

諮問第2号

明 都 諮 第 2 号
2024年(令和6年)1月9日

明石市都市計画審議会
会長 安田 丑作 様

明石市長 丸谷 聡子



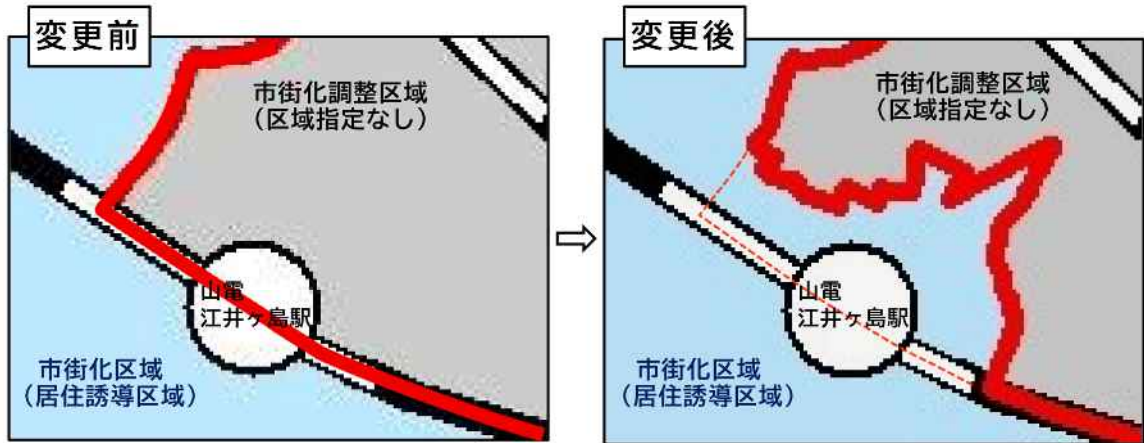
明石市立地適正化計画の変更について

みだしのことについて、都市再生特別措置法第81条第24項の規定において準用する同法第81条22項の規定により、次のとおり審議会に諮問します。

明石市立地適正化計画の変更について

2023年4月に公表した明石市立地適正化計画について、東播都市計画区域区分の変更（江井島地区）に併せて、市街化調整区域から市街化区域へ編入する当該区域を区域指定なしから居住誘導区域に変更します。

1 変更箇所



2 変更図面

	ページ	図番号	図面名
本編	1-3	1-3	明石市全域図
	4-7	4-5	市街化区域
	4-7	4-6	市街化調整区域
	4-8	4-7	保安林の区域
	4-8	4-8	土砂災害特別警戒区域(災害レッドゾーン)
	4-9	4-9	工業専用地域・特定工業用地・住宅立地がみられない地域
	4-10	4-10	居住誘導区域
概要版	5-4	5-3	居住誘導区域・都市機能誘導区域図
概要版	3,4		居住誘導区域・都市機能誘導区域図

※詳細は別紙1 本編(変更案)(抜粋)・別紙2 概要版(変更案)のとおり。

3 変更時期

2024年5月ごろ

※東播都市計画区域区分の変更（江井島地区）決定告示日と同日

4 これまでの経緯・今後のスケジュール

年月	内容
2023年4月	明石立地適正化計画公表
2023年6月	変更に関する説明会・パブリックコメント(意見0件)
2023年8月	明石市都市計画審議会(事前説明)
2024年1月	明石市都市計画審議会(諮問)
2024年5月	明石市立地適正化計画(変更)公表

■ 明石市立地適正化計画(変更案) (抜粋)

2023年3月 策定
2024年5月 変更



1.5 計画の対象区域

立地適正化計画の対象区域は、都市全体を見渡す観点から都市計画区域全域とすることが基本とされています。本市は、市内全域が都市計画区域となっているため、市内全域を本計画の対象区域とします。

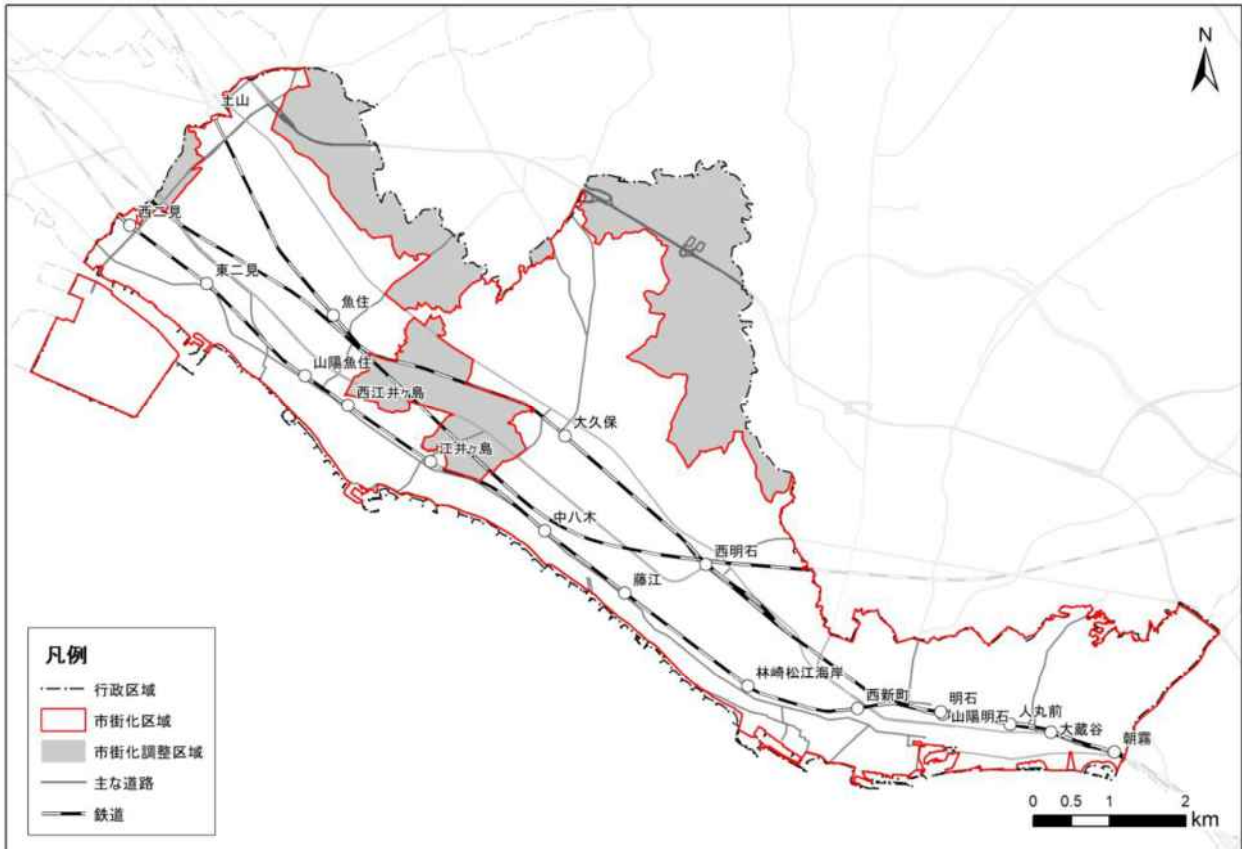


図 1-3 明石市全域図

4.3 居住誘導区域の設定

居住誘導区域の設定方針を踏まえ、居住誘導区域を以下のとおり設定します。

4.3.1 居住誘導区域に含む区域

市街化区域を基本に設定します。

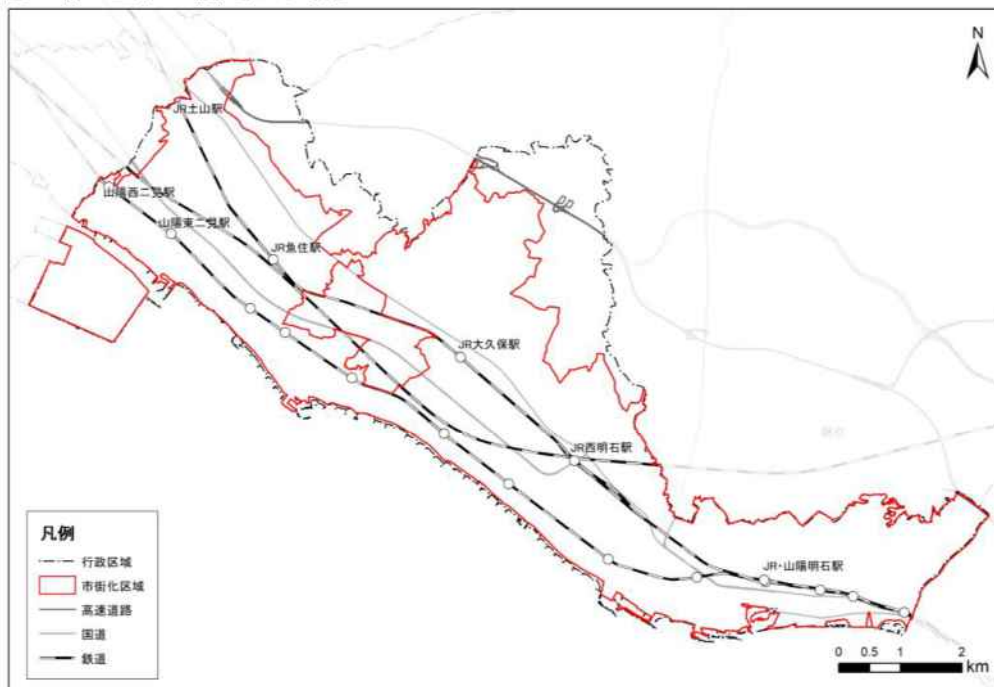


図 4-5 市街化区域

4.3.2 居住誘導区域に含めない区域

(1) 市街化調整区域

市街化調整区域は、含めないものとします。

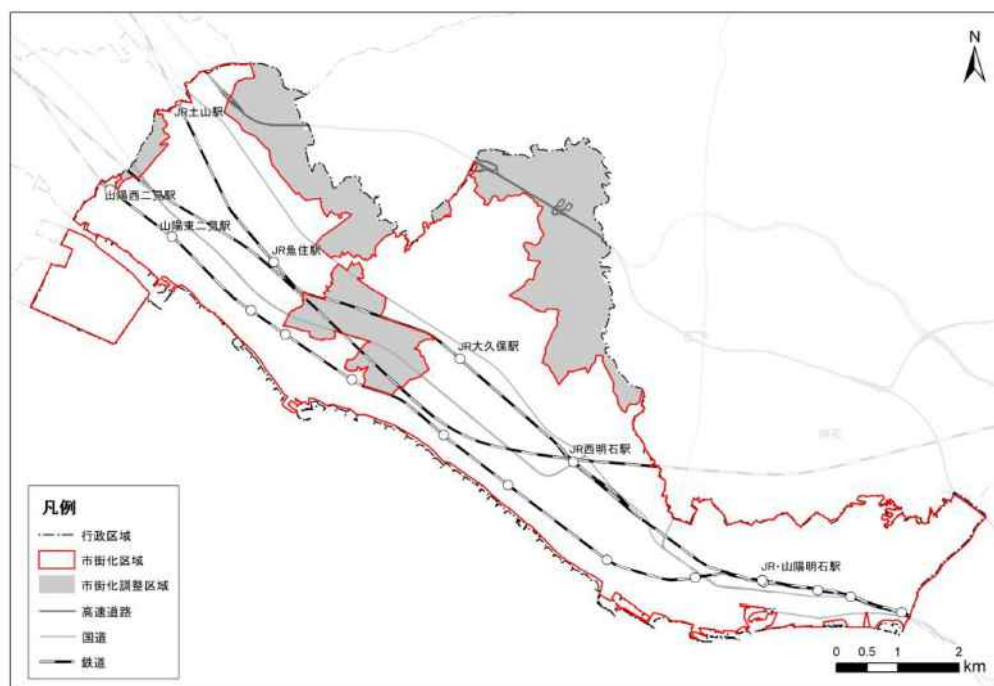
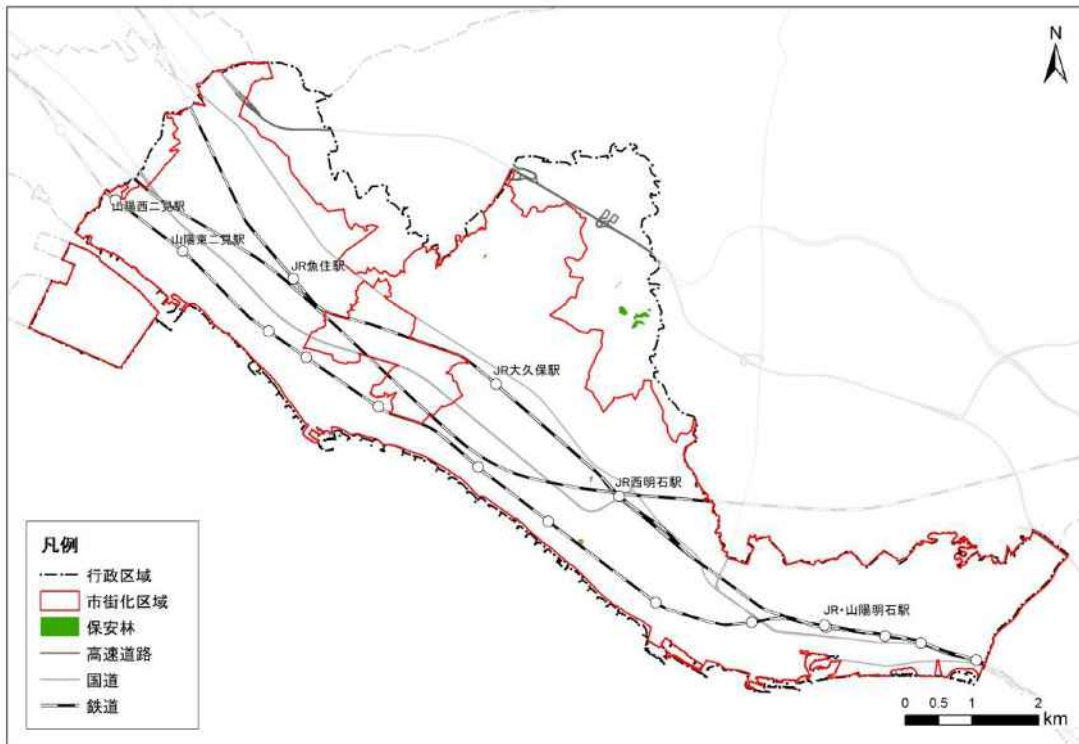


図 4-6 市街化調整区域

(2) 保安林

保安林の区域は、含めないものとします。



※保安林区域は神戸地方法務局明石支局が発行する旧土地台帳付属地図（公図）を基に作成

図 4-7 保安林区域

(3) 土砂災害特別警戒区域(災害レッドゾーン)

土砂災害特別警戒区域は、含めないものとします。

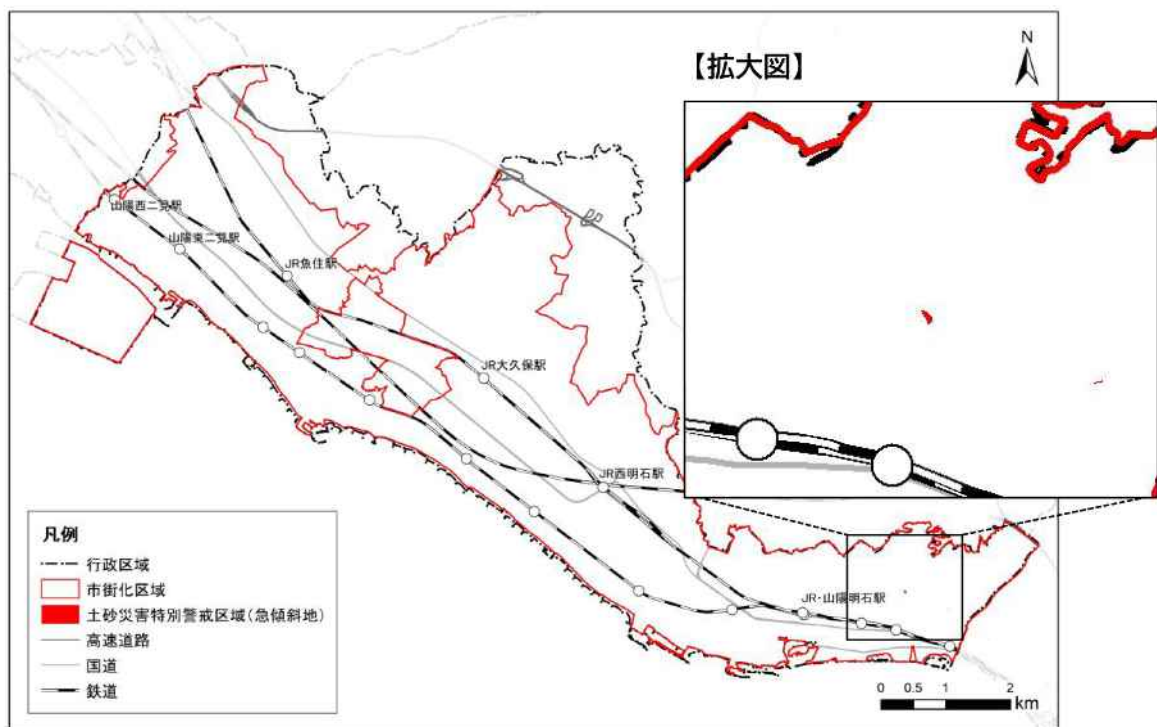


図 4-8 土砂災害特別警戒区域（災害レッドゾーン）

(4) 工業専用地域、特定工場用地及び住宅立地がみられない地域

工業専用地域は、法令により住宅の建築が制限されているため、含めないものとします。

また、工業専用地域以外の特定工場用地及び工業地域において住宅立地がみられない地域も含めないものとします。

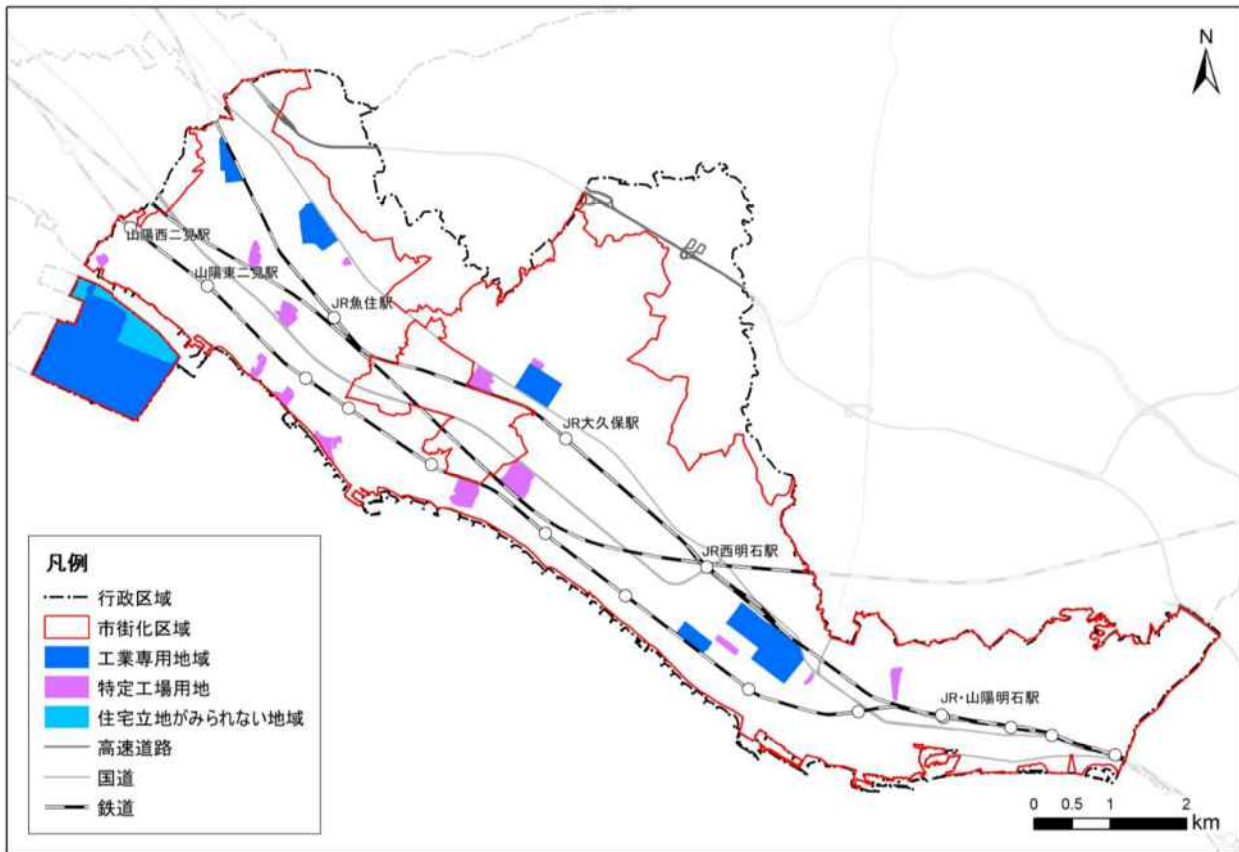


図 4-9 工業専用地域、特定工場用地及び住宅立地がみられない地域

4.4 居住誘導区域

居住誘導区域に含めない区域を除き、居住誘導区域を以下のとおり設定します。

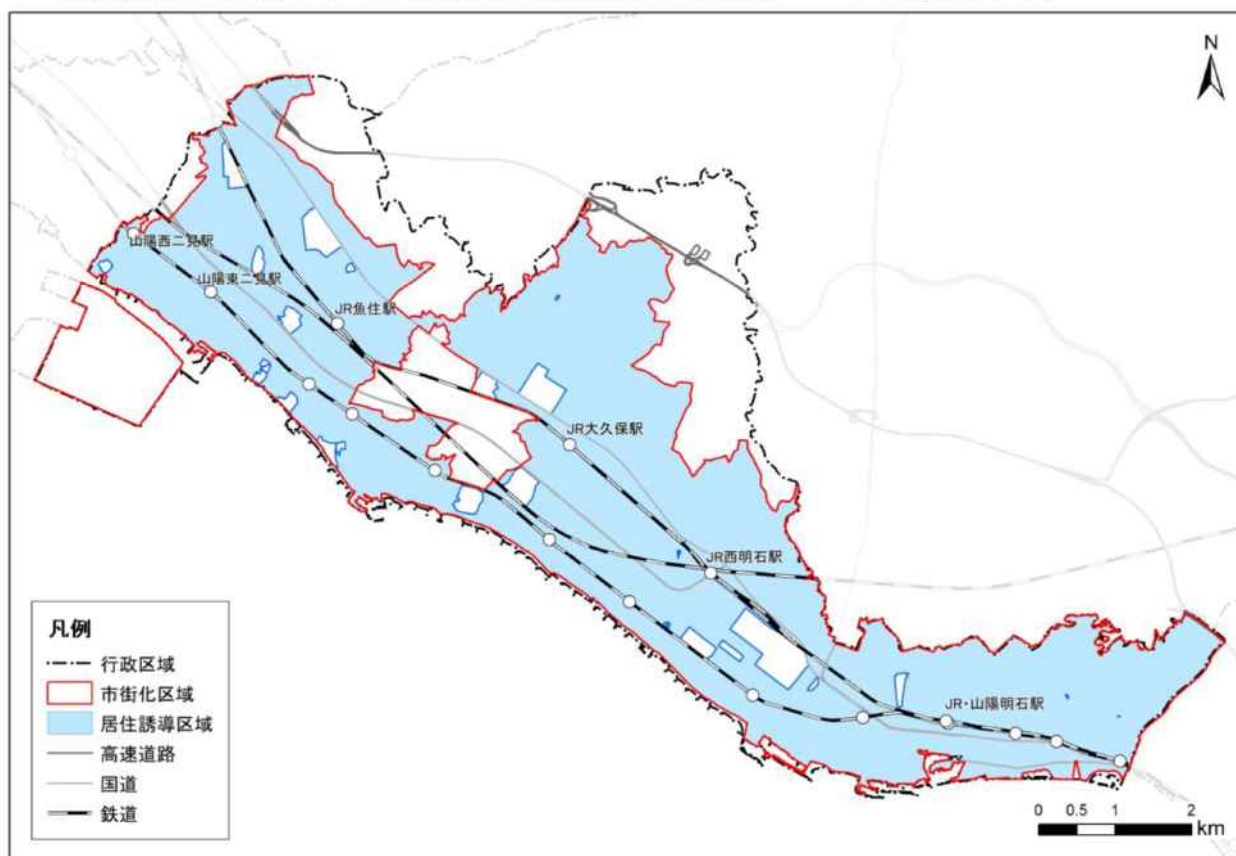


図 4-10 居住誘導区域

4.5 居住誘導区域外の方針

居住誘導区域の設定は、すべての居住者と住宅を区域内に集約することを目指すものではなく、居住誘導区域外の集落においても、良好な住環境及び住民生活の利便性が損なわれるものではありません。

居住誘導区域に含まれない地域で市街化調整区域内の集落は、「明石市都市計画マスタープラン」の市街化調整区域の土地利用の方針に基づき、良好な住環境の維持を図るとともに、自然と調和した潤いある暮らしの場として、持続可能な環境保全に努めます。

(2) 区域の範囲の設定

以下の設定基準に基づき、区域の範囲を設定します。

表 5-2 都市機能誘導区域の設定基準

都市機能誘導区域設定の考え方	具体的な設定基準
「明石市都市計画マスタープラン」で示された「中心核」「主要地域核」 徒歩、自転車などにより容易に移動できる範囲	・ 拠点となる鉄道駅から半径 800mを目安とした区域
一定程度の都市機能が充実している範囲	・ 主要な公共公益施設、大規模商業施設などが立地する区域 ・ 商業地域又は近隣商業地域を勘案 ・ 第1種低層住居専用地域、準工業地域及び工業地域を除く区域
その他	・ 居住誘導区域内 ・ 移動等円滑化促進地区内

(3) 区域界の設定

都市機能誘導区域の区域界は、行政区域や区域区分の界線、道路や河川、海岸など区域を分断するような地形地物の端線又は中心線、用途地域の界線、都市施設の計画区域界などの明示性のある界線に基づき、設定します。

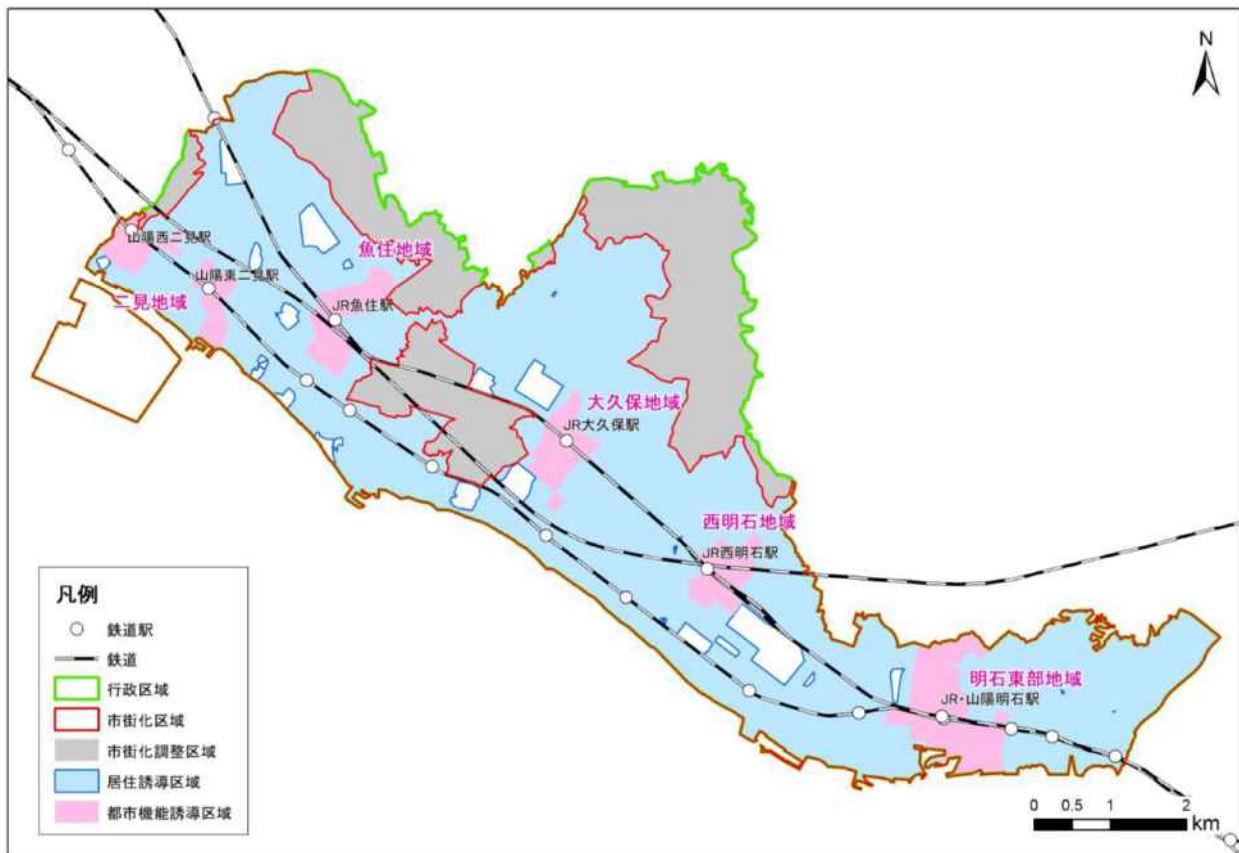


図 5-3 居住誘導区域及び都市機能誘導区域図



明石市



SDGs未来安心都市 明石
いつまでも すべての人に やさしいまちを みんなで

明石市立地適正化計画

2023年(令和5年)3月 策定

2024年(令和6年)5月 変更

発行/明石市 政策局 企画・調整室(分庁舎5階)

〒673-8686 明石市中崎1丁目5番1号

T E L 078-918-5283

E-mail toshikaihatsu@city.akashi.lg.jp



明石市立地適正化計画

(2023年3月策定 2024年5月変更)

別紙2

概要版

(変更案)



パパたこ



ママたこ



たこぼん

「明石市立地適正化計画」の概要について紹介するよ！



時のわらし

明石市立地適正化計画策定の背景

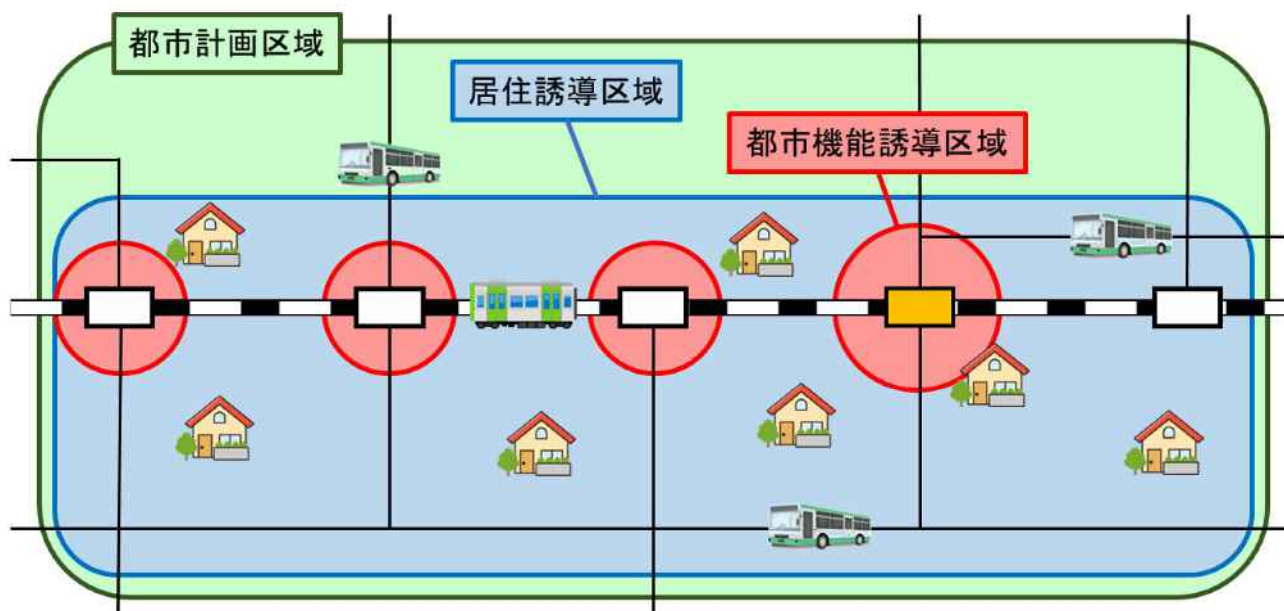
現在、本市では人口の増加が続いていますが、将来的には減少に転じる見込みであり、経済規模の縮小などによるインフラサービスや生活サービス水準の低下が懸念されています。

近年、頻発・激甚化する洪水、津波、土砂災害、地震など自然災害への対応・対策が急務であり、将来的にも災害に強いまちを目指す必要があります。

誰もが安心・安全に暮らせ、持続可能でコンパクトなまちを目指すことが重要

立地適正化計画とは

都市再生特別措置法に基づき、都市計画区域を対象に市街化区域の中に居住誘導区域、都市機能誘導区域などを設定します。



立地適正化計画イメージ図

本市の課題とまちづくり方針

- ◆ 本市の人口は増加が続いており、今後も市街化区域内の人口密度は高水準を維持していくと考えられます。一方で、高齢化が進行していくとも予想されています。さらに、今後発生が想定される南海トラフ巨大地震を見据え、災害に強い安心、安全な市街地形成が求められています。
- ◆ 本市では、高齢化の進展や多様なライフスタイルの実現などの課題に対応しながら、現在の良好な住環境を維持し、誰もが便利で安心して暮らすことができる持続可能なまちづくりを進めていきます。

上位・関連計画における将来像

あかしSDGs推進計画
(明石市第6次長期総合計画)
SDGs未来安心都市・明石
～ いつまでも すべての人に
やさしいまちを みんなで ～

明石市都市計画マスタープラン
やさしさ・豊かさ・活力が持続する
未来安心都市・明石

本計画で解決すべき課題

居住環境	都市機能	公共交通	拠点及び市街地形成	防災
多様な人にとって住みやすい居住環境の維持・向上	都市機能の維持・向上	誰もが移動しやすい公共交通ネットワークの維持	にぎわいのある拠点の形成及び計画的な土地利用	災害リスク対策の検討
				

本計画におけるまちづくりの基本方針

みんなが快適に暮らすことができる
～ 未来安心都市・明石～

誘導方針

方針① 「誰一人取り残さない」住みよい環境の維持・向上

- 良好な居住環境の維持・向上のため、現在の居住地を踏まえた居住誘導区域を設定します。
- 誰もが快適に暮らせる住みよい環境に配慮した居住環境の形成を図ります。

方針② 「住み続けたいまち」として本市のさらなる魅力の向上

- JR・山陽明石駅周辺を都市機能誘導区域(中心拠点)に設定し、本市の玄関口としてのさらなるにぎわいの創出を図ります。
- 地域の中心となる駅周辺を都市機能誘導区域(主要地域拠点)に設定し、生活利便性の向上やにぎわいの創出を図ります。

方針③ 高齢化や多様なライフスタイルに対応した都市構造の構築

- 中心拠点や主要地域拠点に都市機能を誘導し、生活利便性の維持・向上を図ります。
- 公共施設の集約や複合化により、効率的な運営を図ります。
- 居住地から都市機能誘導区域への円滑な公共交通ネットワークの維持を図ります。

方針④ 災害弱者の増加などを踏まえた災害に強い都市構造への転換

- 居住地に分布する災害ハザードエリアを市民に明確に伝えるとともに、防災だけでなく減災についての施策を改めて確認し、災害リスクの低減に向けた取組を進めます。
- 都市機能誘導区域においては、徒歩や自転車で移動しやすい拠点形成に取り組みます。

誘導区域設定の考え方

居住誘導区域設定の考え方

- ① 市街化区域内
- ② 居住を誘導する上で適さない区域を除外
 - ・市街化調整区域
 - ・保安林の区域
 - ・土砂災害特別警戒区域
 - ・用途地域のうち工業専用地域
 - ・特定工場用地及び工業地域のうち住宅立地がみられない地域(南二見人工島北側)

都市機能区域設定の考え方

- ① 居住誘導区域内
- ② 「明石市都市計画マスタープラン」で示された「中心核」「主要地域核」を拠点にする
- ③ 徒歩、自転車などにより容易に移動できる範囲(拠点となる鉄道駅から半径800mを目安)
- ④ 一定程度の都市機能が充実している範囲



居住誘導区域とは、人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導する区域のことです。



都市機能誘導区域とは、都市機能を誘導・集約することにより各種サービスの効率的提供を図る区域のことです。



凡例

- 鉄道駅
- 鉄道
- 行政区域
- 市街化区域
- 市街化調整区域
- 居住誘導区域
- 都市機能誘導区域

市街化区域の中で、居住に適さない区域を除外して居住誘導区域を設定し、拠点となる鉄道駅から歩いて移動できる範囲に都市機能誘導区域を設定しています。



居住誘導区域

誘導施策(あかしSDGs)

居住誘導に関する施策

- ・安全で快適な市街地環境の整備
- ・ユニバーサルデザインのまちづくりなど

都市機能誘導に関する施策

- ・市内全域の均衡ある発展を目指した取組
- ・公共施設配置の適正化 など

都市機能誘導区域



誘導施設は、各地域の特徴や役割などを踏まえ、設定しています。

誘導施設

都市機能誘導区域	誘導施設
1 明石東部地域 (JR山陽明石駅・JR朝霧駅周辺区域)	◆ 行政窓口機能を有する施設 ◆ 子育て支援施設 ◆ 大規模商業施設 ◆ 地域医療支援病院 ◆ 社会教育施設 ◆ 文化・交流施設
2 西明石地域 (JR西明石駅周辺区域)	◆ 行政窓口機能を有する施設 ◆ 社会教育施設 ◆ 文化・交流施設
3 大久保地域 (JR大久保駅周辺区域)	◆ 行政窓口機能を有する施設 ◆ 保健施設 ◆ 子育て支援施設 ◆ 大規模商業施設 ◆ 地域医療支援病院 ◆ 社会教育施設 ◆ 文化・交流施設
4 魚住地域 (JR魚住駅周辺区域)	◆ 行政窓口機能を有する施設 ◆ 社会教育施設 ◆ 文化・交流施設
5 二見地域 (山陽東二見駅・山陽西二見駅周辺区域)	◆ 行政窓口機能を有する施設 ◆ 大規模商業施設 ◆ 社会教育施設



都市機能誘導区域図

前期戦略計画に則り実施)

公共交通等に関する施策

- ・ 公共交通ネットワークの維持・充実
- ・ 交通安全対策の充実

防災に関する施策

- ・ 「防災指針」の「防災・減災の主な取組」に記載

届出制度



届出制度とは、居住誘導区域外における一定規模以上の住宅開発等の動きや都市機能誘導区域外における誘導施設の整備の動きを把握するための制度です。
詳しくは、届出の手引で確認してください。

居住誘導区域外における届出の対象となる行為（住宅）

開発行為

① 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為

例) 3戸の開発行為



届出必要

② 1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1,000㎡以上のもの

例) 1,300㎡で1戸の開発行為



届出必要

例) 800㎡で2戸の開発行為



届出不要

建築行為

① 3戸以上の住宅を新築しようとする場合

例) 3戸の新築



届出必要

② 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して3戸以上の住宅とする場合

例) 1戸の改築



届出不要

都市機能誘導区域外※における届出の対象となる行為（誘導施設）

※誘導施設の設定のない都市機能誘導区域内を含む

開発行為

① 誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為

例) 大型商業施設の新築

居住誘導区域

都市機能誘導区域
(明石東部地域)

大型商業施設(誘導施設)
(延床面積12,000㎡)



届出不要

都市機能誘導区域
(西明石地域)

大型商業施設(誘導施設でない)
(延床面積12,000㎡)



届出必要

大型商業施設
(延床面積12,000㎡)



届出必要

商業施設
(延床面積8,000㎡)



届出不要

都市機能誘導区域内における届出の対象となる行為（誘導施設）

都市機能誘導区域内で誘導施設を休止しようとする場合

防災指針

防災指針とは、居住や都市機能の誘導を図る上で必要となる防災に関する指針のことです。



本市の災害リスクに対する課題の整理

////////// 水害 //////////

JR・山陽明石駅周辺の中心市街地や主要な河川沿岸・河口付近において、広範囲に洪水や高潮のリスクが高くなっており、適切な避難場所や避難地の充実、災害に強いまちづくりを行っていく必要があります。

////////// 土砂災害 //////////

市街地内に土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域が指定されており、引き続き、住民へ適切に災害危険性の周知を行っていく必要があります。

////////// 地震 //////////

南海トラフ巨大地震が発生した場合、市内のほぼ全域で震度6弱以上の揺れが想定されるため、住宅等の耐震化を検討していくほか、安全な避難経路を確保できるように、狭あい道路の拡幅等を行っていく必要があります。

防災まちづくりの将来像

災害リスクを知り 市民とともに築く
防災・減災のまちづくり

防災・減災の主な取組

災害リスクの周知

- ◆地域のリスクを知るための仕組みをつくる
- ◆市民と行政との意思疎通のための仕組みをつくる

など

避難誘導や 避難所等の充実

- ◆市民の迅速・適切な避難行動を支援するための仕組みをつくる
- ◆必要物資を早期に確保するための仕組みをつくる

など

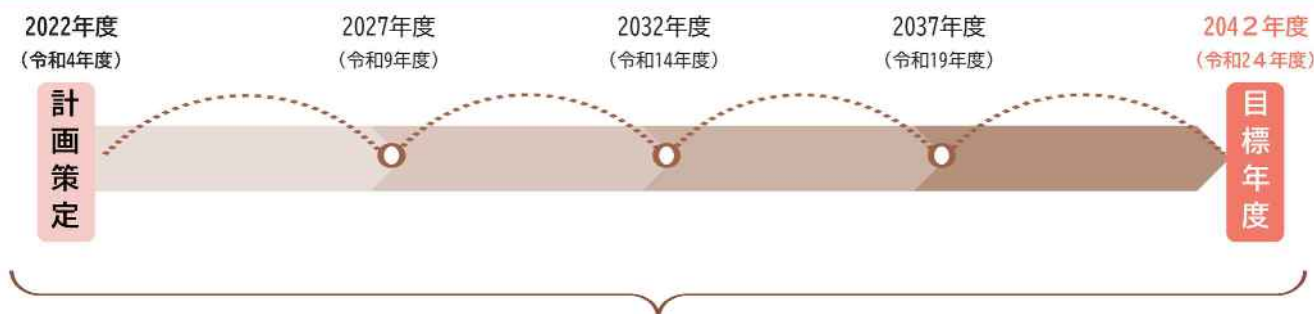
災害に強いまちづくり

- ◆総合的な浸水対策を実施する
- ◆安全な市街地を整備する

など

目標指標

目標年次



社会経済情勢の変化や上位・関連計画の改定などに対応するため、**おおむね5年ごとに見直し**を行います。

目標指標

① 居住誘導区域内の人口密度

- 現在の居住誘導区域内の人口を維持することを目標とし、「居住誘導区域内の人口密度」を目標指標に設定します。

現況値(2020年)	目標値(2040年)
78.6人/ha	78.6人/ha

② 都市機能誘導区域内の誘導施設数

- 現在の都市機能誘導区域内の誘導施設を維持することを目標とし、「都市機能誘導区域内の誘導施設数」を目標指標に設定します。

現況値(2022年度)	目標値(2042年)
25施設	25施設

③ 公共交通利用圏

- 誰もが公共交通機関にアクセスしやすい環境を確保することを目標とし、「公共交通利用圏」を目標指標に設定します。

現況値(2022年度)	目標値(2042年)
91.8%	90%以上

④ 避難所・避難場所の避難圏域の人口割合

- 避難圏域の人口割合を維持することを目標とし、「避難所・避難場所の避難圏域における人口割合」を目標指標に設定します。

現況値(2020年)	目標値(2040年)
99.7%	99.7%



問合せ先

明石市 政策局 企画・調整室(分庁舎5階)

☎ 078-918-5283 📠 078-918-5136

✉ toshikaihatsu@city.akashi.lg.jp

本編や届出の手引はこちらから確認してください。

