

---

# 大久保地域の公共施設と駅周辺市有地の状況

---

2023年(令和5年)8月

明 石 市

## 資料内容

- 1 ワークショップの目的・進め方
- 2 大久保地域のまちづくりの歴史
- 3 大久保地域の主な公共施設
- 4 大久保地域で進行中の主な取組
- 5 大久保地域の都市計画上の区分
- 6 立地適正化計画
- 7 大久保駅周辺エリアの市有地の状況
- 8 今後の進め方について

# 1 ワークショップの目的・進め方

【第1回ワークショップ】 8月20日(日)

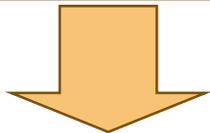
<目的>

大久保地域をより魅力あるまちにするには？

<テーマ>

- ・大久保駅周辺はどんなエリアになればいいか
- ・そのエリアにはどんな機能があったらいいか

アンケート調査(検討中)



地域全体のまちづくりから  
JR大久保駅周辺の市有地  
について考えます。

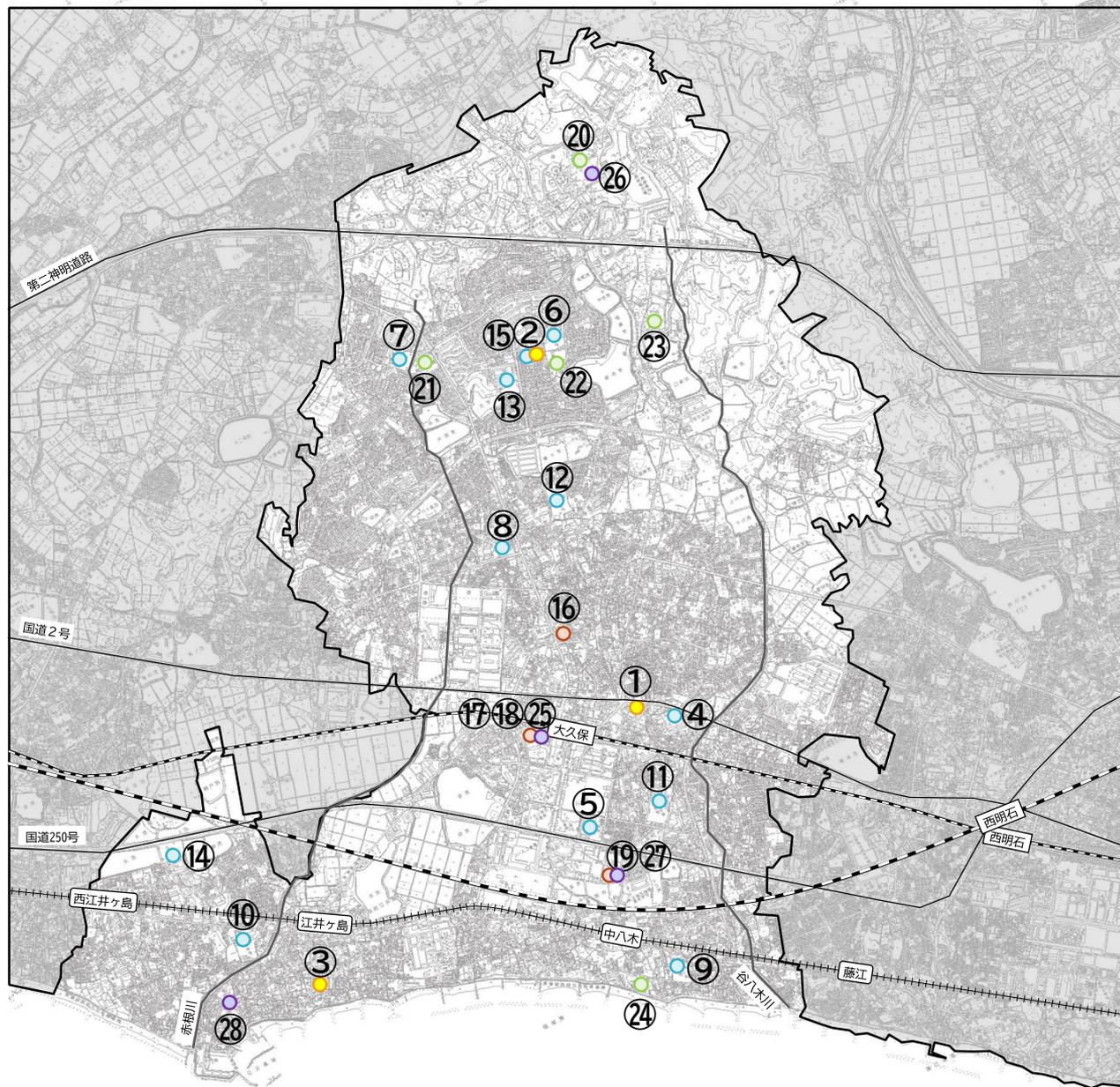
【第2回ワークショップ】 10月下旬～11月上旬

- ・JR大久保駅周辺市有地をどのように利活用していくの？

## 2 大久保地域のまちづくりの歴史

| 年           | イベント                              |
|-------------|-----------------------------------|
| 1994(平成6)年  | 大久保駅南地区土地区画整理事業の着工                |
| 1996(平成8)年  | 同区画整理事業・大久保駅橋上化事業の竣工              |
| 1997(平成9)年  | 「マイカル明石」オープン                      |
| 1998(平成10)年 | 「産業交流センター」開館                      |
| 1999(平成11)年 | 「高齢者ふれあいの里大久保」開館                  |
| 2000(平成12)年 | 明石市土地開発公社が中部地区保健福祉センター用地を取得       |
| 2011(平成23)年 | 大久保駅前土地区画整理事業(1・2工区)完了、町名変更       |
| 2014(平成26)年 | 中部地区保健福祉センター用地の暫定利用開始             |
| 2015(平成27)年 | 日本たばこ産業株(JT)特機事業部工場廃止             |
| 2017(平成29)年 | 市がJT跡地(5.6ha)を取得                  |
| 2018(平成30)年 | 中核市移行に伴い、「産業交流センター」を「保健所」に改修      |
| 2018(平成30)年 | 市がJT跡地の一部(3.6ha)を公募型プロポーザル方式により売却 |
| 2019(平成31)年 | 「あかしこどもセンター」業務開始                  |
| 2019(平成31)年 | 同センター内に「子育て支援センターおおくぼ」リニューアルオープン  |
| 2019(令和元年)  | 市役所本庁舎の現在地での建替えが決定                |
| 2022(令和4)年  | JT跡地マンションA棟入居開始(2024年まで順次入居予定)    |

### 3 大久保地域の主な公共施設



#### (行政窓口)

- ①大久保市民センター
- ②高丘サービスコーナー
- ③江井島サービスコーナー

#### (コミセン等)

- ④大久保小学校・コミセン
- ⑤大久保南小学校・コミセン
- ⑥高丘東小学校・コミセン
- ⑦高丘西小学校・コミセン
- ⑧山手小学校・コミセン
- ⑨谷八木小学校・コミセン
- ⑩江井島小学校・コミセン
- ⑪大久保中学校・コミセン
- ⑫大久保北中学校・コミセン
- ⑬高丘中学校・コミセン
- ⑭江井島中学校・コミセン
- ⑮高丘中央集会所

#### (福祉・子育て施設)

- ⑯ふれあいの里大久保
- ⑰明石こどもセンター
- ⑱子育て支援センターおおくぼ
- ⑲おおくぼ総合支援センター

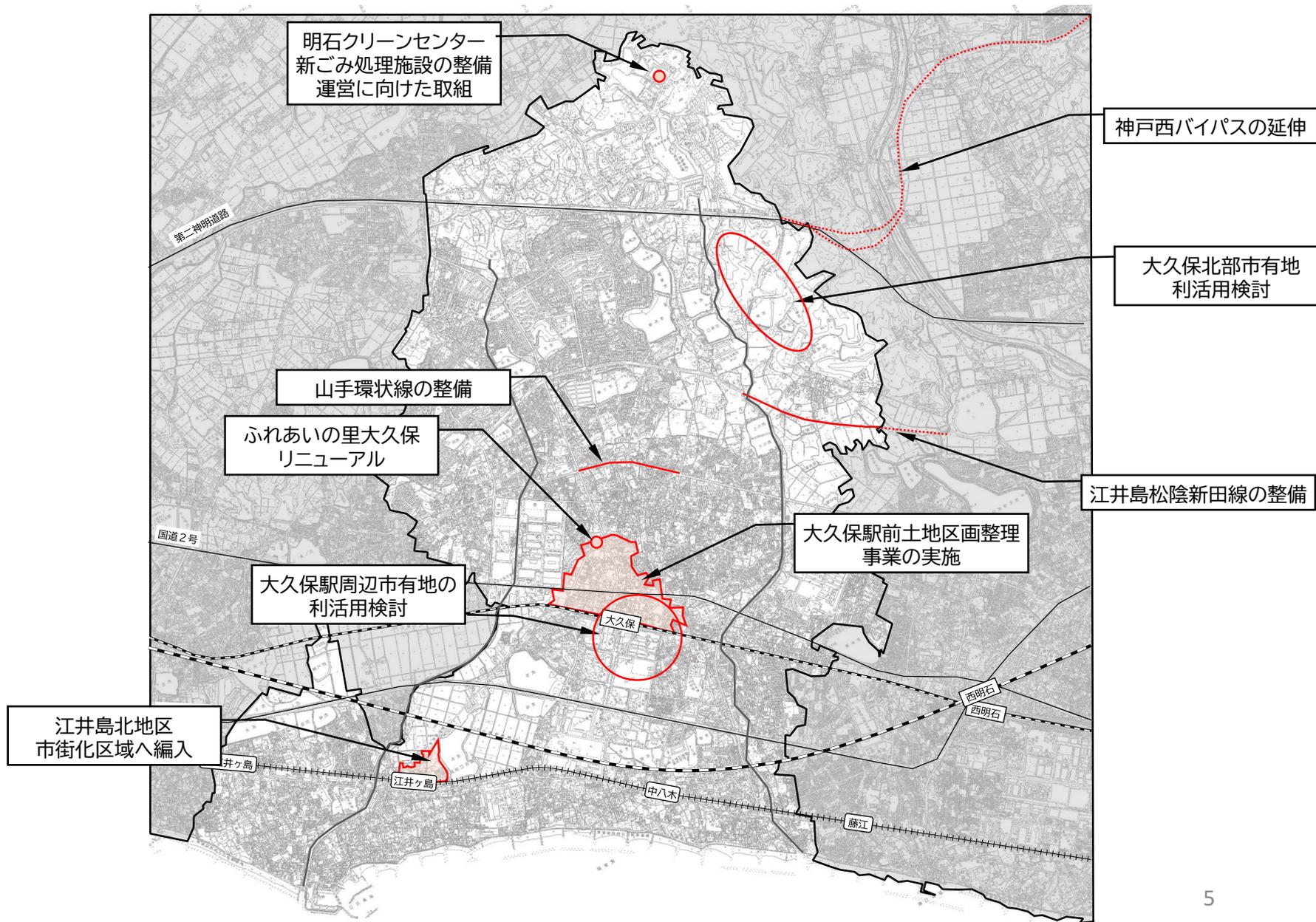
#### (公園※近隣公園以上)

- ⑳石ヶ谷公園
- ㉑高丘西公園
- ㉒高丘東公園
- ㉓明石北わんぱく広場
- ㉔八木遺跡公園

#### (その他)

- ㉕あかし保健所
- ㉖明石中央体育会館
- ㉗夜間休日応急診療所
- ㉘少年自然の家

## 4 大久保地域で進行中の主な取組



## 5 大久保地域の都市計画上の区分



## 6 立地適正化計画

### 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

立地適正化計画策定2023年(令和5年)3月

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、その区域内に居住や都市機能を誘導します。



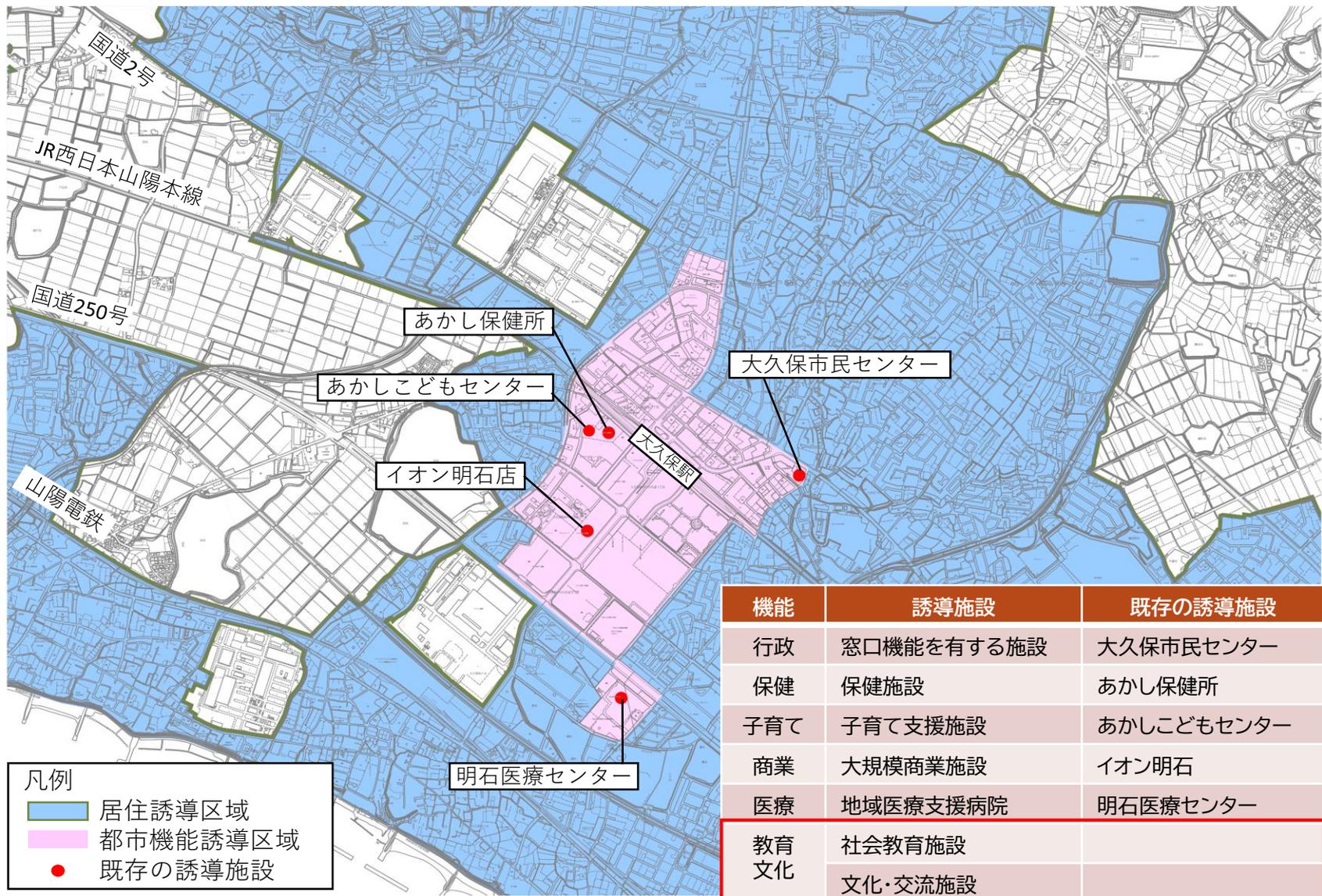
居住誘導区域とは、人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導する区域のことです。



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。

# 6 立地適正化計画

## ■大久保地域の都市機能誘導区域と誘導施設



## 6 立地適正化計画

### ■ 目標指標

#### 都市機能誘導区域内の誘導施設数

立地適正化計画では、人口減少が進む20年後においても、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ています。

| 現況値(2022年度) | 目標値(2042年度) |
|-------------|-------------|
| 25施設        | 25施設        |

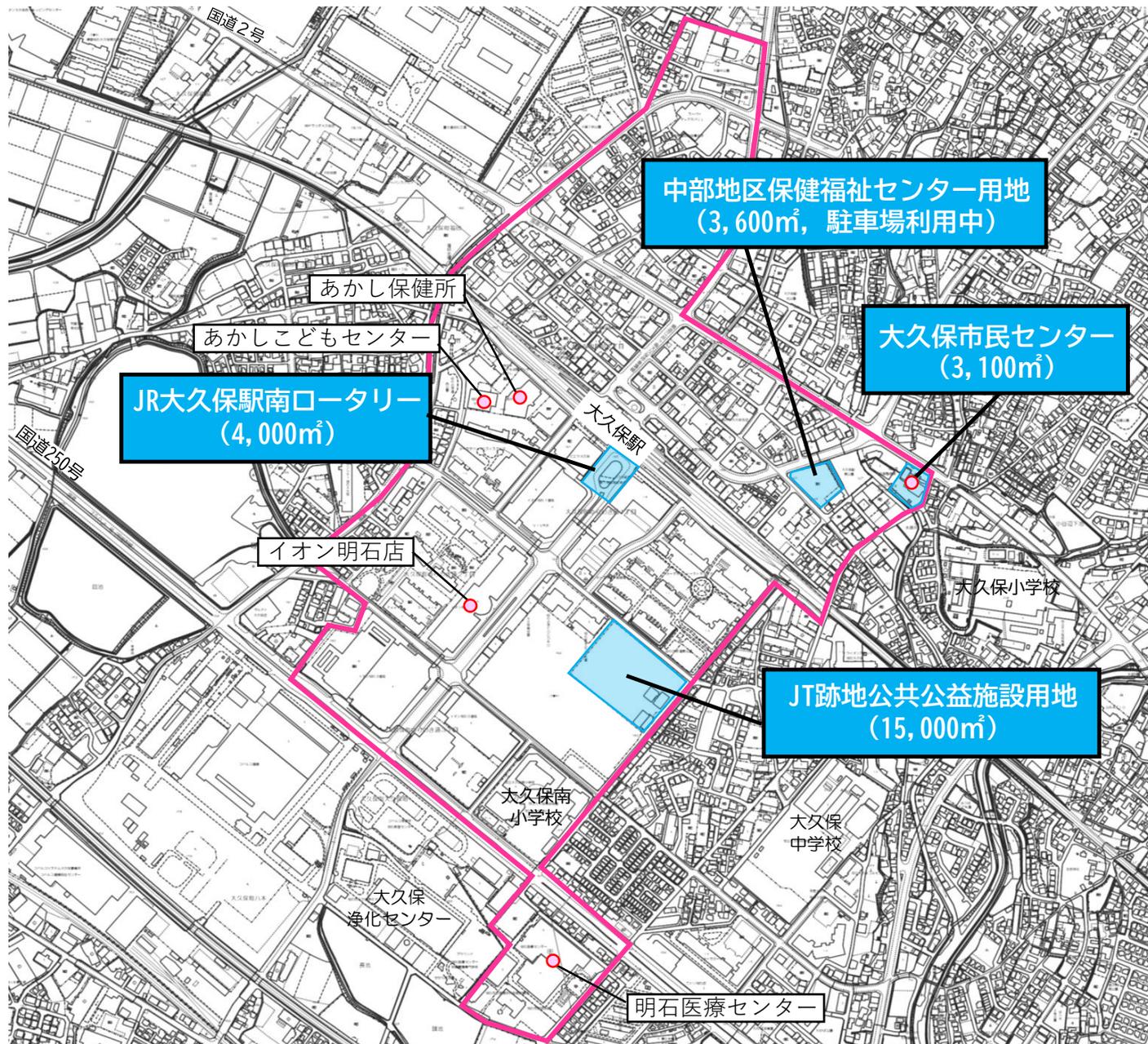
### ■ 立地適正化計画策定による財政上のメリット

都市機能誘導区域内に誘導施設を整備する場合、国から受ける補助金のかさ上げを受けることができます。



これからの公共施設整備については、**都市機能誘導区域内の土地を中心に検討**を進めていきます。

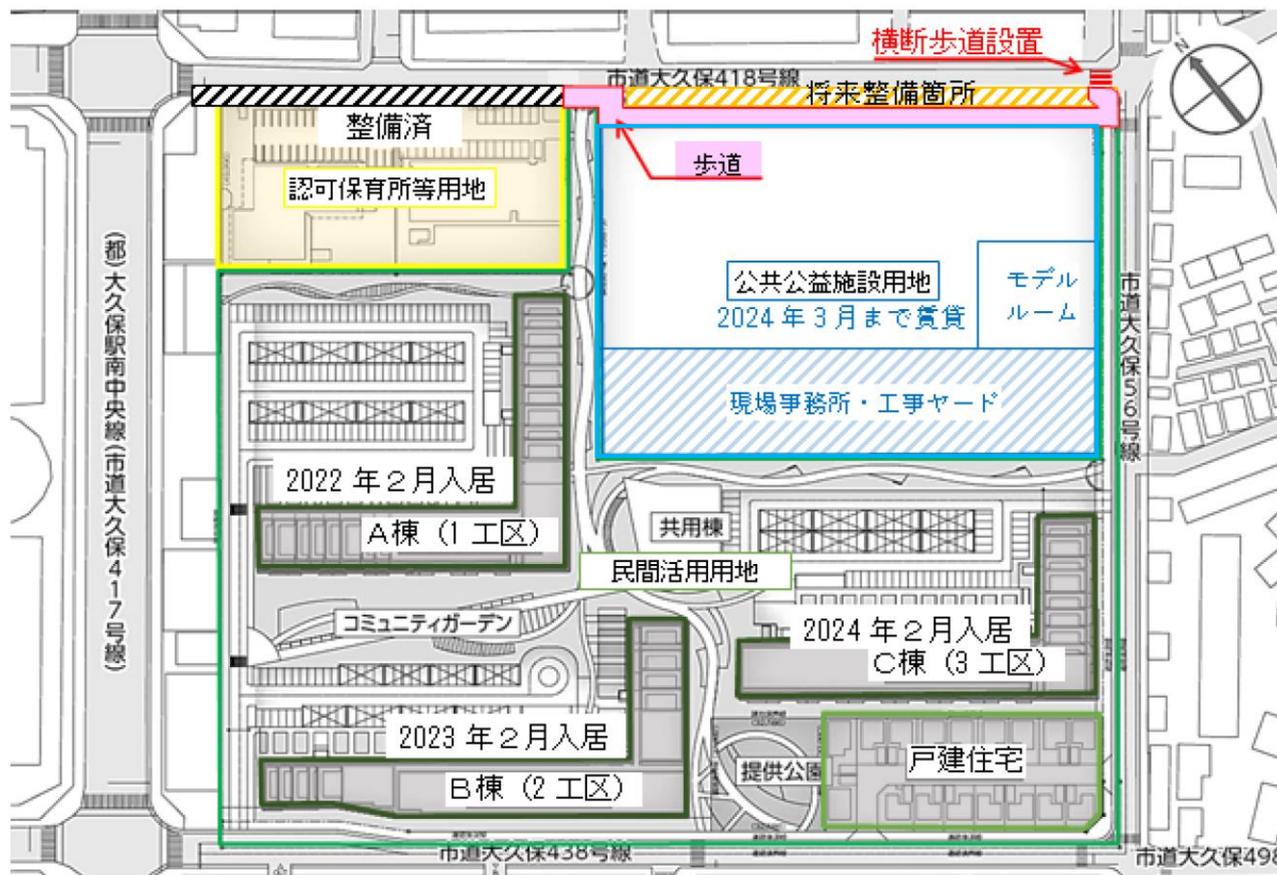
## 7 大久保駅周辺エリアの市有地の状況



## 7 大久保駅周辺エリアの市有地の状況

### (1) JT跡地公共公益施設用地 (約15,000m<sup>2</sup>=1.5ha)

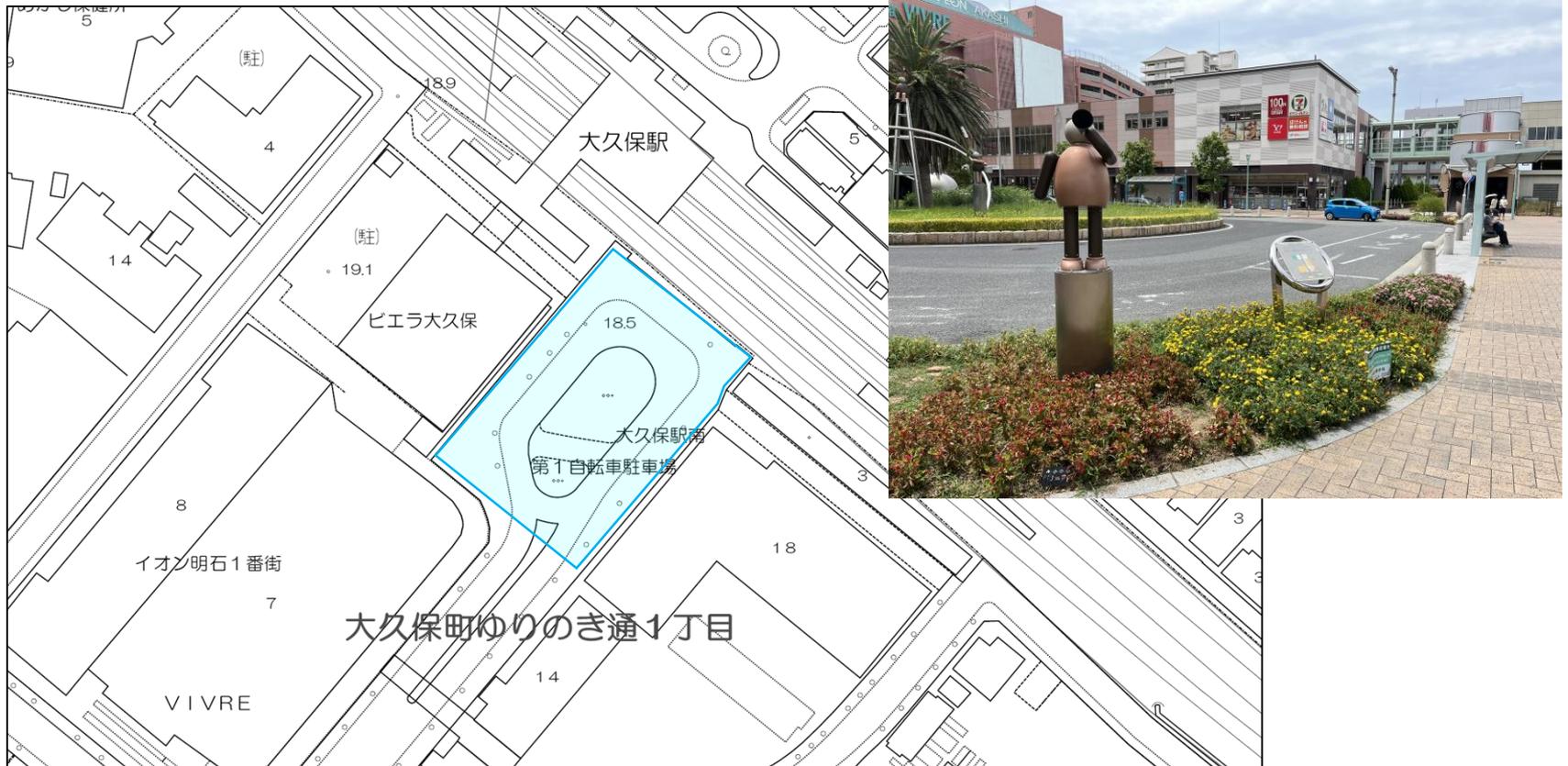
- ・ 2017年に市が取得したJT（日本たばこ産業）工場跡地5.6haの一部
- ・ 3.6haは民間売却し0.5haは認定こども園として運営中
- ・ 2024年3月までマンションのモデルルームなどの用地として貸付中
- ・ 大久保駅南地区景観形成地区内に位置している



## 7 大久保駅周辺エリアの市有地の状況

### (2) 駅南ロータリー (約4,000㎡のうち1,000㎡程度利用可能)

- ・大久保駅南土地区画整理事業 (1994年～1996年) により整備
- ・都市計画道路大久保駅南中央線として都市計画決定
- ・大久保駅南地区景観形成地区内に位置している



## 7 大久保駅周辺エリアの市有地の状況

### (3) 中部地区保健福祉センター用地 (約3,600㎡)

- ・ 大久保駅前土地区画整理事業によりまとまった土地を確保
- ・ 過去に保健福祉センターの建設を計画
  - 介護保険制度の開始等により保健福祉施設の役割が大きく変化
  - 建設の必要性を見直し→ 現在具体的な計画なし
- ・ 2014年度より時間貸駐車場として暫定的に貸付中



## 7 大久保駅周辺エリアの市有地の状況

### (4) 大久保市民センター敷地 (約3,100㎡)

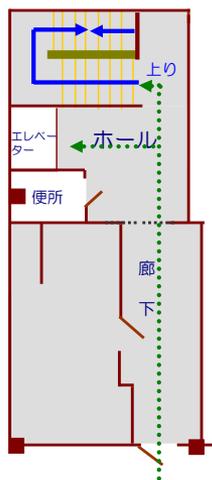
- ・ 1階は行政窓口、2～3階は市民が利用できる会議室
- ・ 1982年の建築後40年以上経過し老朽化が進行、耐震性能も不足



# 7 大久保駅周辺エリアの市有地の状況

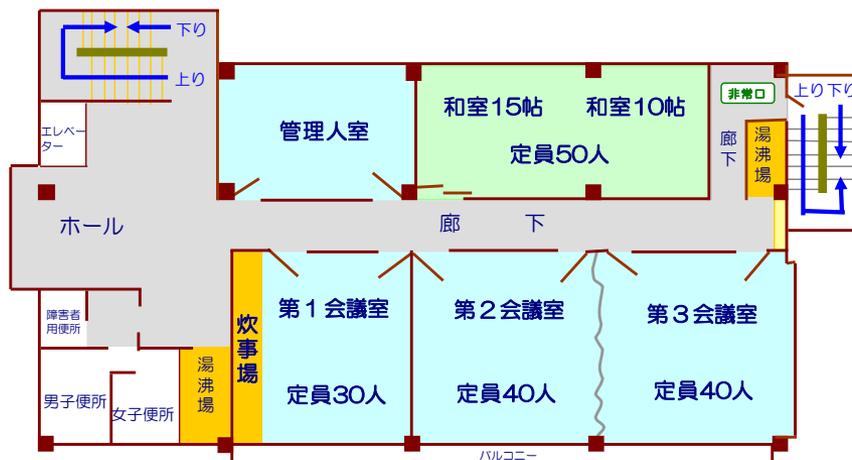
## 大久保市民センター各階の平面図

【地階】

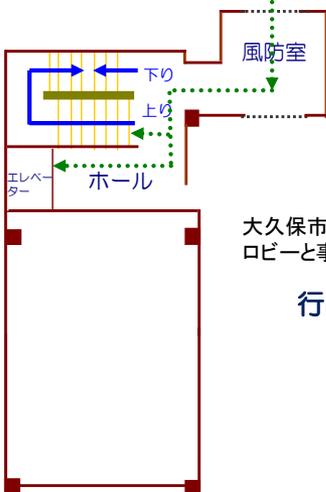


利用者用出入口

【2階】



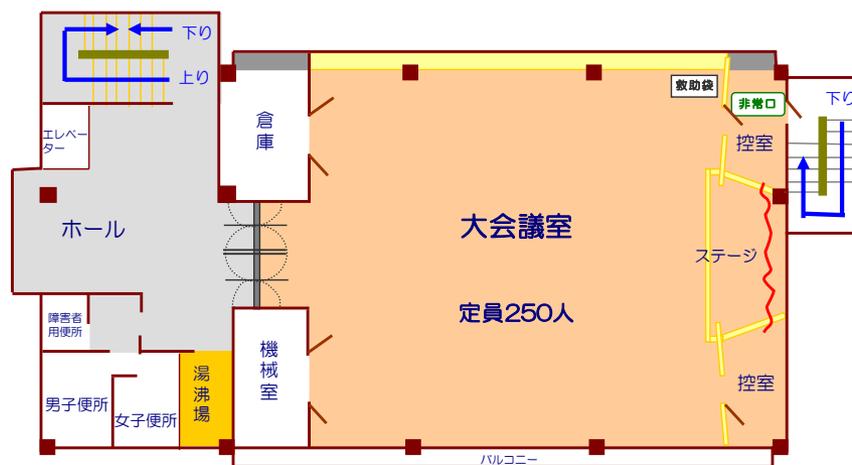
【1階】



大久保市民センター  
ロビーと事務室

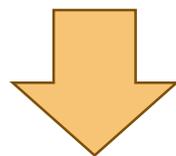
行政窓口

【3階】

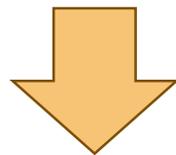


## 8 今後の進め方について

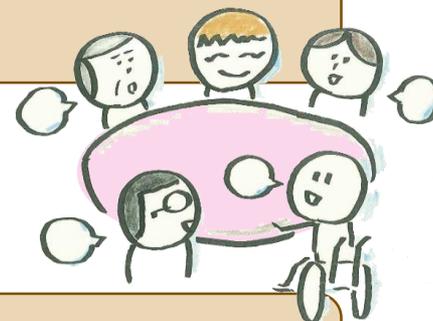
- 第1回ワークショップ 8月20日(日)
- アンケート調査(検討中)



- 第2回ワークショップ 10月下旬～11月上旬



- 大久保駅周辺エリアの市有地の利活用に向けた全体構想策定
- それぞれの市有地について個別計画策定・事業着手



---

**ご清聴ありがとうございました**

---