

計 画 書 (原案)

中播都市計画地区計画の変更（姫路市決定）

都市計画キャストィ 2 1 地区計画を次のように変更する。

名 称		キャストィ 2 1 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 2 5 . 4 ha
区 域 の 整 備 ・ 開 発 及 び 保 全 に 関 す る 方 針	地区計画の目標	本地区は、姫路駅周辺で J R 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ィ 2 1 区域の一部である。 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。 このため、2 1 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。
	土地利用の方針	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。 1. メインエリア 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。 (1) エントランスゾーン 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。 (2) コアゾーン 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。 (3) イベントゾーン 「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。 2. サブエリア (1) 生活利便施設ゾーン 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。 (2) 健康福祉・住宅ゾーン 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 2 1 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。

区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区施設の整備方針	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。 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。 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。 4. エントランスゾーンからコアゾーンを経由し、イベントゾーンへの歩行者の利便性や安全性の向上を図るため、歩行者専用通路を整備する。
	建築物等の整備の方針	1. メインエリア 大規模な街区を活かした憩いという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。 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。

地 区 整 備 計 画	地区施設の 配置及び規模	名 称	規 模	備 考
		立体歩行者 専用通路 1号	幅員 6 m 延長 約 1 1 5 m	計画図表示の通り 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。
		立体歩行者 専用通路 2号	幅員 5 m 延長 約 8 m	計画図表示の通り 地盤面から概ね 6.5mに位置する。
		立体歩行者 専用通路 3号	幅員 7 m 延長 約 1 8 m	計画図表示の通り 地盤面から概ね 5.5m～7mに位置する。
		立体歩行者 専用通路 4号	幅員 5 m 延長 約 2 9 m	計画図表示の通り 地盤面から概ね 5.5m～7mに位置する。
		立体歩行者 専用通路 5号	幅員 約 4 m 延長 約 3 8 5 m	計画図表示の通り 地盤面から概ね 6m～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。
		立体広場 1号	面積 約 4 9 0 m ²	計画図表示の通り 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。
		立体広場 2号	面積 約 3 3 0 m ²	計画図表示の通り 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。

地区整備計画	地区の細区分	名 称	メインエリア
			エントランスゾーン
		面 積	約 2.5ha
	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) 建築物の一部を前各号のいずれかの用途に供するもの (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

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の敷地面積の最低限度	2,000㎡
			ただし、以下の場合はこの限りではない。 (1) 土地区画整理事業による仮換地面積又は保留地面積がこれに満たないもの (2) 公衆便所、巡査派出所その他これらに類する建築物で公益上必要なもの
		建築物の壁面の位置の制限	—
		建築物の高さの最高限度	42m ただし、以下の場合には次に定めるところによる。 (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、12メートルまでは、当該建築物の高さに算入しない。 (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。

		建築物等の 形態又は意匠 の制限	1 建築物等の外壁の色彩は、周辺の環境と調和したものとし、マンセル表色系において概ね次のとおりとする。 (1) 無彩色の場合は、明度5から9 (2) R、YR、Y系の場合は、明度5から9、彩度3以下 (3) その他の場合は、明度5から9、彩度1以下 2 広告物、立看板その他これらに類するものは、別表1に掲げる基準を遵守したものとする。 ただし、国又は地方公共団体の設置するもの、公共公益のためのもの及びイベント等のために一時的に設置するものは、この限りでない。
		かき又はさく の構造の制限	—

地 区 整 備 計 画	地区の 細区分	名 称	メインエリア			
			コアゾーン			
			Aブロック	Bブロック	Cブロック	Dブロック
		面 積	約1. 7ha	約1. 6ha	約1. 5ha	約1. 5ha
	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) 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) キャバレー、料理店その他これらに類するもの (3) 自動車教習所 (4) 倉庫業を営む倉庫 (5) 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。） (6) 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は除く。） (7) 自動車修理工場 (8) 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 (9) 建築基準法別表第二（と）項第4号に掲げるもの (10) 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 (7) 建築基準法別表第二（と）項第4号に掲げるもの
		建築物の敷地面積の最低限度	2, 0 0 0 m ²	1, 8 0 0 m ²	1, 4 0 0 m ²	—
			ただし、以下の場合はこの限りではない。 (1) 土地区画整理事業による仮換地面積又は保留地面積がこれに満たないもの (2) 公衆便所、巡査派出所その他これらに類する建築物で公益上必要なもの			

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の壁面の位置の制限	計画図に表示する各壁面線における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1,400㎡以上の場合は次のとおりとする。 (1) 1号壁面線においては、敷地境界線から5m以上とする。 (2) 2号壁面線においては、敷地境界線から2.5m以上とする。 (3) 3号壁面線においては、敷地境界線から2m以上とする。 (4) 4号壁面線においては、敷地境界線から1m以上とする。 ただし、次に掲げる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。 ア 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であること。 イ 物置その他これ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㎡以内であること。 ウ 歩廊、渡り廊下その他これらに類する建築物、地盤面下の建築物、建築物の管理上最小限必要な付帯施設及び公益上必要なもの。	—
		建築物の高さの最高限度	60m ただし、以下の場合には次に定めるところによる。 (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、12メートルまでは、当該建築物の高さに算入しない。 (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。	—
地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の形態又は意匠の制限	1 建築物等の外壁の色彩は、周辺の環境と調和したものとし、マンセル表色系において概ね次のとおりとする。 (1) 無彩色の場合は、明度5から9 (2) R、YR、Y系の場合は、明度5から9、彩度3以下 (3) その他の場合は、明度5から9、彩度1以下 2 広告物、立看板その他これらに類するものは、別表1に掲げる基準を遵守したものとする。 ただし、国又は地方公共団体の設置するもの、公共公益のためのもの及びイベント等のために一時的に設置するものは、この限りでない。	—

		かき又はさくの構造の制限	道路に面するかき又はさくの構造は、敷地面積が1,400㎡以上の場合は生垣又は透視性のあるフェンス等とする。 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。 (1) 道路面より高さが1.0m以下のもの (2) 門柱、門扉、フェンスの基礎土留め用ブロック等 (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	—
--	--	--------------	---	---

地区の 細区分	名 称	サブエリア	
		生活利便施設ゾーン	健康福祉・住宅ゾーン
		面 積	約 4. 5ha
	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) 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
建築物の敷地面積の最低限度		1, 5 0 0㎡	
		ただし、以下の場合はこの限りではない。 (1) 土地区画整理事業による仮換地面積又は保留地面積がこれに満たないもの (2) 公衆便所、巡査派出所その他これらに類する建築物で公益上必要なもの	
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, 5 0 0㎡以上の場合2. 0m以上とし、敷地面積が1, 5 0 0㎡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, 5 0 0㎡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	3 5 m
			ただし、以下の場合は次に定めるところによる。 (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。 (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。
		建築物等の 形態又は意匠 の制限	1 建築物の屋根の色彩は、原色の使用を避け落ち着いた色調とし、周辺の環境と調和したものとする。 2 建築物等の外壁の色彩は、周辺の環境と調和したものとし、マンセル表色系において概ね次のとおりとする。 (1) 無彩色の場合は、明度6から9 (2) R、YR、Y系の場合は、明度5から9、彩度5以下 (3) その他の場合は、明度5から9、彩度2以下 3 広告物、立看板その他これらに類するものは、自己の用に供するもの又は管理用のもので、刺激的な色彩並びに光源の露出及び点滅を用いず周辺との調和に配慮したもので、次の各号に掲げるものについては設置することができる。 ただし、国又は地方公共団体の設置するもの、公共公益のためのもの及びイベント等のために一時的に設置するものは、この限りでない。 (1) 壁面広告物 広告物の表示面積が当該壁面の10分の1以下であり、箱文字を利用又は壁面と同系色を下地とするもの (2) 突出広告物 広告物の突出幅が取付壁面から1mを超えないものであり、極力集合化をはかり外壁と調和するもの (3) 建植広告物 広告物の高さが10m以下であるもの
		かき又はさく の構造の制限	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。 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。 (1) 道路面より高さが1.0m以下のもの (2) 門柱、門扉、フェンスの基礎土留め用ブロック等 (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

「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 別紙理由書のとおり

別表1

屋上広告物	ア 数量は、建築物1棟につき1であること。 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。 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。 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。 オ 地色は、建築物と同系色又は無彩色であること。 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。 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。 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。
壁面広告物	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。 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。 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。 エ 光源が点滅するものにあっては、1壁面又は1屋根面につき数量が1であること。 オ 3階以上の窓面に広告物を表示しないこと。
壁面突出広告物	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。 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。 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。 エ 集合化された広告物は、地色を統一すること。 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。 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。
自己敷地内建植広告物	ア 意匠が同一のものにあっては、数量が1であること。 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。 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。 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。 オ 光源が点滅するものにあっては、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。