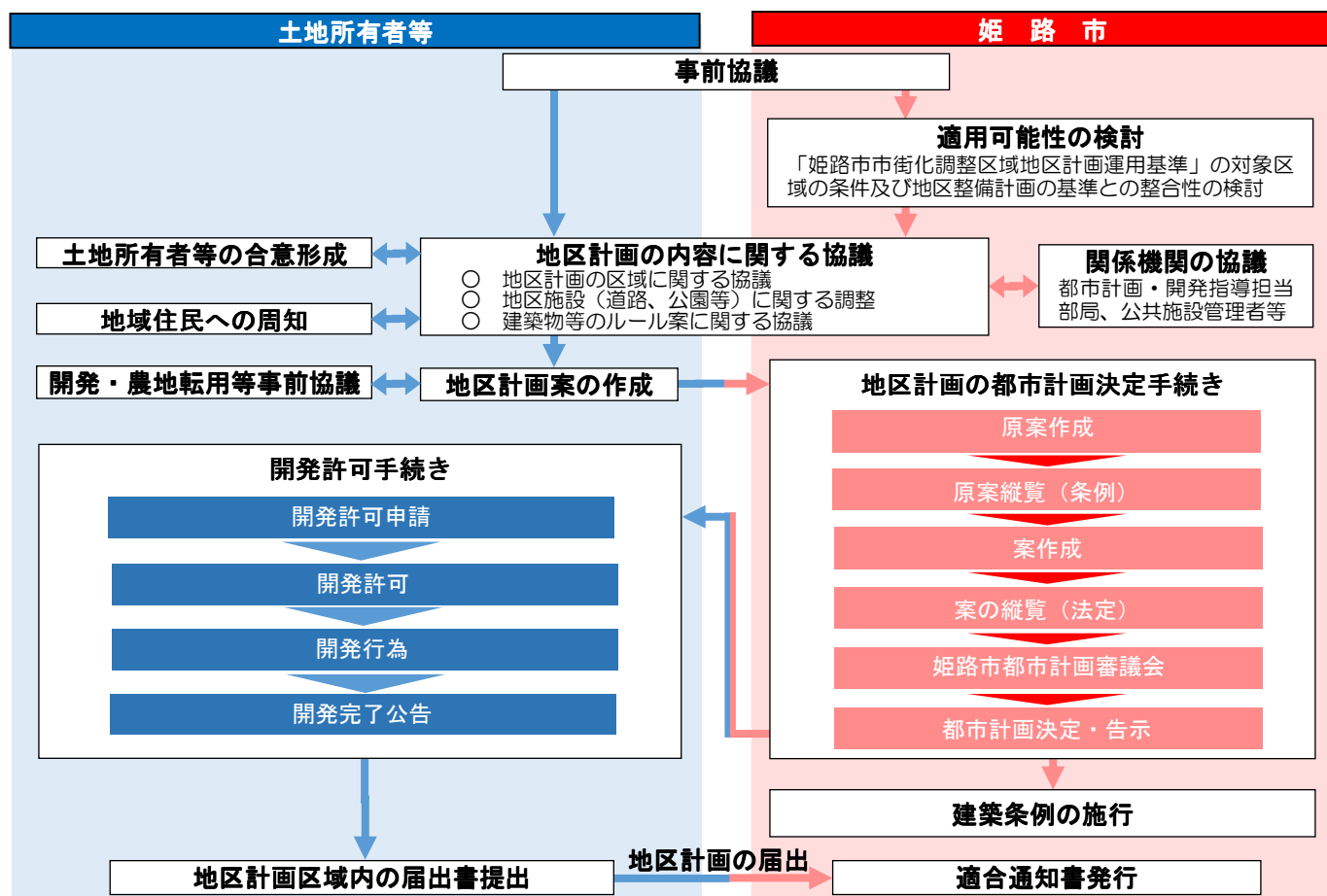


○建築物等の用途の制限

		インターチェンジ周辺型	鉄道駅周辺型	開発区域型 既成住宅	公共施設跡地活用型	公共公益開発地型	備考
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務用店舗のみ、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	×	②：2階以下
事務所	事務所の床面積が、150㎡以下のもの	○	▲	▲	▲	○	
	事務所の床面積が、150㎡を超え1,500㎡以下のもの	○	▲	×	▲	○	▲：2階以下
	事務所の床面積が、1,500㎡を超えるもの	○	×	×	×	○	
病院 学校等 公共施設	幼稚園、小学校、中学校、高等学校、図書館等	×	○	○	○	○	
	大学、専門学校、専修学校、病院等	×	○	×	○	○	
	神社、寺院、教会等	×	○	○	○	×	
	巡査派出所、公衆電話所等	○	○	○	○	○	
	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
	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	○	×	×	×	○	
工場・倉庫等	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多い工場まで	○	×	×	×	○	原動機・作業内容の制限あり
	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・処理の量が多い施設まで	○	×	×	×	○	
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						

4. 地区計画の策定手順

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。



姫路市 市街化調整区域  
地区計画運用基準（H28.4） 概要版

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、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、地区計画の内容に適合する場合にのみ許可されることとなりました。
- また、市の都市計画の基本となる「姫路市都市計画マスタープラン」を平成27年3月に改定し、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る秩序ある土地利用を誘導していくこととしています。

そこで、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に、「姫路市市街化調整区域地区計画運用基準」を策定しました。

2. 市街化調整区域における地区計画の基本的な考え方

地区計画を定めても、「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変わりません。本運用基準を活用し、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、秩序ある土地利用を誘導します。

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地区計画は対象としません。

姫路市では、次に掲げる考え方に沿って地区計画を策定します。

●姫路市の市街化調整区域における地区計画の基本的な考え方

- 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。

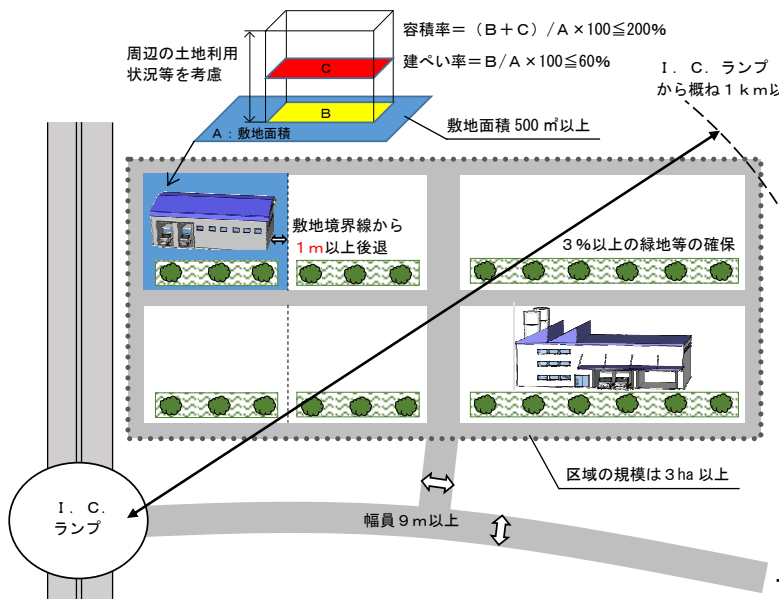
注意：市街化調整区域で地区計画を定めるには、都市計画法第12条の5第1項第2号に該当することが必要です。地区計画の区域には、農業振興地域の整備に関する法律に規定する農用地区域、農地転用が見込めない農用地、災害の発生のおそれのある区域、その他法令で土地利用が規制されている区域は含めません。ただし、関係機関等と協議し、その解除が見込まれる場合は、この限りではありません。

### 3. 地区計画の類型別運用基準

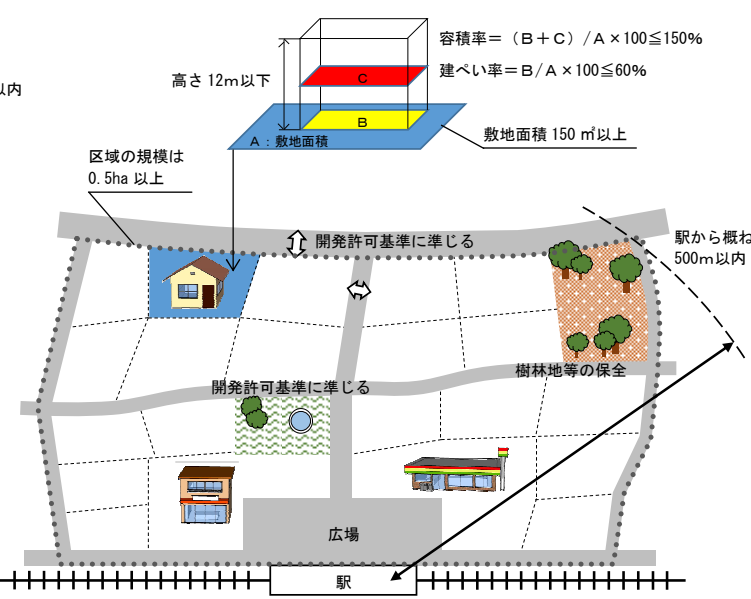
姫路市の市街化調整区域において策定できる地区計画の類型は以下の5つです。地域の実情に応じて必要なルールを定めます。

類型		①インターチェンジ・ランプ周辺型	②鉄道駅周辺型
まちづくりの方針		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て、工場や物流施設など産業系の土地利用の誘導を図る	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る
対象区域の条件		インターチェンジ・ランプから概ね1km以内で、区域規模は3ha以上とする	鉄道駅から概ね500m以内で、区域規模は0.5ha以上の区域とする
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	○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%以上緑地等を確保する）	○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	4ページ表「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	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	500㎡以上	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	敷地境界線から1m以上後退する	
	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	12m以下
	建築物等の形態又は色彩 その他の意匠の制限 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			

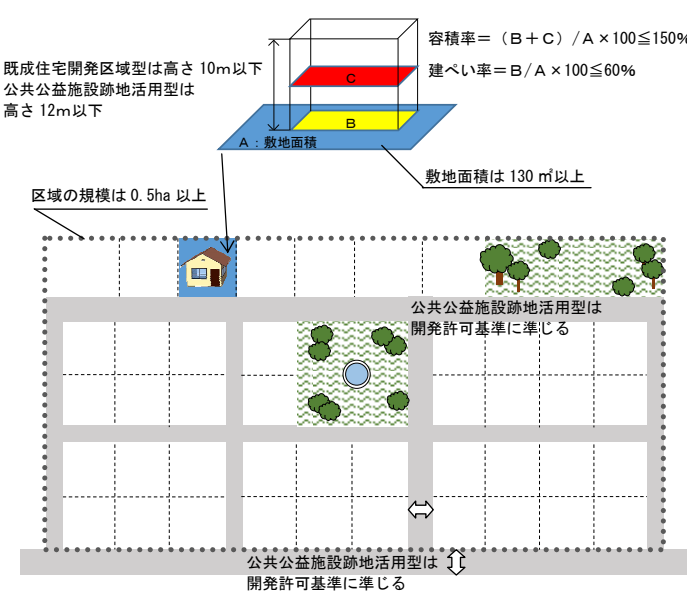
③既存住宅開発区域型		④公共公益施設跡地活用型	⑤公共公益開発地型
既に一定の都市基盤が整備されている既存住宅開発区域において、周辺の緑豊かな環境との調和を図りながら、戸建て住宅を中心とした良好な居住環境の維持・保全を図る		新たな都市基盤整備を必要としない公共公益施設跡地の利活用を促進するため、良好な居住環境を形成するとともに、その維持・保全を図る	都市計画マスタープラン等の上位計画で公共公益施設の立地が計画されている地区において、周辺の環境との調和を図りながら、公共公益施設の整備を適切に進めることとあわせて、適正な土地利用の誘導を図る
既に一定の都市基盤が整備されている既存住宅団地で、区域規模は0.5ha以上区域とする		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以上とする	公共公益開発地で、区域規模は3ha以上とする ※公共公益開発地とは、駅舎その他鉄道施設、図書館、公民館、変電所等の公益上必要な施設、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、土地区画整理事業で行う開発地及び国・地方公共団体が行う開発地
-		○開発許可基準等に準じ適切に定める	○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
-		○開発許可基準等に準じ適切に定める	
4ページ表「建築物等の用途の制限」を基本とする		4ページ表「建築物等の用途の制限」を基本とする	
150%以下		200%以下	
60%以下		60%以下	
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	130㎡以上	500㎡以上	
必要に応じ定める		敷地境界線から1m以上後退する	
10m以下	12m以下	周辺の土地利用状況等を考慮し定める	
必要に応じ定める		必要に応じ定める	



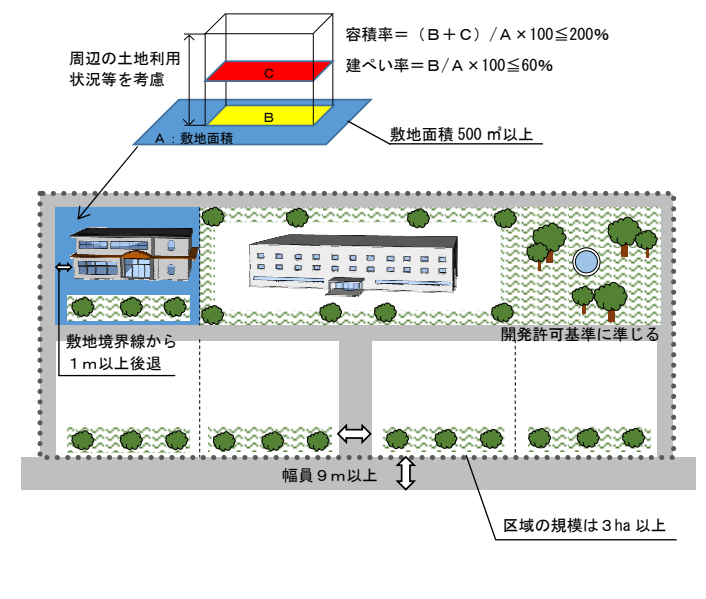
①インターチェンジ・ランプ周辺型の地区計画のイメージ



②鉄道駅周辺型の地区計画のイメージ



③既存住宅開発区域型及び  
④公共公益施設跡地活用型の地区計画のイメージ



⑤公共公益開発地型の地区計画のイメージ