

明石市都市計画審議会
事前説明資料
平成27年10月26日
都市整備部都市計画課

- ⑤ 東播都市計画都市再開発の方針の変更〔兵庫県決定〕
- ⑥ 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〕
- ⑦ 東播都市計画防災街区整備方針の変更〔兵庫県決定〕

東播都市計画都市再開発の方針（案）

1 基本的事項

本方針は、都市計画法第7条の2第1項及び都市再開発法第2条の3第2項の規定に基づき、東播都市計画区域の市街化区域内において、計画的な再開発が必要な市街地の健全な発展と秩序ある整備を図るため、以下の事項を定めるものである。

- ①計画的な再開発が必要な市街地に係る再開発の目標並びに当該市街地の土地の合理的かつ健全な高度利用及び都市機能の更新に関する方針
- ②特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区及び当該地区の整備又は開発の計画の概要

2 都市再開発の方針

本都市計画区域は、臨海部は播磨臨海工業地帯の一部として重化学工業の集積により発展し、神戸地域や西播磨地域の市街地と連たんして鉄道駅周辺に拠点となる市街地が連なっている。内陸部の各都市は、それぞれに特色のある地場産業等を有しており、河川や街道沿いに市街地が分布し、その周辺に農山村が点在している。

今後、人口減少が進展し、超高齢社会が到来する中、産業構造の変化、都市の維持管理コストの増大、地球環境への配慮、防災・減災及び景観等に対する住民意識の高まり等を踏まえ、安全で安心な魅力ある拠点連携型都市構造の形成を目指し、既存ストックの有効活用や民間投資の適切な誘導等により、地域の課題に応じた市街地の整備・改善を推進する。

J R・山陽電鉄明石駅やJ R加古川駅周辺においては、再開発を促進し、東播都市計画区域のみならず東播磨地域全体における商業、業務の中心として都市機能の充実を図る。

その他の臨海部の主要鉄道駅周辺においては、土地の高度利用を促進するとともに、都市基盤が未整備の地区では面的整備事業等により土地利用の増進を図る。

防災上課題のある地区については、安全で安心なまちづくりを進めるため、都市基盤の整備、建物の防火・不燃化、老朽住宅の建替等に取り組み、都市の防災性を強化し、居住環境の向上を図る。

明舞団地においては、引き続き再生計画に基づき、地域コミュニティの再生と施設の再整備を推進する。

以上のことに加え、誰もが暮らしやすいようにユニバーサルデザインに配慮した都市施設の整備を図るとともに、緑あふれる都市環境の形成や歴史・文化等を生かした魅力的な都市景観の形成を図る。

また、阪神・淡路大震災の教訓を活かし、既成市街地の再生や整備にあたっては、住民のまちづくりに関する意識の向上を図るとともに、住民、NPO等の自発的かつ自律的なまちづくりを支援するなど、広く住民の参画と協働の下に推進する。

3 計画的な再開発が必要な市街地の整備

土地利用の転換、都市機能の強化、都市景観の向上、住環境や防災機能の改善等

について整備課題を抱えている既成市街地等を、計画的な再開発が必要な市街地として位置付け、そのうち、土地利用の状況等から判断して整備が急がれる地域を、特に整備課題の集中が見られる地域とする。当該市街地の再開発の目標並びに土地の合理的かつ健全な高度利用及び都市機能の更新に関する方針等を別表 1 に示す。

4 特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき地区の整備

計画的な再開発が必要な市街地の中でも、重点的に市街地の整備を推進すべき地区を、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき地区として位置付け、当該地区の整備又は開発の計画の概要等を別表 2 に示す。

別表 1

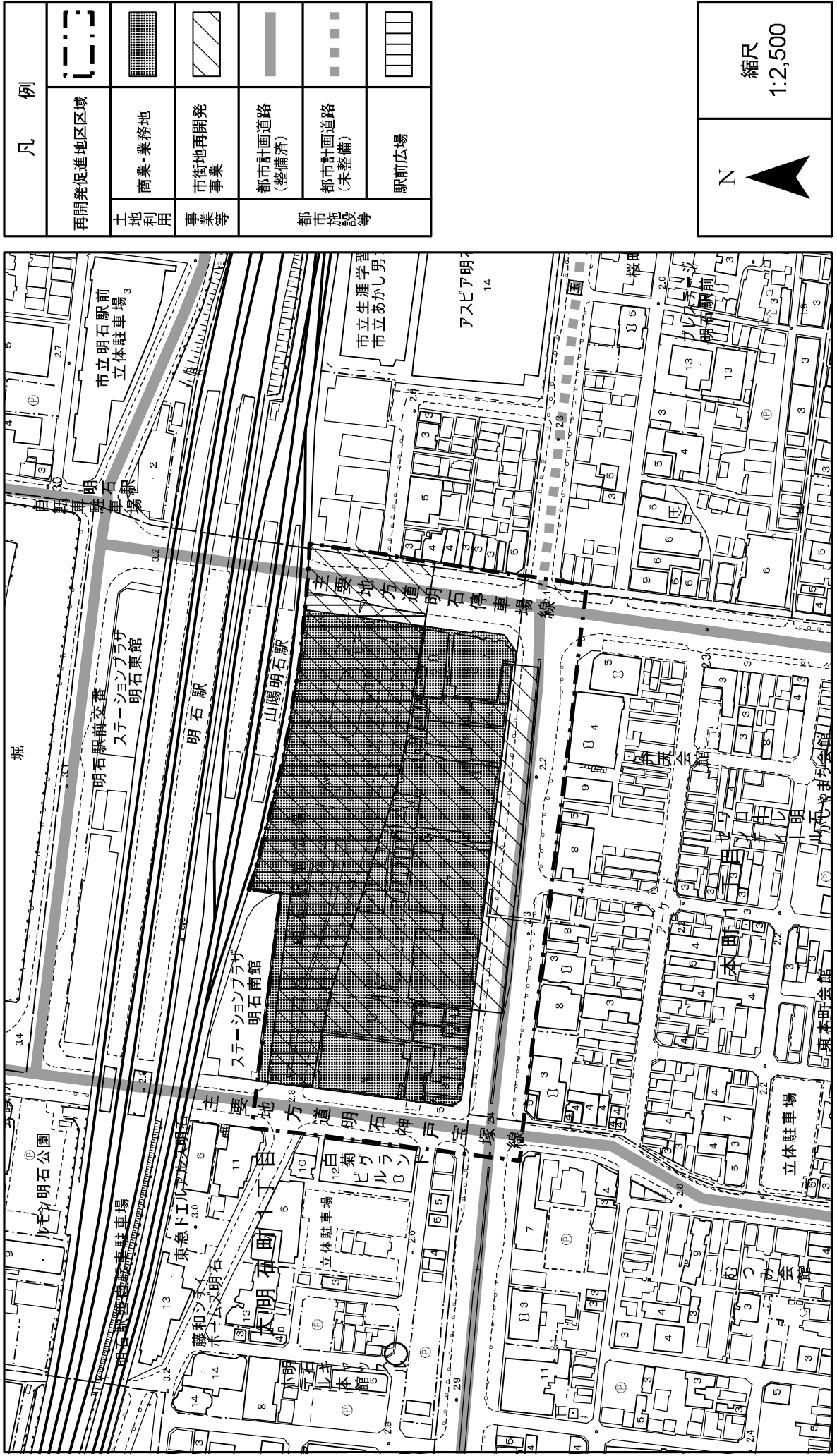
計画的な再開発が必要な市街地						特に一体的かつ総合的に再開発を促進すべき地区	
市町名	番号	名称 (面積)	再開発の目標	土地の合理的かつ健全な高度利用及び都市機能の更新に関する方針	特に整備課題の集中 がみられる地域 (課題地域)	番号	地区名 (面積)
明石市	A-1	明石 (約 266ha)	<ul style="list-style-type: none"> 明石市の都心にふさわしい商業機能、文化・レクリエーション機能が集積し、多くの人々が出会いと交流を楽しみながら行き交う、にぎわいと風格のある市街地空間の形成 	<ul style="list-style-type: none"> 大蔵地区では、人丸前駅前や国道沿線の利便性を活かし、地域住民の意向を踏まえながら都市施設の整備にあわせた住環境の改善を図る 明石地区では、商業・業務の中心エリアとして、市街地再開発事業等の促進により、にぎわいとおいのある市街地空間の形成を図る。なお、明石駅前南地区では、本市の中心市街地の核として、市街地再開発事業等の促進にあわせ、歩行者空間の整備などによるにぎわいとゆとりのある海峡のまち明石としての市街地空間の形成を図る。 鷹匠地区では、明石駅前の利便性を活かした建築活動の誘導を検討する 西新町地区では、山陽電鉄連続立体交差第二期事業を活かした周辺整備を進める 	大蔵地区 明石地区 鷹匠地区 西新町地区	A-1-1	明石駅前南地区 (約 3.5ha)
	A-2	西明石 (約 218ha)	<ul style="list-style-type: none"> 広域交通網の拠点性を活かした都市機能の集積 土地区画整理事業等による計画的な市街地が整備された、快適で利便性の高い地域の特性を活かした個性とにぎわいのある市街地空間の形成 	<ul style="list-style-type: none"> 西明石駅周辺地区では、駅を中心とした地域南北が一体となったまちづくりを図る 東藤江地区では、地域住民の意向を踏まえ住環境を配慮した建築活動の誘導を検討する 	西明石駅周辺地区 東藤江地区		
	A-3	大久保 (約 65ha)	<ul style="list-style-type: none"> 駅周辺の一体的な都市基盤の整備とともに良質な住宅や広域的な商業・業務機能を導入し、地域の特性を活かした個性とにぎわいのある市街地空間の形成 	<ul style="list-style-type: none"> 大久保駅前地区では、駅周辺の利便性の高い土地利用と南北一体となったまちづくりを進めるため、大久保駅前土地区画整理事業を推進する 		A-3-1	大久保駅前地区 (約 35.2ha)

計画的な再開発が必要な市街地						特に一体的かつ総合的に再開発を促進すべき地区	
市町名	番号	名称 (面積)	再開発の目標	土地の合理的かつ健全な高度利用及び都市機能の更新に関する方針	特に整備課題の集中がみられる地域 (課題地域)	番号	地区名 (面積)
	A-4	東二見 (約 57ha)	<ul style="list-style-type: none"> ・地域拠点地区にふさわしい都市基盤施設の整備 ・地域の特性を活かした個性とにぎわいのある市街地空間の形成 	<ul style="list-style-type: none"> ・東二見地区では、東二見駅前の利便性を活かした建築活動の誘導を検討する 	東二見地区		
	A-5	明舞 (約 78ha)	<ul style="list-style-type: none"> ・良好な住環境の保全・整備により健全な郊外住宅地の形成 	<ul style="list-style-type: none"> ・明舞地区では、団地再生計画に基づき、老朽住宅団地の建替更新、空き住宅等を活用した地域再生を進める 		A-5-1	明舞地区 (約 3.5ha)

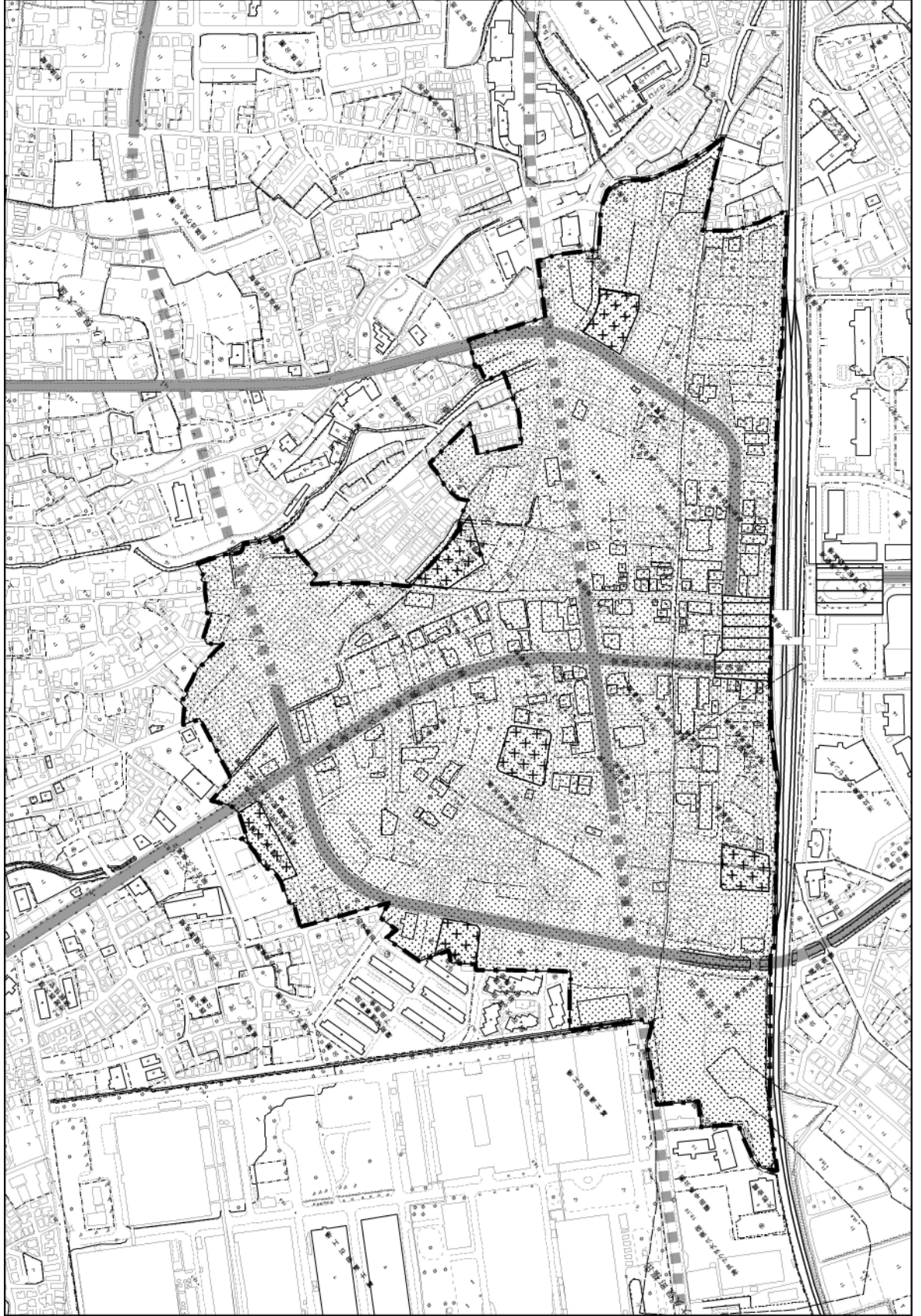
別表2

市町名	番号	地区名 (面積)	整備又は開発の計画の概要						
			地区整備の主たる目標	土地利用計画	建築物更新の方針	施設整備の方針	再開発促進の措置	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-1-1	明石駅前南地区 (約 3.5ha)	・本市の中心市街地の核として駅前にふさわしい土地の高度利用	・商業・業務・住宅 ・土地の高度利用	・市街地再開発事業による複合建築物への更新及び建築物の防災不燃化の促進	・歩行者空間の整備 ・駅前広場等の再整備	・第一種市街地再開発事業の決定 ・高度利用地区の決定	・市街地再開発事業等(事業中)	
	A-3-1	大久保駅前地区 (約 35.2ha)	・都市基盤の整備と土地の高度利用による駅前にふさわしい利便性の高い良好な市街地の形成	・商業・業務・住宅	・建築物の中高層化及び防災不燃化の促進	・幹線道路の整備 ・区画道路の整備 ・公園の整備 ・下水道の整備	・土地区画整理事業の決定	・土地区画整理事業(事業中)	
	A-5-1	明舞地区 (約 3.5ha)	・明舞団地再生計画に基づく地域再生 ・地域コミュニティの再生と施設の再整備	・商業・業務・住宅	・再生計画に基づく建築物の更新	・バリアフリーの推進 ・デザインコードを用いた景観形成	・景観形成の促進	・明舞センター地区再生事業(事業中)	

市町名	明石市	市街地名	明石	土地利用計画 の概要	□ 商業・業務・住宅
番号	A-1-1	地区名	明石駅前南地区		



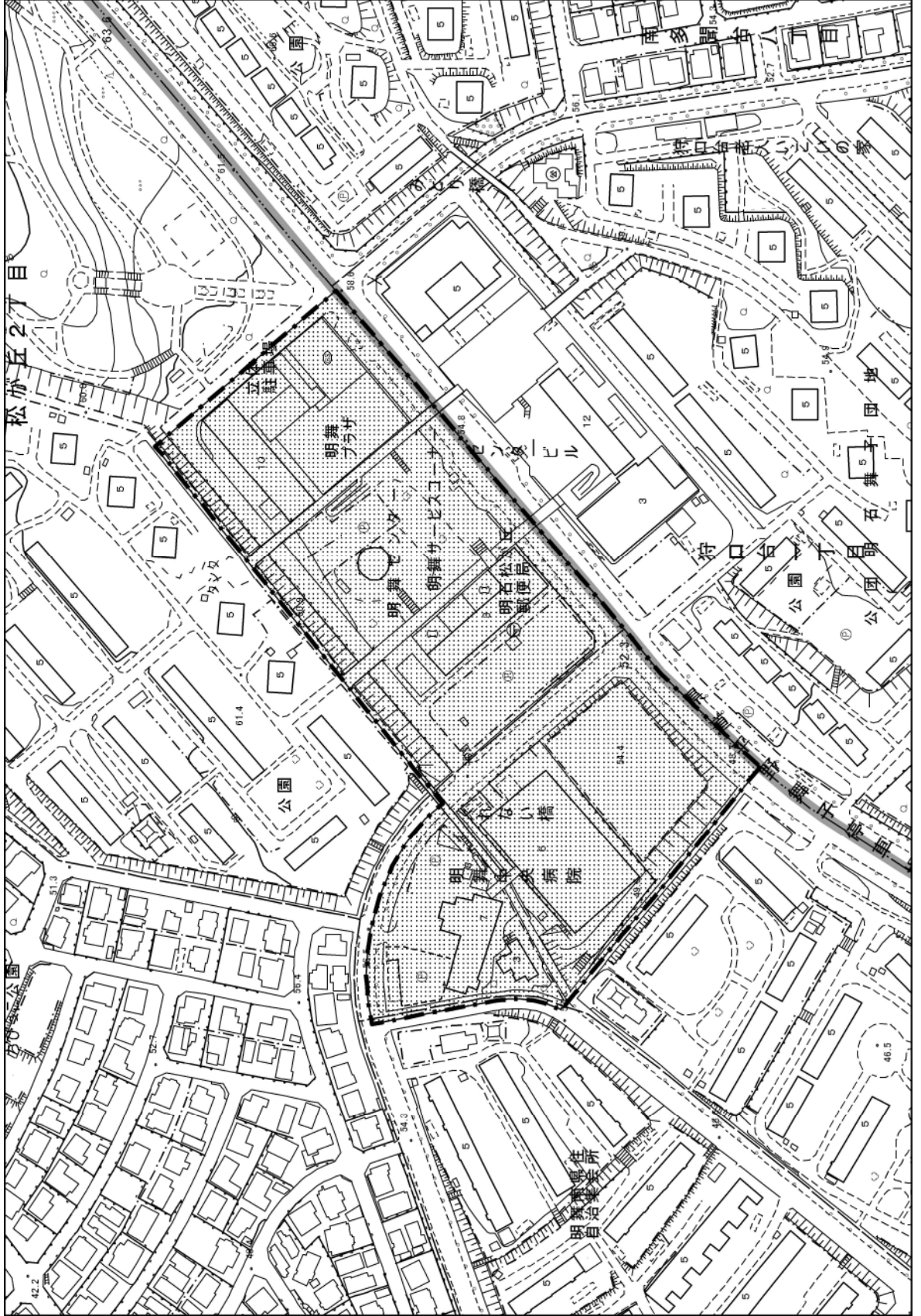
市町名	明石市	市街地名	大久保	土地利用計画 の概要	□ 商業・住宅
番号	A-3-1	地区名	大久保駅前地区		



凡 例	
再開発促進地区区域	
住宅・商業 併用地区	
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	
土地区画整理 事業等	
再開発促進 地区(中心)	

縮尺
1:6,000

市町名	明石市	市街地名	明舞	土地利用計画 の概要	□ 商業・住宅
番号	A-5-1	地区名	明舞地区		

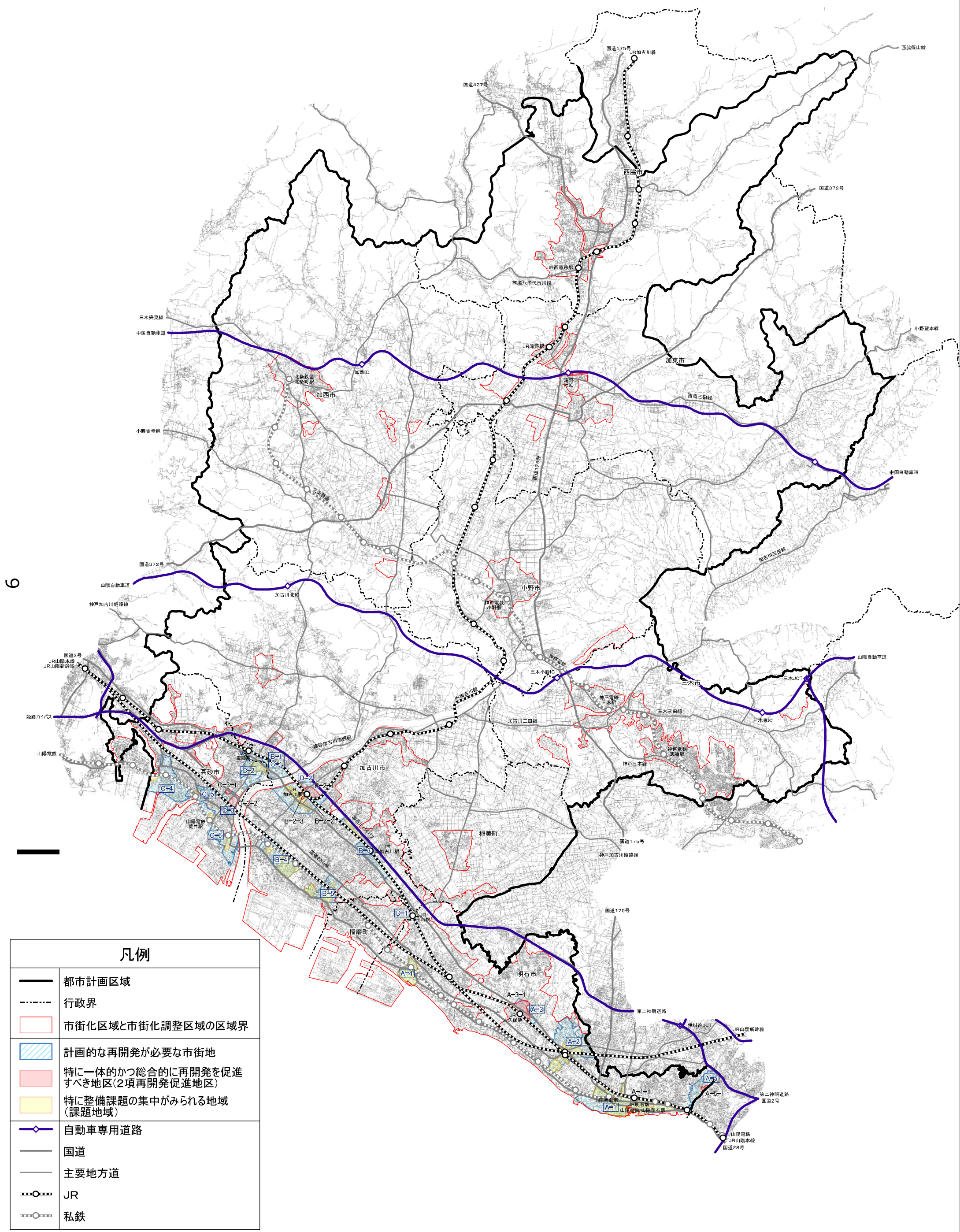


土地利用	再開発促進地区区域		凡例
	住宅・商業併用地区		
都市施設等	都市計画道路(整備済)		

N

縮尺
1:2,500

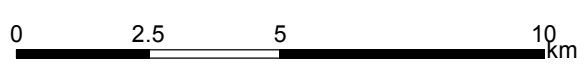
東播都市計画都市再開発の方針 位置図



6

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域界
	計画的な再開発が必要な市街地
	特に一体的かつ総合的に再開発を促進すべき地区(2項再開発促進地区)
	特に整備課題の集中がみられる地域(課題地域)
	自動車専用道路
	国道
	主要地方道
	JR
	私鉄



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

本都市計画区域は、臨海部では神戸・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

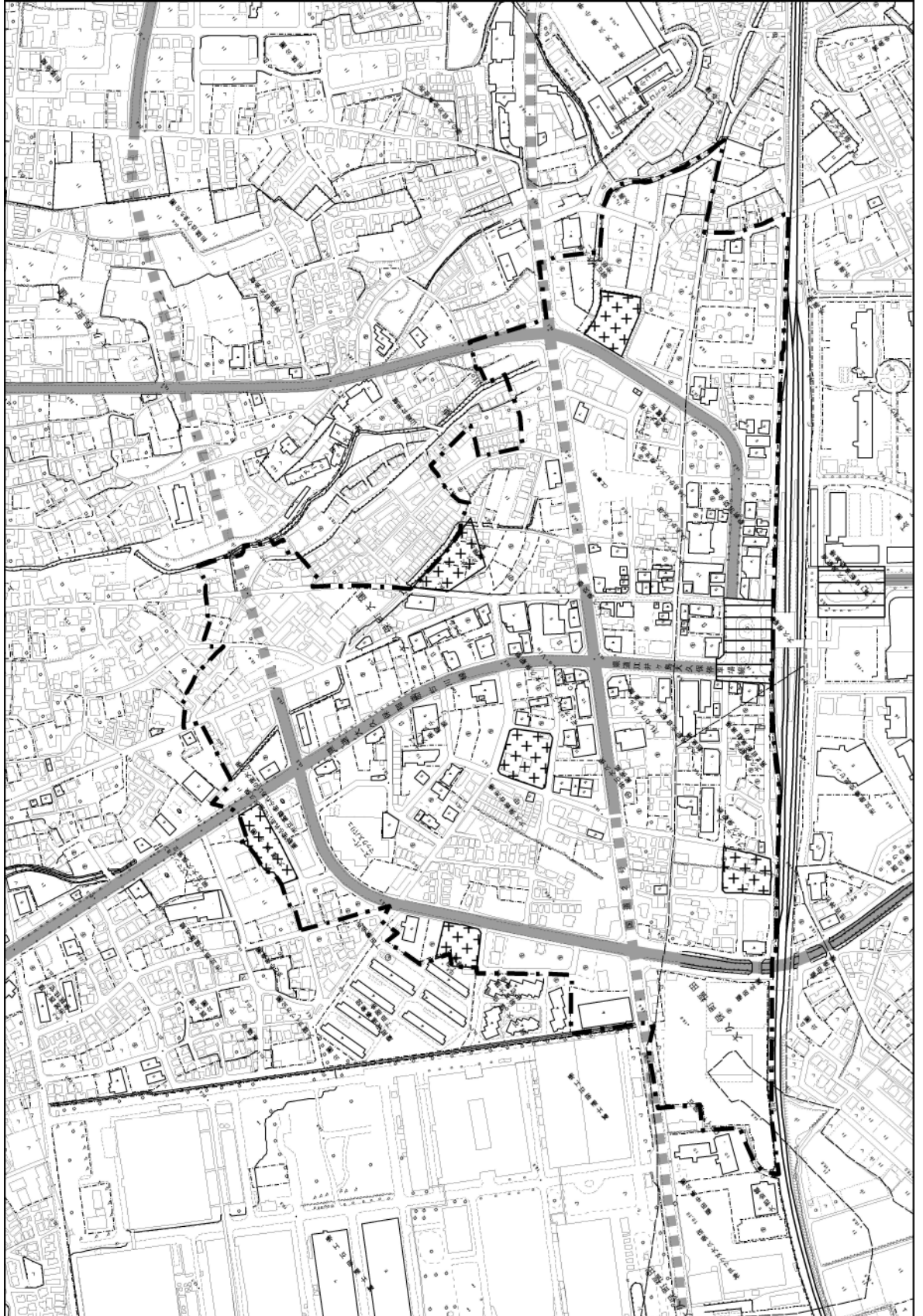
「兵庫県住生活基本計画」（平成24年1月改定）に定める重点供給地域のうち、市街地開発事業等の面的整備事業の実施等により、良好な住宅市街地として計画的に開発整備すべき地区を重点地区に位置付ける。当該地区の整備又は開発の計画の概要を別表に示す。

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)	<ul style="list-style-type: none"> 駅前にあふさわしい良好な市街地の整備 	<ul style="list-style-type: none"> 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 	<ul style="list-style-type: none"> 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 	<ul style="list-style-type: none"> 公共団体施行による土地区画整理事業の推進 	<ul style="list-style-type: none"> 土地区画整理事業(事業中) 	

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	
都市地設等	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 (中心)



	縮尺 1:6,000
--	---------------

東播都市計画防災街区整備方針（案）

1 基本的事項

本方針は、都市計画法第7条の2第1項及び密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律第3条第1項の規定に基づき、東播都市計画区域の市街化区域内において、密集市街地（老朽化した木造の建築物が密集しており、十分な公共施設が整備されていない地域や、火事や地震が発生した場合に延焼防止上及び避難上の機能が確保されていない地域をいう。）内の各街区について、防災街区としての整備を図るため、以下の事項を定めるものである。

- ①特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき地区（以下「防災再開発促進地区」という。）及び当該地区の整備又は開発の計画の概要
- ②防災公共施設の整備及びこれと一体となって特定防災機能（火事又は地震が発生した場合において延焼防止上及び避難上確保されるべき機能をいう。）を確保するための建築物等の整備に関する計画の概要

2 防災街区整備の方針

本都市計画区域は、高度経済成長を通じて、人口及び産業の急激な集積により市街地が拡大してきたが、都市施設が未整備なままの旧市街地等で建築物の老朽化が進んでいるなど、防災上の課題を持つ密集市街地が存在している。

このため、これらの市街地については、防火・準防火地域、地区計画等の規制誘導手法や、市街地開発事業、耐震改修事業等の各種事業を活用しつつ、建築物の建替等による耐震化・不燃化の促進及び避難、延焼防止及び消火救出活動に有効な道路、公園等の防災施設の整備等に取り組むことで、安全で安心な市街地の形成を図る。

また、密集市街地の改善にあたっては、県、市町、住民及び事業者等多様な主体が相互に連携しながら、協働して防災の取組を推進することとし、コミュニティを中心とする自主防災意識の向上を図るほか、住民、NPO等の自発的かつ自律的なまちづくりを支援するなど、広く参画と協働のまちづくりを推進する。

3 防災再開発促進地区等の整備

密集市街地のうち、住民のまちづくり意識の高まりや合意形成の状況等を勘案して、市町における整備の優先度が高い地区を防災再開発促進地区に位置付け、当該地区の整備又は開発の計画の概要を別表1に示す。

また、防災再開発促進地区に次いで、優先的に住民に対して防災・減災に対する知識の普及や意識の高揚を図り、協働で防災性の向上に努める必要がある地域を課題地域とし、その整備方針の概要を別表2に示す。

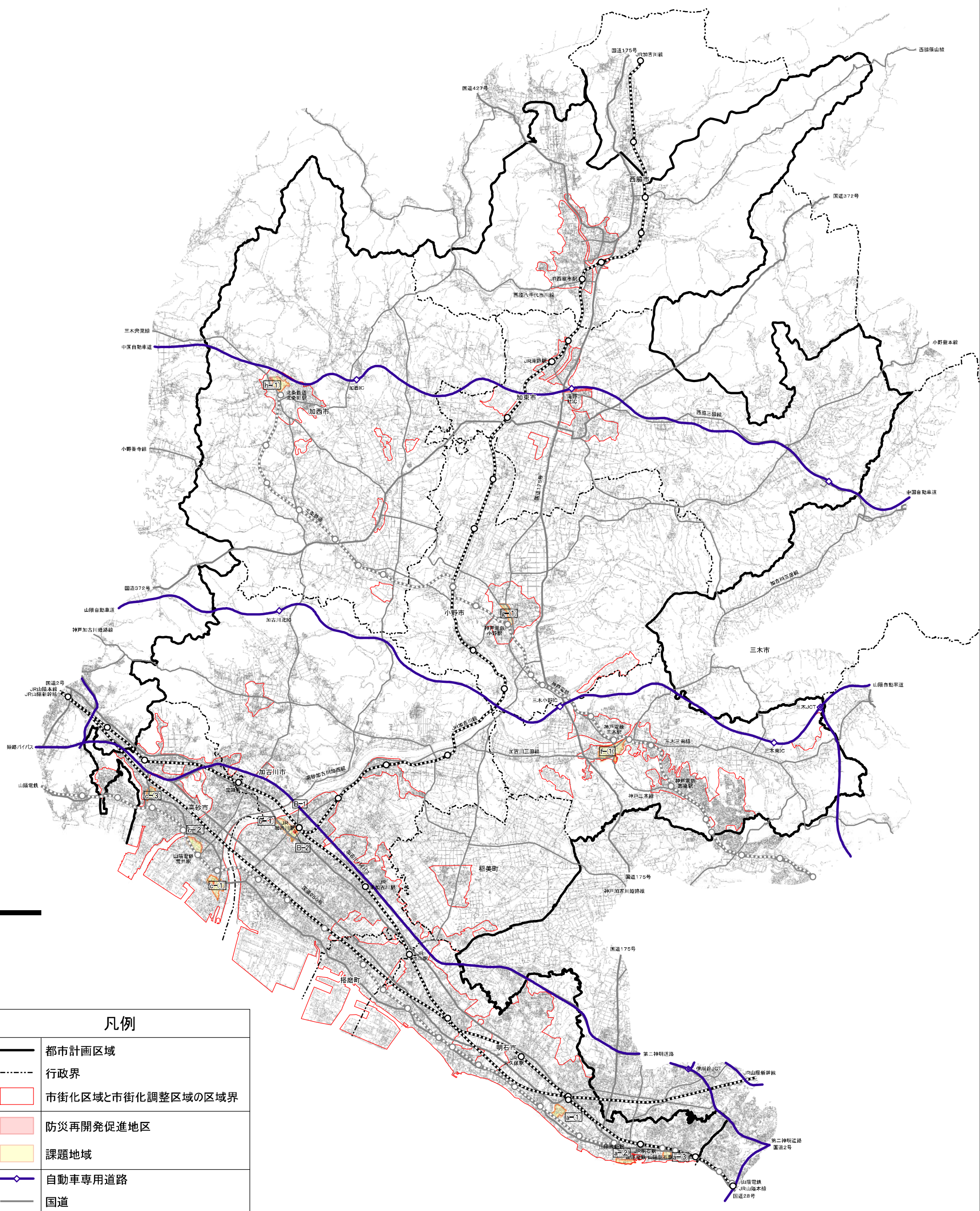
4 防災公共施設の整備

特定防災機能を確保するために整備されるべき主要な道路、公園等の公共施設を防災公共施設として位置付け、その整備等の概要を別表3に示す。

別表 2

市町名	番号	名称	整備方針
明石市	a-①	東藤江地区	・老朽木造建築物の建替促進 ・延焼危険性の解消 ・生活道路の改良
	a-②	新浜地区	・老朽木造建築物の建替促進 ・延焼危険性の解消 ・生活道路の改良
	a-③	大蔵地区	・老朽木造建築物の建替促進 ・延焼危険性の解消 ・生活道路の改良

東播都市計画防災街区整備方針 位置図



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域界
	防災再開発促進地区
	課題地域
	自動車専用道路
	国道
	主要地方道
	JR
	私鉄

