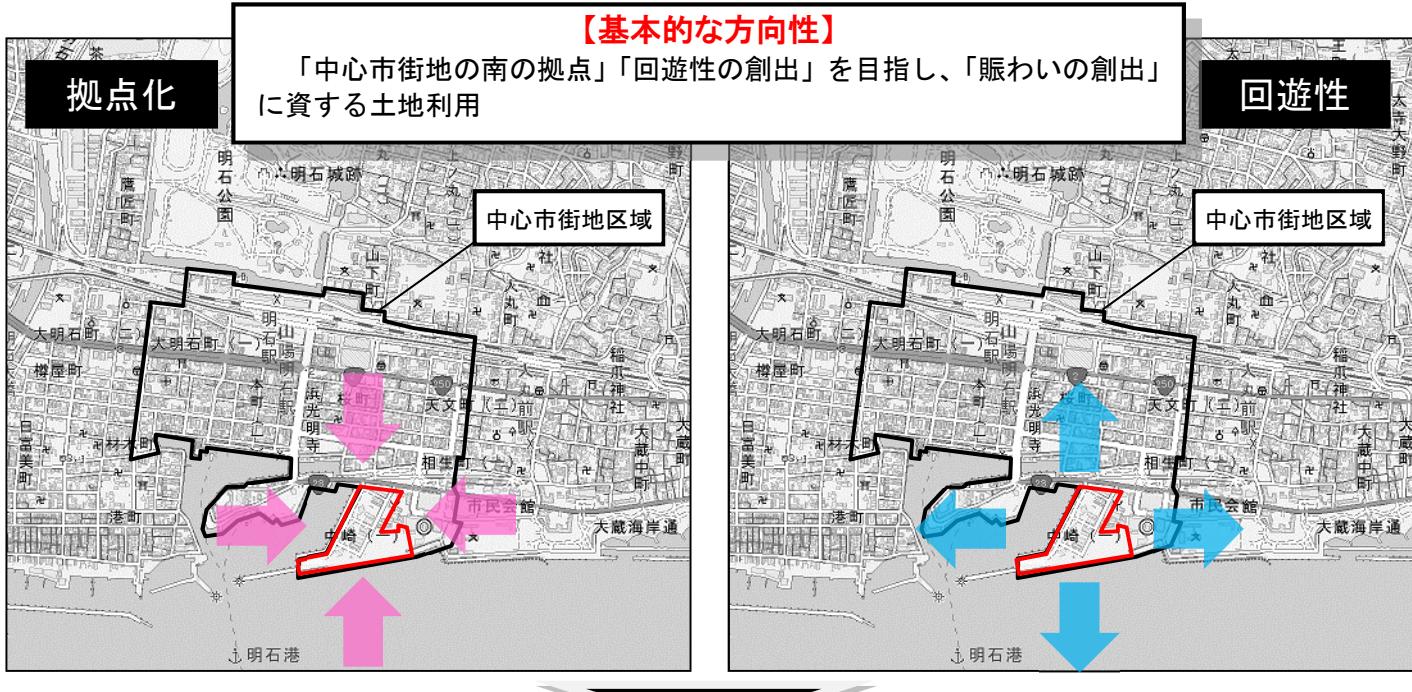


## 1. 土地利用の考え方と導入機能

### (1) 検討の流れ

第2回委員会において、再開発の基本的な方向性を確認した。また、「課題への対応」、「強み弱みを踏まえること」などの意見を踏まえ、SWOT分析を行うことで、土地利用の考え方を整理した。併せて、第2回委員会で挙げた、計画地に要請される23項目の機能を、土地利用の考え方毎に分類した。



### 【SWOT分析】

計画地及びその周辺の強み(S)、弱み(W)、機会(O)、脅威(T)をそれぞれ抽出した。

そして、「強み(S) × 機会(O)」、「弱み(W) × 機会(O)」など、要素を掛け合わせることで、土地利用の考え方を導き出した。

### 【土地利用の考え方】

- ①明石の特産を活かした多くの人々を惹きつける賑わい空間の形成
- ②明石海峡の風光明媚な環境と触れ合える場の提供
- ③明石と来訪者を結びつける滞在・滞留拠点の創出
- ④中心市街地との回遊を促す交通・観光ネットワークの形成
- ⑤みなどの機能を活かした海上周遊及び海上交通機能の強化
- ⑥住環境の充実や災害への安全安心の確保に配慮した空間づくり

①～⑥の考え方は、再開発の基本的な方向性にも合致しており、SWOT分析により導き出した土地利用の考え方は妥当であると考えられる。

### 【導入機能】

計画地に要請される23項目の機能を、土地利用の考え方①～⑥のうち、該当するものに分類。

## (2) SWOT 分析

計画地及びその周辺における、強み・弱み・機会・脅威について、下記のとおり抽出した。

【強み(Strength)】
1. 暖暖で中心市街地に近接した優れた立地条件 気候が暖暖で、明石駅から約 700m、中心市街地に近接しており、国道 28 号に接する優れた立地条件である。
2. 明石海峡に面した良好な場 明石海峡に面し、水域に囲まれた良好な景観を眺められる場である。
3. 魚介類の水揚場に近接 新鮮な魚介類を水揚げする西外港地区に近接する場である。
4. 周辺に観光施設が点在 魚の棚商店街、明石城、大蔵海岸公園、明石ほんまち三白館、中崎公会堂等が、周辺に点在している。
5. 分譲マンションが完売 駅前の新築マンションが即売するなど、分譲が堅調に進んでいる。
6. 大規模な開発空間 中心市街地において、ほぼ唯一残された大規模な開発空間である。

【機会(Opportunity)】
A. 市制 100 周年、明石城築城 400 周年 平成 31 年に市制 100 周年及び明石城築城 400 周年を迎える。
B. 駅前再開発による誘客 明石駅前南地区再開発が段階的に完成してきており、今後とも誘客の増加が期待されている。
C. 中心市街地の人口増加 中心市街地の人口が増加傾向である。
D. 淡路島へのサイクリストの増加 明石と淡路島を結ぶジェノバラインにおける自転車輸送台数が堅調に増加している。
E. 瀬戸内海のクルーズ需要の増加 明石海峡や瀬戸内海のクルーズ需要が増加傾向。
F. マンション開発の増加 計画地周辺のマンション開発が増加している。
G. 食に対する安全・安心の高まり 東京築地市場の移転問題など、食への安全・安心に関心が高まっている。
H. 価値観の変化 人々の価値観が変化し、モノより心の豊かさが求められる傾向。(体験型、エコ・本物志向など)

【弱み(Weakness)】
(1). 中心市街地からのアクセスが弱い 中心市街地から計画地へのアクセスは、歩道が未整備の区間がある。
(2). 駐車場不足 中心市街地も含め、大型観光バス等の駐車場が不足している。
(3). 広域圏からの自動車アクセスが弱い 第 2 神明道路から距離があるため、自動車でのアクセスに時間を要する。
(4). 滞在時間が短い 明石への来訪者の特性としては、日帰客が多く、滞在時間が短い。
(5). 周辺施設整備との連続性・連携が不足 来訪者の要求が明石駅前及び魚の棚等の交通結節点周辺で完結している。
(6). 親水空間が少ない 親子やリタイア層の憩いの場となる親水空間が少ない。
(7). 観光行政との連携に工夫の余地あり まちづくりを検討する上で、観光施策をうまく取り込めていない。

【脅威(Threat)】
a. 神戸港等との競合 計画地の周辺に位置する神戸港や明石海峡周辺における臨海部の開発地区との競合が懸念される。
b. 少子高齢化による交流人口の減少 人口減少や少子高齢化の進展により、明石を訪れる交流人口の減少が懸念される。
c. 災害時に浸水の可能性 ハザードマップによると、河川の氾濫、高潮時に浸水する可能性がある。
d. 定期船の利用客の減少 定期船利用者数が年々減少している。
e. シティーセールスの競争激化 東京一局集中や人口減少社会を迎える、各都市が人口流出を抑え、UIJ ターンや来訪者を取り込むべく、魅力発信に努めており、競争が激化している。

## (3) SWOT のクロス分析による戦略イメージ

	機会(Opportunity)	脅威(Threat)
強み(Strength)	強みを活かし、機会をモノにする (積極的戦略)	強みを活かし、脅威を避ける (段階的施策)
弱み(Weakness)	弱みを克服し、機会を逃さない (弱点補強)	弱みを克服し、脅威を最小限にする (防衛策)

### (4) 各要素から導き出される戦略 (土地利用の考え方)

各要素の掛け合わせ		戦略 (土地利用の考え方)
積極	3, 6-B, G 3. 魚介類の水揚場に近接 6. 大規模な開発空間 B. 駅前再開発による誘客 G. 食に対する安全・安心の高まり	①明石の特産を活かした多くの人々を惹きつける賑わい空間の形成
段階	3-a, e 3. 魚介類の水揚場に近接 a. 神戸港等との競合 e. シティーセールスの競争激化	②明石海峡の風光明媚な環境と触れ合える場の提供
防衛	(4), (5), (7)-b (4). 滞在時間が短い (5). 周辺施設整備との連続性・連携が不足 (7). 観光行政との連携に工夫の余地あり b. 少子高齢化による交流人口の減少	③明石と来訪者を結びつける滞在・滞留拠点の創出
積極	2-B, H 2. 明石海峡に面した良好な場 B. 駅前再開発による誘客 H. 価値観の変化	④中心市街地との回遊を促す交通・観光ネットワークの形成
防衛	(4), (6)-a, e (4). 滞在時間が短い (6). 親水空間が少ない a. 神戸港等との競合 e. シティーセールスの競争激化	⑤みなとの機能を活かした海上周遊及び海上交通機能の強化
積極	4, 6-A, B 4. 周辺に観光施設が点在 6. 大規模な開発空間 A. 市制100周年、明石城築城400周年 B. 駅前再開発による誘客	⑥住環境の充実や災害への安全安心の確保に配慮した空間づくり
段階	4, 6-b 4. 周辺に観光施設が点在 6. 大規模な開発空間 b. 少子高齢化による交流人口の減少	
補強	(1), (2), (3)-B, D, E (1). 中心市街地からのアクセスが弱い (2). 駐車場不足 (3). 広域圏からの自動車アクセスが弱い B. 駅前再開発による誘客 D. 淡路島へのサイクリストの増加 E. 瀬戸内海のクルーズ需要の増加	
積極	1-E, H 1. 暖暖で中心市街地に近接した優れた立地条件 E. 瀬戸内海のクルーズ需要の増加 H. 価値観の変化	
段階	2-d 2. 明石海峡に面した良好な場 d. 定期船の利用客の減少	
積極	1, 5-C, F 1. 暖暖で中心市街地に近接した優れた立地条件 5. 分譲マンションが完売 C. 中心市街地の人口増加 F. マンション開発の増加	
段階	6-c 6. 大規模な開発空間 c. 災害時に浸水の可能性	

### (3) 導入機能の分類

第2回委員会で整理した計画地に要請される23項目の機能について、「機能は幅広く残した方がいい」等の意見を踏まえ、導入機能として、土地利用の考え方①～⑥のうち、該当するものに分類した。

導入機能	①	②	③	④	⑤	⑥
(1) 明石でとれた魚の飲食や市場を兼ね備えた食機能	○		○	○		
(2) 明石の海産物、特産品、お土産等の地域物産の販売機能	○		○	○		
(3) カフェ・酒場機能	○		○	○		
(4) 「魚を楽しむまち・明石」の観光資源の体験機能	○		○	○		
(5) 釣り機能		○	○			
(6) 水族館等の明石に生息する生物の展示機能	○	○	○			
(7) ヨットハーバーやマリーナなどのマリンレクリエーション機能	○	○	○		○	
(8) クルーズ機能	○	○	○	○	○	
(9) 風光明媚な明石海峡を享受できるキャンプ機能	○	○	○			
(10) 明石海峡や航行船舶を眺められる眺望機能	○	○	○			○
(11) 風光明媚な環境を活かした親水広場機能	○	○	○			○
(12) 近隣住民を対象とした公園機能						○
(13) 多様なスポーツが体験できる運動機能			○			○
(14) マンションや住宅等の住居機能						○
(15) 明石海峡を望むことができるホテルなどの宿泊機能	○	○	○			
(16) 飲食施設や駐車場を兼ね備えた道の駅機能	○	○	○			
(17) 船舶やサイクリングと連携した市内回遊の滞在・拠点機能		○	○	○	○	
(18) 観光客を対象とした市内周遊の促進機能	○		○	○	○	
(19) ショッピング機能	○		○			
(20) イベント開催の場としての利活用機能	○	○	○			
(21) アミューズメント機能	○	○	○			
(22) 展示・学習機能			○			
(23) その他機能						

### <土地利用の考え方>

- ① 明石の特産を活かした多くの人々を惹きつける賑わい空間の形成
- ② 明石海峡の風光明媚な環境とふれあえる場の提供
- ③ 明石と来訪者を結びつける滞在・滞留拠点の創出
- ④ 中心市街地との回遊を促す交通・観光ネットワークの形成
- ⑤ みなとの機能を活かした海上周遊及び海上交通機能の強化
- ⑥ 住環境の充実や災害への安全安心の確保に配慮した空間づくり

#### (4) 土地利用の考え方と導入機能イメージ

##### ①明石の特産を活かした多くの人々を惹きつける賑わい空間の形成

明石らしさの象徴である「魚」を中心とした明石の特産を活用し、飲食や買い物、魚に関する体験機能の導入を目指すことにより、明石市民や市外からの来訪者など多くの人々を呼び込む賑わい空間を形成する。

また、魚の棚商店街との棲み分けや機能の補完など連携を図ることにより、中心市街地と一体となった賑わいの創出を目指す。

##### ＜導入機能イメージ＞

###### ◆明石でとれた魚の飲食や市場を兼ね備えた食機能

魚の棚商店街や水産物部分場等において明石で水揚げされた魚を購入し、明石海峡を眺められる場所において「浜焼き」により食することができる機能の導入など、「魚」の飲食や物販を楽しめる場の形成を目指す。



写真1 魚の棚商店街



写真2 魚貝を浜焼きできる施設(和歌山下津港)

(出典) <http://www.kuroshioichiba.co.jp/umidoko.html>

###### ◆「魚を楽しむまち・明石」の観光資源の体験機能

明石でとれる魚について、せり場の体験・見学や漁業・調理風景を学習できる場等を確保することにより、親子で魚について学びながら楽しむことができる明石ならではの体験機能の導入について検討する。



写真3 セリ見学風景(神奈川県小田原魚市場)  
(出典) <http://odawara-hakone.net/2013/archives/13>



写真4 魚の調理風景(明石浦漁協)  
(出典) : <http://www.akashiura.or.jp/shime/>

##### ＜その他の導入機能例＞

- ◆明石の海産物、特産品、お土産等の地域物産の販売機能
- ◆カフェ・酒場機能
- ◆ショッピング機能
- ◆イベント開催の場としての利活用機能
- ◆アミューズメント機能

## ②明石海峡の風光明媚な環境と触れ合える場の提供

明石海峡に面する良好な立地特性を活かして、釣り、マリンレクリエーション、散策および眺望など、海との多様なかかわりができる憩いの場の形成を目指す。

大蔵海岸等と連携を図りながら、地域全体として明石海峡との面的なかかわりを創出する。

### ＜導入機能イメージ＞

#### ◆釣り機能、ヨットハーバー等のマリンレクリエーション機能

明石海峡に面し、駅からも近い良好な立地条件を活かして、海釣りができる場やヨット等の発着機能の提供、および海水浴ができる大蔵海岸公園等との連携を図り、多様なマリンレクリエーションを楽しむことができる場の提供を目指す。



写真5 大蔵海岸公園における海水浴の様子

(出典) <http://www.kobe-j.co.jp/okura>

#### ◆明石海峡や航行船舶の眺望機能、親水広場機能

明石海峡大橋や航行する船舶を眺められる既存の展望公園の有効活用や、水際線のプロムナード化等による親水機能の導入など、明石港の水辺が一体となった親水空間の形成へ取り組む。



#### ＜その他の導入機能例＞

- ◆水族館等の明石に生息する生物の展示機能
- ◆風光明媚な明石海峡を享受できるキャンプ機能

### ③明石と来訪者を結びつける滞在・滞留拠点の創出

明石を訪れた人々が地域の文化・歴史と触れ合う機会を創出するため、明石への滞在や中心市街地への回遊を促す滞在・滞留拠点の形成を目指す。

東外港地区のみならず、中心市街地も含めた明石と面的にかかわることができるように、来訪者に対する滞在・滞留機能及び周辺地域の文化・歴史についての案内・情報発信機能の導入や、市民に対する生活や暮らしに関する情報提供機能の導入を目指す。

#### ＜導入機能イメージ＞

##### ◆飲食施設や駐車場を兼ね備えた道の駅機能

##### ◆船舶やサイクリングと連携した市内回遊の滞在・滞留拠点機能

古くから交通の要衝の地である明石は、電車、自動車、船舶など多様な手段によりアクセスできる場所であるため、周辺地域より人々を呼び込むための道の駅、海の駅機能や明石の文化・歴史の情報提供機能を導入することにより、地域と来訪者を結びつける滞在・滞留拠点の創出を目指す。

また、市街地で来訪者が観光を楽しんでいる間の大型観光バスの待機場(駐車場)としても活用できるようにする。



写真 10 港に整備された道の駅(八幡浜港)  
(出典) <http://www.michi-no-eki.jp/>



写真 11 海の駅(おのみち海の駅)  
(出典) <http://uminoeki.onoport.jp/>

##### ◆明石海峡を望むことができるホテルなどの宿泊機能

明石海峡を前面に望むことができる良好な立地条件であるため、地域に滞在しながら、明石海峡の気候温暖な環境を享受できるよう、ホテルなどの宿泊機能の導入を検討する。

##### ◆展示・学習機能

明石海峡の地理や魚など、明石市にまつわる情報の提供施設の導入を目指す。



写真 12 海辺に整備されたホテル(和歌山下津港)



写真 13 情報コーナー(浜名湖体験学習施設ウオット)  
(出典) <http://ulotto.entetsuassist-dms.com/>

#### ④中心市街地との回遊を促す交通・観光ネットワークの形成

陸・海による多様なアクセスの結節点に加え、市街地への円滑なアクセスを確保することにより、中心市街地との回遊を促す交通・観光ネットワークの形成を目指す。

アクセスは、自動車(観光バス)、自転車、船舶、徒歩など多様な移動手段が想定されることから、錯綜しないよう安全で快適な動線を確保する。

##### ＜導入機能イメージ＞

###### ◆多様な交通手段によるアクセスの結節点の形成

電車、自動車、自転車や船舶など、明石へは多様な交通手段によるアクセスが想定されるため、それらの結節点としての機能の確保を目指す。

例えば、淡路島へ向かうサイクリストや海岸沿いの播磨サイクリングロードなど人の流れを生み出すことや、駐輪場の設置、自動車や電車(駅より徒歩)で来訪した観光客が気軽にクルーズ船を利用できるなど、各交通手段の連結を円滑にすることにより、回遊性を向上させる。



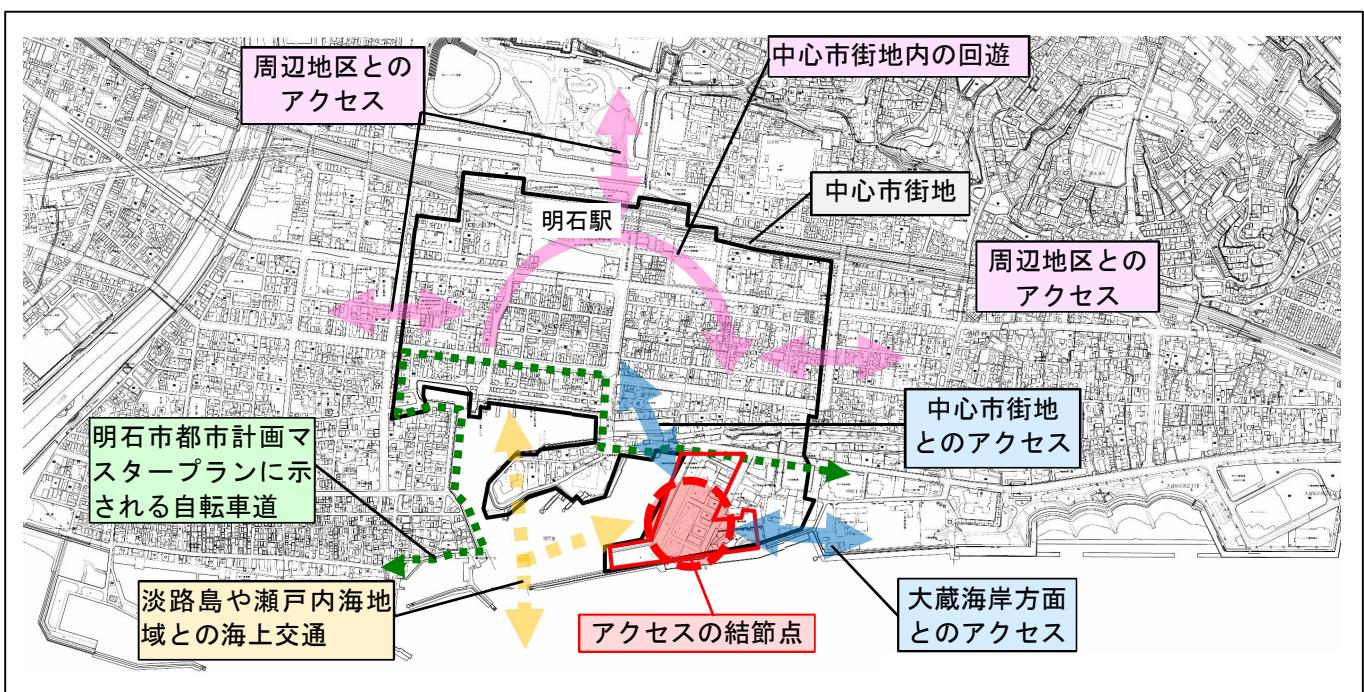
写真 14 明石市と淡路島を結ぶ定期船  
(出典) <http://www.yokoso-akashi.jp/>

###### ◆中心市街地や周辺地区との円滑で快適なアクセスの確保

明石港の水際線におけるプロムナード等の親水施設や周辺の歩道と接続させることにより、中心市街地や周辺地区との円滑で快適なアクセス動線を確保する。

###### ◆観光客を対象とした市内周遊の促進機能

明石への来訪者を対象として、市内への周遊を促進させるため、市内観光プログラムの提供や、周遊バス等の発着機能の確保に取り組む。



## ⑤みんなの機能を活かした海上周遊及び海上交通機能の強化

計画地前面の水域や岸壁等の施設を活かして、既存の淡路島定期航路や瀬戸内海クルーズの機能を強化し、瀬戸内海への玄関口として、観光体験を提供する場・観光動線の起点となる場を目指す。

### ＜導入機能イメージ＞

#### ◆クルーズ機能

計画地前面の水域や岸壁等の施設を活かして、クルーズ船の発着機能の充実強化を図る。具体的には、既存の淡路島定期航路を活用した明石海峡の魅力を伝えるツアーや、瀬戸内海の島々を巡るなどのクルーズコースの充実などにより、瀬戸内海の玄関口として海上周遊機能の強化を目指す。

また、訪日外国人（インバウンド）の方策として、瀬戸内海の近隣地域とのアクセス機能を担うため、クルーズ船を有効活用する。



写真 15 明石海峡や瀬戸内海を航行するクルーズ船  
(出典) <http://www.jenova.co.jp/>

#### ◆海上交通機能

明石市と淡路島を結ぶ定期航路を充実・強化するとともに、明石海峡大橋の下を通過するロケーション等、海路の魅力をPRする観光体験を提供する。



写真 14 明石市と淡路島を結ぶ定期船（再掲）  
(出典) <http://www.yokoso-akashi.jp/>

## ⑥住環境の充実や災害への安全安心の確保に配慮した空間づくり

東外港地区は、市外からの来訪者だけでなく、市民が水辺を身近に感じ、快適に利用できる空間となるよう、居住・公園機能の充実や想定される災害に対する安全安心の確保を目指す。

### ＜導入機能イメージ＞

#### ◆マンションや住宅等の住居機能

明石海峡の温暖な気候や良好な眺望が望める住環境に適した場であるため、明石市の目指す「住みたい・住み続けたい」住宅都市の一つの受け皿として、マンションや住宅等の住居機能等の導入を目指す。



写真 16 海辺に立地する住居(明石港)

#### ◆近隣住民を対象とした公園機能、多様なスポーツが体験できる運動機能

東外港地区は、水辺の良好な環境であるため、子供が安心して遊んだり、気軽に運動できたりする公園機能等を導入することにより、市民が身近に感じ快適に利用できる場の形成を目指す。



写真 17 子供が安心して遊べる公園(酒田港)  
(出典)WAVE「Waterfront」



写真 18 運動ができる公園(千葉港)  
(出典)WAVE「Waterfront」

#### ◆災害時における地域住民・来訪者の安全・安心の確保

明石海峡に面する東外港地区は、台風による高潮や河川の氾濫などの風水害が発生した場合には、浸水被害を受ける可能性がある。そのため、導入する施設については、災害時を想定した高潮対策を講ずるとともに、公園等のオープンスペースや明石港の港湾施設については、災害時における防災対応への機能も担うことができるよう検討する。

(5) 明石港東外港地区における再開発のイメージ図

