



# 計 画 書

中播都市計画地区計画の変更（姫路市決定）  
都市計画キャストイ21地区計画を次のように変更する。

名 称	キャストイ21地区計画
位 置	姫路市豆腐町、西駅前町、駅前町、東駅前町、南駅前町、北条ロ一丁目、朝日町、北条、神屋町六丁目、神屋町三丁目、神屋町、市之郷、宮西町四丁目、市之郷町四丁目及び日出町三丁目
面 積	約25.4ha
区 域 の 整 備 ・ 開 発 及 び 保 全 に 関 す る 方 針	<p>本地区は、姫路駅周辺でJR山陽本線等連続立体交差事業等により新たに発生する広大な用地を活用し、「広域圏の中核都市にふさわしい、にぎわいとうるおいにあふれた交流都心」の形成を目指す新しいまちづくりを計画するキャストイ21区域の一部である。</p> <p>本地区内では、広域圏の中核都市姫路の未来性をあらわすシンボルとして、市民や圏民の生活文化・交流の拠点として、さらに、国際観光都市・西播磨テクノポリス母都市の玄関としての役割を持ち、国際化・情報化に対応したまちづくりが期待されている。</p> <p>このため、21世紀の都心にふさわしい、にぎわいとうるおいにあふれた交流空間の形成を図ることを地区計画の目標とする。</p>
	<p>本地区では、適切な土地利用を図るため、地区を次の2つのエリア、5つのゾーンに区分する。</p> <p>1. メインエリア</p> <p>姫路市の将来を担い、播磨の中核都市の都心にふさわしい、交流機能、教育・文化機能、観光機能、商業・業務機能、医療・福祉・居住機能、交通結節点機能等、高次都心機能の導入を図るものとする。</p> <p>(1) エントランスゾーン</p> <p>播磨の中核都市である姫路の新しい顔にふさわしい緑とうるおいのある景観形成と、ときめきとやすらぎを感じ、「城を望み、時を感じ人が交流するおもてなし広場」を基本コンセプトとする空間配置を図るものとする。</p> <p>(2) コアゾーン</p> <p>都市基盤整備により新たな街区を形成し、歩行者ネットワーク等により各ゾーン相互の連携を図るものとする。</p> <p>(3) イベントゾーン</p> <p>「交流と創造のうるおいひろば」と位置づけ、都心部に残された最後の大規模空間として、幅広く有効に活用を図るものとする。</p> <p>2. サブエリア</p> <p>(1) 生活利便施設ゾーン</p> <p>都心周辺における良好な居住機能を支援する生活関連機能、安全で安心な生活を支援する機能等の導入を図るものとする。</p> <p>(2) 健康福祉・住宅ゾーン</p> <p>若者から高齢者までの幅広い世帯に居住水準の高い住宅、高齢者の生きがい活動や子育て等を支援する21世紀の保健福祉ニーズにも対応した健康福祉施設等の導入を図るものとする。</p>

区域の整備・開発及び保全に関する方針

<p>地区施設の整備方針</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 土地区画整理事業、鉄道高架事業及び関連道路事業により整備された道路、公園等の機能をより一層増進するよう整備を図る。</li> <li>2. 姫路駅北駅前広場において、公共交通機関の利用者などの歩行者の利便性や安全性の向上を図るとともに、各施設への回遊性の高い快適な歩行者空間を確保するため、歩行者専用通路（連絡デッキなど）を整備する。</li> <li>3. 姫路駅北駅前広場に正対する世界文化遺産姫路城への眺望を確保し、国内外へ「姫路らしさ」を発信するため、JR姫路駅中央コンコース前に広場（眺望デッキ）を整備する。</li> </ol>
<p>建築物等の整備の方針</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. メインエリア 大規模な街区を活かした憩いとうるおいのある空間として、水辺や緑豊かな環境を積極的に形成し、主たる歩行者空間レベルを対象に開放性豊かな空間を確保するため、建築物の用途、敷地面積の最低限度及び建築物の高さの最高限度、建築物等の形態又は意匠について必要な制限を設ける。</li> <li>2. サブエリア 周辺地区の土地利用を先導しつつ、都心周辺における良好な居住機能を支援する生活関連機能、安全で安心な生活を支援する機能等を整備する地区として、まとまりと統一感のあるまちなみの形成とゆとりある空間を確保するため、建築物の用途、敷地面積の最低限度、壁面の位置及び建築物の高さの最高限度、建築物等の形態又は意匠並びにかき又はさくの構造について必要な制限を設ける。</li> </ol>

		地区施設の配置及び規模 立体歩行者専用通路1号（地盤面から概ね5.5m～6.5mに位置する。地上までを立体的に結ぶ昇降施設を含む。）幅員 6m、延長 約115m：計画図表示の通り 立体歩行者専用通路2号（地盤面から概ね6.5mに位置する。）幅員 5m、延長 約8m：計画図表示の通り 立体歩行者専用通路3号（地盤面から概ね5.5m～7mに位置する。）幅員 7m、延長 約18m：計画図表示の通り 立体歩行者専用通路4号（地盤面から概ね5.5m～7mに位置する。）幅員 5m、延長 約29m：計画図表示の通り 立体広場1号（地盤面から概ね6.5mに位置する。地上までを立体的に結ぶ昇降施設を含む。）面積約 490㎡：計画図表示の通り 立体広場2号（地盤面から概ね7mに位置する。地上までを立体的に結ぶ昇降施設を含む。）面積約 330㎡：計画図表示の通り			
地区の細区分	名称	メインエリア	サブエリア		
		エントランスゾーン	生活利便施設ゾーン	健康福祉・住宅ゾーン	
	面積	約2.5ha	約4.5ha	約2.9ha	
地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の用途の制限	次の各号に掲げるものは建築してはならない。 (1) 住宅 (2) 共同住宅、寄宿舎又は下宿 (3) 兼用住宅 (4) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの (5) キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの (6) 自動車教習所 (7) 倉庫業を営む倉庫 (8) 畜舎（ペットショップ、動物病院その他これらに類するものの動物保管施設を除く。） (9) 工場（自家販売のために食品製造業（食品加工業を含む。）を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもので作業場の床面積の合計が50㎡以内のものは除く。） (10) 自動車修理工場 (11) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第5項に規定する性風俗関連特殊営業の用に供する建築物 (12) 建築基準法別表第二（と）項第4号に掲げるもの (13) 葬儀を主たる目的とする建築物	次の各号に掲げるものは建築してはならない。 (1) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの (2) 自動車教習所 (3) 倉庫業を営む倉庫 (4) 畜舎（ペットショップ、動物病院その他これらに類するものの動物保管施設を除く。） (5) 自動車修理工場 (6) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第5項に規定する性風俗関連特殊営業の用に供する建築物	次の各号に掲げるものは建築してはならない。 (1) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの (2) 自動車教習所 (3) 倉庫業を営む倉庫 (4) 畜舎 (5) 自動車修理工場 (6) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第5項に規定する性風俗関連特殊営業の用に供する建築物 (7) 建築基準法別表第二（と）項第2号から第4号までに掲げるもの
		建築物の敷地面積の最低限度	2,000㎡	1,500㎡	
		建築物の壁面の位置の制限	—	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は、敷地面積が1,500㎡以上の場合は2.0m以上とし、敷地面積が1,500㎡未満の場合は1.0m以上とする。 ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物又は建築物の部分（以下「建築物等」という。）については、この限りでない。 (1) その敷地面積が1,500㎡未満であって、次のいずれかに該当する建築物等 ア 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3.0m以下であるもの イ 物置その他これらに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であるもの (2) 地区計画決定時において現に存する建築物等（地区計画決定後に当該建築物について増築、改築、大規模な修繕又は大規模な模様替え（以下「増築等」という。）をする場合における当該増築等をする部分を除く。） (3) 地区計画決定時において現に建築、修繕又は模様替えの工事を行っている建築物等	

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の 高さの 最高限度	4.2m	3.5m
		建築物等の 形態又は意匠 の制限	<p>ただし、以下の場合には次に定めるところによる。</p> <p>(1) 階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合においては、その部分の高さは、1.2メートルまでは、当該建築物の高さに算入しない。</p> <p>(2) 棟飾、防火壁の屋上突出部その他これらに類する屋上突出部は、当該建築物の高さに算入しない。</p>	<p>ただし、以下の場合には次に定めるところによる。</p> <p>(1) 階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合においては、その部分の高さは、5メートルまでは、当該建築物の高さに算入しない。</p> <p>(2) 棟飾、防火壁の屋上突出部その他これらに類する屋上突出部は、当該建築物の高さに算入しない。</p>
		かき又はさく の構造の制限	—	<p>道路に面するかき又はさくの構造は、生垣又は透視性のあるフェンス等とする。</p> <p>ただし、次の各号に掲げるものについては、この限りでない。</p> <p>(1) 道路面より高さが1.0m以下のもの</p> <p>(2) 門柱、門扉、フェンスの基礎土留め用ブロック等</p> <p>(3) ブロック塀等の非透視性のもので、道路面より高さが1.0mを超える場合、道路側に幅2.0m以上の植栽帯を設け、植栽を施したもの</p>

「地区計画区域及び地区整備計画区域は、計画図表示のとおり」

理由 別紙理由書の通り

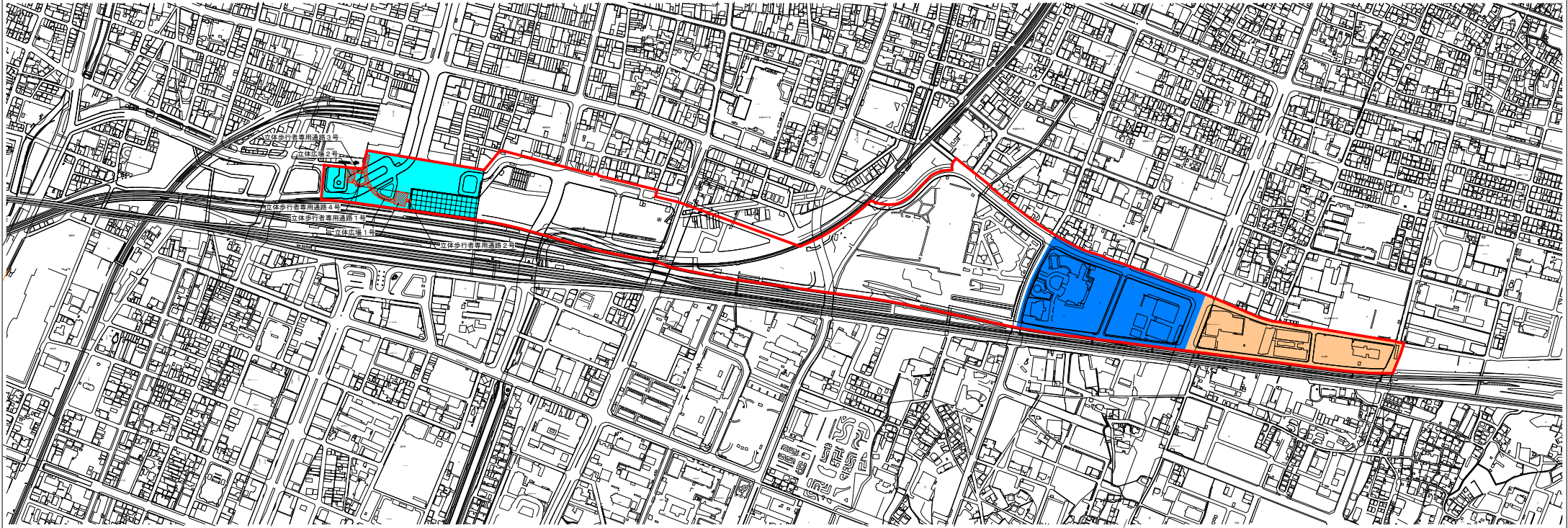
別表1






屋上広告物	<p>ア 数量は、建築物1棟につき1であること。</p> <p>イ 広告物の各面の表示面積は、建築物の各立面積の10分の1以下であること。</p> <p>ウ 広告物等の高さが、横の長さを超えないものであること。</p> <p>エ 屋上構造物の上に設置するものは、その屋上構造物の水平投影面をはみ出さないこと。</p> <p>オ 地色は、建築物と同系色又は無彩色であること。</p> <p>カ 文字色は、2色以下であること。ただし、アクセントとしての使用は除く。</p> <p>キ ネオン管の露出しているネオンサインを使用せず、かつ、光源の点滅がないものであること。</p> <p>ク けばけばしい色彩の照明を使用しないものであること。</p>
壁面広告物	<p>ア 広告物等が表示され、又は設置される壁面又は屋根面における広告物等のそれぞれの表示面積(表示期間が5日を超える広告幕の表示面積を含み、光源が点滅するものを使用する場合にあっては、その表示面積に4を乗じて得た面積をいう。以下この項において同じ。)の合計が、当該壁面又は当該屋根面の面積の10分の1以下であること。ただし、2階以下に設置する広告物等が、表示位置を揃え表示方法を統一すること、広告枠を設置すること、広告物の集合化を図ること等により建築物全体における広告物表示の調和に配慮していると認められるものである場合は、2階以下の部分に係る広告物等の表示面積の合計が2階以下の部分に係る壁面の面積の4分の1以下であり、かつ、2階を超える部分に係る広告物等の表示面積の合計が2階を超える部分に係る壁面の面積の10分の1以下であること。</p> <p>イ 3階以上に設置する広告物等の地色は、建築物の壁面との調和に配慮したものであって、建築物と同系色かつ姫路市景観計画(平成19年姫路市告示第418号)に規定する姫路駅北駅前広場地区における景観形成基準に適合する色彩又は白色系の色彩とすること。</p> <p>ウ 4階以上に設置する場合は、光源の点滅がないものであること。</p> <p>エ 光源が点滅するものにあつては、1壁面又は1屋根面につき数量が1であること。</p> <p>オ 3階以上の窓面に広告物を表示しないこと。</p>
突出広告物	<p>ア 2階以上に設置するものの数量は、建築物1棟につき1であること。</p> <p>イ 建築物等からの出幅は、建築物の壁面から1メートル以下であること。</p> <p>ウ 地色は、建築物の壁面との調和に配慮したものであって、建築物と同系色かつ姫路市景観計画に規定する姫路駅北駅前広場地区における景観形成基準に適合する色彩又は白色系の色彩とすること。</p> <p>エ 集合化された広告物は、地色を統一すること。</p> <p>オ ネオン管の露出しているネオンサインを使用しないものであること。</p> <p>カ 光源の点滅がないものであること。ただし、2階以下に設置するもので光源の点滅が急速でないものについては、この限りでない。</p>
自己敷地内建植広告物	<p>ア 意匠が同一のものにあつては、数量が1であること。</p> <p>イ 光源が点滅するものの1方向の表示面の面積は5平方メートル以下とし、かつ、それぞれ接する2方向の表示面の面積の合計が7.5平方メートル以下で、かつ、表示面積の合計が15平方メートル以下であること。</p> <p>ウ 広告物等の上端の地上からの高さは、10メートル以下であること。</p> <p>エ ネオン管の露出しているネオンサインを使用しないものであること。</p> <p>オ 光源が点滅するものにあつては、数量が1であり、かつ、光源の点滅が急速でないものであること。</p>

# キャストイ21地区計画 計画図



S=1/10000



凡 例	
	地区計画区域
	エリアン エントランスゾーン
	サリエリア 生活便利施設ゾーン
	サリエリア 健康福祉・住宅ゾーン
	地区施設

# キャストイ 21 地区計画の注意事項

キャストイ 21 地区計画区域では、以下の制限がかかります。

	建築物等									届出の要否
	用途	容積率	建蔽率	敷地面積	建築面積	壁面位置	高さ	形態意匠	垣・柵	
エントランスゾーン	○			○			○	○※2		要
生活利便施設ゾーン	●			●		●	●	○※2	○※3	要
健康福祉・住宅ゾーン	●			●		●	●	○※2	○※3	要
地区整備計画指定なし区域										不要※1

●姫路市地区計画の区域内の建築物等の制限に関する条例により制限されている項目

○姫路市地区計画の区域内の建築物等の制限に関する条例により制限されていない項目

建築物の建築をする際など、届出の必要な行為を行う場合は、行為の着手の 30 日前までに届出をする必要があります。

※1 地区整備計画指定なし区域（計画図で色が塗られていない区域、姫路市 Web マップで地区計画の詳細区分が「一」となっている区域。）は届出不要です。

※2 外壁の色彩は、各立面の面積の 2分の1以上を、以下の基準に合うものにして下さい。

- ・無彩色：明度 6～9
- ・R、YR、Y系：明度 5～9、彩度 5 以下
- ・その他の色相：明度 5～9、彩度 2 以下

※3 「透視性のあるフェンス」とは、透過率 50%以上のものとしします。