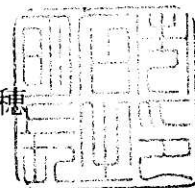


諮問第4号

明 都 諮 第 4 号  
平成28年(2016年)1月14日

明石市都市計画審議会  
会長 安田 丑作 様

明石市長 泉 房 穂



**東播都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更〔兵庫県決定〕**

みだしのことについて、都市計画法第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、次のとおり審議会に諮問します。



## 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・超高齢社会の到来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

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地域である。

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

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、既成市街地の低未利用地においては、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。

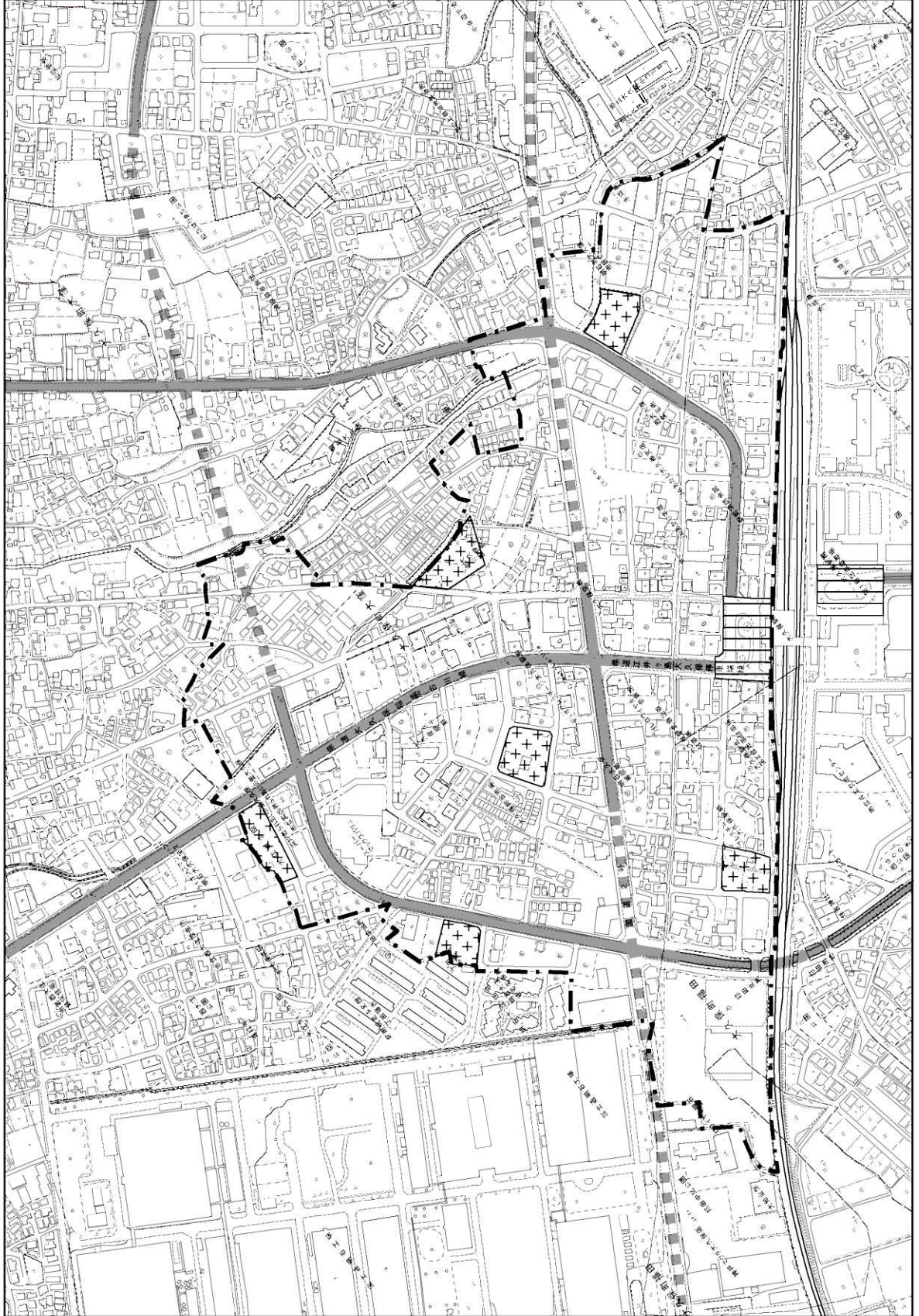
## 4 重点地区

「兵庫県住生活基本計画」（平成24年1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る。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	地区名 (面積)	整備又は開発の計画の概要					
			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	整備又は開発の 推進の措置	概ね5年以内に実 施予定の事業	概ね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 ・各住区毎への 公園の適正配 置及び住区内 の通過交通の 排除 ・駐車場の整備	・区画道路等の 都市基盤施設 の整備推進	・土地区画整理 事業 (事業中)	
	B-2	養田東地区 (約 6.4ha)	・都市基盤施設 整備に併せた 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)	・公共施設整備 改善を実施し て、快適な居住 環境を形成し 良質な市街地 を創出する	・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	・民間開発によ る道路、公園等 の面整備	・民間開発の推 進	・民間活用等 による面整備	

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
-----	-----	----	-----	-------	---------	---------	---------

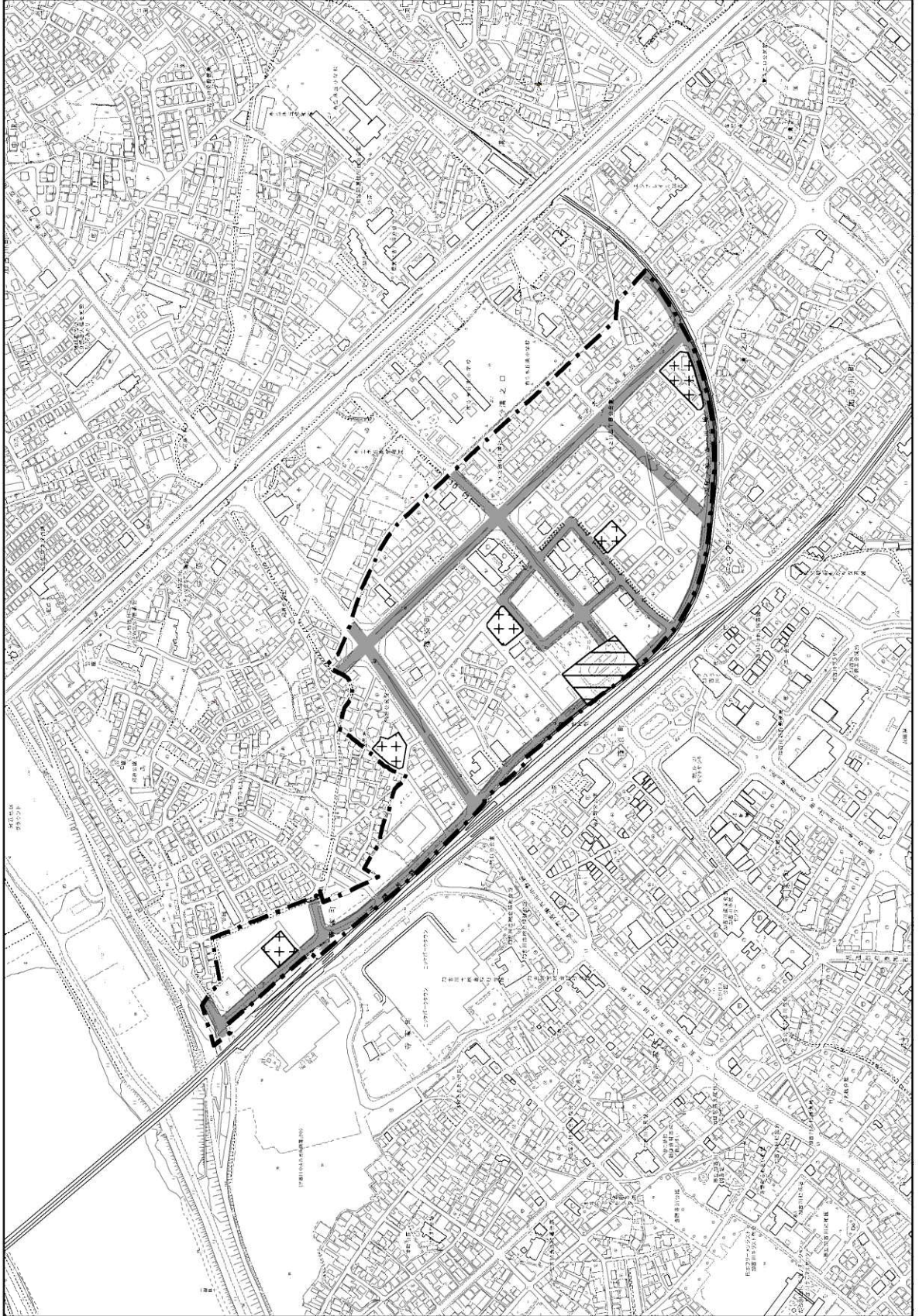


凡 例	
重点地区区域	
都市計画道路 (整備済)	
都市計画道路 (未整備)	
駅前広場	
公園・緑地等	
重点地区 (同じ)	
都市施設等	
土地区画整理 事業等	

縮尺  
1:6,000

N

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

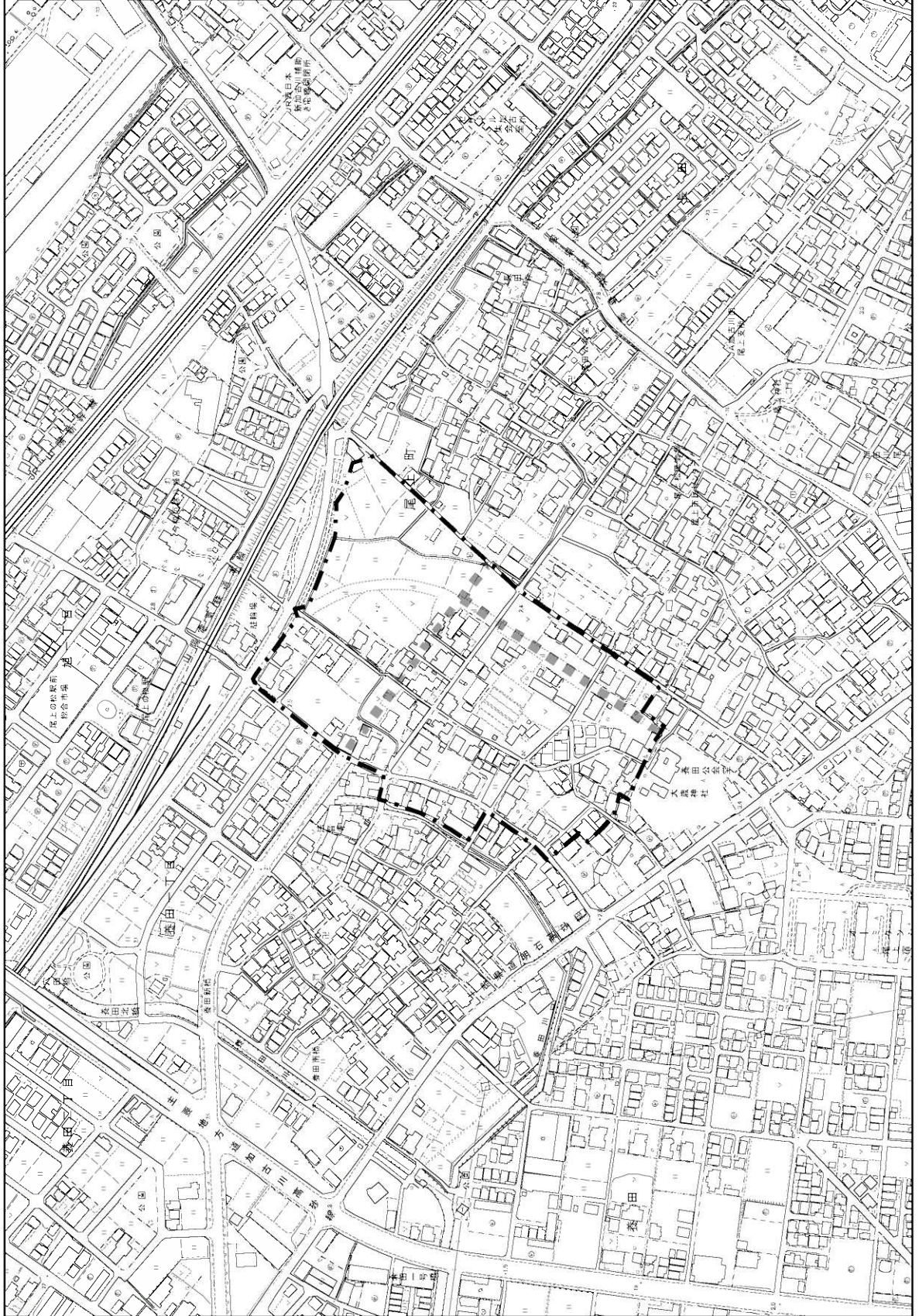


凡 例		
重点地区区域		
都市施設等	都市計画道路 (整備済)	
	都市計画道路 (未整備)	
	駅前広場	
	公園・緑地等	
事業等	重点地区 (同心)	

N	縮尺 1:8,000
---	---------------



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



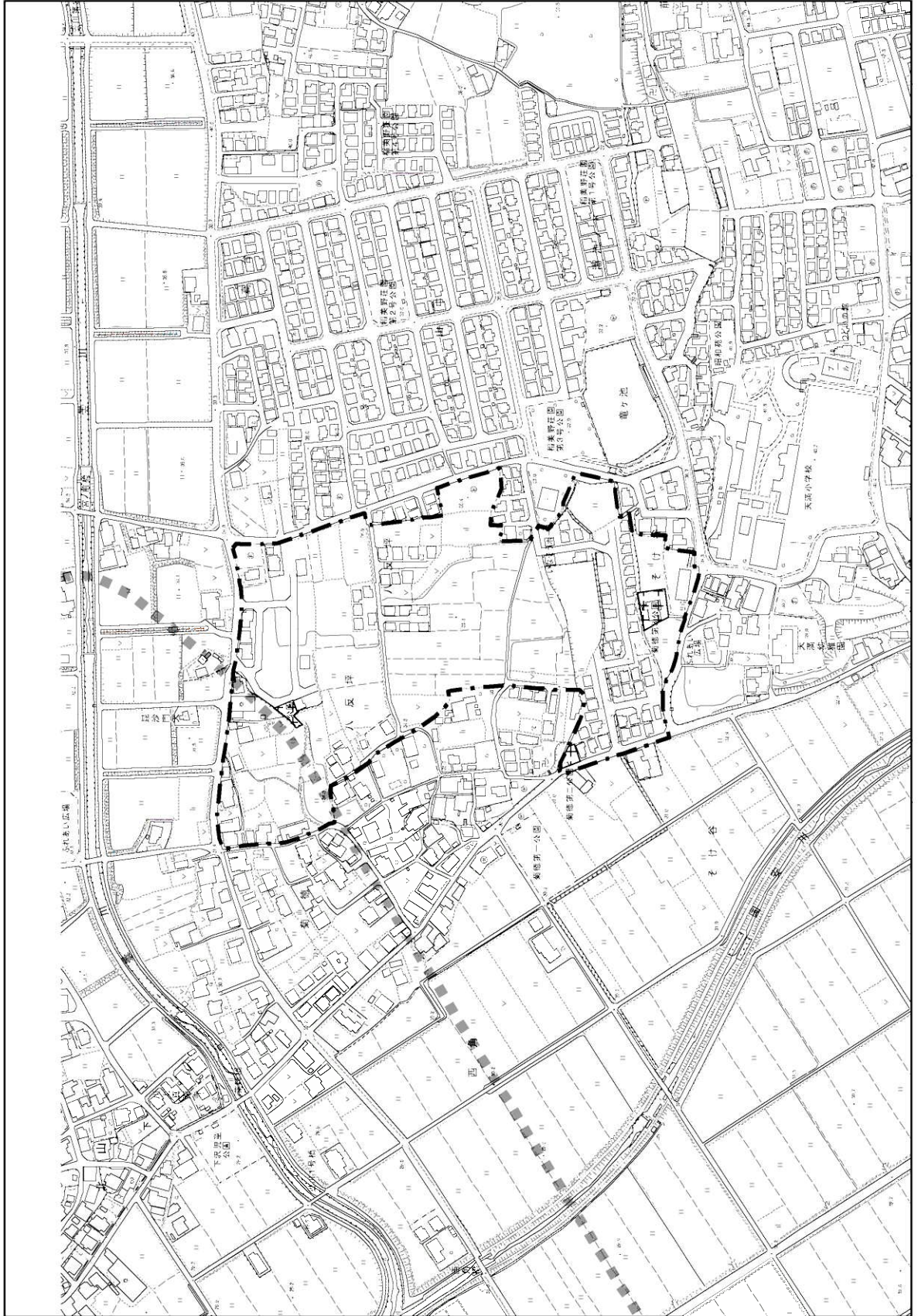
凡例	
重点地区区域	
都市施設等	
都市計画道路(未整備)	
土地区画整理事業等	
重点地区(同じ)	

N

縮尺  
1:5,000

[附图]

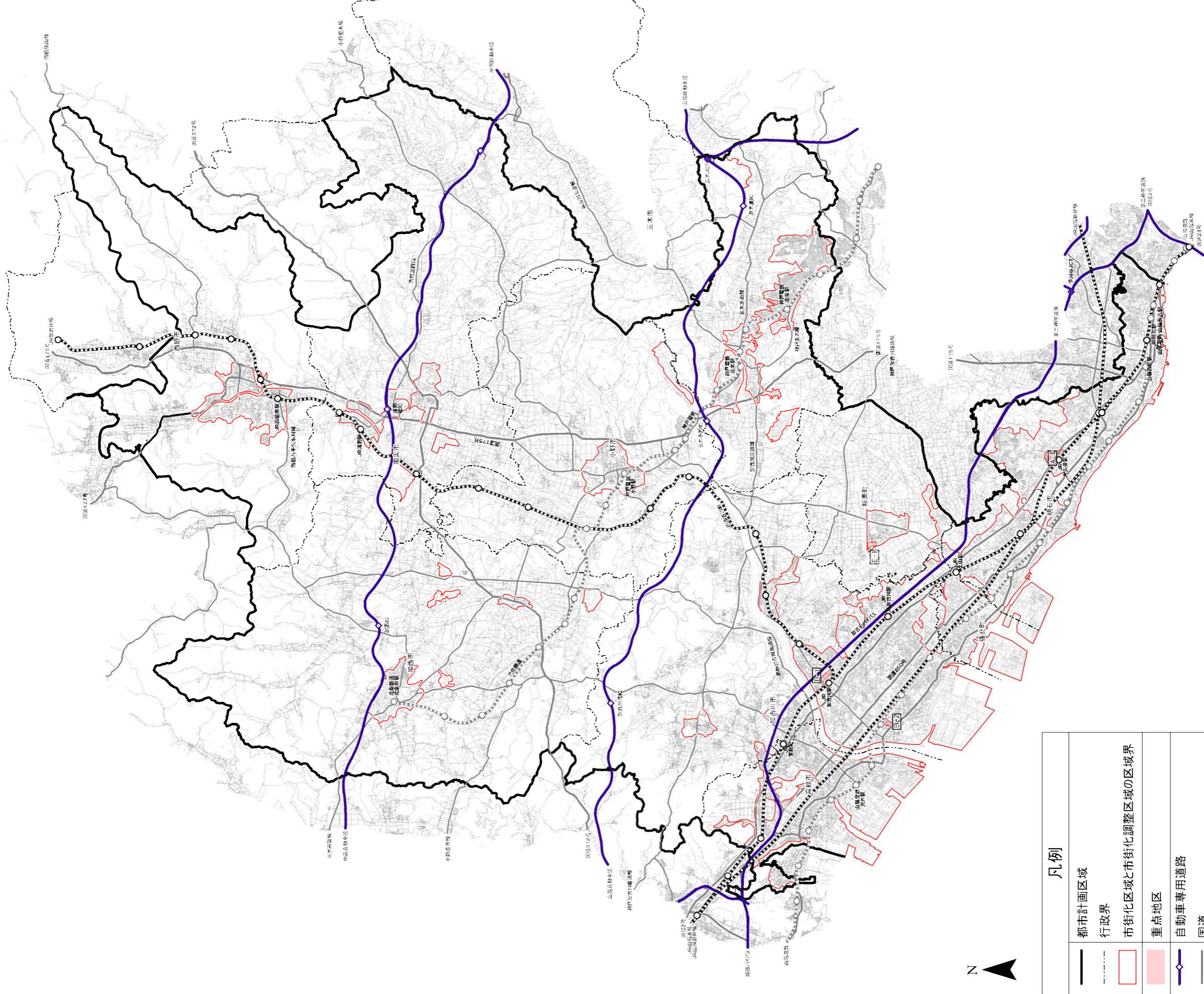
市町名	稻美町	番号	E-1	重点地区名	菊徳地区	重点供給地域名	菊徳
-----	-----	----	-----	-------	------	---------	----



凡 例	
重点地区区域	
都市施設等	都市計画道路 (未整備)
	公園・緑地等

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 概要図



凡例	
	都市計画区域
	行政界
	市街化区域と市街化調整区域の区境界
	重点地区
	自動車専用道路
	国道
	主要地方道
	JR
	私鉄

