

諮問第2号

明 都 諮 第 2 号
2021年(令和3年)1月14日

明石市都市計画審議会
会長 安田 丑作 様

明石市長 泉 房 穂



東播都市計画都市再開発の方針の変更〔兵庫県決定〕

みだしのことについて、都市計画法第21条第2項において準用する同法第18条第1項の規定により、次のとおり審議会に諮問します。

計 画 書

東播都市計画都市再開発の方針の変更

都市再開発の方針を次のように変更する。

理 由

「別添理由書のとおり」

理 由 書

人口減少・超高齢社会の進行等の社会経済情勢の変化等を踏まえ、適切な規制・誘導により都市機能の維持・充実及び良好な住環境の形成を推進し、市街地の健全な発展と秩序ある整備を図るため、都市再開発の方針を本計画のとおり変更する。

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、神戸地域と西播磨地域を結ぶ鉄道駅周辺を中心に市街地が連なっている。内陸部は、河川や街道沿いの市街地周辺に農山村集落が点在しており、各都市が特色のある地場産業等を有している。

今後、人口減少・超高齢社会が進行し、持続可能な生活圏の確保が求められる中、防災対策の必要性の増大、都市の維持管理コストの増大、地球環境への配慮、産業構造の変化、地域の主体性の高まり等を踏まえ、安全で安心な魅力ある地域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、再開発等による土地の高度利用を促進し、商業・業務、都市型住宅等の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、低未利用地等を活用し、土地の高度利用や都市機能の集積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。

住宅と工場が混在する地域においては、工場の操業環境の保全と良好な居住環境との調和を図る。

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、老朽住宅の建替え等に取り組み、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、再生計画に基づき、引き続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生かし、既成市街地の再生や整備に当っては、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、居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、都市再開発法第2条の3第1項第1号に規定する「計画的な再開発が必要な市街地」として位置付け、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。あわせて、同市街地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」として位置付けるとともに、重点的に市街地の整備を推進すべき地区を、都市再開発法第2条の3第2項に規定する「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」として位置付け、これらを同表に示す。また、同地区について、都市再開発法第2条の3第2項に規定する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。

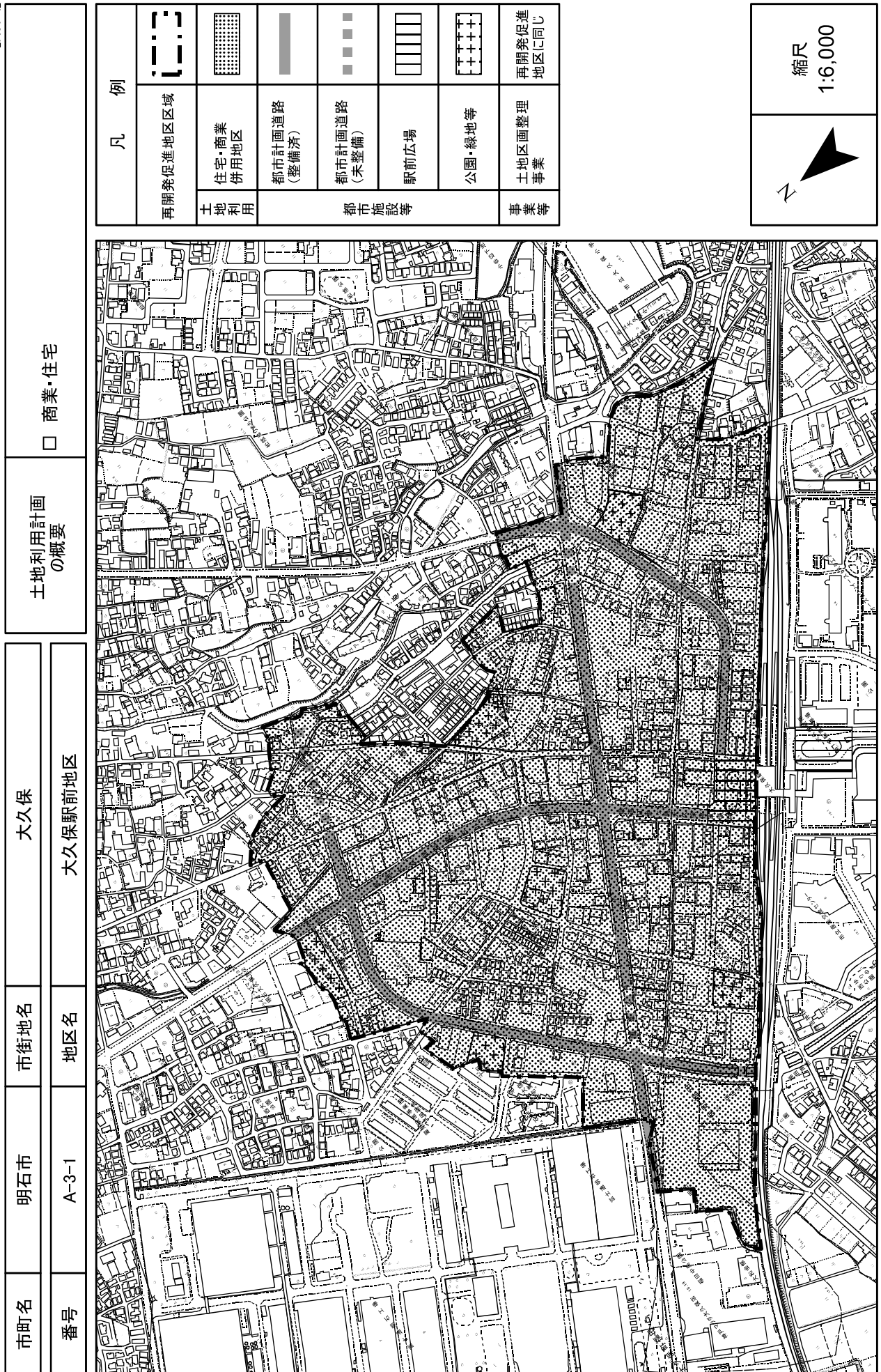
別表 1

計画的な再開発が必要な市街地(法第2条の3第1項第1号)							
市名	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 が見られる地域(課題 地域)	特に一体的かつ総合的に 再開発を促進すべき地区 (法第2条の3第2項)	
						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及び文化・レクリエーション機能の集積 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生かし、地域住民の意向を踏まえながら都市施設の整備に併せた居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、にぎわいというおいのある市街地空間の形成を図りつつ、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目指す 鷹匠地区では、明石駅前の利便性を生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生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-2	西明石 (約 218ha)	<ul style="list-style-type: none"> 広域交通網の拠点性を生かした都市機能の集積 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居住環境に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 96ha)	<ul style="list-style-type: none"> 駅周辺の一体的な都市基盤の整備 良質な住宅や広域的な商業・業務機能の導入 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、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(法第2条の3第1項第1号)							
市名	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 が見られる地域(課題 地域)	特に一体的かつ総合的に 再開発を促進すべき地区 (法第2条の3第2項)	
						番号	地区名 (面積)
明石市	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 個性とにぎわいのある市街地空間の形成 	<ul style="list-style-type: none"> 東二見駅前の利便性を生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"> 健全な郊外住宅地の形成 	<ul style="list-style-type: none"> 団地再生計画に基づき、老朽住宅団地の建替え更新、空き住宅等を活用した地域再生を進める 			
加古川市・高砂市	B-1	宝殿 (約 84ha)	<ul style="list-style-type: none"> 地域の拠点機能強化 遊休地の有効利用 交通結節点機能の強化 个性的かつ魅力的な都市景観の形成 居住環境の向上 幹線道路の整備 	<ul style="list-style-type: none"> JR宝殿駅南地区では、土地の高度利用を促進し、地域の拠点機能の更新を図る 个性的かつ魅力的な都市景観の形成を図る 地区西部の住宅地では、土地の高度利用を図るべく、中高層住宅の立地を誘導する 幹線道路の整備を推進するとともに、沿道サービス施設の立地を誘導する 	JR宝殿駅南地区		

別表 2

市町名	番号	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(法第2条の3第2項)						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
		地区名 (面積)	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		
明石市	A-3-1	大久保駅前地区 (約35.2ha)	<ul style="list-style-type: none"> ・駅前にふさわしい利便性の高い良好な市街地の形成 ・都市基盤の整備と土地の高度利用 	<ul style="list-style-type: none"> ・商業・業務・住宅 	<ul style="list-style-type: none"> ・建築物の中高層化及び防災不燃化の促進 	<ul style="list-style-type: none"> ・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 	<ul style="list-style-type: none"> ・土地区画整理事業の決定 	<ul style="list-style-type: none"> ・土地区画整理事業(事業中) 	
加古川市	B-2-1	JR加古川駅北地区 (約24.6ha)	<ul style="list-style-type: none"> ・加古川市の都心としての機能の集積と強化 ・利便性の高い市街地住宅の供給 ・駅前広場等の都市施設の整備 ・个性的かつ魅力的な都市景観の形成 	<ul style="list-style-type: none"> ・商業・業務機能、住宅地 ・土地の高度利用 	<ul style="list-style-type: none"> ・商業・業務施設及び公共公益性のある「加古川の新たな顔」となる機能の導入 ・住宅の更新による中高層化 ・良好な景観形成 	<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画道路及び区画道路の整備 ・駅前広場の整備 ・公園の整備 	<ul style="list-style-type: none"> ・公共団体による整備 	<ul style="list-style-type: none"> ・土地区画整理事業(事業中) 	
	B-2-2	篠原地区 (約1.4ha)	<ul style="list-style-type: none"> ・利便性の高い市街地住宅の供給 ・个性的かつ魅力的な都市景観の形成 ・都市施設の整備 	<ul style="list-style-type: none"> ・商業・業務機能、住宅地 ・土地の高度利用 	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅の更新による中高層化及び防火不燃化の促進 ・良好な景観形成 	<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画道路及び区画道路の整備 ・公園の整備 	<ul style="list-style-type: none"> ・公共団体による整備 ・民間企業による整備 	<ul style="list-style-type: none"> ・優良建築物等整備事業など 	



東播都市計画都市再開発の方針 位置図

