

計 画 書

中播都市計画地区計画の決定（姫路市決定）



都市計画大塩東団地地区計画を次のように決定する。

名 称	大塩東団地地区計画	
位 置	姫路市大塩町	
面 積	約 3. 0ha	
地区計画の目標	<p>本地区は、山陽電鉄大塩駅から東南約 4 0 0 m に位置しており、地区の西側では大塩第一土地区画整理事業の施行とともに、行政施設や学校、病院等の公益施設と商業施設、住宅が複合した住宅市街地が形成されている。</p> <p>また、本地区を含む大塩地域は、千数百年もの塩田としての歴史をもっていたが、製塩業の発達によって昭和 4 6 年に製塩は中止され塩田跡地となっている。</p> <p>今回、市街化区域編入に伴い、開発行為によって道路、公園等の公共施設の整備及び宅地造成が行われ、住宅建設が進むにあたり、戸建住宅を中心とする住宅地形成を目指し、「自然の恵みを味わい・子供と老人が共生できるまちづくり」をキャッチフレーズとして、健全で良好な住環境の育成を図ることを目標とする。</p>	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	当地区は、戸建住宅を中心とした落ち着いたある住宅地としての土地利用を図る。
	地区施設の整備の方針	開発行為により整備される道路、公園等の機能の維持、保全を図る。
	建築物等の整備の方針	戸建住宅を中心とした街並み形成を図るため、建築物等の用途の制限、容積率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、建築物の高さの最高限度、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。

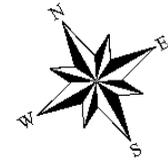
<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">地 区 整 備 計 画</p>	<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">建 築 物 等 に 関 す る 事 項</p>	<p style="text-align: center;">建築物等の 用途の制限</p>	<p>建築することが出来る建築物は、次に掲げるものとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 一戸建の専ら居住の用に供する住宅 2 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"> (1) 事務所 (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 (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 (4) 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電器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） (5) 自家販売のために食品製造業を営むパン屋、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） (6) 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設 (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） 3 長屋住宅 4 診療所 5 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの 6 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 7 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 等 に 関 す る 事 項	容積率の 最高限度	10分の15
		建築物の 敷地面積の 最低限度	130㎡
		建築物の 高さの 最高限度	建築物の高さは、10m以下としなければならない。
		建築物等の 形態又は 意匠の制限	<p>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。</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>
		かき又は さくの 構造の制限	<p>道路又は河川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1.0m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1.0m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>

「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 別紙理由書のとおり

大塩東団地地区計画

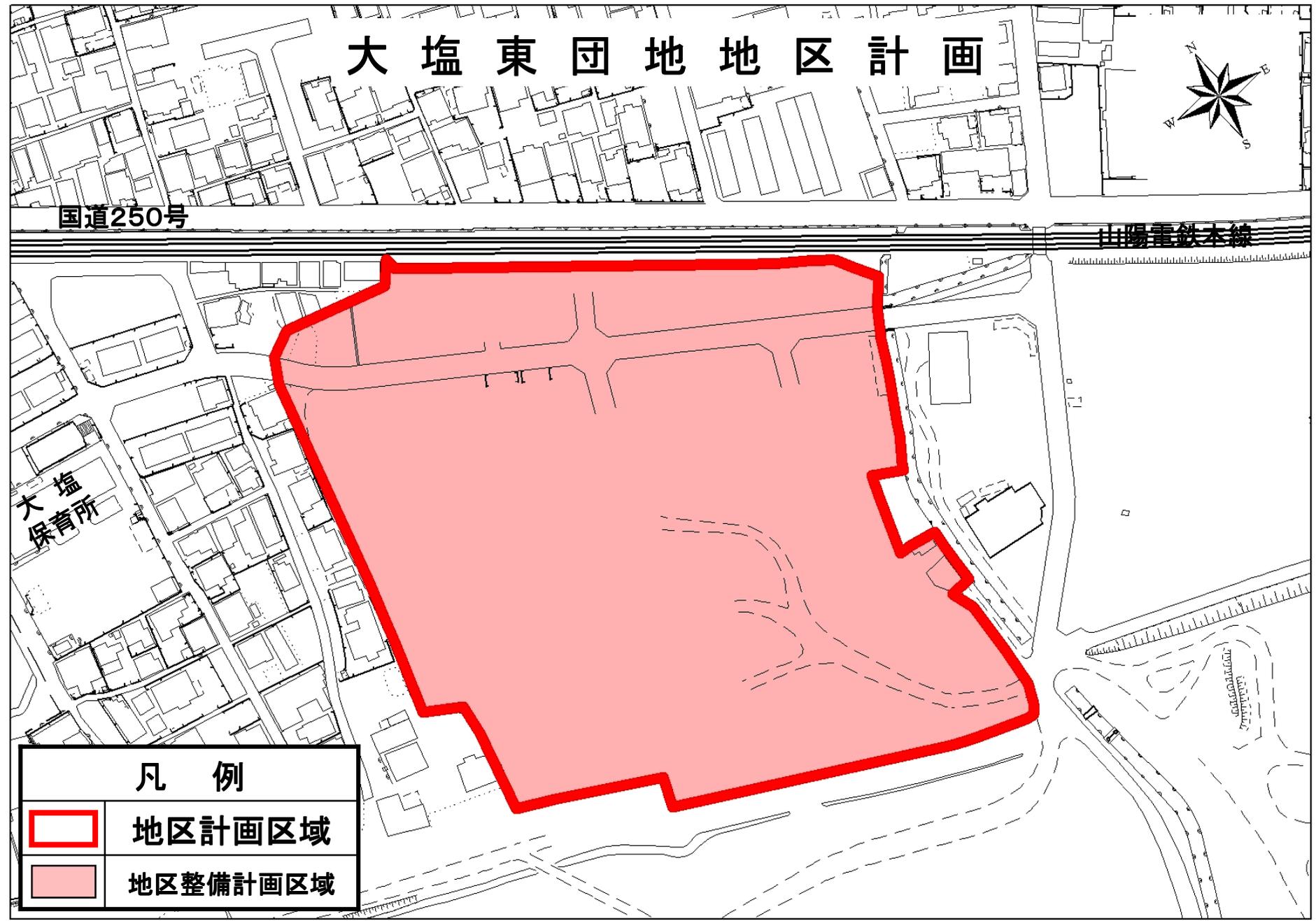


国道250号

山陽電鉄本線

大塩
保育所

凡 例	
	地区計画区域
	地区整備計画区域



大塩東団地地区計画の注意事項

大塩東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。

※ 「透視性のあるフェンス」とは、透過率 50%以上のものとしします。