



明石駅前南地区第一種市街地再開発事業

～人々の暮らしを、海・食・時で彩るまちに～



事業の経緯

- 平成 20 年 9 月 明石駅前南地区共同化検討会議発足
- 平成 21 年 12 月 明石駅前南地区市街地再開発準備組合設立
- 平成 22 年 11 月 明石市中心市街地活性化基本計画大臣認定
- 平成 22 年 12 月 特定業務代行者の選定
- 平成 23 年 3 月 都市計画決定
- 平成 23 年 10 月 明石市による再開発事業計画の見直し公表
- 平成 24 年 10 月 明石駅前南地区市街地再開発組合設立認可公告
- 平成 25 年 9 月 権利変換計画認可公告
- 平成 25 年 11 月 既存建築物解体除却工事着工
- 平成 26 年 6 月 施設建築物新築工事着工
- 平成 26 年 10 月 公共施設整備工事着工
- 平成 28 年 11 月 公共施設整備工事完了
- 平成 28 年 12 月 施設建築物（施設棟）の一部先行オープン
- 平成 29 年 2 月 施設建築物新築工事完了公告
- 平成 29 年 3 月 施設建築物（住宅棟）の引渡し
- 平成 29 年 10 月 再開発組合解散認可（予定）

発行：明石駅前南地区市街地再開発組合

〒673-0891 明石市大明石町 1 丁目 6-13 津田ビル 403 号
TEL.078-915-1371 FAX.078-913-4621
ホームページ <http://www.a-frontage.sakura.ne.jp>

明石駅前南地区市街地再開発組合

ごあいさつ

本事業は内閣府より認定された「明石市中心市街地活性化基本計画」の核施設としての役割を担っており、計画の基本コンセプトとして「人々の暮らしを、海・食・時で彩るまち明石」を前面に掲げています。

平成17年の地区内大型店ダイエー撤退以降、何とかしなくてはとの思いから、明石市の声かけに応じて志ある権利者で構成する「共同化検討会議」が発足し、再開発に向けた検討に着手しました。平成21年12月「再開発準備組合」の設立以降、明石市の政策変更・本事業見直しのための住民投票請求や建築資材の高騰など、幾多の困難な課題がありましたが、その都度関係各位の英知を結集し乗り越え、平成28年12月「パピオスあかし」の商業施設の開業まで他に類を見ないほど迅速に着々と事業推進することができました。

今後も中心市街地活性化の核施設としての使命を全うすべく、運営面にも力を注ぎ続け、年を重ねるごとにより一層価値が高まっていくビルとなる様努力を重ねて参ります。市民の皆様には、末永く、あたたかく見守ってくださるよう切にお願い申し上げます。



明石駅前南地区
市街地再開発組合
理事長 喜田 耕史

施行地区の概況と事業の目的

従前の状況

明石駅前南地区は、延べ約13万人／日が乗降するJR・山陽電鉄明石駅の南側に位置し、大型小売店、飲食店、映画館などが立地し、市の中心商業地区として発展してきました。平成7年にはJR・山陽電鉄の連続立体交差事業に伴い駅前広場が整備され、公共交通拠点としての役割も担ってきた地区です。

しかし、平成17年に大型小売店が撤退したことを契機に、商業機能の衰退が進むとともに、地区内建物の老朽化に伴う防災上の課題も顕著となっていました。また、国道2号を隔てた「魚の棚商店街」など、周辺の商店街や商業施設との回遊性も保たれておらず、駅前地区としての十分な機能を果たせていない状況でした。

事業の目的

当再開発事業は、明石市が策定し平成22年に大臣認定を受けた「明石市中心市街地活性化基本計画」の中で、中心市街地活性化のための核的事業として位置づけられています。

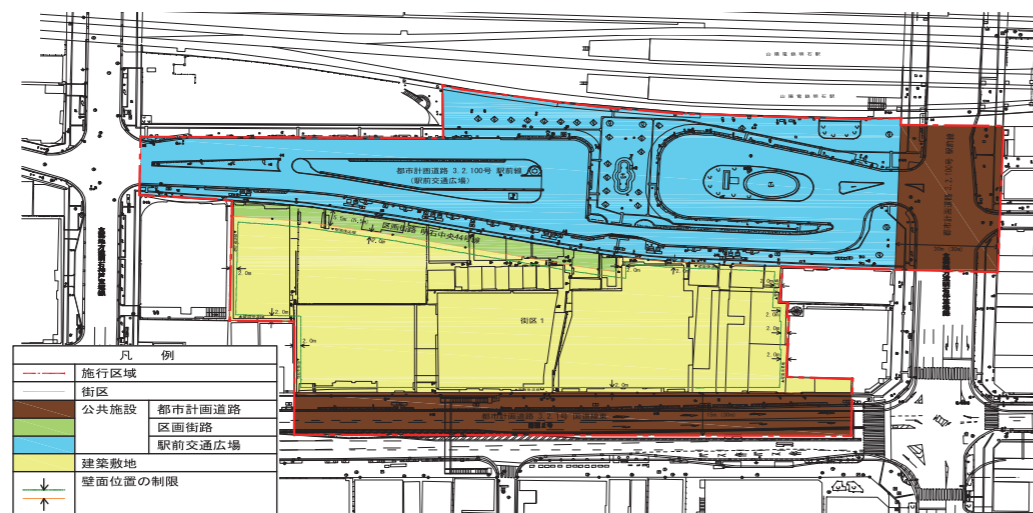
当事業においては、商業・業務施設や公益・行政サービス施設、共同住宅を中心とした施設建築物を整備するとともに、駅前広場を改修・再整備することにより、中心市街地の新たな拠点づくりを行い、中心市街地全域に波及するような、明石の玄関口にふさわしい顔づくりを行うことを目的とします。

施行地区の位置



明石市は兵庫県の中南部、神戸市に隣接する東経135度の日本標準時子午線上に位置する「時のまち」であり、人口は約29万人です。

JR・山陽電鉄明石駅から南側の明石港に至る約60haの区域を、市の中心市街地と位置づけており、当事業の施行地区は、JR・山陽電鉄明石駅の南側、約2.19haの区域です。



事業の概要

- ・地区名：明石駅前南地区
- ・所在地：明石市大明石町一丁目の一部
- ・地区面積：約2.19ha
- ・事業名：明石駅前南地区第一種市街地再開発事業
- ・施行者：明石駅前南地区市街地再開発組合
- ・整備内容：
 - 【施設建築物】商業、業務、公益、住宅、駐車場
 - 【公共施設】駅前広場改修、歩行者デッキ
- ・併設制度、事業：明石駅前南地区地区計画
都市・地域再生緊急促進事業

- ・事業関係者
 - 行政担当課：明石市政策部まち再生室
 - コンサルタント：(株)東畑建築事務所、(株)空間評価研究所、(株)NISSO、(株)ジオ・アカマツ、(株)エス・ジー都市経営
 - 建築設計：東畑建築事務所・大林組設計共同企業体
 - 駅前広場等設計：パシフィックコンサルタンツ(株)
 - 建築・公共施設施工：(株)大林組
 - 特定業務代行者：大林組・野村不動産共同企業体
 - 参加組合員：(公益施設)明石市
(住宅)野村不動産(株)、関電不動産開発(株)

事業費（平成29年2月現在）		（百万円）	
支出		収入	
調査設計計画費	1,567	補助金	14,795
土地整備費	1,836	管理者負担金	2,922
補償費	5,858	緊急促進補助金	662
工事費	20,852	保留床処分金	11,515
事務費、金利	1,335	その他	1,554
合計	31,448	合計	31,448

- ・従前の権利者
 - 土地所有者 従前 30人（残留 27人）
 - 借地権者 従前 3人（残留 3人）
 - 借家権者 従前 54人（残留 24人）
 - 合計 従前 87人（残留 54人）
- ・権利変換方式：法111条 地上権非設定型

事業の特色

中心市街地活性化基本計画との連携、大型公益施設の導入

当事業は初動期の段階から、明石市が並行して進めていた「中心市街地活性化基本計画」の策定と歩調を合わせ、当地区が果たすべき機能について権利者とともに検討してきた結果、次の基本方針に則って推進することとしました。

- ① 中心市街地の活性化
 - ・中心市街地活性化の核となる新たな機能の導入を図る。
 - ・歩行者動線ネットワークの中心となるような仕掛けづくりを行う。
 - ・中心市街地を一つのショッピングセンターとみなした店舗構成とし、新たに店舗を誘致する場合は業態の競合を避ける。
- ② 都市の身の丈に合った再開発
 - ・従前権利者の生活再建を重視した計画とする。
 - ・リニューアル可能な床構成とし、大型の商業核店舗を導入しない。
 - ・保留床は需要に応じた用途・規模とする。

この方針に基づき外部からキーテナントを誘致するのではなく、市民の声を反映した、人々の暮らしをサポートする明石市の大型公益施設を導入することを決定しました。

さらに、「できあがった再開発ビルは、元々の権利者が責任をもって繁栄させる」という目標を掲げ、結果的に地権者（土地所有者）の全部転出は3名のみ、資産額比では僅か0.3%であり、高い権利変換率を実現することができました。

中心市街地の回遊動線の創出

当地区においては、国道2号を隔てた「魚の棚商店街」や、先行して再開発された「アスピア明石」などの周辺商店街等との歩行者の回遊性が弱いことが課題でした。当事業では、再開発ビル2階中央部の「あかし市民広場」を中心とした、再開発ビル内の自由通路や、2階レベルのペDESTリアンデッキ等による歩行者回遊動線を計画することによって、駅前と周辺の中心市街地をつなぐ人の流れを創り出すことを目指しました。

事業による経済波及効果

平成29年3月時点における、再開発ビル建設に対するイニシャル効果は「427億円＋雇用創出2,600人」、再開発ビルの稼働に対するランニング効果は「45億円＋雇用創出200人」と試算されています。

再開発事業に携わったコンサルタント・事務局の人数は平成23～28年度において延べ約12,600人・日、工事に関わった作業員・工事事務所職員は延べ約1,717,300人・日に上ります。

駅前広場再整備の概要

駅前広場再整備の考え方

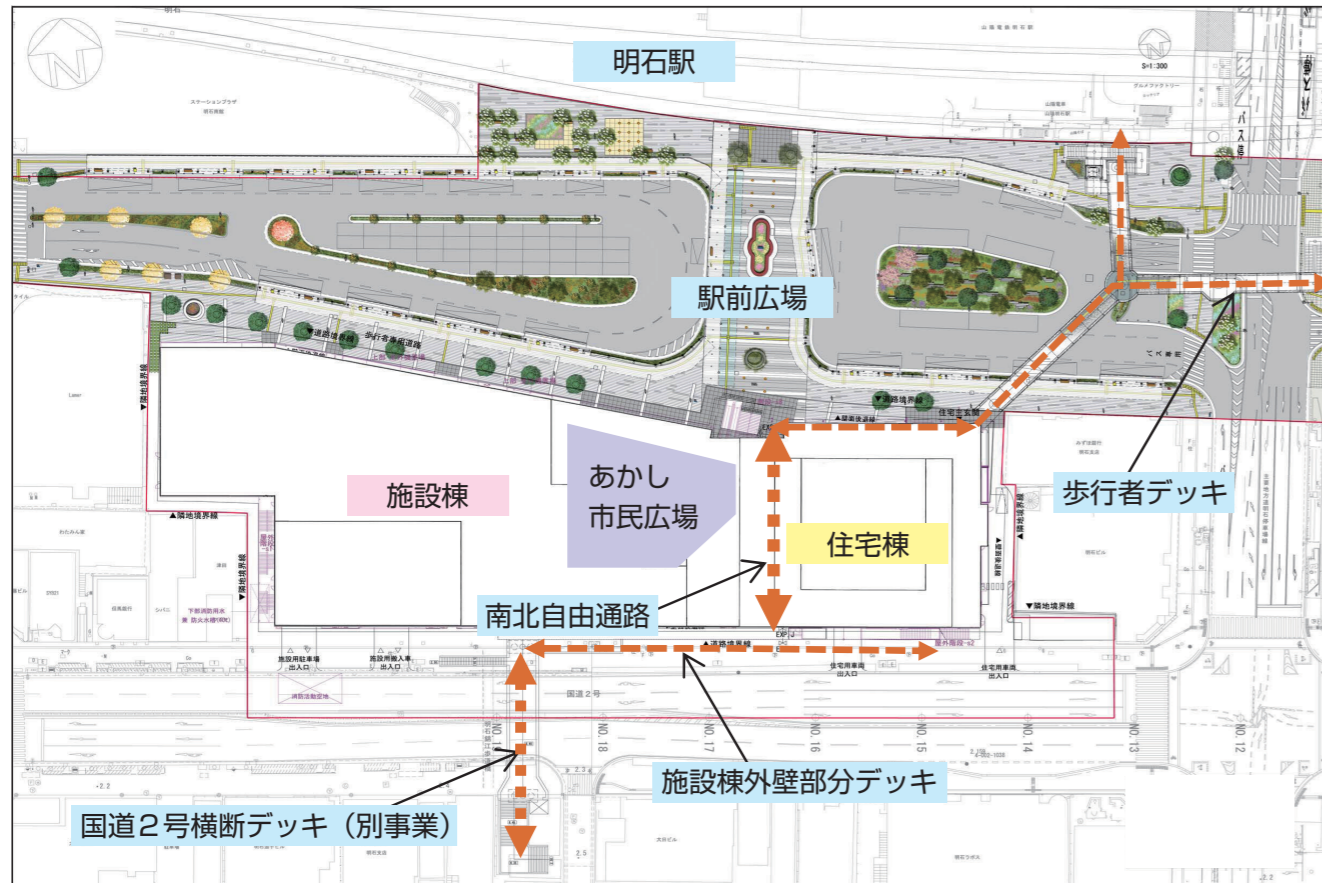
明石駅前広場は、山陽電鉄の連続立体交差事業に合わせて、平成7年に整備されたものであり整備後約20年が経過していました。従前は、東西ロータリーのほかに駅前広場に面する店舗へのアクセスおよび搬入車両のための通り抜け道路および停車スペースがあり、歩行者動線と車動線の交差が生じていました。

今回、再開発事業により建築敷地が集約化・高度利用されることにより、通り抜け道路および停車スペースが不要となり、歩行者と車両との交差をなくし、さらなる安全確保を図ることとしました。

●駅前広場面積：9,258㎡

施設配置と駅前広場計画

駅前広場を再整備し、周辺地域との回遊性を確保するため、歩行者デッキを整備して、再開発ビルの1階および2階部分に24時間開放の自由通路を設置します。



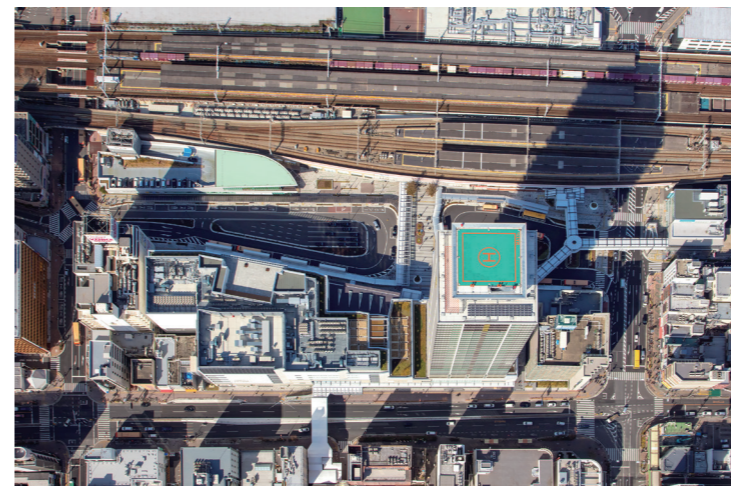
デッキ、広場等による回遊動線について

歩行者動線ネットワークとしては、施設建築物の2階中央部に3層吹抜けの「あかし市民広場」を配置し、これを中心に、北側の駅前広場に三叉のペDESTリアンデッキを設置します。南側には国道2号による地理的分断を解消するため、「魚の棚商店街」方向へ抜けるペDESTリアンデッキを設け、1階部分では、駅前広場の歩車道やシェルターの改良等を行い、歩行者にとって安全・快適な都市基盤となるよう配慮しています。

歩行者回遊動線の整備手法

回遊動線は次のように、様々な手法を組み合わせ実現させています。

- ① あかし市民広場、南北自由通路(施設棟2階)
 - ・地区計画の地区施設、明石市専有床(保留床として取得)
- ② 施設棟外壁部分デッキ
 - ・地区計画の地区施設、施設の全体共用部分
- ③ 駅前広場上部歩行者デッキ
 - ・地区計画の地区施設、公共施設(明石市所有・管理)
- ④ 国道2号横断デッキ
 - ・都市計画施設、明石市の直営事業(再開発事業外)として実施



施設全体の開発コンセプト

再開発地区を明石市の「玄関」・「顔」と位置づけ、当事業によって新たに再生させることを基本コンセプトとしています。

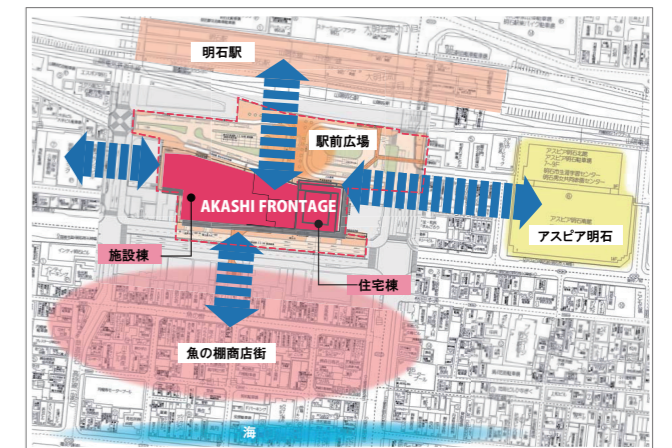
【再開発計画の基本視点】

「人々の暮らしを、海・食・時で彩るまちに」

【開発テーマ】

明石市の「玄関」・「顔」の再生
“AKASHI FRONTAGE”

再開発地区を明石の「顔」・「玄関」と位置づけ、駅前～アスパア～魚の棚商店街との連携を高め、明石市全体の活性化を図る核として“AKASHI FRONTAGE”を創出する。



【施設棟コンセプト】

新しい明石ライフ《新しい時》を刻む街

食を育む
〈食文化〉

- ・産地直送の素材をそのまま食膳へ
- ・仲間を楽しく
- ・海の幸をこころゆくまで

人を育む
〈教育支援文化〉

- ・育児サポート、女性が働きやすい街へ
- ・図書を楽しむ、文字を楽しむ
- ・スクールで趣味を楽しむ

IDENTITY FRONT
明石の新しい文化発信拠点

街を育む
〈情報文化〉

- ・トレンドなライフスタイルの提案
- ・観光情報満載なサービスとイベント
- ・オープンな市行政の情報とサービス

健やかを育む
〈美と健康文化〉

- ・美を磨く、創造する
- ・健やかな暮らしをサポートする
- ・健康を維持する

施設計画概要

施設建築物計画の考え方など

施設建築物全体の配置構成は、超高層の住宅棟を敷地東側に配置し、西側の施設棟は6階までとし、明石市の都市景観形成基本計画で眺望点として位置づけられている明石公園から望むことのできる淡路島の山並みをできるだけ遮らないように配慮しています。

建物全体の色合いは落ち着いたアースカラーとし、屋上植栽を配置することで、海辺のまち明石や明石公園の豊かな緑との連続性にも配慮しています。

計画概要

・敷地面積	8,097.42㎡
・建築面積	7,040.37㎡
・延床面積	65,848.83㎡
・建ぺい率	86.94%
・容積率	612.99%
・構造	鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄筋コンクリート造、鉄骨造
・階数	地下2階、地上34階、塔屋2階
・高さ	約125m
・住宅戸数	216戸
・駐車台数	住宅用(立体)110台、施設用(地下)154台

住宅の概要

まちの活性化の基盤となる定住人口を拡大し、持続的なまちの賑わいを創出するため、良質で快適な居住環境をもつ都市型超高層住宅を、4階～34階に216戸設けました。



住戸（リビング・ダイニングルーム）

公益施設の概要



あかし市民図書館（4階）

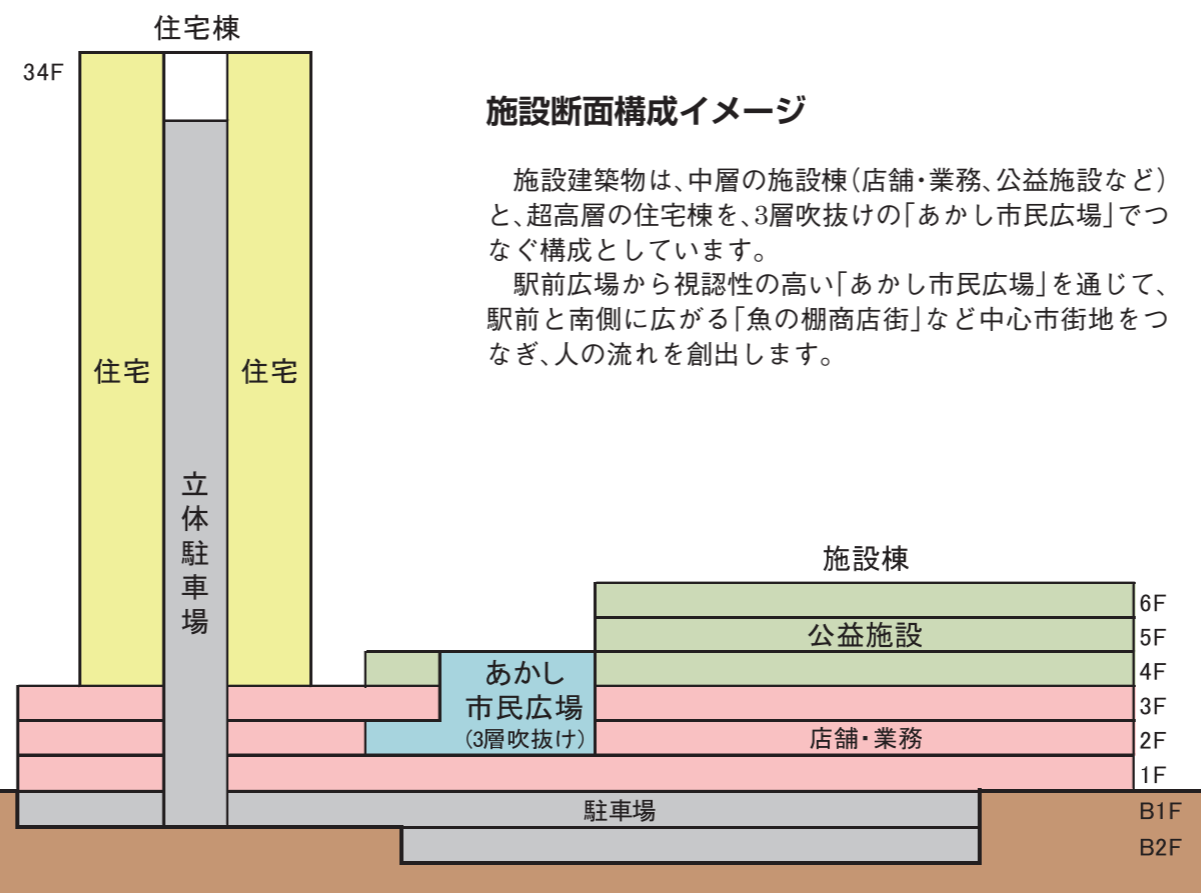
施設棟4階から6階には、公益施設を配置し、市民の暮らしをサポートします。



あかし子ども広場
子育て支援センター、親子交流スペース
一時保育ルーム（5階）



あかし総合窓口（6階）



施設断面構成イメージ

施設建築物は、中層の施設棟(店舗・業務、公益施設など)と、超高層の住宅棟を、3層吹抜けの「あかし市民広場」でつなぐ構成としています。

駅前広場から視認性の高い「あかし市民広場」を通じて、駅前と南側に広がる「魚の棚商店街」など中心市街地をつなぎ、人の流れを創出します。

店舗・業務施設の概要

1・2階は、飲食・物販・サービス店舗など、幅広いターゲットを対象とした業種構成とし、回遊性、楽しさ、賑わいのある駅前の集客拠点づくりを目指します。特に1階の「ときめき横丁」は、従前の横丁の再現をイメージし、飲食店による路地空間風の商業環境づくりを図りました。

3階にはクリニック施設などの目的性の高い施設を配置しました。



駅前広場からの施設棟外観

「あかし市民広場」の概要

駅側を全面ガラスのカーテンウォールとし、駅前広場側に大階段やエスカレーターを配置することによって、駅側からの自然な人の誘導と室内からの明石駅・明石公園への眺望を確保した開放的な空間としています。

室内は220インチの大型ビジョンが備えられた約500㎡のフリースペースとしており、様々な催しのできるイベント空間や、来街者の憩いの空間として、中心市街地の回遊の核となる施設としています。



1階「ときめき横丁」の入口

施設名称「パピオスあかし」

再開発ビルの施設名称を、平成27年7～8月にかけて一般公募を行い、応募総数2,414通の中から「パピオスあかし」に決定しました。



「再開発ビルが市民の憩いのオアシス・殿堂となり、明石市の新しい文化を創造する広場となるように」という願いを込めて、次のキーワードの文字をつないだ造語です。

- ・殿堂(パレス)の「パ」
- ・広場(ピアッツア)の「ピ」
- ・憩いの場オアシスの「オス」