

計 画 書



中播都市計画地区計画の変更（姫路市決定）

都市計画京見町地区地区計画を次のように変更する。

名 称	京見町地区地区計画
位 置	姫路市広畑区京見町
面 積	約 8. 6 ha
地区計画の目標	<p>本地区は、J R英賀保駅及びJ R網干駅の間で、それぞれ約 2. 5 kmの距離にあり、京見山のふもとに位置する。</p> <p>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。このため、地区全体を良好な低層住宅地として、緑豊かな住環境の創造と良質な住宅の供給を図ることを目的に、快適でうるおいのあるまちづくりを目指すことを目標とする。</p>
区域の整備・開発及び保全に関する方針	<p>土地利用の方針</p> <p>本地区を以下の 2 地区に区分し、良好な環境の形成と秩序の保全を図る。</p> <p>戸建専用住宅地区は、戸建住宅を中心とする良好な住宅地の形成を図り、戸建一般住宅地区では、集落を含む周辺の居住環境との調和に配慮しつつ、良好な低層住宅地の形成を図る。</p>
	<p>地区施設の整備の方針</p> <p>開発行為により整備される道路、公園等の機能が損なわれないよう維持、保全を図る。</p>
	<p>建築物等の整備の方針</p> <p>低層住宅地としての良好な環境の形成と秩序の保全を図るため、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、建築物の敷地面積の最低限度を定め、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行うことにより、生垣等による緑豊かな街並み景観を誘導する。 4 戸建専用住宅地区については、用途地域の高さの制限に加えて、建築物の軒の高さ及び北側斜線の高さの制限を定め、調和のとれた街並みの形成を図る。

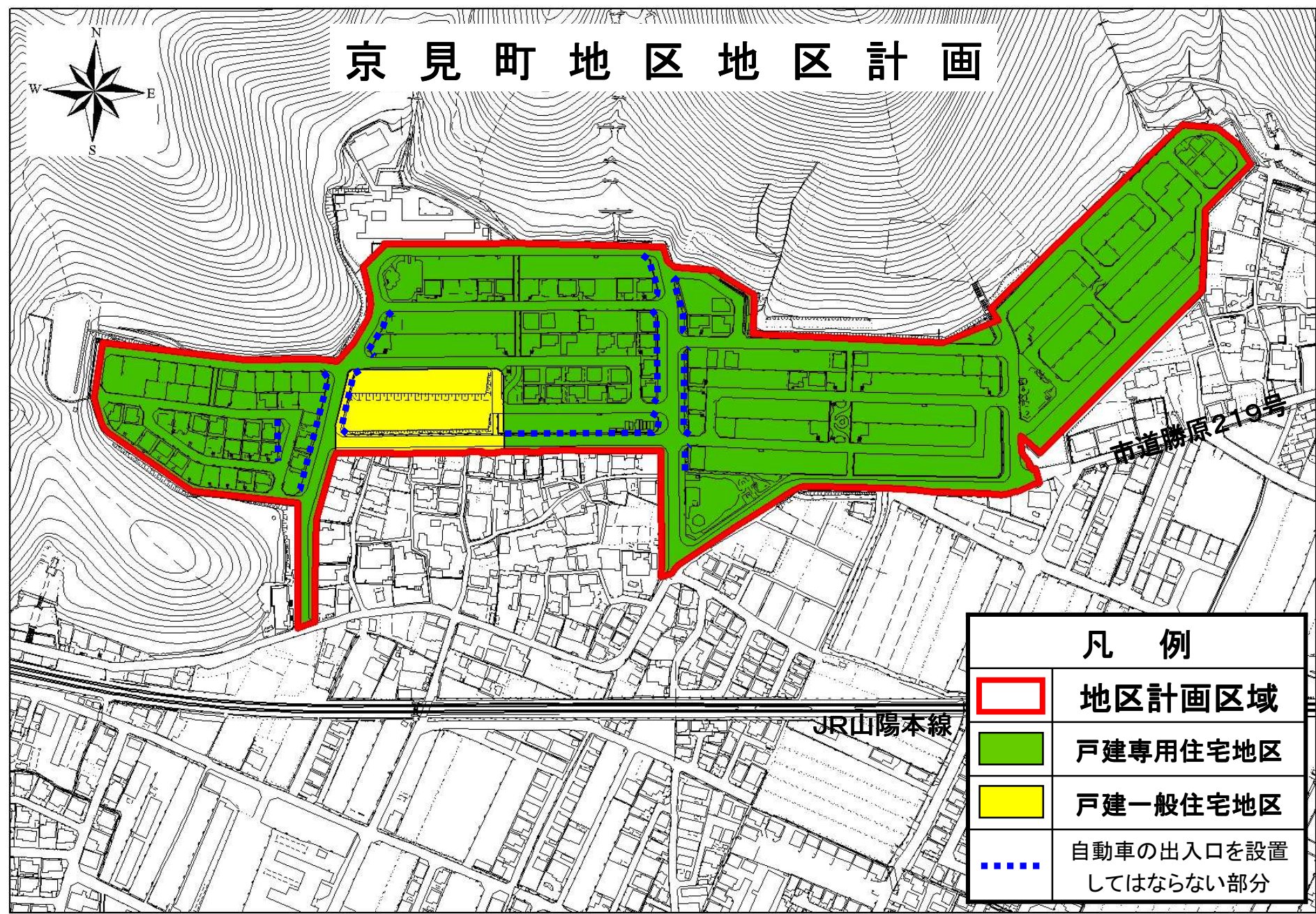
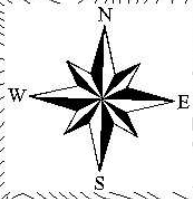
	地区の 細区分	名称	戸建専用住宅地区	戸建一般住宅地区
		面積	8. 1 ha	0. 5 ha
地 区 整 備 計 画	建 築 物 等 に 関 す る 事 項	建築物等の 用途の制限	<p>建築することができる建築物は、次に掲げるものとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 一戸建の専ら居住の用に供する住宅 2 長屋住宅（3以上の住戸を有する長屋住宅は除く） 3 一戸建の専ら居住の用に供する住宅又は長屋住宅（3以上の住戸を有する長屋住宅は除く）で延べ面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ、次の各号の一に掲げる用途を兼ねるもの。 ただし、こ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。 (1) 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設 (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は、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限り。） (3) 事務所（当地区計画区域内の不動産分譲のための事務所に限る。） 4 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する政令で定める公益上必要なもので、建築基準法施行令第130条の4に掲げるもの。 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。 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>建築することができる建築物は、次に掲げるものとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 一戸建の専ら居住の用に供する住宅 2 長屋住宅（3以上の住戸を有する長屋住宅は除く） 3 一戸建の専ら居住の用に供する住宅又は長屋住宅（3以上の住戸を有する長屋住宅は除く）で延べ面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ、事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもので建築基準法施行令第130条の3に掲げるもの。 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。 4 診療所 5 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する政令で定める公益上必要なもので、建築基準法施行令第130条の4に掲げるもの。 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。





地 区 整 備 計 画	建築物の敷地面積の最低限度	130㎡	同 左
	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>	
	建築物等の形態又は意匠の制限	<p>1 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。</p> <p>2 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。</p> <p>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。</p> <p>(1) 自己の用に供するもの。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>	同 左

<p style="text-align: center;">地 区 整 備 計 画</p>	<p style="text-align: center;">建 築 物 等 に 関 す る 事 項</p>	<p style="text-align: center;">かき又は さくの 構造の制限</p>	<p>道路及び水路に面するかき又はさくの構造は、生垣又は透視性のあるフェンス等とする。</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はない。</p> <p>(1) 道路面より高さが1.2m以下のもの</p> <p>(2) 門柱、門扉、フェンスの基礎、土留め用ブロック等</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2.0m以下のもの</p> <p>(4) ブロック塀等の非透視性のもので、道路面より高さが1.2mを超える場合、道路側に幅0.6m以上の植栽帯を設け、植栽を施したもの</p>	<p style="text-align: center;">同 左</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」

京見町地区地区計画



凡 例	
	地区計画区域
	戸建専用住宅地区
	戸建一般住宅地区
	自動車の出入口を設置してはならない部分

京見町地区地区計画の注意事項

京見町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	
戸建専用住宅地区	●			●			●	○	○※	要
戸建一般住宅地区	●			●				○	○※	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。

※ 「透過性のあるフェンス」とは、透過率 50%以上のものとし
ます。