

再開発事業完了地区の概要

お城本町地区 (Oshirohormachi)
建物等名称 イーグレひめじ

兵庫県姫路市
竣工年月：平成 13年 7月

[事業概要]

所在地：姫路市本町 68番 290
地区面積：1.08ha
事業名：お城本町地区第一種市街地再開発事業
施行者：お城本町地区市街地再開発組合
都市と地区の性格：商業都市 / 都心地区住商混合地



[事業の特徴]

課題と特徴

当地区は、JR姫路駅より北へ約1kmの特別史跡姫路城跡地に位置している。戦後、戦地からの引揚者や焼け出された商店のために姫路市が国から借地し、長屋形式の店舗が建設され、一時は「お城マート」と呼ばれて繁栄した。しかし、姫路駅前が復興するにつれて衰退し、建物が狭小で長屋形式であるため、防災上問題となっていた。

本事業は、世界文化遺産である姫路城を中心とする「観光文化ゾーン」と、JR姫路駅から連なる市最大の商店街であるみゆき通りを中心とした「商業ゾーン」の結節点という立地条件に加え、特別史跡地内というメリットを活かし、「食・健・美」をテーマとした商業施設や、国際交流センターをはじめとする公共公益施設を整備し、「観光文化都市づくり」の拠点施設として市の商業・文化・観光の活性化を図ることを目的としている。また、都市防災の観点から本事業により街区の不燃化が図られた。

[事業の経緯]

地区内の建物は、狭小で長屋形式のものが多く、狭い私道に老朽化した店舗・住宅が連なっており、個別に建物の改善が困難であるため、防災の面で問題となっていた。同時に生活環境基盤の遅れや商業の地盤沈下なども問題となり、まちづくりを地区全体で考えるきっかけとなった。

経過年譜

昭和 54年 10月：都市計画決定
平成 5年 3月：都市計画変更
平成 6年 11月：都市計画変更
平成 7年 2月：事業計画認可
平成 7年 12月：権利変換計画認可

[施設計画等の概要]

- 東西約 165m、南北約 40mの敷地に対して、施設建築物は東棟、西棟の2つのブロックで構成されている。
- 東棟は1階が外向き店舗、2～6階が住宅となっている。
- 西棟は1・2階が商業施設、3・4階および地下1・2階が公共公益施設となっている。
- 地下1・2階の一部と地下3階に駐車場を設置し、さらに地区北側の既存の地下駐車場と地下で結び、一体的な運用を行っている。
- 施設建築物のデザインは、本地区が特別史跡地内ということで、姫路城や地区周辺の景観に配慮したものとなっている。

[施設建築物等の概要]

敷地面積：7,590㎡
建築面積：5,957㎡
延床面積：38,971㎡
建物階数等：地下3階、地上6階（東棟）・4階（西棟）
主要用途：商業施設、住宅、公共公益施設、駐車場

権利変換：地上権非設定型（11条）
総事業費：22,056百万円