

# 東播都市計画都市再開発の方針

## 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"> <li>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</li> <li>にぎわいと風格のある市街地空間の形成</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>明石地区では、商業・業務の中心エリアとして、にぎわいとうる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</li> <li>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</li> <li>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</li> </ul>	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"> <li>広域交通網の拠点性を生かした都市機能の集積</li> <li>個性とにぎわいのある市街地空間の形成</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>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</li> </ul>	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"> <li>駅周辺の一体的な都市基盤の整備</li> <li>良質な住宅や広域的な商業・業務機能の導入</li> <li>個性とにぎわいのある市街地空間の形成</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> </ul>		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"> <li>・地域拠点地区にふさわしい都市基盤施設の整備</li> <li>・個性とにぎわいのある市街地空間の形成</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> </ul>	東二見地区		
	A-5	明舞 (約 78ha)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・健全な郊外住宅地の形成</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> </ul>			
加古川市・高砂市	B-1	宝殿 (約 84ha)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域の拠点機能強化</li> <li>・遊休地の有効利用</li> <li>・交通結節点機能の強化</li> <li>・个性的かつ魅力的な都市景観の形成</li> <li>・居住環境の向上</li> <li>・幹線道路の整備</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> <li>・个性的かつ魅力的な都市景観の形成を図る</li> <li>・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</li> <li>・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</li> </ul>	JR宝殿駅南地区		

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)
加古川市	B-2	加古川 (約 218ha)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・加古川市の都心としての機能の集積と強化</li> <li>・良好な中高層住宅地の形成</li> <li>・交通結節点機能の強化</li> <li>・个性的かつ魅力的な都市景観の形成</li> <li>・居住環境の向上</li> <li>・幹線道路の整備</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・JR加古川駅南側では、土地の高度利用を促進し、商業・業務・医療機能の更新、拡充を図る</li> <li>・JR加古川駅北側では、駅前広場等の整備効果に併せ、土地の高度利用を促進し、商業・業務機能の更新、拡充を図り、公共・公益性のある「加古川の新たな顔」となる機能の導入を図る</li> <li>・駅南西地区では、区画道路、公園等を整備するとともに、老朽木造住宅を更新し、中高層住宅の立地を誘導する。また、回遊性の確保と魅力ある集客拠点づくりを進め、商業機能の強化を図る</li> <li>・国道2号沿道では、拡幅整備に併せた良好な街区形成を図るとともに、土地の高度利用を図るべく、中高層化及び商業・業務施設の立地を誘導する</li> <li>・住宅地では、区画道路、公園等を整備するとともに、老朽木造住宅を更新し、中高層住宅の立地を誘導する</li> <li>・うるおいある水辺空間を整備し、个性的かつ魅力的な都市景観の形成を図る</li> <li>・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</li> </ul>	JR加古川駅南西地区  国道2号沿道地区	B-2-1	JR加古川駅北地区 (約 24.6ha)
						B-2-2	篠原地区 (約 1.4ha)

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)
加古川市	B-3	東加古川 (約 101ha)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・加古川市の副都心としての商業・業務機能の強化及び文教施設の集積を生かした魅力ある副都心の形成</li> <li>・良好な中高層住宅地の形成</li> <li>・交通結節点機能の強化</li> <li>・个性的かつ魅力的な都市景観の形成</li> <li>・幹線道路の整備</li> <li>・居住環境の向上</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・JR 東加古川駅南側では、土地の高度利用を促進し、都市機能の更新、拡充を図る</li> <li>・JR 東加古川駅北側では、周辺の居住環境に配慮しつつ、都市機能の強化を図る</li> <li>・野口地区では、主要生活道路の整備を促進する</li> <li>・个性的かつ魅力的な都市景観の形成を図る</li> <li>・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</li> </ul>	野口地区		
	B-4	浜の宮 (約 134ha)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域の拠点機能強化</li> <li>・良好な住宅地の形成</li> <li>・交通結節点機能の強化</li> <li>・个性的かつ魅力的な都市景観の形成</li> <li>・幹線道路の整備</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・山陽電鉄尾上の松駅、浜の宮駅周辺では、地域の拠点機能の更新を図る</li> <li>・養田地区では、区画道路、公園等を整備するとともに、良好な住宅の建設を促進する</li> <li>・池田地区では、区画道路、公園等を整備するとともに、良好な住宅の建設を促進する</li> <li>・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</li> </ul>	池田地区 養田東地区		
	B-5	別府 (約 101ha)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・加古川市の副都心としての商業機能の集積と強化</li> <li>・良好な住宅地の形成</li> <li>・交通結節点機能の強化</li> <li>・个性的かつ魅力的な都市景観の形成</li> <li>・居住環境の向上</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・山陽電鉄別府駅周辺では、土地の高度利用を促進し、商業機能の集積、強化を図る</li> <li>・北部の住宅地では、区画道路、公園等を整備するとともに、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</li> <li>・新野辺東地区では、道路等を整備するとともに、老朽木造住宅を更新し、良好な住宅の建設を促進する</li> <li>・个性的かつ魅力的な都市景観の形成を図る</li> </ul>	山陽電鉄別府駅周辺地区 新野辺東地区		

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)
高砂市	C-2	米田東 (約 85ha)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・遊休地の有効利用</li> <li>・居住環境の向上</li> <li>・防災構造の強化</li> <li>・公園の整備</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・幹線道路の沿道サービス施設の立地を誘導する</li> <li>・都市基盤整備による防災避難路の設置等居住環境の改善を行う</li> <li>・住工混在の解消を図る</li> </ul>	米田北東地区		
	C-3	山電 曾根駅周辺 (約 179ha)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・居住環境の向上</li> <li>・防災構造の強化</li> <li>・公共・公益施設の充実</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・都市基盤整備による防災避難路の設置等居住環境の改善を行う</li> </ul>	立場地区		
	C-4	山電 伊保～荒井 (約 69ha)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・幹線道路の整備</li> <li>・居住環境の向上</li> <li>・土地利用の高度化</li> <li>・防災構造の強化</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・土地の高度利用、都市基盤整備の推進により交通ターミナル機能の向上、商業機能の充実、居住環境の改善を図る</li> <li>・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</li> <li>・都市基盤整備による防災避難路の設置等居住環境の改善を行う</li> </ul>	山陽電鉄 伊保駅北地区 山陽電鉄 荒井駅北地区		
	C-5	山電高砂駅 南地区 (約 93ha)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・中枢機能の強化</li> <li>・優れた都市景観の形成</li> <li>・公共・公益施設の充実</li> <li>・幹線道路の整備</li> <li>・居住環境の向上</li> <li>・防災構造の強化</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・土地の高度利用、都市基盤整備の推進により交通ターミナル機能の向上、商業機能の充実、防災避難路の設置等居住環境の改善を行う</li> <li>・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</li> <li>・都市基盤整備による防災避難路の設置等居住環境の改善を行う</li> <li>・住工混在の解消を図る</li> </ul>	山陽電鉄 高砂駅南地区		

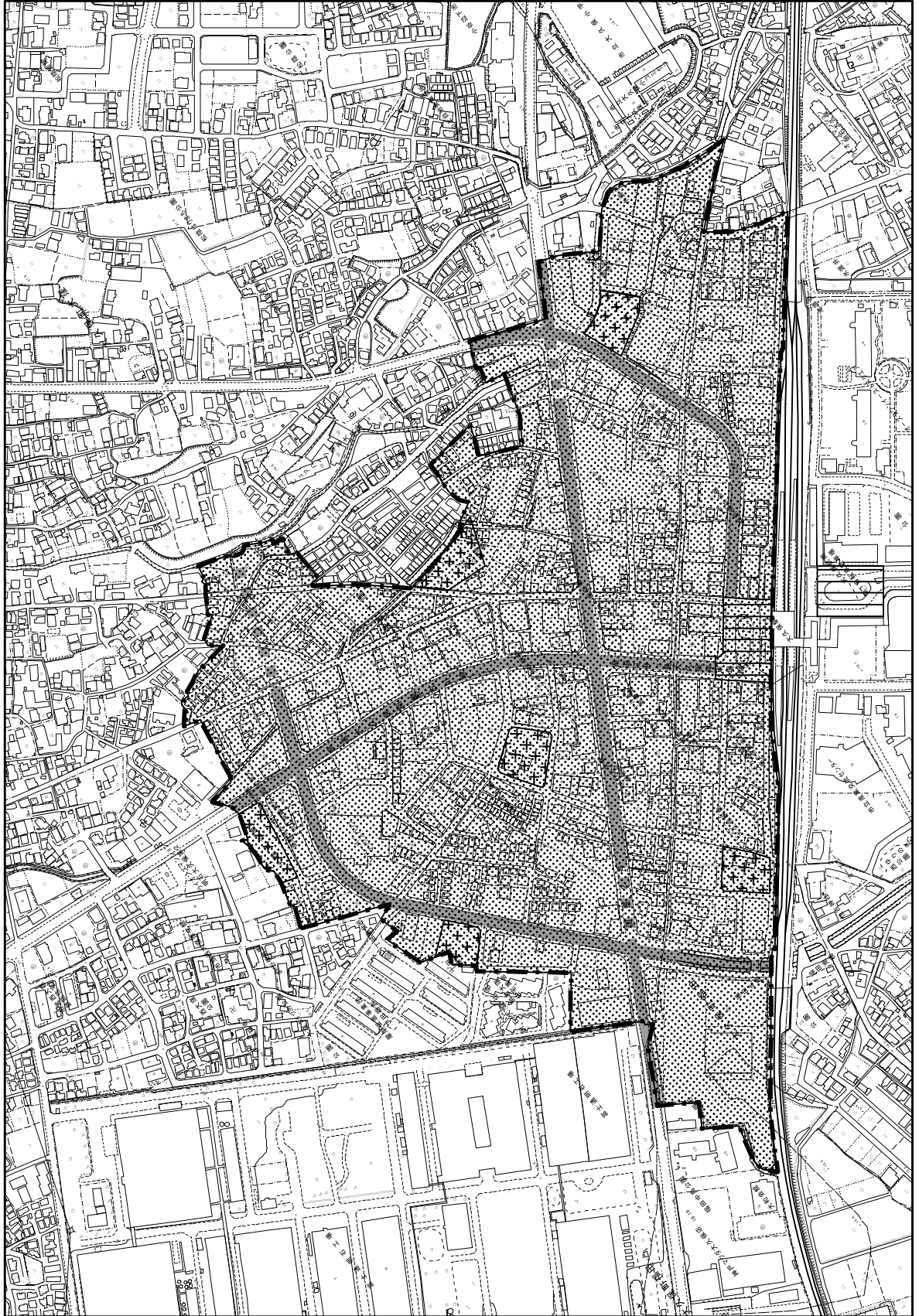
計画的な再開発が必要な市街地(法第2条の3第1項第1号)							
市町名	番号	名称 (面積)	再開発の目標	土地の合理的かつ健全な高度利用 及び都市機能の更新に関する方針	特に整備課題の集中 が見られる地域(課題 地域)	特に一体的かつ総合的に 再開発を促進すべき地区 (法第2条の3第2項)	
						番号	地区名 (面積)
播磨町	D-1	土山駅北 (約 6.0ha)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・播磨町の都市拠点としてふさわしい都市基盤施設の整備</li> <li>・地域の玄関口にふさわしいまちづくり</li> <li>・住民と連携・協働しながらのまち再生</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「生活文化サービス拠点」と位置付け、駅周辺のポテンシャルを生かした都市基盤施設の整備、土地の有効・高度利用を促進する</li> <li>・広域の生活文化の核として、玄関口にふさわしいまちづくりを促進する</li> </ul>	土山駅前		



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"> <li>駅前にあふさわしい利便性の高い良好な市街地の形成</li> <li>都市基盤の整備と土地の高度利用</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>商業・業務・住宅</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>建築物の中高層化及び防災不燃化の促進</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>幹線道路の整備</li> <li>区画道路の整備</li> <li>公園の整備</li> <li>下水道の整備</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>土地区画整理事業の決定</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>土地区画整理事業(事業中)</li> </ul>	
加古川市	B-2-1	JR加古川駅北地区 (約24.6ha)	<ul style="list-style-type: none"> <li>加古川市の都心としての機能の集積と強化</li> <li>利便性の高い市街地住宅の供給</li> <li>駅前広場等の都市施設の整備</li> <li>个性的かつ魅力的な都市景観の形成</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>商業、業務機能、住宅地</li> <li>土地の高度利用</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>住宅の更新による中高層化</li> <li>良好な景観形成</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>都市計画道路及び区画道路の整備</li> <li>駅前広場の整備</li> <li>公園の整備</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>公共団体による整備</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>土地区画整理事業(事業中)</li> </ul>	
	B-2-2	篠原地区 (約1.4ha)	<ul style="list-style-type: none"> <li>利便性の高い市街地住宅の供給</li> <li>个性的かつ魅力的な都市景観の形成</li> <li>都市施設の整備</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>商業、業務機能、住宅地</li> <li>土地の高度利用</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>住宅の更新による中高層化及び防火不燃化の促進</li> <li>良好な景観形成</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>都市計画道路及び区画道路の整備</li> <li>公園の整備</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>公共団体による整備</li> <li>民間企業による整備</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>優良建築物等整備事業など</li> </ul>	

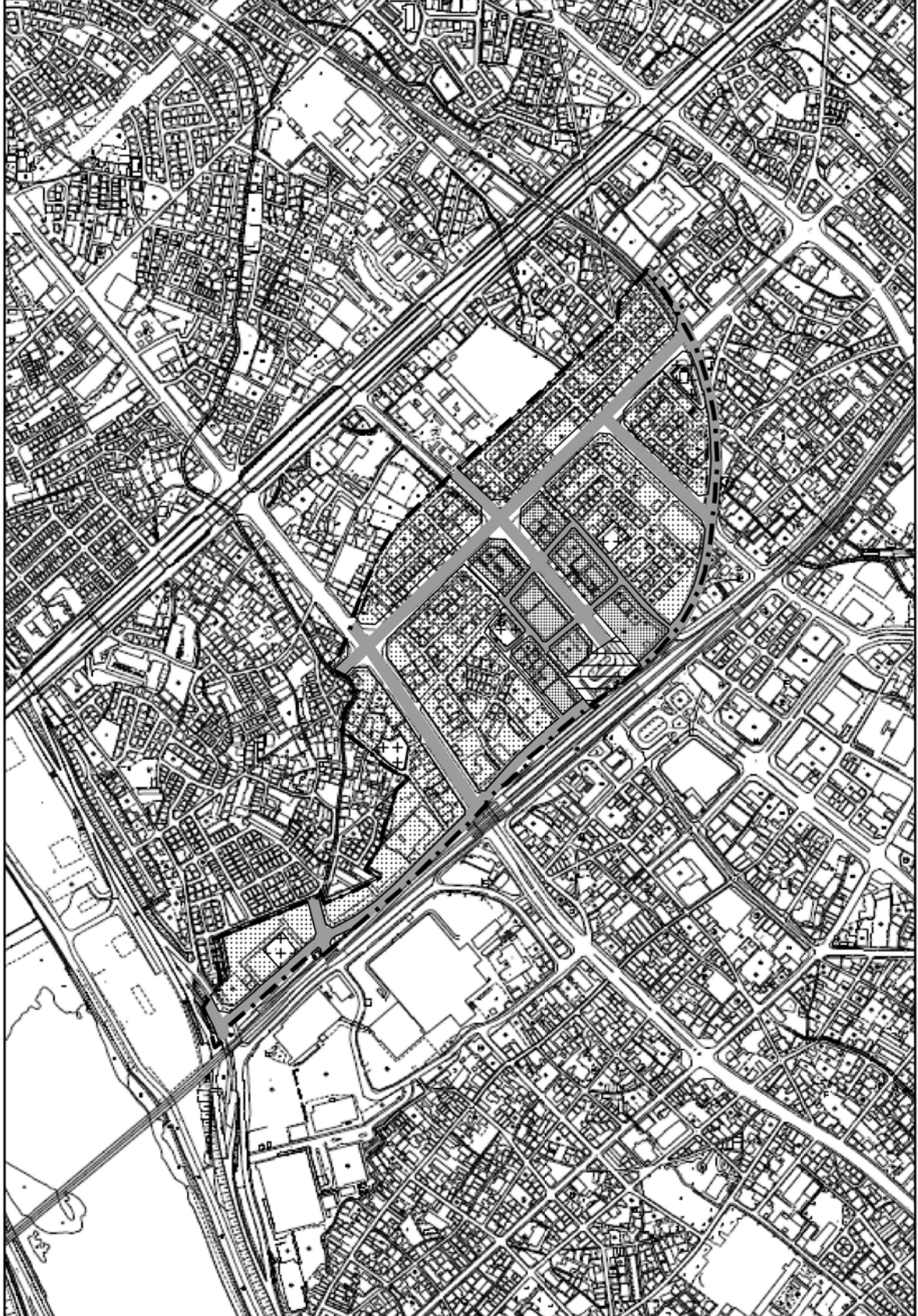
市町名	明石市	市街地名	大久保	土地利用計画 の概要	□ 商業・住宅
番号	A-3-1	地区名	大久保駅前地区		



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	
事業等	
土地利用	再開発促進 地区に同じ
都市施設等	
事業等	

縮尺  
1:6,000

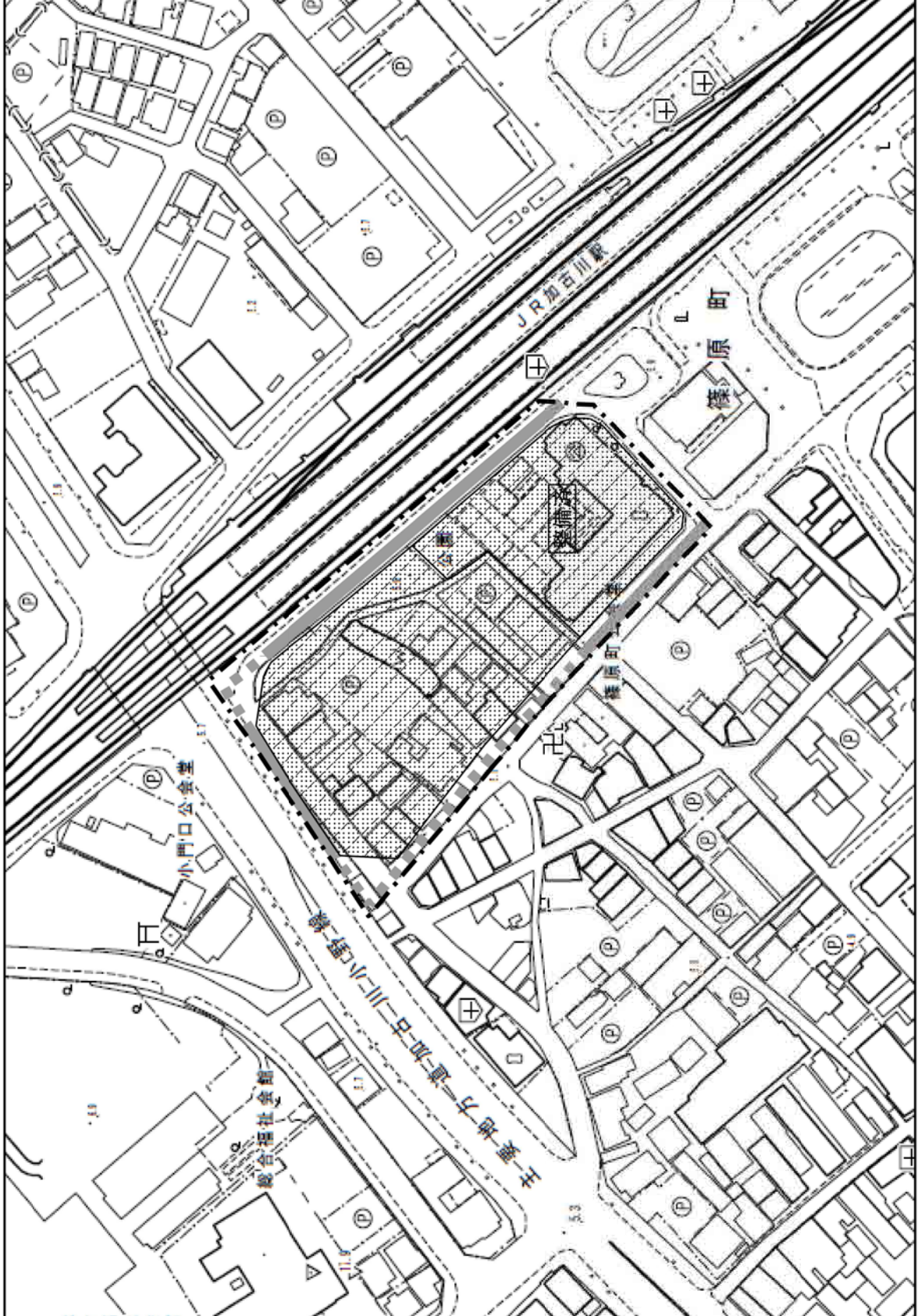
市町名	加古川市	市街地名	加古川	土地利用計画 の概要	<input type="checkbox"/> 商業、業務機能、住宅地 <input type="checkbox"/> 土地の高度利用
番号	B-2-1	地区名	JR加古川駅北地区		



凡 例	
再開発促進地区区域	
住宅・商業 併用地区	
商業・業務地	
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	
再開発促進 地区に同じ	
土地利用	
都市施設等	
事業等	

N	
縮尺 1:8,000	

市町名	加古川市	市街地名	加古川	土地利用計画 の概要	<input type="checkbox"/> 商業、業務機能、住宅地 <input type="checkbox"/> 土地の高度利用
番号	B-2-2	地区名	篠原地区		

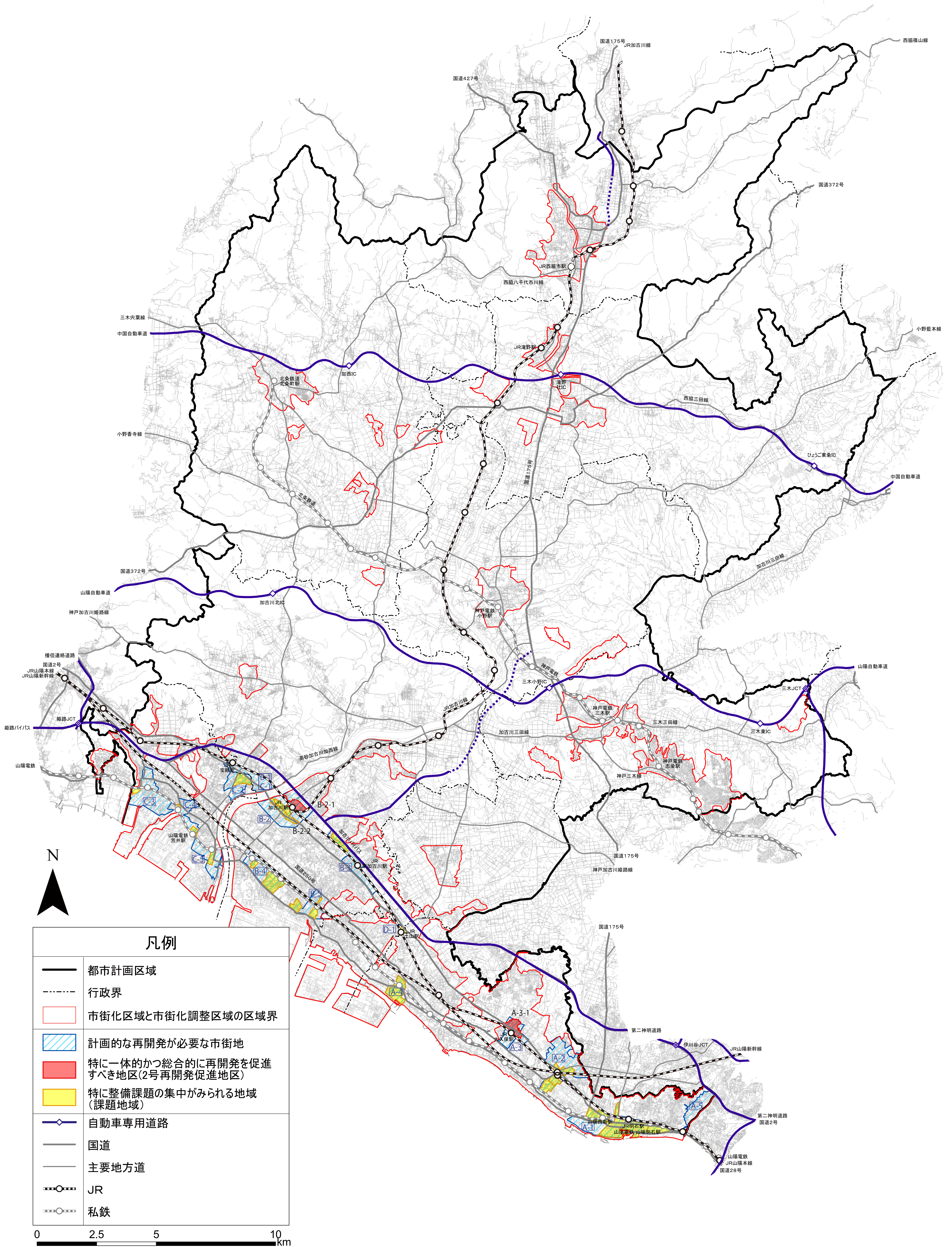


凡 例	
再開発促進地区区域	
土地利用	
住宅・商業 併用地区	
都市施設等	
都市計画道路 (整備済)	
都市計画道路 (未整備)	
事業等	
優良建築物等 整備事業等	

N

縮尺  
1:2,000

# 東播都市計画都市再開発の方針 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
	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号再開発促進地区)
	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

