

西明石地区活性化に向けた取組について

西明石地区の活性化については、旧国鉄清算事業団用地及びJR西明石社宅用地等の開発を含めたエリア全体のまちづくりとして、2020年(令和2年)12月にJR西日本と「西明石駅及び駅周辺におけるまちづくりの推進に関する協定」を締結し、具体的な事業の推進に向けた取組を進めています。

つきましては、事業の推進に必要な都市計画の設定に向けて実施した地域説明会の概要及び今後の取組について報告します。

1 地域説明会について

(1) 説明会の概要

日時	2022年(令和4年)4月17日(日) 18:30~19:50
場所	サンライフ明石 1F 体育室
対象者	○ 西明石南町自治会・西明石南鉄道社宅自治会会員 ○ 都市計画道路・用途地域等変更対象区域内の土地・建物所有者
主催	明石市・JR西日本
参加者	約200人

(2) 主な説明内容(別添資料①~③により説明)

- 駅南口にエレベーター付きの改札・駅ビルを新設し、バリアフリールートを確保
- 駅前広場・駐輪場を新設、明姫幹線から駅前広場までのアクセス道路を整備
- サンライフ明石をリニューアルし、アクセス道路沿いに移転
- JR社宅用地にてマンション開発を計画、鉄道のある新しい暮らし方の提案
- まちづくりに必要な都市計画道路の設定、用途地域等の変更

(3) 主な質疑応答

主な質問・意見	質問・意見に対する回答
①南口改札について ・改札の整備によって、自由通路となるのか。	・(市)整備費用などの課題から今回の整備は改札のみとなるが、JRとも課題を共通認識しており、南北を自由に通行できるよう通路について今後検討したい。

主な質問・意見	質問・意見に対する回答
<ul style="list-style-type: none"> 改札の整備は駅ビルと同時ではなく、先行して整備することはできないのか。 	<ul style="list-style-type: none"> (JR)駅ビル内に改札を整備するため、改札のみ先行することは難しく、一体整備となる。
<p>②駅前広場へのアクセス道路について</p> <ul style="list-style-type: none"> 通学路が都市計画道路を横断することとなるが、子どもたちに危険はないか。 	<ul style="list-style-type: none"> (市) 通学路について安全な歩行空間の確保とともに交通規制など安全対策について検討する。
<p>③JR社宅用地マンション開発について</p> <ul style="list-style-type: none"> 社宅用地のマンションはどこに何階建ての建物が建つのか。 	<ul style="list-style-type: none"> (JR) 具体的な計画はこれから検討するところである。 (市) 10数階建てになると理解している。
<p>④公園等子どもの遊び場について</p> <ul style="list-style-type: none"> 花園校区は遊び場が少ないため、工事中も含めて子どもの外遊びのスペースを確保して欲しい。 	<ul style="list-style-type: none"> (JR) 新たなマンション開発のなかで、公園等も整備されるものと考えている。 (市) JRに開発にあわせて、地域の方も使えるような空間確保をお願いする。
<p>⑤その他</p> <ul style="list-style-type: none"> 南口改札ができれば東側がさびれるのではないか。 	<ul style="list-style-type: none"> (市) 東側も更に発展させるべく旧国鉄清算事業団用地の活用を検討する。今回の第1弾に続く第2弾として順次進める。

(4) 意見記入用紙にて提出された意見

提出数：51件

(主な意見) ※説明会での質疑応答と内容が重複するものは省略

- ・駅ビルについて、予定通り実現して欲しい。新しい改札口を楽しみにしている。
- ・駅ビル商業施設は地域活性化につながる施設を希望。
- ・アクセス道路について、交通量増加による渋滞対策、工事中の騒音対策、安全対策を求める。
- ・サンライフは、子どもの憩いの場だけでなく勉強等が出来る場所も設置して欲しい。
- ・交流エリアやスポーツ施設等を拡大して欲しい。
- ・図書館を設置して欲しい。
- ・マンションの売り出しの時期の詳細を教えて欲しい。
- ・事業に関する情報提供を定期的に行うなど充実して欲しい。

2 今後の取組について

都市計画の手続を進め、11月頃に都市計画決定を行う予定です。

その後、都市計画道路や駅前広場の事業費（測量、設計、物件調査、用地補償、工事）について、国の補助を受けるため、2023年3月末までに事業認可を取得する予定です。

また、サンライフの建替えに向けて、利用状況調査など現状把握を行ったうえで、施設の機能や規模について検討を進めていきます。

住み慣れた地域で安心して暮らせるように

西明石駅前が

バリアフリー

安全に

便利に

交流の場に



生まれ変わります

明石市



お問い合わせ
企画・調整室

TEL 078-918-5283
FAX 078-918-5136

もっと便利に。快適に。安全・安心な西明石をつくっていきます

1 駅南に新しい改札ができます



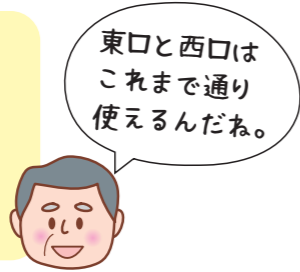
4 サンライフ明石がリニューアル

地域の交流の場に

サンライフ明石を新しい道路沿いに移転し建替えます。

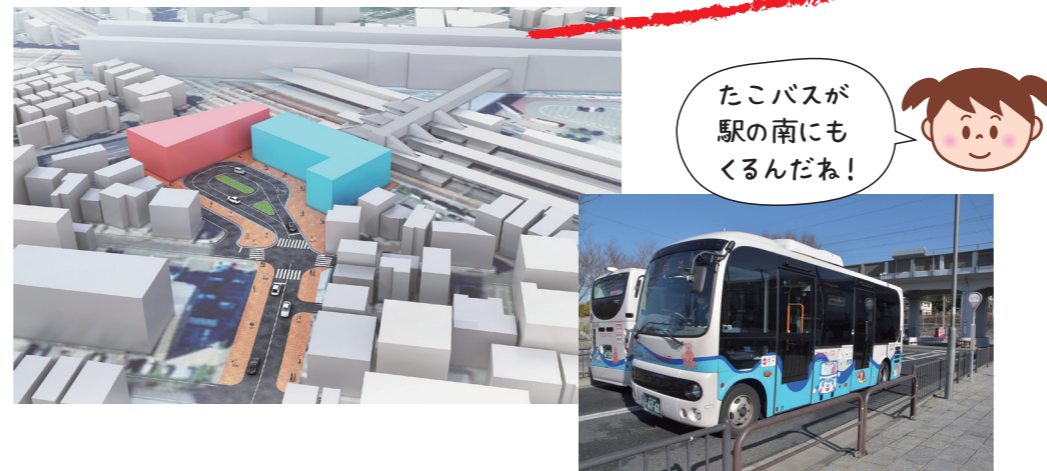


改札は、西口・東口・南口の3つになります。



3 新しい駅前広場(南)ができます

安全に



道が広くなり、緊急車両も通りやすく。地域の足としての「たこバス」の停留所も新設します。

2 駅南にエレベーターを新設

バリアフリー



車いすやベビーカーの方にも安全に便利にご利用いただけます。

5 住民の皆さんとを考えます!

地域交流の場



サンライフ明石の建て替えに伴い、施設機能についてご意見をお聞きしていきます。

都心でも働き、明石で暮らす。

働く場所に縛られずお気に入りのまちで暮らす、これからのライフスタイルが実現できる新しいまち「西明石」



※イメージ図



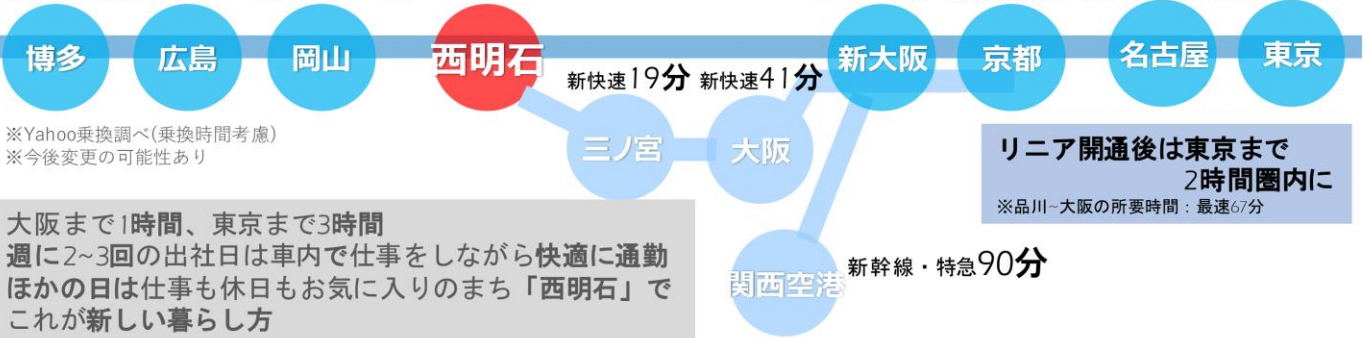
※イメージ図



※イメージ図

新幹線143分 新幹線71分 新幹線27分

新幹線21分 新幹線36分 新幹線71分 新幹線170分



※Yahoo乗換調べ(乗換時間考慮)
※今後変更の可能性あり

大阪まで1時間、東京まで3時間
週に2~3回の会社日は車内で仕事をしながら快適に通勤
ほかの日は仕事も休日もお気に入りのまち「西明石」で
これが新しい暮らし方

※JR西日本グループでは、新型コロナウイルス感染症による社会変容に対応した新しいライフスタイルとして、鉄道と各種サービスを組み合わせた取り組みを『鉄道のある暮らし』としてご提案しています。

誰もが住みやすい、住み続けられる持続可能なまちへ

都心も買物も近く便利。だけど、子育ても環境も充実した暮らし。

都心にも近く、便利で、人にも環境にも配慮された、安心と愛着を育むまち「西明石」



※イメージ図

まちづくりの
4つのポイント

ポイント1
移動しやすい
まち

ポイント2
日常に潤い
のあるまち

ポイント3
顔の見える
ホームタウン

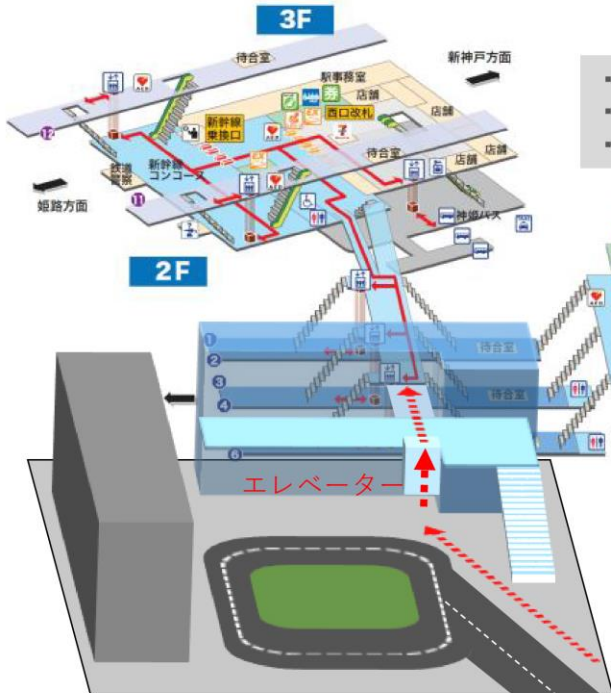
ポイント4
住み続けられる
まちづくり

西明石駅南口改札（仮称）・駅ビル

- ポイント1 移動しやすいまち
- ポイント2 日常に潤いのあるまち
- ポイント3 顔の見えるホームタウン
- ポイント4 住み続けられるまちづくり

車いすの方も高齢者も、快適に駅南側からアクセス。

西明石駅のバリアフリールートが南側にも整備され、今までのように北側まで回らなくてもよくなります



- ・南側隣接地に駅ビルを建設
- ・西明石駅の既存跨線橋と接続する駅ビルに改札を新設
- ・エレベーターを設けて南側からのバリアフリールート確保



←新設されるバリアフリールート
※イメージ図（詳細は今後検討）

※イメージ図（詳細は今後検討）

西明石駅南口改札（仮称）・駅ビル

- ポイント1 移動しやすいまち
- ポイント2 日常に潤いのあるまち
- ポイント3 顔の見えるホームタウン
- ポイント4 住み続けられるまちづくり

いってらっしゃい、おかえりを感じられる、西明石の新たな顔。

日常生活を支えるサービス機能を揃えた、あなたの暮らしに寄り添う施設



JR西日本グループ 開発事例
※詳細については今後検討

JR社宅用地開発

ポイント1
移動しやすい
まち

ポイント2
日常に潤い
のあるまち

ポイント3
顔の見える
ホームタウン

ポイント4
住み続けられる
まちづくり

利便、子育て、環境、安心どれも妥協せずよくばりたい。

住居の基本性能だけでなく、人の顔が見える安心、子育てのしやすさ、環境への配慮 を実現する住まい。



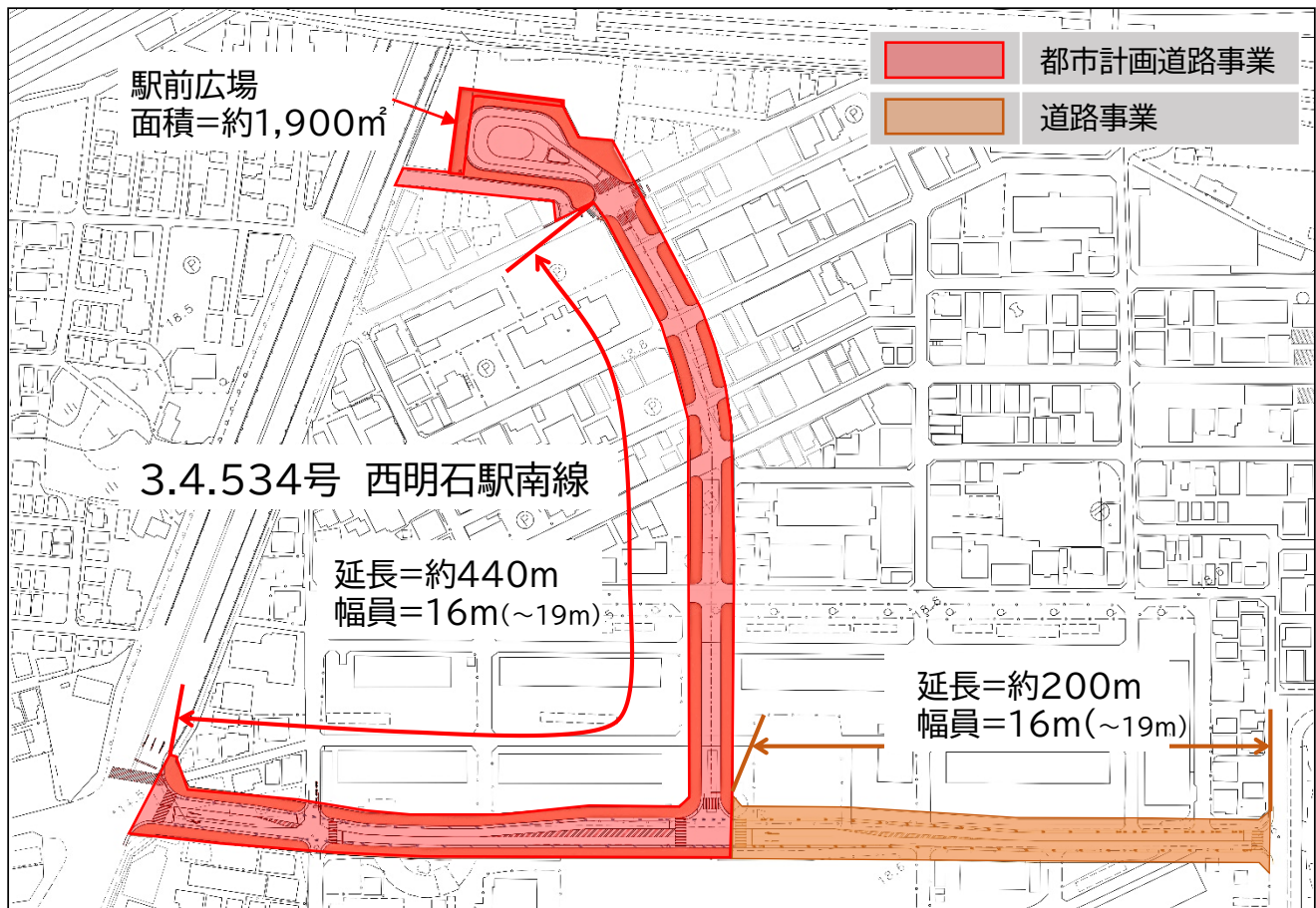
JR西日本グループ会社 過去分譲事例

※詳細については今後検討

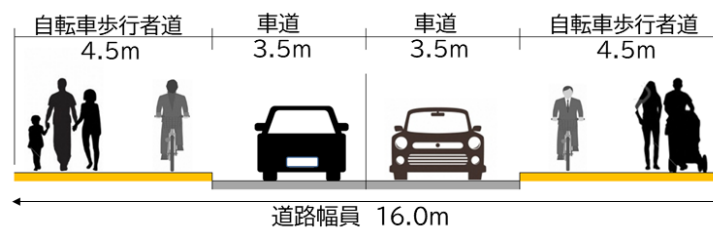
都市計画変更案について

都市施設

(駅前広場・交通広場・アクセス道路)



《断面イメージ》



《歩道整備イメージ》



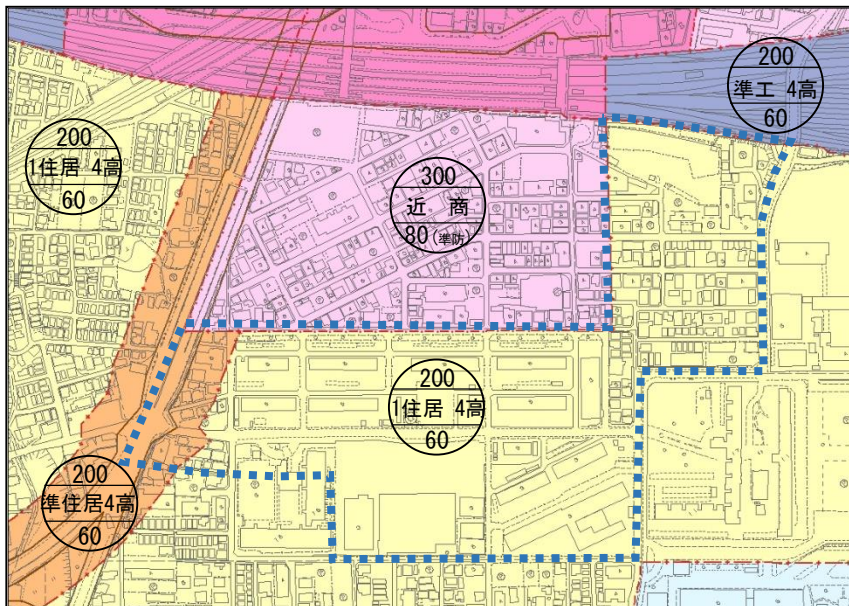
都市計画変更スケジュール (予定)

- 令和4年4月17日 地域説明会
- 8月頃 都市計画審議会(事前説明)
- 9月頃 兵庫県知事協議
- 10月頃 都市計画案の縦覧
- 11月頃 都市計画審議会(本審議)・決定告示

都市計画変更案について

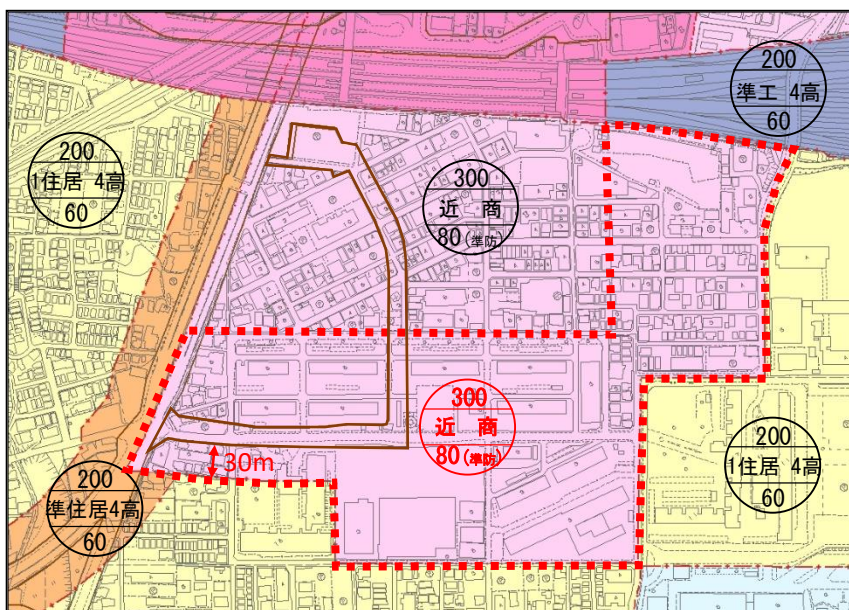
用途地域等

【変更前】



青色点線で示す区域が今回の変更予定の範囲です。

【変更後】



赤色点線で示す区域について駅周辺エリアの高度利用を促進するため、左図のとおり変更します。

●用途地域 (建物用途の規制)	第1種住居地域 準住居地域	⇒	近隣商業地域
●建ぺい率・容積率 (建物規模の上限)	60%・200%	⇒	80%・300%
●高度地区 (建物高さの上限)	第4種	⇒	指定なし
●防火関係 (建物防火)	指定なし	⇒	準防火地域

用途地域による建築物の用途制限の概要

各用途地域内においては、住環境の保護や、商業・工業などの業務の利便の増進を図るために、建築することができる建築物の用途について、次のとおりの制限があります。

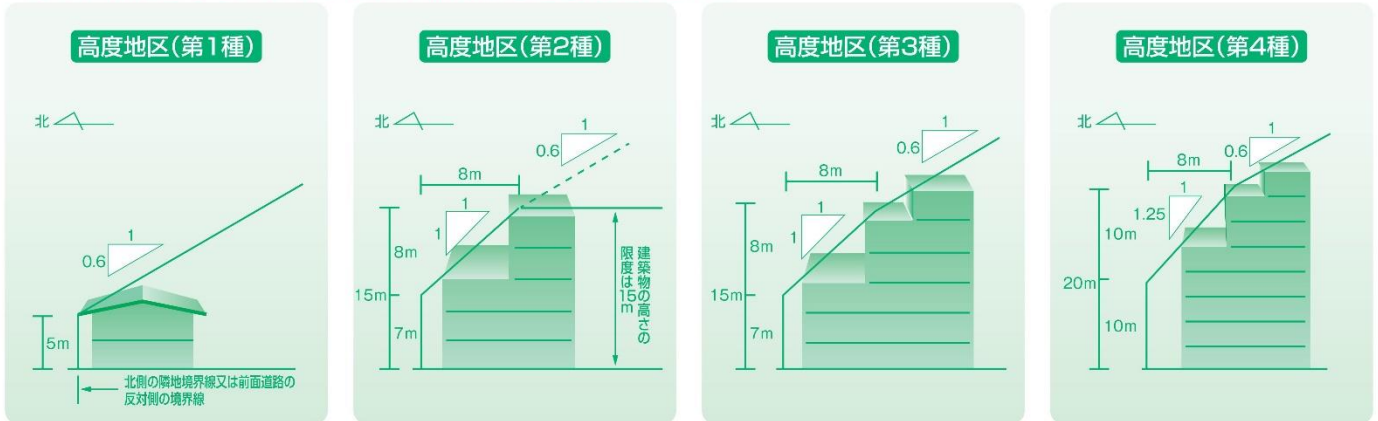
用途地域内の建築物の用途制限		第1種低層住居専用地域	第2種低層住居専用地域	第1種中高層住居専用地域	第2種中高層住居専用地域	第1種住居地域	第2種住居地域	準住居地域	田園住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	備考	
住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	非住宅部分の用途制限あり	
店舗等	店舗等の床面積が															
	150㎡以下のもの		①	②	③	○	○	○	○	①	○	○	○	○	④	
	150㎡を超え、500㎡以下のもの			②	③	○	○	○	○	■	○	○	○	○	④	
	500㎡を超え、1,500㎡以下のもの			③		○	○	○	○	○	○	○	○	○	④	
	1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの					○	○	○	○	○	○	○	○	○	④	
3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの					○	○	○	○	○	○	○	○	○	④		
10,000㎡を超えるもの					○	○	○	○	○	○	○	○	○	④		
事務所等	事務所等の床面積が															
	1,500㎡以下のもの				▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの					○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲2階以下	
3,000㎡を超えるもの					○	○	○	○	○	○	○	○	○			
ホテル、旅館						▲	○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 3,000㎡以下	
遊戯施設・風俗施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場等					▲	○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 3,000㎡以下	
	カラオケボックス等					▲	○	○	○	○	○	○	○	○	▲10,000㎡以下	
	麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券発売所等					▲	○	○	○	○	○	○	○	○	▲10,000㎡以下	
	劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等					▲	○	○	○	○	○	○	○	○	▲客席及びナイトクラブ等の用途に供する部分の床面積 200㎡未満	
	キャバレー、個室付浴場等										○	▲			▲個室付浴場等を除く	
公共施設・病院・学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	大学、高等専門学校、専修学校等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	図書館等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	神社、寺院、教会等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	病院	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	老人福祉センター、児童厚生施設等	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 600㎡以下	
	自動車教習所					▲	○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 3,000㎡以下	
工場・倉庫等	単独車庫（附属車庫を除く）			▲	▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	▲ 300㎡以下 2階以下	
	建築物附属自動車車庫	①	①	②	②	③	③	○	①	○	○	○	○	○	① 600㎡以下1階以下	
	①②③については、建築物の延べ面積の1/2以下かつ備考欄に記載の制限	※一団地の敷地内において別は制限あり														
	倉庫業倉庫															
	自家用倉庫					①	②	○	○	○	○	○	○	○	① 2階以下かつ1,500㎡以下 ② 3,000㎡以下 ■農産物及び農業の生産資材を貯蔵するものに限る。	
	畜舎（15㎡を超えるもの）					▲	○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 3,000㎡以下	
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下		▲	▲	▲	○	○	○	○	▲	○	○	○	○	○	原動機の制限あり ▲2階以下
	危険性や環境を悪化させるおそれがある工場	非常に少ない工場					①	①	①	■	②	②	○	○	○	原動機・作業内容の制限あり。作業場の床面積
		少ない工場									②	②	○	○	○	① 50㎡以下 ② 150㎡以下
		やや多い工場											○	○	○	■農産物を生産、集荷、処理及び貯蔵するものに限る。
危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場																
自動車修理工場					①	①	②		③	③	○	○	○	○	原動機の制限あり。作業場の床面積 ① 50㎡以下 ② 150㎡以下 ③ 300㎡以下	
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量が	非常に少ない施設					①	②	○	○	○	○	○	○	○	① 1,500㎡以下 2階以下	
	少ない施設														② 3,000㎡以下	
	やや多い施設															
多い施設																

(注1) 本表は、建築基準法別表第二の概要であり、全ての制限について掲載したものではありません。
 (注2) 卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等は、都市計画区域内においては都市計画決定が必要など、別に規定があります。

近隣商業地域へ変更

高度地区の内容

明石市の高度地区が指定されている区域内では、その種別によって次のように建築物の高さが制限されます。



容積率とは…

建築物の延べ床面積の敷地面積に対する割合です。

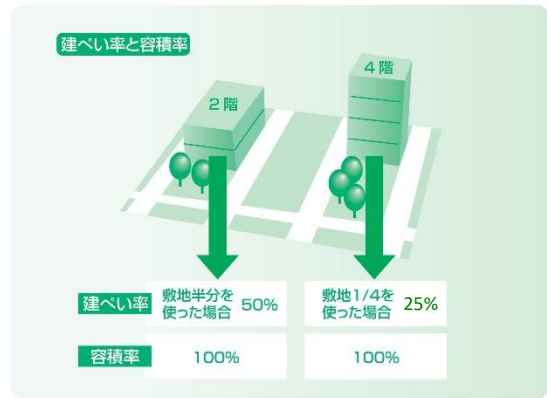
$$\left(\text{容積率} = \frac{\text{建物延床面積}}{\text{敷地面積}} \right)$$

建ぺい率とは…

建築面積の敷地面積に対する割合です。

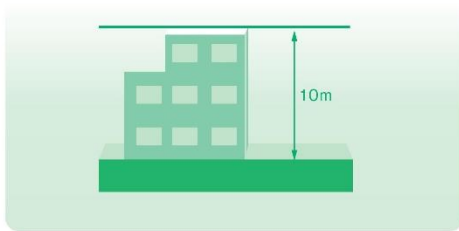
$$\left(\text{建ぺい率} = \frac{\text{建築面積}}{\text{敷地面積}} \right)$$

建ぺい率を小さくすることは、それだけ建物周囲に多くの空地を確保することになります。



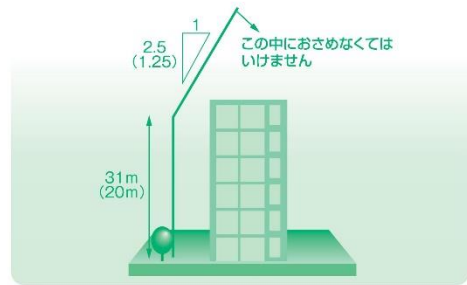
低層住居専用地域の高さの制限

低層住居専用地域内では、低層住宅としての環境を守るため、建築物の高さ制限を10mまたは12mのいずれかで指定します。明石市では第1種低層住居専用地域に、10mを指定しています。



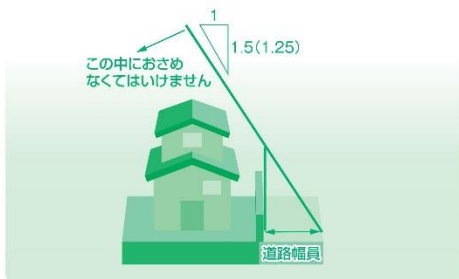
隣地境界線からの高さの制限（隣地斜線）

隣地境界線に接近して高い建物を作る時は、図のような規制を受けます。



道路幅員による高さの制限（道路斜線）

建物の高さは、図のように道路の幅員によって規制を受けます。



日陰による中高層建築物の高さの制限

中高層建物（おおむね3階以上）を作る場合には、その建物の周辺の日照条件の悪化を防ぎ、良好な住環境を確保するため、その建物によって生じる日影が一定の基準のもとに規制されます。

