

オースタウン開発計画



O's TOWN development planning outline

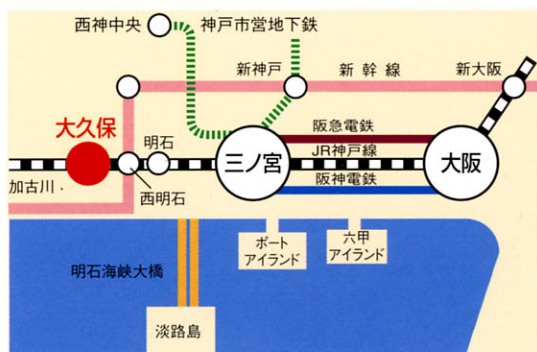


都心へ直結

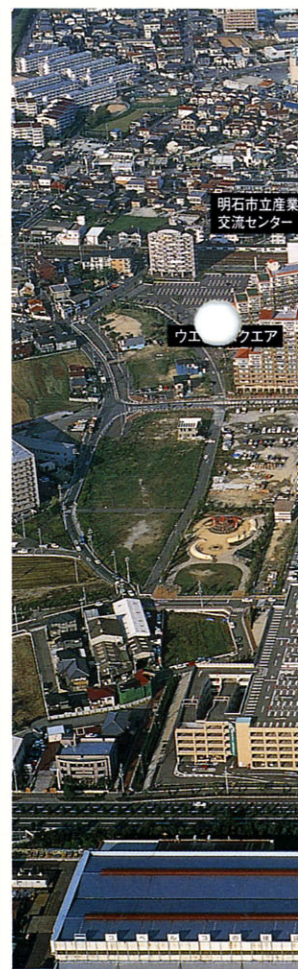
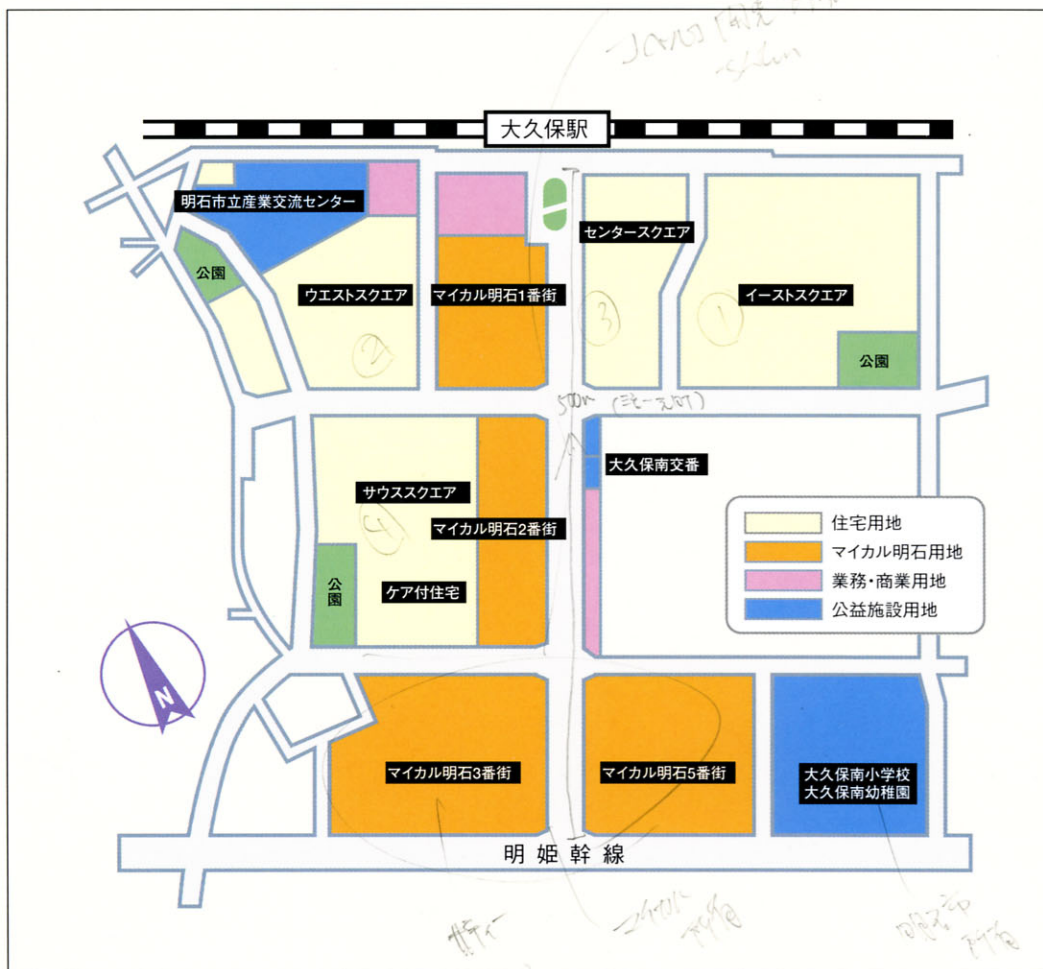
JR神戸線

「大久保」駅から
「三ノ宮」駅へ24分、
「大阪」駅へ45分。

※西明石駅より新快速利用。
乗り換え時間、待ち時間を含みません。



現地上空より撮影 (95年9月)



1987年 12月
 (株)神戸製鋼所大久保事業所北用地(約26ha)工場機能停止

1988年 4月
 建設省所管「都市活性化地区総合整備事業」の調査地区に採択

1988年 11月
 「大久保地区・都市活性化地区総合整備計画策定調査委員会」(学識経験者、国、県、市、神戸、日本たばこ、JR西日本)設置

1989年 4月
 事業名改称「地域創生総合都市開発事業」「大久保地区・地域創生総合都市開発計画策定調査委員会」(学識経験者、国、県、市、神戸、日本たばこ、JR西日本)を開催

1990年 3月
 大久保地区・地域創生総合都市開発計画策定調査報告書(構想)とりまとめ

1990年 7月
 「大久保地区・都市開発検討会」(国、県、市、神戸)設置

1992年 4月
 事業名改称「都市拠点総合整備事業」

1993年 7月
 大久保地区・都市拠点総合整備事業整備計画の建設大臣承認

1993年 9月
 都市計画決定(道路、公園、大久保駅南土地区画整理事業施行区域)

1994年 2月
 山陽本線大久保駅橋上化計画の調査設計着手

1994年 5月
 明石市大久保駅南土地区画整理組合の設立認可及び公告

1994年 10月
 大久保駅南土地区画整理事業の着工

1994年 10月
 山陽本線大久保駅橋上化事業の着工

1994年 11月
 都市計画決定(用途地域変更、再開発地区計画)

1995年 10月
 住宅第一期着工

1996年 8月
 大久保駅南土地区画整理事業の竣工

1996年 8月
 山陽本線大久保駅橋上化事業の竣工

1996年 10月
 第一期商業施設「マイカル明石」の着工

1997年 3月
 明石市大久保駅南土地区画整理組合の解散

1997年 3月
 住宅第一期(133戸)入居

1997年 10月
 「マイカル明石」オープン

1998年 3月
 イーストスクエア全戸(635戸)入居

1999年 4月
 ウェストスクエア319戸入居

2000年 3月
 センタースクエア第1期(190戸)入居

2000年 11月
 マイカル明石5番街駐車場棟オープン

2000年 12月
 センタースクエア全戸(375戸)入居

街づくりの特徴

- (1) 良質な住宅や商業・業務・文化施設を複合させた21世紀の街をめざし、地域の活性化に貢献する生活拠点づくりを行います。
- (2) ゆりのき並木が行き交う人の気持ちをなごませ、電線地中化により開放的で美しい都市景観をつくります。
- (3) 大久保駅から明姫幹線に向かって歩行者用立体通路(ペDESTリアンデッキ)を整備し、安全でアメニティーあふれるオープンスペースを提供します。

施設構成

- (1) 住 宅 / 神戸・大阪圏の近郊住宅地として良質で多様なマンションや高齢化に対応したケア付住宅
- (2) 商業施設 / 広域エリアを対象とした大型商業施設やアミューズメント施設、プールやスパを備えたスポーツ施設
- (3) 業務施設 / インテリジェント化されたオフィスや専門学校、ホテル、医療、金融機関
- (4) 公益施設 / 教育施設(大久保南小学校・大久保南幼稚園)や産業振興・市民文化の育成をはかる明石市立産業交流センター





住宅事業

やわらかな暮らしをお届けするオーズタウン

オーズタウンはイースト、ウエスト、センター、サウスの4つのスクエアと呼ばれる住宅街区で構成されており、合計1651戸の住宅と100戸、100床程度のケア付住宅が計画されています。各スクエアは駅から主要な街区を結ぶペデストリアンデッキや地上レベルの歩行者通路によって結ばれ、安全で潤いと賑わいのある歩行者ネットワークが形成されています。また、各スクエアには大規模な広場や緑地、噴水を計画するなど、良好な住環境を醸し出しています。イースト、ウエスト、センタースクエアには、すでに1329家族の暮らしが、子供たちの明るい笑顔とともに息づいています。

イーストスクエアはゆったりとした住棟配置で敷地中央のオープンスペースには人工の小川が流れ、豊かな緑と相まって潤いある空間が演出されています。ウエストスクエアにはゆとりある配棟計画、緑溢れる空間づくりに加え、メディカルモールや保育園・音楽教室なども併設されています。センタースクエアは駅前にふさわしいモダンなデザインとし、住棟の1、2階部分には銀行、郵便局やレストラン、店舗など暮らしに密着した利便施設が併設されています。サウススクエアは、最終街区にふさわしい住戸バリエーションと仕様を用意し、様々なライフスタイルに応え、第1期は好評裡に販売中です。また、サウススクエアは第2期に加えケア付住宅の計画も順次固め、建設を進めています。



イーストスクエア



センタースクエア

住宅事業スケジュール

		1995年度	1996年度	1997年度	1998年度	1999年度	2000年度	2001年度	2002年度	2003年度
イーストスクエア (635戸)	1 番館 (133戸)	▲	■							
	2 番館 (134戸)		▲	■						
ウエストスクエア (319戸) メディカルモール・保育園など	3・4番館 (124戸)		▲	■						
	5・6番館 (120戸)			▲	■					
センタースクエア (375戸) 銀行・コンビニ・店舗など	1 番館・2 番館 (78戸) (100戸)			▲	■					
	3 番館・4 番館 (63戸) (78戸)			▲	■					
サウススクエア	分譲住宅 (322戸)									
	1 番館・2 番館 (190戸)				▲	■				
	3 番館・4 番館 (185戸)					▲	■			
	ケア付住宅						▲	■		
								▲	■	
									▲	■

▲ 着工
■ 入居



サウススクエア

	イーストスクエア	ウェストスクエア	センタースクエア	サウススクエア
敷地面積	32,735m ²	14,921m ²	13,126m ²	24,519m ²
地域地区	第1種中高層住居専用地域(200/60)	近隣商業地域(300/80)	商業地域(400/80)	第1種住居専用地域(200/60)
総戸数	635戸	319戸	375戸	322戸(ケア付住宅)
事業主	(株)神戸製鋼所、神鋼興産(株) (株)サン住宅開発[現オースタウン開発(株)]	(株)神戸製鋼所、神鋼興産(株) オースタウン開発(株)	(株)神戸製鋼所、神鋼興産(株) オースタウン開発(株)	(株)神戸製鋼所、神鋼興産(株) オースタウン開発(株)
建築面積	7,762m ²	4,140m ²	8,700m ²	9,098m ²
延床面積	57,568m ²	33,501m ²	37,491m ²	48,538m ²
総申込件数	8,877件(約14倍)	3,125件(約10倍)	2,153(約5.7倍)	—



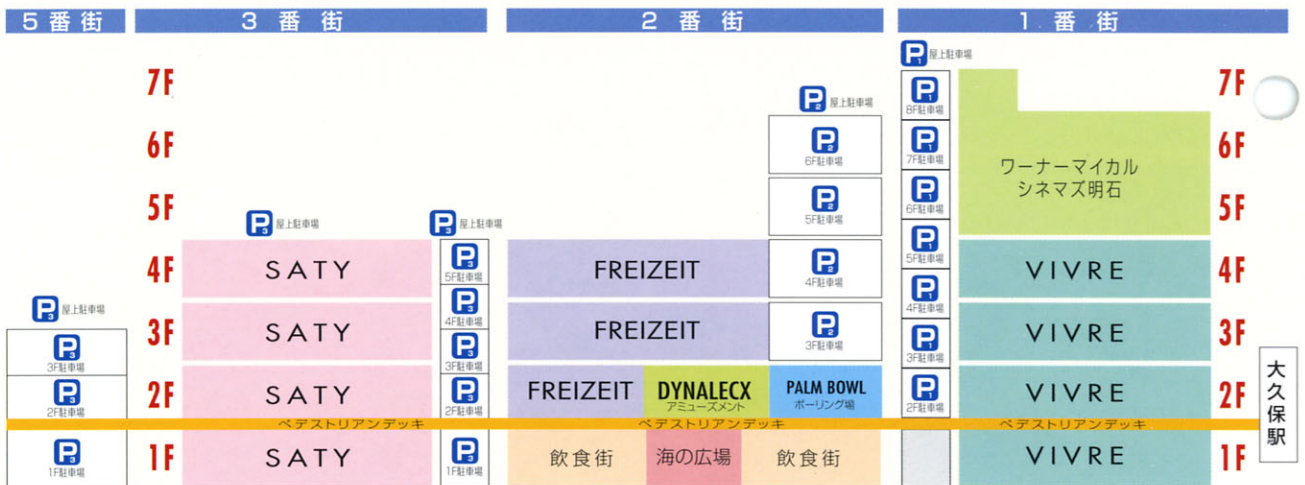
商業施設 (マイカル明石)

日本最大級のマルチアメニティエリア「マイカル明石」

オーズタウンの中核施設となる『マイカル明石』は、マイカルグループ3番目の“マイカルタウン”として『サティ』『ビブレ』という大型物販施設に加え、複合映画館『ワーナー・マイカル・シネマズ明石』やアミューズメント施設『ダイナレックス』、ボウリング場『パームボウル』。スポーツ&リラクゼーション施設『フライツァイト』などのアメニティ施設を併せ持ち、ショッピングだけでなく楽しい時間を過ごして頂ける街の機能を満載しています。

『マイカル明石』はハートビル法の認定を受け、点字ブロックや車椅子対応のトイレやエレベーターを設置し、1998年兵庫県から「福祉のまちづくり賞」を受賞しました。また調和のとれたデザインとゆとりある空間を創出し、地域の優れた景観や環境づくりに役立っているとして、1999年第1回明石市都市景観賞を受賞しました。

マイカル明石 業態構成模式図



- 名 称 マイカル明石
 (マイカル明石1番街、2番街、3番街、5番街)
- 敷地面積 67,414m²
- 延床面積 約173,000m²
- 店舗面積 45,530m²
 (直営37,530m²、テナント共用8,000m²)
- 駐車台数 約3,700台
- 駐輪台数 約1,400台

● 経緯

- 1994年 7月 株式会社ニチイ(現マイカル)と
 予約契約締結
- 1995年 3月 大店法3条届出
- 8月 大店法5条届出
- 1996年 3月 大店法 結審
- 10月 着工
- 1997年 10月 マイカル明石(1.2.3番街)グランドオープン
- 2000年 11月 マイカル明石5番街駐車場棟オープン



マイカル明石1番街

1番街はJR大久保駅正面に位置し、1階～4階で展開する専門百貨店『ビブレ』と複合映画館『ワーナー・マイカル・シネマズ明石』(6階)で構成されています。『ビブレ』は日々の暮らしを豊かに演出する“こころかかない”“私だけの”といった高感度な品々を取り揃えています。また『ワーナー・マイカル・シネマズ明石』は本格的な7つのスクリーン(合計約1,800席)を持つマルチプレックスシネマで、国内外の最新の映画を選んでいただけます。

- 敷地面積 11,645m²
- 地域地区 商業地域(400/80)
- 延床面積 約53,000m²(内駐車場約23,000m²)
- 駐車台数 約680台
- 設計・施工 大林・日産・間・銭高・豊國共同企業体

マイカル明石2番街

2番街は1階のレストランゾーン『海のルネッサンス』と2階のアミューズメント施設『ダイナレックス』、ボウリング場『パームボウル』と2階～4階で展開するスポーツ・健康施設『フライツァイト』で構成されています。『海のルネッサンス』は海の街明石をイメージし、ショッピングや遊びの合間にくつろいだり、食事ができる約1,250席のゆったりした飲食ゾーンです。『ダイナレックス』は大型体験マシンや話題のゲームマシンが勢揃いしたアミューズメント施設で、『パームボウル』は時間を忘れる楽しさとリゾート感覚溢れる24レーンあるボウリング場です。また、『フライツァイト』は会員制のフィットネスクラブ『エグザス』とスイミングスクール『ビーブル』に加え、パブリック(非会員制)温浴施設『湯の国JAPON』を融合させた施設です。

- 敷地面積 12,369m²
- 地域地区 近隣商業地域(300/80)
- 延床面積 約31,000m²(内駐車場約9,000m²)
- 駐車台数 約340台
- 設計・施工 熊谷組

マイカル明石3番街

3番街は生活百貨店『サティ』の街として日々の生活をささえる必需品にプラス、“新鮮”“安心”“おしゃれ”こだわりのある商品や情報もりだくさんのショッピングゾーンを展開します。また、1階にはパスタやカレーなど軽いお食事を楽しめるフードコートを併設し、サティ全館で約500席の飲食ゾーンを展開しています。

- 敷地面積 23,452m²
- 地域地区 近隣商業地域(300/80)
- 延床面積 約69,000m²(内駐車場約31,000m²)
- 駐車台数 約1,400台
- 設計・施工 鹿島・熊谷・日産・不動・神鋼興産建設共同企業体

マイカル明石5番街 駐車場棟

- 敷地面積 19,948m²
- 地域地区 近隣商業地域(300/80)
- 延床面積 約20,000m²
- 駐車台数 970台
- 設計・施工 熊谷組

大久保駅南土地区画整理事業

●目的

明石市は、阪神都市圏のベッドタウンとしても位置づけられており、本地区は、住宅及び住宅地の相当量の供給を図るべき地域として重点供給地域に指定されている。

さらに東播都市計画市街化区域及び市街化調整区域の整備、開発又は保全の方針において「重点的に整備すべき面的開発事業」地域としても位置づけられている。

●概要

名称 / 東播都市計画事業大久保駅南土地区画整理事業

施行者 / 明石市大久保駅南土地区画整理組合

施行地区の面積 / 約 25.2ha

施行期間 / 自平成6年5月20日(設立認可公告の日) 至平成9年3月31日

平均減歩率 / 40.50% (公共減歩率21.31% 保留地減歩率19.19%)

総事業費 / 62億円

●公共施設の整備計画

都市計画道路3路線 / 幅員 17~23m 延長 915m

(大久保駅南中央線、福田東西線、福田大窪線)

区画街路 / 幅員 6.33~12m 延長 2397m

特殊街路 / 幅員 4~6m 延長 276m

駅前広場 / 4,000m²

公園 / 8,500m² (3カ所)

大久保地区・都市拠点総合整備事業

●基本方針

JR大久保駅の橋上化や南北道路の整備など、駅周辺地区の都市基盤を一体的に整備するとともに、新都市拠点としてふさわしい商業、業務系機能の導入を図り、また大都市圏の近郊住宅地として定住性の高い良質の住宅を提供し、「住」「遊」「業」の機能を併せもつ、「複合機能型生活文化核」の形成を図る。

●概要

道路 都市計画道路	大久保駅南中央線	長さ約500m	巾員23m	交通広場約4,000m ²
	福田大窪線	長さ約790m	巾員17~28m	
	福田東西線	長さ約250m	巾員17m	
公園 都市計画公園	大久保駅南1号公園	面積約3,000m ²		
	大久保駅南2号公園	面積約3,500m ²		
	大久保駅南3号公園	面積約2,000m ²		
下水道	谷八木第3号雨水幹線	長さ約620m		直径1,800mm
鉄道	橋上駅 (JR大久保駅)	駅舎 面積約700m ²		自由通路 巾員6m

再開発地区計画

●目的

本地区を含むJR大久保駅周辺は、まちおこしの核を創る地域拠点として、重点的なまちづくりの推進が求められている地区である。このため当地区では、都市基盤施設の整備に合わせて良質な住宅や広域的な商業・業務・文化等の機能を導入し、地域の活性化に貢献するとともに複合機能型生活文化核の形成をめざし、建築物等の整備を計画的に誘導することを目的として再開発地区計画が都市計画決定されている。

●面積 / 約25.2ha

●決定年月日 / 平成6年11月4日

●内容 / ・2号施設(歩行者用立体通路)

- ・地区施設(広場・歩行者通路・歩道状空地・緑地帯)
- ・ブロック別の建物用途の制限
- ・容積率の緩和の最高限度
- ・壁面位置の制限

都市景観形成地区の指定

●目的

本地区は、都市拠点総合整備事業の基本方針に沿って、電線などの地中化をはじめ、美しく魅力的な街なみ形成に向けたまちづくりを進めている。さらに、この地区にふさわしい良好な都市景観を創出し、土地利用に応じた個性と魅力ある街なみをつくり育てていくため都市景観形成地区に指定されている。

●地区の名称 / 大久保駅南地区都市景観形成地区

●指定する区域 / 大久保町ゆりのき通1丁目~3丁目(面積約24.2ha)

- 都市景観形式方針 /
- ・街なみに広がりとしんぼん性をもたせ、安全でうまいやにぎわいのある個性的な街なみ景観を形成する。
 - ・電線などの地中化や修景緑化などに努め、快適で美しい景観を創出する。
 - ・周辺的环境に配慮しつつ、すっきりしたスカイラインを形成する。
 - ・建築物とオープンスペースが調和した良好な都市景観の形成を図る。



ゆりのき東公園



ゆりのき南公園



ゆりのき西公園

お問い合わせ

オーズタウン開発(株) / 明石市大久保町ゆりのき通1丁目3-2

TEL: (078) 935-8599 FAX: (078) 935-8706