

中播都市計画都市再開発の方針

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。

今後、人口減少・超高齢社会が進行し、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、都市の維持管理コストの増大、地球環境への配慮、産業構造の変化、地域の主体性の高まり等を踏まえ、安全で安心な魅力ある地域連携型都市構造の形成を目指し、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、工場の操業環境の保全と良好な居住環境との調和を図る。

防災上課題のある地区については、安全で安心なまちづくりを進めるため、都市基盤の整備、建物の防火・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。

以上のことに加え、誰もが暮らしやすいようにユニバーサルデザインに配慮した都市施設の整備を図るとともに、世界遺産姫路城や旧城下町の町並みなどの歴史・文化を生かした魅力的な都市景観の形成を図る。

また、阪神・淡路大震災の教訓を生かし、既成市街地の再生や整備に当って

は、住民のまちづくりに関する意識の向上を図るとともに、住民、NPO等の自発的かつ自律的なまちづくりを支援するなど、広く住民の参画と協働の下に推進する。

3 計画的な再開発が必要な市街地の整備

土地利用の転換、都市機能の強化、都市景観の向上、居住環境や防災機能の改善等について整備課題を抱えている既成市街地等を、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」として位置付け、当該市街地の再開発の目標並びに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等を別表1に示す。あわせて、同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」として位置付けるとともに、重点的に市街地の整備を推進すべき地区を、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」として位置付け、これらを同表に示す。また、同地区について、都市再開発法第2条の3第2項に規定する当該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という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	A-1-1 A-1-2 A-1-3	姫路駅周辺地区 (約 69.0ha) 大手前通り・国道2号地区 (約 14.9ha) 姫路城南地区 (約 5.6ha)
	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		
	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	A-3-1	京口団地地区 (約 3.1ha)
	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 姫路南北を結ぶ都市軸の整備 	<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都市軸の整備を図る 		A-4-1 A-4-2 A-4-3	姫路駅南地区 (約 7.1ha) 駅南大路地区 (約 19.0ha) 姫路駅南西地区(約 7.4ha)
	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"> 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)
	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る住工混在の解消を図る 		A-6-1	阿保地区 (約 90.6ha)

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-7	野里 (約 361ha)	<ul style="list-style-type: none"> 都市軸北部の副核としての商業機能の充実 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"> 土地の高度利用を促進し商業機能の充実を図る 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 		A-7-1	野里街道地区 (約 15.9ha)
	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		
	A-9	山電網干周辺 (約 535ha)	<ul style="list-style-type: none"> 市西部の副核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)
	A-10	広畑周辺 (約 418ha)	<ul style="list-style-type: none"> 地域核としての商業機能の充実 地域医療機能の維持 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 山電夢前川駅周辺で病院再編に伴う都市機能の更新を図る 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	A-10-1	夢前川駅周辺地区 (約 7.9ha)
	A-11	飾磨周辺 (約 572ha)	<ul style="list-style-type: none"> 都市軸南部の副核、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や駅舎の近代化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)

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-12	飾磨臨海部 (約 480ha)	<ul style="list-style-type: none"> 都市軸の臨海側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		
	A-13	妻鹿・白浜 周辺 (約 386ha)	<ul style="list-style-type: none"> 地域核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"> 白浜の宮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 臨海部における光・電子技術工場の進出を促進する 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 	白浜の宮駅前地区 妻鹿臨海部地区 妻鹿地区		
	A-14	大塩周辺 (約 81ha)	<ul style="list-style-type: none"> 居住環境の向上 地域核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		
	A-15	JR網干周辺 (約 62ha)	<ul style="list-style-type: none"> 地域核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)
	A-16	御着周辺 (約 162ha)	<ul style="list-style-type: none"> 地域核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		

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-17	大津・勝原周辺 (約 427ha)	<ul style="list-style-type: none"> ・良好な住宅供給の促進 ・居住環境の向上 	<ul style="list-style-type: none"> ・土地の高度利用の促進や都市基盤整備の推進により商業業務機能の充実を図る ・住宅地では区画道路の整備を行い、防災性、居住環境の改善を図る 			

別表2

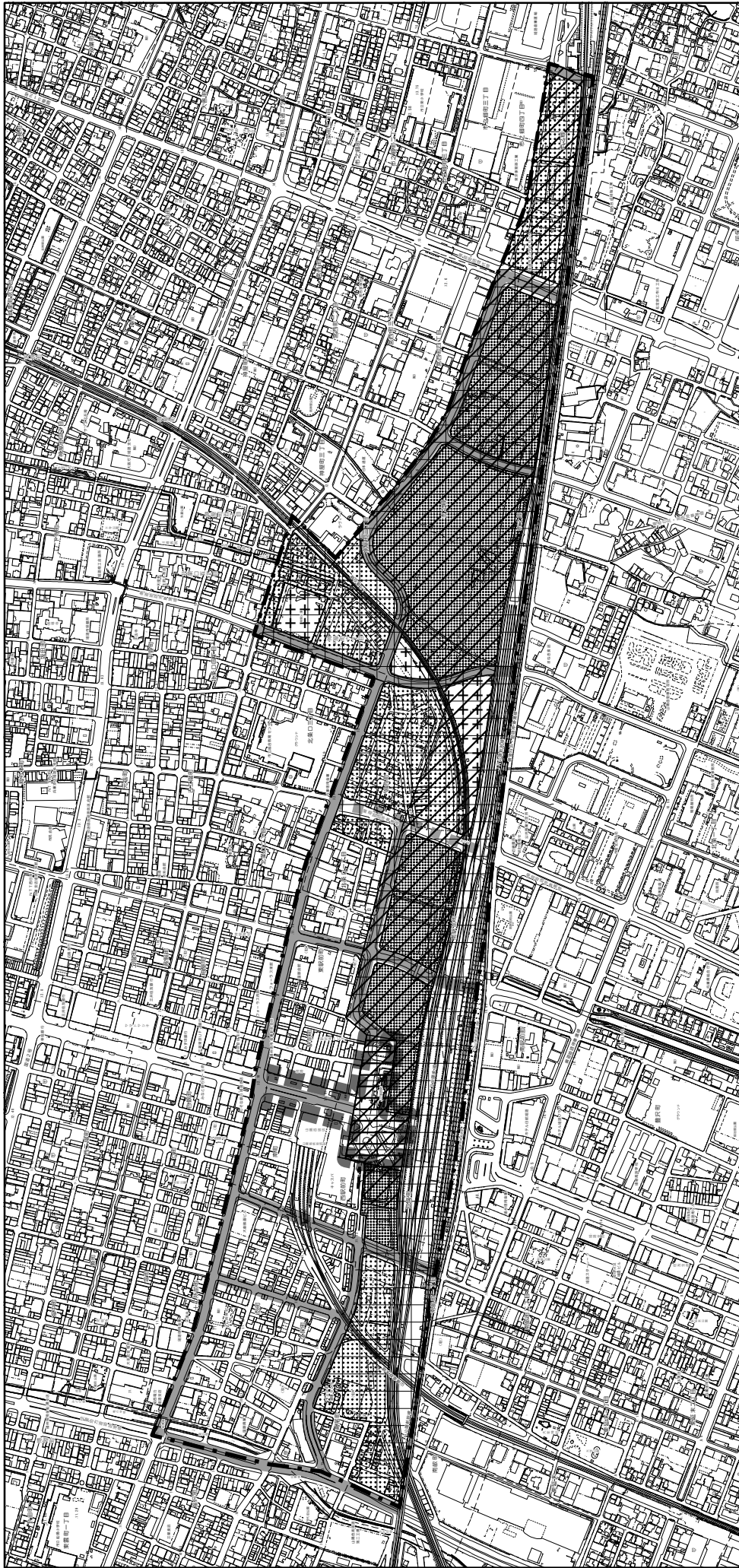
市町名	番号	特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区及び当該地区の整備又は開発の計画の概要(法第2条の3第2項)						おおむね5年以内に実施予定の事業	おおむね5年以内に決定(変更)予定の都市計画	備考
		地区名(面積)	地区整備の主たる目標	土地利用計画	建築物更新の方針	施設整備の方針	再開発促進の措置			
姫路市	A-1-1	姫路駅周辺地区(約69.0ha)	<ul style="list-style-type: none"> 西播磨の中心にふさわしい都市環境と商業・業務機能の充実 駅南北の一体化 交通ターミナル機能の向上 	<ul style="list-style-type: none"> 商業・業務地、都市型住宅地 土地の高度利用 	<ul style="list-style-type: none"> 商業施設及び住宅の更新による建築物の共同化、高層化 貨物ヤード跡地等の活用による多機能型複合ビル、文化・医療施設による高次都市機能の整備 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 	<ul style="list-style-type: none"> 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 	<ul style="list-style-type: none"> 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 	<ul style="list-style-type: none"> 土地区画整理事業(事業中) 街路事業(事業中) 優良建築物等整備事業 	<ul style="list-style-type: none"> 用途地域 地区計画 市街地再開発事業 高度利用地区 高度地区 	<ul style="list-style-type: none"> 都市景観形成地区(指定済)
	A-1-2	大手前通り・国道2号地区(約14.9ha)	<ul style="list-style-type: none"> 姫路の顔として、都市軸の魅力ある景観形成 まちなか居住の促進 	<ul style="list-style-type: none"> 商業・業務地、都市型住宅地 土地の高度利用 	<ul style="list-style-type: none"> 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 商業施設及び住宅の更新による建築物の共同化、高層化 		<ul style="list-style-type: none"> 市の計画的誘導による民間活力の積極的活用 民間による共同建替えの促進 組合による市街地再開発事業の誘導 	<ul style="list-style-type: none"> 優良建築物等整備事業 	<ul style="list-style-type: none"> 市街地再開発事業 高度利用地区 高度地区 	<ul style="list-style-type: none"> 都市景観形成地区(指定済)

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年以内実施予定の事業	おおむね5年以内決定(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-1-3	姫路城南地区 (約5.6ha)	・歴史文化を生かした姫路のシンボルの地区の形成	・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 ・民間による共同建替への促進	・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
	A-3-1	京口団地地区 (約3.1ha)	・居住環境の改善	・住宅地	・老朽建築物の共同建替え		・民間によるマンション建替への促進	・優良建築物等整備事業 ・民間による建物更新	・用途地域 ・高度地区 ・地区計画	
	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への促進	・優良建築物等整備事業	・地区計画	
	A-4-2	駅南大路地区 (約19.0ha)	・姫路の顔として、都市軸の魅力ある景観形成 ・まちなか居住の促進	・商業・業務地、都市型住宅地	・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	・歩道、街路樹、照明灯等、道路環境の総合整備	・市の計画的誘導による民間活力の積極的活用 ・民間による共同建替への促進	・優良建築物等整備事業 ・民間による建物更新		・都市景観形成地区(指定済)
	A-4-3	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	

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-5-1	手柄山周辺地区(約54.1ha)	<ul style="list-style-type: none"> ・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 	<ul style="list-style-type: none"> ・公園、住宅地、商業地、工業地 	<ul style="list-style-type: none"> ・商業施設及び住宅の更新 	<ul style="list-style-type: none"> ・駅前広場整備 ・公益施設等の整備 	<ul style="list-style-type: none"> ・公的機関による整備 	<ul style="list-style-type: none"> ・公園事業(事業中) ・街路事業(事業中) ・鉄道事業 		
	A-6-1	阿保地区(約90.6ha)	<ul style="list-style-type: none"> ・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 	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅地 ・業務地、工業地 	<ul style="list-style-type: none"> ・住・工の純化を図るため、住宅及び工場等の更新 	<ul style="list-style-type: none"> ・公園、都市計画道路等の整備 ・公共公益施設等の整備 	<ul style="list-style-type: none"> ・公共団体による土地区画整理事業 	<ul style="list-style-type: none"> ・土地区画整理事業(事業中) 		
	A-7-1	野里街道地区(約15.9ha)	<ul style="list-style-type: none"> ・世界遺産の景観保全 ・魅力ある商店街の形成 	<ul style="list-style-type: none"> ・商業地、住宅地 	<ul style="list-style-type: none"> ・景観計画による民間建築物等の歴史的まちなみ景観形成への誘導 	<ul style="list-style-type: none"> ・建築物等の修景 	<ul style="list-style-type: none"> ・市の計画的誘導による民間活力の積極的活用 			<ul style="list-style-type: none"> ・歴史的まちなみ景観形成地区 ・姫路城周辺風景形成地域
	A-9-1	山電網干駅前地区(約3.0ha)	<ul style="list-style-type: none"> ・姫路の副核としての商業・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 	<ul style="list-style-type: none"> ・商業地、住宅地 ・土地の高度利用 	<ul style="list-style-type: none"> ・商業施設及び住宅の更新による建築物の共同化 	<ul style="list-style-type: none"> ・駅前広場整備 ・公益施設等の整備 	<ul style="list-style-type: none"> ・組合による市街地再開発事業の誘導 	<ul style="list-style-type: none"> ・市街地再開発事業 ・高度利用地区 		

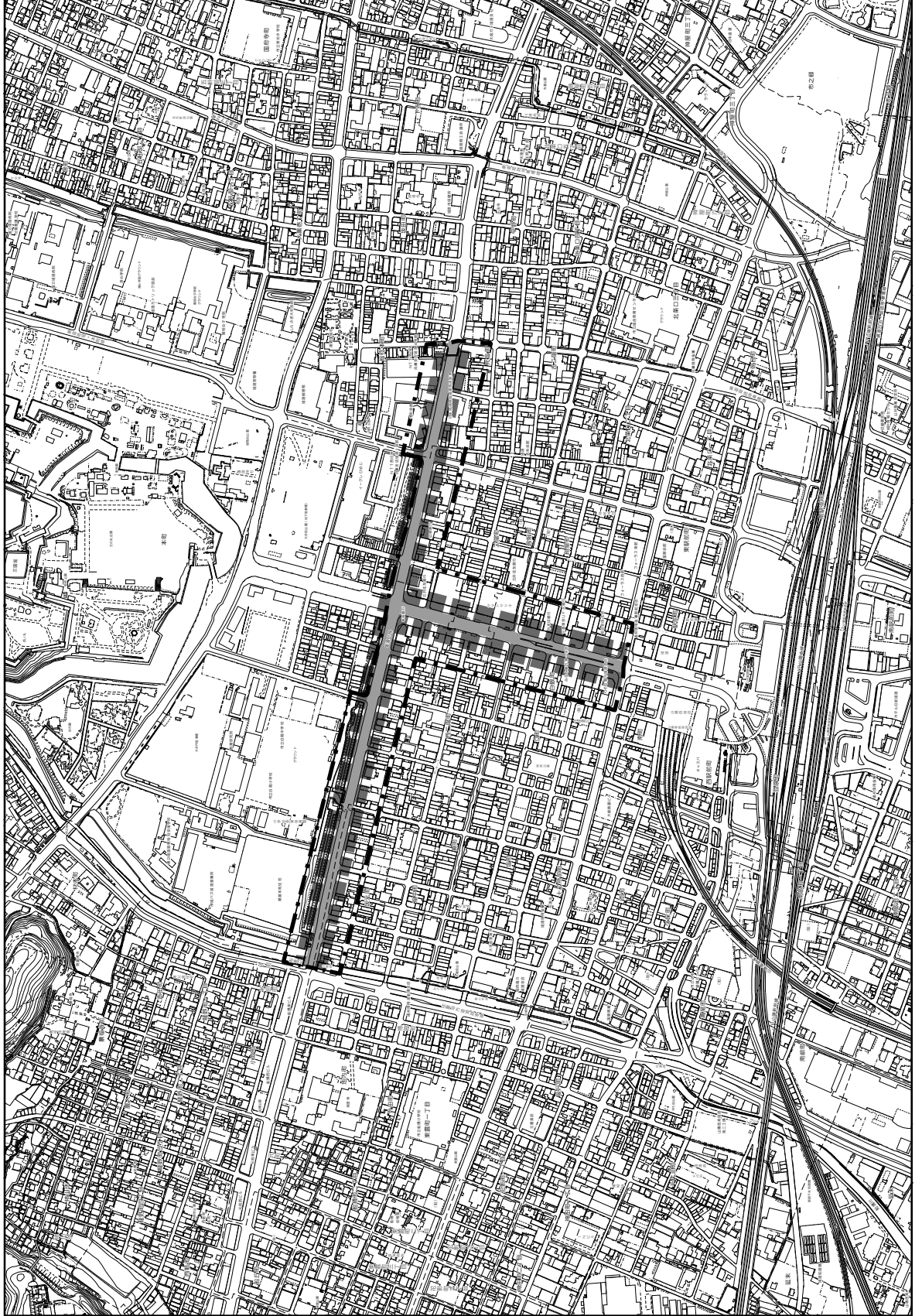
市町名	番号	特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区 及び当該地区の整備又は開発の計画の概要(法第2条の3第2項)						おおむね5年 以内に実施予 定の事業	おおむね5年 以内に決定 (変更) 予定の 都市計画	備考
		地区名 (面積)	地区整備の 主たる目標	土地利用計画	建築物更新の 方針	施設整備の 方針	再開発促進の 措置			
姫路市	A-10-1	夢前川駅 周辺地区 (約7.9ha)	・駅前の利 便性を生 かした秩 序ある市 街地環境	・商業地、住 宅地	・商業施設 及び住宅 の更新	・公益施設 等の整備	・民間活力 の積極的 活用	・民間によ る宅地開 発		
	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 ・駅舎の近 代化	・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		
	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	・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)		

市町名	姫路市	市街地名	姫路駅北	土地利用計画 の概要	□ 商業・業務地、都市型住宅地 □ 土地の高度利用
番号	A-1-1	地区名	姫路駅周辺地区		



再開発促進地区区域	[---]	土地利用		住宅・商業 併用地区 商業・業務地	[●●●●] 都市施設等 [■] 駅前広場 [---] 都市計画道路 (整備済) [---] 都市計画道路 (未整備)	[] 事業等 [++++] その他	[] 土地区画整理 事業(事業中) [/ / /] 地区計画	[■] 都市景観 形成地区	縮尺 1:10,000
		凡 例							

市町名	姫路市	市街地名	姫路駅北	土地利用計画 の概要	□ 商業・業務地、都市型住宅地 □ 土地の高度利用
番号	A-1-2	地区名	大手前通り・国道2号地区		

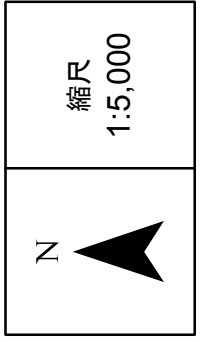
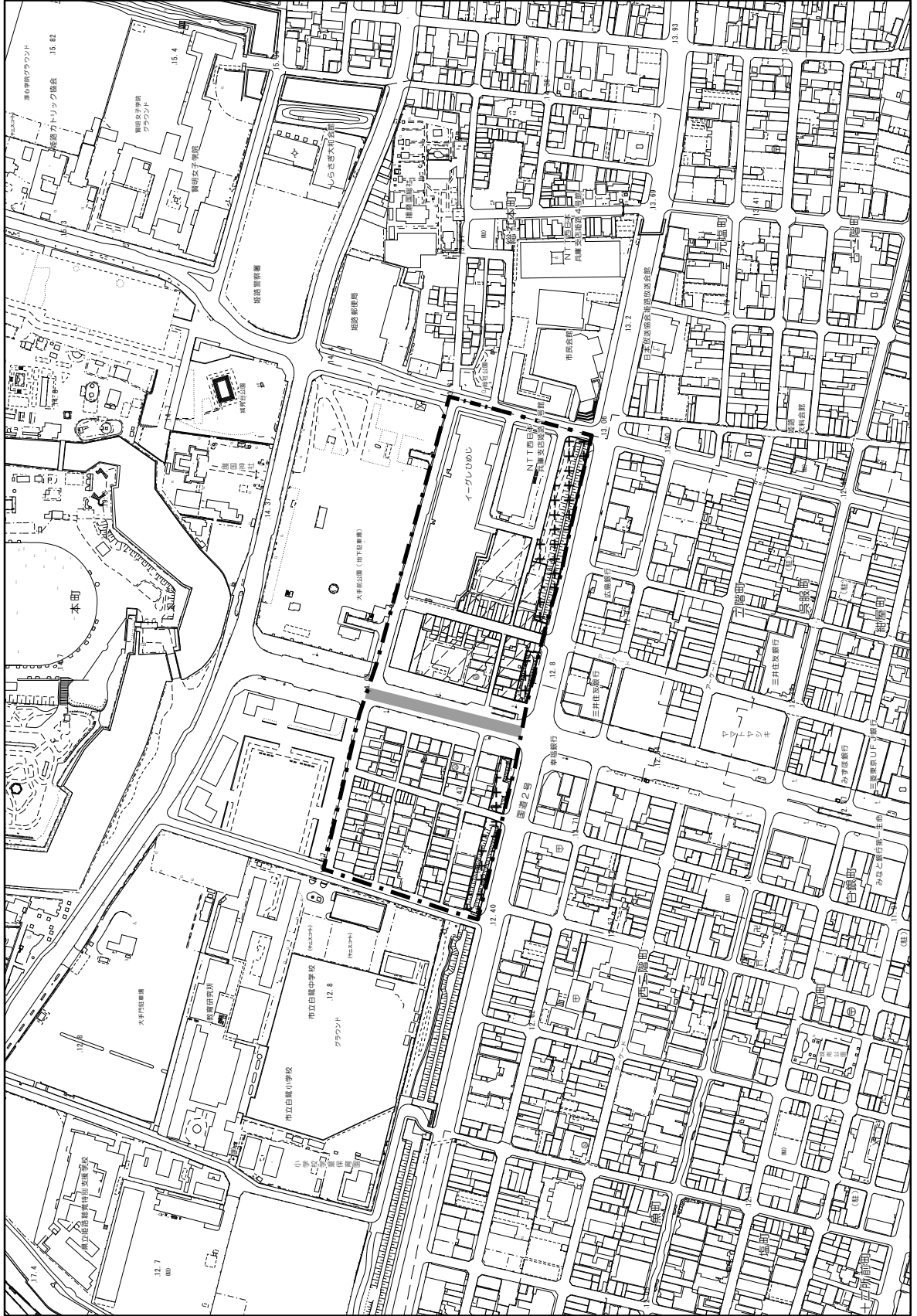


凡 例	
再開発促進地区区域	
都市計画道路 (整備済)	
公園・緑地等	
都市景観 形成地区	

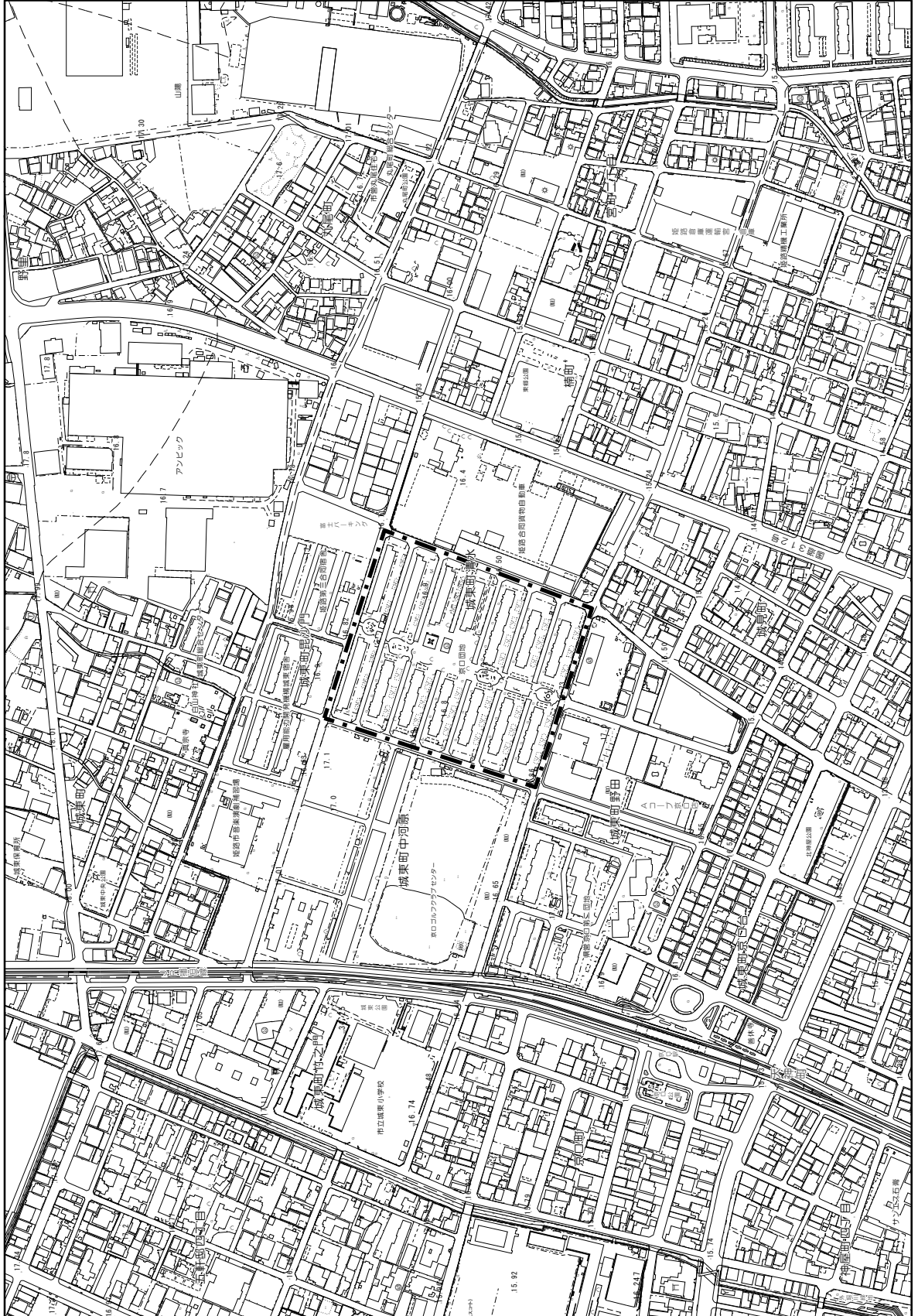
N 	縮尺 1:10,000
-------	----------------

市町名	姫路市	市街地名	姫路駅北	土地利用計画 の概要	□ 商業・業務地、都市型住宅地
番号	A-1-3	地区名	姫路城南地区		

凡 例	
再開発促進地区区域	
都市計画道路 (整備済)	
都市施設等	
公園・緑地等	
優良建築物等 整備事業	
事業等	
特別史跡 (姫路城の一部)	再開発促進 地区に同じ
その他	再開発促進 地区に同じ



市町名	姫路市	市街地名	駅北・東側	土地利用計画の概要	住宅地
番号	A-3-1	地区名	京口団地地区		



凡 例	
再開発促進地区区域	
再開発促進地区に同じ	
優良建築物等整備事業(検計中)	
再開発促進地区に同じ	
事業等	
その他	

N

縮尺
1:5,000