

用途地域・高度地区の概要

姫路市

都市計画のあらまし

1. 都市計画区域

自然的・社会的条件、人口、土地利用、交通量などの現況及び推移を勘案して、一体の都市として総合的に整備・開発及び保全する必要がある区域のことで、この指定により、都市計画法、建築基準法の集団規定(接道義務、建蔽率・容積率制限等)が適用されます。

●中播都市計画区域

姫路市・たつの市・太子町・福崎町の2市2町で構成する都市計画区域の名称です。

合併前の姫路市及び香寺町は区域内、家島町・夢前町・安富町は区域外です。

2. 市街化区域及び市街化調整区域

●市街化区域

都市計画区域内ですでに市街地を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図る区域です。

●市街化調整区域

市街化を抑制すべき区域で開発行為は原則として禁止されています。また、都市間を結ぶ幹線的な道路や流域下水道の幹線、大規模な公園等を除き、市街化を促進するような公共施設の整備は原則として行わない区域です。

姫路市においては、建蔽率60%、容積率200%を指定しています。

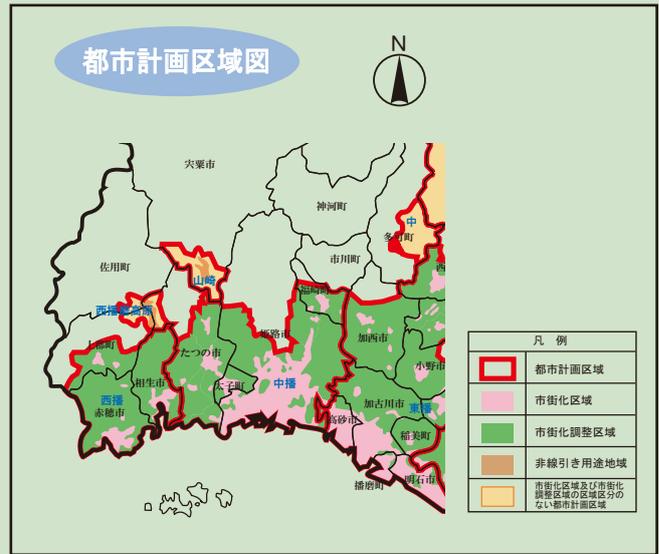
3. 用途地域

地域の将来のあるべき土地利用の姿を実現する手段として、建築物の用途(住宅や店舗、事務所、工場といったもの)、容積、形態等を制限し、地域の性格を住・商・工のバランスの中で配置した、土地利用に関する都市計画です。

4. 高度地区

用途地域内において、市街地の環境を維持し、又は土地利用の増進を図るため、建築物の高さの最高限度又は最低限度を定める地区です。

姫路市では、良好な中低層住宅地としての環境を保全することを目的に、高さの最高限度(12m・15m)を定めた高度地区を、第一種中高層住居専用地域(容積率150%・200%)及び第二種中高層住居専用地域(容積率150%)において指定しています。また、姫路城を眺める景観の保全を目的に、高さの最高限度(35m・50m)を定めた高度地区を、大手前通りに隣接する商業地域(容積率600%)において指定しています。



5. 地区計画

一定の区域における「まちづくりに関する計画」で、住民と市が協力し、一体となってその区域のまちづくりルールを定め、その地域にふさわしいまちづくりを実現し、良好な市街地の形成と保全を図ろうとする制度です。

具体的には、都市計画により建築物の用途、形態などに関する制限や道路・公園等の配置などをきめ細かく定めることによって、建築又は開発行為を規制・誘導していきます。

6. 特別用途地区

●特別工業地区

特定の工業の利便の増進を図り、又はその利便の増進を図りつつこれと調和した住居等の環境の保護を図るため定める地区です。

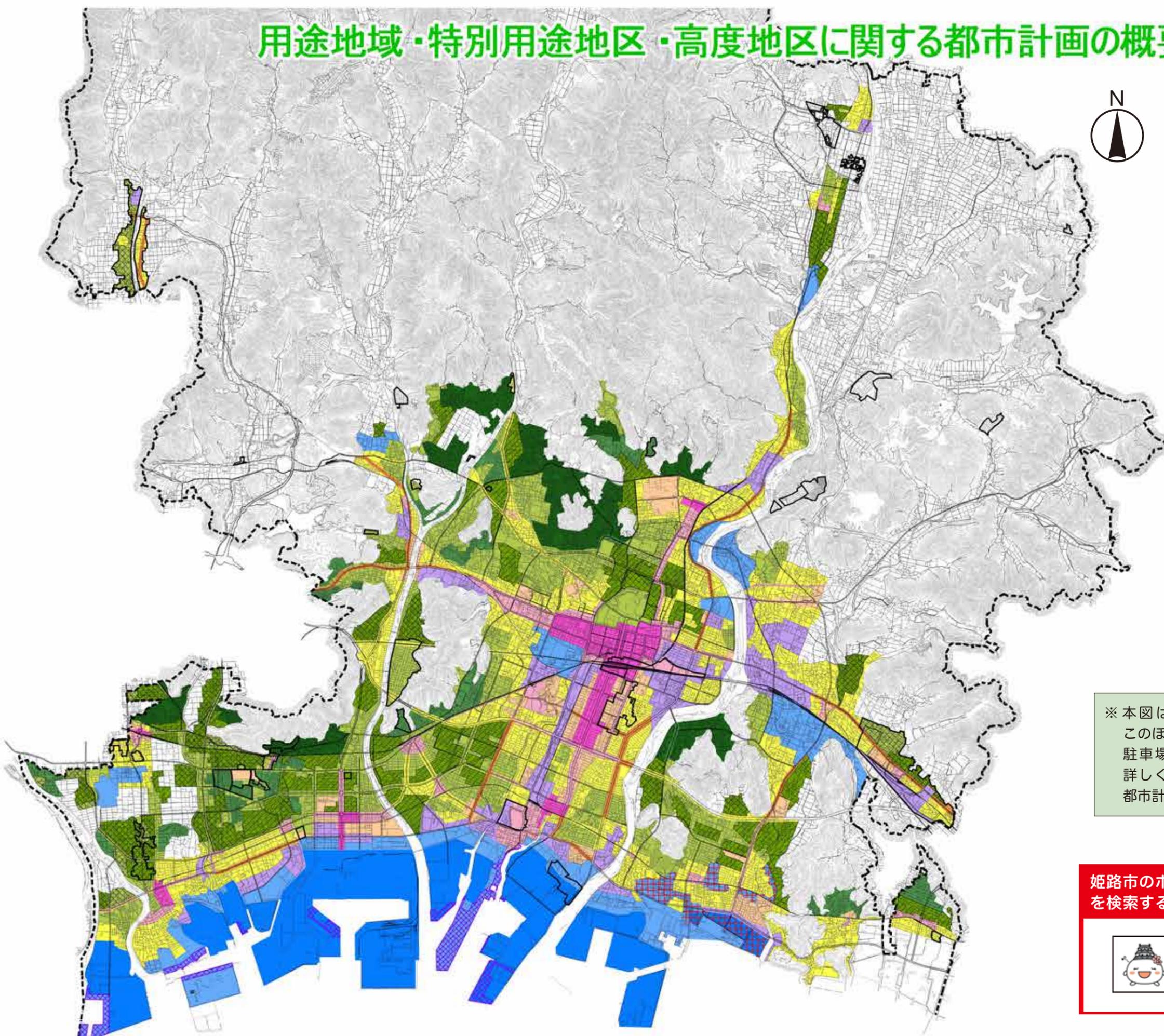
姫路市では地場産業の保護育成のために、白浜地域周辺で指定しています。

●大規模集客施設制限地区

姫路市では中心市街地の活性化に向けて、市内全域の準工業地域において、大規模集客施設の立地を規制しています。

大規模集客施設とは、劇場、映画館、演芸場、観覧場、店舗、飲食店、展示場、遊技場等で床面積の合計が1万㎡を超えるものです。(劇場、映画館、演芸場、観覧場にあつては、客席の部分に限る)

用途地域・特別用途地区・高度地区に関する都市計画の概要図



表示	用途地域等の種類	容積率/建蔽率	その他
	第一種低層住居専用地域	100/50	外壁後退 1m 高さ制限10m
	第一種低層住居専用地域	150/60	高さ制限10m
	第二種低層住居専用地域	150/60	高さ制限10m
	第一種中高層住居専用地域 (12)	150/60	第一種高度地区 (12m)
	第一種中高層住居専用地域 (15)	200/60	第二種高度地区 (15m)
	第二種中高層住居専用地域 (12)	150/60	第一種高度地区 (12m)
	第二種中高層住居専用地域 (なし)	200/60	
	第一種住居地域	200/60	
	第二種住居地域	200/60	
	準住居地域	200/60	
	近隣商業地域	200/60 200/80 300/80 400/80	
	商業地域	400/80 600/80	
	商業地域 (35)	600/80	第三種高度地区 (35m)
	商業地域 (50)	600/80	第四種高度地区 (50m)
	準工業地域 (大規模集客施設制限地区)	200/60	
	工業地域	200/60	
	工業専用地域	200/60	
	特別工業地区		
	臨港地区		
	地区計画		
	都市計画道路		

※本図は、都市計画の概要を示すもので、このほかに高度利用地区、防火・準防火地域、駐車場整備地区等が指定されています。詳しくは姫路市都市局まちづくり推進部都市計画課で閲覧してください。

姫路市のホームページからでも用途地域等を検索することができます。



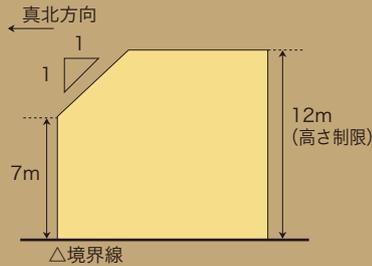
用途地域による建築物の用途制限の概要

用途地域内の建築物の用途制限		用途地域											備考			
		第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域		工業専用地域		
用途地域内の建築物の用途制限 ①、②、③、④、▲ 面積、階数等の制限あり △ 大規模集客施設制限地区による制限																
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
兼用住宅で非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の1/2未満のもの		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	非住宅部分の用途制限あり
店舗等	店舗等の床面積が150㎡以下のもの		①	②	③	○	○	○	○	○	○	○	○	○	④	① 日用品販売店舗、喫茶店、理髪店及び建具屋等のサービス業用店舗のみ。2階以下。 ② ①に加えて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店・銀行の支店・宅地建物取引業等のサービス業用店舗のみ。 ③ 2階以下。 ④ 物品販売店舗、飲食店を除く
	店舗等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの			②	③	○	○	○	○	○	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの				③	○	○	○	○	○	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの					○	○	○	○	○	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの						○	○	○	○	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの									○	○	△				
事務所等	事務所等の床面積が1,500㎡以下のもの				▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲2階以下
	事務所等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの					○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの						○	○	○	○	○	○	○	○	○	
ホテル、旅館						▲	○	○	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下	
ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場等						▲	○	○	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下	
遊戯施設・風俗施設	カラオケボックス等						▲	▲	○	○	△	▲	▲		▲10,000㎡以下	
	麻雀屋、ばちこ屋、射的場、馬券・車券発売所等						▲	▲	○	○	△	▲			▲客席200㎡未満	
	劇場、映画館、演芸場、観覧場等							▲	○	○	△				▲個室付浴場等を除く	
キャバレー、個室付浴場等										○	▲				▲個室付浴場等を除く	
大規模集客施設 (劇場、映画館、演芸場、観覧場、店舗、飲食店、展示場、遊技場等で床面積の合計が10,000㎡を超えるもの)									○	○	△					
公共施設・病院・学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	大学、高等専門学校、専修学校等			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	図書館等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	巡査派出所、公衆電話所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	神社、寺院、教会等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	病院			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	老人ホーム、福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	老人福祉センター、児童厚生施設等	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲600㎡以下
	自動車教習所					▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下
単独車庫(附属車庫を除く)				▲	▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	▲300㎡以下 2階以下	
建築物附属自動車車庫 ①②③については、建築物の延べ面積の1/2以下かつ備考欄に記載の制限		①	①	②	②	③	③	○	○	○	○	○	○	○	①600㎡以下 1階以下 ②3,000㎡以下 2階以下 ③2階以下	
倉庫業倉庫								○	○	○	○	○	○	○		
畜舎(15㎡を超えるもの)						▲	○	○	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下	
パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等 で作業場の床面積が50㎡以下			▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	原動機の制限あり、▲2階以下	
工場	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場					①	①	①	②	②	○	○	○	○		
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場								②	②	○	○	○	○	原動機・作業内容の制限あり 作業場の床面積	
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場										○	○	○	○	①50㎡以下 ②150㎡以下	
倉庫等	危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場															
	自動車修理工場					①	①	②	③	③	○	○	○	○	作業場の床面積 ①50㎡以下 ②150㎡以下 ③300㎡以下 原動機の制限あり	
	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量	量が非常に少ない施設				①	②	○	○	○	○	○	○	○	○	①1,500㎡以下 2階以下 ②3,000㎡以下
		量が少ない施設									○	○	○	○	○	
量がやや多い施設												○	○	○		
量が多い施設													○	○		
卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等		都市計画区域内においては都市計画決定が必要														

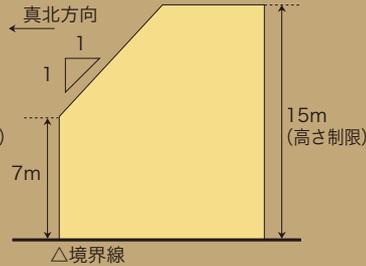
※本表は、建築基準法別表第二および姫路市大規模集客施設制限地区建築条例の概要であり、すべての制限について掲載したものではありません。
 ※風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律施行条例などにより表とは異なった制限を受ける場合があります。
 ※姫路市では、田園住居地域は指定していません。

●高度地区による制限

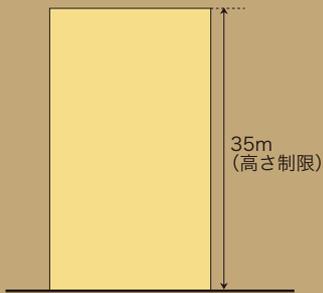
第1種高度地区



第2種高度地区



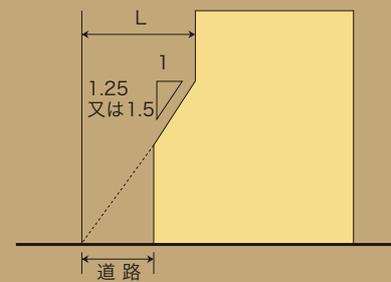
第3種高度地区



第4種高度地区

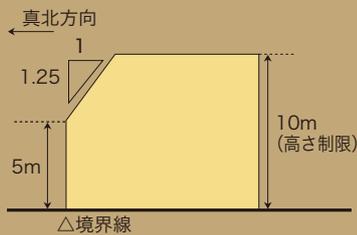


●道路斜線制限

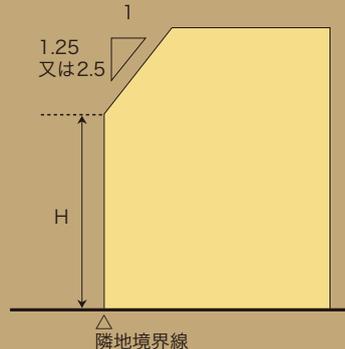


用途地域	L:適用範囲	斜線勾配
第一種低層住居専用地域	20m	1.25
第二種低層住居専用地域		
第一種中高層住居専用地域		
第二種中高層住居専用地域		
第一種住居地域	20m	1.5
第二種住居地域		
準住居地域	25m	1.5
近隣商業地域		
商業地域(容積率400%)	20m	1.5
商業地域(容積率600%)		
準工業地域	20m	1.5
工業地域		
工業専用地域	20m	1.5
市街化調整区域		

●北側斜線制限と絶対高さ制限 (第一種、第二種低層住居専用地域)



●隣地斜線制限



用途地域	H:適用範囲	斜線勾配
第一種中高層住居専用地域	20m	1.25
第二種中高層住居専用地域		
第一種住居地域		
第二種住居地域		
準住居地域	31m	2.5
近隣商業地域		
商業地域	20m	1.25
準工業地域		
工業地域	20m	1.25
工業専用地域		
市街化調整区域	20m	1.25
市街化調整区域		

建蔽率とは

建築物の建築面積の敷地面積に対する割合

容積率とは

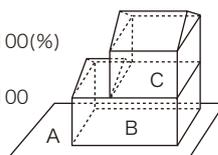
建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合

$$\text{建蔽率}(\%) = \frac{\text{建築面積}}{\text{敷地面積}} \times 100(\%)$$

$$\text{(右図の場合)} = \frac{B}{A} \times 100$$

$$\text{容積率}(\%) = \frac{\text{延べ面積}}{\text{敷地面積}} \times 100(\%)$$

$$\text{(右図の場合)} = \frac{B+C}{A} \times 100$$



A=敷地面積
B=1階床面積(建築面積)
C=2階床面積

●日影規制(兵庫県建築基準条例)

対象区域(容積率/建蔽率)	規制される日影時間		測定面 (平均地盤面からの高さ)
	敷地境界から5mを超え10m以内	敷地境界から10mを超える範囲	
第一種低層住居専用地域(100/50)	4時間以内	2.5時間以内	1.5m
第一種低層住居専用地域(150/60) 第二種低層住居専用地域(150/60)	5時間以内	3時間以内	
第一種中高層住居専用地域(150/60) 第二種中高層住居専用地域(150/60)	3時間以内	2時間以内	4m
第一種中高層住居専用地域(200/60) 第二種中高層住居専用地域(200/60)	4時間以内	2.5時間以内	
第一種住居地域(200/60) 第二種住居地域(200/60)			
準住居地域(200/60)			
近隣商業地域(200/60) (200/80)	5時間以内	3時間以内	4m
市街化調整区域(200/60)	4時間以内	2.5時間以内	

日影規制の対象となる建築物

高さが10mを超える建築物。
ただし、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域内の建築物は、階数3以上(地階を除く)又は、軒高7mを超える建築物です。

●このパンフレットの内容についてのお問い合わせ

姫路市役所 都市計画課

TEL 079-221-2534 FAX 079-221-2757

<http://www.city.himeji.lg.jp/sangyo/0000003488.html> E-mail: tkeikaku@city.himeji.lg.jp

この紙は再生紙を使用しております

発行 2021年4月