

中播都市計画都市再開発の方針（素案）

1 基本的事項

本方針は、都市計画法第7条の2第1項及び都市再開発法第2条の3第2項の規定に基づき、中播都市計画区域の市街化区域内において、計画的な再開発が必要な市街地の健全な発展と秩序ある整備を図るため、以下の事項を定めるものである。

- ① 計画的な再開発が必要な市街地に係る再開発の目標並びに当該市街地の土地の合理的かつ健全な高度利用及び都市機能の更新に関する方針
- ② 特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区及び当該地区の整備又は開発の計画の概要

2 都市再開発の基本方針

本都市計画区域は、播磨臨海工業地帯の中核を担っており、姫路市やたつの市の城下町を中心に市街地が連たんしている。

人口減少・高齢化が進展し、持続可能な生活圏の確保が求められる中、防災対策の必要性の増大、都市施設の老朽化、環境・景観への配慮、暮らし方・働き方の変化等を踏まえ、安全で安心な魅力ある都市づくりを目指し、市街地開発事業等のほか、既存ストックの有効活用や民間投資の適切な誘導等により、地域の課題に応じた市街地の整備・改善を推進する。

J R・山陽電鉄姫路駅周辺の姫路市中心部においては、再開発を促進し、播磨地域の中核都市として、高次都市機能の集積を図る。

その他の臨海部の主要な鉄道駅周辺においては、低未利用地等を活用し、土地の高度利用や都市機能の集積を促進するとともに、都市基盤施設が未整備の地区では、面的整備事業等による整備を推進する。

住宅と工場が混在する地域においては、住環境と操業環境に配慮した土地利用を誘導する。

防災上課題のある地区については、都市基盤の整備、建築物の防火・不燃化、老朽住宅の建替え等に取り組み、都市の防災性を強化し、居住環境の向上を図る。

さらに、老朽化が進む共同住宅地等においては、建替えによる居住環境の改善に向けた取組を促進する。

3 計画的な再開発が必要な市街地の整備

都市再開発法第2条の3第1項第1号に規定する「計画的な再開発が必要な市街地」に係る再開発の目標並びに当該市街地の土地の合理的かつ健全な高度利用及び都市機能の更新に関する方針を別表1に示す。

あわせて、当該市街地のうち、土地利用の状況等から判断して整備が急がれる地域を「特に整備課題の集中が見られる地域」として示す。

また、都市再開発法第2条の3第2項に規定する「特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区」の整備又は開発の計画の概要等を別表2に示す。

別表 1

計画的な再開発が必要な市街地(法第2条の3第1項第1号)									
市町名	番号	名称 (面積)	再開発の目標	土地の合理的かつ健全な高度利用及び都市機能の更新に関する方針	特に整備課題の集中 が見られる地域 (課題地域)	特に一体的かつ総合的に再開発を促進 すべき地区(法第2条の3第2項)			
						番号	地区名(面積)		
姫路市	A-1	姫路駅北 (約 309ha)	<ul style="list-style-type: none"> 歴史文化を生かした姫路のシンボリック地区の形成 西播磨の中心商業・業務地としてふさわしいおいとゆとりのある都市環境の創出 	<ul style="list-style-type: none"> 姫路駅北側地区では駅前広場、駐車場整備、貨物ヤード跡地等の有効利用、JRの高架化と併せ土地の高度利用を促進し、商業業務機能の更新、交通ターミナル機能の向上、高次都市機能の導入、駅南北の一体化に向けた整備を促進する 姫路城周辺では個性ある魅力的なまちづくりを目指し良好な都市景観の形成を図る 	二階町地区 堺町周辺地区 大手前通り・国道2号地区	A-1-1	姫路駅周辺地区 (約 69.0ha)	A-1-2	姫路城南地区 (約 5.6ha)
姫路市	A-2	駅北・西側 (約 212ha)	<ul style="list-style-type: none"> 防災避難路の設置 居住環境の向上 歴史的資源を生かした個性的な都市空間の保全、形成 	<ul style="list-style-type: none"> 区画道路の整備により防災性や居住環境の改善を図る 旧城下町の歴史的まちなみの保全、整備により魅力あるまちづくりを目指す 	船橋・花影地区 城西東側地区				
姫路市	A-3	駅北・東側 (約 161ha)	<ul style="list-style-type: none"> 居住環境の向上 	<ul style="list-style-type: none"> 住工分離により居住環境の改善を図る 	城東町地区 京口団地地区				
姫路市	A-4	姫路駅南 (約 193ha)	<ul style="list-style-type: none"> 市役所を中心としたシビックゾーンの整備 JR 姫路駅を中心とした高次都市機能ゾーンの整備 	<ul style="list-style-type: none"> 官公庁、業務施設等の集積により土地の高度利用を促進しシビックゾーンの整備を図る 駅南大路を中心として良好な都市景観の形成により魅力的な高次都市機能ゾーンの整備を図る 	手柄駅周辺地区	A-4-1	姫路駅南地区 (約 7.1ha)	A-4-2	姫路駅南西地区 (約 7.4ha)
姫路市	A-5	駅南・西側 (約 132ha)	<ul style="list-style-type: none"> 都市型住宅地としての居住環境の向上 	<ul style="list-style-type: none"> 手柄山JR新駅の設置と都市基盤整備による交通機能の向上と、手柄山中央公園の再整備によりスポーツ・レクリエーション機能の向上を図る 住工分離により居住環境の改善を図る 		A-5-1	手柄山周辺地区 (約 54.1ha)		
姫路市	A-6	駅南・東側 (約 168ha)	<ul style="list-style-type: none"> 防災避難路の設置 居住環境の向上 	<ul style="list-style-type: none"> 都市基盤整備により防災避難路の設置や居住環境の改善を図る 工場の再配置等により住工混在の解消を図る 		A-6-1	阿保地区 (約 90.6ha)		
姫路市	A-7	野里 (約 361ha)	<ul style="list-style-type: none"> 歴史的資産を生かした個性的な都市空間の保全、形成 	<ul style="list-style-type: none"> 旧城下町の歴史的まちなみの保全、整備により魅力あるまちづくりを目指す 	野里街道地区				

計画的な再開発が必要な市街地(法第2条の3第1項第1号)							
市町名	番号	名称 (面積)	再開発の目標	土地の合理的かつ健全な高度利用及び都市機能の更新に関する方針	特に整備課題の集中 が見られる地域 (課題地域)	特に一体的かつ総合的に再開発を促進 すべき地区(法第2条の3第2項)	
						番号	地区名(面積)
姫路市	A-8	広畑臨海部 (約 646ha)	<ul style="list-style-type: none"> 港湾施設や播磨臨海地域道路の整備 低未利用地の活用 	<ul style="list-style-type: none"> 港湾施設(臨港道路、公共埠頭整備)や播磨臨海地域道路の整備に併せて工業地としての利用を促進する 先導的な広域リサイクル拠点、環境産業創出拠点として産業集積を図る 	姫路港広畑地区		
姫路市	A-9	山電網干周 辺 (約 535ha)	<ul style="list-style-type: none"> 地域交流拠点としてターミナル機能や商業・業務機能の充実 歴史的資源を生かした個性的な都市空間の保全、形成 	<ul style="list-style-type: none"> 土地の高度利用、都市基盤整備の推進による交通ターミナル機能の向上、商業機能の充実や居住環境の改善を図る 旧港町の歴史的まちなみの保全、整備により魅力あるまちづくりを目指す 	山電網干周辺地区	A-9-1	山電網干駅前地区 (約 3.0ha)
姫路市	A-10	広畑周 辺 (約 418ha)	<ul style="list-style-type: none"> 地域交流拠点としての商業機能の充実 居住環境の向上 	<ul style="list-style-type: none"> 山電広畑駅周辺で土地の高度利用を促進し商業機能の充実を図る 工場の再配置等により住工混在の解消を図る 	広畑駅前地区 吾妻・長町地区 末広町周辺地区 英賀東・中浜地区		
姫路市	A-11	飾磨周 辺 (約 572ha)	<ul style="list-style-type: none"> 地域交流拠点、海の玄関口への連絡拠点としての商業業務機能の充実 交通環境及び居住環境の改善 ボトルネック踏切の解消 歴史的資源を生かした個性的な都市空間の保全、形成 	<ul style="list-style-type: none"> 飾磨駅周辺で土地の高度利用を促進し商業業務機能の充実を図る 飾磨駅周辺地区で幹線道路の整備等により交通環境及び居住環境の改善を図る 旧港町の歴史的まちなみの保全、整備により魅力あるまちづくりを目指す 	飾磨駅南地区	A-11-1	飾磨駅周辺地区 (約 41.0ha)
姫路市	A-12	飾磨臨海部 (約 480ha)	<ul style="list-style-type: none"> 親港拠点としての海の玄関口の整備 居住環境の向上 歴史的資源を生かした個性的な都市空間の保全、形成 工業地の形成 	<ul style="list-style-type: none"> 工場の再配置等により住工混在の解消を図る 旧港町の歴史的まちなみの保全、整備により魅力あるまちづくりを目指す 港湾施設整備(旅客船埠頭・公共埠頭整備など)により利用者の利便性や快適性の向上、にぎわいの創出を図る 播磨臨海地域道路の整備に併せてものづくり力の強化や都市活力の源となる工業地の形成を図る 	天神・大浜地区 姫路港飾磨地区		

計画的な再開発が必要な市街地(法第2条の3第1項第1号)							
市町名	番号	名称 (面積)	再開発の目標	土地の合理的かつ健全な高度利用及び都市機能の更新に関する方針	特に整備課題の集中 が見られる地域 (課題地域)	特に一体的かつ総合的に再開発を促進 すべき地区(法第2条の3第2項)	
						番号	地区名(面積)
姫路市	A-13	妻鹿・白浜 周辺 (約 386ha)	<ul style="list-style-type: none"> ・地域交流拠点としての商業機能の充実 ・居住環境の向上 ・良好な都市空間の形成 ・工業地の形成 	<ul style="list-style-type: none"> ・工場の再配置等により住工混在の解消を図る ・新市場の整備に伴う周辺部の都市機能の向上を図る ・播磨臨海地域道路の整備に併せてものづくり力の強化や都市活力の源となる工業地の形成を図る 	妻鹿臨海部地区 妻鹿地区		
姫路市	A-14	大塩周辺 (約 81ha)	<ul style="list-style-type: none"> ・居住環境の向上 ・地域交流拠点としての商業機能の充実 	<ul style="list-style-type: none"> ・防災街路の設置等により居住環境の改善を図る ・山電大塩駅周辺の交通結節機能の向上を図ることにより、土地の高度利用を促進し商業機能の充実を図る 	大塩周辺地区		
姫路市	A-15	JR網干周辺 (約 62ha)	<ul style="list-style-type: none"> ・地域交流拠点としての商業機能の充実 ・居住環境の向上 	<ul style="list-style-type: none"> ・JR網干駅周辺で土地の高度利用を促進し商業機能の充実を図る 	網干高田地区	A-15-1	JR網干駅前地区 (約 5.0ha)
姫路市	A-16	御着周辺 (約 162ha)	<ul style="list-style-type: none"> ・地域交流拠点としての商業機能の充実 ・居住環境の向上 	<ul style="list-style-type: none"> ・御着駅周辺で土地の高度利用を促進し商業機能の充実を図る ・工場の再配置等により住工混在の解消を図る 	御着駅前地区		

別表 2

市町名	番号	特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区 及び当該地区の整備又は開発の計画の概要(法第2条の3第2項)						おおむね5年 以内に実施予 定の事業	おおむね5 年以内に決 定(変更)予 定の都市計 画	備考
		地区名 (面積)	地区整備の主たる目標	土地利用計画	建築物更新の方針	施設整備の方針	再開発促進の措置			
姫路市	A-1-1	姫路駅周 辺地区 (約69.0ha)	・西播磨の中心にふさ わしい都市環境と商 業・業務機能の充実 ・駅南北の一体化 ・交通ターミナル機能 の向上	・商業・業務地、都市 型住宅地 ・土地の高度利用	・商業施設及び住宅の 更新による建築物の 共同化、高層化 ・姫路市景観計画によ る民間建築物等の都 市景観形成への誘導	・都市計画道路、公 園、河川の整備 ・連続立体交差事業完 了後の南北交通円滑 化に向けた街路整備	・組合による市街地再 開発事業の誘導 ・公的機関による整備 ・民間による共同建替 えの促進 ・公共団体による土地 区画整理事業	・土地区画整 理事業(事 業中) ・街路事業 (事業中)	・用途地域 ・地区計画 ・市街地再 開発事業 ・高度利用 地区	・都市景観 形成地区 (指定済)
姫路市	A-1-2	姫路城南 地区 (約5.6ha)	・歴史文化を生かした 姫路のシンボリック地 区の形成	・商業・業務地、都市 型住宅地	・商業施設及び住宅の 更新による建築物の 共同化 ・再開発ビルの有効活 用 ・都市景観への配慮	・歴史文化に根ざした 公共施設等の整備、 修復、保全 ・都市景観への配慮	・公的機関による整備 ・民間による建替え等 の促進	・優良建築物 等整備事業		・特別史跡 地 ・姫路城周 辺風景形 成地域
姫路市	A-4-1	姫路駅南 地区 (約7.1ha)	・姫路駅の南側玄関口 として駅北側と一体と なった中心市街地の 形成	・商業・業務地、都市 型住宅地 ・土地の高度利用	・商業施設及び住宅の 更新による建築物の 共同化、高層化 ・業務施設等の集積に よる高次都市機能の 整備		・公的機関による整備 ・民間による共同建替 えの促進	・優良建築物 等整備事業	・地区計画	
姫路市	A-4-2	姫路駅南 西地区 (約7.4ha)	・姫路駅周辺で南北一 体となった中心市街 地の形成	・商業・業務地 ・住宅地	・商業施設及び住宅の 更新	・公共施設等の整備	・公共団体による土地 区画整理事業	・土地区画整 理事業(事 業中)	・用途地域	
姫路市	A-5-1	手柄山周 辺地区 (約54.1ha)	・手柄山JR新駅整備に 伴う交通結節機能の 向上 ・スポーツ・レクリエー ション機能の充実	・公園、住宅地、商業 地、工業地	・商業施設及び住宅の 更新	・駅前広場整備 ・公益施設等の整備	・公的機関による整備	・公園事業 (事業中) ・街路事業 (事業中) ・鉄道事業 (事業中)		

市町名	番号	特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区 及び当該地区の整備又は開発の計画の概要(法第2条の3第2項)						おおむね5年 以内に実施予 定の事業	おおむね5 年以内に決 定(変更)予 定の都市計 画	備考
		地区名 (面積)	地区整備の主たる目標	土地利用計画	建築物更新の方針	施設整備の方針	再開発促進の措置			
姫路市	A-6-1	阿保地区 (約90.6ha)	・姫路駅周辺で南北一 体となった中心市街 地の形成 ・JR東姫路駅に近接し た交通利便性の高い 良好な住宅地の形成	・住宅地 ・業務地、工業地	・住・工の純化を図るた め、住宅及び工場等 の更新	・公園、都市計画道路 等の整備 ・公共施設等の整備	・公共団体による土 地区画整理事業	・土地区画整 理事業(事 業中)		
姫路市	A-9-1	山電網干駅 前地区 (約3.0ha)	・地域交流拠点として の商業・業務機能の 充実 ・市南西部の交通の要 衝としてのターミナル 機能の向上	・商業地、住宅地 ・土地の高度利用	・商業施設及び住宅の 更新による建築物の 共同化	・駅前広場整備 ・公益施設等の整備	・組合による市街地 再開発事業の誘 導	・市街地再 開発事業 ・高度利用 地区		
姫路市	A-11-1	飾磨駅周辺 地区 (約41.0ha)	・商業業務機能の充実 ・交通環境と居住環境 の改善	・商業地、住宅地	・商業施設及び住宅の 更新	・幹線道路と山陽電鉄 本線等の立体交差化 ・駅前広場、都市計画 道路の整備	・公的機関による整 備 ・公共団体による土 地区画整理事業	・都市高速 鉄道 ・都市計画 道路 ・土地区画 整理事業		
姫路市	A-15-1	JR網干駅前 地区 (約5.0ha)	・市西部の交通の要衝 として、隣接する市町 に対する玄関口とし てのターミナル機能 の形成	・商業地、住宅地	・商業施設及び住宅の 更新	・駅前広場整備 ・都市計画道路の整備	・公共団体による土 地区画整理事業	・土地区画整 理事業(事 業中)		