

# 計 画 書

中播都市計画地区計画の決定（姫路市決定）



都市計画南山田団地地区計画を次のように決定する。

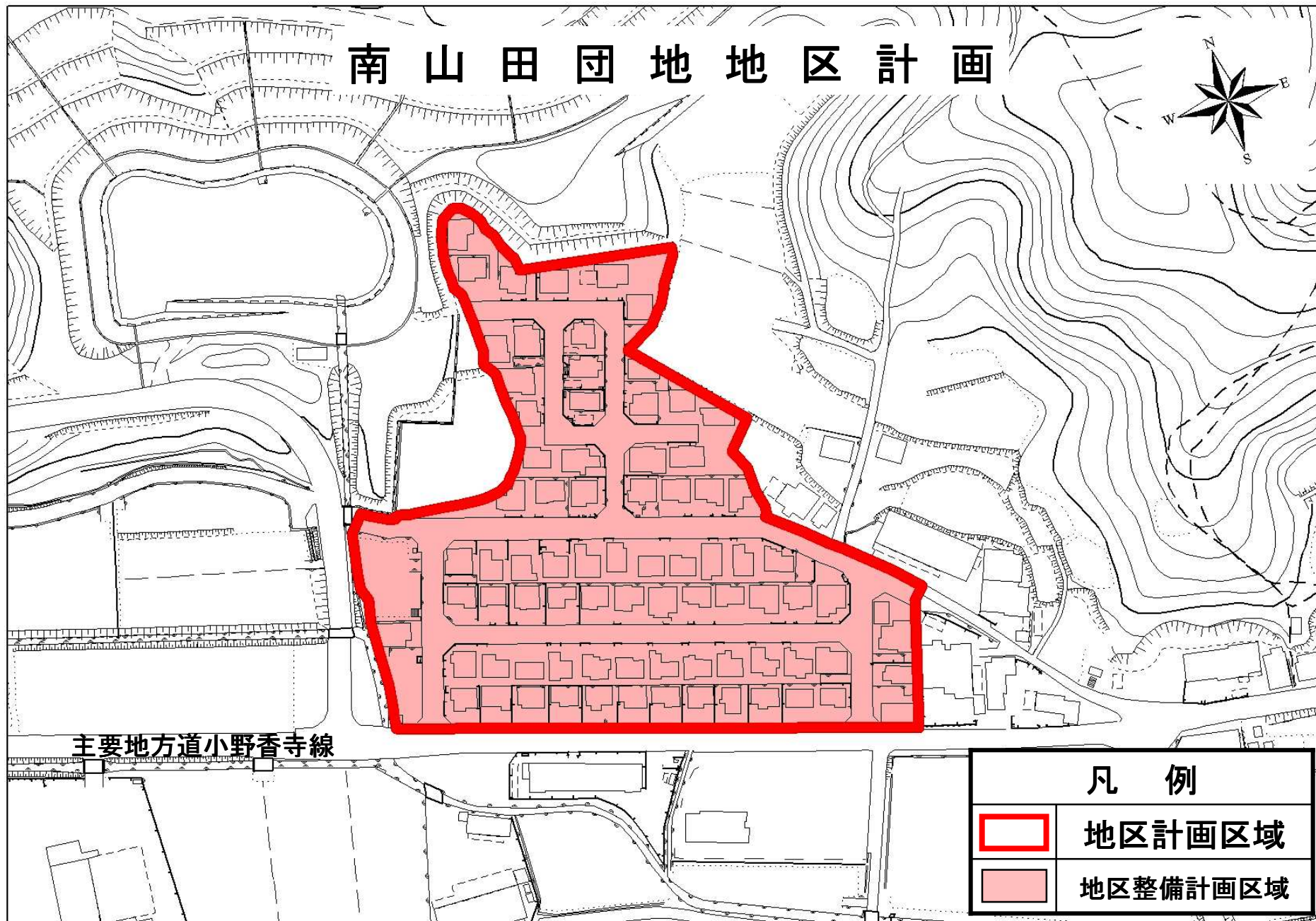
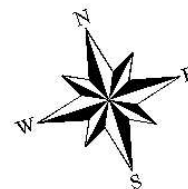
名 称	南山田団地地区計画
位 置	姫路市山田町南山田
面 積	約 1. 8 ha
区 域 の 整 備 ・ 開 発 及 び 保 全 に 関 す る 方 針	地区計画の目標 <p>本地区は、J R姫路駅から北東約 1. 3 kmに位置し、民間の宅地開発事業による郊外の住宅地である。地区周辺は、緑豊かな自然環境に恵まれており、既存の農業集落が形成されている。</p> <p>本計画は、これらの周辺環境とも調和した閑静で落ち着きのある良好な住宅地の形成を目標とする。</p>
	土地利用の方針 <p>本地区は戸建専用住宅を中心とした落ち着きとゆとりある低層住宅地としての土地利用を図る。</p>
	地区施設の 整備の方針 <p>開発事業により整備された道路、公園等の機能の維持・保全を図る。</p>
	建築物等の 整備の方針 <p>閑静なゆとりある低層の戸建専用住宅地を形成するため、建築物等の用途の制限、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、建築物等の高さの最高限度、建築物等の壁面の位置の制限、建築物等の形態又は意匠の制限及びかき又はさくの構造の制限を定める。</p>

<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">地 区 整 備 計 画</p>	<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">建 築 物 等 に 関 す る 事 項</p>	<p>建築物等の用途の制限</p>	<p>建築することができる建築物は、次に掲げる建築物とする。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 一戸建の専ら居住の用に供する住宅</li> <li>2 一戸建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。 <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 事務所</li> <li>(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</li> <li>(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</li> <li>(4) 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。）</li> <li>(5) 自家販売のために食品製造業（食品加工業を含む。）を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。）</li> <li>(6) 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設</li> <li>(7) 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0.75キロワット以下のものに限る。）</li> </ol> </li> <li>3 公益上必要な建築物で次の各号の一に掲げるもの <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 公衆電話所</li> <li>(2) 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</li> <li>(3) 集中浄化槽に附属する施設</li> <li>(4) 簡易ガス事業の用に供するプロパンガスボンベの倉庫</li> </ol> </li> <li>4 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</li> <li>5 前各項に附属する車庫又は物置でこれらの用途に供する部分の床面積の合計が50㎡以下のもの</li> </ol>
--	--	-------------------	--

地 区 整 備 計 画	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度	10分の15
	建築物の敷地面積の最低限度	140㎡
	建築物等の高さの最高限度	10m
	建築物等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から道路との敷地境界線までの距離は1m以上とする。</p> <p>ただし、次の各号の一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) 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㎡以内であるもの</p>
	建築物等の形態又は意匠の制限	<p>1 建築物の屋根、外壁その他戸外から望見される部分の形態、意匠及び色彩は、周辺との調和に配慮したものとする。</p> <p>2 自己の用に供する広告物、立看板その他これらに類するもので、表示面積の合計が1㎡以下で、かつ、高さが3m以下のもの以外のものは設置してはならない。また、建築物の壁面、屋根等で高さ3mを超える部分に設置してはならない。</p>
	かき又はさくの構造の制限	<p>かき又はさくの構造は、生垣又は透視可能なフェンスとする。</p> <p>ただし、次の各号の一に該当するものについては、この限りでない。</p> <p>(1) 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</p> <p>(2) 透視不可能な部分が、地盤面からの高さが0.6m以下のもの</p>

「区域は計画図表示のとおり」

# 南山田団地地区計画



## 南山田団地地区計画の注意事項

南山田団地地区計画区域では、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	●	●		●		●	●	○	○※	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。

※ 「透視可能なフェンス」とは、透過率 50%以上のものとしします。