

V. コアゾーン

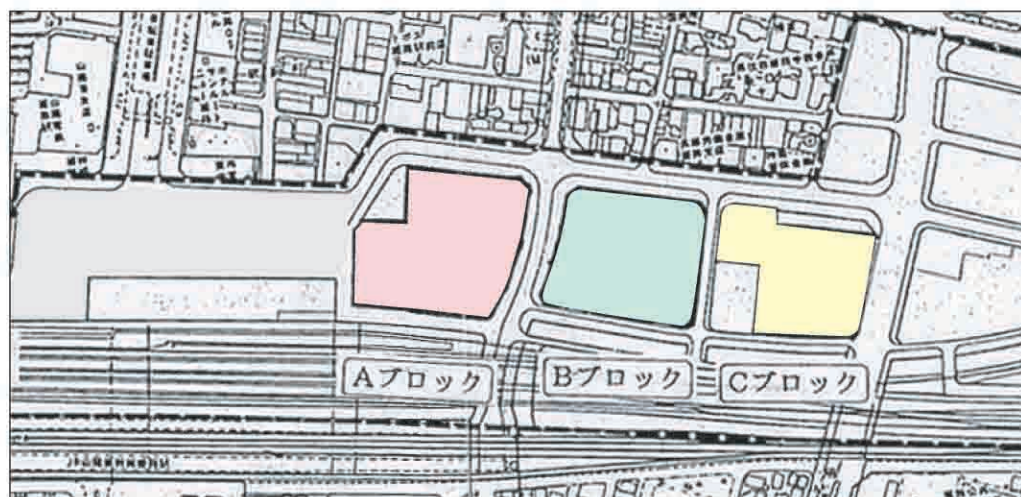
1. まちづくりと施設立地のあり方

(1) まちづくりの基本的な方向

コアゾーンは市施行の土地区画整理事業によって基盤整備が進められている街区で、この大部分は(独)鉄道建設・運輸施設整備支援機構(以下、「鉄道運輸機構」という)の所有地であり、基盤整備後は地方公共団体等、または民間企業に売却されることとなります。

その際、公共公益的な土地利用を行う場合は、随意契約により地方公共団体等が用地取得することが可能ですが、企業が用地を取得する場合は、鉄道運輸機構が行う一般競争入札方式などによって進められることとなります。

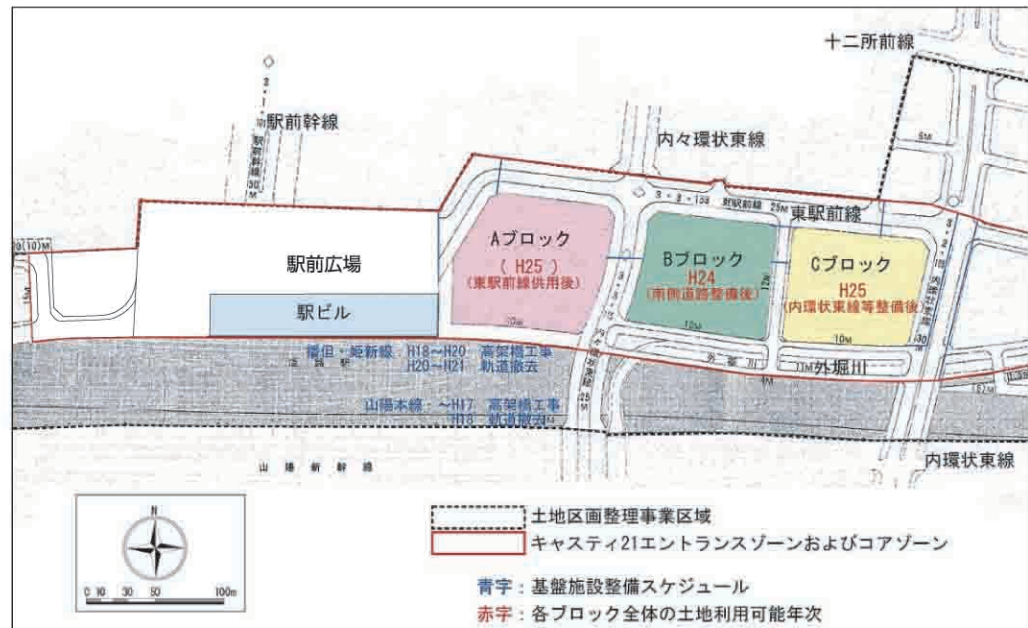
コアゾーンのまちづくりは鉄道運輸機構の所有地を活用して、公共と民間の連携・協調を図りながら、商業・業務施設等の企業立地を計画的に進めるかに大きく関わっています。このため、市としては、コアゾーンにふさわしい機能や施設が円滑に立地できるよう、都市計画による規制・誘導方策や民間企業への各種支援・促進方策を検討し、あわせて駅前立地の優位性やまちの魅力等をアピールし、企業立地を促進することが重要であると考えています。



鉄道運輸機構の所有地

(2) 段階的な土地利用の考え方

① 各ブロックの土地利用開始時期等



各ブロック全体の土地利用開始年度

② 施設立地の方向性

コアゾーンへ重要度の高い施設を先導的に立地させることは、コアゾーンの評価や都心形成の成熟度を高め、他の施設立地を誘発することが期待されるものと考えます。

また、コアゾーンへの施設立地については、都市型ホテル、教育・文化施設や公益性の高い都市的サービス産業施設など、望まれる施設導入のためには、用地取得に係わる支援方策が必要と考えます。

さらに、各ブロックにおける適正規模の分割利用も考慮し、土地利用誘導方策を検討する必要があると考えます。

このため、少なくとも立地優先度が高いと考えられる施設導入のための支援策の一環として、用地の一時取得や公共・公益的施設等のための用地取得を視野に入れて誘致活動を行うことが必要と考えます。

いずれにしても、現時点では各ブロックの土地利用開始時期までは期間があること、また、「姫路市都心部まちづくり構想」ではコアゾーンは基本的に民間が事業主体と想定していること等を勘案し、市として、確実に立地させたい施設の検討とあわせ、民間活力導入のための企業へのPRと誘致活動を積極的に進めます。

2. 土地利用・まちなみ景観誘導等について

(1) 土地利用、まちなみ・景観誘導の基本的な考え方

キャストイ21地区のコアゾーンについては、前章までの検討とともに、土地利用、まちなみ・景観の規制誘導方策についてもあわせて検討し、それらを組み合わせることで適切な機能の導入や景観形成を実現することが望まれます。

① 規制誘導方策の種別と概要

規制誘導方策は、対象とする内容、法的な位置づけの観点から、以下のように大きく分類することができます。

ア 規制誘導の内容

- 建築物の用途
- 公共(的)施設の配置や、敷地内利用、建築物の意匠・形態等
- 上記2つの組み合わせ

イ 法的位置づけ

- 都市計画法や建築基準法、景観3法(景観法、都市緑地法、屋外広告物法)、市条例等

ウ 規制誘導の手法

- ゾーニング型:用途地域、特別用途地区 等
- 詳細計画型:地区計画、高度利用地区、建築協定 等
- 計画許可型:再開発地区計画、開発許可、建築許可 等

② 今後の検討の方向性

具体的な規制誘導の内容や手法の選定にあたっては、コアゾーンの位置づけや求められるまちづくりなどを勘案し、あわせて実効性を考慮した導入時期を踏まえて検討を行っていくことが望まれます。

コアゾーンについては、適切な用途規制と都心部にふさわしい建築物、建築敷地に関する制限等の設定が可能であることから、以下の手法の適用が妥当と考えられます。

ア 用途規制

用途地域を補完するため、特別用途地区、地区計画による規制強化

〈特別用途地区の概要〉

特別用途地区は用途地域による規制を補完し、良好な環境形成に対する地区詳細計画的な役割を持つものですが、用途制限が主であり、最低敷地規模、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態又は意匠の制限等については主に地区計画制度にゆだねられます。

イ まちなみ・景観の規制誘導

地区計画、都市景観形成地区等による規制誘導

〈地区計画の概要〉

地区計画制度は地区整備計画にて用途の制限、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態又は意匠の制限などを定めることができます。ただし、その計画は区域内の土地所有者、利害関係者の意見を求めて作成する必要があります。

〈都市景観形成地区の概要〉

都市景観形成地区は、重点的に都市景観の形成を図る必要がある地区を指定するもので、良好な景観を形成するために必要な事項を定めて、これに基づき助言・指導を行っていくものです。景観形成地区内での、建築物・工作物の新築や増改築等の際や広告物の設置の際には、確認申請等の手続きの前に届け出ていただく必要があります。

今後、これらを踏まえ土地利用誘導方策の具体的内容や、各種補助事業による支援方策等についても検討を行っていきます。

3. 民活導入と企業PRの方向性

コアゾーンにおける民間活力の導入を推進していくためには、民間にとってのメリットや地区の優位性をPRする方策を検討していく必要があります。

また、まち全体の望ましい方向づけを提示する公共と、具体的に施設立地などを展開する民間等が協調してまちづくりを推進する必要があります。

そのために、以下の方策について、具体的に検討していきます。

(1) 都市再生緊急整備地域（参考資料参照）

キャスト21計画の播磨地域における都市拠点としてのPRとともに、民間に存在する資金やノウハウなどの民間の力を引き出し社会変化に対応し、都市の魅力を高めるため「都市再生緊急整備地域」の活用について検討します。

(2) まちづくり交付金（参考資料参照）

地域の歴史・文化・自然環境等の特性を活かし、活力と魅力にあふれ、暮らす人にも訪れる人にも快適なまちづくりを実現するため、「まちづくり交付金制度」の活用とそのための「都市再生整備計画」の策定について検討していきます。

これらの手法を総合的に活用することで、播磨地域の玄関口にふさわしい、にぎわいとうるおいにあふれ、誰もが楽しむことができる交流都心の実現を図っていきます。

4. コアゾーンの整備プログラム

