



計 画 書

中播都市計画地区計画の変更（姫路市決定）

都市計画城陽地区地区計画を次のように変更する。

名 称	城陽地区地区計画	
位 置	姫路市北条一丁目、北条宮の町、三左衛門掘東の町、三左衛門掘西の町、庄田及び南条	
面 積	約 4 2. 5 ha	
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、姫路駅より南東約 7 0 0 m に位置した中心市街地であり、官庁、事務所、住宅等が立地している。</p> <p>地区の大半は城陽土地区画整理事業の施行により、道路、公園等の公共施設及び宅地の整備が進んでおり、同事業がふるさとの顔づくりモデル土地区画整理事業に指定されたことで、「水と緑に恵まれた新都心の形成をめざして」をテーマに「都市の顔づくり」に取り組んでいる。</p> <p>このため、本計画により「都市の顔」にふさわしい市街地環境の創出を図るために、快適でにぎわいのあるシンボルロード形成と運河公園を軸とした水と緑のアメニティ空間の形成を図ることを目標とする。</p>
	土地利用の 方針	<p>土地利用は、快適でにぎわいのあるシンボルロード形成と水と緑のアメニティ空間の形成を目指して、本地区を以下のように 5 ゾーンに区分する。</p> <p>①沿道ゾーン（A）：内環状東線及び延末線沿道は、「快適でにぎわいのあるシンボルロード」として比較的大規模な中高層の商業・業務施設による連続したまちなみ形成を図る。</p> <p>②沿道ゾーン（B）：区画整理区域外の内環状東線沿道については、沿道ゾーン（A）と一体となってシンボルロードを形成する地区とし、周辺の住宅市街地と調和したまちなみ形成を図る。</p> <p>③沿道ゾーン（C）：公園線沿道は、沿道業務系施設と住宅が調和したまちなみ形成を図る。特に、運河公園沿いについては、天満宮の緑や運河公園と一体となった「水と緑のアメニティ空間」の創出により、緑豊かなまちなみ形成を図る。</p> <p>④沿道ゾーン（D）：公園線沿道のうち、市役所周辺では、行政施設と一体となったまちなみの形成を図る。特に、運河公園沿いについては、緑豊かなまちなみ形成を図る。</p> <p>⑤住宅ゾーン：沿道ゾーン以外の区域については、住宅市街地の形成を図る住宅ゾーンとする。特に、運河公園沿いについては、天満宮の緑や運河公園と一体となった「水と緑のアメニティ空間」の創出により、緑豊かなまちなみ形成を図る。</p>

<p>地区施設の整備方針</p>	<p>土地区画整理事業等により整備された道路、公園の機能が損なわれないよう維持、保全を図る。</p>
<p>区域の整備・開発及び保全に関する方針</p>	<p>「都市の顔」にふさわしい良好なまちなみを形成し、土地の合理的利用を促進するため、次の事項を定める。</p> <p>①沿道ゾーン（A）：周辺の土地利用と調和し、快適なまちなみの形成を図るため、建物用途を制限する。比較的大規模な建物の立地と商業業務的土地利用への誘導を図るため、敷地規模及び建物用途により建築物の延床面積の敷地面積に対する割合の最高限度を定め、あわせて敷地の細分化を抑制するために内環状東線及び延末線に面する敷地について、建築物の敷地面積の最低限度を定める。また、幹線道路沿道にふさわしい連続性のあるまちなみを形成するために壁面の位置を制限する。</p> <p>②沿道ゾーン（B）：沿道ゾーン（A）と連続するゾーンとして周辺の土地利用と調和し、快適なまちなみの形成を図るため、建物用途を制限する。</p> <p>③沿道ゾーン（C）：沿道系業務施設を誘導しつつ、快適なまちなみの形成を図るため、建物用途を制限する。</p> <p>④沿道ゾーン（D）：市役所周辺の土地利用と調和し、快適なまちなみの形成を図るため、建物用途を制限する。</p> <p>⑤住宅ゾーン：住宅市街地として良好なまちなみの形成を図るため、建物用途を制限する。特に、運河公園沿いは、かき又はさくの構造を制限して緑化に努め、壁面の位置を制限するとともに建築物等の形態又は意匠の制限を行い、運河公園と調和した景観形成を図る。</p> <p>全てのゾーンにおいて、「都市の顔」にふさわしい良好なまちなみを形成するために、施行後の風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律の一部を改正する法律（平成13年法律第52号。）に規定する性風俗関連特殊営業（性風俗関連特殊営業とは、店舗型性風俗特殊営業、無店舗型性風俗特殊営業、映像送信型性風俗特殊営業、店舗型電話異性紹介営業及び無店舗型電話異性紹介営業をいう。以下『性風俗関連特殊営業』という。）の用に供する建築物を排除する。</p>

地 区 整 備 計 画	建 築 物 等 に 関 す る 事 項	地区 の細 区分	名称	沿道ゾーン(A)	沿道ゾーン(B)	沿道ゾーン(C)	沿道ゾーン(D)	住宅ゾーン
			面積	約9.6ha	約2.0ha	約1.5ha	約1.4ha	約28.0ha
		建築物等の 用途の制限	<p>次の各号に掲げるものは建築してはならない。</p> <p>(1) ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの</p> <p>(2) カラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>(3) 倉庫業を営む倉庫</p> <p>(4) 性風俗関連特殊営業の用に供するもの</p> <p>(5) 建築基準法別表第二(と)項第四号に掲げるもの</p>	同 左	<p>次の各号に掲げるものは建築してはならない。</p> <p>(1) ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの</p> <p>(2) カラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>(3) 倉庫業を営む倉庫</p> <p>(4) 性風俗関連特殊営業の用に供するもの</p>	<p>次の各号に掲げるものは建築してはならない。</p> <p>(1) ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの</p> <p>(2) カラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>(3) 倉庫業を営む倉庫</p> <p>(4) 性風俗関連特殊営業の用に供するもの</p> <p>(5) 建築基準法別表第二(と)項第四号に掲げるもの</p> <p>(6) 建築基準法別表第二(ち)項第三号及び第四号に掲げるもの</p>	<p>次の各号に掲げるものは建築してはならない。</p> <p>(1) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの</p> <p>(2) カラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>(3) 性風俗関連特殊営業の用に供するもの</p>	

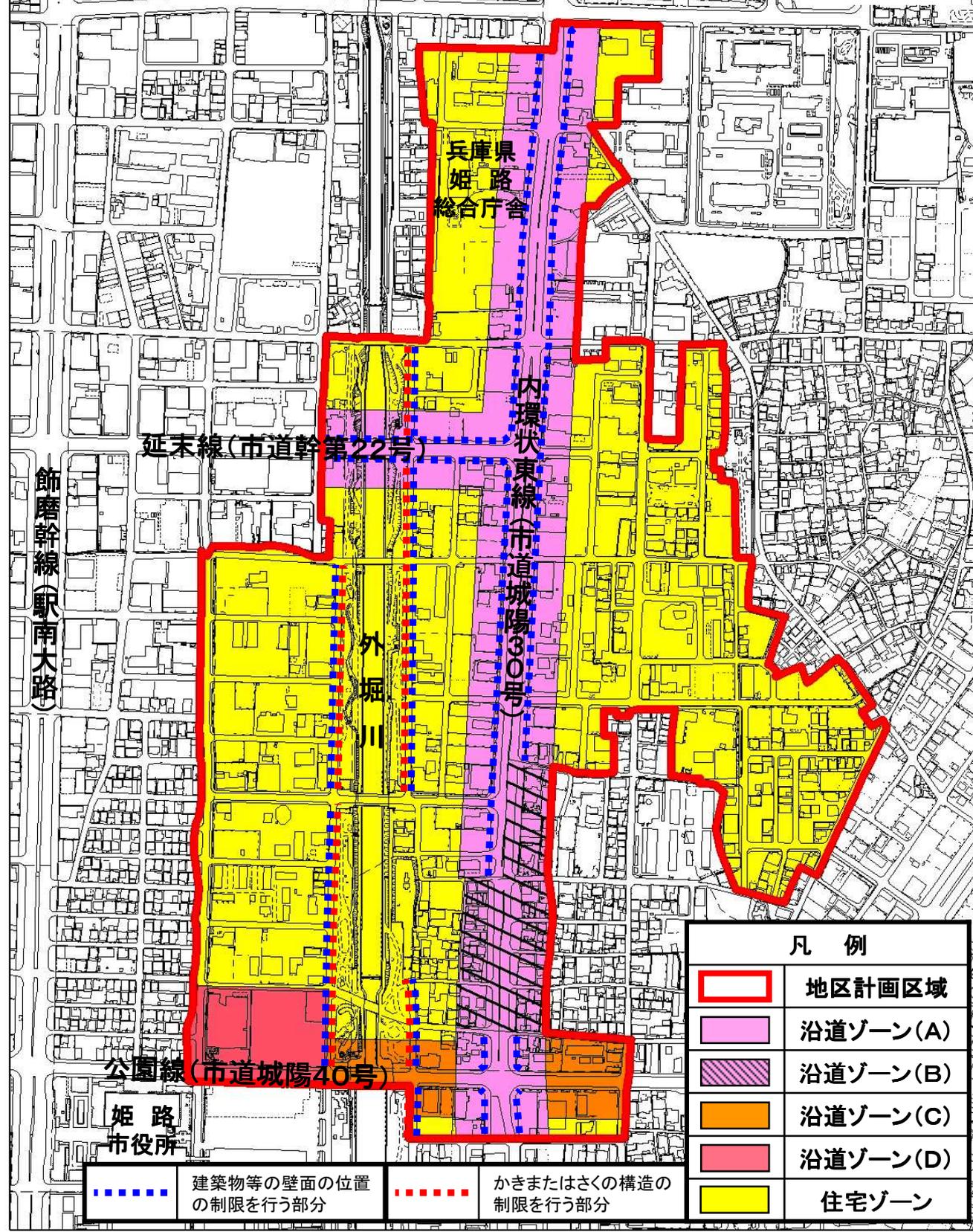
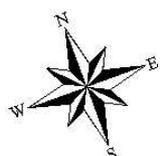
地 区 整 備 計 画	建 築 物 等 に 関 す る 事 項	建築物の敷地面積の最高限度	建築物の敷地面積1,000㎡以上：300% 建築物の敷地面積1,000㎡未満：250% ただし、上記にかかわらず1階部分に住宅床が入る場合又は建築物の敷地面積が500㎡未満の場合は200%とする。				
		建築物の敷地面積の最低制限	500㎡ ただし、内環状東線及び延末線に面しない敷地については、この限りではない。				
		建築物等の壁面の位置の制限	内環状東線及び延末線並びに計画図に表示する道路に面する建築物等の壁又はこれに代わる柱並びにベランダ、バルコニー及びこれらに類するものの手すりの面から官民境界線までの距離は、1m以上とする。	計画図に表示する道路に面する建築物等の壁又はこれに代わる柱並びにベランダ、バルコニー及びこれらに類するものの手すりの面から官民境界線までの距離は、1m以上とする。 ただし、建築物又は建築物の部分がこの距離に満たない場合で、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内の車庫についてはこの限りでない。	同	左	計画図に表示する道路に面する建築物等の壁又はこれに代わる柱並びにベランダ、バルコニー及びこれらに類するものの手すりの面から官民境界線までの距離は、1m以上とする。 ただし、建築物又は建築物の部分がこの距離に満たない場合で、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内の車庫についてはこの限りでない。

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の形態又は意匠の制限	<p>運河公園に面する建築物等の外壁その他の部分の形態、意匠及び色彩は、刺激的なものを避け、周辺の公園や水と緑に調和したものとする。</p> <p>また、広告物等は建築物等と一体的で調和のとれたものとする。</p> <p>なお、「運河公園に面する」とは、運河公園に接する道路を介して運河公園に面する場合を含む。</p>	同 左	<p>運河公園に面する建築物等の外壁その他の部分の形態、意匠及び色彩は、刺激的なものを避け、周辺の公園や水と緑に調和したものとする。</p> <p>また、広告物等は建築物等と一体的で調和のとれたものとする。</p> <p>なお、「運河公園に面する」とは、運河公園に接する道路を介して運河公園に面する場合を含む。</p>
		かき又はさくの構造の制限	<p>計画図に表示する道路に面するかき又はさくは、生垣又はフェンス等透視可能なものとする。</p> <p>ただし、ブロック等透視不可能なものであってもその表面に化粧等を施し、周辺の景観に配慮したものについてはこの限りでない。</p>	同 左	<p>計画図に表示する道路に面するかき又はさくは、生垣又はフェンス等透視可能なものとする。</p> <p>ただし、ブロック等透視不可能なものであってもその表面に化粧等を施し、周辺の景観に配慮したものについてはこの限りでない。</p>

「地区整備計画の区域、地区の細区分は、計画図表示のとおり」

JR姫路駅

城陽地区地区計画



凡 例	
	地区計画区域
	沿道ゾーン(A)
	沿道ゾーン(B)
	沿道ゾーン(C)
	沿道ゾーン(D)
	住宅ゾーン

	建築物等の壁面の位置の制限を行う部分		かきまたはさくの構造の制限を行う部分
--	--------------------	--	--------------------

城陽地区地区計画の注意事項

城陽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	
沿道ゾーン (A)	●	●		●		●		○※3	○※4	要
沿道ゾーン (B)	●									不要※1
沿道ゾーン (C)	●					●		○※3	○※4	要
沿道ゾーン (D)	●※2					●		○※3	○※4	要
住宅ゾーン	●					●		○※3	○※4	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 「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 建築基準法の改正(平成29年5月12日公布、平成30年4月1日施行)に伴い、計画書において頂ずれが生じるため、次のとおり読み替えるものとします。

(6) 建築基準法別表第二 (ち) 項第三号及び第四号



(6) 建築基準法別表第二 (り) 項第二号及び第三号

※3 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 6～9
- ・R、YR、Y系：明度 5～9、彩度 5 以下
- ・その他の色相：明度 5～9、彩度 2 以下

※4 「透過可能なもの」とは、透過率 50%以上のものとしします。