

理 由 書

東加古川駅北第1地区は、JR東加古川駅の北側に隣接した位置にあり、南はJR山陽本線、北は加古川バイパスに挟まれた広大な地区である。当地区は加古川市土地開発公社所有地（約3.0ha）、民間の宅地開発事業地（約7.3ha）及び民有地（約0.6ha）から形成されており、市公社所有地は主として駅北地区の公共施設整備に伴う代替地として、民間の開発地は主に良好な住宅団地となっている。

当地区周辺には、加古川総合文化センターや図書館、兵庫大学など文化・教育施設が立地しており、これら施設の集積を活かした魅力ある副都心を形成することを目指している。しかし、当地区における用途地域は、準工業地域で比較的緩やかな建築物等の規制となっているため、公共空間の整備にあわせた建築物の景観誘導や良好な居住環境の形成を図る必要がある。

以上のことから、文化・教育施設が点在する地域の特性を活かし、賑わいのある生活空間を形成するとともに、緑あふれる魅力的な副都心としての都市空間の形成を図るため、既に地区計画の目標及び方針、4地区の地区整備計画が決定されている。

今後、地区計画の目標及び方針に沿い、利便性に優れた魅力的な住宅街区の形成を図るため、土地利用が確定した一般住宅B地区並びに沿道利便地区において、「区域の整備、開発及び保全に関する方針」の一部の変更並びに2地区に関する地区整備計画を新たに追加するものである。