

東仲ノ町地区

- 事業の名称 / 東播都市計画事業東仲ノ町地区第一種市街地再開発事業
- 施行者 / 東仲ノ町地区市街地再開発組合
- 地区の所在地 / 明石市東仲ノ町
- 事業のタイプ / 総合的再開発、道路拡幅、公益的施設整備
- 権利変換のタイプ / 地上権非設定型（法第111条）
- 地区面積 / 1.67ha
- 総事業費 / 38,045百万円

地区の状況と整備の方針

東仲ノ町地区は、JR及び山陽電鉄明石駅から東へ約100mに位置し、国道2号と電鉄軌道とに挟まれた街区である。古くからの駅前商店街として発展してきた市の中心商業地であったが、昭和40年代より大型量販店の進出及び国道線の拡幅を契機とする商業集積により、商業の中心が駅の南側地域へ移る一方、当地区は依然として戦前からの木造老朽建物が密集し、土地利用も細分化され、用途も住商混在している。そのため建物の防災不燃化とあわせて地区の住環境・商業環境の改善と中心市街地にふさわしい街区構成を確保する必要がある地区である。

経過については、山陽電鉄連続立体交差事業（平成3年4月高架切り替え）の進捗に伴い昭和56年3月準備組合設立、複雑な経過を経て平成元年10月都市計画決定、平成3年10月組合設立、その後、阪神・淡路大震災の災害の影響によるキーテナントの変更、それに伴う施設計画・事業計画の見直し等を行い、権利変換計画認可を得た。

ところが、厳しい社会経済状況のもと、キーテナントの撤退意向を受けたため、保留床を処分から賃貸へ方針変更した。そして、中心市街地活性化法に基づきTMOによる第3セクターを設立し、この会社が支援施策を活用しながら商業床及び駐車場を買い取り、テナントのリーシング及び駐車場の管理を行うことで事業展開を図った。

施設建築物は、16M街路の東西に2棟を計画し、街区1には複合型専門店、駐車場、住宅及び生涯学習センター及び男女共同参画センターを、街区2には専門店、住宅及び住宅用駐車場を配している。

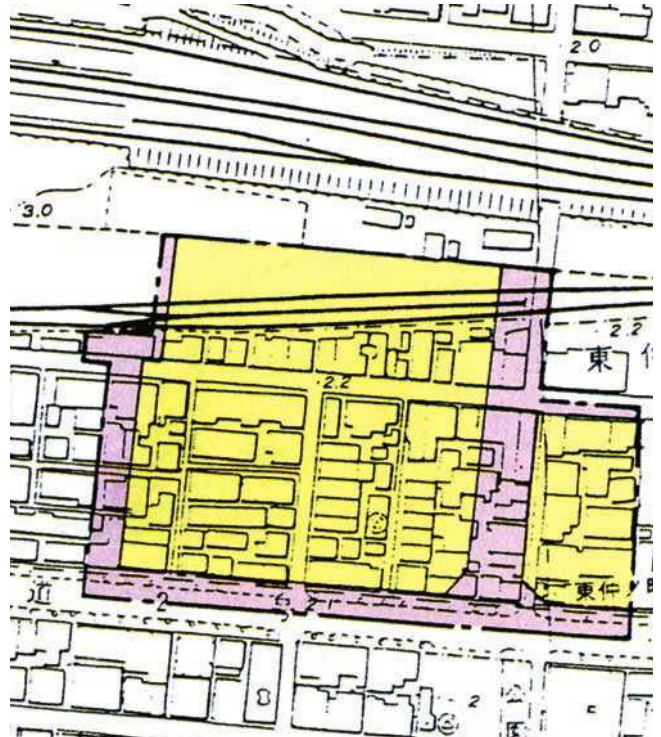


位置図 1 : 25,000

国土地理院地図



従前写真



区域図

土地利用状況

		従 前		従 後	
		面積(㎡)	割合(%)	面積(㎡)	割合(%)
公共施設用地	道 路	3,271	20	4,086	24
	公 園	—	—	—	—
	そ の 他	—	—	—	—
	小 計	3,271	20	4,086	24
宅 地	建築敷地	10,994	66	12,614	76
	そ の 他	2,435	14	—	—
	小 計	13,429	80	12,614	76
合 計		16,700	100	16,700	100

権利者数

	土地所有者	借地権者	借家権者	合 計
当 初	51	44	73	168
残 留	30	13	7	50
転 出	21	31	66	118
従前地区内住居世帯		116世帯		
従前地区内住居人口		305人		

公共施設

区 分	名 称	幅員(m)	延長又は面積
道 路	人丸山下19号線	16	102m
	明石中央28号線	8	61m

施設建築物（名称 アスピア明石）

	建築敷地(㎡)	建築面積(㎡)	延床面積(㎡)	建ぺい率(%)	容積率(%)	構 造	階 数	高さ(m)
街区1	10,754	8,632	80,936	80	591	SRC造	14/B1	56
街区2	1,861	1,088	10,263	58	446	SRC造	14/B1	51
用 途	街区1(北館・南館):店舗、住宅(88戸)、公共公益施設(生涯学習センター等)、駐車場(662台) 街区2(東館):店舗、住宅(71戸)、駐車場(126台)							

従前建築物状況

用 途	延面積(㎡)	割合(%)
住 宅	3,652	25
店舗併用住宅	5,531	38
店 舗	4,431	31
そ の 他	943	6
合 計	14,557	100
うち非耐火造	14,242	98
従前建ぺい率	74%	
従前容積率	132%	

事業の経過

都市計画決定告示	平成元年10月17日
組合設立認可公告	平成3年10月4日
権利変換計画認可公告	平成8年4月26日
建築工事着工	平成10年1月16日
建築工事完了公告	
街区2(東館)	平成13年3月15日
街区1(北・南館)	平成13年11月28日
組合解散認可公告	平成19年1月30日



完成写真