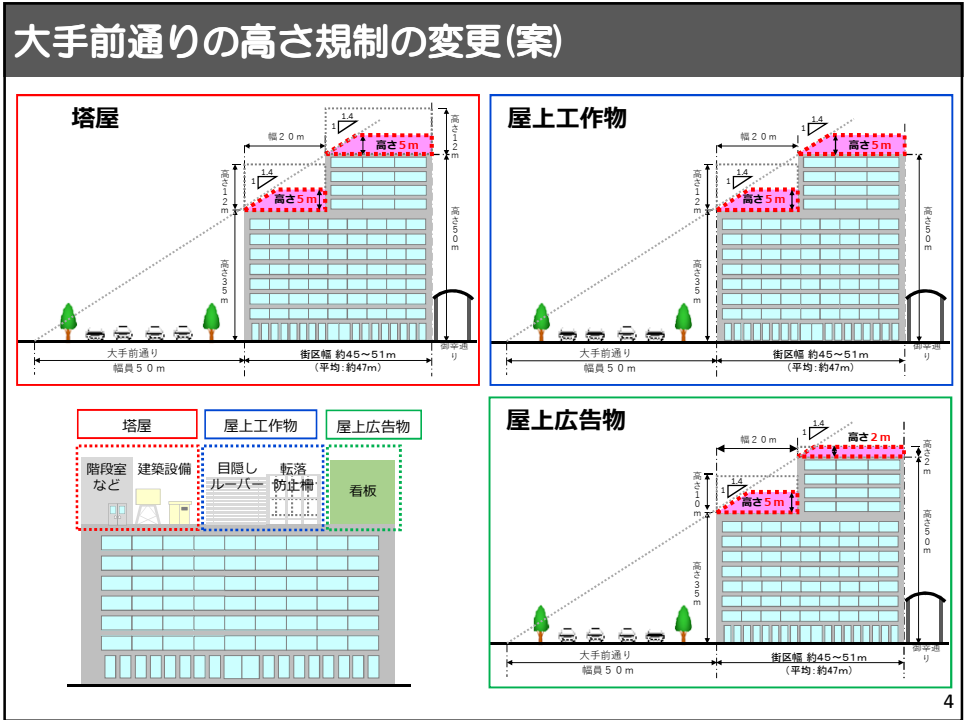
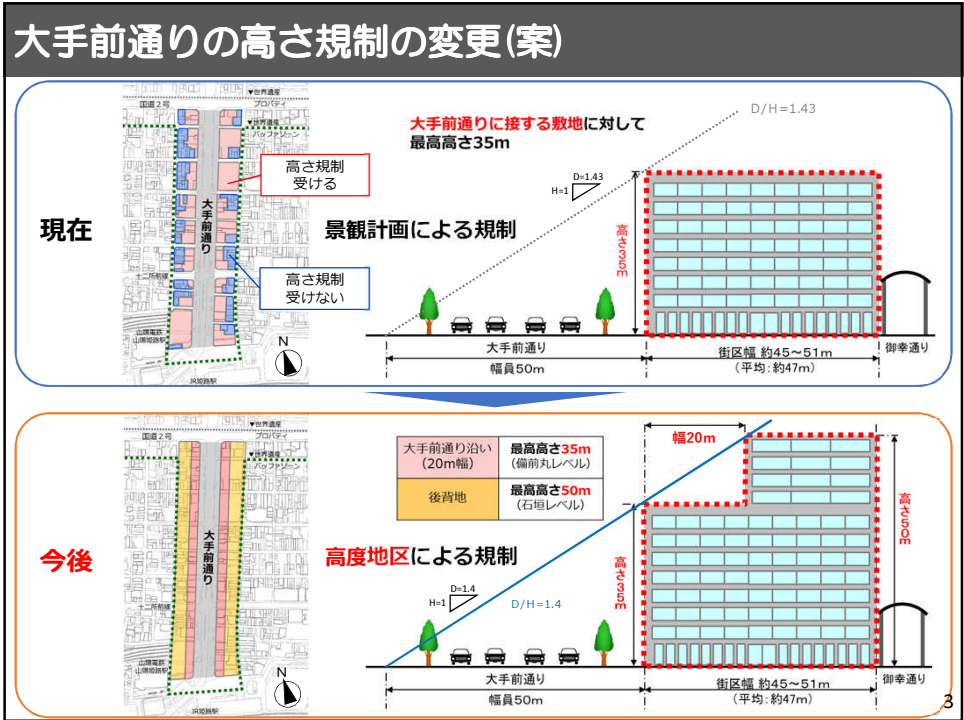


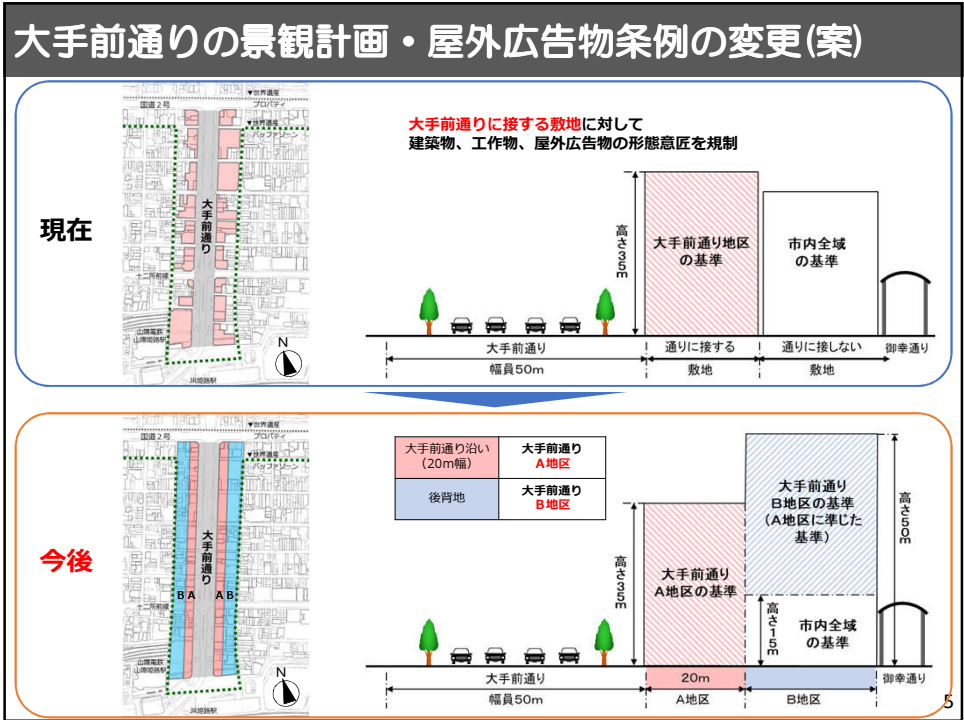
大手前通りの高さ規制・形態意匠の基準の変更(案)

規制の手法の整理

対象物	高さ		形態意匠
	現行	変更案	変更なし
建築物	景観計画	高度地区	景観計画
塔屋		都市計画審議会	
屋上工作物		景観計画	景観・広告物審議会
屋上広告物	屋外広告物条例	屋外広告物条例	屋外広告物条例

2



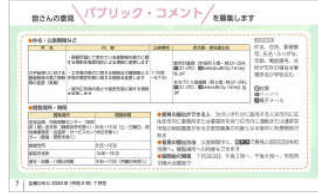


パブリック・コメント(市民意見)の募集結果

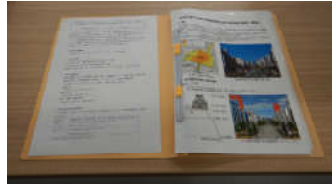
意見の募集期間 令和2年7月10日(金)～同年8月11日(火)

パブリック・コメント実施の周知等

- 市ホームページ及び広報ひめじへ掲載



- 都市計画課・まちづくり指導課、市政情報センター、駅前市役所、支所、地域事務所、出張所、サービスセンター(置塩・菅野を除く)、公民館(曾左・四郷・八幡)にて公表資料の閲覧を実施



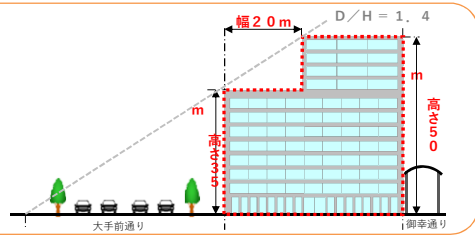
- 市役所10階大会議室にて説明会を開催(7月26日(日)午後2時～午後6時～)

パブリック・コメント(市民意見)の募集結果

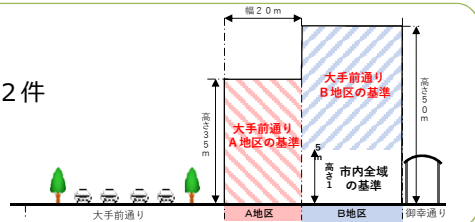
意見の提出件数 3通 6件

意見の内容

- 高さ規制に関するもの 3件



- 形態意匠の規制に関するもの 2件



- その他 1件

パブリック・コメント(市民意見)の募集結果

高さ規制に関する意見

意見	市民意見の要旨	市の考え
1	大手前通り沿いの高さ35mの規制は、土地の価値を下げるだけなので撤廃してほしい。	高さ規制を撤廃すれば、姫路城を眺める景観に影響を及ぼす高層建築物が建つおそれがあり、世界遺産の登録抹消や危機遺産リスト入り等が懸念されます。 このようなリスクを排除し、姫路城と調和のとれた大手前通りの景観を将来に渡って堅持することが、エリアの価値を高めることに繋がると考えているため、一定の高さ規制は必要であると考えております。
2	大手前通りの後背地において高さ規制を新たに設けることは、開発や投資を停滞させるおそれがあるため、規制を設けないでほしい。	現在、大手前通りに接していない後背地と大手前通りに接している後背地の両方が存在しております。 大手前通りに接していない後背地にあつては、建築基準法による制限や土地の規模・形状を勘案すると、高さ規制のない現在でも高さ50mまで建築することは困難であると考えられるため、高さ規制が今後の開発や投資を停滞させるものではないと考えております。 大手前通りに接している後背地にあつては、現行規制の高さ35mから高さ50mへの緩和となり、高さ50mまで建築することが可能となるため、開発や投資の促進に繋がるものであると考えております。
3	大手前通りの後背地に高層建物が増えていない現状を踏まえると、大手前通り沿いと同様に高さ規制を35mにすべき。	大手前通りを含む周辺は本市の拠点商業業務地であることから、商業業務機能の高密度化を図るため、大手前通りの空間の開放性を妨げず、姫路城を眺める景観に支障のない、大手前通りから20mを超える部分については、高さ50mまで高度利用ができるようにしたいと考えております。

パブリック・コメント(市民意見)の募集結果

形態意匠の規制に関する意見

意見	市民意見の要旨	市の考え
1	大手前通りの後背地である商店街側に屋外広告物の規制を新たに設けることは、商業活動や来街者の利便性を低下させるおそれがあるため、規制を設けないでほしい。	後背地において、大手前通りから視認できる中高層部の屋外広告物については、大手前通りの景観に影響を与えるおそれがあるため、一定の規制は必要であるとと考えております。 低層部や大手前通りから視認できない商店街側の屋外広告物については、従来の基準のままとしており、商業活動や来街者に与える影響は小さいと考えております。
2	大手前通り沿いの屋上広告物や高い位置にある突出広告物は、姫路城を眺める景観を良くするために、既存建物を含めて設置を禁止にすべき。	大手前通りは、古くからの商業業務地の拠点として本市の発展に寄ってきた中心地であり、屋上広告物や突出広告物は一定の需要があるうえ、屋上広告物は屋上設備の目隠しを兼ねているものもあり、撤去するとかえって大手前通りの景観を阻害する可能性があります。そのため、これまでも徐々に規制を進めており、今後も新設を禁止とすることで徐々に減らしていきたいと考えております。

その他の意見

意見	市民意見の要旨	市の考え
1	地権者をはじめとした関係者等への情報提供等を十分に行ってほしい。	今後も、地権者をはじめとした関係者等へ説明会等を開催するなど、ご理解と周知に努めてまいります。

今後のスケジュール

令和2年度 8月	都市計画審議会（パブリック・コメント結果報告）
令和2年度 9月	景観・広告物審議会（パブリック・コメント結果報告）
9～10月	地権者等への説明
11月	景観・広告物審議会、都市計画審議会（事前審議）
令和3年 2月	景観・広告物審議会、都市計画審議会（本審議）
4月	高度地区の実施、景観計画の変更・屋外広告物条例の改正