

東播都市計画住宅市街地の開発整備の方針（素案）

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	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) ・民間活用等によ る面整備	