

姫路市市街化調整区域地区計画運用基準

(目的)

第1条 平成18年5月の都市計画法（昭和43年法律第100号）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ける相当程度の開発行為は、地区計画に定められた内容に適合する場合にのみ許可されることとなった。また、市都市計画マスタープランでは、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る。これを受け、本市においても市街化調整区域内地区計画の適正な運用を図ることを目的として、本市の地域特性を考慮した「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。）」を策定する。

(定義)

第2条 この運用基準において使用する用語の定義は、都市計画法及び建築基準法（昭和25年法律第201号）において使用する用語に準ずるものとする。

(基本方針)

第3条 市街化調整区域における土地利用の基本的な考え方として、「市街化を抑制すべき区域」という市街化調整区域の本来の性格は地区計画の策定によっても変わらないものであり、社会経済状況や将来の見通しを踏まえ、市都市計画マスタープランにおいて示した土地利用方針に沿って、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と、地域の実情に応じた計画的なまちづくりを図る。なお、「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ものは地区計画の対象としない。

2 市街化調整区域における地区計画は、都市計画法第12条の5第1項第2号のいずれかに該当する土地の区域で定めるものとする。また、市街化調整区域における土地利用の基本的な考え方を踏まえ、市街化調整区域における地区計画は、次に掲げる基本的な考え方に沿って定めるものとする。

- (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) 「市街化を抑制すべき区域」という市街化調整区域の本来の性格を踏まえ、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) 市街化調整区域における土地利用の基本的な考え方のもと、地域の活力の維持を図る

ことを基本とし、「インターチェンジ・ランプ周辺型」、「鉄道駅周辺型」、「既存住宅開発区域型」、「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。

(適用区域の制限)

第4条 地区計画の区域には、原則として次に掲げる地域、地区等は含まないこととする。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、この限りではない。

(1) 防災上、望ましくない区域

- ・ 建築基準法に規定する災害危険区域
- ・ 砂防法（明治33年法律第209号）に規定する砂防指定地
- ・ 地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）に規定する地すべり防止区域
- ・ 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和44年法律第57号）に規定する急傾斜地崩壊危険区域
- ・ 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成12年法律第57号）に規定する土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域

(2) 農林漁業振興上、望ましくない区域

- ・ 農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）に規定する農用地区域
- ・ 農地法（昭和27年法律第229号）による農地転用が許可されないと見込まれる農用地

(3) 自然環境の保全上、望ましくない区域

- ・ 自然公園法（昭和32年法律第161号）に規定する特別地域
- ・ 自然環境保全法（昭和47年法律第85号）に規定する原生自然環境保全地域、自然環境保全地域及び都道府県自然環境保全地域
- ・ 森林法（昭和26年法律第249号）に規定する保安林、保安施設地区、保安林予定森林及び保安施設地区予定地

(4) 都市計画法により指定されている区域及びその他、関係他法令に基づく区域

- ・ 都市計画施設（都市計画において定められた都市計画法11条第1項各号に定める施設）
※ただし、都市計画決定権者やその施設の管理者等との調整が図られている場合で、当該都市計画施設を含めることが妥当な場合は、含めることができる。
- ・ 風致地区
- ・ 都市緑地法（昭和48年法律第72号）に規定する緑地保全地域、特別緑地保全地区
- ・ 流通業務市街地の整備に関する法律（昭和41年法律第110号）に規定する流通業務団地の都市計画が定められている土地の区域
- ・ 集落地域整備法（昭和62年法律第63号）に規定する集落地域
- ・ その他、他法令による規制がなされている区域で地区計画を定めることが適当でないとい認められる区域

(地区計画の区域)

第5条 地区計画の区域の境界は、原則として道路、鉄道若しくは軌道の線路その他の恒久的

な施設又は河川、水路等の土地の範囲を明示するのに適当なものにより定めるものとする。

(地区計画の内容)

第6条 地区計画には、都市計画法の規定により次に掲げる事項を定めるものとする。

- (1) 名称、位置、区域及び区域の面積
- (2) 地区計画の目標
- (3) 区域の整備、開発及び保全の方針（以下「地区計画の方針」という。）
- (4) 地区整備計画

(地区計画の方針)

第7条 地区計画の方針には、当該地区のまちづくりの基本的方向を示す総合的な指針として、次に掲げる事項を定めるものとする。

- (1) 土地利用の方針
- (2) 地区施設の整備の方針
- (3) 建築物等の整備の方針
- (4) その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針

(地区整備計画に定める事項)

第8条 地区整備計画には、次に掲げる事項のうち、地区計画の目標及び地区計画の方針の具体化に向けて必要な事項を定めるものとする。

- (1) 地区施設の配置及び規模
 - ア 道路の配置及び規模
 - イ 公園、緑地、広場その他の公共空地の配置及び規模
- (2) 建築物等に関する制限
 - ア 建築物等の用途の制限
 - イ 建築物の容積率の最高限度
 - ウ 建築物の建ぺい率の最高限度
 - エ 建築物の敷地面積の最低限度
 - オ 壁面の位置の制限
 - カ 壁面後退区域における工作物の設置の制限
 - キ 建築物等の高さの最高限度
 - ク 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限
 - ケ 建築物の緑化率（都市緑地法に規定する緑化率をいう。）の最低限度
 - コ 垣又はさくの構造の制限
- (3) 土地の利用に関する事項
 - ア 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

(地区計画案の作成)

第9条 地区計画案は、地区計画の対象となる土地（国又は地方公共団体の所有する土地で公

共施設の用に供されているものは除く。)の区域内の土地の所有権又は建物の所有を目的とする地上権若しくは賃借権を有する者(以下「土地所有者等」という。)が主体となり、市その他関係機関等との協議・調整を経て作成するものとする。

(合意形成)

第10条 地区計画案の作成者は、地区計画案の作成に当たり、検討の段階から土地所有者等が参加する機会を設け、意見の反映に努めるものとする。

2 地区計画案の作成者は、地区計画案の内容について、土地所有者等の同意を得ることとする。

(関係機関等との事前協議)

第11条 地区計画案の作成者は、地区計画案の作成に当たり、都市計画担当部局と事前協議を行うものとする。

2 地区計画案の作成者は、地区計画案の内容について、開発指導担当部局及び道路、公園、排水先河川その他の公共施設の管理者と事前協議を行い、支障のない旨の回答を得ておくものとする。

3 地区計画案の作成者は、関係部局から地区計画の区域に第4条に規定する区域が含まれない旨の回答を得ておくものとする。

4 地区計画案の作成者は、地区計画の区域が含まれる又は地区計画の区域に隣接する等、当該地区計画に影響を及ぼすことが想定される自治会、事務所、住宅の居住者等に対し、説明会を開催すること等により、十分な周知を図り合意形成に努めるものとする。

(区域の規模)

第12条 地区計画の区域面積は、一定のまとまりのある規模として、次に掲げるものとする。

(1) インターチェンジ・ランプに隣接又は近接(インターチェンジ・ランプから概ね1キロメートル以内)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ることを目的とする地区計画(以下「インターチェンジ・ランプ周辺型地区計画」という。)の場合は、3ヘクタール以上とする。

(2) 鉄道駅に隣接又は近接(鉄道駅から概ね500メートル以内)し、当該公共交通の利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ることを目的とする地区計画(以下「鉄道駅周辺型地区計画」という。)の場合は、0.5ヘクタール以上とする。

(3) 既に一定の都市基盤が整備されている既成住宅団地において、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・保全を図ることを目的とする地区計画(以下「既成住宅開発区域型地区計画」という。)の場合は、0.5ヘクタール以上とする。

(4) 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・保全を図ることを目的とする地区計画（以下「公共公益施設跡地活用型地区計画」という。）の場合は、0.5ヘクタール以上とする。

(5) 次に掲げるいずれかの公共公益施設の立地が計画されている地区において、周辺的环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ることを目的とする地区計画（以下「公共公益開発地型地区計画」という。）の場合は、3ヘクタール以上とする。

ア 駅舎その他鉄道の施設、図書館、公民館、変電所その他これに類する公益上必要な建築物の建築の用に供する開発地

イ 都市計画事業の施行として行う開発地

ウ 土地区画整理事業の施行として行う開発地

エ 学校教育法（昭和22年法律第26号）に規定する学校の建築の用に供する開発地

オ 社会福祉法（昭和26年法律第45号）による社会福祉事業若しくは更生保護事業法（平成7年法律第86号）による更生保護事業の用に供する施設である建築物の建築の用に供する開発地

カ 医療法（昭和23年法律第205号）に規定する病院、診療所、助産所の建築の用に供する開発地

キ 国、地方公共団体が行う開発地

（地区施設の配置及び規模）

第13条 第8条第1号に規定する地区施設に関しては、当該地区の地区計画の目標を実現するため、必要に応じて、道路、公園、緑地、その他公共施設を設けることとする。

2 当該地区施設に係る基準は、次の各号に掲げる区分に応じ、それぞれ当該各号に定める全ての要件を満たすものとする。

(1) インターチェンジ・ランプ周辺型地区計画

ア 区域内に接続する道路は、原則として幅員9メートル以上となるよう定めること。その他区域内の道路は、姫路市開発事業における手続き及び基準等に関する条例運用基準等（以下「開発許可基準等」という。）に準じて適切に定めること。

イ 区域内の公園、緑地、広場、その他の公共空地は、開発許可基準等に準じて適切に定めること。また、区域面積の3パーセント以上の緑地等を確保すること。

(2) 鉄道駅周辺型地区計画

ア 区域内の道路は、開発許可基準等に準じて適切に定めること。

イ 現存する樹林地等は保全し、区域内の公園、緑地、その他の公共空地は、開発許可基準等に準じて適切に定めること。

ウ 原則、駅前に広場を確保すること。

(3) 公共施設跡地活用型地区計画

ア 区域内の道路は、開発許可基準等に準じて適切に定めること。

イ 区域内の公園、緑地、広場、その他の公共空地は、開発許可基準等に準じて適切に定めること。

(4) 公共公益開発地型地区計画

- ア 区域内に接続する道路は、原則として幅員9メートル以上となるよう定めること。その他区域内の道路は、開発許可基準等に準じて適切に定めること。
- イ 区域内の公園、緑地、広場、その他の公共空地は、開発許可基準等に準じて適切に定めること。

(建築物等に関する制限)

第14条 第8条第2号の規定により、建築物等に関する制限を定める場合は、市街化調整区域におけるゆとりある良好な都市環境の維持及び増進を図るため、次の各号に掲げる対象地区の区分に応じ、それぞれ当該各号に掲げる事項を基本として、対象地区の特性に応じて定めるものとする。

(1) インターチェンジ・ランプ周辺型地区計画

ア 建築物等の用途は、次に掲げるもののうち、地区計画の目標及び地区計画の方針の具体化に向けて必要なものを定めること。

(ア) 2階以下の日用品販売店舗、喫茶店、理髪店等のサービス業を営む店舗でその用途に供する部分の床面積の合計が500平方メートル以内のもの

(イ) 事務所

(ウ) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類するもの

(エ) 公衆浴場、診療所、保育所その他これらに類するもので、地区計画区域内の工場、事務所の従業員の福利厚生に資するもの

(オ) 単独車庫、建築物附属自動車車庫、倉庫、倉庫業倉庫

(カ) 工場で、準工業地域内に建築することができるもの

(キ) 危険物の貯蔵又は処理に供する建築物で、準工業地域内に建築することができるもの

(ク) 前各号の建築物に附属するもの

イ 建築物の容積率は、200パーセント以下の数値を定めること。

ウ 建築物の建ぺい率は、60パーセント以下の数値を定めること。

エ 建築物の敷地面積は、500平方メートル以上の数値を定めること。

オ 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、敷地境界から1メートル以上後退するよう定めること。

カ 建築物の高さは、工場の生産機能、周辺の土地利用状況等を考慮し、最高限度を定めること。

キ 建築物等の形態又は色彩その他の意匠は、必要に応じ制限を定めること。

ク 垣又はさくの構造は、必要に応じ制限を定めること。

(2) 鉄道駅周辺型地区計画

ア 建築物等の用途は、次に掲げるもののうち、地区計画の目標及び地区計画の方針の具体化に向けて必要なものを定めること。

(ア) 第二種中高層住居専用地域に建築することができるもの

(イ) 前号の建築物に附属するもの

イ 建築物の容積率は、150パーセント以下の数値を定めること。

ウ 建築物の建ぺい率は、60パーセント以下の数値を定めること。

エ 建築物の敷地面積は、必要に応じ最低限度を定めること。

ただし、当該制限が定められた時点で、当該地区計画の区域内に現に建築物の敷地として使用されている土地又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用することができる土地の面積が当該制限未満のもの又は地区施設の整備により当該土地の面積が当該制限未満となるものについては、この限りではない。

オ 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面からの後退距離は、必要に応じ定めること。

カ 建築物の高さは、12メートル以下の数値を定めること。

キ 建築物等の形態又は色彩その他の意匠は、必要に応じ制限を定めること。

ク 垣又はさくの構造は、必要に応じ制限を定めること。

(3) 既成住宅開発区域型地区計画

ア 建築物等の用途は、次に掲げるもののうち、地区計画の目標及び地区計画の方針の具体化に向けて必要なものを定めること。

(ア) 第二種低層住居専用地域に建築することができるもの

(イ) 2階以下の事務所で床面積が150平方メートル以下のもの

(ウ) 前2号の建築物に附属するもの

イ 建築物の容積率は、150パーセント以下の数値を定めること。

ウ 建築物の建ぺい率は、60パーセント以下の数値を定めること。

エ 建築物の敷地面積は、必要に応じ最低限度を定めること。なお、130平方メートル以上が望ましい。

ただし、当該制限が定められた時点で、当該地区計画の区域内に現に建築物の敷地として使用されている土地又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用することができる土地の面積が当該制限未満のもの又は地区施設の整備により当該土地の面積が当該制限未満となるものについては、この限りではない。

オ 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面からの後退距離は、必要に応じ定めること。

カ 建築物の高さは、10メートル以下の数値を定めること。

キ 建築物等の形態又は色彩その他の意匠は、必要に応じ制限を定めること。

ク 垣又はさくの構造は、必要に応じ制限を定めること。

(4) 公共公益施設跡地活用型地区計画

ア 建築物等の用途は、次に掲げるもののうち、地区計画の目標及び地区計画の方針の具体化に向けて必要なものを定めること。

(ア) 第二種中高層住居専用地域に建築することができるもの

(イ) 前号の建築物に附属するもの

イ 建築物の容積率は、150パーセント以下の数値を定めること。

ウ 建築物の建ぺい率は、60パーセント以下の数値を定めること。

エ 建築物の敷地面積は、130平方メートル以上の数値を定めること。

オ 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面からの後退距離は、必要に応じ定めること。

カ 建築物の高さは、12メートル以下の数値を定めること。

キ 建築物等の形態又は色彩その他の意匠は、必要に応じ制限を定めること。

ク 垣又はさくの構造は、必要に応じ制限を定めること。

(5) 公共公益開発地型地区計画

ア 建築物等の用途は、次に掲げるもののうち、地区計画の目標及び地区計画の方針の具体化に向けて必要なものを定めること。

(ア) 2階以下の日用品販売店舗、喫茶店、理髪店等のサービス業を営む店舗でその用途に供する部分の床面積の合計が500平方メートル以内のもの

(イ) 事務所

(ウ) 学校、図書館その他これらに類するもの

(エ) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類するもの

(オ) 病院

(カ) 公衆浴場

(キ) 診療所

(ク) 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの

(ケ) 単独車庫、建築物附属自動車車庫、倉庫、倉庫業倉庫

(コ) 準工業地域内に建築することができる工場

(サ) 準工業地域内に建築することができる危険物の貯蔵又は処理に供するもの

(シ) その他の公共施設

(ス) 前各号の建築物に附属するもの

イ 建築物の容積率は、200パーセント以下の数値を定めること。

ウ 建築物の建ぺい率は、60パーセント以下の数値を定めること。

エ 建築物の敷地面積は、500平方メートル以上の数値を定めること。

オ 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、敷地境界から1メートル以上後退するように定めること。

カ 建築物の高さは、周辺の土地利用状況等を考慮し、最高限度を定めること。

キ 建築物等の形態又は色彩その他の意匠は、必要に応じ制限を定めること。

ク 垣又はさくの構造は、必要に応じ制限を定めること。

(指導又は助言)

第15条 市長は、必要があると認めるときは、地区計画案の作成について指導し、又は助言することができる。

(委任)

第16条 この運用基準に定めるもののほか、必要な事項は、別に定める。

附 則

この運用基準は、平成28年4月1日から施行する。