
キャストィ 21 コアゾーン等まちづくり指針

平成 24 年 3 月

姫 路 市

はじめに



昭和 48 年（1973 年）の国鉄高架化基本構想の発表から実に 35 年の歳月を掛け、平成 20 年（2008 年）12 月 22 日に JR 山陽本線等（姫路駅付近）連続立体交差事業が完了しました。

これにより、南北道路の整備が大きく加速し、都心部における交通の円滑化と南北市街地の一体化が進展するとともに、鉄道施設跡地を活用した新しいまちづくりが本格的にスタートしております。

姫路市では、姫路駅周辺整備事業（愛称：キャストィ 21）の推進により、21 世紀に大きく躍進する魅力と活力ある都心の創出を目指すこととしており、「平成の築城」との意気込みで取り組んでいるところです。

このうち、特に、世界文化遺産・姫路城と対峙する JR 姫路駅を中心としたエントランスゾーンとこれに隣接するコアゾーンの整備は、姫路市の新たな都市イメージを形成する大変重要な事業です。

エントランスゾーンにおいては、姫路城の外堀をイメージしたサンクンガーデンや、姫路城を正面に望む眺望デッキなどを備えた姫路駅北駅前広場の整備が、平成 25 年度末の完成を目指して今年度から本格化しております。

また、JR 姫路駅の東側に位置するコアゾーンにおいては、土地区画整理事業や関連街路事業などによる基盤整備が進み、整形で大規模な街区が徐々に姿を現わしつつあります。

これらのゾーンは、平成 18 年（2006 年）3 月に策定した「姫路市都心部まちづくり構想」において、播磨の中核都市にふさわしい都市の顔として、また、新たな高次都市機能が集積する商業・業務拠点と位置付けております。

この構想を具現化するため、平成 22 年（2010 年）7 月に学識経験者、関係団体及び公募市民等で構成する「コアゾーン等整備検討懇話会」を設置し、具体的な導入機能やまちなみ形成の方向性などについてご議論いただき、平成 23 年（2011 年）11 月に同懇話会から提言を頂きました。

姫路市では、この提言を基に、民間事業者による開発を適切に誘導し、望ましいまちづくりを実現するための手引きとして「キャストィ 21 コアゾーン等まちづくり指針」を策定いたしました。

今後、これらのゾーンにある市有地を事業コンペにより売却することとしておりますが、本指針に掲げるまちづくりが実現できるよう、民間の経営ノウハウや柔軟な発想による素晴らしい開発提案を期待しているところです。

平成 24 年（2012 年）3 月

姫路市長 **石見利勝**

【本指針の位置付け】

本指針は、平成 23 年（2011 年）11 月にコアゾーン等整備検討懇話会から姫路市に提言された「キャスティ 21 コアゾーン等の整備に関する提言」でのまちづくりの考え方や進め方を踏まえ、市民や民間事業者などを対象に姫路市としての考え方を取りまとめたものである。

また、コアゾーン等の事業コンペの実施を見据え、望ましいまちづくりを実現するための規制・誘導方策の在り方、事業者募集の進め方についても併せて取りまとめたものである。

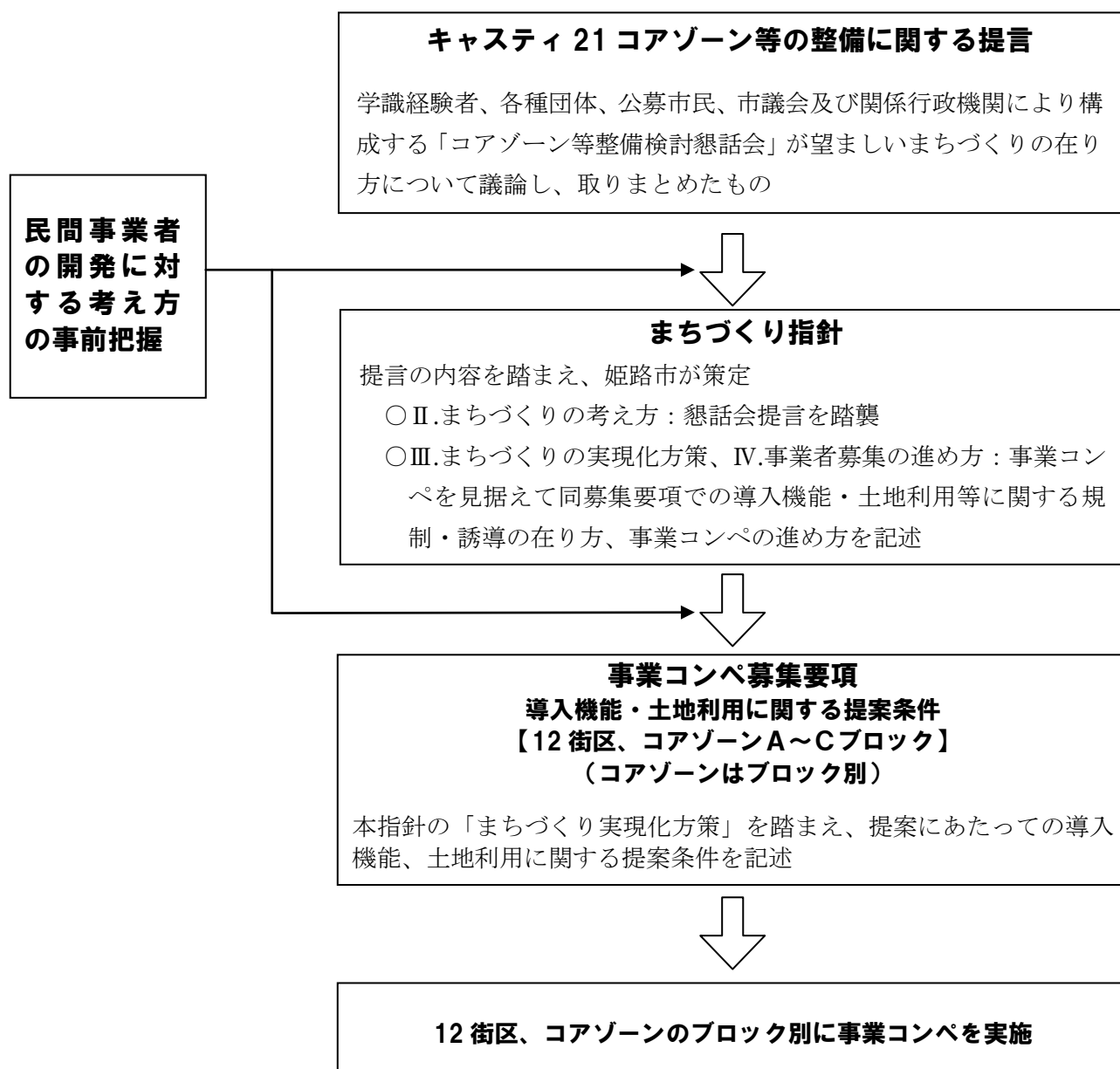


図 事業コンペまでの流れと本指針の位置付け

【目 次】

I. キャスティ 21 コアゾーン等について

- 1. キャスティ 21 コアゾーン等の概要 ----- 1
- 2. 上位計画等による位置付け ----- 3

II. まちづくりの考え方

- 1. コアゾーン等に求められる役割 ----- 5
- 2. コアゾーンの開発コンセプトとまちづくりの基本方針 ----- 6
 - 2.1 コアゾーンの開発コンセプト ----- 6
 - 2.2 コアゾーンのまちづくりの基本方針 ----- 7
- 3. コアゾーンのまちづくり方針 ----- 8
 - 3.1 複合的な土地利用の展開 ----- 8
 - 3.2 多様な歩行者等ネットワークの形成 ----- 10
 - 3.3 水とみどりにあふれた環境共生都市の形成 ----- 12
 - 3.4 品格ある都市景観の形成 ----- 13
 - 3.5 官民協働によるまちづくりと管理・運営 ----- 14
- 4. コアゾーンのまちづくりのイメージ ----- 15
- 5. 12 街区のまちづくり方針 ----- 16

III. まちづくりの実現化方策

- 1. まちづくり方針の実現に向けた規制・誘導の枠組み ----- 19
- 2. 規制・誘導項目 ----- 20
- 3. 規制・誘導方策と内容 ----- 22

IV. 事業者募集の進め方

- 1. 全体スケジュール ----- 25
- 2. 事業コンペの進め方 ----- 26

用語説明

Ⅰ. キャスティ 21 コアゾーン等について

1. キャスティ 21 コアゾーン等の概要

○本指針の対象地区は、キャストィ 21 のうちコアゾーン・A～C ブロックとエントランスゾーン・12 街区とし、その位置及び概要を以下に示す。

○対象地区は姫路最大の交通結節点である JR 及び山陽電鉄姫路駅の直近に位置するとともに、市内最大の商業業務地である都心部に隣接する立地条件を有する。また、コアゾーンの東側には「知と文化・産業の交流拠点」をコンセプトとして、国際交流・研究集会・コンベンション機能、高等教育・研究機能等が整備される予定のイベントゾーンを擁する。



図 1.1 対象地区と位置

表 1.1 対象地区の各街区の概要

	エントランスゾーン	コアゾーン		
	12 街区	A ブロック	B ブロック	C ブロック
面 積	約 0.3ha	約 1.0ha	約 0.8ha	約 0.8ha
用途地域	商業地域			
容積率／建ぺい率	600％／80％		400％／80％	

【参考】イベントゾーンの現時点の整備方針

○コアゾーンの東に位置するイベントゾーンについては、来年度の基本計画策定に向けて導入施設、配置計画等を検討中である。

○現時点における整備コンセプトやゾーニングの概要は、以下のとおりである。

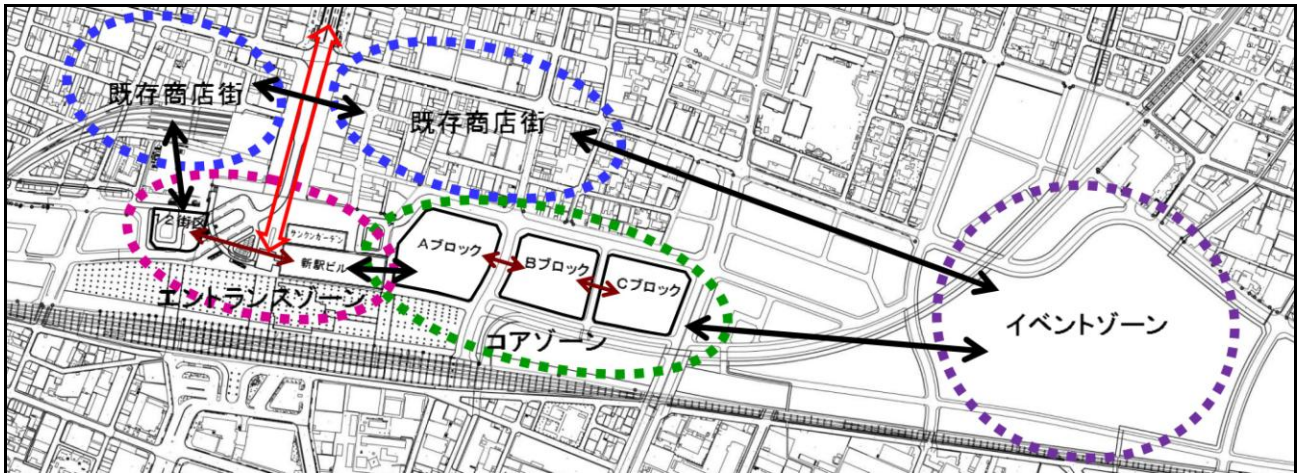


図 1.2 対象地区とイベントゾーン等との位置関係

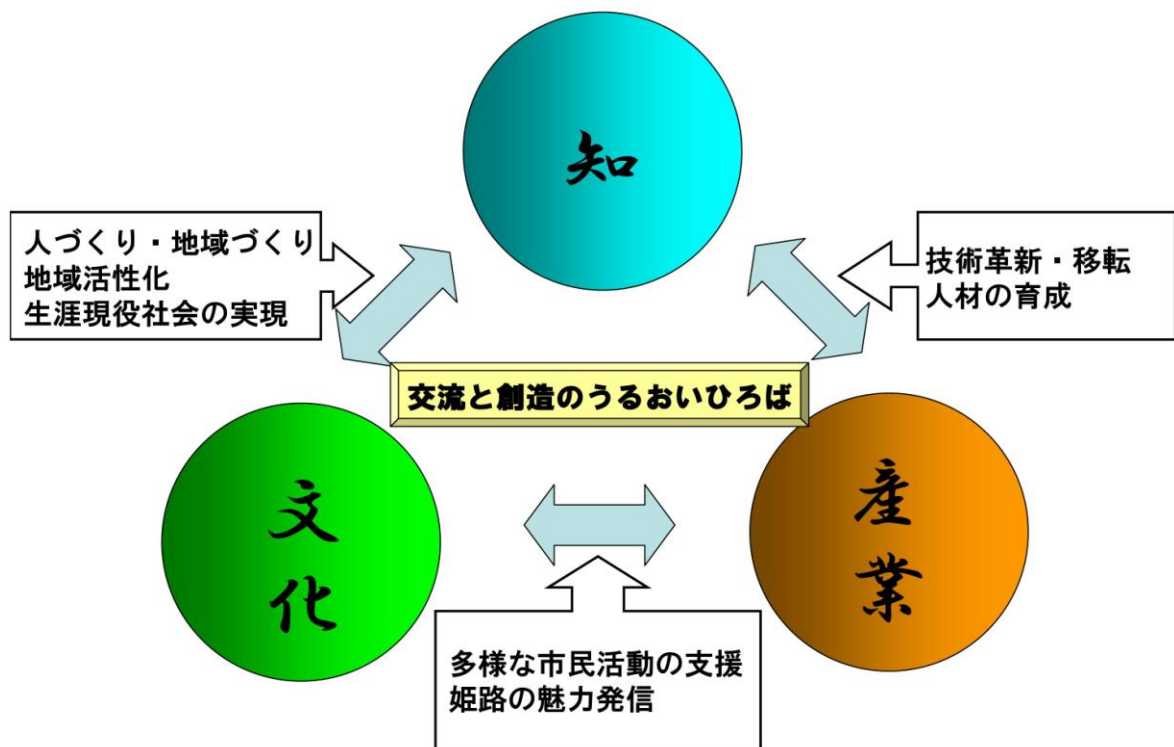


図 1.3 イベントゾーンのコンセプト「知と文化・産業の交流拠点」のイメージ

2. 上位計画等による位置付け

コアゾーン等の上位計画となる「姫路市都心部まちづくり構想（平成 18 年 3 月、姫路市）」におけるコアゾーン等の位置付けは、以下のとおりである。

■都心部の目指すべき目標像

歴史を育み、賑わいと感動あふれる都心の再生

■コアゾーンが含まれる「姫路駅を中心とするゾーン」のまちづくりの方向

～出会いと交流～

- 時代をリードする魅力あふれる商業・業務地づくり
- 人・もの・情報の交流の空間づくり
- 播磨の中核都市にふさわしい顔づくり
- もてなしの都市・姫路の拠点づくり
- 人にやさしい交通環境づくり

■コアゾーン等への導入機能

コアゾーン及び 12 街区が位置するエントランスゾーンにおける導入機能・施設は下図の通り位置付けられている。

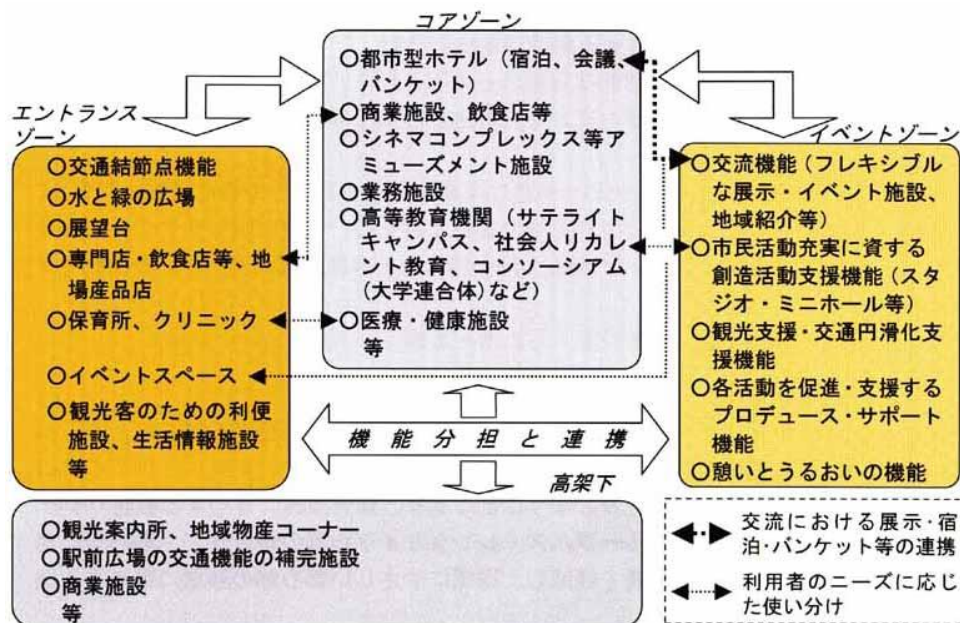


図 1.4 キャスティ 21 の各ゾーンの機能分担・連携イメージ

（出典：姫路市都心部まちづくり構想）

この「姫路市都心部まちづくり構想」を踏まえ、平成 22 年（2010 年）7 月～平成 23 年（2011 年）11 月に「コアゾーン等整備検討懇話会」を開催し、より具体的な検討を行った。本指針は、この懇話会での検討結果を踏まえ、まちづくりの考え方等を整理したものであり、都心部まちづくり構想とは一部異なる内容も含まれる。

II. まちづくりの考え方

1. コアゾーン等に求められる役割

「姫路市都心部まちづくり構想」など対象地区の上位計画を基にすると、コアゾーン等には以下の役割が求められている。

(1) 姫路の顔となる新たな都市拠点づくり

～播磨の中核都市、テクノポリスの母都市としての輝きを増し、市街地活性化やコンパクトシティの実現に貢献する拠点～

① 播磨地域のポテンシャル向上

「高次都市機能の集積」による「消費流出の抑制」と「集客力の強化」

② 都心部活性化を先導

「多様な機能集積」と「回遊性の向上」による「都心部全体への活力の波及」

③ コンパクトシティの実現への貢献

「都心部の魅力向上」と「交通結節点機能の強化」

(2) 来街者をもてなし、時を感じ人が交流する空間づくり

～魅力と姫路らしさのあるシンボル空間やもてなし空間の整備により、人々が集い、賑わい、交流するまち～

① 姫路の新たな象徴となるシンボル空間の創出

市民が「誇らしく思い」、来街者の「印象に残る」整備

② 時を感じ人が交流する空間の創出

来街者を「歓迎」し、「おもてなし」の場として整備

③ まちと一体となった心地よい空間の創出

利用者の「滞在環境」と「回遊性」の向上

(3) 東西方向の新たな景観・環境軸の創出

～東西方向に新たな景観・環境軸を創出することにより、やすらぎやうるおいを感じるまち～

① 景観・環境の東西軸の創出

都心の新たな「回遊動線」と「にぎわい動線」を形成

② 大規模街区を活かした景観形成

「ゆとり」と「うるおい」のある新たなまちなか環境の形成

(4) 官民の連携・協働による、創り・守り・育てるまちづくり

～行政と民間事業者、市民等の役割分担により、整備・管理・利用が適切に行われるまち～

① 官民協働での魅力ある都市景観の形成

民間事業者との協働による「品格ある都市景観」の形成

② 市民による持続的なまちづくり

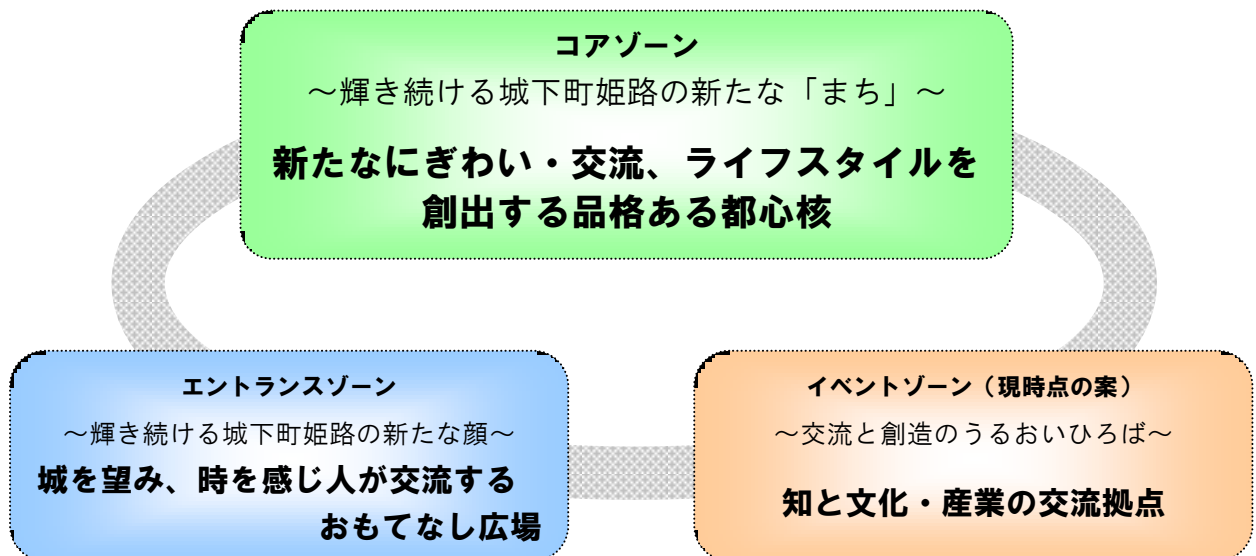
市民との協働による都市空間の「利活用」と「管理運営」

2. コアゾーンの開発コンセプトとまちづくりの基本方針

2.1 コアゾーンの開発コンセプト

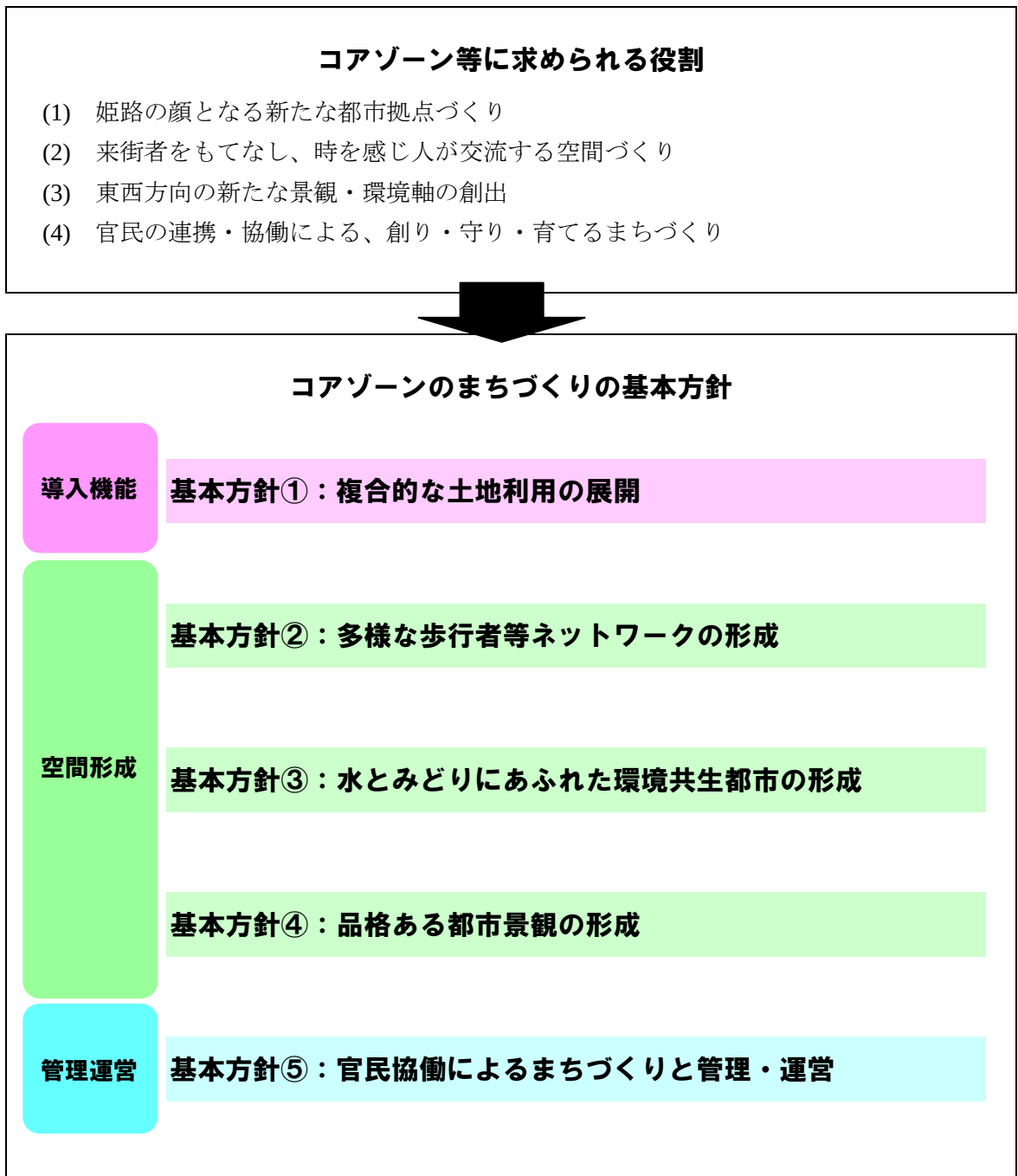
開発コンセプトは、コアゾーンが目指すまちづくりの方向性を示すものであり、以下のとおりとする。

なお、12 街区については、既に設定されているエントランスゾーンの開発コンセプトとする。



2.2 コアゾーンのまちづくりの基本方針

コアゾーン等に求められる役割や開発コンセプトなどを基に、コアゾーンのまちづくりの基本方針は以下のとおりとする。



3. コアゾーンのまちづくり方針

3.1 複合的な土地利用の展開

まちづくり方針 1：A～Bブロックににぎわい・交流機能、B～Cブロックに生活・交流機能を中心に導入（平面的な土地利用の複合化）

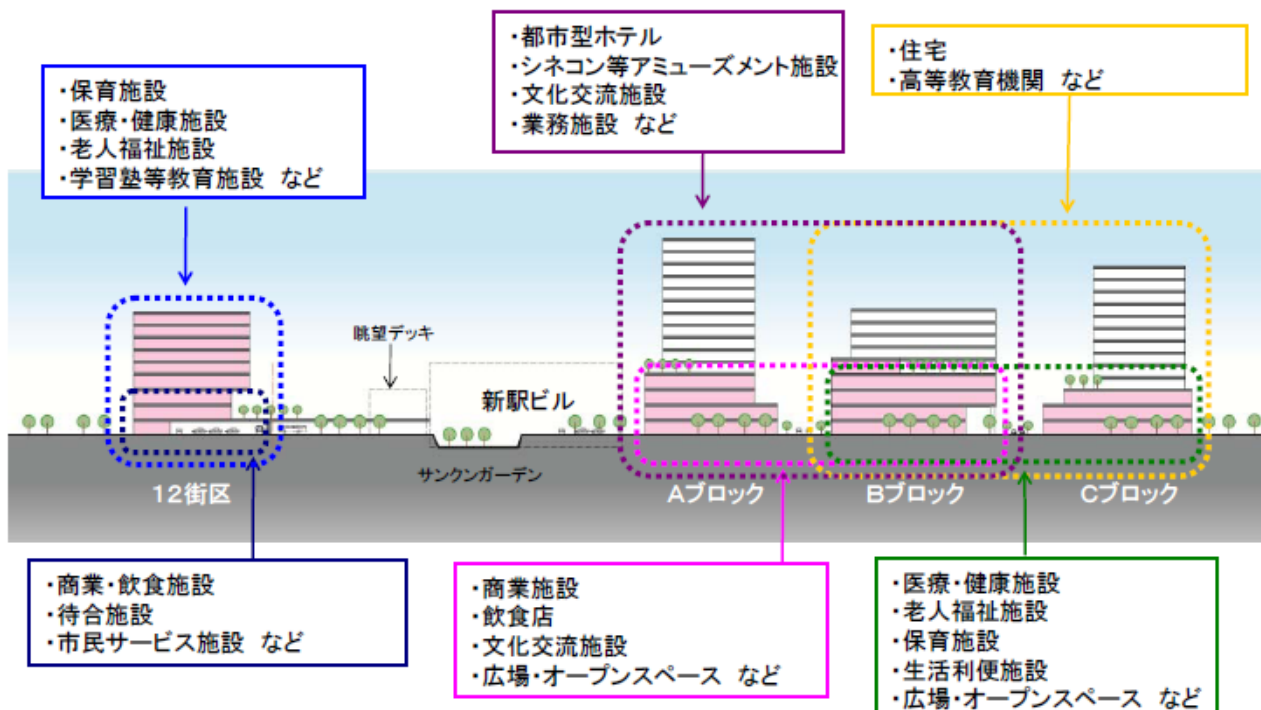
- コアゾーン等では、図Ⅱ.2に例示する施設を中心に、図Ⅱ.1に示す土地利用の実現を目指す
 - ・A～Bブロックでは、駅前広場・大手前通りから連続的に、既存市街地との機能分担に配慮しつつ、にぎわいを創出する「にぎわい・交流機能」を中心とした土地利用を展開する
 - ・特に、Aブロックは姫路駅北駅前広場に面し、まちの顔となる立地条件を備えているため、多くの人が利用するにぎわい・交流の核となる土地利用を基本とし、住宅は導入しない
 - ・B～Cブロックでは、周辺土地利用の促進や連携に資する生活利便施設や住宅など、「生活・交流機能」を中心とした土地利用を展開する
- また、風俗性の高い娯楽施設や工場・倉庫等は導入しない
- 大街区という特性を活かし、敷地の細分化による雑然としたまちなみの形成を回避するため、一定の敷地規模の下で複合的な土地利用を展開する

まちづくり方針 2：低層部ににぎわいを創出する施設の配置（立体的な土地利用の複合化）

- 建物低層部には、高層部との関連性を考慮しつつ、人の集まる機能を複合的に配置する（図Ⅱ.2参照）
- 特に、歩行者動線に面した部分では路面店などを設置し、ヒューマンスケールのまちなか空間を創出する



図II.1 土地利用ゾーニング図



図II.2 立体的ゾーニング図と導入施設例

※導入施設は例示であり、導入できる場所をすべて限定したものではありません。

3.2 多様な歩行者等ネットワークの形成

まちづくり方針 3：駅や中心市街地から人を呼び込む東西軸の創出

- コアゾーンにおける周辺市街地と連続した歩行者動線軸として、図Ⅱ.3に示すようなコアゾーン北側の東駅前線を中心に「にぎわい軸」（図Ⅱ.4参照）、Aブロック南側の歩行者専用道路からB・Cブロック南側の外堀川沿いに水とみどりがあふれる「うるおい軸」（図Ⅱ.4参照）を形成する
- うるおい軸は姫路駅からイベントゾーンまでの最短動線の一部を形成し、エントランスゾーン、コアゾーン、イベントゾーンの3つのゾーンの相互アクセス機能を強化する

まちづくり方針 4：地上レベルを中心とした歩行者回廊の形成

- 大街区の特性を活かし、図Ⅱ.3に例示するような形状で、バリアフリーや耐候性に配慮した安全・快適な敷地内通路の整備に努め、沿道に路面店などを配置することにより、周辺市街地との連続性やにぎわいと交流の場となる、ヒューマンスケールの歩行者ネットワークを地上レベルに形成する

まちづくり方針 5：回遊拠点となる広場空間の整備

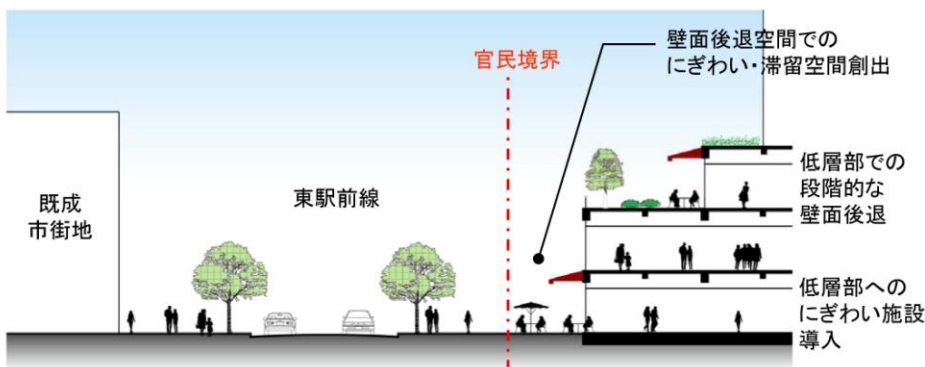
- 図Ⅱ.3で示す主な歩行者動線が交差する場所には広場などの溜まり空間を設置し、周辺市街地に開かれた顔として、また、休息やにぎわいの場として活用する

まちづくり方針 6：利用しやすく、安全な自転車交通環境の整備

- 東駅前線、内々環状東線、Aブロック南側の歩行者専用道路などの自転車ネットワークからアクセスしやすい敷地内に十分な台数の駐輪場を確保する
- 駐輪場は平面などの利用しやすい形状であるとともに、みどりなどで修景されているなど、周辺環境に配慮した配置・形状で整備する

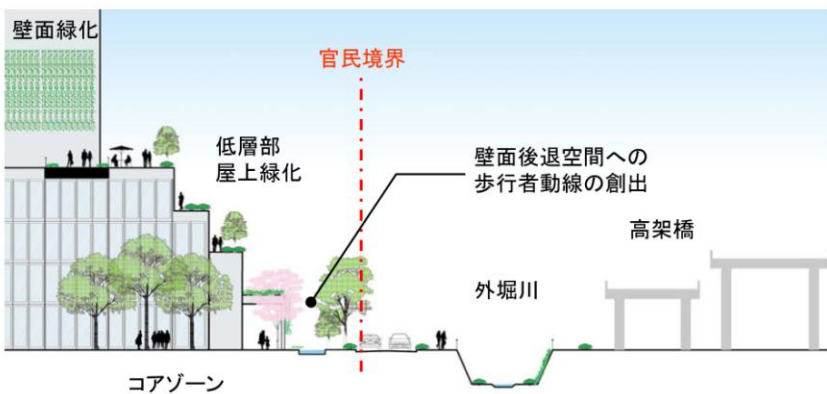


図 II.3 歩行者ネットワーク整備方針図



【にぎわい軸】

北側既成市街地との連続性を考慮し、低層部へのにぎわい施設・滞留空間等の導入や既成市街地に開かれた建物形状の誘導により、高質な街路空間を創出する軸



【うるおい軸】

外堀川のある南側の良好な環境を活かし、積極的に水やみどりを導入することで、鉄道からの景観に配慮しつつ、みどり豊かなまちなか環境を有する歩行者空間を創出する軸

図 II.4 にぎわい軸とうるおい軸の整備イメージ図

3.3 水とみどりにあふれた環境共生都市の形成

まちづくり方針7：水とみどりがあふれる都市空間の創出

- 図II.5に示すような、道路空間の街路植栽等と一体的な敷地内の地上部での豊かな緑化の推進とゾーン全体での連続性等を確保する
- 地上部に加え、壁面や屋上での緑化も積極的に推進する
- 街区内での水景の導入を検討する

まちづくり方針8：低炭素や防災に配慮した自然と共生するまちの形成

- 雨水の中水利用など、設備・建築面でのエネルギー利用効率向上等の先進技術の導入を検討する
- 歩行者動線の結節点などでのクールスポットや水の活用によるヒートアイランド現象緩和に寄与する
- 建物形状・配置等の工夫によるまちなかへの風や光の導入を検討する
- 地域防災機能の強化に向けた貯水や備蓄を推進する



図II.5 みどりの整備方針図

3.4 品格ある都市景観の形成

まちづくり方針 9：低層部の表情に変化を持たせるとともに、素材に考慮した建築・街路デザイン（近景）

- 壁面の色彩や広告物の制限などにより、地方の中核都市にふさわしく、ゆったりとした雰囲気とにぎわいの中にも品格が感じられる都市景観を形成する
- 低層部では長大な壁面を避け、圧迫感を低減する
- にぎわい軸では、既存の市街地に向けて街区内の様々な活動が表情を出す上質なファサードの形成や魅力的なデザインを導入する
- 駐車場、駐輪場については、壁面に修景を行うなど周辺景観に配慮する

まちづくり方針 10：新幹線や鉄道からの景観に配慮（中景）

- 鉄道からの眺望に配慮し、うるおい軸側の良好なファサードを創出する
- コアゾーンは、鉄道から都心部、姫路城を眺望する最前部に位置するため、鉄道からの景観には配慮する

まちづくり方針 11：風格を感じさせるスカイラインの形成（遠景）

- 近景・中景に加え、高さ制限や立地事業者の協力・調整により風格を感じさせるスカイラインの形成など姫路城をはじめ遠くから見ても良好な都市景観を形成する

3.5 官民協働によるまちづくりと管理・運営

まちづくり方針 12：まちづくりの基本方針を具現化し、将来にわたり担保

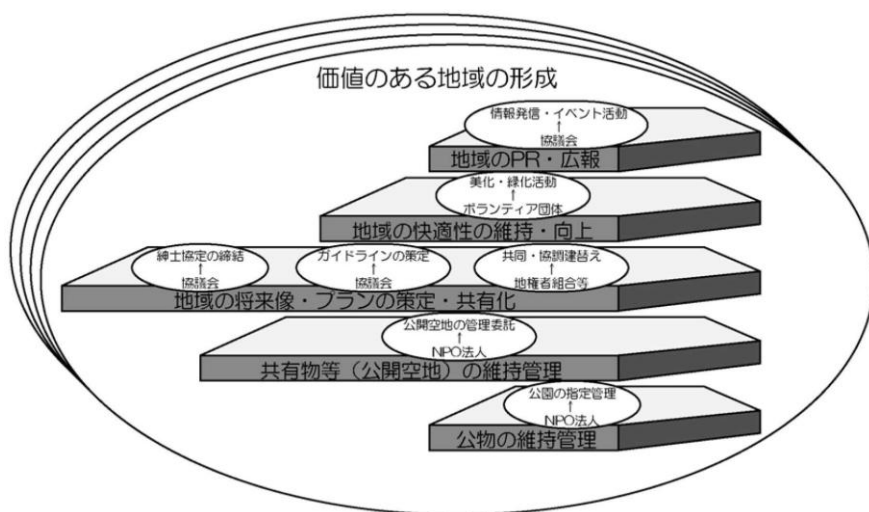
- 事業者は地区計画等の法令を遵守することは勿論のこと、まちづくりの基本方針をよりよいかたちで具現化するよう積極的な提案を行い、行政との協力の下で魅力あるまちづくりを推進する
- また、事業者間の協力の下で良好な都市環境が維持・担保される取組を推進する

まちづくり方針 13：地域活性化や防災・減災などの取組に参画・協力

- コアゾーンは姫路市都心部に残された貴重な開発空間であるため、事業者は計画地のみならず都心部の活力やにぎわいの再生に向けたまちづくりを推進するとともに、まちの完成後も都心部活性化に向けた取組などに積極的に協力する（図Ⅱ.6の「地域の将来像・プランの策定・共有化」、「地域の快適性の維持・向上」、「地域のPR・広報」に該当）
- また、災害時の救援物資やオープンスペースの避難場所としての提供などに関する行政との防災協定の締結や、帰宅困難者対策の検討など、行政、市民との協働による周辺地域を含めた防災・減災に向けた取組を積極的に推進する

まちづくり方針 14：土地・建物の資産価値の維持・増進

- 良好で品格あるまちなみの形成や安全で快適な都市環境を形成するとともに、まちの維持管理に向けた協議会等の組織化、自治会への参加、市民参加による環境空間の管理運営などによって、将来にわたり、土地や建物の資産価値を維持・増進する（図Ⅱ.6の「公物の維持管理」、「共有物等（公開空地）の維持管理」に該当）



まちの管理・運営においては、図Ⅱ.6に示すエリアマネジメントの展開も視野に入れつつ、事業者が中心にまちづくり関連団体、地元、行政等と協働でまちづくり方針13、14に示す取組に努める

図Ⅱ.6 事業者等によるエリアマネジメントの重層的な展開例

（出典：エリアマネジメント推進マニュアル（平成20年3月、国土交通省土地・水資源局））

4. コアゾーンのまちづくりのイメージ

3. で示したコアゾーンの各まちづくり方針に基づくまちなみのイメージは、以下のとおりである。

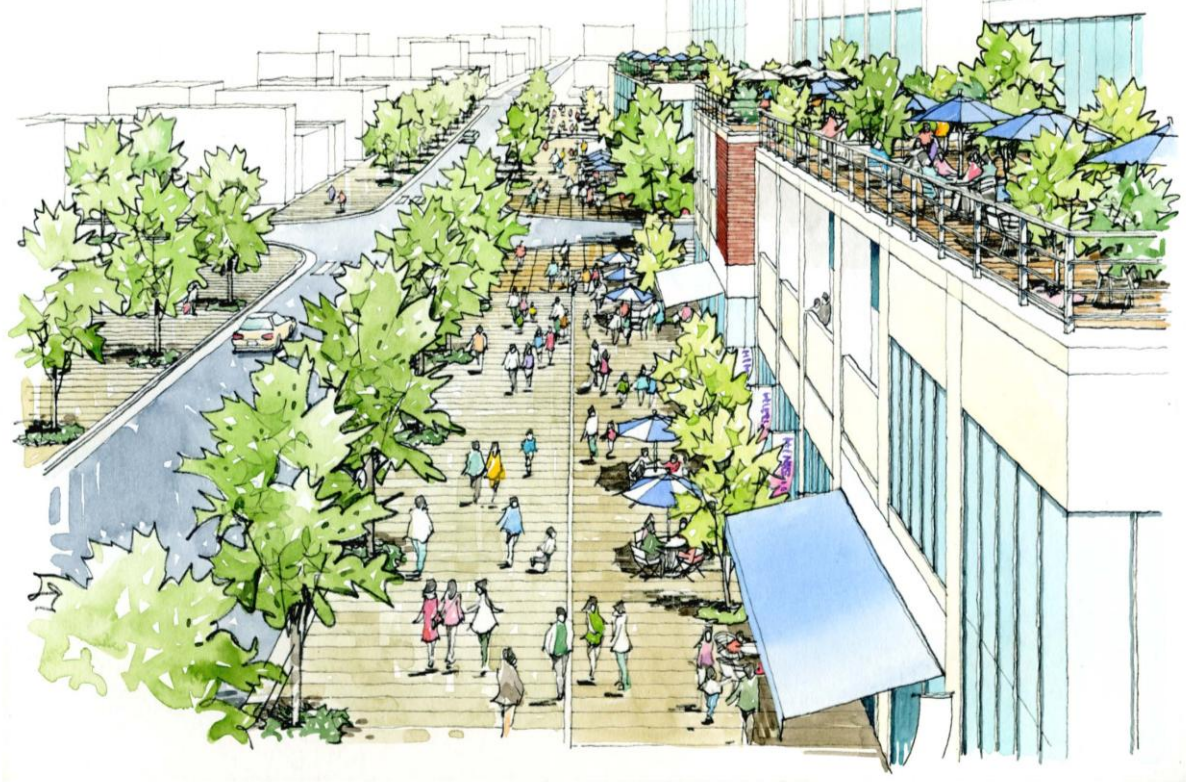


図11.7 「にぎわい軸」の整備イメージ（東駅前線をAブロック北側から東に望む）



図11.8 「うるおい軸」の整備イメージ（外堀川周辺をBブロック南側から東に望む）

※これらの図面は、整備イメージであり決定したものではありません。

5. 12 街区のまちづくり方針

○12 街区のまちづくり方針を以下に示す。

○なお、12 街区の整備方針図、整備イメージは、「3. コアゾーンのまちづくり方針」で示した各整備方針図等※に示すとおりである。

※図Ⅱ.1～図Ⅱ.3、図Ⅱ.5

導入機能

まちづくり方針 1：交通結節点との近接性や関連性を有する土地利用を展開

○12 街区では、鉄道駅や姫路駅北駅前広場等の交通結節点との近接性を活かし、これら施設利用者への利便性や関連性を有する土地利用を展開する

○また、住宅、風俗性の高い娯楽施設や工場・倉庫等は導入しない

○敷地の細分化による駅前での雑然としたまちなみの形成を回避するため、一定の敷地規模の下で複合的な土地利用を展開する

空間形成

まちづくり方針 2：駅や中心市街地から人を呼び込む東西軸の創出

○エントランスゾーンでは、図Ⅱ.3 に示すような JR・山陽姫路駅や駅西方面と姫路駅北駅前広場を結び、さらに 12 街区へのメイン動線となる「交通結節軸（デッキ動線）」を形成する

まちづくり方針 3：回遊拠点となる広場空間の整備

○図Ⅱ.3 で示す交通結節軸（デッキ動線）から 12 街区に接続する場所には広場などの溜まり空間を設置し、休息やにぎわいの場として活用する

まちづくり方針 4：みどりがあふれる都市空間の創出

○壁面や屋上での緑化を積極的に推進する

まちづくり方針 5：低炭素や防災に配慮した自然と共生するまちの形成

- 雨水の中水利用など、設備・建築面でのエネルギー利用効率向上等の先進技術の導入を検討する
- 地域防災機能の強化に向けた貯水や備蓄を推進する

まちづくり方針 6：表情に変化を持たせるとともに、素材に考慮した建築デザイン

- 壁面の色彩や広告物の制限などにより、地方の中核都市にふさわしく、ゆったりとした雰囲気とにぎわいの中にも品格が感じられる都市景観を形成する

まちづくり方針 7：駅前にふさわしい風格ある景観の形成

- 駅前広場、新幹線、鉄道からの見え方に配慮し、良好なファサードを創出する
- 建築物の高さ、形態、意匠等については、姫路城や大手前通りの景観との調和に配慮し、駅前にふさわしい良好な都市景観を形成する

管理運営

まちづくり方針 8：まちづくり方針を具現化し、将来にわたり担保

- 事業者は地区計画等の法令を遵守することは勿論のこと、まちづくり方針をよりよいかたちで具現化するよう積極的な提案を行い、行政との協力の下で魅力あるまちづくりを推進する

まちづくり方針 9：地域活性化や防災・減災などの取組に参画・協力

- 12 街区は姫路市都心部に残された貴重な開発空間であるため、事業者は計画地のみならず都心部の活力やにぎわいの再生に向けたまちづくりを推進するとともに、まちの完成後も都心部活性化に向けた取組などに積極的に協力する

まちづくり方針 10：土地・建物の資産価値の維持・増進

- 良好で品格あるまちなみの形成や安全で快適な都市環境を形成するとともに、将来にわたり、土地や建物の資産価値を維持・増進する

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。

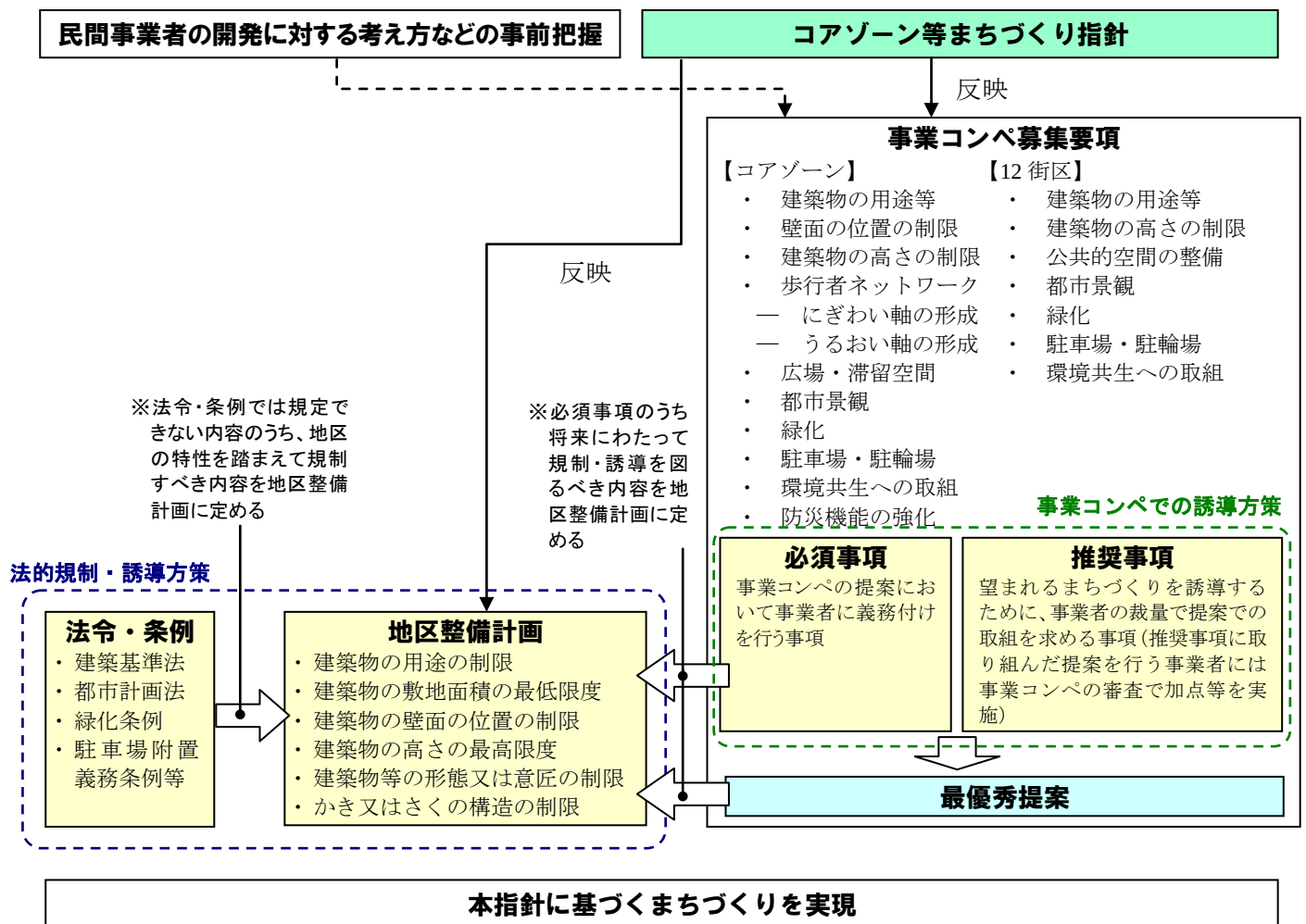


図 III.1 本指針に基づくまちづくりの実現に向けた規制・誘導方策の考え方

2. 規制・誘導項目

(1) コアゾーンの規制・誘導項目

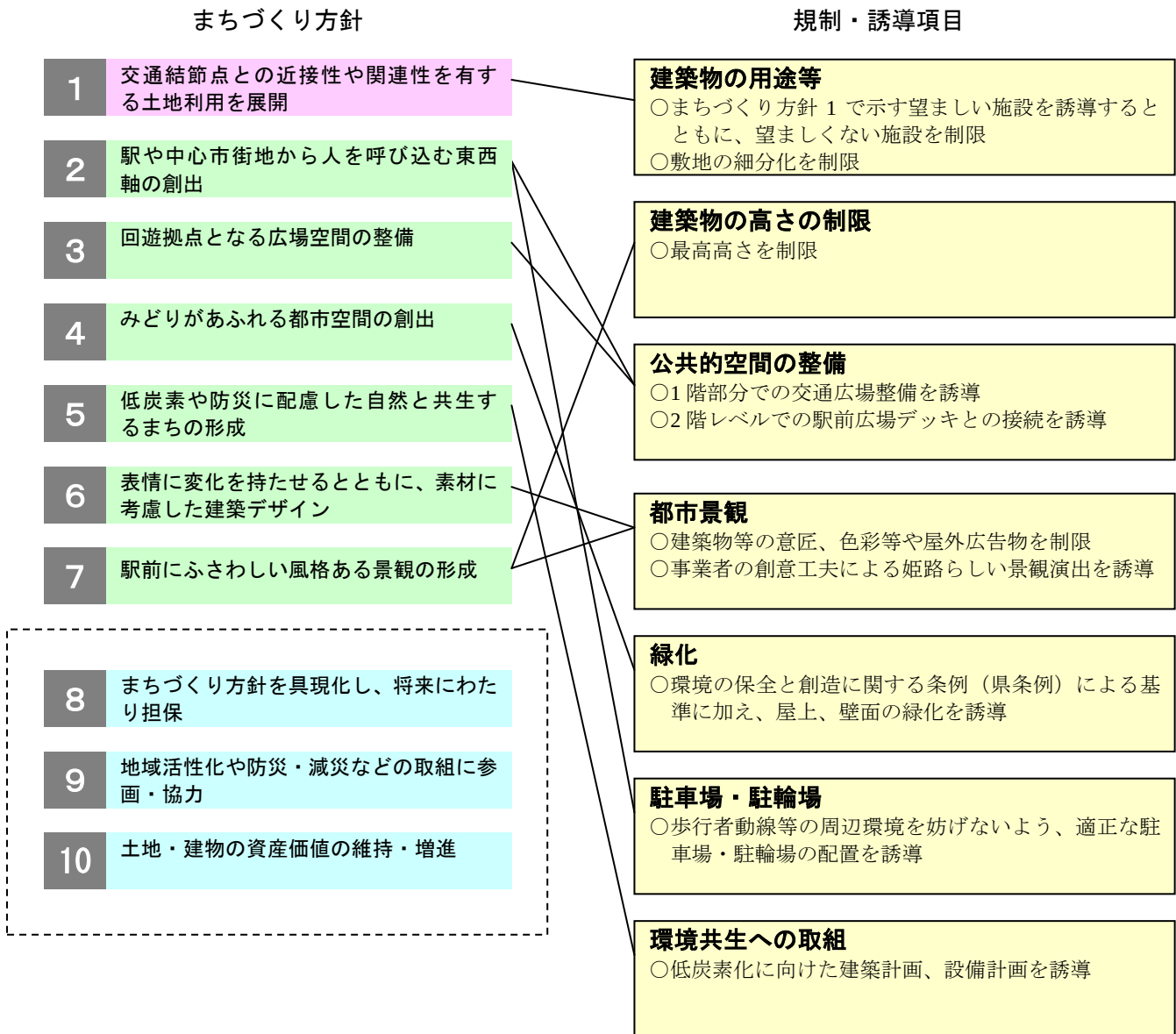
Ⅱ.3 で示したコアゾーンのまちづくり方針 1～14 のうち、導入機能・土地利用に関連する 1～11 の方針と事業コンペ募集要項での規制・誘導項目との対応関係及び規制・誘導の考え方を示す。



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）

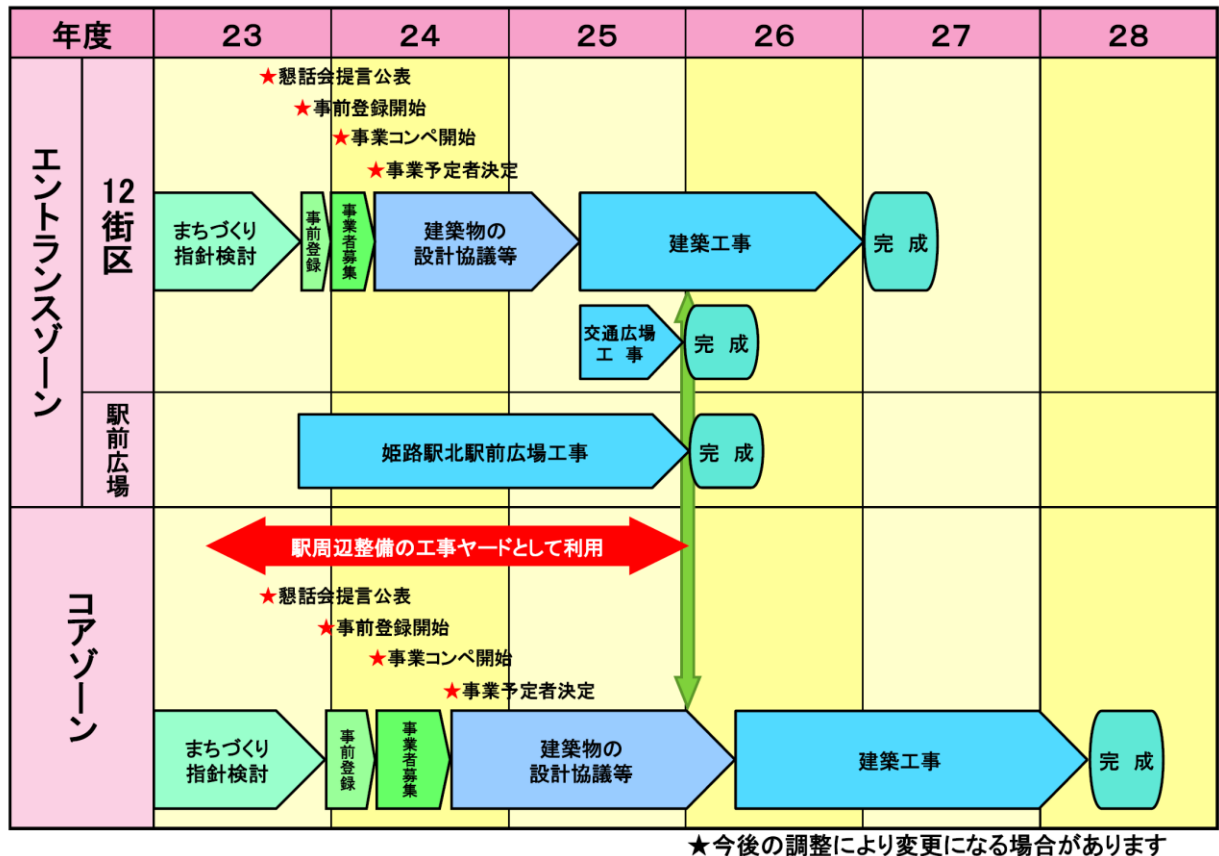
規制・誘導項目	既定の法令・条例等	事業コンペ募集要項 （必須事項、推奨事項に分けて記述）	事業コンペ後に制定する 地区整備計画等
建築物の用途等	・用途制限／都市計画法・建築基準法	・導入が望ましい施設 →具体的施設の例示、経済活性化・消費流出抑制に寄与する施設、文化・交流等の一般市民利用施設 など ・導入禁止施設 ・最低敷地面積	・建築物の用途の制限：募集要項の導入禁止施設 ・建築物の敷地面積の最低限度
建築物の高さの制限	・斜線制限／建築基準法 ・建築物の高さ／姫路市景観計画に規定する都市景観形成地区のうち姫路駅北駅前広場地区の景観形成基準	—	・建築物の最高高さの制限：都市景観形成地区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	—

IV. 事業者募集の進め方

1. 全体スケジュール

○12 街区については、今年 1 月から事業者募集に向けた事前登録制度を開始・運用し、事業者の進出意向の把握を実施している。12 街区は、1 階部分に姫路駅北駅前広場と一体となった交通機能を配置することから、できる限り北駅前広場の供用開始と大きな時間的乖離が生じないように整備することが必要なため、事業コンペをできるだけ早く実施する。

○コアゾーンについては、早急に事業者募集に向けた事前登録制度を開始・運用し、事業者の進出意向を見極めながら、事業コンペの各種条件を確定し、事業コンペの実施へと進めていく。



図IV.1 現時点でのコアゾーン等のまちづくりスケジュール

2. 事業コンペの進め方

(1) 事業コンペの基本的考え方

- 本指針の対象地の市所有地については、本指針Ⅲで示した規制・誘導内容などの条件を付けて事業コンペを実施し、提出された提案の審査を経て最優秀提案を選定し、これを提案した事業者を優先交渉権者として提案内容の事業化を進める。
- 事業コンペに当たり、本指針に基づき、立地機能や景観形成などの調整を図りながら、統一的で一体的なまちづくりを進める。

(2) 事業コンペ実施までの進め方

- 事業コンペへの事業者の参加意欲と同種提案の重複可能性などを把握するため、事前登録制度を導入し、事業者に対して本指針の説明と募集条件等に関するヒアリングを実施する。
- 事業コンペに参加する事業者が見込めない場合や望ましい提案が期待できないことが事前に判明した場合は、事業コンペ時期等の見直しなどを含めて検討する。

(3) 事業コンペの審査

- 姫路市が有識者等で構成する開発提案競技審査委員会を設置し、同委員会が最優秀提案を選定する。
- 審査は「提案内容」と「価格」を評価する。
- 「提案内容」は以下の項目などによって構成する。
 - ①導入機能・施設計画に関する事項
⇒本指針の実現に積極的に取り組んでいる提案に高い評価を付与する。
 - ②地域貢献に関する事項
⇒都市イメージの向上、都心部全体の活性化、地元企業の参画等を含む提案に高い評価を付与する。
 - ③事業遂行能力に関する事項
⇒事業の実効性や継続性が確実な事業計画に対しては高い評価を付与する。
 - ④官民協働に関する事項
⇒まちづくり活動等への参画や公共空間の管理に対する貢献が提案されている計画に対しては高い評価を付与する。

用語説明（50音順）

語 句 (掲載ページ)	内 容
エリアマネジメント (14)	地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるため、住民・事業主・地権者等が主体的に行うハード、ソフト両面の多様な取組。
クールスポット (12)	気温が高い夏季においても、多様な緑化、水辺、日陰の創出などによって周辺よりも気温が低い場所。自然由来のものに加え、近年では都市部でのヒートアイランド現象緩和に向けて人工的に創出する動きが活発化。
高次都市機能 (5)	都市機能のうち、日常生活の圏域を超えた広域地域を対象とする多くの人々を対象にした、質の高いサービスを提供する機能。
コンセプト (1、2、6、7)	元来の意味は「概念」、「観念」であるが、まちづくり計画などでは「計画全体に貫かれた骨格となる発想や観点」という意味合いで用いられる。
コンソーシアム (3)	共同体、共同事業体。
コンパクトシティ (5)	都市的土地利用の郊外への拡大を抑制するとともに中心市街地の活性化を図り、生活に必要な諸機能が近接した効率的で持続可能な都市の姿。 姫路市では平成21年3月策定の姫路市総合計画「ふるさと・ひめじプラン2020」において、複数のコンパクトで充実した地域生活圏と高次機能を有する都心部を形成し、これらが有機的に交流、連携する「姫路スタイルのコンパクトシティ」を目指すこととしている。
コンベンション (1)	広義には集会や会議、大規模な見本市や催し物などの総称。狭義には団体、学会、協会等が主催する総会、学術会議など。キャスト21イベントゾーンでの導入機能である「国際交流・研究集会・コンベンション機能、高等教育・研究機能等」では広義の意味合いが強い
サテライトキャンパス (3)	大学や大学院の本部から地理的に離れて、通学者にとって利便性の高い都心部、ターミナル駅周辺などに設置されるキャンパス。
事業コンペ (19、20、21、22、23、25、26)	建築物等の設計だけでなく、事業内容、事業計画、取得土地価額など事業全体の提案により、事業実施主体を選定する競技（コンペ）。
社会人リカレント教育 (3)	学校教育を終えた後の社会人が大学等の教育機関を利用して受ける教育。
スカイライン (13、20、22)	山や建物などが空を区切ってつくる輪郭。
地区計画、 地区整備計画 (14、17、19、22、23)	従来のまちづくりは「都市レベル」の都市計画法と個々の「敷地レベル」の建築基準法を基本としており、その中間領域の「地区レベル」におけるまちづくりに十分な対応ができていなかった。このため、昭和55年に「地区レベル」のまちづくりに対応する制度として地区計画が創設。 地区の状況や特性に応じて、地区レベルで必要な細街路や広場等の配置及び建築物の形態、用途、敷地等に関する事項をトータルプラン（総合的な計画）として定め、区域内における建築行為、開発行為等を計画に照らし合わせて規制・誘導する手法。地区計画は、「地区計画の方針」と具体的なまちづくりルール「地区整備計画」の2段階計画であり、地区の実情に応じて決定。
テクノポリス (5)	テクノポリスとは、高度技術集積都市を意味する。本文では、昭和58年に制定された高度技術工業集積地域開発促進法（テクノポリス法）に基づき、テクノポリスに指定された全国26地域の1つである「西播磨テクノポリス」を指す。西播磨テクノポリスは姫路市を母都市とし、相生市・龍野市・赤穂市等、自然的、社会的、経済的に一体性を有する4市10町を対象圏域とし、産・学・住の機能を備えた「人と自然と科学が調和する都市」を建設する計画。西播磨テクノポリスの中心都市が播磨科学公園都市。
デッキ (9、11、16、21、23)	ここでのデッキは、「ペDESTリアンデッキ」を略して用いている。 ペDESTリアンデッキとは、高架等によって地表面の車道から立体的に分離された歩行者専用の通路の意味。車道を横断することを目的とする横断歩道橋の機能に加え、車道を挟んだ建物間を連絡する立体的歩行者専用通路を意味する。
バリアフリー (10)	「バリア（障壁）」を「フリー（取り除く）」、つまり障壁となるものを取り除き、生活しやすくすることを意味する。狭義には道路や建物内の段差など物理的な障壁を除去することを指す。広義には、物理的な障壁に加え、例えば、外国人にとっての言語障壁や地理不案内な人に対する案内情報まで、ハード・ソフト両面での障壁除去を意味する。
ヒートアイランド現象 (12)	都市部において、高密度にエネルギーが消費され、また、地面の大部分がコンクリートやアスファルトで覆われているために水分の蒸発による気温の低下が妨げられて、郊外部よりも気温が高くなっている現象をいう。都市の中心部に高温の等温線が島のように見えるためにヒートアイランドという名称が呼ばれている。
ヒューマンスケール (8、10)	物の大きさや人と空間との関係を人間の身体や体の一部分の大きさを尺度にして考えること。人間の感覚や動きに適合した適切な空間の規模や物の大きさのこと。身体尺度。
ファサード (13、17)	建物の正面、または建物の外観を構成する主要な立面。

