

計 画 書

中播都市計画地区計画の変更（姫路市決定）



都市計画大津勝原タウン地区計画を次のように決定する。

名 称	フェアヴィラージュあやみの地区計画	
位 置	姫路市大津区大津町四丁目及び勝原区勝原町	
面 積	約14.1ha	
区 域 の 整 備 ・ 開 発 及 び 保 全 に 関 す る 方 針	地区計画の目標	<p>本地区は、JR網干駅から東南へ約2kmに位置し、開発行為により道路、公園等の公共施設の整備及び宅地造成が行われ、今後住宅建設が進められていく地区である。</p> <p>このため、地区全体を良好な低層住宅地として、魅力ある市街地景観の創出と秩序ある快適な住環境の形成を図り、美しい街づくりを目指すことを目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>本地区は、戸建専用住宅地として、閑静で落ち着いたある低層住宅地の形成を図る。</p>
	地区施設の整備方針	<p>開発行為により整備される、地区幹線道路及び区画道路や街区公園などの機能がそこなわれないよう維持、保全を図る。</p>
	建築物等の整備方針	<p>閑静で落ち着いたある低層住宅地の形成を図るため、次のとおり定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 建築物等の用途の制限、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限及び高さの最高限度を定め、良好な住環境の形成を図る。 2 かき又はさくの構造の制限を行うことにより、生け垣等による緑豊かな街区景観の創出を図る。 3 建築物等の形態及び意匠に配慮し、調和のとれた街並み景観の形成を図る。

地 区 整 備 計 画	建 築 物 等 に 関 す る 事 項	建築物の用途の制限	<p>建築することができる建築物は、次に掲げるものとする。</p> <p>1 一戸建の専ら居住の用に供する住宅</p> <p>2 一戸建の住宅で、延べ面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ、次の各号の一に掲げる用途を兼ねるもの。ただし、これらの用途に供する部分の床面積の合計が50㎡を超えるものを除く。</p> <p>(1) 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設</p> <p>(2) 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。）</p> <p>3 診療所（患者を収容する施設は除く。）</p> <p>4 公益上必要な建築物で次の各号の一に掲げるもの</p> <p>(1) 巡査派出所</p> <p>(2) 公衆電話所</p> <p>(3) 近隣に居住する者の利用に供する公園に設けられる公衆便所又は休憩所</p> <p>(4) 路線バスの停留所の上家</p> <p>(5) 公民館</p> <p>5 主に地域的な共同活動の目的の用に供する集会所その他これに類するもの</p> <p>6 前各項の建築物に附属する物置その他これに類する用途で、床面積の合計が50㎡以下のもの</p>
		建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度	10分の12
		建築物の高さの最高限度	<p>1 建築物の軒の高さは、8.5m以下とする。</p> <p>2 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2m以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に5mを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が2mを超える範囲にあっては、当該水平距離から2mを減じたものの0.6倍に7.5mを加えたもの以下とする。</p>

<p>建築物の敷地面積の 最低限度</p>	<p>150㎡ （「建築物の用途の制限」中第4項に掲げる建築物の敷地を除く。）</p>
<p>建築物等の壁面の 位置の制限</p>	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線（道路の隅切り部分にあつては、当該隅切り部分がないものとみなし、道路との敷地境界線を延長した線とする。）までの距離は1.0m以上とする。 ただし、次の各号に掲げるものについては、この限りでない。 (1) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であるもの (2) 物置その他これに類する用途（自動車車庫を除く。）に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であるもの (3) 自動車車庫で、軒の高さが2.3m以下であるもの</p>
<p>建築物等の形態 又は意匠の制限</p>	<p>1 建築物の屋根の色彩は、黒・灰又は濃茶・濃青等の濃暗色を基調とした落ちついたものとし、建築物等の外壁の色彩についても周辺の環境と調和したものとする。 2 計画図に示す道路及び水路には、自動車の出入り口を設置してはならない。 3 宅地地盤面の高さは、変更してはならない。 ただし、建築物の玄関部、自動車車庫、自転車置場等の用途に供する部分は除く。 4 建築物の敷地内に設置することができる広告物、立看板その他これらに類するものは、次の各号に掲げる要件を満たすものとする。 ただし、国又は地方公共団体の設置するもの、公共公益のためのもの及び当地区計画区域内の不動産分譲のための広告物等で一時的なものはこの限りでない。 (1) 自己の用に供するもの (2) 一辺の長さが1.2m以下で、かつ、表示面積の合計が1.0㎡以内のもの (3) 表示又は設置する高さの上端が道路面より3.0m以下のもの (4) 周辺との調和を十分配慮した意匠、色彩を用いるもの</p>

地 区 整 備 計 画	建 築 物 等 に 関 す る 事 項	かき又はさくの 構造の制限	<p>道路、河川、水路及び公園に面するかき又はさくの構造は、生け垣あるいは木柵、鉄柵等とし、ブロック塀等の非透視性のもは築造してはならない。</p> <p>ただし、次の各号に掲げるものについては、この限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) 道路面より高さが1.0m以下のもの (2) 門柱、門扉等 (3) 門の袖で、道路に面する部分の左右の長さがそれぞれ2.0m以下のもの (4) ブロック塀等の非透視性のもので、道路面より高さが1.0mを越える場合、道路側に幅0.6m以上の植栽帯を設け、植栽を施したもの
----------------------------	--	------------------	---

「地区計画区域及び地区整備計画区域は、計画図表示のとおり」


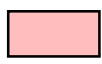

フェアヴィラージュあやみの地区計画

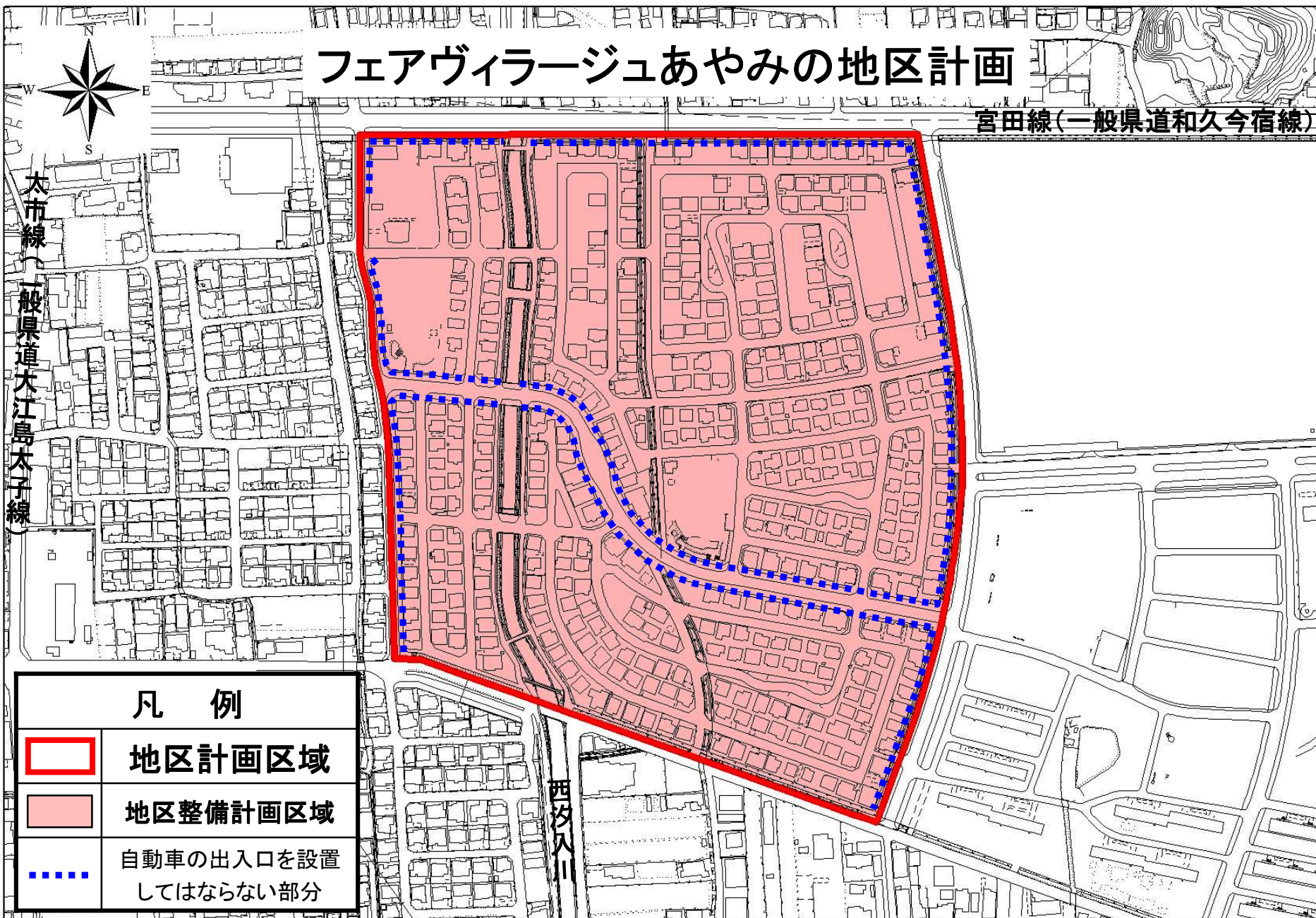
宮田線(一般県道和久今宿線)

大市線(一般県道大江島太子線)

西谷入川



凡 例	
	地区計画区域
	地区整備計画区域
	自動車の出入口を設置してはならない部分



フェアヴィラージュあやみの地区計画の注意事項

フェアヴィラージュあやみの地区計画区域では、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	
地区計画区域	●	●		●		●	●	○※1	○※2	要

●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 外壁の色彩は、各立面の面積の 2分の1以上を、以下の基準に合うものにしてください。

- ・無彩色：明度 5～9
- ・R、YR、Y系：明度 5～9、彩度 3 以下
- ・その他の色相：明度 5～9、彩度 1 以下

※2 「非透過性のもの」とは、透過率 50%未満のものとします。