

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 都市再開発の基本方針

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、東西を連絡する鉄道の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。

人口減少・高齢化が進展し、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、都市施設の老朽化、環境・景観への配慮、暮らし方・働き方の変化等を踏まえ、安全で安心な魅力ある都市づくりを目指し、市街地開発事業等のほか、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、市街地再開発事業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、住環境と操業環境に配慮した土地利用を誘導するほか、郊外の住宅団地においては、地域コミュニティの再生と施設の再整備を推進する。

防災上課題のある地区については、都市基盤の整備、建築物の防火・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。

3 計画的な再開発が必要な市街地の整備

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」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を別表1に示す。

あわせて、当該市街地のうち、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」として示す。

また、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」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"> 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、にぎわいとゆ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 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		
明石市	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		
明石市	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)
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		

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-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"> 明舞団地まちづくり計画に基づき、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 C-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、生活利便施設の維持等により、利便性・快適性の高い住環境の形成を図る 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		
加古川市	B-2	加古川 (約218ha)	<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 良好な中高層住宅地の形成 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加古川駅南側では、土地の高度利用を推進し、都心としての賑わい創出に向け、商業・業務機能の誘導とともに、滞在に繋がる公共公益機能の導入及び駅前居住の推進を図る 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、拡充を図るとともに、低未利用地の高度利用及び駅前居住の推進と、居住環境の利便性向上や生活支援機能の誘導を目指す 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 国道2号沿道地区では、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 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 ゆとりある都市空間を創出し、个性的かつ魅力的な都市景観の形成を図る 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加古川駅南西地区 国道2号沿道地区	B-2-1 B-2-2	JR加古川駅北地区 (約24.6ha) 篠原地区 (約1.4ha)

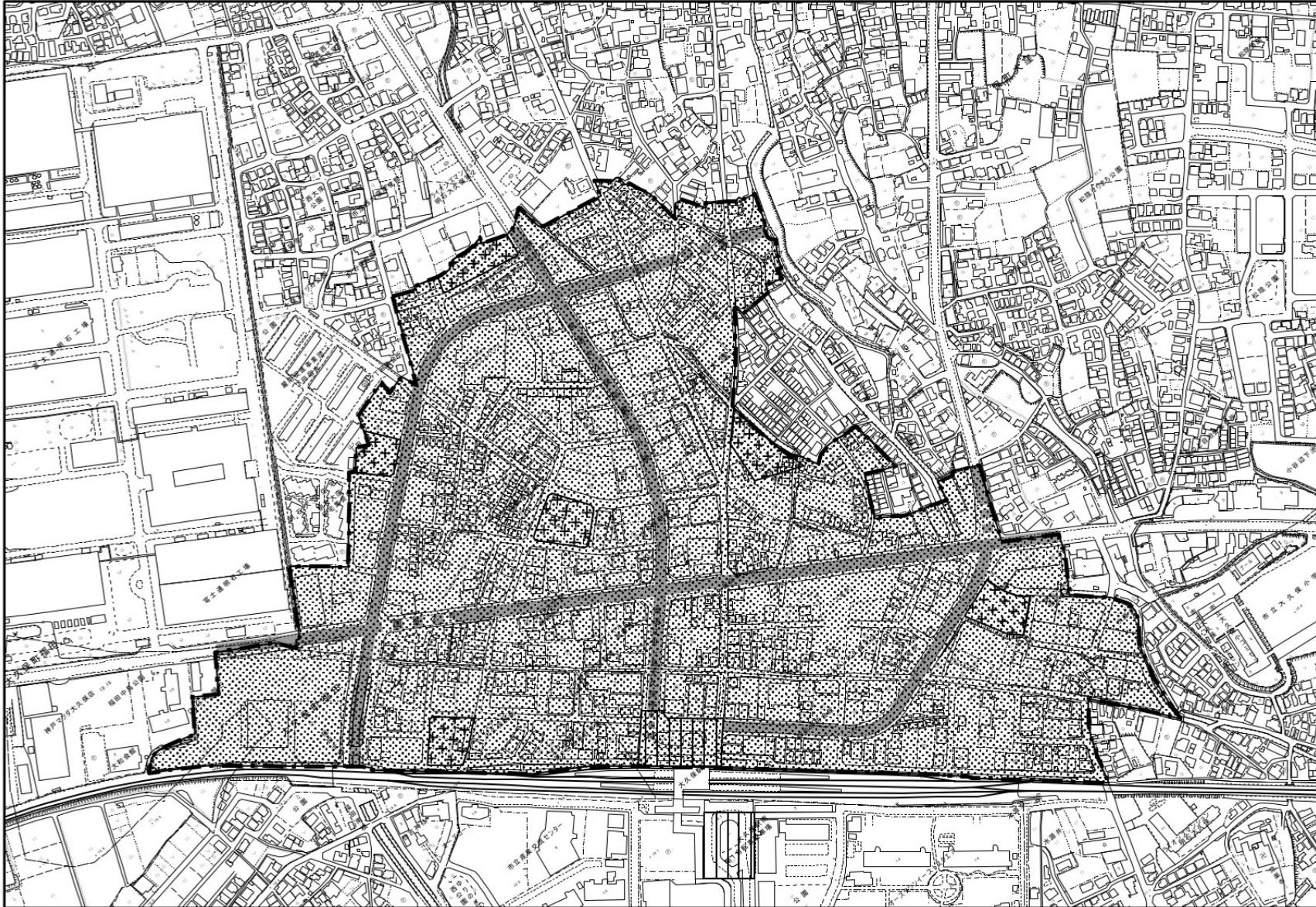
計画的な再開発が必要な市街地(法第2条の3第1項第1号)							
市町名	番号	名称 (面積)	再開発の目標	土地の合理的かつ健全な高度利用及び都市機能の更新に関する方針	特に整備課題の集中 が見られる地域 (課題地域)	特に一体的かつ総合的に再開発を促進 すべき地区(法第2条の3第2項)	
						番号	地区名(面積)
加古川市	B-3	東加古川 (約 101ha)	<ul style="list-style-type: none"> ・加古川市の副都心としての商業・業務機能の強化及び文教施設の集積を生かした魅力ある副都心の形成 ・良好な中高層住宅地の形成 ・交通結節点機能の強化 ・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 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 ・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 ・野口地区では、主要生活道路の整備を促進する ・个性的かつ魅力的な都市景観の形成を図る ・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 	野口地区		
加古川市	B-4	浜の宮 (約 134ha)	<ul style="list-style-type: none"> ・地域の拠点機能強化 ・良好な住宅地の形成 ・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 ・幹線道路の整備 	<ul style="list-style-type: none"> ・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 ・池田地区及び養田東地区では、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 ・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 	池田地区 養田東地区		
加古川市	B-5	別府 (約 101ha)	<ul style="list-style-type: none"> ・加古川市の副都心としての商業機能の集積 ・良好な住宅地の形成 ・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 	<ul style="list-style-type: none"> ・山陽電鉄別府駅周辺では、土地の高度利用を促進し、商業機能の集積を図る ・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 ・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 ・个性的かつ魅力的な都市景観の形成を図る 	山陽電鉄別府駅周辺地区 新野辺東地区		
高砂市	C-2	米田東 (約 85ha)	<ul style="list-style-type: none"> ・遊休地の有効利用 ・居住環境の向上 ・防災構造の強化 ・公園の整備 	<ul style="list-style-type: none"> ・幹線道路の沿道サービス施設の立地を誘導する ・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 ・住工混在の解消を図る 	米田北東地区		

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-3	山電 曾根駅周辺 (約 179ha)	<ul style="list-style-type: none"> ・居住環境の向上 ・防災構造の強化 	<ul style="list-style-type: none"> ・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 	立場地区		
高砂市	C-4	山電 伊保～荒井 (約 69ha)	<ul style="list-style-type: none"> ・幹線道路の整備 ・居住環境の向上 ・土地利用の高度化 ・防災構造の強化 	<ul style="list-style-type: none"> ・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 ・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 ・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 	山陽電鉄伊保駅北地区 山陽電鉄荒井駅北地区		
高砂市	C-5	山電高砂駅 南地区 (約 93ha)	<ul style="list-style-type: none"> ・中枢機能の強化 ・優れた都市景観の形成 ・公共・公益施設の充実 ・幹線道路の整備 ・居住環境の向上 ・防災構造の強化 	<ul style="list-style-type: none"> ・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 ・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 ・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 ・住工混在の解消を図る 	山陽電鉄高砂駅南地区		
播磨町	D-1	土山駅北 (約 6.0ha)	<ul style="list-style-type: none"> ・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 ・地域の玄関口にふさわしいまちづくり ・住民と連携・協働しながらのまち再生 	<ul style="list-style-type: none"> ・「にぎわい拠点」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 ・広域地域の生活文化の核となり、広域を意識した玄関口にふさわしいまちづくりを目指す 	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)	・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	・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)	
加古川市	B-2-1	JR加古川駅 北地区 (約 24.6ha)	・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	・商業、業務機能、住宅 地 ・土地の高度利用	・商業・業務施設及び 公共公益機能の導入 ・住宅の更新による中 高層化 ・良好な景観形成	・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	・公共団体による整備	・土地区画整理事業 (事業中)	
加古川市	B-2-2	篠原地区 (約 1.4ha)	・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	・商業、業務機能、住宅 地 ・土地の高度利用	・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	・都市計画道路及び区 画道路の整備 ・公園の整備	・公共団体による整備 ・民間企業による整備	・優良建築物等整備事 業など	

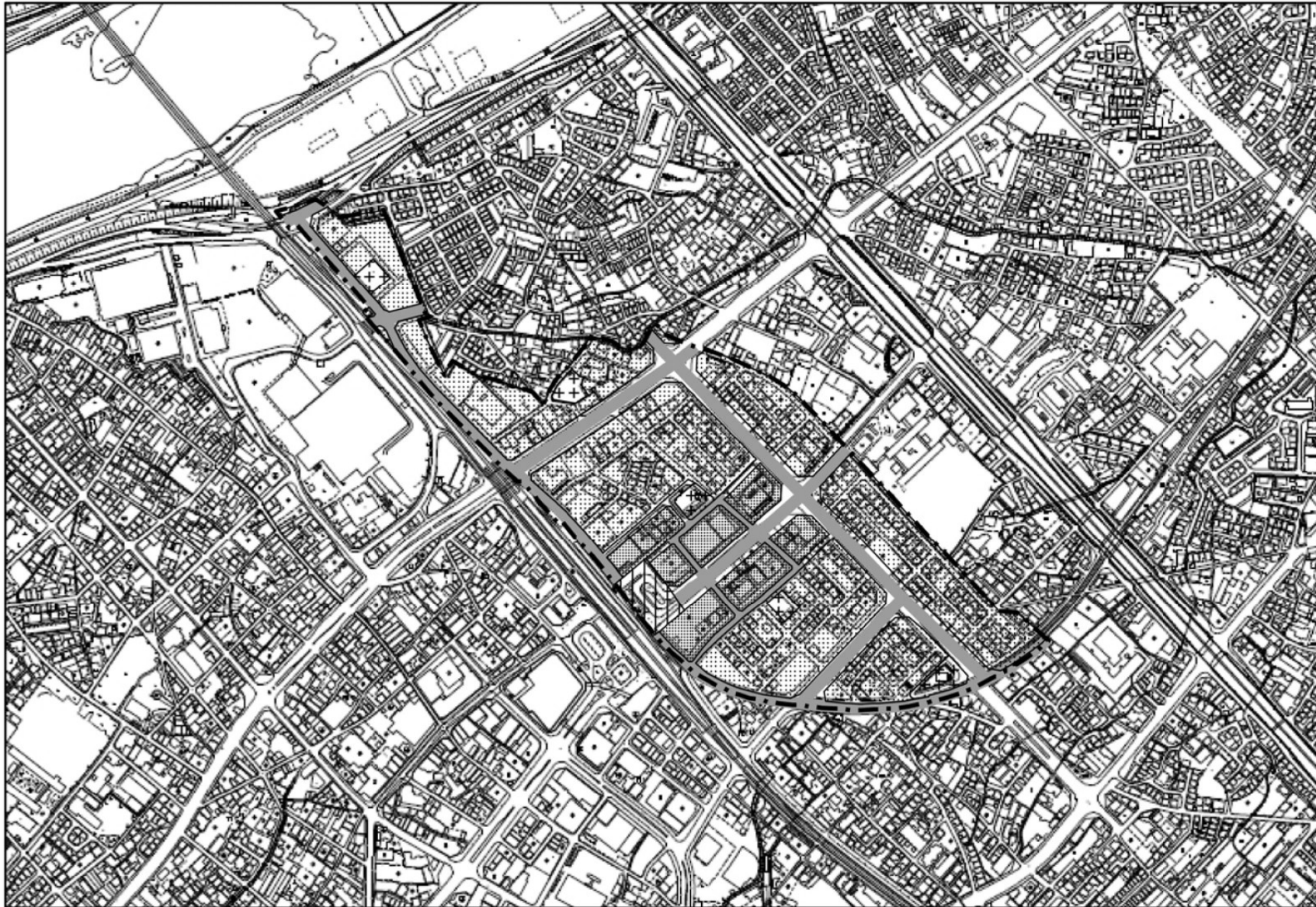
市町名	明石市	市街地名	大久保	土地利用計画 の概要	□ 商業・住宅
番号	A-3-1	地区名	大久保駅前地区		



凡 例		
再開発促進地区区域		
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)	
	駅前広場	
	公園・緑地等	
事業等	土地区画整理 事業	再開発促進 地区に同じ

	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	
土地利用	住宅・商業併用地区	
	商業・業務地	
都市施設等	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	土地区画整理事業	再開発促進地区に同じ

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	

<p>N</p>	<p>縮尺 1:2,000</p>
----------	-----------------------

東播都市計画都市再開発の方針 位置図

