

姫路市市街化調整区域地区計画 運用基準の手引き

平成 28 年 4 月

目 次

1. 運用基準策定の背景・目的	1
2. 基本的な考え方	2
3. 地区計画に定める内容	3
4. 地区計画の類型別運用基準	4
(1) インターチェンジ・ランプ周辺型	5
(2) 鉄道駅周辺型	6
(3) 既成住宅開発区域型	7
(4) 公共公益施設跡地活用型	8
(5) 公共公益開発地型	9
5. 地区計画策定手順	11

1. 運用基準策定の背景・目的

平成 18 年 5 月の都市計画法の改正により開発許可制度が大きく見直され、市街化調整区域において相当程度の開発行為を行う場合は、都市計画で定められた地区計画の内容に適合する場合にのみ許可される（法第 34 条第 10 号）こととなりました。

また、姫路市では平成 27 年 3 月に都市計画マスタープランを改定し、市街化調整区域において地域の実情に応じたまちづくりを実現するため、地区計画制度等の活用により秩序ある土地利用を誘導していくこととしています。

これらを背景として、この度姫路市では市街化調整区域における地区計画の適正な運用を図ることを目的として、「姫路市市街化調整区域地区計画運用基準（以下「運用基準」という。）」を策定しました。

●上位計画と運用基準の関係

姫路市総合計画「ふるさと・ひめじプラン 2020」（平成 21 年 3 月）

- (1) 目指すべき都市像・・・生きがいと魅力ある 住みよい都市 姫路
- (2) 目標とする都市構造・・・**多核連携型都市構造**
- (3) **新しい都市づくりを進める方策** = 姫路スタイル
 - ①**コンパクトシティの推進**
 - ②市民共治（ローカル・ガバナンス）の実現
 - ③生涯現役社会の実現
 - ④グローバルな視点に立った都市づくりの推進
- (4) **土地利用に関する政策**・・・特色ある都市空間の形成

施策	主な事業
地域特性に応じた土地利用の促進	○都市計画区域の検討 ○市街化区域及び市街化調整区域の見直し ○ 地区計画制度の活用



姫路市都市計画マスタープラン（平成 27 年 3 月）

●市街化調整区域のまちづくり方針

市街化を抑制すべき区域という本来の性格を変えない範囲で、農地や自然環境という地域の資源や既存の都市施設を生かした土地利用を図り、地域の実情に応じたまちづくりを実現するため、**地区計画制度等の活用により秩序ある土地利用を誘導**する。

区域	誘導方法
インターチェンジ・ランプ周辺	地区計画制度の活用
鉄道駅周辺	
既成住宅開発区域等	
既存集落	特別指定区域制度の創設や開発許可制度の弾力的運用



市街化調整区域の地区計画運用基準の策定

2. 基本的な考え方

(1) 市街化調整区域における土地利用の考え方

「市街化を抑制すべき区域」という市街化調整区域本来の性格は地区計画の策定によっても変わりません。

社会経済状況や将来の見通しを踏まえ、都市計画マスタープランにおいて示したまちづくり方針に沿って、農地や自然環境という地域資源や既存の都市施設を生かした土地利用を図りつつ、地域の実情に応じた計画的なまちづくりを実現していきます。

また、「姫路スタイル・コンパクトシティ（多核連携型都市構造）」の推進の観点から、大規模集客施設の立地を目的とする地区計画は対象としません。

(2) 市街化調整区域における地区計画の考え方

市街化調整区域における地区計画は、都市計画法に基づき、以下のいずれかに該当する区域で策定します。

●市街化調整区域における地区計画の区域（都市計画法第12条の5第1項第2号）

- ①住宅市街地の開発その他建築物若しくはその敷地の整備に関する事業が行われる、又は行われた土地の区域
- ②建築物の建築又はその敷地の造成が無秩序に行われ、又は行われると見込まれる一定の土地の区域で、公共施設の整備の状況、土地利用の動向等からみて不良な街区の環境が形成されるおそれがあるもの
- ③健全な住宅市街地における良好な居住環境その他優れた街区の環境が形成されている土地の区域

姫路市では、次に掲げる考え方によって地区計画を策定します。

●市街化調整区域における地区計画の運用の姫路市の考え方

- ①兵庫県が定める都市計画区域マスタープラン、姫路市の総合計画及び都市計画マスタープラン等の上位計画と整合すること。
- ②市街化区域における計画的な市街地形成に支障がないものであるとともに、当該地区周辺において、いたずらに開発を促進しないこと。
- ③都市計画区域マスタープランに定める人口フレーム及び産業フレームとの整合や周辺の農地や自然環境との調和を図るうえで、地区にふさわしい適切な規模及び形状であること。
- ④当該地区及びその周辺において、円滑な交通処理ができる道路、公園・緑地、水路・河川、上下水道等、必要な公共施設が確保されている区域であること、または整備により確保できることが確実な区域であること。
- ⑤「インターチェンジ・ランプ周辺型」、「鉄道駅周辺型」、「既成住宅開発区域型」、「公共公益施設跡地活用型」、「公共公益開発地型」のいずれかに適合していること。

注意：地区計画の区域には、農業振興地域の整備に関する法律に規定する農用地区域、農地転用が見込めない農用地、災害の発生のおそれのある区域、その他法令で土地利用が規制されている区域は含めません。ただし、関係機関等と協議し、その解除が見込まれる場合は、この限りではありません。

3. 地区計画に定める内容

地区計画は、都市計画法に基づき、まちづくりの基本的な方向を示す「(1) 地区計画の方針」と、道路や公園などの地区施設の配置・規模、用途などの建築物等の制限を定める「(2) 地区整備計画」から成り立っています。

(1) 地区計画の方針

地区のまちづくりの方針として、「地区計画の目標」や「土地利用の方針」、「地区施設の整備の方針」、「建築物等の整備の方針」など、「区域の整備・開発及び保全に関する方針」を定めます。

(2) 地区整備計画

地区のまちづくりの内容を具体的に定めるものであり、「地区計画の方針」に従って、地区計画区域の全部または一部に、道路、公園・緑地などの地区施設の配置や規模、建築物等の用途の制限などの建築物等に関する制限などを詳しく定めます。

「地区整備計画」では、「地区計画の方針」を実現するため、以下の事項のうち、当該地区において必要なものを定めます。

●地区整備計画に定める事項

地区施設等に関する事項	道路の配置及び規模
	公園、緑地、広場その他の公共空地の配置及び規模
建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限
	建築物の容積率の最高限度
	建築物の建ぺい率の最高限度
	建築物の敷地面積の最低限度
	壁面の位置の制限
	壁面後退区域における工作物の設置の制限
	建築物等の高さの最高限度
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限
	建築物の緑化率の最低限度
垣又はさくの構造の制限	
土地の利用に関する事項	現存する樹林地、草地等で良好な環境の確保に必要なものの保全を図るための制限

4. 地区計画の類型別運用基準

姫路市の市街化調整区域において策定できる地区計画の類型は以下の通りです。

●姫路市における類型別地区計画

本運用基準は市街化調整区域（□）を対象とします。

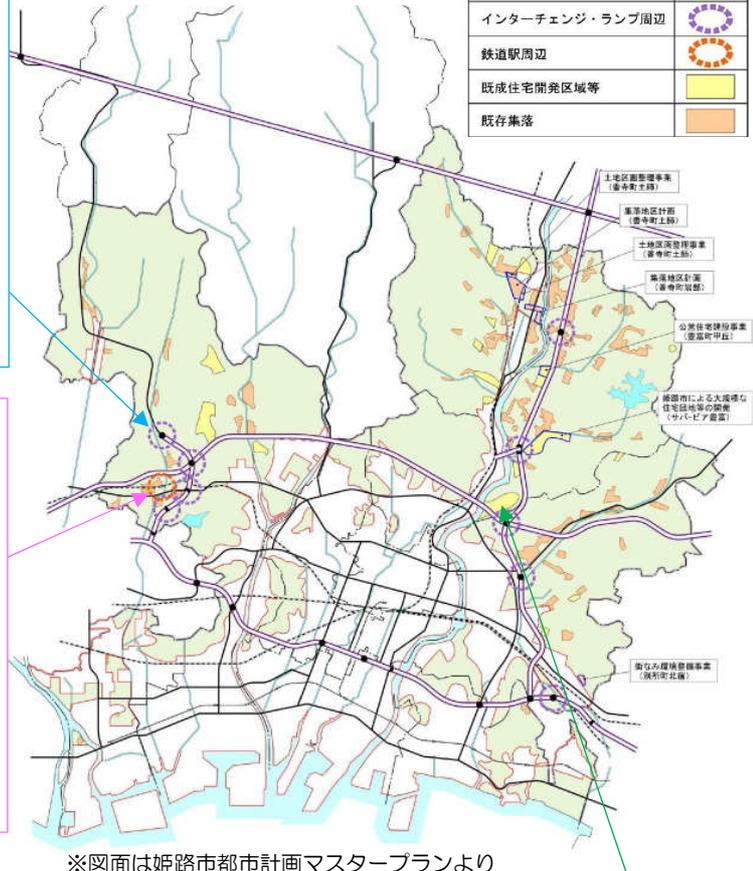
凡 例	
地域ブロック	□
都市計画区域	□
市街化区域	□
市街化調整区域	□
主なまちづくりの取組	□
インターチェンジ・ランプ周辺	○
鉄道駅周辺	○
既存住宅開発区域等	□
既存集落	□

(1) インターチェンジ・ランプ周辺型

インターチェンジ・ランプに隣接又は近接した地区において、周辺の緑豊かな環境との調和を図りながら、産業振興や雇用の場を創出するため、交通環境の優位性を生かし、工場や物流施設など産業系の土地利用の誘導を図ります。

(2) 鉄道駅周辺型

鉄道駅に隣接又は近接し、公共交通の利活用が見込まれる地区において、周辺住民の駅の利便性向上を図るとともに、住宅や生活利便施設等の立地を誘導することにより、駅周辺地区の活力の維持を図ります。



※図面は姫路市都市計画マスタープランより

(3) 既存住宅開発区域型

既に一定の都市基盤が整備されている既存住宅開発区域において、周辺の緑豊かな環境との調和を図りながら、戸建て住宅を中心とした良好な居住環境の維持・保全を図ります。

(4) 公共公益施設跡地活用型

新たな都市基盤整備を必要としない公共公益施設（国、地方公共団体所有の施設）跡地において、その利活用を促進するため、良好な居住環境を形成するとともに、その維持・保全を図ります。

(5) 公共公益開発地型

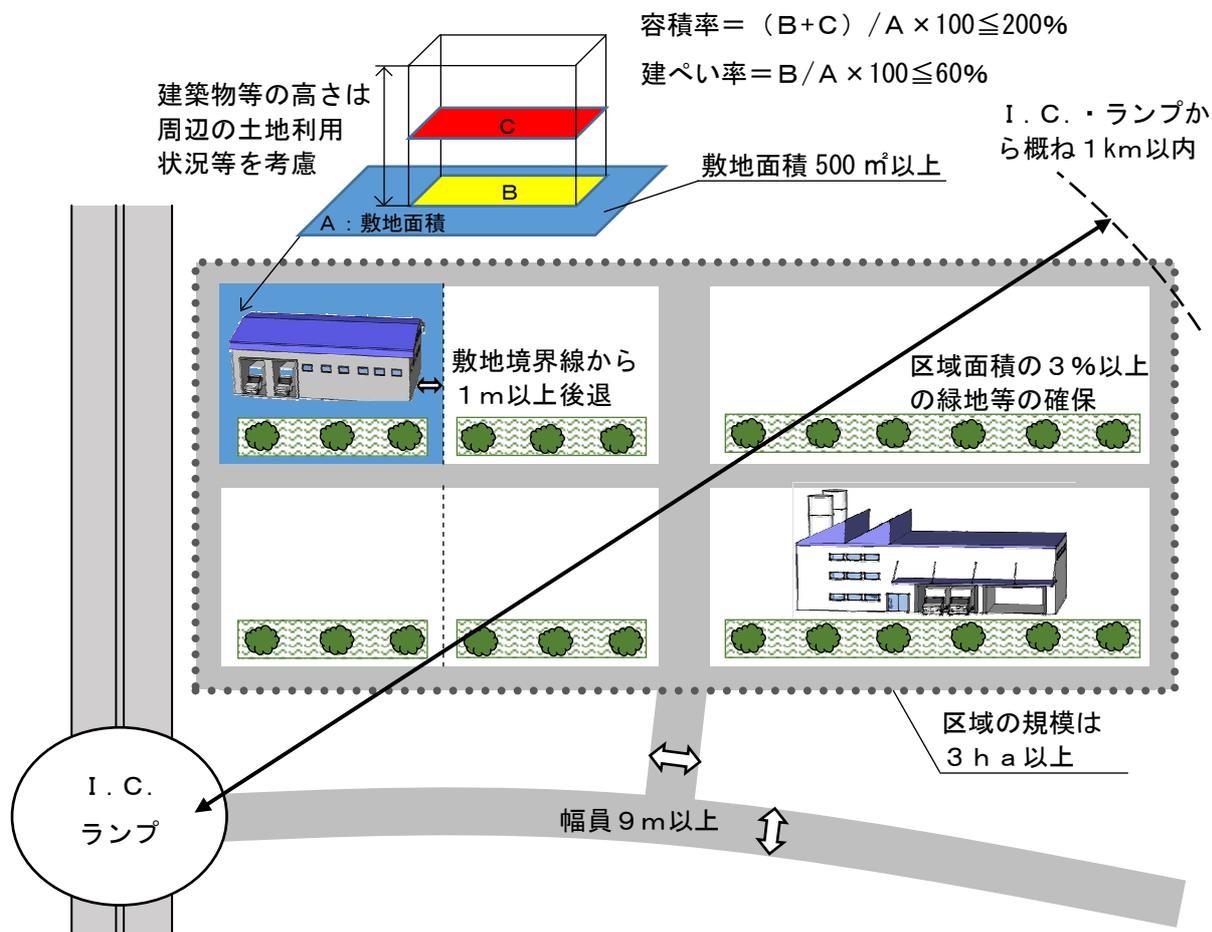
都市計画マスタープラン等の上位計画で公共公益施設の立地が計画されている地区において、周辺の環境との調和を図りながら、公共公益施設の整備を適切に進めることとあわせて、適正な土地利用の誘導を図ります。

(1) インターチェンジ・ランプ周辺型

●対象区域の条件・地区整備計画の基準

対象区域の条件		インターチェンジ・ランプから概ね1 km以内で区域規模は3 ha以上
地区施設等に関する事項	道路	区域内に接続する道路は幅員9 m以上とする その他道路は、開発許可基準等に準じ適切に定める
	公園、緑地、広場 その他の公共空地	開発許可基準等に準じ適切に定める (区域面積の3%以上の緑地等を確保する)
建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	10 ページ別表「建築物等の用途の制限」を基本とする
	建築物等の容積率の最高限度	200%以下
	建築物等の建ぺい率の最高限度	60%以下
	敷地面積の最低限度	500 m ² 以上
	壁面の位置の制限	敷地境界線から1 m以上
	建築物等の高さの最高限度	工場の生産機能、周辺の土地利用状況等を考慮し定める
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	必要に応じ定める
垣又はさくの構造制限	必要に応じ定める	
土地の利用制限に関する事項		必要に応じ定める

●地区計画のイメージ

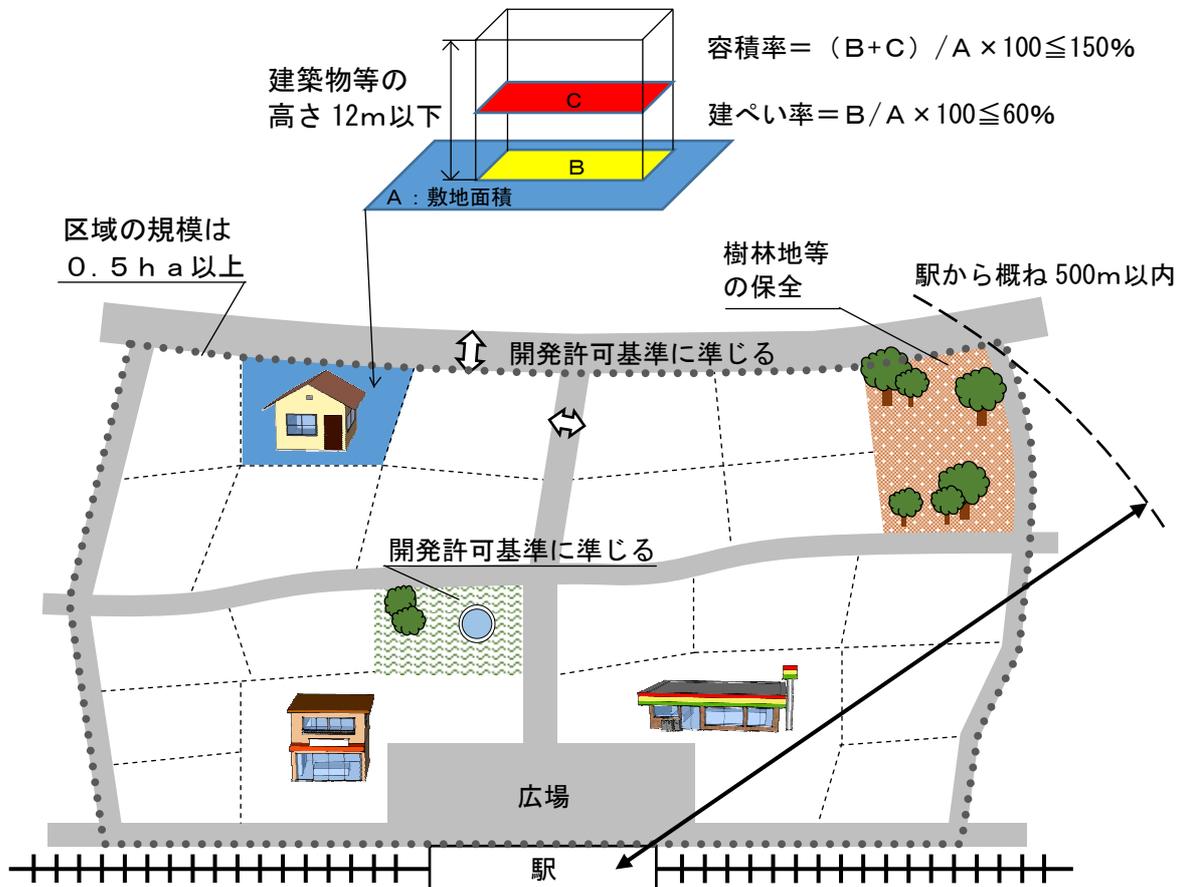


(2) 鉄道駅周辺型

●対象区域の条件・地区整備計画の基準

対象区域の条件		鉄道駅から概ね500m以内で区域規模は0.5ha以上
地区施設等に関する事項	道路	開発許可基準等に準じ適切に定める
	公園、緑地、広場 その他の公共空地	現存する樹林地等は保全し、開発許可基準等に準じ適切に定める 原則、駅前に広場を確保する
建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	10ページ別表「建築物等の用途の制限」を基本とする
	建築物等の容積率の最高限度	150%以下
	建築物等の建ぺい率の最高限度	60%以下
	敷地面積の最低限度	必要に応じ定める ※ただし、地区計画が定められたときに、最低限度未満のものは、この限りではない
	壁面の位置の制限	必要に応じ定める
	建築物等の高さの最高限度	12m以下
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	必要に応じ定める
垣又はさくの構造制限	必要に応じ定める	
土地の利用制限に関する事項		必要に応じ定める

●地区計画のイメージ

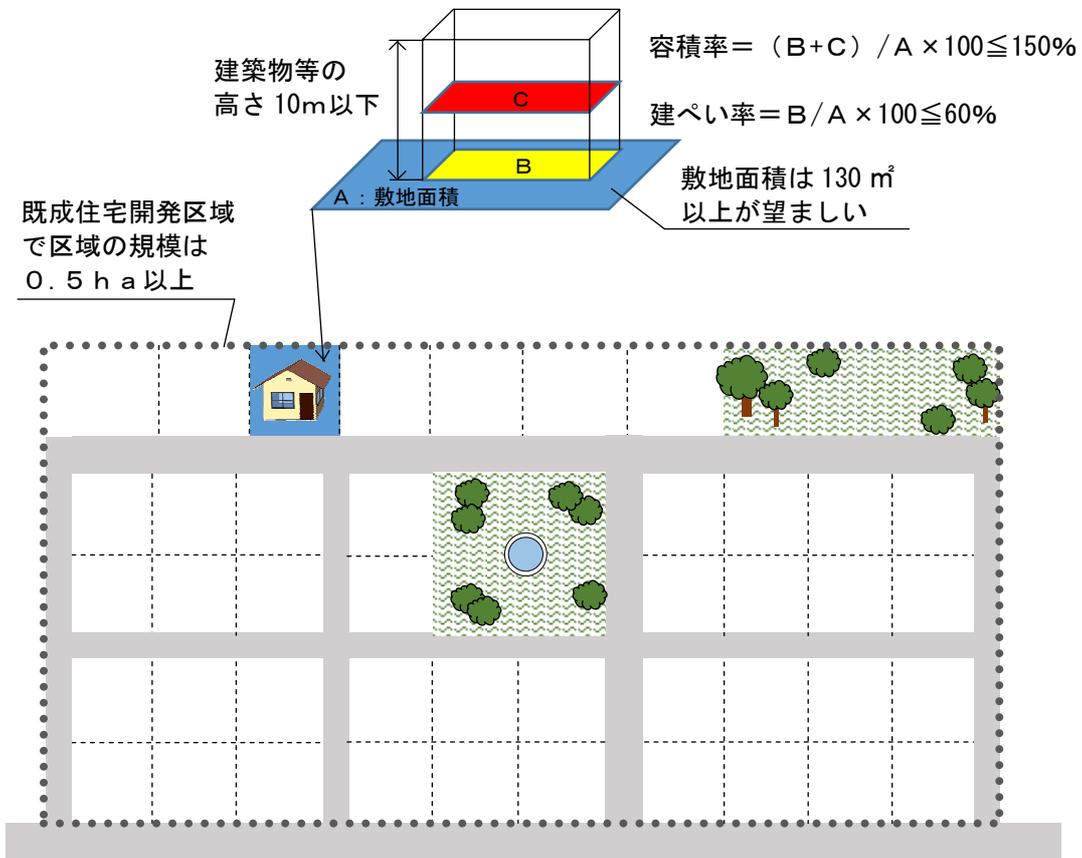


(3) 既成住宅開発区域型

●対象区域の条件・地区整備計画の基準

対象区域の条件		既に一定の都市基盤が整備されている既成住宅団地で区域規模は0.5ha以上
地区施設等に関する事項	道路	—
	公園、緑地、広場 その他の公共空地	—
建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	10 ページ別表「建築物等の用途の制限」を基本とする
	建築物等の容積率の最高限度	150%以下
	建築物等の建ぺい率の最高限度	60%以下
	敷地面積の最低限度	必要に応じ定める (130㎡以上が望ましい) ※ただし、地区計画が定められたときに、最低限度未満のものは、この限りではない
	壁面の位置の制限	必要に応じ定める
	建築物等の高さの最高限度	10m以下
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	必要に応じ定める
	垣又はさくの構造制限	必要に応じ定める
土地の利用制限に関する事項		必要に応じ定める

●地区計画のイメージ

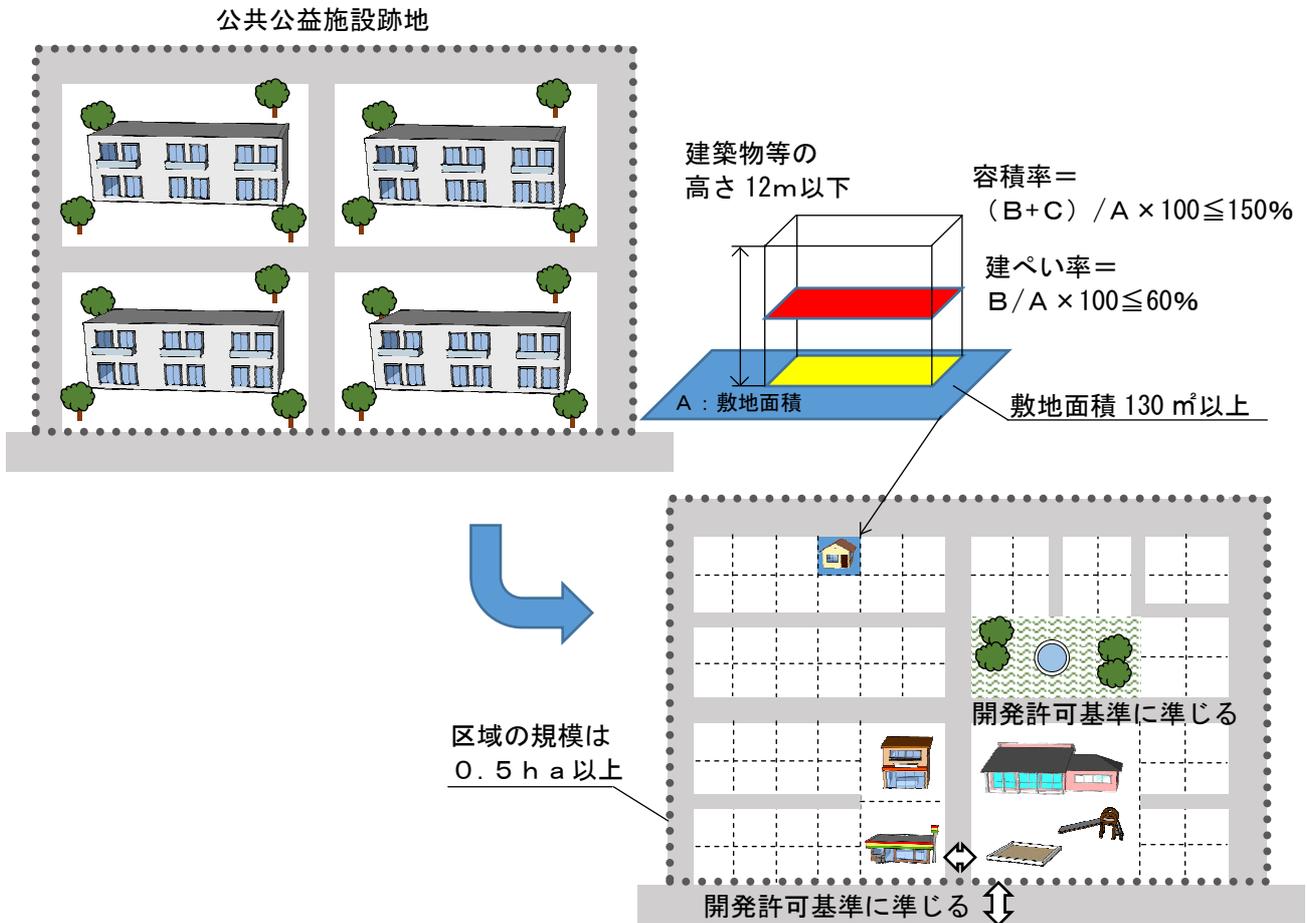


(4) 公共公益施設跡地活用型

●対象区域の条件・地区整備計画の基準

対象区域の条件		公共公益施設（国、地方公共団体所有の施設）跡地で、区域規模は0.5ha以上
地区施設等に関する事項	道路	開発許可基準等に準じ適切に定める
	公園、緑地、広場 その他の公共空地	開発許可基準等に準じ適切に定める
建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	10 ページ別表「建築物等の用途の制限」を基本とする
	建築物等の容積率の最高限度	150%以下
	建築物等の建ぺい率の最高限度	60%以下
	敷地面積の最低限度	130 m ² 以上
	壁面の位置の制限	必要に応じ定める
	建築物等の高さの最高限度	12m以下
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	必要に応じ定める
垣又はさくの構造制限	必要に応じ定める	
土地の利用制限に関する事項		必要に応じ定める

●地区計画のイメージ

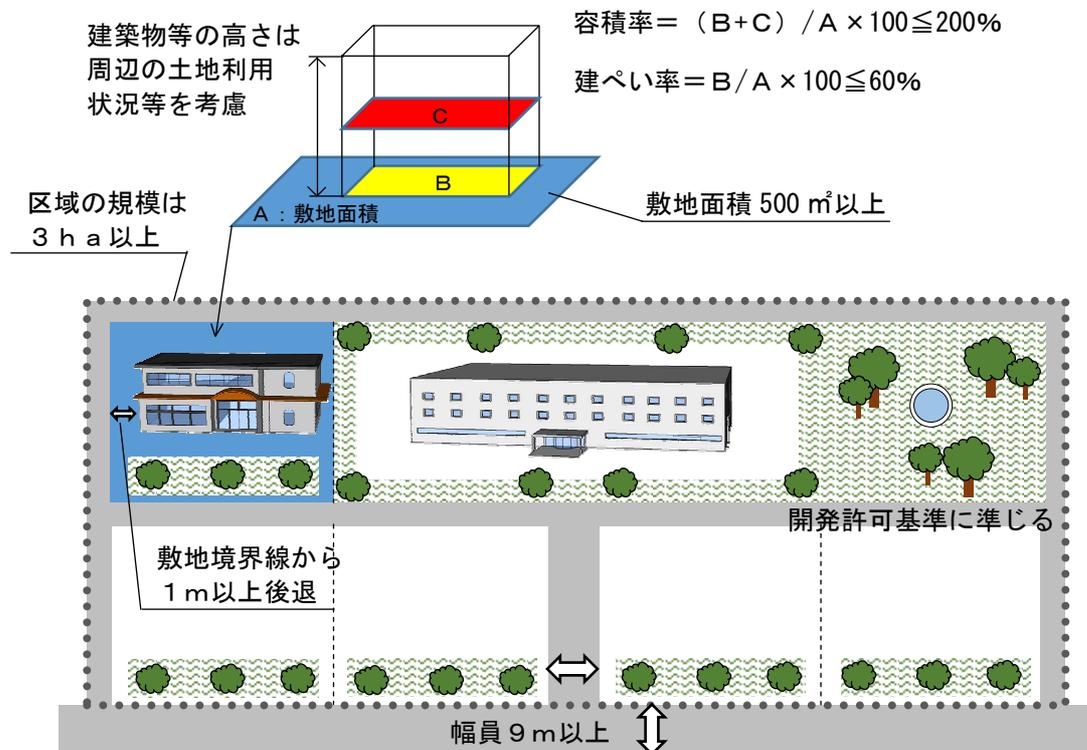


(5) 公共公益開発地型

●対象区域の条件・地区整備計画の基準

対象区域の条件		公共公益開発地で区域規模は3ha以上 ※公共公益開発地とは、駅舎その他鉄道施設、図書館、公民館、変電所等の公営上必要な施設、学校、社会福祉施設や更生保護施設、病院・診療所等の用に供する開発地。または、都市計画事業で行う開発地及び国・地方公共団体が行う開発地
地区施設等に関する事項	道路	区域内に接続する道路は幅員9m以上とする その他道路は、開発許可基準等に準じ適切に定める
	公園、緑地、広場 その他の公共空地	開発許可基準等に準じ適切に定める
建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	10ページ別表「建築物等の用途の制限」を基本とする
	建築物等の容積率の最高限度	200%以下
	建築物等の建ぺい率の最高限度	60%以下
	敷地面積の最低限度	500㎡以上
	壁面の位置の制限	敷地境界線から1m以上
	建築物等の高さの最高限度	周辺の土地利用状況等を考慮し定める
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	必要に応じ定める
垣又はさくの構造制限	必要に応じ定める	
土地の利用制限に関する事項		必要に応じ定める

●地区計画のイメージ



別表 建築物等の用途の制限

		サイン ランプ 周 辺 型	鉄 道 駅 周 辺 型	開 発 区 域 型 既 成 住 宅	公 共 公 益 施 設 跡 地 活 用 型	開 発 公 共 公 益 地 型	備 考
○：建てられる用途 ×：建てられない用途 ①、②、▲：面積、階数等の制限あり							
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床面積の1/2未満のもの		×	○	○	○	×	非住宅部分の用途制限あり
店舗	店舗の床面積が、150㎡以下のもの	①	②	①	②	①	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 ②：2階以下
	店舗の床面積が、150㎡を超え500㎡以下のもの	①	②	×	②	①	
	店舗の床面積が、500㎡を超え1,500㎡以下のもの	×	②	×	②	×	
	店舗の床面積が、1,500㎡を超え3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	×	
	店舗の床面積が、3,000㎡を超え10,000㎡以下のもの	×	×	×	×	×	
	店舗の床面積が、10,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	
事務所等	事務所等の床面積が、150㎡以下のもの	○	▲	▲	▲	○	▲：2階以下
	事務所等の床面積が、150㎡を超え500㎡以下のもの	○	▲	×	▲	○	
	事務所等の床面積が、500㎡を超え1,500㎡以下のもの	○	▲	×	▲	○	
	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		×	×	×	×	×	
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		×	×	×	×	×	
遊戯施設・風俗施設	カラオケボックス等	×	×	×	×	×	
	麻雀屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券・車券発売所等	×	×	×	×	×	
	劇場、映画館、演劇場、観覧場	×	×	×	×	×	
	キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場等	×	×	×	×	×	
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・学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	×	○	○	○	○	
	大学、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	▲	○	○	○	○	▲：従業員の福利厚生施設のみ
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	×	○	○	○	○	
	老人福祉センター、児童厚生施設等	×	○	▲	○	○	▲：600㎡以下
	自動車教習所	×	×	×	×	×	
工場倉庫等	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 ※①、②については、建築物の延べ床面積の1/2以下かつ備考欄に記載の制限	○	②	①	②	○	①：600㎡以下、1階以下 ②：3,000㎡以下、2階以下
	倉庫業倉庫	○	×	×	×	○	
	畜舎（15㎡を超えるもの）	×	×	×	×	×	
	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
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	○	×	×	×	○	原動機・作業内容の制限あり
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	○	×	×	×	○	
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場	○	×	×	×	○	
	危険性が大きいか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	○	×	×	×	○	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	○	×	×	×	○
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		都市計画決定が必要					

5. 地区計画策定手順

以下のような手順で、地域のみなさんと共に地区計画を策定していきます。策定後は、地区計画に定められた内容に沿って、建築物等の建築を行っていただくことになります。

