



計 画 書

中播都市計画高度地区の変更（姫路市決定）

都市計画高度地区を次のように変更する。

種 類	面 積	建築物の高さの最高限度又は最低限度	備 考
高度地区 （第一種）	約 643ha	建築物の各部分の高さ（地盤面からの高さによる。以下同じ。）は、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が5メートル未満の範囲にあっては、当該水平距離に1を乗じて得たものに7メートルを加えたもの以下とし、かつ、建築物の高さ（建築基準法施行令第2条第1項第6号に規定するものをいう。）は、12メートル以下とする。	
高度地区 （第二種）	約 849ha	建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル未満の範囲にあっては、当該水平距離に1を乗じて得たものに7メートルを加えたもの以下とし、かつ、建築物の高さ（建築基準法施行令第2条第1項第6号に規定するものをいう。）は、15メートル以下とする。	
高度地区 （第三種）	約 3ha	建築物の高さ（地盤面からの高さによる。）は、35メートル（階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分（以下「塔屋等」という。）の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合において、その部分の高さは、当該部分から姫路市道幹第1号線（大手前通り）までの水平距離が7メートル未満の範囲にあっては当該水平距離に7分の5を乗じて得たものまでを当該建築物の高さに算入しないものとし、水平距離が7メートル以上の範囲にあっては5メートルまでを、当該建築物の高さに算入しないものとする。また、棟飾、防火壁の屋上突出部その他これらに類する屋上突出物は、当該建築物の高さに算入しないものとする。）以下とする。	

<p>高度地区 (第四種)</p>	<p>約 3ha</p>	<p>建築物の高さ（地盤面からの高さによる。）は、50メートル（塔屋等の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合において、その部分の高さは、当該部分から姫路市道幹第1号線（大手前通り）までの水平距離が27メートル未満の範囲にあっては当該水平距離から20メートルを減じたものに7分の5を乗じて得たものまでを当該建築物の高さに算入しないものとし、水平距離が27メートル以上の範囲にあっては5メートルまでを、当該建築物の高さに算入しないものとする。また、棟飾、防火壁の屋上突出部その他これらに類する屋上突出物は、当該建築物の高さに算入しないものとする。）以下とする。</p>	
<p>計</p>	<p>約 1,498ha</p>		
<p>ただし</p>	<p>1 制限の緩和措置</p> <p>(1) 北側の前面道路の反対側に水面、線路敷その他これらに類するものがある場合又は建築物の敷地が北側で水面、線路敷その他これらに類するものに接する場合においては、当該前面道路の反対側の境界線又は当該水面、線路敷その他これらに類するものに接する隣地境界線は、当該水面、線路敷その他これらに類するものの幅の2分の1だけ外側にあるものとみなす。</p> <p>(2) 建築物の敷地の地盤面が北側の隣地（北側に前面道路がある場合においては、当該前面道路の反対側の隣接地をいう。以下同じ。）の地盤面（隣地に建築物がない場合においては、当該隣地の平均地表面をいう。以下同じ。）より1メートル以上低い場合においては、その建築物の敷地の地盤面は当該高低差から1メートルを減じたものの2分の1だけ高い位置にあるものとみなす。</p> <p>(3) 建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第131条の2第2項の規定により計画道路又は予定道路を前面道路とみなす場合においては、その計画道路又は予定道路内の隣地境界線はないものとみなす。</p> <p>(4) 一団地に2以上の構えをなす建築物を総合的設計によって建築する場合において、建築基準法（昭和25年法律第201号）第86条第1項の規定により同一敷地内にあるものとみなされるこれらの建築物は同一敷地内にあるものとみなす。</p> <p>(5) 高度地区（第三種）において、塔屋等の部分を除いた高さが本計画書の規定による建築物の高さの最高限度以下の建築物で、機能上及び構造上やむを得ず設置が必要不可欠と市長が認める塔屋等の高さについては、当該部分から姫路市道幹第1号線（大手前通り）までの水平距離が7メートル未満の範囲にあっては5メートルまでは、当該建築物の高さに算入しない。</p>		

<p>(6) 高度地区(第四種)において、塔屋等の部分を除いた高さが本計画書の規定による建築物の高さの最高限度以下の建築物で、機能上及び構造上やむを得ず設置が必要不可欠と市長が認める塔屋等の高さについては、当該部分から姫路市道幹第1号線(大手前通り)までの水平距離が27メートル未満の範囲にあっても5メートルまでは、当該建築物の高さに算入しない。</p> <p>2 適用の除外</p> <p>(1) 都市計画法(昭和43年法律第100号)の規定により定められた一団地の住宅施設、市街地再開発事業の施行区域内に建築される建築物及び住宅地区改良法(昭和35年法律第84号)第2条第1項に規定する住宅地区改良事業により建築される建築物についてはこの限りでない。</p> <p>(2) この規定の適用の際、現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物がこの規定に適合しない部分を有する場合には当該部分についてはこの限りでない。</p> <p>3 許可による特例</p> <p>次の各号の一に該当する建築物で市長が周囲の居住環境を害する恐れがないと認め、許可した場合においては、この限りでない。</p> <p>(1) 建築基準法第59条の2第1項の規定により建築基準法施行令第136条に定められた敷地内の空地及び敷地面積の規模を有する敷地に建築される建築物。</p> <p>(2) その他公益上やむをえないと認められるもの。</p>	
---	--

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

理由 別紙理由書のとおり