

Ⅲ. まちづくりの実現化方策

本章では、コアゾーン、12 街区で設定した「まちづくり方針」を実現化するため、事業者による開発計画に対する規制・誘導の枠組み、項目、内容の考え方を示す。

1. まちづくり方針の実現に向けた規制・誘導の枠組み

- コアゾーン等の開発は事業コンペ方式で推進するため、「事業コンペ募集要項」において本指針のまちづくり方針等と整合した提案を誘導する。そのため、本指針に基づく「提案条件」を明示する。
- 提案条件の設定に当たっては、民間事業者の開発に対する考え方などを事前に把握し、民間事業者のノウハウを活かした提案を妨げないよう配慮する。
- 提案条件には「必須事項」と「推奨事項」を分けて記述し、本指針に基づくまちづくりの実現を誘導する。
 - 【必須事項】：事業コンペの提案において事業者には義務付けを行う事項
 - 【推奨事項】：望まれるまちづくりを誘導するために、事業者の裁量で提案での取組を求める事項（推奨事項に取り組んだ提案を行う事業者には事業コンペの審査で加点等を実施）
- 事業コンペにおいて決定される最優秀提案に基づく導入機能、土地利用が実現することを見据え、必須事項の中から地区整備計画に位置付けが可能な事項を同計画で規定し、将来にわたる規制・誘導を担保する。

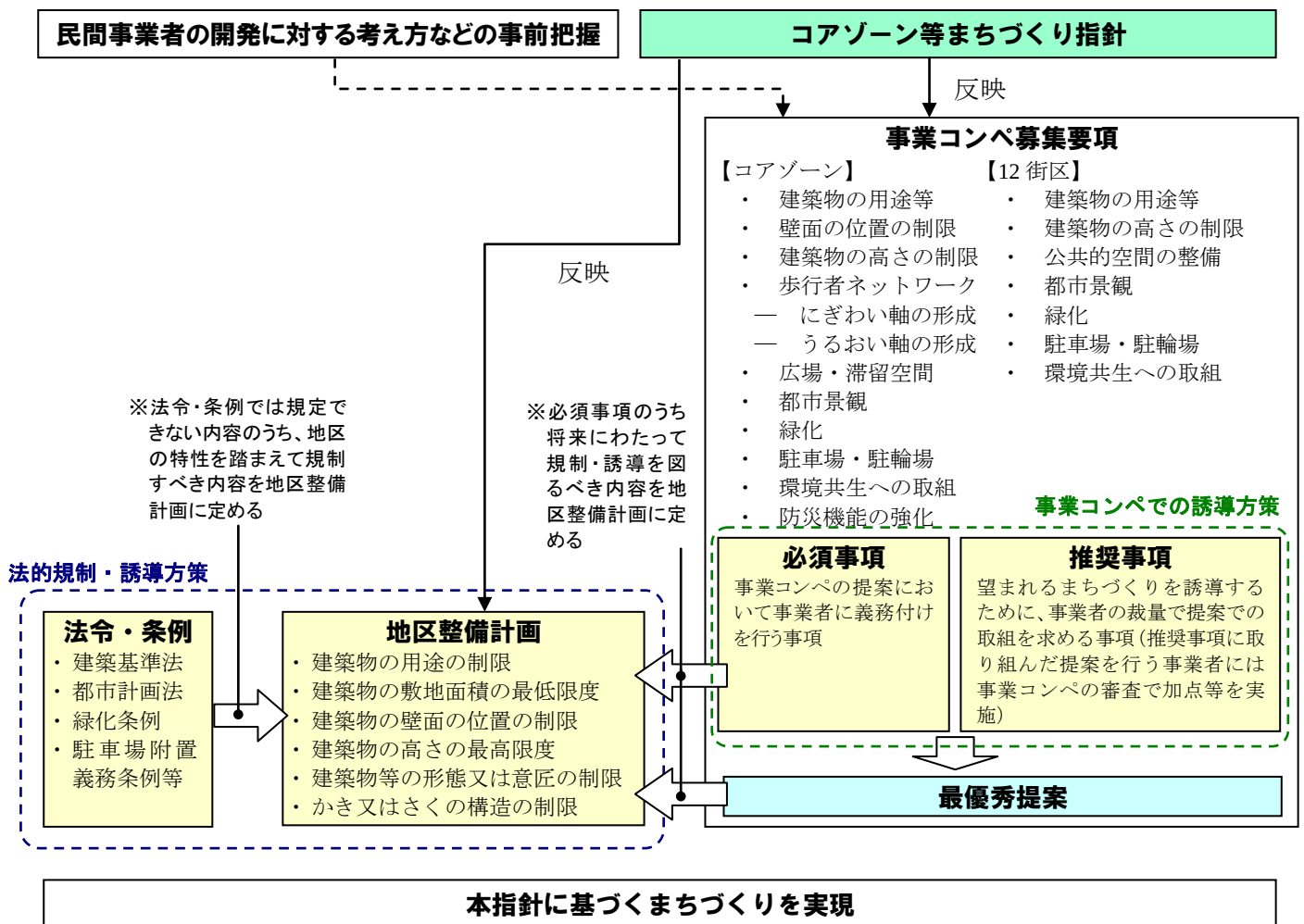


図 III.1 本指針に基づくまちづくりの実現に向けた規制・誘導方策の考え方

2. 規制・誘導項目

(1) コアゾーンの規制・誘導項目

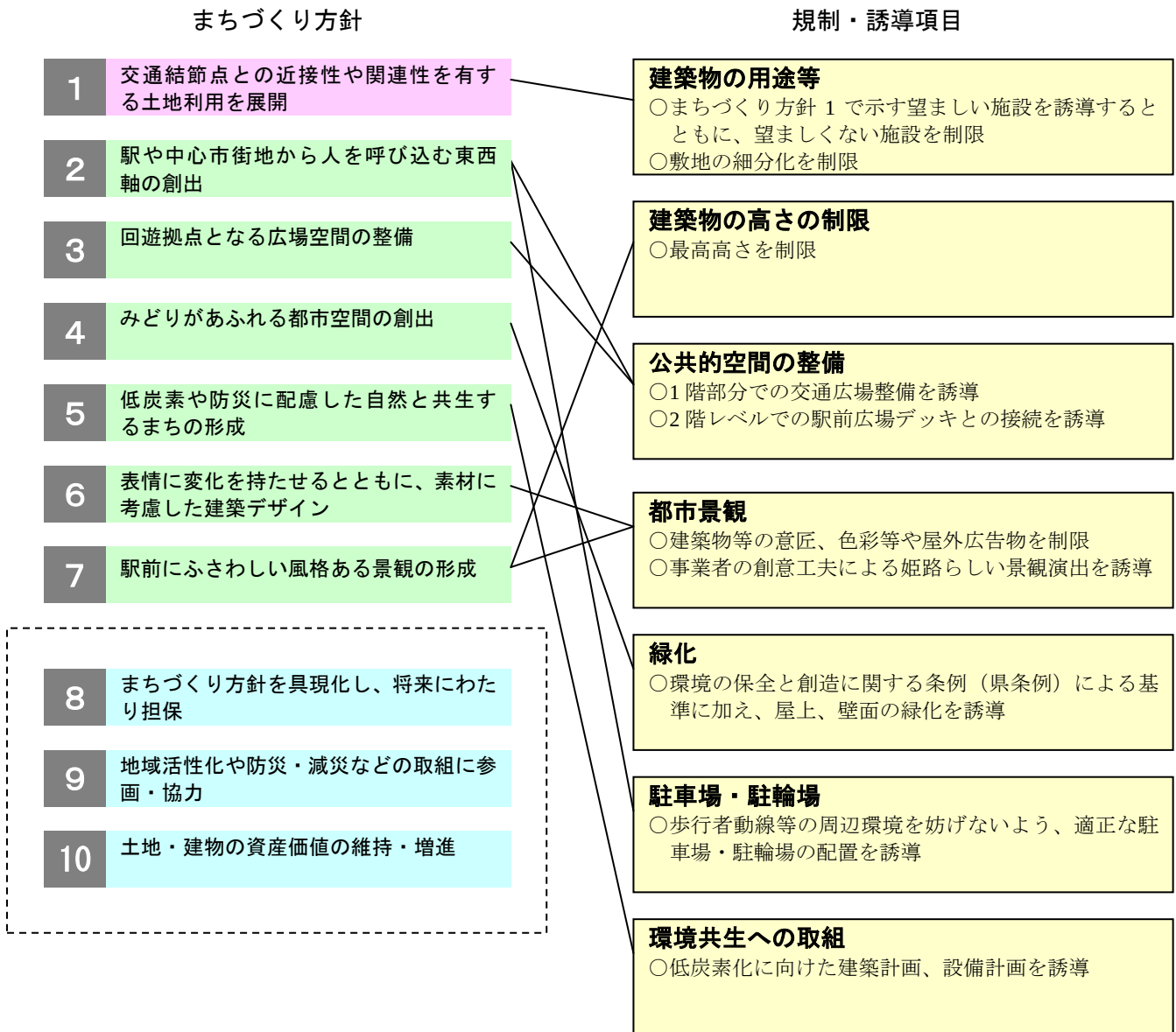
Ⅱ.3 で示したコアゾーンのまちづくり方針 1～14 のうち、導入機能・土地利用に関連する 1～11 の方針と事業コンペ募集要項での規制・誘導項目との対応関係及び規制・誘導の考え方を示す。



図Ⅲ.2 まちづくり方針と規制・誘導項目の関係（コアゾーン）

(2) 12 街区の規制・誘導項目

Ⅱ.5 で示した 12 街区のまちづくり方針 1～10 のうち、導入機能・土地利用に関連する 1～7 の方針と事業コンペ募集要項での規制・誘導項目との対応関係及び規制・誘導の考え方を示す。



図Ⅲ.3 まちづくり方針と規制・誘導項目の関係（12 街区）

3. 規制・誘導方策と内容

(1) コアゾーンの規制・誘導方策と内容

2. (1)で整理したコアゾーンにおける規制・誘導を実現するための方策及び考え方を下表で整理する。なお、事業コンペ募集要項では、Ⅲ.1 に示す規制・誘導内容を必須事項と推奨事項に分けて記述することになるが、この分類には要項作成までの間の民間事業者の開発に対する考え方などの事前把握が不可欠となることから、下表では並列表記とする。

表Ⅲ.1 規制・誘導方策と内容（コアゾーン）

規制・誘導項目	既定の法令・条例等	事業コンペ募集要項 (必須事項、推奨事項に分けて記述)	事業コンペ後に制定する 地区整備計画等
建築物の用途等	・用途制限／都市計画法・建築基準法	・導入が望ましい施設 →具体的施設の例示、経済活性化・消費流出抑制に寄与する施設、文化・交流等の一般市民利用施設 など ・導入禁止施設 ・最低敷地面積	・建築物の用途の制限：募集要項の導入禁止施設 ・建築物の敷地面積の最低限度
壁面の位置の制限	—	・道路境界、敷地境界からの壁面までの最低距離 ・事業者間の連携協力による壁面線統一 ・壁面後退空間での良好な歩行環境創出	・建築物における壁面の位置の制限：道路境界、敷地境界からの壁面までの最低距離
建築物の高さの制限	・斜線制限／建築基準法	・建築物の最高高さ（検討中） ・事業者間の連携による連続感のあるスカイラインの形成	・建築物の最高高さの制限（検討中）
歩行者ネットワーク	—	・にぎわい軸・うるおい軸形成の具体的な整備内容 ・道路沿道での低層部の高さ制限 ・敷地内通路の整備など	・地区施設「通路」：うるおい軸を形成するB・Cブロック南側道路沿道での通路
広場・滞留空間	—	・一般市民が利用できる敷地内広場空間整備	・地区施設「広場」（検討中）
都市景観	—	・建築物等の形態、意匠、色彩等 ・事業者の創意工夫による高質で風格ある景観演出等	・建築物等の形態又は意匠の制限：募集要項の建築物等の形態、意匠、色彩等と同程度の内容
緑化	・敷地緑化・建物緑化率／環境の保全と創造に関する条例（兵庫県条例）	・兵庫県条例を上回る敷地・建物緑化率 ・地上外構部、屋上・壁面への緑化 ・水景の導入など	—
駐車場・駐輪場	・駐車場出入口の配置等／駐車場法 ・駐車場台数／姫路市駐車施設附置条例	・駐車場出入口の集約化 ・ブロック内での駐車場の共同化 ・駐車場緑化	—
環境共生への取組	・建築物環境性能評価制度／環境の保全と創造に関する条例（兵庫県条例）	・低炭素化を実現する建築物の整備 ・未利用エネルギー等の活用など	—
防災機能の強化	—	・貯水槽や備蓄倉庫の設置	—

(2) 12 街区の規制・誘導方策と内容

2. (2)で整理した 12 街区における規制・誘導を実現するための方策及び考え方を下表で整理する。
 なお、事業コンペ募集要項では、Ⅲ.1 に示す規制・誘導内容を必須事項と推奨事項に分けて記述することになるが、下表では並列表記とする。

表Ⅲ.2 規制・誘導方策と内容（12 街区）

規制・誘導項目	既定の法令・条例等	事業コンペ募集要項 （必須事項、推奨事項に分けて記述）	事業コンペ後に制定する 地区整備計画等
建築物の用途等	・用途制限／都市計画法・建築基準法	・導入が望ましい施設 →具体的施設の例示、経済活性化・消費流出抑制に寄与する施設、文化・交流等の一般市民利用施設 など ・導入禁止施設 ・最低敷地面積	・建築物の用途の制限：募集要項の導入禁止施設 ・建築物の敷地面積の最低限度
建築物の高さの制限	・斜線制限／建築基準法 ・建築物の高さ／姫路市景観計画に規定する都市景観形成地区のうち姫路駅北駅前広場地区の景観形成基準	—	・建築物の最高高さの制限：都市景観形成地区のうち姫路駅北駅前広場地区の最高高さ
公共的空間の整備	・12 街区地上レベルでの交通施設／姫路駅北駅前広場計画	・地上レベルでの交通広場に供する区域（バス乗降場、一般車乗降場、歩行者空間） ・地上レベルでの機能・空間的与条件を満足する一般車乗降場等の提案 ・駅前広場デッキと建築物 2 階レベルでの接続 ・デッキが建築物に接続する地点周辺でのデッキ上広場の空間の整備	・都市計画法に基づく都市施設「交通広場（立体的区域）」：バス乗降場、一般車乗降場、歩行者空間 ・地区施設：デッキ及びデッキ上広場（検討中）
都市景観	・建築物等の形態・意匠／姫路市景観計画に規定する都市景観形成地区のうち姫路駅北駅前広場地区の景観形成基準 ・屋外広告物／姫路市屋外広告物条例施行規則に規定する姫路駅北駅前広場区域の付加基準	・事業者の創意工夫による高質で風格ある景観演出等	・建築物等の形態又は意匠の制限：都市景観形成地区のうち姫路駅北駅前広場地区の景観形成基準等に準拠
緑化	・敷地緑化・建物緑化率／環境の保全と創造に関する条例（兵庫県条例）	・兵庫県条例を上回る敷地・建物緑化率 ・屋上・壁面への緑化	—
駐車場・駐輪場	・駐車場出入口の配置等／駐車場法 ・駐車場台数／姫路市駐車施設附置条例	・駐車場出入口の集約化	—
環境共生への取組	・建築物環境性能評価制度／環境の保全と創造に関する条例（兵庫県条例）	・低炭素化を実現する建築物の整備 ・未利用エネルギー等の活用など	—

