

計 画 書

中播都市計画地区計画の変更（姫路市決定）



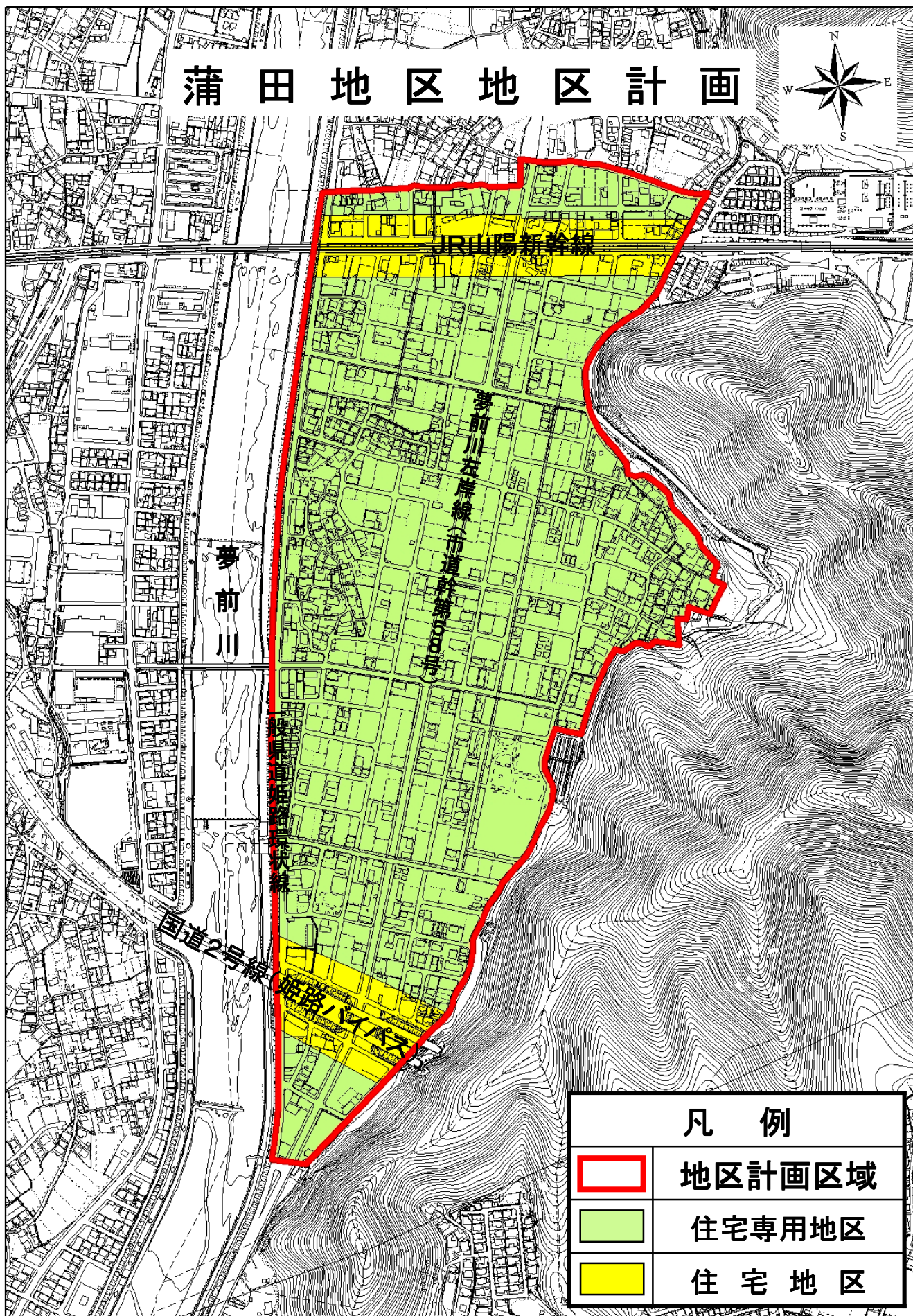
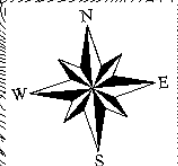
都市計画蒲田地区地区計画を次のように変更する。

名 称		蒲田地区地区計画
位 置		姫路市広畑区蒲田一丁目、広畑区蒲田二丁目、広畑区蒲田三丁目、広畑区蒲田四丁目、広畑区蒲田五丁目及び広畑区蒲田
面 積		約 5 6 . 0 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	本地区は、ＪＲ姫路駅から西に約４ｋｍ、ＪＲ英賀保駅から北へ約１～２ｋｍに位置し、姫路バイパス姫路西ＩＣも近接している。 本地区の大半は、蒲田土地区画整理事業完了区域であり、既存集落等をふくめて、調和のとれたまちづくりを進めることが求められる。このため、道路や公園等の基盤整備と、夢前川と山に囲まれた落ち着いた環境を生かし、低層住宅を中心とする良好な住環境を形成することを目標とする。
	土地利用の方針	用途地域等を考慮して、本地区を、以下の２地区に区分する。 １ 住宅専用地区 低層住宅を中心とする良好な住宅地の形成を図る。夢前川左岸線沿い等の幹線道路沿いについては、沿道施設等により、利便性や潤いのある通りの形成にも努める。 ２ 住宅地区 中高層建築物を中心としたまちなみの形成に努める。
	地区施設の整備の方針	蒲田土地区画整理事業により整備された道路や公園の機能が損なわれないよう維持・保全を図る。
	建築物等の整備の方針	１ 大型の店舗・飲食店・事務所・倉庫等や遊興施設の混在による周辺環境や交通等への影響を軽減するため、建築物等の用途を制限する。 ２ 宅地の細分化による周辺の住環境や景観への影響を軽減するため、建築物等の敷地面積の最低限度を定める。 ３ 大規模建築物による周辺の住環境や景観への影響を軽減するため、建築物等の高さの最高限度を定める。

地 区 整 備 計 画	建 築 物 等 に 関 す る 事 項	地区の細区分	住宅専用地区	住宅地区
		建築物の用途の制限	次の各号に掲げるものを建築してはならない。 (1) 建築基準法別表第二 (い) 項に掲げる建築物以外の建築物の用途に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が500㎡を超えるもの (建築基準法別表第二(は)項第2号、第3号及び第4号に掲げるもの並びに建築基準法施行令第130条の7の2第1項第1号及び第2号に掲げるものを除く。)	次の各号に掲げるものを建築してはならない。 (1) ホテル又は旅館 (2) 建築基準法別表第二 (い) 項に掲げる建築物以外の建築物の用途に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が1,500㎡を超えるもの (建築基準法別表第二(は)項第2号、第3号及び第4号に掲げるもの並びに建築基準法施行令第130条の7の2第1項第1号及び第2号に掲げるものを除く。)
		建築物の敷地面積の 最低限度	150㎡	同 左
		建築物の高さの 最高限度	最高の高さ15m かつ 軒の高さ 12m	最高の高さ20m

「区域、地区の細区分は計画図表示のとおり」

蒲田地区地区計画



凡 例



地区計画区域



住宅専用地区



住宅地区

蒲田地区地区計画の注意事項

蒲田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	
住宅専用地区	●			●			●			不要※
住宅地区	●			●			●			不要※

●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。

※ 「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。