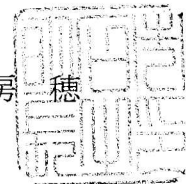


諮問第2号

明 都 諮 第 2 号
2023年(令和5年)1月4日

明石市都市計画審議会
会長 安田 丑作 様

明石市長 泉 房 穂



明石市立地適正化計画の策定について

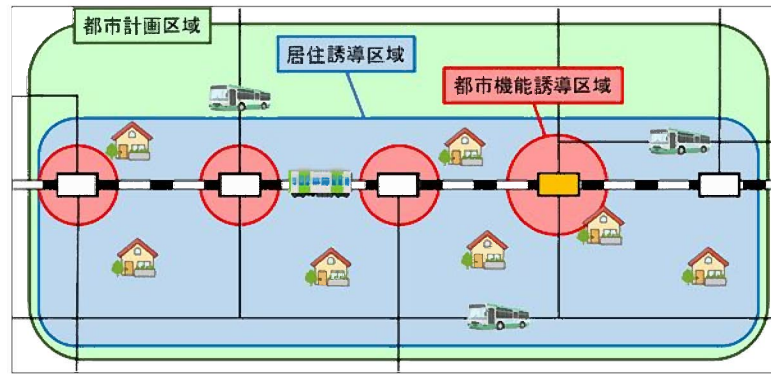
みだしのことについて、都市再生特別措置法第81条第22項の規定により、次のとおり審議会に諮問します。

1 立地適正化計画とは(本編第1章・第2章)

- 策定の背景
 - 【全国的情勢】
 - 人口減少・少子高齢化が急速に進行
 - 経済規模の縮小などによるインフラサービスや商業・医療・福祉といった都市における生活サービス水準の低下が懸念
 - 頻発・激甚化する洪水、津波、土砂災害、地震などの自然災害への対応が急務
 - 【本市の情勢】
 - 現在、良好な居住地が形成されており、10年連続人口増加中も、将来的には人口は緩やかに減少傾向に転じると予測

『誰もが安心・安全に暮らせ、持続可能でコンパクトなまちづくり』を推進

- 立地適正化計画とは
 - 都市計画区域を対象に都市計画法を中心とした従来の土地利用の計画に加え、都市再生特別措置法に基づき自治体が策定する計画
 - 市街化区域内に居住機能を誘導する区域(居住誘導区域)を設定し、居住誘導区域内に医療、保健、子育て、商業、行政の窓口機能などの都市機能を誘導する区域(都市機能誘導区域)、誘導する施設(誘導施設)などを設定
- 明石市立地適正化計画の構成
 - 策定主体 明石市
 - 対象区域 市内全域(都市計画区域)
 - 目標年次 おおむね20年後の2042年度
 - 主な記載事項
 - まちづくり方針
 - 居住誘導区域
 - 都市機能誘導区域
 - 誘導施設
 - 誘導施策
 - 防災指針
 - 目標指標など

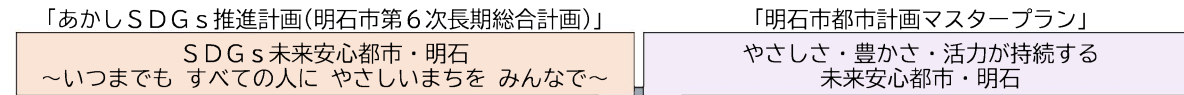


立地適正化計画イメージ図

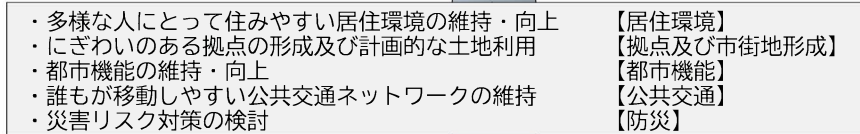
2 まちづくり方針(本編第3章)

- まちづくり方針とは
 - 上位・関連計画の将来像を踏まえ、現在の良好な住環境を維持し、誰もが便利で安心して暮らすことができる持続可能なまちづくりを推進するために設定するまちづくりの基本方針及び居住、都市機能などの誘導方針

【上位計画における将来像】



【本計画で解決すべき課題】



【まちづくりの基本方針】

みんなが快適に暮らすことができる~未来安心都市・明石~

【誘導方針】

- 「誰一人取り残さない」住みよい環境の維持・向上
 - 現在の居住地を踏まえた居住誘導区域の設定
 - 誰もが快適に暮らせる住みよい環境に配慮した居住環境の形成
- 「住み続けたいまち」として本市のさらなる魅力の向上
 - JR・山陽明石駅を中心拠点、地域の中心となる駅を主要地域拠点とした都市機能誘導区域の設定
- 高齢化や多様なライフスタイルに対応した都市構造の構築
 - 中心拠点や主要地域拠点に都市機能を適正に誘導
 - 公共施設の集約や複合化
 - 円滑な公共交通ネットワークの維持
- 災害弱者の増加などを踏まえた災害に強い都市構造への転換
 - 防災だけでなく減災についての施策の確認
 - 徒歩や自転車で移動しやすい拠点の形成

3 居住誘導区域(本編第4章)

- 居住誘導区域とは
 - 市街化区域内において、一定エリアで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、居住を誘導すべき区域
- 区域の設定
 - 本市は、大部分が市街化区域で、人口密度や交通利便性が高く、既に「住みたいまち」としての住宅基盤づくりが進み、将来も大幅な人口減少が見込まれないことから、基本的に市街化区域全域を居住誘導区域に設定し、居住区域の現状維持を図る
 - 各種法令、都市計画運用指針に示された基本的な考え方、市街地状況などを勘案し、設定
 - 都市公園など関係法令で住宅の建築が制限されている区域は、居住誘導区域内でも住宅の建築は不可【居住誘導区域に含まない区域】
 - ◆市街化調整区域 ◆保安林の区域 ◆土砂災害特別警戒区域 ◆工業専用地域 ◆特定工場用地

4 都市機能誘導区域(本編第5章)

- 都市機能誘導区域とは
 - 居住誘導区域内において、中心拠点や主要地域拠点に都市機能を誘導・集約することにより、サービスの効率的な提供が図られるよう都市機能を誘導すべき区域
- 区域の設定
 - 施設の立地状況、公共交通、大型プロジェクトなどの現状及び将来見通し、上位・関連計画における拠点形成の考え方などを勘案し、設定

地域	拠点(拠点の種類)
明石東部地域	JR・山陽明石駅(中心拠点) JR朝霧駅(主要地域拠点)
西明石地域	JR西明石駅(主要地域拠点)
大久保地域	JR大久保駅(主要地域拠点)
魚住地域	JR魚住駅(主要地域拠点)
二見地域	山陽東二見・西二見駅(主要地域拠点)

【範囲設定】

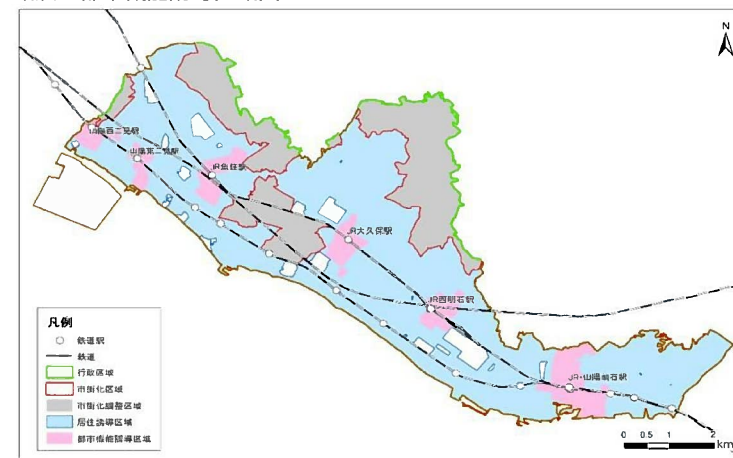
設定の考え方	具体的な設定基準
徒歩、自転車などにより容易に移動できる範囲	・拠点となる駅から半径800mを目安とした区域
一定程度の都市機能が充実している範囲	・商業地域又は近隣商業地域に該当する区域 ・主要な公共公益施設、大規模商業施設などが立地する区域

5 誘導施設(本編第5章)

- 誘導施設とは
 - 居住者の利便性の向上が図られるよう、都市機能誘導区域ごとに立地を維持・誘導すべき都市機能増進施設
- 誘導施設の種類・都市機能誘導区域ごとの設定
 - 都市機能誘導区域ごとに地域特性、今後の施設整備予定などを踏まえ、設定

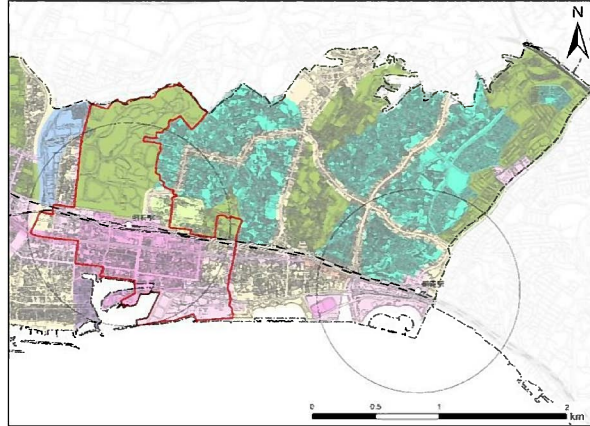
機能	誘導施設の種類	施設例	明石東部地域	西明石地域	大久保地域	魚住地域	二見地域
行政	行政窓口機能を有する施設	市民センター、サービスコーナー	○	○	○	○	○
保健	保健施設	保健所			○		
子育て	子育て支援施設	児童相談所、こども広場	○		○		
商業	大規模商業施設	大型ショッピングセンター	○		○		○
医療	地域医療支援病院	市民病院、医療センター	○		○		
教育・文化	社会教育施設	図書館、博物館等	○	○	○	○	○
	文化・交流施設	市民会館等	○	○	○	○	

<参考図> 居住誘導区域及び都市機能誘導区域図

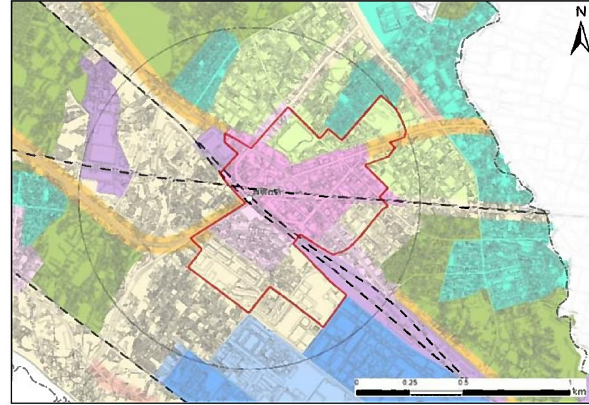


明石市立地適正化計画(案)概要版(2/2)

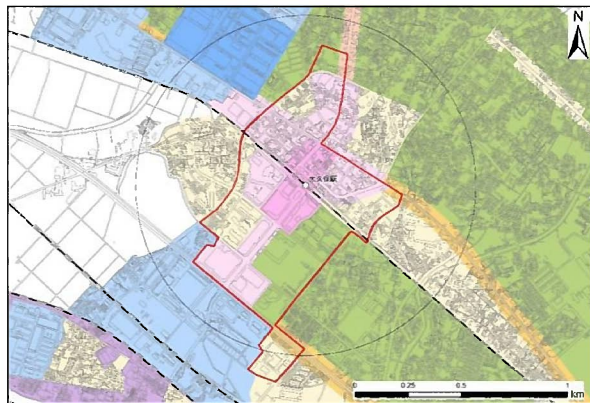
<参考図>各地域の都市機能誘導区域図
明石東部地域(JR・山陽明石駅周辺、JR朝霧駅周辺区域)



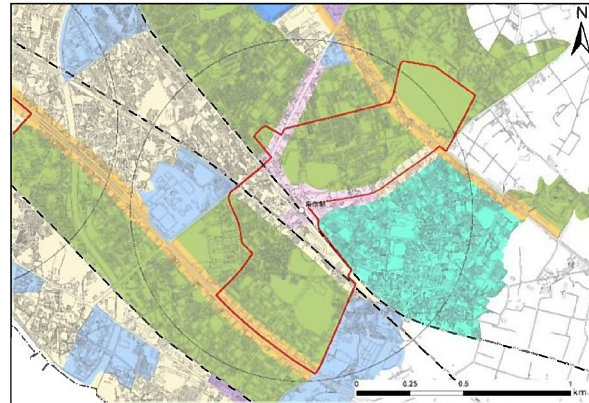
西明石地域(JR西明石駅周辺区域)



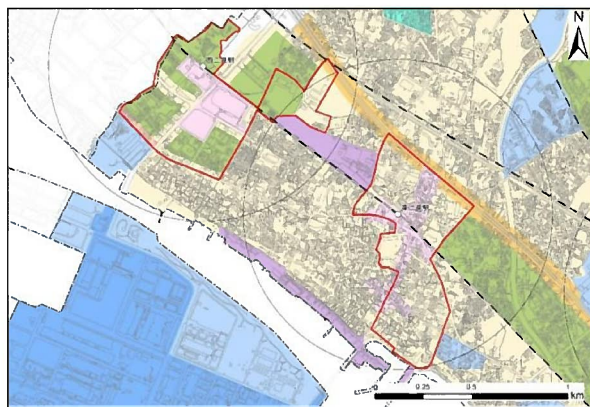
大久保地域(JR大久保駅周辺区域)



魚住地域(JR魚住駅周辺区域)



二見地域(山陽東二見駅、山陽西二見駅周辺区域)



凡例

- 行政区域
- 都市機能誘導区域
- 駅周辺800m
- 鉄道駅
- 鉄道
- 道路
- 第一種低層住居専用地域
- 第一種中高層住居専用地域
- 第二種中高層住居専用地域
- 第一種住居地域
- 第二種住居地域
- 準住居地域
- 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

7 届出制度(本編第7章)

- 届出制度とは
 - 居住誘導区域外の**住宅開発などの動き**や都市機能誘導区域内外の**誘導施設の整備の動き**を把握するための制度
 - 対象となる行為に着手する日の30日前までに届出が必要

- 届出の対象

【住宅(戸建て住宅、共同住宅及び長屋等の用に供する建築物)】(寄宿舎や老人ホームは含みません)

対象となる区域	対象となる行為	
居住誘導区域外	(開発行為)	3戸以上の住宅の建築目的の開発行為 1,000㎡以上の規模の1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為
	(建築行為)	3戸以上の住宅を新築する場合 建築物の改築又は用途を変更し、3戸以上の住宅とする場合

【誘導施設】

対象となる区域	対象となる行為	
都市機能誘導区域外	(開発行為)	誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為
	(建築行為)	誘導施設を有する建築物を新築する場合 建築物を改築又は用途を変更し、誘導施設を有する建築物とする場合
都市機能誘導区域内	誘導施設を休止又は廃止する場合	

8 防災指針(本編第8章)

- 防災指針とは
 - 頻発・激甚化する自然災害に対応するため、居住や都市機能の誘導と併せて、**自然災害に対する防災に関する機能確保を図るための指針**

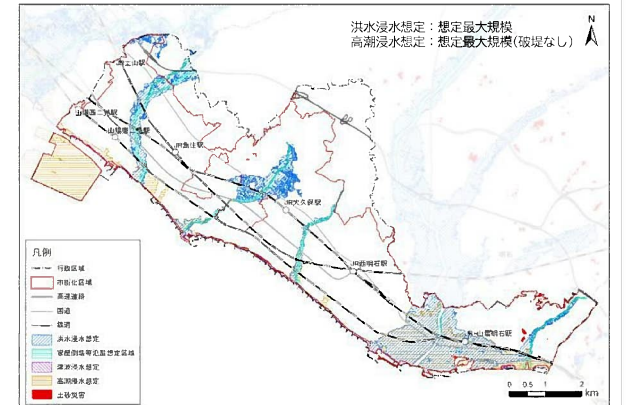
【防災上の課題】

- 本市の広い範囲で洪水や高潮の浸水想定区域が指定されているが、津波や土砂災害の被害想定箇所はごく一部
- 災害の危険性の高いエリアにおいて、**防災、減災の観点から災害に強いまちづくりを進めることが必要**

- 災害リスクの周知
- 適切な避難誘導や避難路の確保
- 避難施設機能の維持・向上
- 災害時要援護者への適切な支援

【防災まちづくりの将来像】

**災害リスクを知り 市民とともに築く
防災・減災のまちづくり**



災害リスクエリア図

- 具体的な取組
 - 上位計画「あかし安全のまちづくり計画」、関連計画「明石市地域防災計画(明石市水防計画)」の取組に即して推進
 - 取組については、平常時から常に備えておくべき事項であるため、具体的な実施期間を設けず、継続的に検討、改善

- ◆災害リスクの周知
 - 災害リスクに関する情報の共有、複数の通信手段の確保など

- ◆避難誘導や避難所等の充実
 - 市民の避難行動の支援、要配慮者のための避難環境の整備など

- ◆災害に強いまちづくり
 - 安全な市街地の整備、総合的な浸水対策の実施など

6 誘導施策(本編第6章)

- 誘導施策とは
 - まちづくりの基本方針や誘導方針の実現に向けて、居住誘導区域への住居の誘導、都市機能誘導区域への都市機能の誘導及び各区域を結ぶ公共交通ネットワークの形成を実現するために**推進する施策**
- 具体的な取組
 - 上位計画「あかしSDGs推進計画」とともに策定された「あかしSDGs前期戦略計画(明石市まち・ひと・しごと創生総合戦略(第2期))」における取組に則して推進

①居住誘導に関する施策

- 安全で快適な市街地環境の整備、良好な住環境づくりなど

②都市機能誘導に関する施策

- 公共施設配置の適正化、子育て支援など

③公共交通等に関する施策

- 公共交通ネットワークの維持、交通安全対策の充実など

④防災に関する施策

- 災害リスクの周知・監視体制の強化、避難誘導や避難所等の充実など

9 目標指標と進行管理(本編第9章)

- 目標指標
 - 本計画の計画期間をおおむね20年間(目標年度：2042年度)と設定しており、誘導施策の進捗状況、その効果などを把握するため、**定量的な4つの目標指標**を設定

目標指標	現況値	目標値
①居住誘導区域内の人口密度	78.4人/ha	78.4人/ha
②都市機能誘導区域内の誘導施設数	25施設	25施設
③公共交通利用圏	91.8%	90%以上
④避難所・避難場所の避難圏域の人口割合	99.7%	99.7%

- 進行管理

- 社会経済情勢の変化や上位・関連計画の改定、誘導施策の進捗状況などに応じて、**おおむね5年ごとに計画を見直す**

計画素案からの主な修正点

ページ	修正内容	修正理由
6	1.4 目標年次を年度表示に修正 2043年→2042年度	都市計画マスタープランと整合させるため
26	4.1 居住誘導区域の説明部分に、関係法令等で住宅の建築が制限されている区域について追記	居住誘導区域内であっても、例えば公園は都市公園法により住宅は建てられないことを明記するため
39	5.1.3 立適の拠点分類の文言修正 地域/生活拠点→主要地域拠点	都市計画マスタープランの表現と混同させないため
52	6.3 誘導施策の実施期間を追記。	近畿地方整備局からの指摘
82	8.7（防災の）具体的な取組の実施期間等を追記。	近畿地方整備局からの指摘