

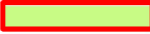



明石市都市計画審議会
事前説明資料
平成28年10月21日
都市整備部区画整理課

① 東播都市計画土地区画整理事業（西明石土地区画土地区画整理事業）
の変更について

西明石土地区画整理事業の変更について

1. 都市計画決定・変更の変遷

西明石土地区画整理事業の都市計画は、昭和37年2月に下図の①の区域で決定されました。その後、昭和44年5月に②の区域を、昭和46年11月に③の区域を、昭和58年1月に④の区域をそれぞれ追加し、全体面積は207.8haで現在に至っています。

決定変更年月日		施行区域面積		施行区域
		追加面積	全体面積	
当初	昭和37年 2月 2日		201.9ha	① 
第1回変更	昭和44年 5月15日	2.0ha	203.9ha	② 
第2回変更	昭和46年11月30日	3.4ha	207.3ha	③ 
第3回変更	昭和58年 1月25日	0.5ha	207.8ha	④ 



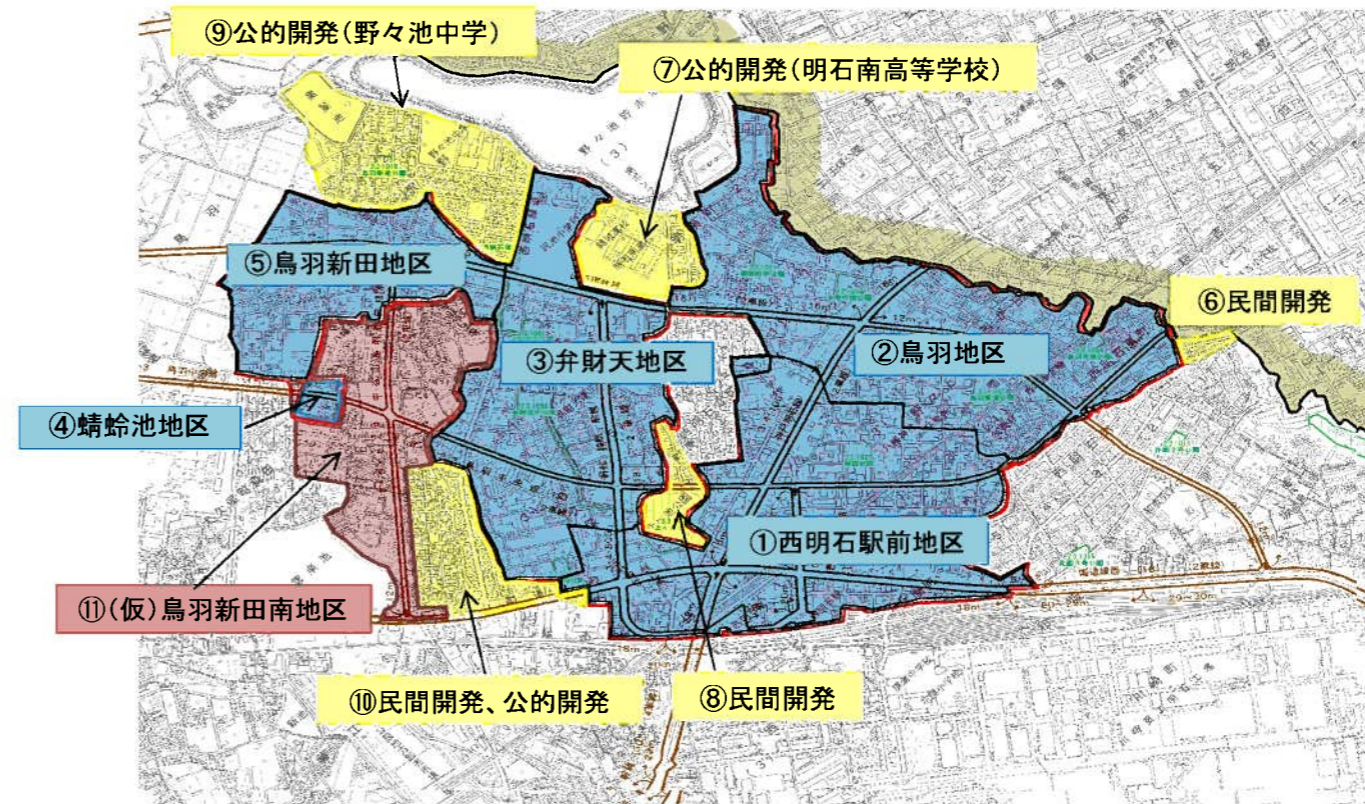
2. 都市計画決定区域内の事業の概要

都市計画決定以降、下記のとおり順次事業が行われました。

⑪の(仮)鳥羽新田南地区は区画整理事業が行われることなく、民間の開発や、個別の道路整備等によって宅地化が進んでいます。

施行時期	地区
昭和37年～昭和54年	土地区画整理事業 ①西明石駅前地区
昭和43年～平成22年	②鳥羽地区
昭和52年～平成20年	③弁財天地区
昭和53年～昭和55年	④蜻蛉池地区
平成5年～事業中	⑤鳥羽新田地区
昭和15年～昭和54年	⑥～⑩民間及び公的開発
事業未着手	⑪(仮)鳥羽新田南地区

事業位置図




* 土地の利用状況



昭和36年撮影 航空写真 (都市計画決定当時)



航空写真(現況) 平成21年撮影

凡例	
	都市計画決定区域

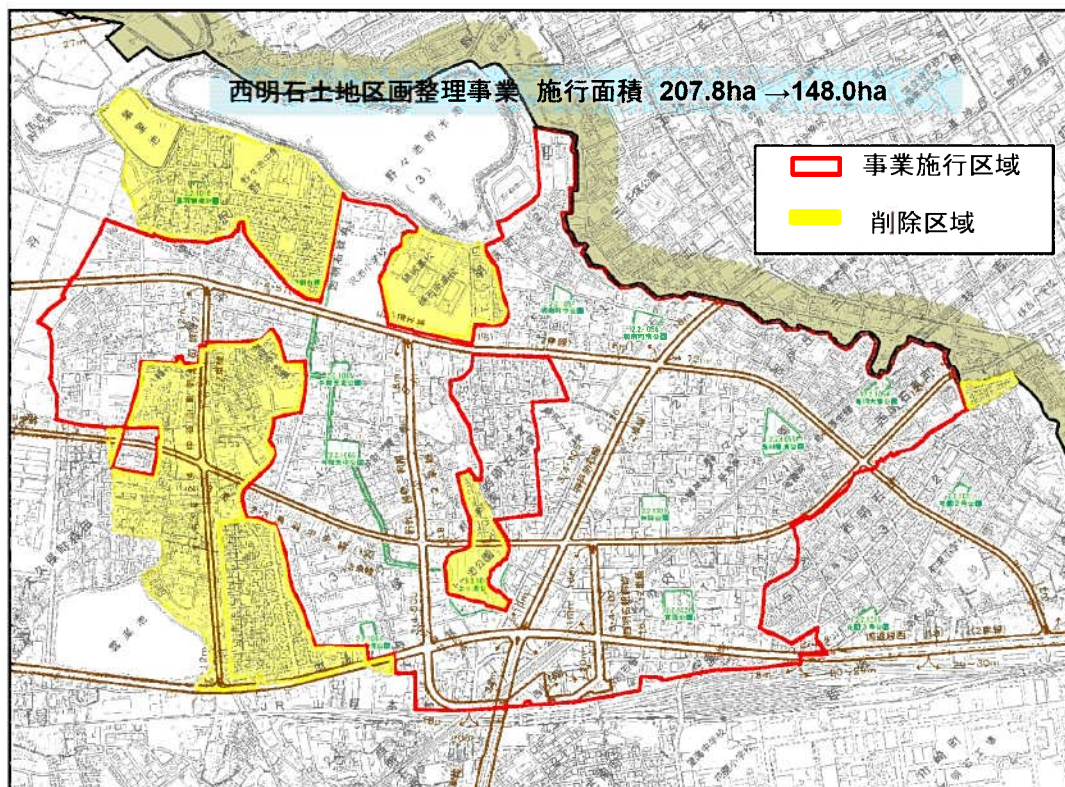
3. 都市計画変更に至る経緯

年 月	内 容
平成18年11月	<p>・国の運用指針が改定される</p> <p>市街地開発事業の都市計画決定が行われてからの時間経過の中で、開発行為等により基盤整備がなされ、市街地開発事業の目的が概ね達成されていると認められる地区については、廃止、縮小もあり得るとしている。</p>
平成23年4月	<p>・明石市都市計画マスタープランが改定される</p> <p>【第4章 地域づくりの方針 4-3 西明石地域(5)地域づくりの方針】の中で「(仮)鳥羽新田南地区における土地区画整理事業の事業化の再検討」を記載している。</p>
平成25年2月	<p>・兵庫県による長期未着手土地区画整理事業の見直しに関する基本的な考え方が示される</p> <p>概ね3年以内に事業化の見込みがない長期未着手土地区画整理事業は、原則として一旦廃止とされている。</p>

* 国や県の指針に基づき、平成24年度に区画整理事業再検討を行った結果、事業の必要性や実現性は低く、また、都市計画法53条の建築制限(地階を有しない木造2階建て)を続けることの地権者の不利益を考慮し、都市計画の廃止を判断。

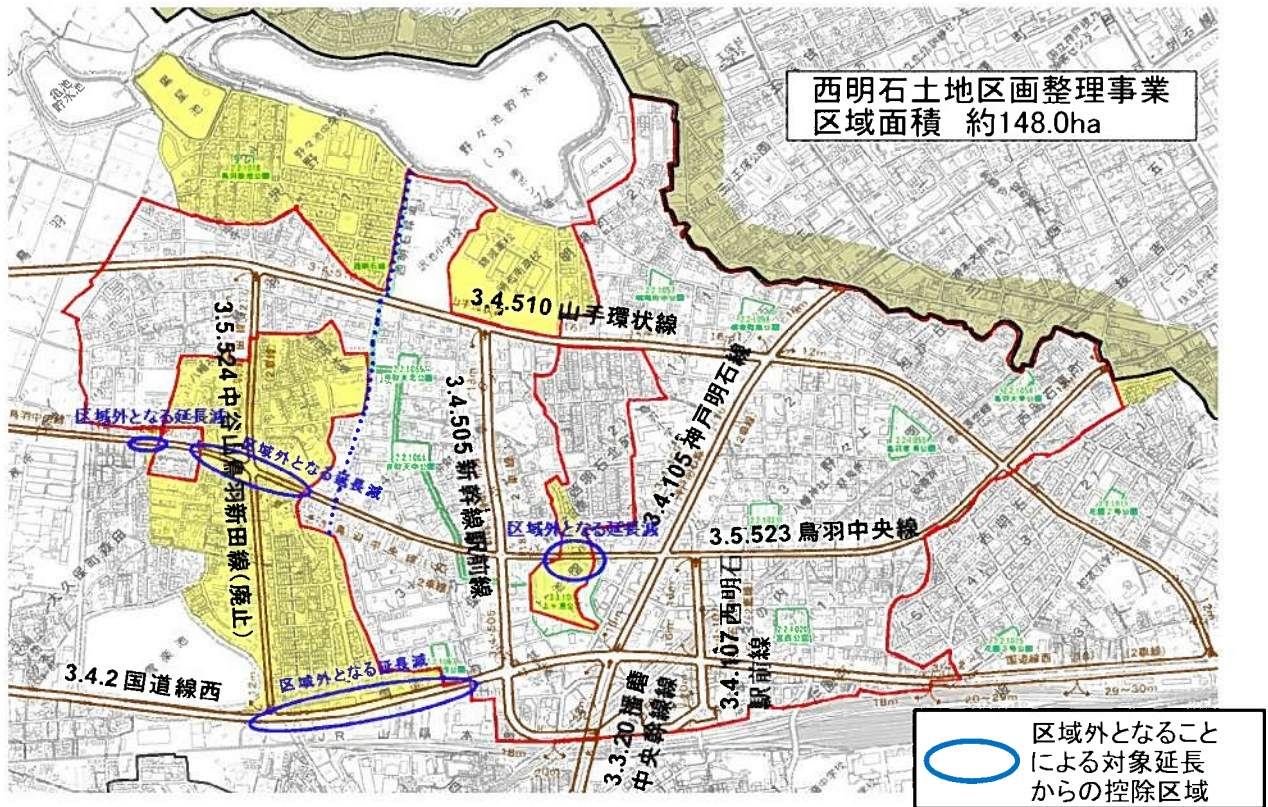
平成25年11月	<p>・地権者アンケートの実施</p> <p>道路、公園については、現状維持を希望する声が多く、区画整理事業による整備を希望される方は少数に留まっている。</p>
平成28年3月	<p>・明石市議会委員会報告</p>
平成28年5月	<p>・地権者説明会</p> <p>現道の改良を望む声はあったが、区画整理事業を進めてほしいという声はなかった。</p>

4. 変更案

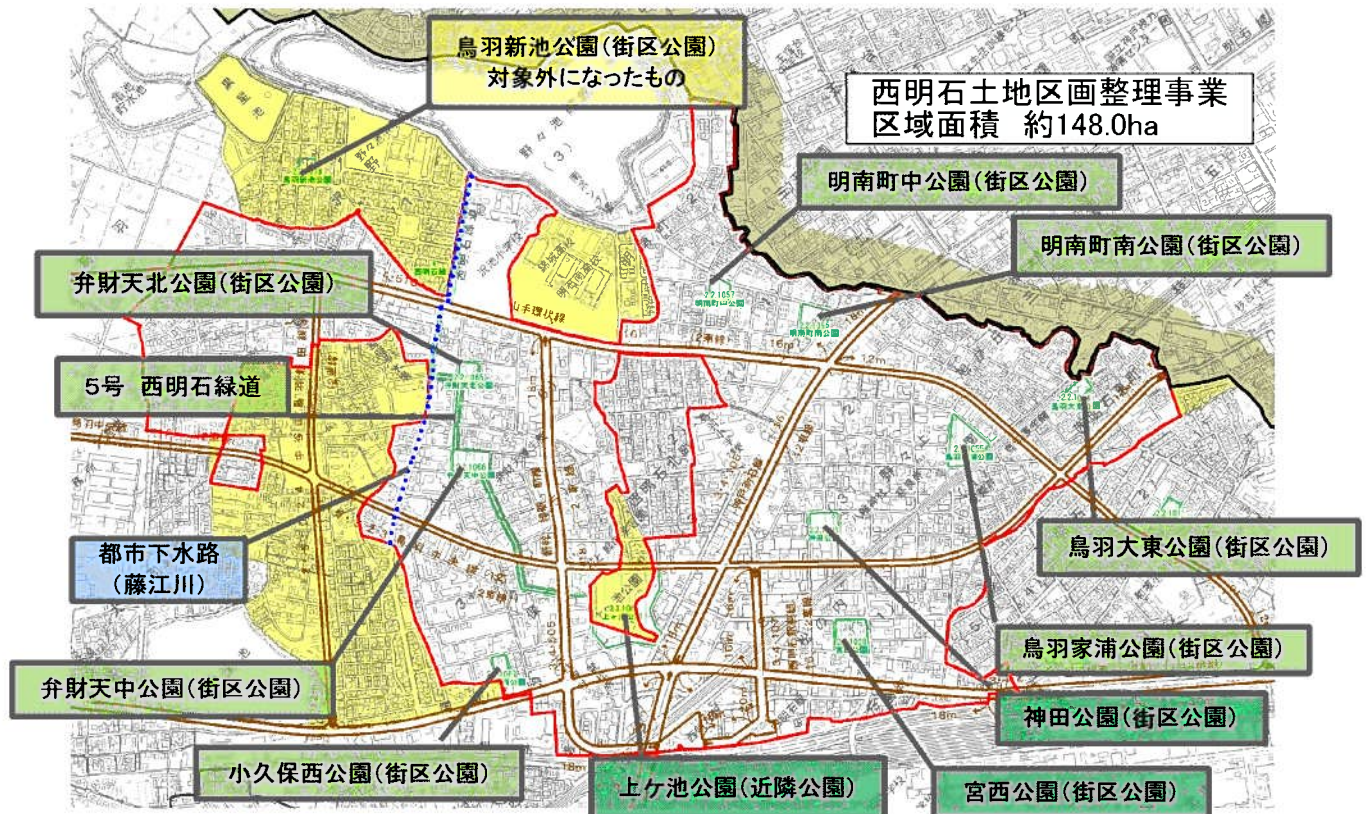


5. 都市計画変更前後の都市計画施設

-都市計画道路



-都市計画公園、都市下水路



6. 今後の予定

年 月	内 容	備 考
平成28年11月	* 兵庫県との協議	
平成28年12月	* 都市計画変更案の法定縦覧(2週間)	
平成29年 1月	* 平成28年度都市計画審議会	都市計画変更案の付議
平成29年 3月	* 都市計画変更告示	

計 画 書

東播都市計画土地区画整理事業の変更（明石市決定）

都市計画西明石土地区画整理事業を次のように変更する。

名 称		西明石土地区画整理事業				
面 積		約 148.0 ha				
公共施設の配置 及び 緑 地	道 路	種 別	名 称	幅 員	延 長	備 考
		幹線街路	3. 4. 2 国道線西	18m	約1,110	都市計画決定
		〃	3. 4. 505 新幹線駅前線	18m	約 960	〃
		〃	3. 4. 105 神戸明石線	16m	約 930	〃
		〃	3. 3. 20 播磨中央幹線	22m	約 180	〃
		〃	3. 4. 107 西明石駅前線	16, 18, 20m	約 530	〃
		〃	3. 4. 510 山手環状線	12, 16m	約2,040	〃
		〃	3. 5. 523 鳥羽中央線	12m	約1,840	〃
	上記街路を骨格とし、標準巾員を6mとし、巾員4m～12mの区画道路を適正に配置する。					
	公 園	種 別	名 称	面積 ha	備 考	
		近隣公園	3. 3. 106 上ヶ池公園	約1.17	都市計画決定	
		街区公園	2. 2. 1056 明南町南公園	約0.34	〃	
		〃	2. 2. 1055 鳥羽家浦公園	約0.57	〃	
〃		2. 2. 1057 明南町中公園	約0.21	〃		
〃		2. 2. 1054 鳥羽大東公園	約0.20	〃		
〃		2. 2. 1021 神田公園	約0.30	〃		
〃		2. 2. 1020 宮西公園	約0.49	〃		
〃		2. 2. 1065 弁財天北公園	約0.17	〃		
〃		2. 2. 1066 弁財天中公園	約0.37	〃		
〃		2. 2. 1067 小久保西公園	約0.17	〃		
緑地		5号 西明石緑道	約0.78	〃		
その他、誘置距離を配慮し、街区公園を2ヶ所を適正に配置し、施行区域の面積に対する公園の総面積の割合は、3%以上を確保する。						
その他の 公共施設	種 別	名 称	延 長	備 考		
	都市下水路	藤 江 川	約850m	都市計画決定		
その他、農業水路も従来の機能を失わないように整備改善する。						

宅地の整備方針	街区は、主として住宅商店建築に適応する形状を計画し、画地については、日照・通風・彩光等を考慮し、土地利用に有効な形状を計画する。標準街区は概ね短辺50m長辺100mとするが、既存集落については現状の、街区を尊重する等、土地利用の計画に基づき適正な整備を図る。
---------	---

「施行区域は計画図表示のとおり」

理 由

別添理由書のとおり

理 由 書

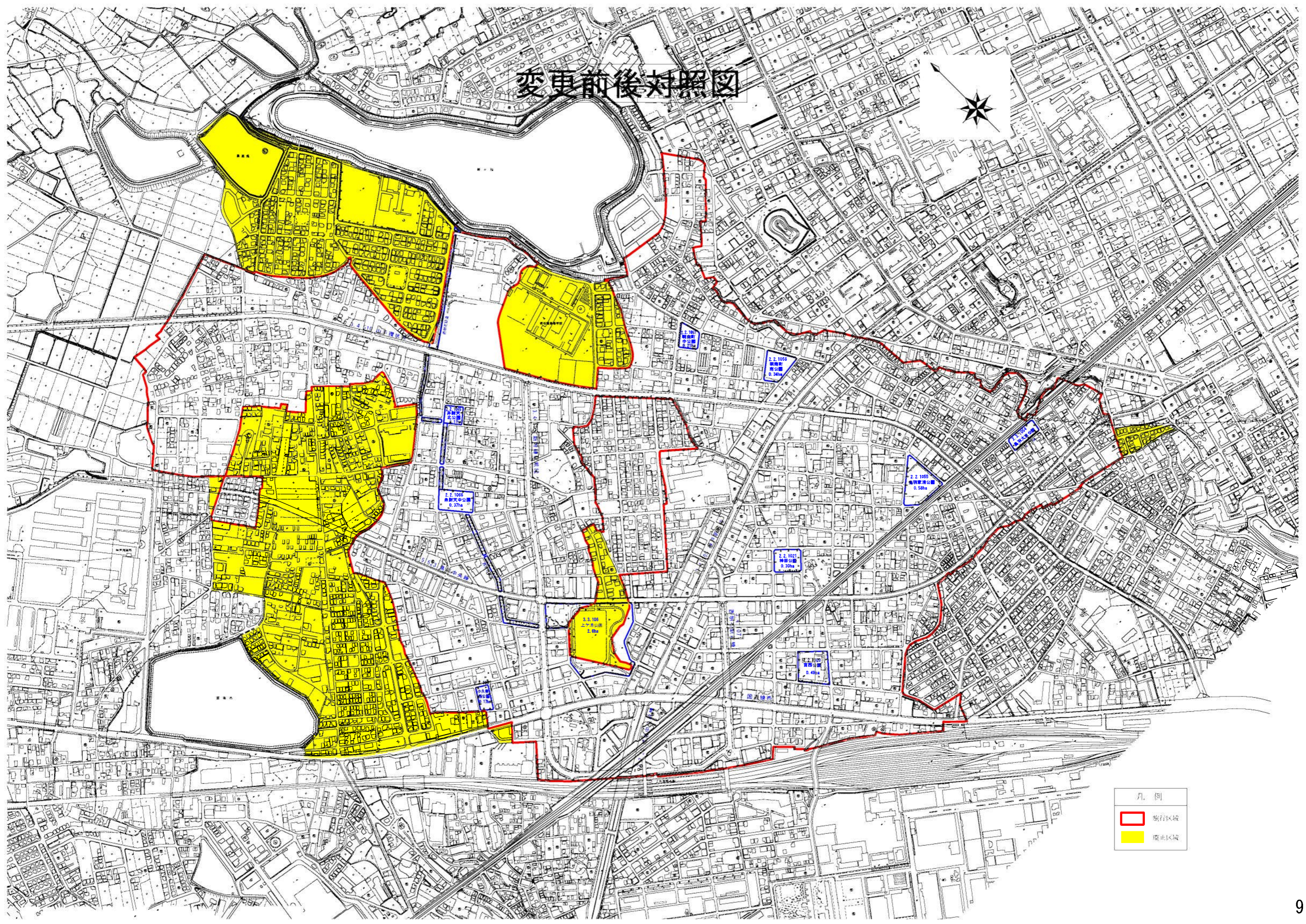
東播都市計画西明石土地区画整理事業は、住宅需要の増加に対応するため宅地の造成を行うとともに、新設される山陽新幹線西明石駅を中心とした都市施設の整備を行うことにより、健全な市街地の造成を図ることを目的として昭和37年に都市計画決定したものである。

これまでに総区域面積207.8haのうち148.0haが事業化されており、残る59.8haの未施行区域においても、民間開発等に合わせて道路や上下水道など一定の公共施設が整備され、宅地利用が進んでいる状況にあることから、土地区画整理事業の必要性、実現性が低下しているため、未施行区域を廃止するものである。

変更前後対照表

		変更前(昭和58年1月25日)				変更後					備考	
名称		西明石土地区画整理事業				西明石土地区画整理事業					変更なし	
面積		約 207.8ha				約 148.0ha					地区の一部廃止	
公共施設の配置	道路	種別	名称	幅員	延長	備考	種別	名称	幅員	延長	備考	区域外となるため対象延長減 表現の変更 一部廃止 区域外となるため対象延長減
		幹線街路	II.1.2 国道線西	18m	約1,570m	都市計画決定	幹線街路	3.4.2 国道線西	18m	約1,110m	都市計画決定	
		"	II.1.6 新幹線駅前線	18m	約 960m	"	"	3.4.505 新幹線駅前線	18m	約 960m	"	
		"	I.3.5 藤江鳥羽線	16~22m	約1,070m	藤江鳥羽線から名称変更	"	3.4.105 神戸明石線	16m	約 930m	"	
		"	II.2.9 西明石駅前線	16~20m	約 530m	"	"	3.3.20 播磨中央幹線	22m	約 180m	"	
		"	II.2.10 山手環状線	12~16m	約2,040m	"	"	3.4.107 西明石駅前線	16, 18, 20m	約 530m	"	
		"	II.3.9 中谷山鳥羽新田線	12m	約 980m	今回廃止	"	3.4.510 山手環状線	12, 16m	約2,040m	"	
		"	II.3.20 鳥羽中央線	12m	約2,170m	"	"	3.5.523 鳥羽中央線	12m	約1,840m	"	
	上記街路を骨格とし、標準巾員を6mとし、巾員4m~12mの区画道路を適正に配置する。						上記街路を骨格とし、標準巾員を6mとし、巾員4m~12mの区画道路を適正に配置する。					
	公園及び緑地	公園	種別	名称	面積 ha	備考	種別	名称	面積 ha	備考	区域外となるため対象面積減 表現の変更 一部廃止	
近隣公園			第16号上ヶ池公園	約2.6	都市計画決定	近隣公園	3.3.106 上ヶ池公園	約1.17	都市計画決定			
児童公園			第29号神田 "	約0.30	"	街区公園	2.2.1056 明南町南公園	約0.34	"			
"			第28号宮西 "	約0.49	"	"	2.2.1055 鳥羽家浦公園	約0.57	"			
"			第26号鳥羽新池 "	約0.10	"	"	2.2.1057 明南町中公園	約0.21	"			
その他、誘置距離を配慮し、児童公園を16ヶ所と緑地を適正に配置し、施行区域の面積に対する公園の総面積の割合は、3%以上を確保する。 区域外となるため対象外 前回変更以降に都市計画決定された公園						"	2.2.1054 鳥羽大東公園	約0.20	"			
						"	2.2.1021 神田公園	約0.30	"			
						"	2.2.1020 宮西公園	約0.49	"			
						"	2.2.1065 弁財天北公園	約0.17	"			
						"	2.2.1066 弁財天中公園	約0.37	"			
						"	2.2.1067 小久保西公園	約0.17	"			
						緑地	5号 西明石緑道	約0.78	"			
その他、誘置距離を配慮し、街区公園を2ヶ所を適正に配置し、施行区域の面積に対する公園の総面積の割合は、3%以上を確保する												
その他の公共施設	その他の公共施設	種別	名称	延長	備考	種別	名称	延長	備考	一部廃止 区域外となるため対象延長減		
		都市下水路	藤江川	約1,200m	都市計画決定	都市下水路	藤江川	約850m	都市計画決定			
その他、農業水路も従来の機能を失わないように整備改善する。						その他、農業水路も従来の機能を失わないように整備改善する。						
宅地の整備方針		街区は、主として住宅商店建築に適応する形状を計画し、画地については、日照・通風・彩光等を考慮し、土地利用に有効な形状を計画する。標準街区はおむね短辺50m長辺100mとするが、既存集落については現状の街区を尊重する等土地利用の計画に基づき適正な整備を図る。				街区は、主として住宅商店建築に適応する形状を計画し、画地については、日照・通風・彩光等を考慮し、土地利用に有効な形状を計画する。標準街区は概ね短辺50m長辺100mとするが、既存集落については現状の街区を尊重する等土地利用の計画に基づき適正な整備を図る。						

變更前後對照圖

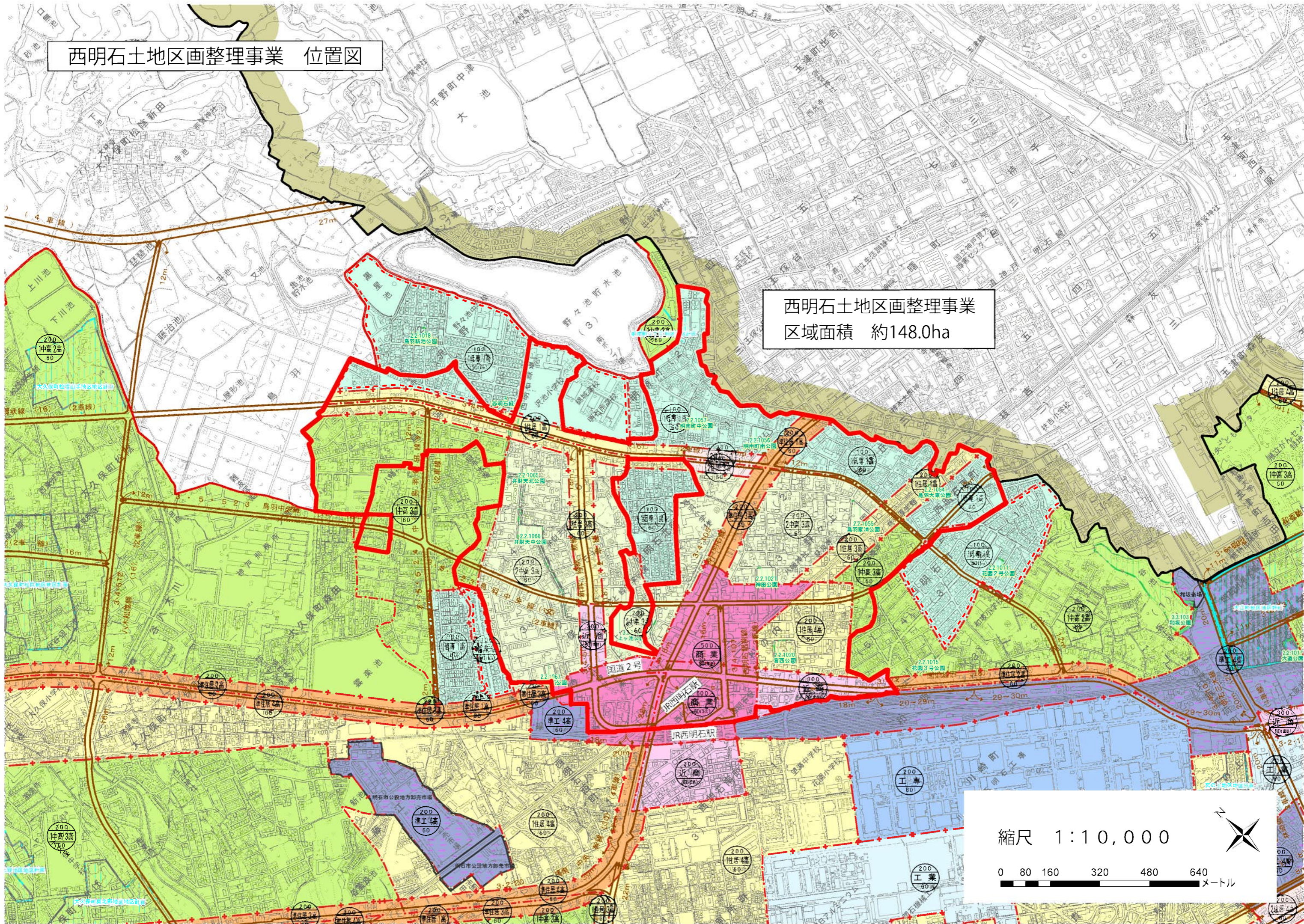


凡例

- 執行區域
- 禁止區域

西明石土地区画整理事業 位置図

西明石土地区画整理事業
区域面積 約148.0ha



縮尺 1:10,000

0 80 160 320 480 640
メートル