



平成30年度における審議状況等

平成30年度における審議状況等

各審議会における大手前通りについての審議状況等

姫路市景観・広告物審議会

開催日	内容
平成30年10月10日	屋上広告物の色彩基準の改正(事前審議)
平成31年 2月13日	屋上広告物の色彩基準の改正(審議)

姫路市都市計画審議会

開催日	内容
平成30年 8月 9日	高さ規制の方針(報告)
平成30年11月12日	高さ規制の具体案(報告)
平成31年 2月 4日	高さ規制の対象(報告)

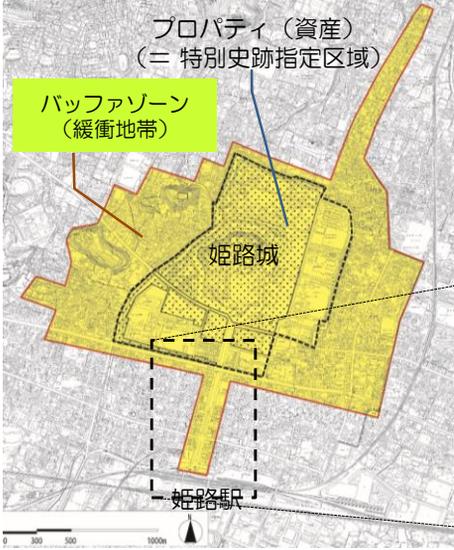
- ◆ 都市計画審議会での審議状況等を景観・広告物審議会へ報告
 - 情報共有等による連携の強化

「高さ規制」の方向性 (都市計画審議会にて審議中)

- 規制する「区域」
- 規制する「高さ」
- 規制する「対象」

「高さ規制」の方向性（規制する「区域」）

世界文化遺産姫路城の区域



「バッファゾーン」とは
資産の効果的な保護を目的として、
資産を取り囲む地域に設けられる「**緩衝地帯**」のことで、法的な手法により
補完的な**利用・開発規制**を敷くだけで
なく、周辺環境・景観を含めた面的な
保護が必要

（大手前通り周辺の拡大図）



「高さ規制」の方向性（規制する「区域」）

「大手前通り地区」(景観計画)の区域



「高さ規制」の方向性（規制する「区域」）

「大手前通り地区」(景観計画)の区域



「高さ規制」の方向性（規制する「区域」）

大手前通り周辺の「高度地区」指定区域



「高さ規制」の方向性（都市計画審議会にて審議中）

規制する「区域」
規制する「高さ」
規制する「対象」

「高さ規制」の方向性（規制する「高さ」）

大手前通り周辺の用途地域

The map shows a street grid with a vertical orange strip labeled '大手前通り' (Otemachi-dori) and a red area at the bottom labeled '姫路駅' (Himeji Station). A blue dashed line outlines a specific area. A callout box contains the following text:

大手前通り周辺
建ぺい率 80%
容積率 600% を指定

A circular sign with a red border contains the text: 600, 商業, 80. A north arrow is located in the bottom right corner.

「高さ規制」の方向性（規制する「高さ」）

容積率(都市計画)と高さ規制(景観計画)の整合性の整理

大手前通り周辺
建ぺい率 80%
容積率 600% を指定

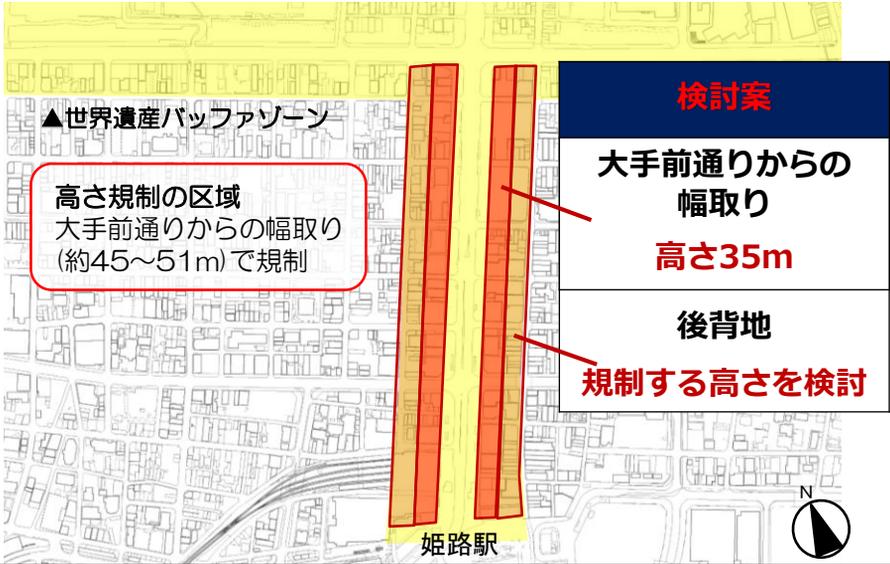
◆ 建ぺい率・容積率で考えると、建築物の階数は7~8階程度で収まることから、容積率(600%)と高さ規制(35m)に不整合があるとまではいえない

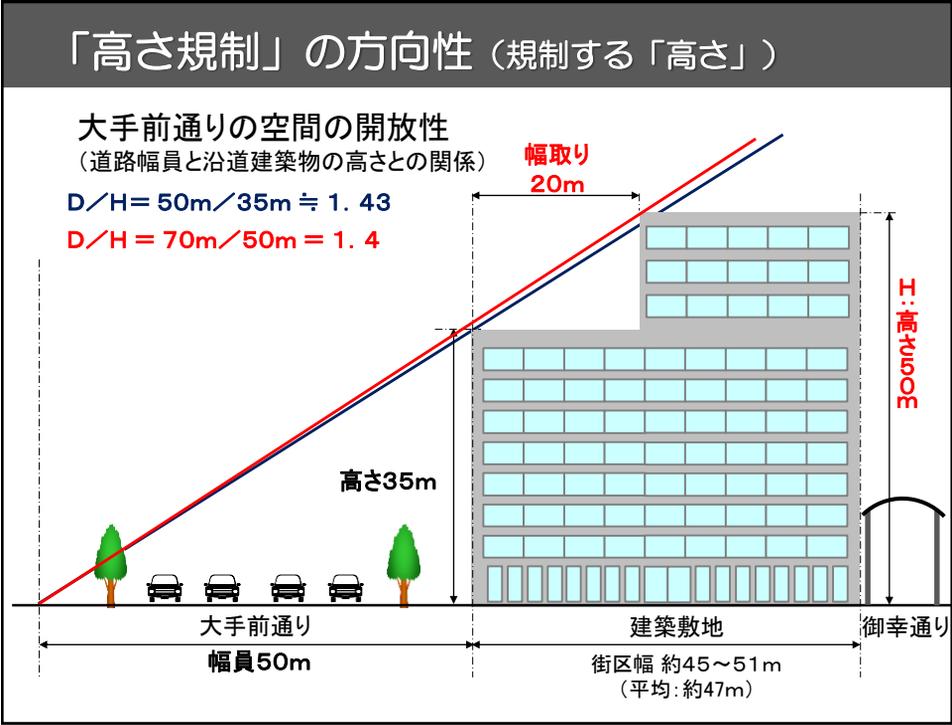
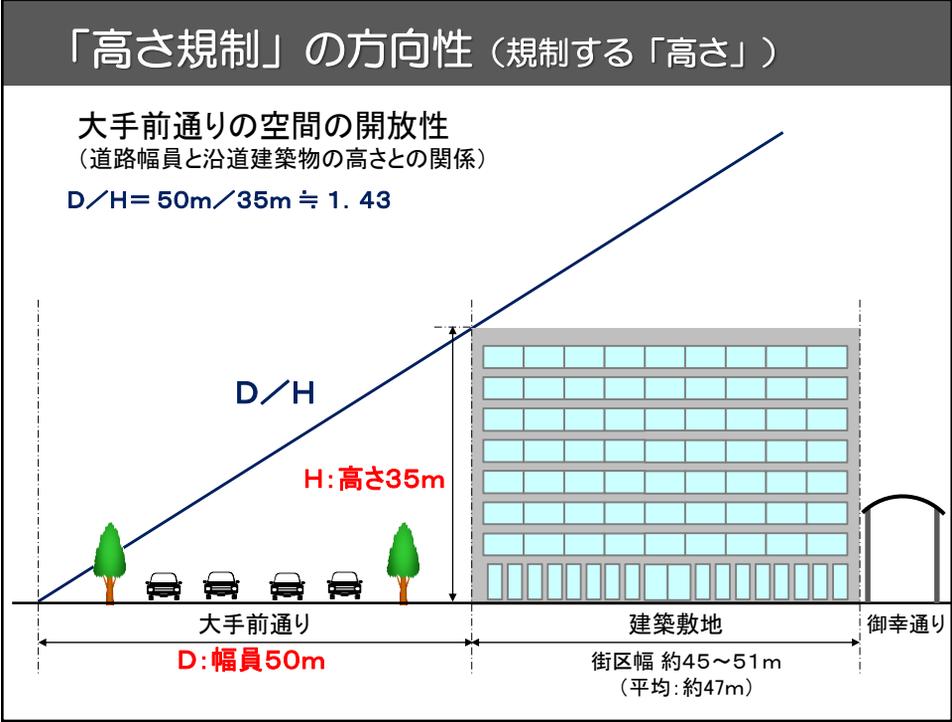
➢ ただし、姫路城周辺など中心市街地において、都市居住の推進や観光需要の増大により、中高層規模の共同住宅やホテルが建築されており、建築物の用途によっては、容積率を使いきれない場合も考えられる

拠点商業業務地としての有効な土地利用の観点と姫路城と調和した景観形成を踏まえて、規制する「高さ」を検討

「高さ規制」の方向性（規制する「高さ」）

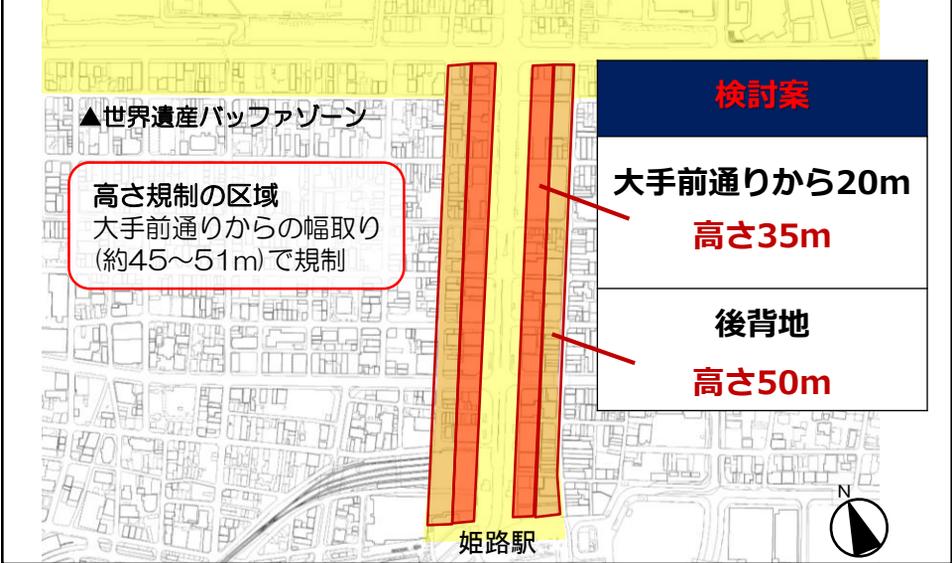
規制する高さ





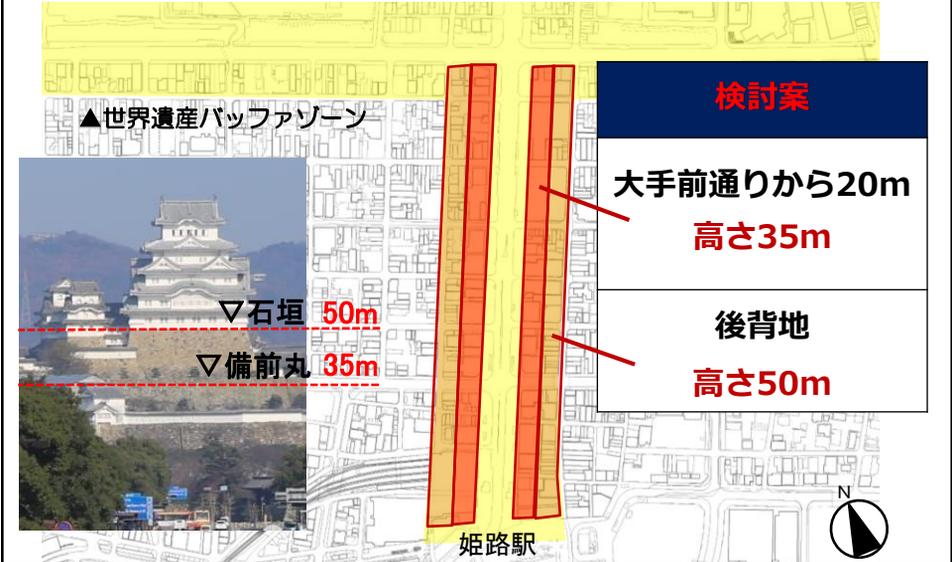
「高さ規制」の方向性（規制する「高さ」）

規制する高さ

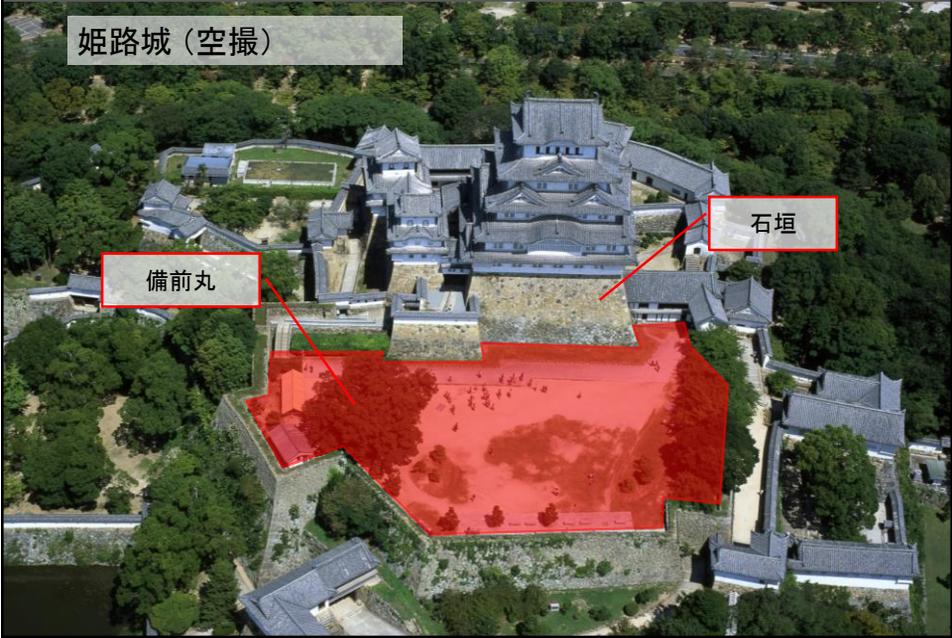


「高さ規制」の方向性（規制する「高さ」）

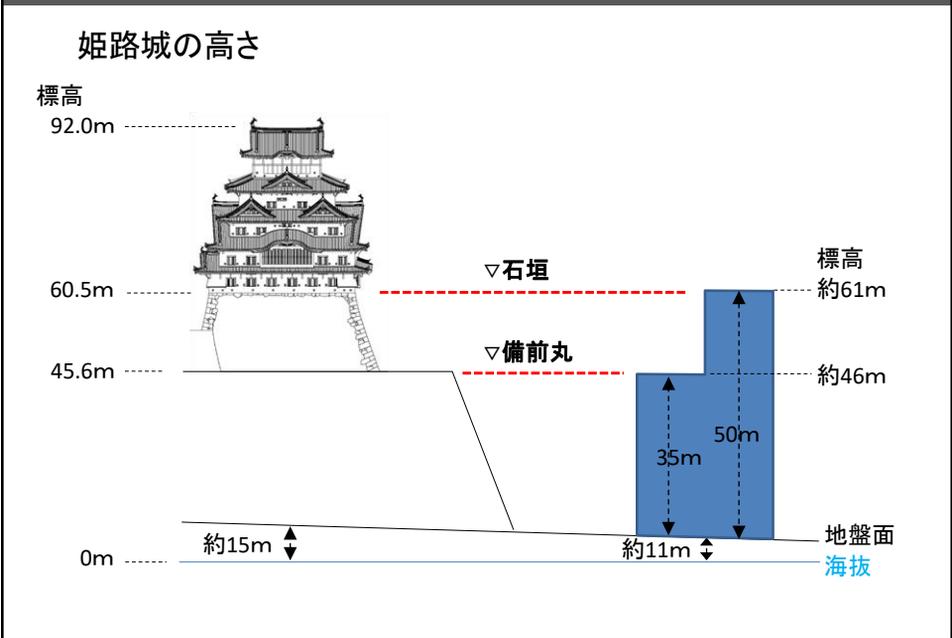
規制する高さ



「高さ規制」の方向性（規制する「高さ」）



「高さ規制」の方向性（規制する「高さ」）



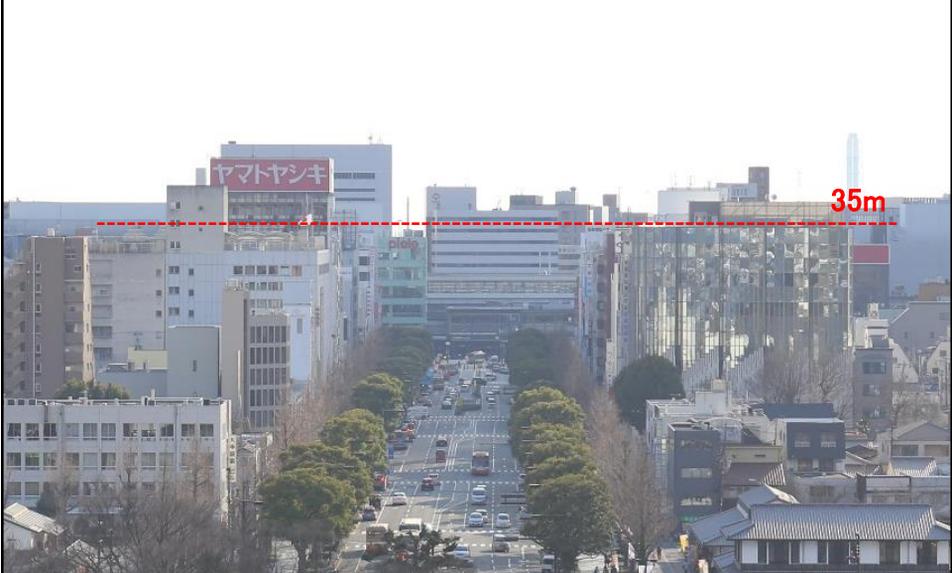
「高さ規制」の方向性（規制する「高さ」）

姫路城備前丸からの眺望



「高さ規制」の方向性（規制する「高さ」）

姫路城備前丸からの眺望(拡大)



「高さ規制」の方向性（都市計画審議会にて審議中）

規制する「区域」
規制する「高さ」
規制する「対象」

「高さ規制」の方向性（規制する「対象」）

建築物の屋上部分

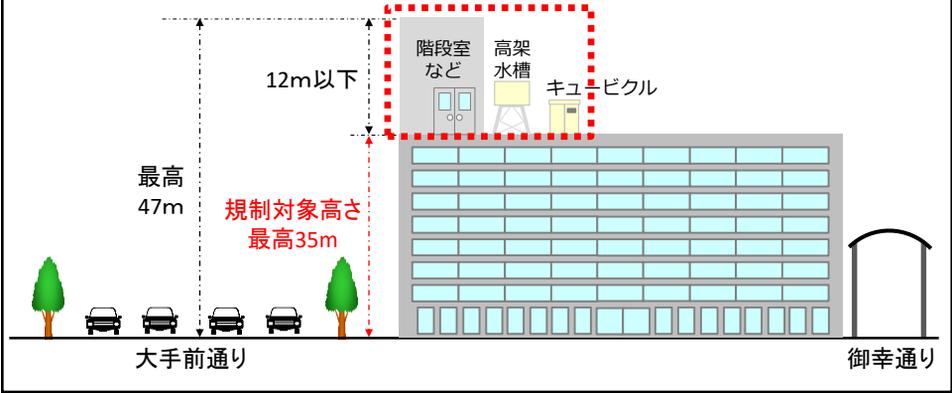
The diagram illustrates the components of a building's roof and their regulation status. A central building is shown with various roof elements. A red dashed box encloses the '塔屋' (tower house) and '階段室など' (staircase room, etc.), with a callout box labeled '塔屋'. A blue dashed box encloses the '目隠しルーバー' (privacy louvers) and '広告' (advertisement), with a callout box labeled '工作物' (structure). A green dashed box encloses the '目隠しルーバー' and '広告物' (advertisement object), with a callout box labeled '広告物'. The main building is labeled '建築物' (building). Three inset photographs show real-world examples: '階段室・機械室' (staircase/machinery room), '建築設備' (building equipment), and '目隠しルーバー' (privacy louvers).

「高さ規制」の方向性（規制する「対象」）

景観計画における高さ規制の対象（現行）

【塔屋】景観計画では「建築基準法に基づく建築物の高さ」を「高さ規制の対象」としており、**水平面積が建築面積1/8以内の場合、高さ12mまでは建築物の高さに算入していない**（建築基準法施行令第2条第1項6号ロ）

塔屋：階段室、機械室、昇降機塔、物見塔、装飾塔、屋窓、時計塔、建築設備（高架水槽、キュービクル等）など

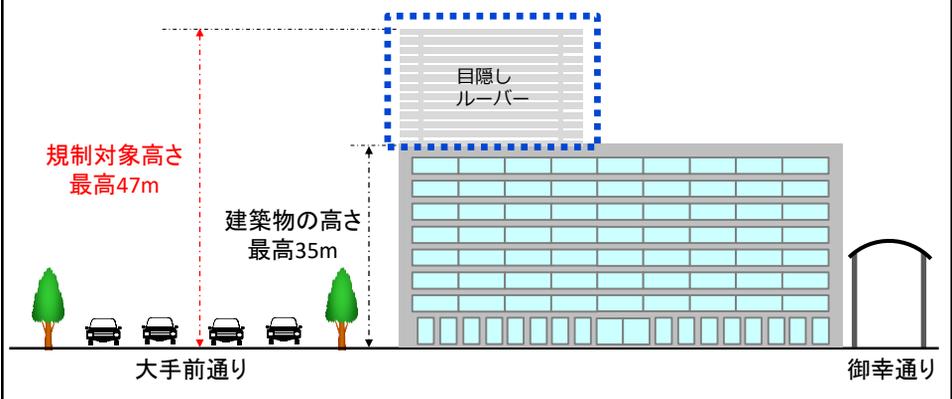


「高さ規制」の方向性（規制する「対象」）

景観計画における高さ規制の対象（現行）

【工作物】建築物と一体になって設置する場合は、その高さの合計は**地盤面から47m以下**とする（姫路市景観計画：大手前通り地区）

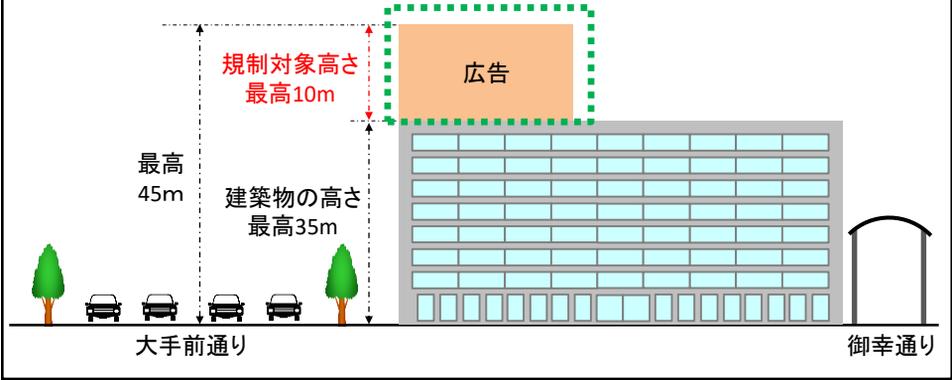
工作物：目隠しルーバー・パネル、電波塔、携帯電話基地局、遊戯施設（観覧車等）など



「高さ規制」の方向性（規制する「対象」）

屋外広告物条例における高さ規制の対象（現行）

【広告物】 広告物の高さは、商業系用途地域にあつては**10m以下**とする
（姫路市屋外広告物条例施行規則 別表第5第2項1号：屋上広告物の高さ）

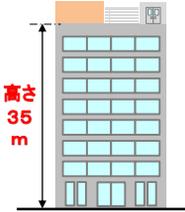


「高さ規制」の方向性（規制する「対象」）

高さ規制の対象の考え方

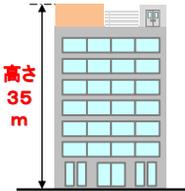
建築物の高さによる規制

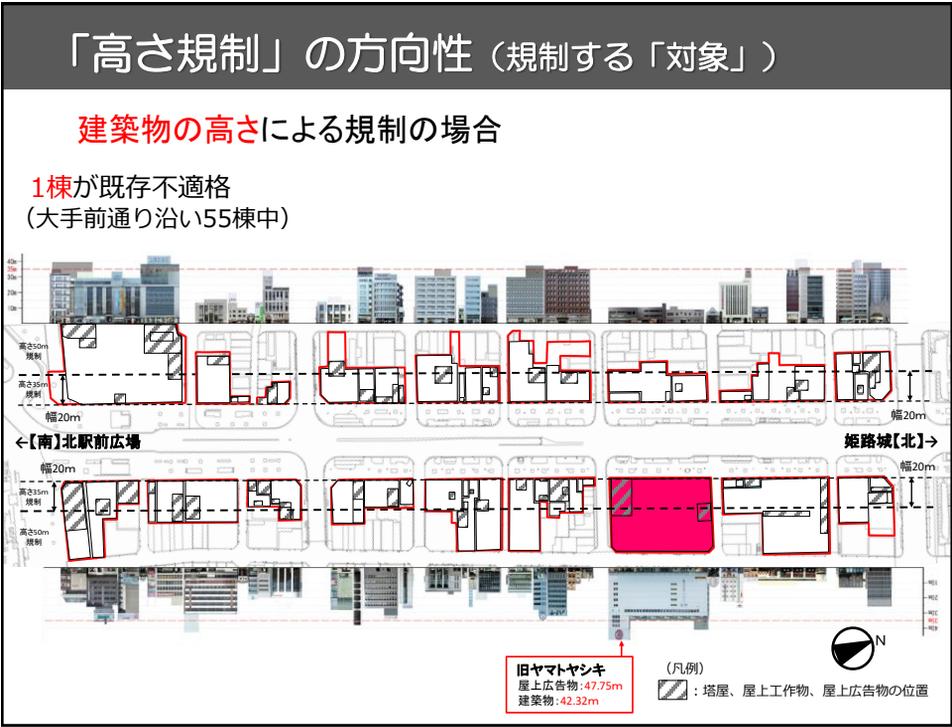
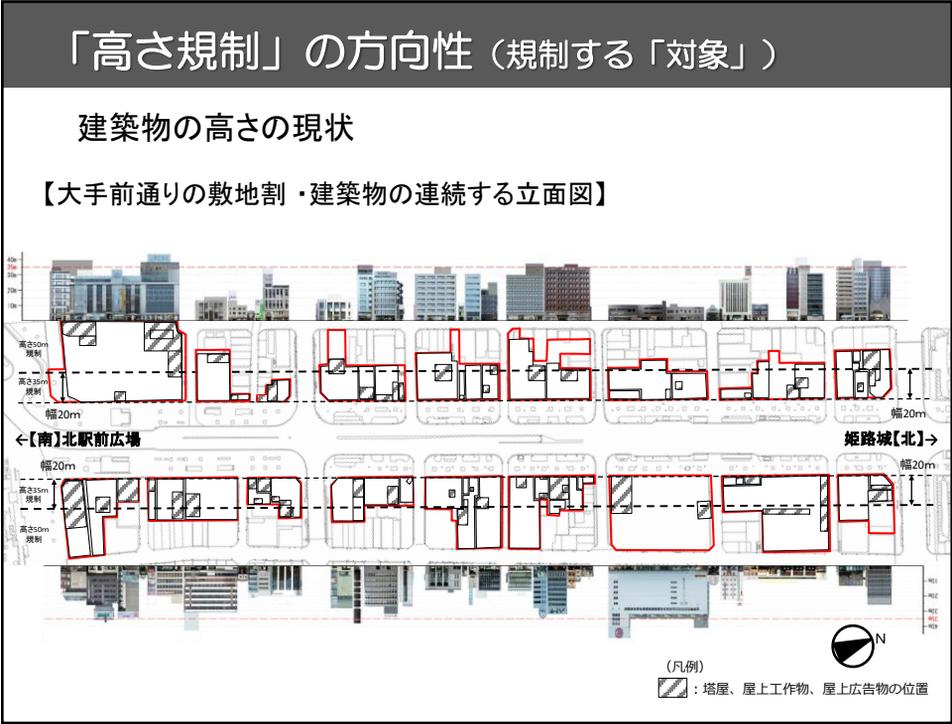
- ・塔屋（階段室、機械室等）
 - ・屋上工作物（目隠しルーバー、電波塔等）
 - ・屋上広告物
- 規制する高さには **含まない**
- 景観計画から高度地区指定への移行に伴う影響は少ないが、屋上部分がスカイラインから突出するおそれがある

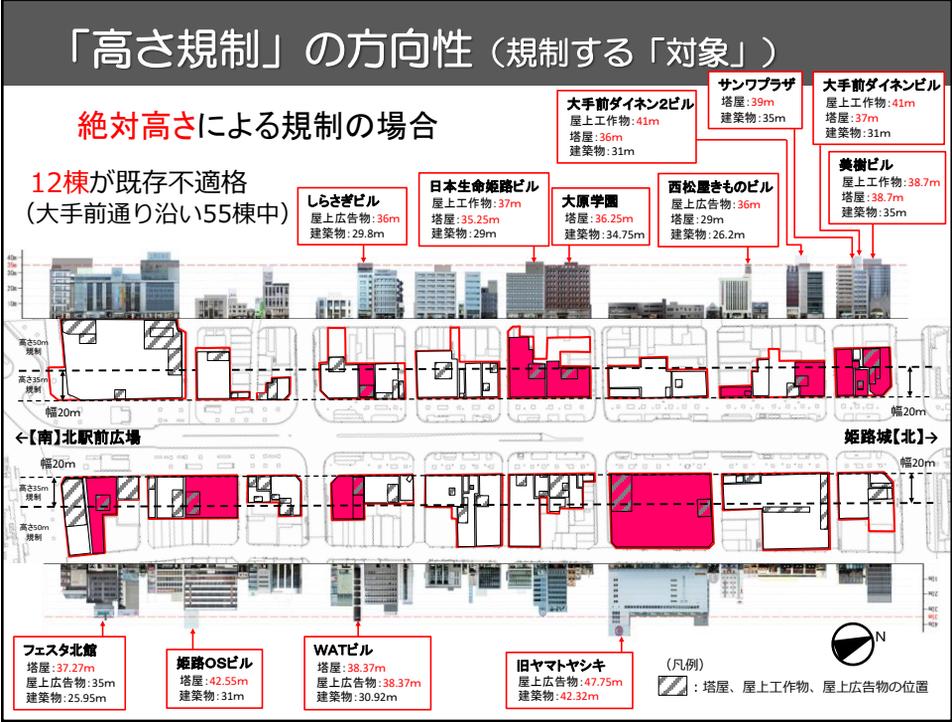


絶対高さによる規制

- ・塔屋（階段室、機械室等）
 - ・屋上工作物（目隠しルーバー、電波塔等）
 - ・屋上広告物
- 規制する高さには **含む**
- 実質的な規制強化につながる







「高さ規制」の方向性（規制する「対象」）

高さ規制の手法の整理

対象物	現行	変更案
建築物	景観計画	高度地区
塔屋		
屋上工作物	屋外広告物 条例	景観計画
屋上広告物		屋外広告物 条例

**都市計画
審議会**

**景観・広告物
審議会**

「高さ規制」のあり方

「高さ規制」のあり方

「高さ規制」の方向性

- **規制する区域**
大手前通りから約45～51mの範囲を区域として検討
- **規制する高さ**
姫路城の高さを基準とした2段階(大手前通りから20mは高さ35m、後背地は高さ50m)の高さ規制を検討
- **規制する対象**
屋上部分の高さ規制の対象の検討
- ◆ **景観と活性化の両立**
姫路城の前景として姫路城と調和した景観を形成する「**公益**」と、土地利用や事業活性化を通じた「**私益**」のバランスを確保
- **都市計画審議会との連携**
景観・広告物審議会と都市計画審議会において、相互に情報共有をするなど連携を図りつつ、「高さ規制」を検討・推進したい