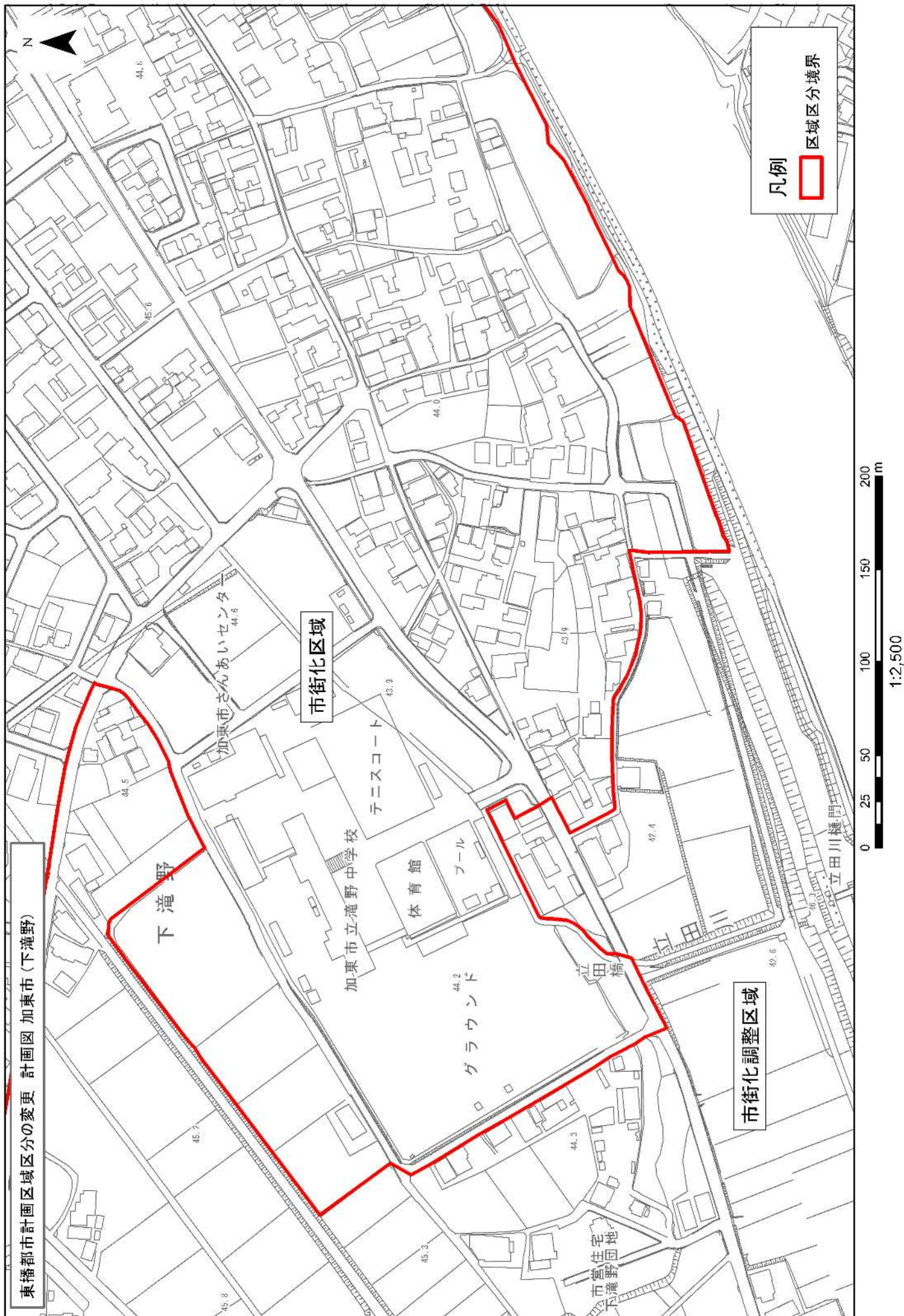
(市道、市道線)

3234-00 3234-07

3234-08 3234-27

市道







諮問第 17 号

加東市都市計画審議会

東播都市計画用途地域の変更について（加東市決定）（諮問）

みだしの件について、下記のとおり変更したいので、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19条第1項の規定により諮問します。

記

変更箇所	加東市下滝野の一部
変更内容	市街化調整区域から第一種中高層住居専用地域へ変更する。

令和7年12月25日

加東市長 岩 根 正



計 画 書

東播都市計画用途地域の変更（加東市決定）

都市計画用途地域を、次のように変更する。

種類	面積	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合	外壁の後退距離の限度	建築物の高さの限度	備考
第一種低層住居専用地域	約 21ha	10/10 以下	5/10 以下	1.0m	10m	3.5%
	約 13ha	10/10 以下	6/10 以下	1.0m	10m	2.2%
小計	約 34ha					
第一種中高層住居専用地域	約 117ha	15/10 以下	6/10 以下			19.7%
	約 45ha	20/10 以下	6/10 以下			7.6%
小計	約 162ha					
第二種中高層住居専用地域	約 29ha	20/10 以下	6/10 以下			4.8%
小計	約 29ha					
第一種住居地域	約 118ha	20/10 以下	6/10 以下			19.8%
小計	約 118ha					
第二種住居地域	約 51ha	20/10 以下	6/10 以下			8.6%
小計	約 51ha					
準住居地域	約 7.6ha	20/10 以下	6/10 以下			1.3%
小計	約 7.6ha					
近隣商業地域	約 8.9ha	20/10 以下	8/10 以下			1.5%
小計	約 8.9ha					
準工業地域	約 53ha	20/10 以下	6/10 以下			8.9%
小計	約 53ha					
工業地域	約 3.3ha	20/10 以下	6/10 以下			0.6%
小計	約 3.3ha					
工業専用地域	約 128ha	20/10 以下	6/10 以下			21.5%
小計	約 128ha					
合計	約 595ha					100.0%

「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

本地区内において滝野地域小中一貫校等の公共公益施設の整備を推進するため、東播都市計画区域区分の変更に伴い、土地利用の現況及び今後のまちづくりの方針を踏まえ、本案のとおり用途地域を指定するものである。

変更前後対照表（加東市）

種類	面積		建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合	外壁の後退距離の限度	建築物の高さの限度
	変更前	変更後				
第一種低層住居専用地域	約 21ha (3.6%)	約 21ha (3.5%)	10/10 以下	5/10 以下	1.0m	10m
	約 13ha (2.2%)	約 13ha (2.2%)	10/10 以下	6/10 以下	1.0m	10m
小計	約 34ha	約 34ha				
第一種中高層住居専用地域	約 117ha (19.9%)	約 117ha (19.7%)	15/10 以下	6/10 以下		
	約 39ha (6.6%)	約 45ha (7.6%)	20/10 以下	6/10 以下		
小計	約 156ha	約 162ha				
第二種中高層住居専用地域	約 29ha (4.9%)	約 29ha (4.8%)	20/10 以下	6/10 以下		
小計	約 29ha	約 29ha				
第一種住居地域	約 118ha (20.0%)	約 118ha (19.8%)	20/10 以下	6/10 以下		
小計	約 118ha	約 118ha				
第二種住居地域	約 51ha (8.7%)	約 51ha (8.6%)	20/10 以下	6/10 以下		
小計	約 51ha	約 51ha				
準住居地域	約 7.6ha (1.3%)	約 7.6ha (1.3%)	20/10 以下	6/10 以下		
小計	約 7.6ha	約 7.6ha				
近隣商業地域	約 8.9ha (1.5%)	約 8.9ha (1.5%)	20/10 以下	8/10 以下		
小計	約 8.9ha	約 8.9ha				
準工業地域	約 53ha (9.0%)	約 53ha (8.9%)	20/10 以下	6/10 以下		
小計	約 53ha	約 53ha				
工業地域	約 3.3ha (0.6%)	約 3.3ha (0.6%)	20/10 以下	6/10 以下		
小計	約 3.3ha	約 3.3ha				
工業専用地域	約 128ha (21.7%)	約 128ha (21.5%)	20/10 以下	6/10 以下		
小計	約 128ha	約 128ha				
合計	約 589ha (100.0%)	約 595ha (100.0%)				

東播都市計画用途地域の変更
総括図

