

第4章 分野別の基本方針〈全体構想〉

1 土地利用

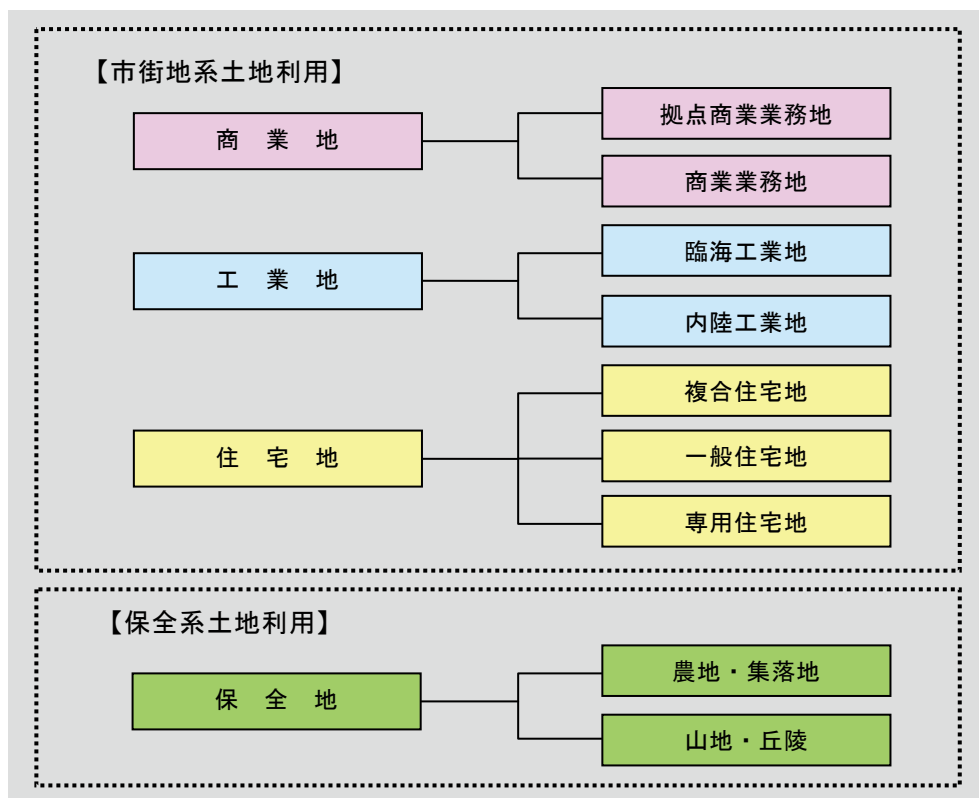
(1) 基本的な考え方

都市の機能性、持続性及び利便性の向上を目的として、既存の都市機能の活用や充実により既成市街地における多様な都市機能の集積を図るため、多核連携型の都市構造を踏まえた主要用途の配置方針を定めます。

主要用途の配置に当たっては、自然環境との調和や地域の特性に留意し、市域の土地利用を、大きく市街地系土地利用と保全系土地利用とに区分して適正に配置します。

なお、人口の現状維持を基本的な課題とし、人口増加が見込めない上での市街化区域の整備、整序のあり方を検討するとともに、地域住民との協働による地区の個性を重視したきめ細かな土地利用の誘導を図ります。

■ 土地利用の区分

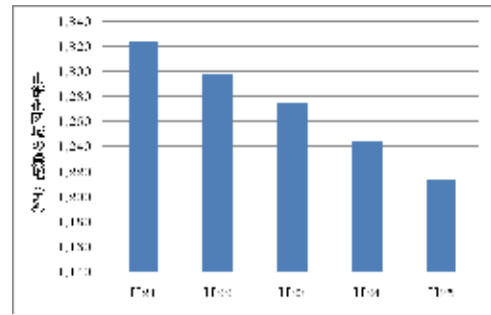


① 市街地系土地利用

都心部における高次都市機能の集積を図るとともに、地域核等における日常生活に必要な施設、サービス等の充実を図るため、その担い手となる民間活動の誘導を図ります。また、活力ある産業を創造、育成するとともに、これらと調和した良好な居住環境の創出を目指します。

そのためには住宅の専用化など土地利用の純化を基本としながらも、地域によっては混在や融合といった複合的な土地利用を許容し、機能的な都市活動の確保を図ります。

市街化区域内の農地については宅地化が進んでおり、今後も計画的な市街化を促進します。



▲市街化区域内の農地面積 (ha)

【固定資産税データより】

② 保全系土地利用

豊かな自然環境や優良農地を保全し、農林漁業の振興を目指した土地利用を基本とした上で、集落の維持・活性化等を図るため、地域の実情に応じた適正な土地利用の誘導を図ります。

(2) 基本となる土地利用

① 商業地

ア 拠点商業業務地

- ・ 姫路駅周辺のおおむね内環状線に囲まれる区域を、広域的な拠点商業業務地として位置付けます。
- ・ J R 姫路駅南北で中心市街地区域（約210ha）を設定し、播磨の中心にふさわしい都心として再生を図ります。
- ・ J R 野里駅、山陽飾磨駅・網干駅の周辺については、地域の拠点商業業務地として位置付けます。



▲ J R 姫路駅北

イ 商業業務地

- ・ J R 姫路駅北側の拠点商業業務地の周辺、上記以外の主要鉄道駅周辺、主要幹線道路沿道を商業業務地として位置付けます。

② 工業地

ア 臨海工業地

- ・ 海岸線（国道250号）と並行する緩衝緑地以南を臨海工業地として位置付けます。
- ・ 大規模事業所の跡地を、既存工場等の移転や新たな企業立地のための産業用地として位置付けます。



▲ 姫路港

イ 内陸工業地

- ・ 内陸部での工業用途の集積が高い区域を内陸工業地として位置付けます。

③ 住宅地

ア 複合住宅地

- ・おおむね中環状線に囲まれる区域、商業地に隣接する住商併存地、地場産業や軽工業と住宅が共存する職住近接型の住宅地、運動施設等が集積する区域を複合住宅地として位置付けます。

イ 一般住宅地

- ・住宅地としての土地利用を基本としながら、商業系用途等との混在も許容する住宅地を一般住宅地として位置付けます。

ウ 専用住宅地

- ・住宅地として専用度の高い区域で、戸建住宅を中心とした低層住宅地や戸建住宅と共同住宅が調和する中低層住宅地を専用住宅地として位置付けます。
- ・なお、市街化調整区域であっても、既存の住宅団地及び比較的規模の大きな集落を含んで農業的土地利用がなされている区域については、専用住宅地として位置付けているものの、無秩序な市街地の拡大を誘導するものではなく、当面は住環境等の保全を行うものです。
- ・今後は、地区計画制度の活用を図り、計画的な都市施設配置や面的整備事業による基盤整備の実施について、関係機関と調整を了した地区において、住宅市街地の形成を図ることとします。



▲住宅地風景

④ 保全地

ア 農地・集落地

- ・既存集落におけるコミュニティの維持を基本としつつ、農業の振興を図る区域です。農業基盤整備の推進により農用地としての土地利用を促進し、あわせて集落における生活環境の改善を図ります。
- ・市街化調整区域では、地域の活力の維持が必要な区域も認められることから、農地や自然環境という地域の資源や既存の都市施設を生かした土地利用を図り、地域の実情に応じたまちづくりを実現するため、地区計画制度等の活用により秩序ある土地利用を誘導します。



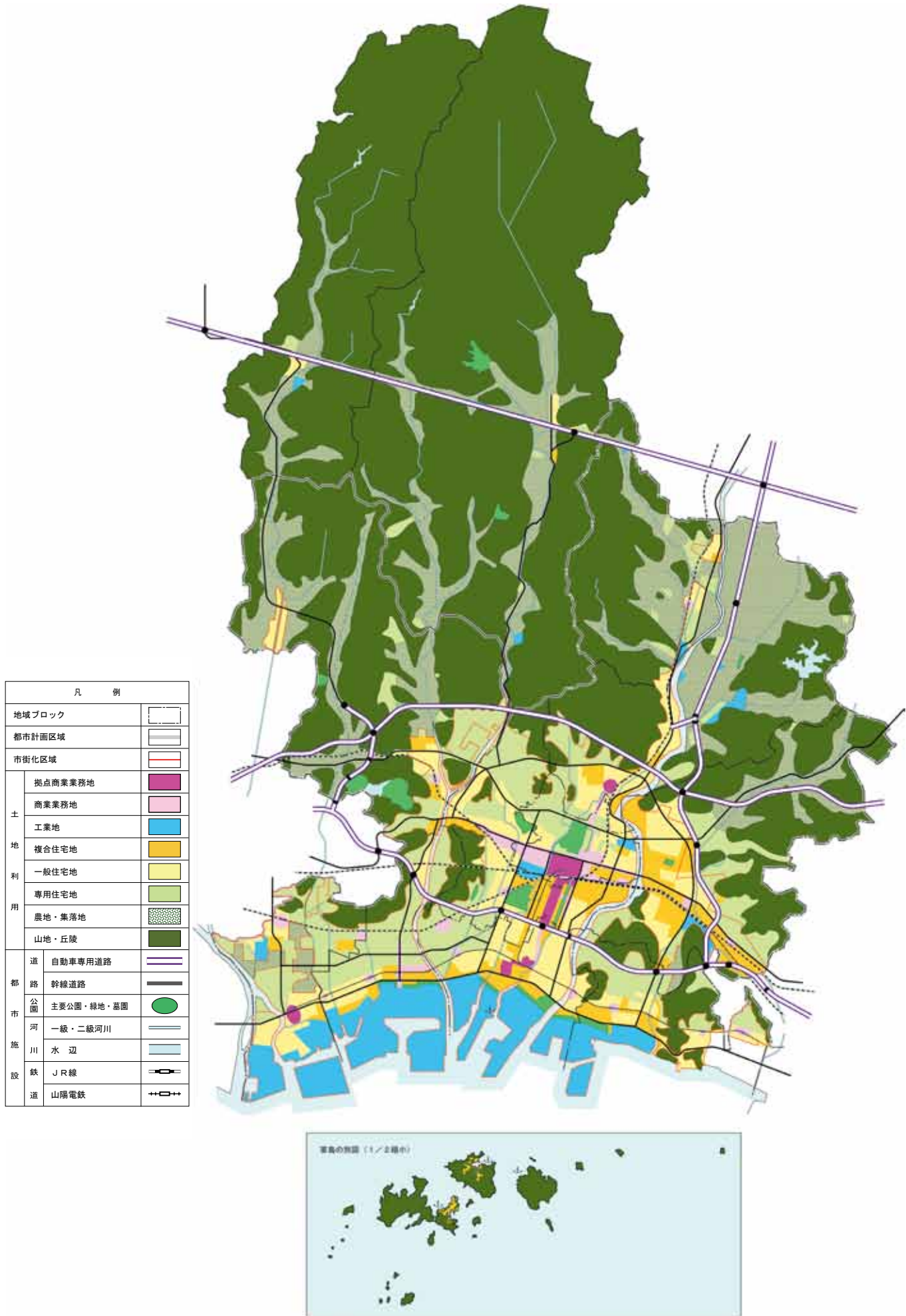
▲田園風景

イ 山地・丘陵

- ・市域北部の山地、丘陵や市街地を取り囲む丘陵、市街地内に点在する独立丘陵、海浜・島しょ地域を対象とします。山地・丘陵においては、森林や山地に係る各種制度を活用し、豊かな自然環境の適正な保全、管理を図りながら、自然保護に十分配慮しつつ、自然環境と調和したレクリエーション地としての活用も図ります。
- ・土砂災害等の災害を防止するため、市街地に隣接する山麓部の傾斜地等については、市街化を抑制するとともに緑の保全や災害防止のための対策を講じます。
- ・海浜・島しょ地域においては、国立公園に指定されている自然景観を生かした観光・レクリエーション地としての活用を図ります。



▲山地・丘陵風景



第4章 分野別の基本方針（全体構想）

■ 基本となる土地利用図

（3）市街化調整区域におけるまちづくり

① 基本的な考え方

市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域として位置付けられていますが、一方で人口減少や少子高齢化による地域コミュニティの弱体化等により、地域の活力の維持が必要な区域も認められることから、市街化調整区域の「市街化を抑制する区域」という本来の性格を変えない範囲で、農地や自然環境という地域の資源や既存の都市施設を生かした土地利用を図り、地域の実情に応じたまちづくりを実現するため、地区計画制度等の活用により秩序ある土地利用を誘導します。

② これまでの市街化調整区域でのまちづくりの歩み

本市の市街化調整区域においては、下に代表されるような事業が行われてきました。

➤ 香寺町土師

集落地域整備法に基づく田園居住区整備事業という全国的にも例が少ない土地区画整理事業の手法を用い、営農条件との調和を図りながら良好なまちづくりの基盤を築きました。

【活用手法（田園居住区整備事業）】

市街地の周辺地域において、地域の特性にふさわしい良好な居住環境が確保された田園居住区の整備を推進するために実施されます。（ただし、本事業制度については、平成16年度に廃止されています。）



➤ 別所町北宿

街なみ環境整備事業を導入し、地域住民と協働してまちづくりをおこない、街づくり協議会を中心とした道路拡幅整備事業や、自治会を中心とした公園作りワークショップ、子供会を中心とした陶板モニュメントワークショップ等を展開しました。

【活用手法（街なみ環境整備事業）】

市町村等が「街なみ環境整備方針」を策定し、地区住民は「まちづくり協定」を締結し、市町村等が「街なみ環境整備事業計画」を策定します。協定、計画に基づいて市町村等や地区住民が行う地区施設、住宅及び生活環境施設の整備等に対して支援が行われます。



拡幅前

拡幅後

➤ 城見台ほか

旧住宅地造成事業法による開発によって、当時の人口の集中に伴う住宅用地の需要の著しい都市やその周辺の地域において、相当規模の住宅地の造成に関する事業が行なわれる場合に、災害の防止及び環境の整備のため必要な規制を行ない、良好な住宅地の造成が行われました。



➤ サバービア豊富

姫路市北部地域の活性化の拠点づくりを目指した、本市の大規模開発プロジェクトです。ゆとりある敷地計画と、自然の潤いを豊かに演出する公園・植栽計画をベースに、人にやさしいユニバーサルデザインを徹底することにより、魅力ある快適なまちが整備されました。

また、地区計画を策定し、周辺の山や川など緑豊かな自然環境との調和を図った住環境の形成を図っています。



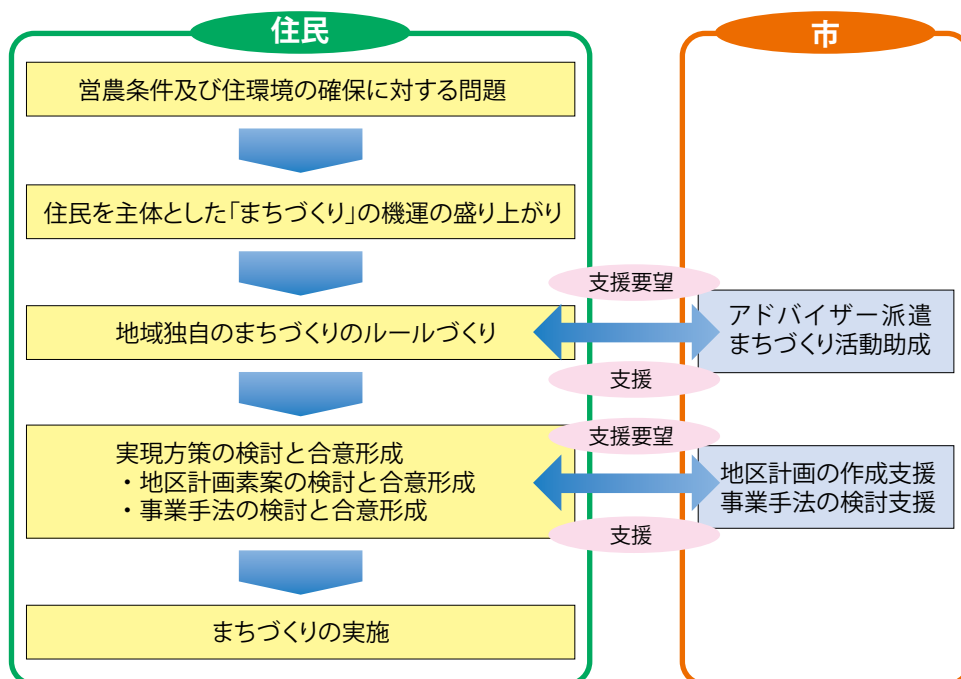
③ 対象区域

市街化調整区域において、地域の特性にふさわしい環境の保全・形成を図るため、土地利用を誘導、整序する区域を位置付けます。この区域では、地域住民が主体となって策定する地区計画等により、地域の活力の誘導や居住環境の保全を図り、地域の実情に応じたまちづくりを推進します。

区域	活用目的
インターチェンジ・ランプ周辺	インターチェンジ及びランプ周辺において、無秩序な土地利用を整序、抑制し、インターチェンジ及びランプ周辺の特性を生かした流通業務施設や工業施設等の立地を適正に誘導するもの。
鉄道駅周辺	駅の徒歩圏において、無秩序な土地利用を整序、抑制し、駅周辺の特性や実情に応じた適正な土地利用を誘導するもの。
既成住宅開発区域等	既に宅地開発され良好な居住環境が形成されている区域や公共公益施設跡地において、その居住環境の保全や周辺環境との調和を図るもの。
既存集落	特別指定区域制度の創設や開発許可制度の弾力的運用により、周辺環境と調和した適切な建築・開発行為を誘導し、住環境の改善と既存コミュニティの維持を図るもの。

④ 住民主体のまちづくりのイメージ

地区の特性を生かしたきめ細やかなまちづくりを推進するためには、地域住民の主体的な取組が不可欠となります。市は、アドバイザー派遣やまちづくり活動助成等により、住民主体のまちづくりへの取組を支援していきます。



▲住民主体のまちづくりのイメージフロー



■ 市街化調整区域のまちづくり