

計 画 書

中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

「計画図表示のとおり」

2 人口フレーム

単位：千人

区 分	年 次	平成 27 年	令和 7 年
	都市計画区域内人口		633
市街化区域内人口		529	526
配分する人口		—	516
保留する人口		—	10
（特定保留）		—	0.2
（一般保留）		—	10

理 由

「別添理由書のとおり」

理 由 書

中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を昭和46年に定めた後、概ね5年に一度に一斉見直しを行っており、直近の第8回見直しにより市街化調整区域において計画的に市街化を図る区域を設定している。

たつの市四箇・大道地区は、インターチェンジ及び主要地方道沿いで交通上の利便性に優れ、市役所及び鉄道駅等の都市機能が集積する既成市街地に連続している。

「西播磨地域都市計画区域マスタープラン」において計画的な市街化が見込まれる地区としており、「たつの市都市計画マスタープラン」によりインターチェンジ周辺の高い交通利便性を活かした商業施設の適正な立地誘導を進め、都市機能の集積と活性化を目指すとしている。

また、区域の一部を土地区画整理事業及び民間開発事業により整備し、既に住宅、店舗等が集積している街区を含めて計画的な土地利用を誘導するため、周辺の集落との調和を図り、都市交流拠点としてふさわしい商業及び業務街区の形成を目標とした地区計画を定める。さらに、洪水浸水想定区域への対策として土地区画整理事業で調整池を設置する等により降雨による浸水の発生を抑制する。

このたび、土地区画整理事業に関する地権者の合意形成が図られ、準備組合を設立し、土地区画整理組合による整備計画が具体化したため、土地区画整理事業予定区域及び民間開発区域並びに既に住宅、店舗等が集積している区域を市街化区域に編入し、幹線道路の交通量の変化等の都市機能への影響に配慮しつつ中心市街地として大規模集客施設を立地誘導することにより商業機能の活性化を図ることとするものである。