



計 画 書

中播都市計画地区計画の変更（姫路市決定）

都市計画別所地区地区計画を次のように変更する。

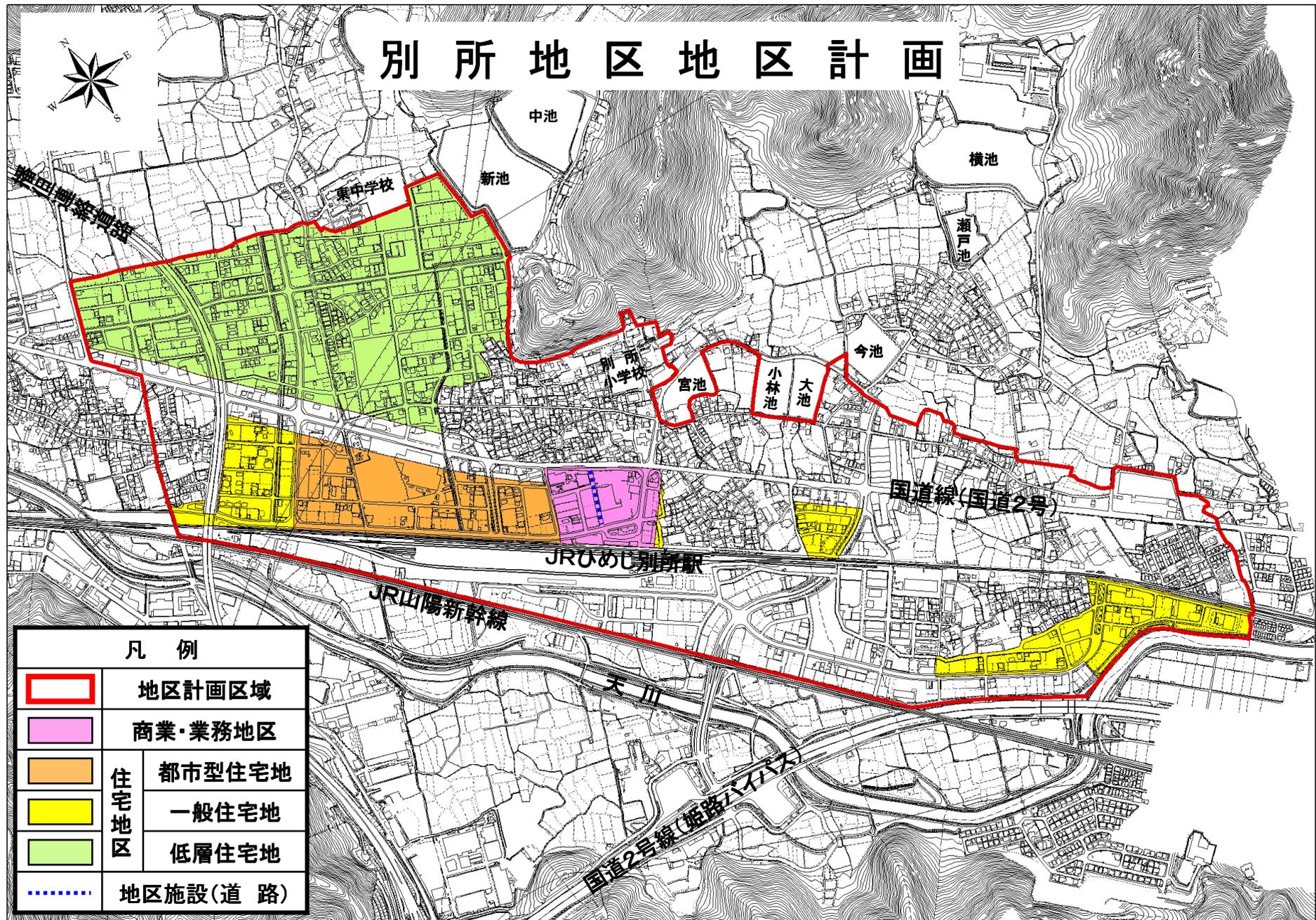
名 称	別所地区地区計画
位 置	姫路市別所町別所、別所町佐土、別所町佐土新、別所町北宿及び別所町小林地内
面 積	約166.0ha
区域の整備・開発及び保全に関する方針	<p>地区計画の目標</p> <p>本地区は、本市中心市街地より東方約6kmの東の玄関口に位置し、2級河川天川沿いの比較的自然に恵まれた地区である。また、本地区は広域交通（国道2号線、姫路バイパス、播但連絡道路）の結節点にあり、本市の総合計画において、流通拠点として適地であるとの位置づけもある。</p> <p>現在本地区では、土地区画整理事業、道路事業等により都市基盤整備を実施し、本市の新たな拠点として市街地の形成を図ろうとしている。</p> <p>今後、計画的な開発を行い、本市の東の玄関口にふさわしい緑豊かで活力と魅力あるまちづくりを目指す。</p>
	<p>土地利用の方針</p> <p>本市の東玄関口にふさわしい市街地の形成を図るため、商業・業務地区、流通業務地区、沿道サービス系業務地区、住宅地区を適切に配置するとともに、相互に調和を図る。それぞれの地区ごとの土地利用の方針は、以下のとおりとする。</p> <p>① 商業・業務地区 JR別所駅（仮称）駅前広場に面し、国道2号までの2街区を小売・飲食を中心とし、業務・文化施設等を配した商業地として、高度な土地利用を図る。</p> <p>② 沿道サービス系業務地区 広域幹線道路である国道2号沿いは、背後地の住宅の緩衝帯としての機能を含めて、自動車関連業務を中心とした沿道サービス系業務地とする。</p> <p>③ 流通業務地区 貨物基地及び姫路バイパスと国道2号を結ぶアクセス道路の整備により、JR山陽本線と山陽新幹線に挟まれた地区及び、別所幹線周辺は、貨物関連業務を中心とした利便性の高い流通業務地とする。</p> <p>④ 住宅地区</p> <p>ア) 低層住宅地 国道2号の沿道サービス系業務地より北側で既存集落を除いた地区は、低層住宅を中心とした良好な住環境の形成を図る。</p> <p>イ) 都市型住宅地 国道2号以南、山陽本線以北、商業業務地区以西で既存集落を除いた地区は、中層の共同住宅を中心とし、その便益施設を配した住宅地とする。</p> <p>ウ) 一般住宅地 低層住宅地及び都市型住宅地以外の既存集落を中心とした地区は、良好な住宅地として道路等の整備により、住環境の改善を図る。</p>

区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区施設の整備の方針	<p>総合的なまちづくりを推進するために、既存集落は、区画整理事業の計画と整合をはかりながら地区の基幹となる道路を新設すると共に、既存の道路を生かしながら、宅地のまわりの細街路の整備を図る。また、オープンスペースを活用したポケットパーク等を整備し、良好な居住環境の形成を推進する。</p> <p>商業・業務地区において必要な道路の整備を図る。</p>
	建築物等の整備方針	<p>それぞれの土地利用の方針にふさわしい建築物を誘導するため、建物用途を制限し、住環境に配慮するとともに、新しい玄関口にふさわしい良好な都市景観を創出する。そのため各土地利用の区分ごとにその方針を示す。</p> <p>① 商業・業務地区</p> <p>歩行者専用道路及び歩道を適切に配置し、歩行者の安全性を高めるとともに、一定規模以上の敷地面積を確保し、景観に配慮した建物を誘導し、快適な商業空間を創出する。</p> <p>② 沿道サービス系業務地区</p> <p>幹線道路の沿道であるため、自動車関連施設の立地を誘導し、住宅との混在の抑制に努める。</p> <p>③ 流通業務地区</p> <p>流通業務地としての利便性を高めるため、住宅・風俗営業等の用途混在を防止し、敷地内緑化に努め、景観にも配慮した施設立地を促す。</p> <p>④ 住宅地区</p> <p>各街区にふさわしい住宅地として、良好な住環境を阻害する建物用途の制限、適正な敷地規模を確保するとともに、垣柵を生け垣にするなど敷地の緑化に努め良好な住環境を育成する。</p>

地 区 整 備 計 画	地区整備計画を定める区域		計画図表示のとおり			
	地区整備計画の区域面積		約63.0ha			
	地区施設の 配置及び規模	道路	幅員10m、延長131m 計画図表示のとおり			
	建 築 物 等 に 関 す る 事 項	地区の細区分	商業・業務地区	住 宅 地 区		
		細区分の面積	約4.6ha	都市型住宅地	一般住宅地	低層住宅地
	建築物等の 用途の制限	次に掲げる用途 の建築物は建築し てはならない。 1. 自動車教習所 2. 畜舎 3. 原動機を使用 する工場で作業 場の床面積の合 計が50㎡を超 えるもの 4. 倉庫業を営む 倉庫 5. 計画図に表示 する道路に面す る建築物で、当 該道路に面する 一階部分を住宅 の用に供するも の ただし、出入 口、階段等の避 難施設は、この 限りでない。	次に掲げる用途 の建築物は建築し てはならない。 1. 自動車教習所 2. 畜舎	次に掲げる用途 の建築物は建築し てはならない。 1. 自動車教習所 2. 畜舎 3. ボーリング場 、スケート場、 水泳場、ゴルフ 練習場又はバッ ティング練習場 4. ホテル又は旅 館	建築することが できる建築物は次 に掲げるものとす る。 1. 建築基準法別 表第二(は)項 に掲げる建築物 2. 倉庫で床面積 が100㎡以内 のもの	

地 区 整 備 計 画	建 築 物 等 に 関 す る 事 項	高さの最高限度			20 m	軒の高さ；10 m
		壁面の位置の制限		道路境界から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離の最低限度は、1 mとする。	同 左	同 左
		建築物の敷地面積の最低限度	200 m ² ただし、土地区画整理事業による仮換地面積又は保留地面積がこれに満たない場合は、この限りでない。	170 m ² ただし、土地区画整理事業による仮換地面積又は保留地面積がこれに満たない場合は、この限りでない。	170 m ² ただし、土地区画整理事業による仮換地面積又は保留地面積がこれに満たない場合は、この限りでない。	170 m ² ただし、土地区画整理事業による仮換地面積又は保留地面積がこれに満たない場合は、この限りでない。
		建築物の形態又は意匠の制限	屋外広告物を設置する場合は、敷地境界線を越えて設置してはならない。			
		かき又は柵の制限				道路に面するところは、生け垣又は見通しのきくフェンスとする。 ただし、60 cm以下の腰積みについてはこの限りでない。
		備 考	区域、地区の細区分、地区施設の配置は計画図表示のとおりである。			

別所地区地区計画



凡 例		
	地区計画区域	
	商業・業務地区	
	住宅地区	都市型住宅地
		一般住宅地
		低層住宅地
	地区施設(道路)	

別所地区地区計画の注意事項

別所地区地区計画区域では、以下の制限がかかります。

	建築物等									届出の要否
	用途	容積率	建蔽率	敷地面積	建築面積	壁面位置	高さ	形態意匠	垣・柵	
商業・業務地区	●			●				○		要
都市型住宅地	●			●		●				不要※1
一般住宅地	●			●		●	●			不要※1
低層住宅地	●			●		●	●		○※3	要
地区整備計画指定なし 区域										不要※2

●姫路市地区計画の区域内の建築物等の制限に関する条例により制限されている項目

○姫路市地区計画の区域内の建築物等の制限に関する条例により制限されていない項目

建築物の建築をする際など、届出の必要な行為を行う場合は、行為の着手の 30 日前までに届出をする必要があります。

※1 「姫路市地区計画の区域内の建築物等の制限に関する条例」により全て制限されているため、届出の省略ができます。

※2 地区整備計画指定なし区域（計画図で色が塗られていない区域、姫路市 Web マップで地区計画の詳細区分が「一」となっている区域。）は届出不要です。

※3 「見通しのきくフェンス」とは、透過率 50%以上のものとしします。