

計 画 書

中播都市計画地区計画の決定（姫路市決定）



都市計画北野町一丁目地区地区計画を次のように決定する。

名 称	北野町一丁目地区地区計画
位 置	姫路市広畑区北野町一丁目
面 積	約 1.7 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、山陽電鉄広畑駅より北東へ約 1 km に位置し、これまで本地区を含む周辺は企業用社宅用地として利用されてきたが、近年、開発行為により新たに道路等の公共施設が整備され、遊休地の土地利用転換が進んでいる。</p> <p>このため、地区全体を良好な低層住宅地として、秩序ある住環境形成を図ることを目標とする。</p>
	土地利用の方針 <p>本地区は、低層の戸建専用住宅地として、良好な住環境の形成を図る。</p>
	地区施設の整備の方針 <p>開発行為により整備される道路等の機能が損なわれないよう維持、保全を図る。</p>
	建築物等の整備の方針 <p>低層住宅地としての良好な住環境の形成を図るため、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、建築物等の高さの最高限度、壁面の位置の制限を定めることにより、良好な住環境の形成を図る。2 建築物等の形態又は意匠に配慮し、調和のとれた街並みの形成を図る。3 かき又はさくの構造の制限を定めることにより、緑豊かな街並み景観を誘導する。

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 一戸建ての専ら居住の用に供する住宅</p> <p>2 一戸建ての住宅で、延べ面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ、次の各号のいずれかに該当す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0.75kW以下のものに限る。）</p> <p>3 前各号の建築物に附属する自動車車庫、物置その他これらに類する用途で、床面積の合計が50㎡以下のもの</p> <p>4 宅地建物取引業を営む店舗（当地区計画区域内の不動産分譲のための店舗に限る。）</p>
		建築物の 高さの最高限度	<p>1 建築物の最高高さは10m以下、軒の高さは8m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の1.25倍に6mを加えたもの以下とする。</p>
		建築物の 壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面（以下「外壁等」という。）から計画図に示す道路境界線（道路の隅切り部分にあっては、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。以下同じ。）までの距離は1m以上とする。ただし、外壁等から宅地の奥行きが10m未満の区画に接する道路境界線及びその他境界線までの距離は0.7m以上とし、次の各号のいずれかに該当するものについては、この限りでない。</p> <p>(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</p> <p>(2) 自動車車庫、物置その他これらに類する用途に供するもの</p>

地区整備計画	建築物等に 関する 事項	建築物等の形態 又は意匠の制限	<p>1 建築物等の屋根及び外壁の色彩は、周辺環境と調和した落ち着いたものとする。</p> <p>2 計画図に示す道路及び水路に面して自動車の出入口を設置してはならない。</p> <p>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、物置その他これらに類する用途に供する部分については、この限りでない。</p> <p>4 建築物の敷地内に設置することができる広告物、立て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については、この限りでない。</p> <p>(1) 自己の用に供するもの</p> <p>(2) 一辺の長さが1.2 m以下で、かつ、表示面積の合計が1 m²以内のもの</p> <p>(3) 表示又は設置する高さの上端が道路面より3 m以下のもの</p> <p>(4) 周辺との調和を十分配慮した意匠、色彩を用いるもので、電飾を用いていないもの</p>
		かき又はさくの 構造の制限	<p>道路に面するかき又はさくの構造は、生け垣又は木柵、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。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> <p>(1) 道路面より高さが1 m以下のもの</p> <p>(2) 門柱、門扉等</p> <p>(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 m以下のもの</p>

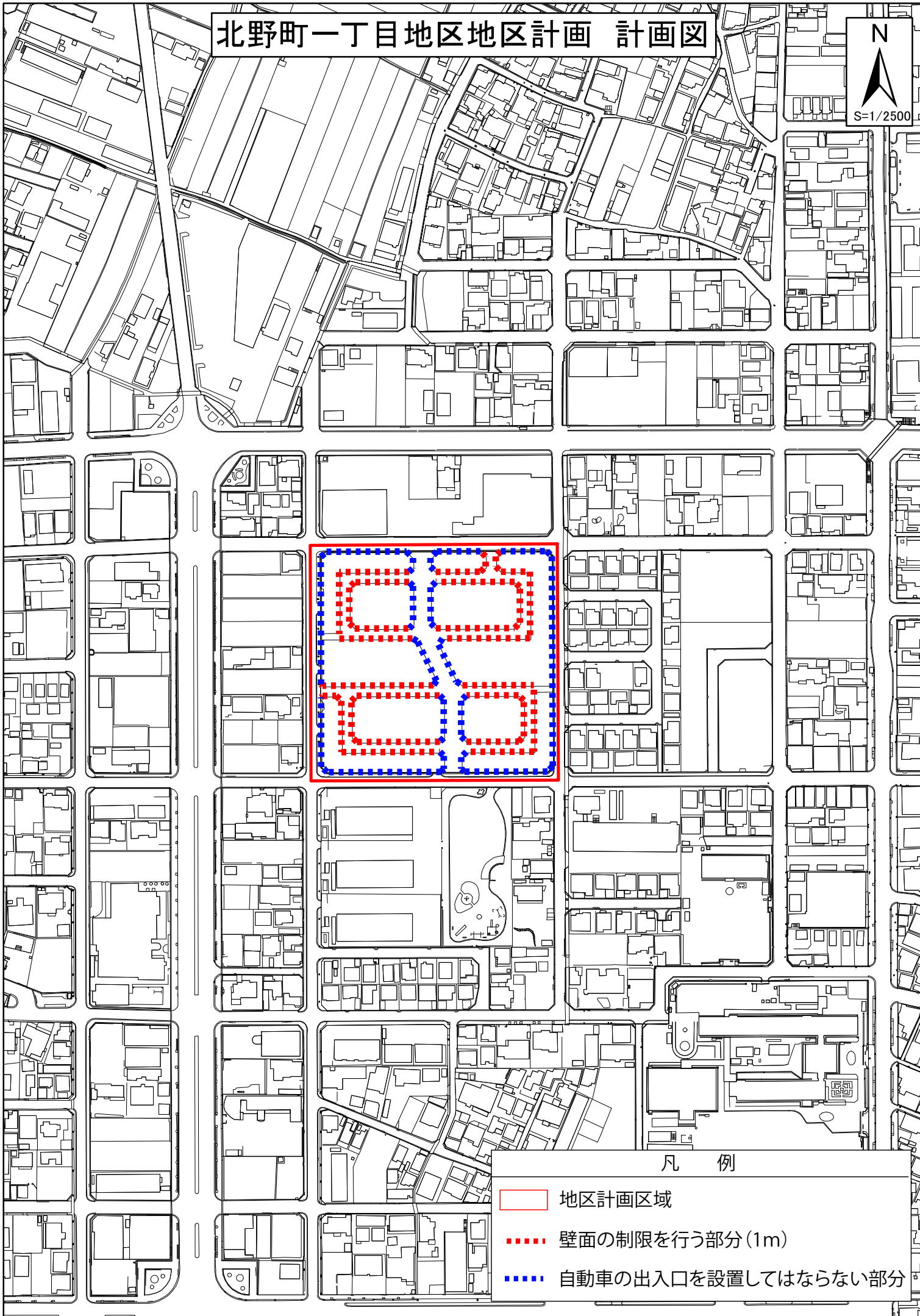
「地区計画区域及び地区整備計画区域は、計画図表示のとおり」

理由 別添理由書のとおり




北野町一丁目地区地区計画 計画図



S=1/2500



凡 例

-  地区計画区域
-  壁面の制限を行う部分(1m)
-  自動車の出入口を設置してはならない部分

北野町一丁目地区地区計画の注意事項

北野町一丁目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	
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。

- ・ R、YR 系：彩度 6.0 以下
- ・ Y 系：彩度 4.0 以下
- ・ その他の色相：彩度 2.0 以下

屋根の色彩は、以下の基準に合うものにしてください。

- ・ 明度 5.0 以下、彩度 4.0 以下

※ 2 「非透視性のもの」とは、透過率 50%未満のものとしします。