



計 画 書

中播都市計画集落地区計画の決定（香寺町決定）

都市計画土師地区集落地区計画を次のように決定する。

名 称	土師集落地区計画	
位 置	兵庫県神崎郡香寺町土師の一部	
区 域	計画図表示のとおり	
面 積	約 22.4 ha	
区域の整備及び保全に関する方針	集落地区計画の目標	<p>当地区は香寺町の中心より北側、JR播但線溝口駅の南西側に位置している。当駅の徒歩圏内であり、また都市計画道路香寺東西線が地区を横断しており、今後の宅地化が予想される。</p> <p>地区は、既存集落と新規宅地で構成され、地区内居住者用として、また周辺市街地からの影響等により、無秩序な宅地化により、居住環境が悪化することが懸念される。</p> <p>そこで当地区では、田園居住にふさわしい快適な生活環境の整備を行い、地区の特性を活かした潤いのある集落の形成を図ることを目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>地区の特性に配慮し、居住環境と営農条件の調和した土地利用を行う。既存集落は、現在の集落形態を重視した低層住宅地としての居住環境の整備を推進する。新規宅地は、既存集落と周辺の自然環境に調和した良好な低層専用住宅地の整備を行う。</p>
	集落地区施設の整備の方針	<p>道路、公園を集落の一体性や防災上の安全性を考慮しながら適切に配置する。</p> <p>道路は、都市計画道路香寺東西線・町道中寺広瀬線など地区外との連絡道路と整合のとれた配置を行う。</p> <p>既存集落は、原則として現道の線形を重視しながら、幅員6～5mの区画道路を整備する。また本計画に定めない道路については、建築基準法等の定めに従い所定の幅員を確保する。</p> <p>新規宅地は、土地区画整備事業により地区内の主要区画道路を整備する。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>既存集落の特徴のある集落景観を保全し、またこの景観と調和した新たな集落を形成するため、建築物の用途の制限、敷地面積の最低限度、建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度、建築物の高さの最高限度、壁面の位置の制限、建築物の形態もしくは意匠の制限、垣又はさくの構造の制限等を定め、建築物等の適切な制限や誘導を図ることとする。</p>

集 落 地 区 整 備 計 画	集 落 地 区 施 設 の 配 置 及 び 規 模	道 路	道 路 (幅員 7 m、延長約 4 8 0 m) 道 路 (幅員 6 m、延長約 7 2 0 m) 道 路 (幅員 5 m、延長約 8 7 0 m)		
		公 園	公 園 (3ヶ所、面積約 4, 9 0 0 m ²)		
	建 築 物 等 に 関 する 事 項	地区の細区分	低層専用住宅地区	低層住宅地区	
		地区の面積	約 7. 2 h a	約 1 5. 2 h a	
		建築物等の用途の制限	<p>建築できる建築物は、次に掲げるものとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 住宅 2. 住宅で延べ面積の二分の一以上を居住の用に供し、かつ別表イ項に掲げる用途を兼ねるもの（これらの用途に供する部分の床面積の合計が五十平方メートルを超えるものを除く） 3. 幼稚園、小学校、図書館その他これらに類するもの 4. この地区計画の規定の告示の際、現に存する神社、寺院及びその附属建築物 5. 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 6. 診療所 7. 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物で別表ロ項に掲げるもの 8. 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもので床面積の合計が六百平方メートル以内のもの 9. 自動車車庫で床面積の合計が五十平方メートル以内のもの 10. 前各号の建築物に附属するもの（別表ハ項に掲げるものを除く） 11. 農業用倉庫で床面積の合計が二百平方メートル以内で、かつ建築物が一階以下のもの 		

集 落 地 区 整 備 計 画	建 築 物 等 に 関 する 事 項	地区の細区分	低層専用住宅地区	低層住宅地区
		建築物等の用途の制限	<p>但し、この地区計画の規定の告示の際（以下「基準時」という。）、現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替えの工事中の建築物がこれらの規定に適合せず、又はこれらの規定に適合しない部分を有する場合においては、当該規定は適用しないものとする。</p> <p>また、土地区画整理法（昭和29年法律119号）第98条の規定による仮換地の指定又は同法103条の規定による換地処分により、この敷地の位置、形状が変更された場合には、この敷地に対する換地に基準時における建築物と同一用途であり、かつ、その他この地区計画で定める規定に適合する場合に限り、基準時における規模の1.2倍を超えない建築物の増築、改築又は新築を行うことができる。</p>	
		建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度	5 / 10	6 / 10
			<p>但し、基準時において、現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替えの工事中の建築物がこれらの規定に適合せず、又はこれらの規定に適合しない部分を有する場合においては、当該規定は適用しないものとする。</p>	
		建築物の敷地面積の最低限度	180㎡	200㎡
			<p>但し、基準時において、現に建築物の敷地として使用されている土地で当該規定に適合しないもの、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ならば当該規定に適合しないこととなる土地について、その全部を一の敷地として使用する場合には、当該規定は適用しないものとする。</p> <p>また、土地区画整理法（昭和29年法律119号）第98条の規定による仮換地の指定又は同法103条の規定による換地処分により、180㎡に満たない敷地については、換地後の面積を限度に建築物の敷地面積の最低限度とすることができる。</p>	

集 落 地 区 整 備 計 画	建 築 物 等 に 関 する 事 項	地区の細区分	低層専用住宅地区	低層住宅地区
		壁面の位置の 制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離の最低限度は1.0mとする。(但し、この限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が、次の各号の一に該当する場合はこの限りでない)	
			<ol style="list-style-type: none"> 1. 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下である場合 2. 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ床面積の合計が5㎡以内である場合 	
			但し、基準時において、現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替えの工事中の建築物がこれらの規定に適合せず、又はこれらの規定に適合しない部分を有する場合には、当該規定は適用しないものとする。	
建築物等の高さの最高限度	軒高さ9m			
	<p>建築物の各部分の高さについては、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に1.25を乗じて得たものに5mを加えたもの以下としなければならない。</p> <p>また、建築物の各部分の高さについては、当該部分から前面道路の反対側の境界線までの水平距離に1.25を乗じて得たもの以下としなければならない。</p> <p>但し、基準時において、現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替えの工事中の建築物がこれらの規定に適合せず、又はこれらの規定に適合しない部分を有する場合には、当該規定は適用しないものとする。</p>			

集 落 地 区 整 備 計 画	建 築 物 等 に 関 する 事 項	地区の細区分	低層専用住宅地区	低層住宅地区
		建築物等の形態又は意匠の制限	<p>建築物等の形態又は意匠については、美観風致を害さず、周辺環境に調和するよう配慮し、母屋の屋根は勾配屋根とする。また、屋根及び外壁等の色彩は落ち着いた色合いのものとする。</p> <p>但し、基準時において、現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替えの工事中の建築物がこれらの規定に適合せず、又はこれらの規定に適合しない部分を有する場合においては、当該規定は適用しないものとする。</p>	
	垣又はさくの構造の制限	道路に面する垣又はさくは透視可能なものを除き構造物の建築敷地からの高さを1.0m以下とし、化粧を施さないブロック塀等にしてはならない。	道路に面する垣又はさくは化粧を施さないブロック塀等にしてはならない。	
		<p>但し、門及び門の袖の構造物の建築敷地からの高さについては、この限りでない。</p> <p>但し、基準時において、現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替えの工事中の建築物がこれらの規定に適合せず、又はこれらの規定に適合しない部分を有する場合においては、当該規定は適用しないものとする。</p>		

「区域並びに集落地区施設の配置及び規模については計画図表示のとおり」

別表

<p>イ (建築することができる建築物)</p>	<p>(1) 事務所(汚物運搬用自動車、危険物運搬用自動車その他これらに類する自動車のための駐車施設を同一敷地内に設けて業務を運営するものを除く)</p> <p>(2) 日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店</p> <p>(3) 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗</p> <p>(4) 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>(5) 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0.七五キロワット以下のものに限る)</p>
<p>ロ (建築することができる建築物)</p>	<p>(1) 郵便局で延べ床面積が五百平方メートル以内のもの</p> <p>(2) 地方公共団体の支庁又は支所の用に供する建築物その他これらに類するもので延べ面積が六百平方メートル以内のもの</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) 次のイからチまでの一に掲げる施設である建築物</p> <p>イ 第一種電気通信事業者がその事業の用に供する施設</p> <p>ロ 電気事業の用に供する施設</p> <p>ハ ガス事業の用に供する施設</p> <p>ニ 液化石油ガス販売事業の用に供する施設</p> <p>ホ 水道事業の用に供する施設</p> <p>ヘ 公共下水道の用に供する施設</p> <p>ト 都市高速鉄道のために供する施設</p> <p>チ 熱供給事業の用に供する施設</p>

<p>ハ (建築しては ならない建 築物)</p>	<p>(1) 自動車車庫で当該自動車車庫の床面積の合計に同一敷地内にある建築物に附属する自動車車庫の用に供する工作物の築造面積(当該築造面積が五十平方メートル以下である場合には、その値を減じた値)を加えた値が二百平方メートル(同一敷地内にある建築物(自動車車庫の用途に供する部分を除く)の延べ面積の合計が二百平方メートル以下の場合においては、当該延べ面積の合計)を超えるもの(次の(2)号に掲げるものを除く)</p> <p>(2) 公告対象区域内の建築物に附属する自動車車庫で次のイ又はロのいずれかに該当するもの</p> <p>イ 自動車車庫の床面積の合計に同一敷地内にある建築物に附属する自動車車庫の用途に供する工作物の築造面積を加えた値が二千平方メートルを超えるもの</p> <p>ロ 自動車車庫の床面積の合計に同一団地内にある建築物に附属する他の自動車車庫の床面積の合計及び当該団地内にある建築物に附属する自動車車庫の用途に供する工作物の築造面積を加えた値が、当該団地内の敷地ごとに前(1)号の規定により算定される自動車車庫の床面積の合計の上限の値を合算した値を超えるもの</p> <p>(3) 自動車車庫で二階以上の部分にあるもの</p> <p>(4) 床面積の合計が十五平方メートルを超える畜舎</p> <p>(5) 危険物の貯蔵又は処理に供するもの</p>
---------------------------------------	--

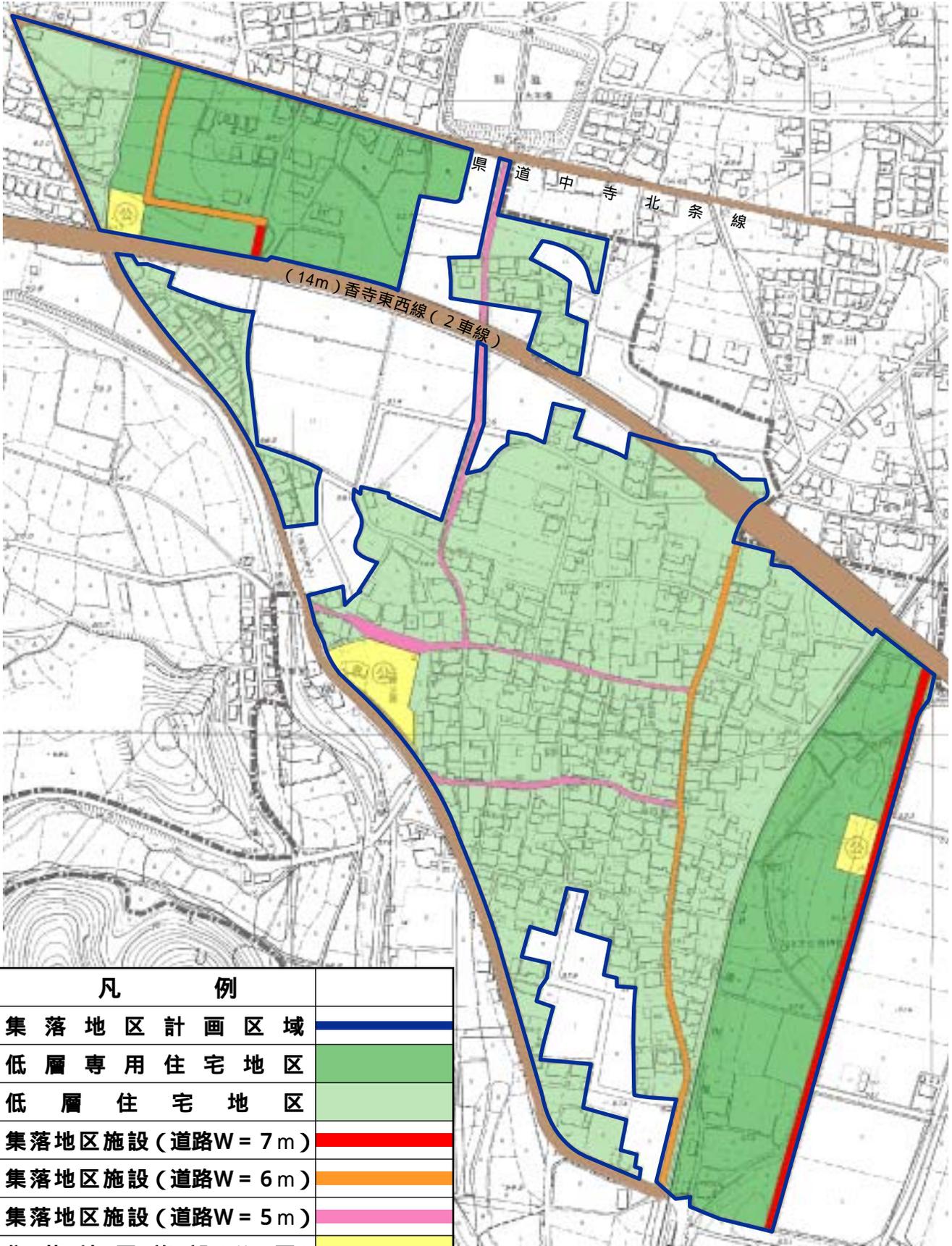
理 由

香寺地区は、町の中心部の北側に位置し、南北界を市街化区域に挟まれた集落群で、「兵庫県集落地域整備基本方針」に、居住環境と農業の生産条件とが調和のとれた計画的な整備を推進すべき地域として平成4年3月に位置付けられました。

土師地区は香寺地域の北西部に位置し、恒屋川沿いに形成された古くからの集落を中心とする地区です。

この度、本地区において、既存集落のまとまった区域を中心として、田園居住にふさわしい低層住宅の形成を目標とする「低層住宅地区」と、土地区画整理事業の導入をはかり、新たに土師集落と一体的景観を成す良好な「低層専用住宅地区」の2地区に分けて、道路、公園などの集落地区施設の整備や建築物の誘導をはかり、居住環境と営農条件の調和した地域実現をめざして、本案のとおり集落地区計画を定めます。

3. 集落地区計画図



凡 例	
集落地区計画区域	
低層専用住宅地区	
低層住宅地区	
集落地区施設 (道路W = 7m)	
集落地区施設 (道路W = 6m)	
集落地区施設 (道路W = 5m)	
集落地区施設 (公園)	
集落地区施設以外の主要な道路	

土師集落地区地区計画の注意事項

■土師集落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	
低層専用住宅地区	●		●	●		●	●	○※1	○※2	要
低層住宅地区	●		●	●			●	○※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

※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下さい。

・7.5YR~10Y : 明度7以上、彩度2以下

屋根の色彩は、以下の基準に合うものにして下さい。

・2.5R~10Y : 明度5以下、彩度4以下

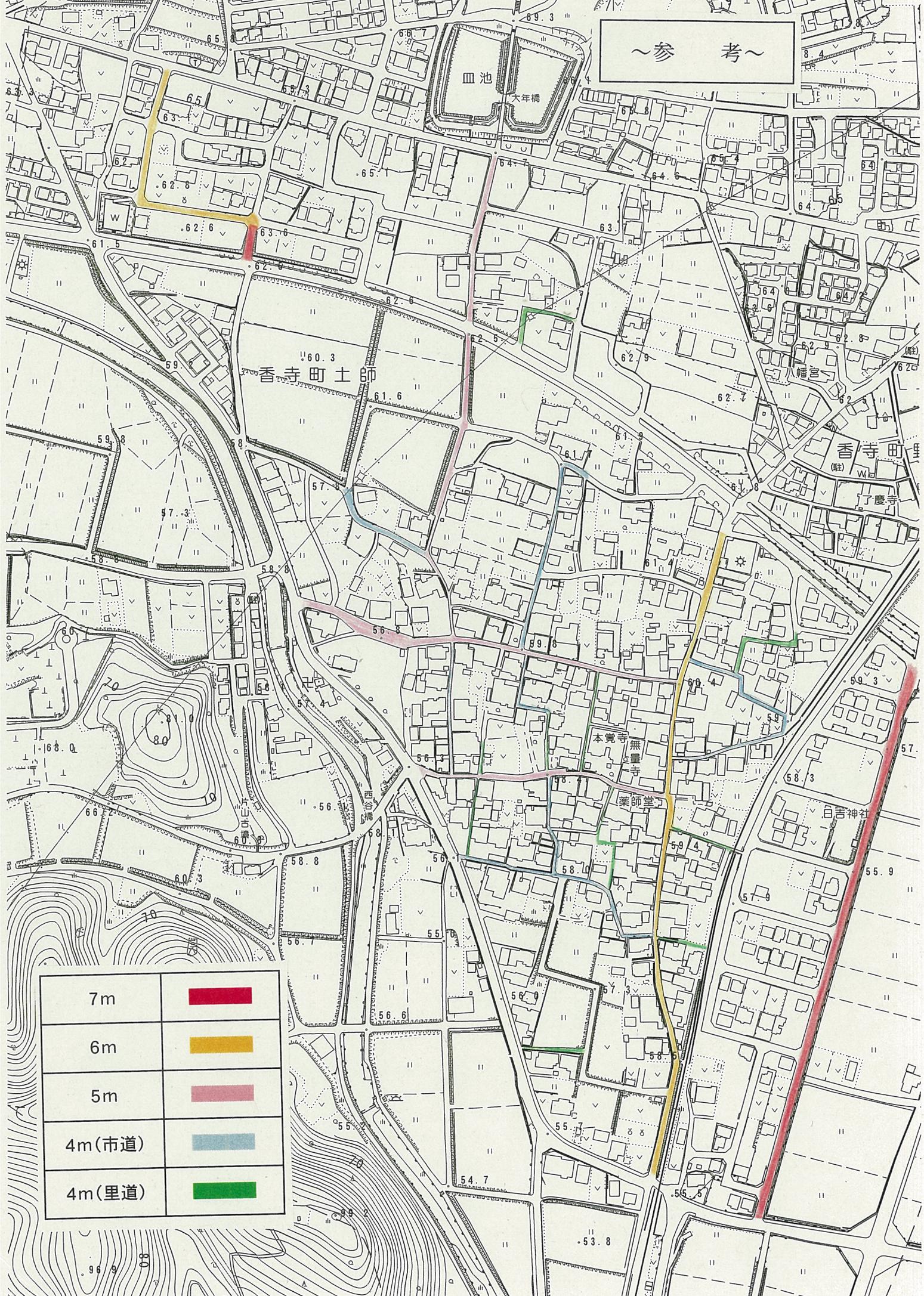
屋根は、勾配屋根としていますので、片流れ、入母屋、寄棟、切妻など、周辺環境に調和するように計画してください。

※2 「透視可能なもの」とは、透過率50%以上のものとしします。

■参考図に示している道路に接する場合や近接する場合は、拡幅方法等について、北部道路事務所と協議してください。

北部道路事務所
住所：姫路市夢前町前之庄 2160（夢前事務所 北側の建物）
電話番号：079-336-4423

~参考~



7m	
6m	
5m	
4m(市道)	
4m(里道)	