

令和6年度第2回明石市都市計画審議会 報 告 事 項
2025 年（令和 7 年）1 月 29 日
都市局都市整備室都市総務課

①都市計画区域マスタープラン等の定期見直しについて
〔兵庫県決定〕

1. 概要

兵庫県では、これまで、概ね5年毎に都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（いわゆる「都市計画区域マスタープラン」）等の見直しを行っており、また、これに合わせ、「都市再開発方針等」及び「区域区分」（以下、都市計画区域マスタープラン等という）の見直しも同時に行ってきました。

今回の見直しは、前回（令和3年3月）の見直し後の社会経済情勢の変化等に対応するため、令和7年度の都市計画変更を目途に見直しを行うものです。

なお明石市では、今後これらの都市計画決定に向け、県の方針に基づく市町素案の作成や、県からの意見聴取に対応してまいります。

2. 都市計画区域マスタープラン等の役割

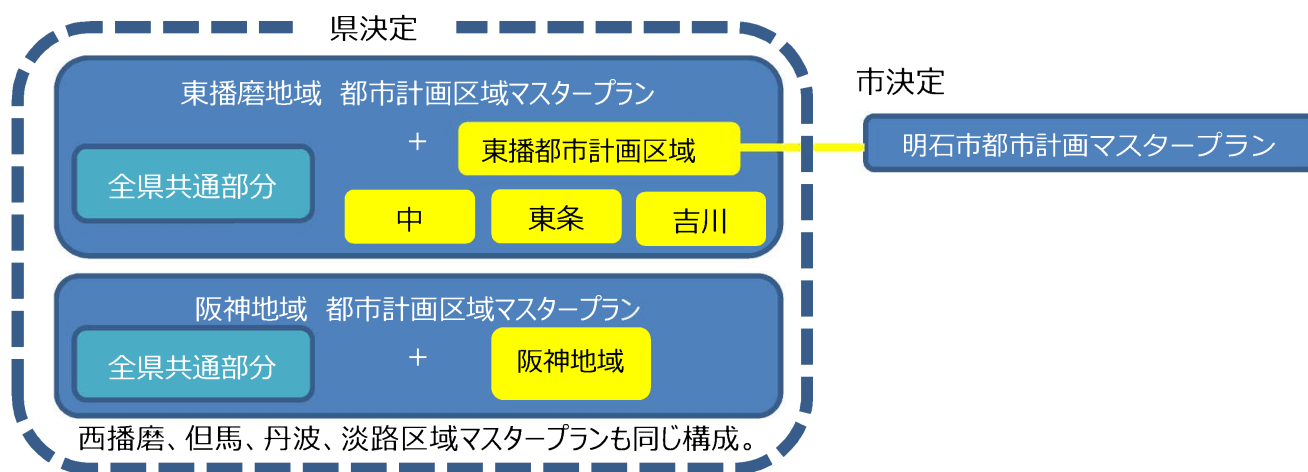
（1）都市計画区域マスタープラン（県決定）

都市計画区域マスタープランは、都市計画区域ごとの都市計画の目標をはじめ、土地利用、都市施設の整備、市街地開発事業に関する主要な都市計画の方針を都市計画に定めるものです。

平成12年に都市計画法が改正されたことに伴い、都市計画区域ごとに都市計画として定めることとなりました。

当市の属する東播都市計画区域は加古川市など8市2町からなりますが、兵庫県では隣接する中・東条・吉川都市計画区域を合せた複数の都市計画区域で、広域的なマスタープラン（東播磨地域都市計画区域マスタープラン）を策定しています。

なお、東播磨地域都市計画区域マスタープランで示された方針に即して作成した明石市都市計画マスタープランでは、明石市における都市計画に関する基本的な方針を定めています。



参 考

- ・都市計画区域マスタープラン：広域的・根幹的な都市計画の方向性を示すもの（市町域を越える広域的な課題や全県にわたる共通的な課題への対応方針及び根幹的な都市施設等の整備方針等を定めるもの）
- ・市町村都市計画マスタープラン：都市計画区域マスタープランに即し、より地域に密着した見地から、まちづくりの具体性ある将来ビジョンの確立と、地区別のあるべき市街地像等の即地的な内容を示すもの（市町の定める都市計画の方針を定めるもの）

（２）都市再開発方針等

兵庫県では、都市再開発方針等として、「都市再開発の方針」、「住宅市街地の開発整備の方針」及び「防災街区整備方針」を定めています。これらは、都市計画区域マスタープランの内容の一部を具体化するものであり、各方針の概要は次のとおりです。

①都市再開発の方針（県決定）

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に、以下の事項を定めます。

- ・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
- ・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（「再開発促進地区」）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方針（県決定）

大都市地域に係る都市計画区域において、住宅及び住宅地の供給の促進と良好な住宅市街地の開発整備を図るために、以下の事項を定めます。

- ・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
- ・住宅及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域（「重点地区」）及び当該地区の整備又は開発の計画の概要

③防災街区整備方針（県決定）

市街化区域内において、密集市街地内の各街区について防災街区としての整備を図るために、以下の事項を定めます。

- ・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（「防災再開発促進地区」）及び当該地区の整備又は開発に関する計画の概要
- ・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）を確保するための建築物等の整備に関する計画の概要

（３）区域区分（県決定）

区域区分は無秩序な市街化の防止と計画的な市街化を図るため、市街化区域と市街化調整区域を区分するものです。

参 考

- ・市街化区域：すでに市街地を形成している区域及びおおむね十年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域。
- ・市街化調整区域：市街化を抑制すべき区域。

3. 見直しの内容

兵庫県では、見直しに先立ち「都市計画区域マスタープラン見直し基本方針」を定め、各都市計画の見直しを行うこととしています。

(1) 都市計画区域マスタープラン (資料1)

都市計画区域マスタープランの改定に際し、県は「都市計画区域マスタープラン等の見直し基本方針」を策定し、これに沿った改定を進めており、その概要は以下の通りです。

目標年次	県政の基本指針である「ひょうごビジョン 2050」の展望年次である 2050 年の都市の姿を展望しつつ、2030 年を目標年次とする。
策定単位	これまで各地域の方針と同時期に検討していた全県共通の方針について、全県共通の広域の方針「 ひょうごの都市計画ビジョン 」として一つにまとめ、これに即して 6 地域の都市計画区域マスタープランを作成。
構成及び記載内容	「 ひょうごの都市計画ビジョン 」では、「都市計画の基本的視点」や「都市計画に関する現状と課題」、県政の方向性を踏まえ、「県の目指すべき都市づくりの方向性」を示す。それに即し「地域ごとの目指すべき都市づくりの主な方針」を設定。
県の目指すべき都市づくりの方向性	Ⅰ 持続可能な魅力と活力あふれる都市づくり Ⅱ 誰もが安全・安心に暮らせる都市づくり Ⅲ 環境と共生する都市づくり ※県市の連携強化、多様な主体との共創を目指す。
地域ごとの目指すべき都市づくりの方針	地域ごとの①特性、②魅力・強み、③課題を踏まえつつ、地域ごとの目指すべき都市づくりの方針【目指すべき都市構造】【重点テーマ】を記載。

今回の見直しのポイントは、これまで各地域の方針と同時期に検討していた全県共通の方針について、任意計画として「**ひょうごの都市計画ビジョン**」として令和 7 年 6 月頃に新しく策定し、目指すべき都市づくりの方向性を示していることです。



なお、播磨東部地域都市計画区域マスタープランの改定においては、「明石駅周辺や加古川駅周辺においては、都市基盤施設の整備と併せて土地の高度利用を促進し、多様な都市機能の集積を図る」や「環境への負荷軽減や良好な景観形成、災害時の防災空間等に資する都市農地の保全と

活用を推進する」などが含まれています。

(2) 都市再開発方針等 (資料2)

前回改訂時(R2年度改定)に、明石駅前再開発などの「事業完了箇所の削除」や西明石駅南やJT跡地開発などの「新しい開発区域の拡大」について変更を実施済であることから、「都市再開発の方針」と「住宅市街地の開発整備の方針」については、前回からの変更の予定はありません。

「防災街区整備方針」の課題地域については、「東藤江地区」、「新浜地区」、「大蔵地区」が該当します。次回令和7年度末の見直しに向けて、「大蔵地区」については、密集市街地事業の完了と建替えの進捗により、今般県から示された災害危険度が4.0未満に改善されたことを理由に課題地域に位置付けない予定で手続きを進めています。

①都市再開発の方針	[見直し方針] 計画的な再開発を促進するため、「特に一体的かつ総合的に再開発を促進すべき地区」等における事業の進捗や住民のまちづくり意識の変化を踏まえた見直しを行う。 [見直し内容] 【計画的な再開発が必要な市街地(*1)】 ・A-1 明石 ・A-2 西明石 ・A-3 大久保 ・A-4 東二見 ・A-5 明舞 (前回からの変更点) なし 【課題地域(*2)】 ・大蔵地区 ・明石地区 ・鷹匠地区 ・西新町地区 ・西明石駅周辺地区 ・東藤江地区 ・東二見地区 (前回からの変更点) なし 【特に一体的かつ総合的に再開発を促進すべき地区(*1)】 ・A-3-1 大久保駅前地区 (前回からの変更点) なし
②住宅市街地の開発整備の方針	[見直し方針] 安全・安心の基盤の上に、多様な世代や地域が支え合う住生活の実現に向け、「兵庫県住生活基本計画」との整合に配慮し、見直しを行う。 [見直し内容] 【重点地区(*1)】 ・A-1 大久保駅前地区 (前回からの変更点) なし

③ 防災街区整備方針	【見直し方針】 密集市街地の防災性の向上に向け、事業の進捗や合意形成の進展を踏まえて見直しを行う。 【見直し内容】 【防災再開発促進地区（＊１）】 位置づけなし（前回からの変更点）なし 【防災公共施設（＊１）】 位置づけなし（前回からの変更点）なし 【課題地域（＊２）】 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 ・ a-①東藤江地区 ・ a-②新浜地区 → a-③大蔵地区 （前回からの変更点）大蔵地区を位置づけない
-------------------	--

＊１ 法律で規定

＊２ 県が独自で定める事項

防災街区整備方針の課題地域に大蔵地区を位置づけない根拠

① 災害危険度が 4.0 未満となったこと。

兵庫県密集市街地整備マニュアル（H28.3）に基づき、

「建物倒壊危険度（老朽木造建物比率）」

「火災危険度（不燃領域率、木防建ぺい率）」

「市街地密集度（世帯密度、建ぺい率）」

の３つの判定指標により、評価ランクの平均値が概ね **４以上** の地区について、「防災街区整備方針」の中で「課題地域」と位置づけています。

令和２年度見直し時点	東藤江地区			新浜地区		大蔵地区		
	東藤江1丁目	東藤江2丁目	別所町	岬町	港町	大蔵本町	大蔵中町	大蔵町
建物倒壊危険度	5	4	4	4	3	3	5	4
火災危険度	4	4	4	4	3	4	4	3
市街地密集度	5	5	5	5	5	5	5	3
災害危険度	4.7	4.3	4.3	4.3	3.7	4	4.7	3.3

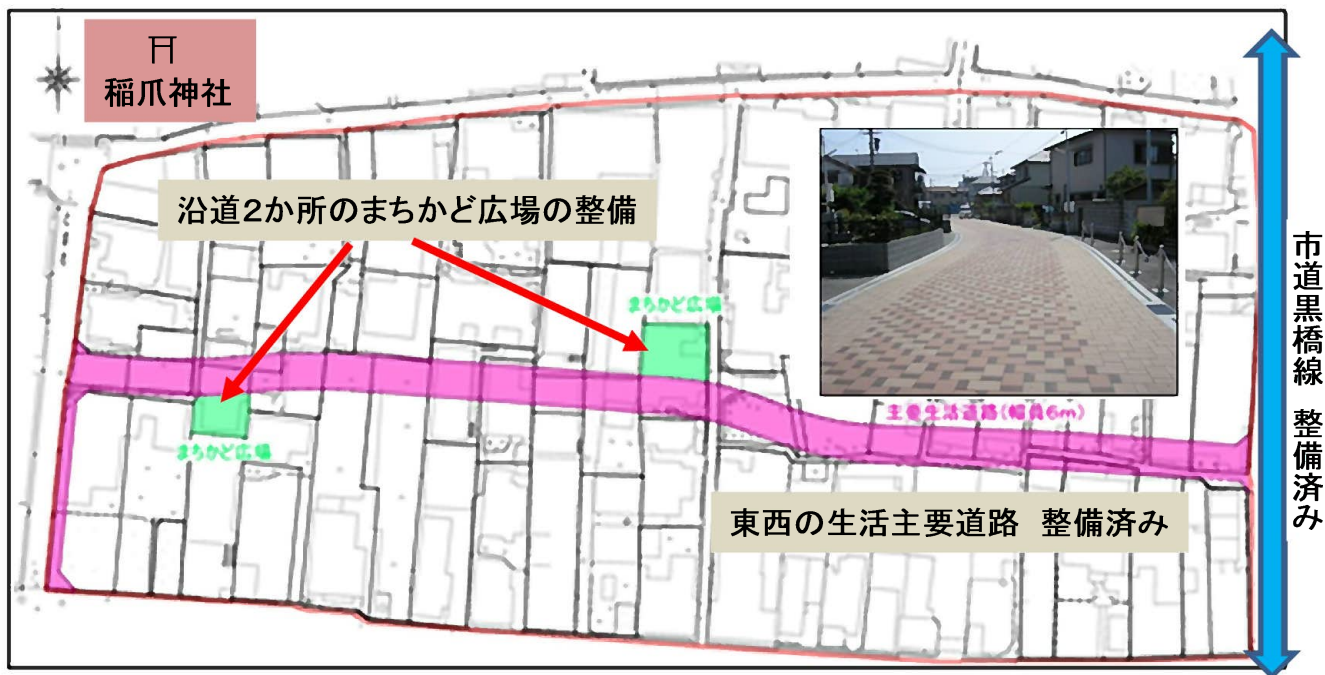
下表のとおり、令和７年度見直しにおいては、大蔵地区の災害危険度が 4.0 未満になっています。

令和7年度見直し時点	東藤江地区			新浜地区		大蔵地区		
	東藤江1丁目	東藤江2丁目	別所町	岬町	港町	大蔵本町	大蔵中町	大蔵町
建物倒壊危険度	4	3	3	4	3	3	3	3
火災危険度	4	4	4	4	3	4	3	3
市街地密集度	5	5	5	4	4	4	4	4
災害危険度	4.3	4.0	4.0	4.0	3.3	3.7	3.3	3.3

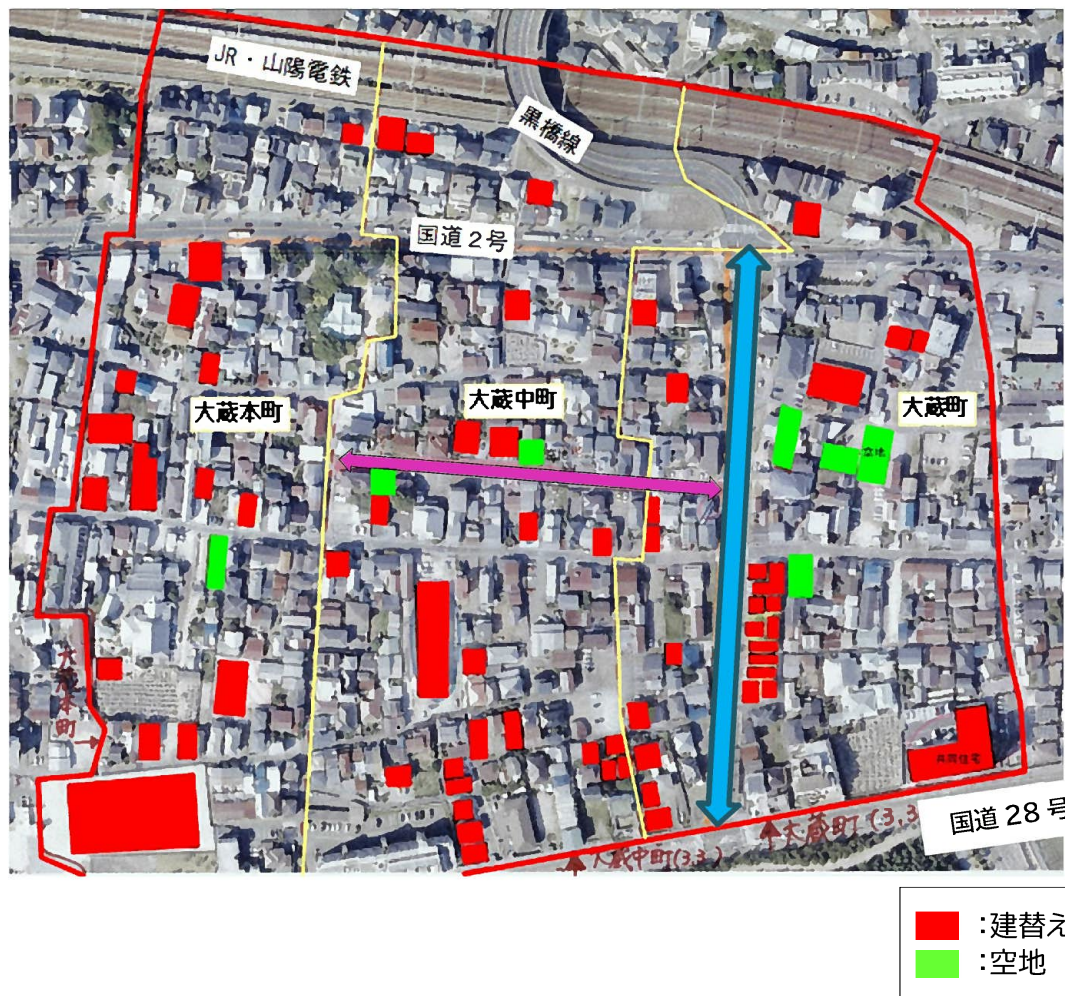
※前回から数値が変更されたものを赤で示しています。

② 道路事業の完了

区域内の東西の主要生活道路が整備され（H29 完了）、緊急車両の通行が可能となり、あわせて沿道 2 箇所のまちかど広場が整備され、避難上空地及び延焼防止の役割を果たしています。



③ 区域内の住宅等の建替えの進捗



(3) 区域区分 (資料3)

「兵庫県区域区分の変更に係る方針」に基づき、明石市の地域性を踏まえ「明石市区域区分の見直しの考え方（案）」を整理しました。

市街化区域及び市街化調整区域の区域区分については、兵庫県が定める都市計画として昭和46年3月の当初決定以降おおむね5年に一度見直しが行われ、今回は第9回の見直しとなります。見直し方針に基づき検討したところ、今回は変更の予定箇所はありません。

4. 今後のスケジュール

明石市では決定権者である兵庫県の策定スケジュールに従い、今後、当審議会へ適宜報告し、意見聴取への回答などの法定手続きに際しては諮問してまいります。

また、これらの素案については令和7年2月に閲覧に付し、住民意見の反映を図ります。

今後のスケジュールは以下のとおりで、令和7年度に兵庫県が都市計画変更する予定です。

		兵庫県	明石市		
			区域 MP	3 方針	区域区分
令和 6 年度	R6 年 7 月		—	—	市素案閲覧 (なし)
	8 月		市都市計画審議会 (進捗報告)		
	R7 年 1 月		市都市計画審議会 (進捗報告・課題地域の変更説明)		
	2 月			市素案閲覧	
	3 月		—	市案を県への申出	
令和 7 年度	4 月	県素案作成			
	5 月	説明会			
	6 月	公聴会			
	8 月	原案作成	市都市計画審議会 (閲覧、説明会等報告) (事前説明)		
	9 月	国事前協議			
	12 月	案確定・市意見聴取、縦覧			
	R8 年 1 月	県都計審	市都市計画審議会 (諮問)		
	2 月	国同意協議			
	3 月	都市計画決定（変更）告示			

「都市計画区域マスタープラン」

(全県共通部分)

資料 1

兵庫県の人口や産業の現状及び将来を勘案し、都市計画における中長期的な視点に立った将来像を明確にし、その実現に向けての基本方針を示すもの。

1 都市計画マスタープランの構成

・「(仮称)ひょうごの都市計画ビジョン」は、県が任意で定めた計画で法定計画ではないが、本県の上位計画で、県政の基本指針である「ひょうごビジョン2050」と県のまちづくり施策の総合的な方針である「まちづくり基本方針」に即して、広域的な視点に立ち、都市づくりの目標等を定めた方針であり、県全体の都市計画における方向性や考え方を示したビジョンとして位置づける。

・県又は神戸市が作成する各都市計画区域マスタープランや、市町が作成する市町都市計画マスタープラン、立地適正化計画も「(仮称)ひょうごの都市計画ビジョン」を即するものとする。



(仮称) ひょうごの都市計画ビジョン 新

1 役割と位置付け 2 都市計画の基本的な視点 3 都市計画に関する現状と課題 4 目指すべき都市づくりの方向性

2050年の都市の姿を展望しつつ2030年を目標年次とする

阪神地域 都市計画区域マスタープラン	播磨東部※	播磨西部※	但馬	丹波	淡路	神戸
・基本的事項 ・都市計画の目標 法 ・区域区分の決定の有無及び方針 法 ・主要な都市計画の決定の方針 法	・基本的事項 ・都市計画の目標 ・区域区分 ・主要な都市計画	・基本的事項 ・都市計画の目標 ・区域区分 ・主要な都市計画	・基本的事項 ・都市計画の目標 ・区域区分 ・主要な都市計画	・基本的事項 ・都市計画の目標 ・区域区分 ・主要な都市計画	・基本的事項 ・都市計画の目標 ・区域区分 ・主要な都市計画	※神戸市が策定

※ 県民局名称との混同を避けるため、今回の見直しに併せて名称を変更

2 県の目指すべき都市づくりの方向性

「都市計画の基本的視点」や「都市計画に関する現状と課題」、県政の方向性等を踏まえ、『目指すべき都市づくりの方向性』を設定。

見直しの主な視点

「躍動する兵庫」の実現に向け、人・モノ・投資を呼び込むまちづくりを推進

- ✓ 県が目指すべき持続可能な都市構造として設定し、引き続き実現に向けて取り組む
- ✓ 市街地更新やウォーガル、ポスト2011における「バリュー」の都市機能充実等、国の方向性を反映
- ✓ 県が進めている「R10」加路線維持・利用促進の取組を反映
- ✓ 「区域区分見直しの考え方(R5.3)」で示した、市町による主体的かつ機動的な土地利用の「ゾーン」&「コントロール」による産業立地の迅速化について明記
- ✓ 県が進めている「次世代成長産業の県内集積やバリュー」での企業立地促進を反映
- ✓ 都市部や地方都市における都市計画制度等を活用した民間投資の誘導に取り組む
- ✓ 国が推進しているスマートシティや3D都市モデル、オープンデータ等を反映
- ✓ ポスト2011における多様なライフスタイルを実現できるまちづくりを推進
- ✓ 「兵庫県の大阪湾バリュー活性化基本方針(R5.3)」における観光・交流に係る方針を反映

引き続き災害への備えや安心して暮らせる「バリュー」なまちづくりを推進

- ✓ 法整備がなされた流域治水や、近年注目されているEco-DRRの考え方を追加
- ✓ 県が取り組んでいる人口対策として子育て世帯の転入増を促進
- ✓ 福祉のまちづくりや健康寿命を伸ばすまちづくりに引き続き取り組む

カーボンニュートラル等、国際社会の要請や意識の高まりを受け、自然と共生するまちづくりを推進

- ✓ CO₂の削減や再導入に加え、水素エネルギーや水素ステーションの整備を推進
- ✓ グリーンインフラの活用による都市緑地の保全や生態系ネットワークの形成を推進
- ✓ 多様な機能を有している森林の整備・保全を推進
- ✓ 市街地(都市部)と市街地以外のそれぞれにおいて、「農」の保全と相互調和を図る土地利用規制や計画的な土地利用等について明記

目指すべき都市づくりの方向性

I 持続可能な魅力と活力あふれる都市づくり

- 1 地域連携型都市構造の実現
- 2 魅力ある多様な拠点の形成
- 3 兵庫の成長を支える産業立地の推進
- 4 民間投資の積極的誘導
- 5 新技術を活用した都市づくりの推進
- 6 地域の個性と魅力を活かした交流まちづくりの推進

II 誰もが安全・安心に暮らせる都市づくり

- 1 都市における防災・減災力の向上
- 2 子育てにやさしい都市づくりの推進
- 3 ユニバーサル社会づくりの推進

III 環境と共生する都市づくり

- 1 脱炭素型の都市づくりへの転換
- 2 グリーンインフラの活用推進
- 3 森林の整備・保全
- 4 「農」の保全と土地利用との相互調和

県・市町間の連携強化

県民・企業など多様な主体との共創

都市づくりの方針【目指すべき都市構造】

- 臨海部では神戸市や姫路市との役割分担に留意しつつ、地域全体での都市機能の集積や基幹産業や新産業の立地を促進する
- 内陸部では、隣接する地域拠点において都市機能の相互補完を図るとともに、IC周辺等において産業団地の形成を促進する

エリア
市街地 ● 臨海部では、利便性の高い駅周辺等において、高度利用や、きめ細かな土地利用の見直し等により、一定の人口密度を維持する ● 内陸部では、低未利用土地の整備や交通結節機能の強化、拠点における都市機能の維持・誘導を図り、個性と魅力あるまちづくりを推進する ● 環境への負荷軽減や良好な景観形成、災害時の防災空間等に資する都市農地の保全と活用を推進する
市街地以外 ● 集落の機能維持や、広域的に集落の機能を支え合う住民主体の地域運営体制の構築、地域活性化活動を促進するとともに、コミュニティ等により地域拠点や生活拠点との連携を支え、活力を維持する ● 区域区分を設定している都市計画区域においては、原則これを維持しつつ、地域活力の維持・向上を図るため、特別指定区域や地区計画等の制度を活用した計画的なまちづくりを推進する ● 市街化調整区域の面積・人口比率が高い内陸部においては、必要に応じ、地域の特性やニーズに応じたスピーディな土地利用を実現し地域活力の維持を図るため、影響調査の結果等を踏まえ、「農」との健全な調和を前提として、区域区分に代わる市町が主体となった土地利用コントロールへの移行を検討する ● 播磨中部丘陵県立自然公園等の山々、加古川等の河川等からなる広域的な水と緑のネットワークを維持・保全する

交通ネットワーク
広域連携軸 ● 神戸西バースや播磨臨海地域道路の整備により広域拠点である神戸、姫路を含む東西方向の交通ネットワークの更なる強化を図る ● 本地域と丹波地域を結ぶ東播磨道や東播丹波連絡道路の整備により、南北方向の交通ネットワーク強化を図る ● JR0-加線等の鉄道の維持を図る
地域内連携軸 ● 鉄道、国道、県道等からなる地域内連携軸を形成し、広域連携軸へのアクセスや地域拠点、生活拠点の連携を強化する

拠点
地域拠点 ● 臨海部では明石駅や加古川駅等、地域全体を対象とした複合的な都市機能の集積を図る ● 内陸部では鉄道駅、官公庁周辺等において都市機能の相互補完等も勘案し、地域全体での都市機能の確保を図る
生活拠点 ● コミュニティでの商業、医療・福祉等の日常生活に必要なサービス等の確保を図る
産業拠点 ● 播磨臨海地域のほか、IC等広域交通結節点周辺など産業立地に適した地区において、計画的な産業集積を図る

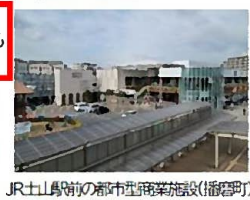


駅における都市機能の更新・充実

都市づくりの方針【重点テーマ】

1 都市機能の充実と交通ネットワークの維持・強化

- 明石駅や加古川駅等以外の公共交通軸上の拠点など日常生活を営むエリアにおいても身近な都市機能の立地誘導や確保を図る
- 地域と駅を結ぶ移動手段(デマンド交通等)の強化や、パーク&ライドの推進、自転車駐輪場の整備、サイクルレインの運行等、二次交通の充実によりJR加古川線、神戸電鉄粟生線、北条鉄道等の鉄道利用を促進し、公共交通ネットワークを維持する



JR土山駅の都市型産業施設(播磨市)

- 播磨臨海地域道路や東播丹波連絡道路(西脇北バース)の整備を着実に進め、渋滞緩和や物流の効率化を図る



播磨臨海地域道路

3 伝統と次世代の産業の推進

- 播磨臨海地域等において、水素等の新エネルギーの活用等、カーボンニュートラルの形成を推進するとともに、次世代成長産業をはじめとする企業の立地や投資を促進する
- 播州織や金物等の伝統あるものづくり産業が立地する職住近接の地域においては、住環境と操業環境に配慮した土地利用を誘導するとともに、地域産業の振興を図る



播磨臨海地域(東播磨港)



1765年創業の金物問屋(三木市)

2 「農」の保全と健全な調和

- ため池の適切な管理・保全や、各法令に基づく重層的な土地利用規制等により農地を保全することで、農業の健全な発展を図るとともに、雨水の貯留浸透や生物多様性の保全など多面的機能の維持を図る
- 産業団地等の開発需要に対しては、都市的土地利用と農業的土地利用の適切なゾーニングのもと、「農」との健全な調和を前提とした計画的な土地利用を図る



加古大池と農地(稲美町)



加西インター産業団地(加西市)

4 集落の地域コミュニティ維持

- 集落と市内の拠点を結ぶ公共交通について、地域の利用実態やニーズ等を踏まえつつ、特性に応じた交通体系の構築や公共交通等の充実を図る
- 集落の地域コミュニティを支える拠点において、生活サービス機能の集約・維持を図るとともに、デジタルを活用した遠隔医療・教育、ドローン宅配等の導入も検討する
- 空き家や農地等を活用した地域住民や都市住民との交流、二地域居住や移住定住等の促進を図る

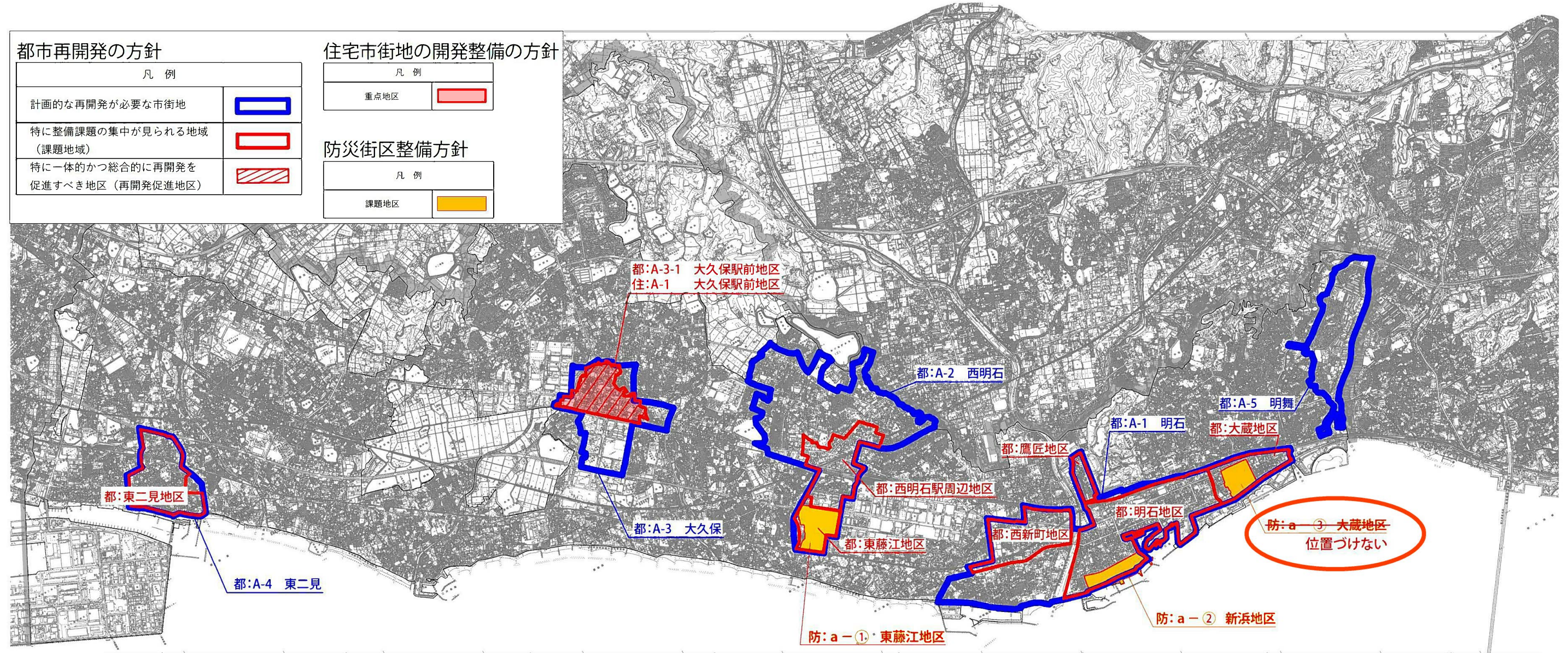


デマド型乗り合い送迎バス(加古川市)



空家活用特区(県条例)に指定(西脇市嶋地区)

都市再開発の方針等 【兵庫県決定】



都市再開発の方針（概要）

（計画的な再開発が必要な市街地）
計画的にまちづくりを行ってきた5地区「明舞、明石、西明石、大久保、東二見」
・安全快適な都市環境の整備
・防災構造の強化
・低未利用土地の利活用を実現するために計画的な再開発が必要な一団の市街地

（特に課題の集中がみられる地区）
 区域の中で、課題が集中する7地区「大蔵、明石、鷹匠、西新町、西明石駅周辺、東藤江駅、東二見」
・住工混在、公共施設整備、老朽住宅の密集など整備が急がれる地区

（特に再開発を促進すべき地区）
現在区画整理事業中の「大久保駅前地区」
・5年以内に実施する区画整理事業

住宅市街地の開発整備の方針（概要）

（重点地区地区）「大久保駅前地区」
一体的かつ総合的に良好な住宅市街地を整備する相当規模の地区

防災街区整備方針（概要）

（課題地域）3地区「大蔵、新浜、東藤江」 → 2地区「新浜、東藤江」
建物倒壊危険度や市街地密集度を勘案し、防災知識の普及を図り
協働で防災性の向上に努める必要がある地区（県独自で定める）

都市再開発の方針

再 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)	・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	・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 ・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)	・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	・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)	・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	・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)
	A-4	東二見 (約 57ha)	・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	・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)	・健全な郊外住宅地の形成	・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			

都市再開発の方針

再 別表 2

市町村名	番号	地区名 (面積)	整備又は開発計画の概要					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
			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)	

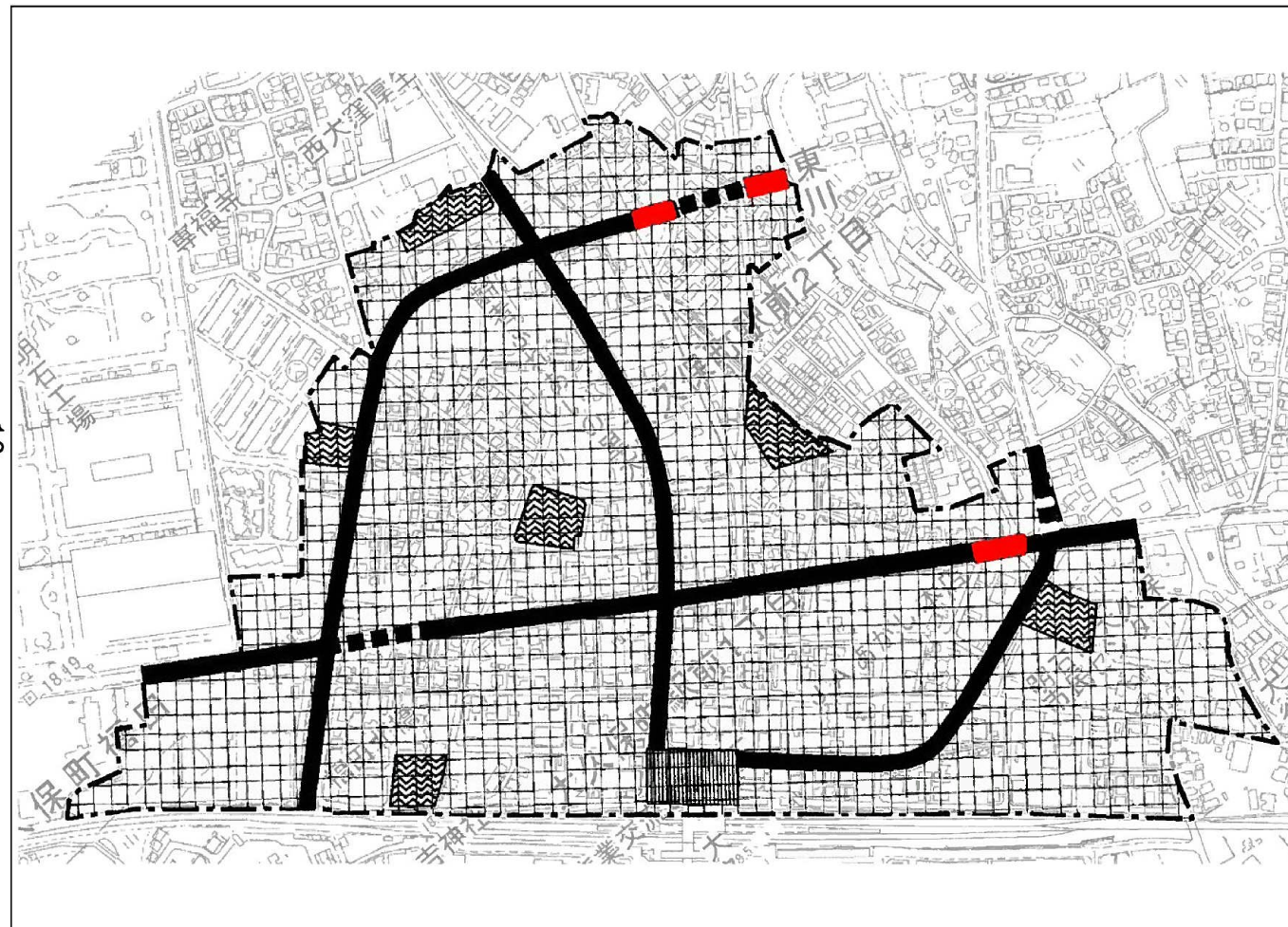
都市再開発の方針

■ 付図様式

市町名	明石市	名称	大久保
番号	A-3-1	地区名	大久保駅前地区

土地利用計画
の概要

○商業・住宅



凡例

再開発 促進地区区域		
土地利用	住宅・商業 併用地区	
	都市計画道路 (整備済)	
	都市計画道路 (未整備)	
	駅前広場	
都市施設等	公園・緑地等	
	土地区画整理事業	再開発促進 地区に同じ



1/6,000

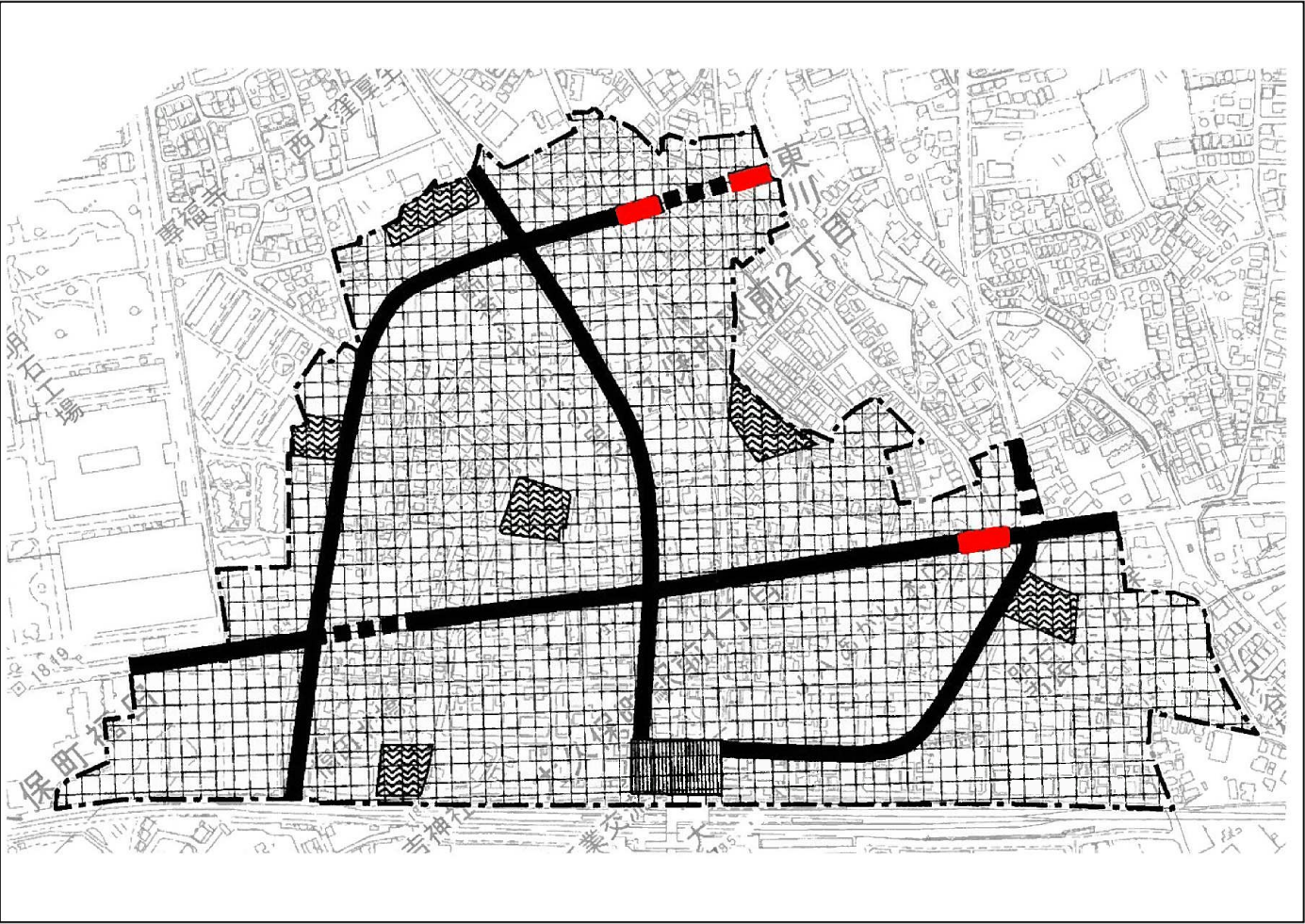
住宅市街地の開発整備の方針

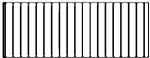
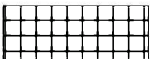
住 別表

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)	・ 駅前にふさわ しい良好な市街 地の整備	・ 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	・ 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	・ 公共団体施行 による土地区画 整理事業の推進	・ 土地区画整理 事業 (事業中)	

住宅市街地の開発整備の方針

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
-----	-----	----	-----	-------	---------	---------	---------

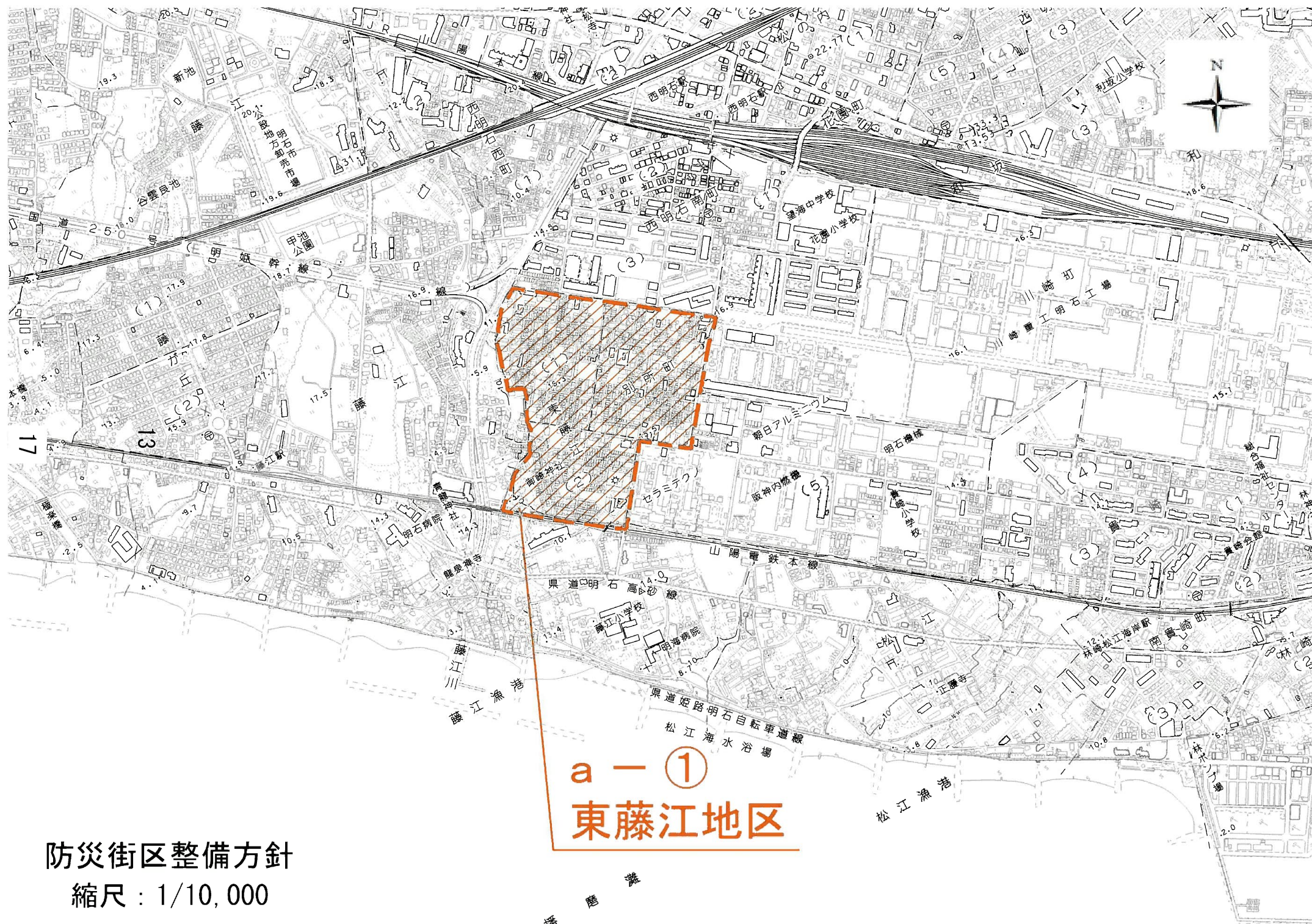


凡例		
重点地区区域		
都市施設等	都市計画道路 (整備済)	
	都市計画道路 (未整備)	
	駅前広場	
	公園・緑地等	
事業区域等	土地区画 整理事業	
		1／6000

防災街区整備方針

防 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え促進 ・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え促進 ・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



防災街区整備方針

縮尺：1/10,000



~~a-③~~
~~大蔵地区~~

位置付けない

a-②
新浜地区

防災街区整備方針
縮尺：1/10,000

第9回 市街化区域及び市街化調整区域の区域区分の見直しの考え方（素案）

明 石 市

1. 区域区分の意義

市街化区域及び市街化調整区域の区域区分に関する都市計画（線引き）は、無秩序な市街地の拡大による環境の悪化を防止するとともに、計画的、効率的な公共施設整備を進め、市街地と農地の健全な調和がとれた都市を形成するための根幹的制度として設けられたものである。

2. これまでの取り組み

本市では、昭和46年に区域区分の当初決定を兵庫県が行っており、その後昭和55年、昭和60年、平成3年、平成10年、平成16年、平成22年、平成28年、令和3年に見直し、今回が第9回目の見直しとなる。

平成13年5月に施行された改正都市計画法により、大都市圏の区域にある神戸及び阪神間都市計画区域においては区域区分を定めることとされており、それ以外の都市計画区域においては、これまでの区域区分制度の適用の経緯や市町の意向等を踏まえた上で判断することとなった。東播都市計画区域においては、区域区分制度を引き続き適用し、秩序ある市街地形成に努めることとする。ただし内陸部においては、市町が区域区分と同様の土地利用コントロールを行い、区域区分を必要とする状況がなくなつたと判断される区域は、区域区分の廃止を検討することとし、都市計画区域マスタープランに当該事項を示しているものである。

上記におけるこれまでの経緯を踏まえ、人口減少・高齢化社会を迎えた大きな時代の転換期に対応したコンパクトで集積した都市構造を実現するため、明石市都市計画マスタープランに示す方針に基づき、適正な市街地規模による計画的なまちづくりを実現すべく、第9回線引き見直しを行おうとするものである。

3. 本市の状況

本市の市街化区域は、市域面積4,942haのうち、3,896ha（78.8%）であるが、残りの面積1,046ha（21.2%）が市街化調整区域であり、そのほとんどが市街化区域境界より約500m以内に位置し、市街化調整区域においても市街化の圧力を有する特殊な状況である。土地利用としては、市域全体が阪神都市圏の影響を強く受け、工業化、都市化による都市的土地利用が進み、あわせて神戸・大阪方面への通勤圏内であり、その利便性の高さなどから住宅地としての土地利用ニーズが高く、市内の拠点となる鉄道各駅やその周辺において、土地区画整理事業などの都市基盤整備を積極的に進め、良好な都市環境の形成に努めてきたものである。

本市の状況を地域ごとに分類すると、本市の中心市街地においては、定住人口について、現時点では駅前での再開発事業等の効果により増加傾向で推移しているものの、今後の継続的な活性化の方策を検討し、進める必要がある。

一方、郊外部については、依然として住宅地としての土地利用ニーズが高く、鉄道駅周辺に見られる高層共同住宅とともに、戸建専用住宅地としての土地利用が進展している。これは、都市基盤整備の進捗にあわせ、生活利便施設の郊外立地により、総合的な居住環境が整ったことによるところが大きいと考えられるが、土地区画整理事業等による基盤整備がなされた区域以外においては、民間事業者などによる個別の開発が進められ、市街化区域内農地等低未利用地の計画的な土地利用転換が今後

とも求められている状況にある。また、昭和 40 年代に開発された住宅市街地（いわゆるオールドニュータウン）においては、地区内の高齢化が進み、地域全体としての活力の低下が懸念されている。区域区分の見直しにあたっては、以上のような状況や課題などを視野に入れた検討を要する。

4. 第 9 回区域区分の見直しの基本的な考え方

（１）目標年次におけるフレーム設定

明石市第 6 次長期総合計画（あかし SDGs 推進計画）、明石市都市計画マスタープラン、明石市人口ビジョンに基づき、目標年次を令和 12 年とし、人口を 30 万人とする。

市街化区域の規模については、目標年次における人口設定を踏まえ、市街化区域内においてその人口配分を検討すべきであることなどから、現在の区域区分線を基本としながら、既存の市街化区域内農地や低未利用地区への都市基盤整備を引き続き進める。

（２）市街化区域への編入について

明石市都市計画マスタープランに基づき、既成市街地のコンパクトな都市構造を維持するため、市街化区域の拡大は、最小限に止める観点から、必要性の検証などを十分に検討する。

ただし、市街化調整区域内で新たに一定の大規模な土地利用の転換を図る際は、周辺の土地利用状況及び基盤整備状況を踏まえながら、市街化区域への編入、地区計画又は開発許可制度の活用などにより、保全と活用との調和を図りながら適切な土地利用を誘導する。また、その他まちづくり等の熟度が定期見直しの時期に合致しない場合については、適切な時期に市街化区域に編入することができるよう保留人口フレームの活用を図ることにより、随時市街化区域への編入を検討する。

この他、都市施設等の整備等により区域区分の境界が不明確になっている地区においては明確な地形へ、また、市境確認により現況との差異が確認出来た場合はその境界調整を行うなど、現況に応じた適切な境界の位置に変更する。

（３）市街化が見込めない区域の措置

市街化区域から市街化調整区域への編入は、目標人口を市街化区域内に配置する考えを基本とすることから原則行わないこととするが、計画的な市街地整備の予定がなく当分の間市街化が見込まれない一定規模の区域や防災上の理由から都市活動に適さない区域等で、周辺市街地に影響を及ぼさない区域については、市街化調整区域への編入を検討する。

5. 関連計画との整合

区域区分の見直しにあたっては、総合的、一体的な土地利用の調和を図る観点から、関連する分野の諸計画と整合を十分に図ることとする。

6. 住民意向の反映

区域区分の見直しを進めるにあたっては、住民意向の聴取及び反映を十分に行うこととし、あわせて都市計画制度の必要性及びその内容についても周知を図るものとする。