



計 画 書

中播都市計画地区計画の決定（姫路市決定）

都市計画大津町三丁目地区地区計画を次のように決定する。

名 称	大津町三丁目地区地区計画
位 置	姫路市大津区大津町三丁目
面 積	約 8. 9 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、JR はりま勝原駅から西南へ約 1 km に位置し、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。</p> <p>本地区計画は、戸建住宅を中心とした低層住宅地として、地区内での積極的な緑化や環境との共生を推進するとともに、歩行者等に配慮した安全安心な住環境の整備を図ることを目標とする。</p>
	土地利用の方針 <p>本地区では、適切な土地利用を図るため、地区を次の 2 つに区分する。</p> <p>①住宅地区 戸建専用住宅の立地により、閑静で落ち着いたある低層住宅地の形成を図る。</p> <p>②地域施設地区 周辺地域の利用を考慮した、地域の活動拠点の形成を図る。</p>
	地区施設の整備方針 <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>
	建築物等の整備方針 <p>閑静で落ち着いたある低層住宅地の形成を図るため、次のとおり定める。</p> <ol style="list-style-type: none">容積率の最高限度、建築物等の高さの最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限を定め、良好な住環境の形成を図る。建築物等の形態及び意匠に配慮し、調和のとれた街並み景観の形成を図る。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区景観の創出を図る。美しい街並みを形成するため、沿道の緑化とその保全に努める。建築物等の用途の制限を定め、住宅地区の良好な住環境の形成を図る。

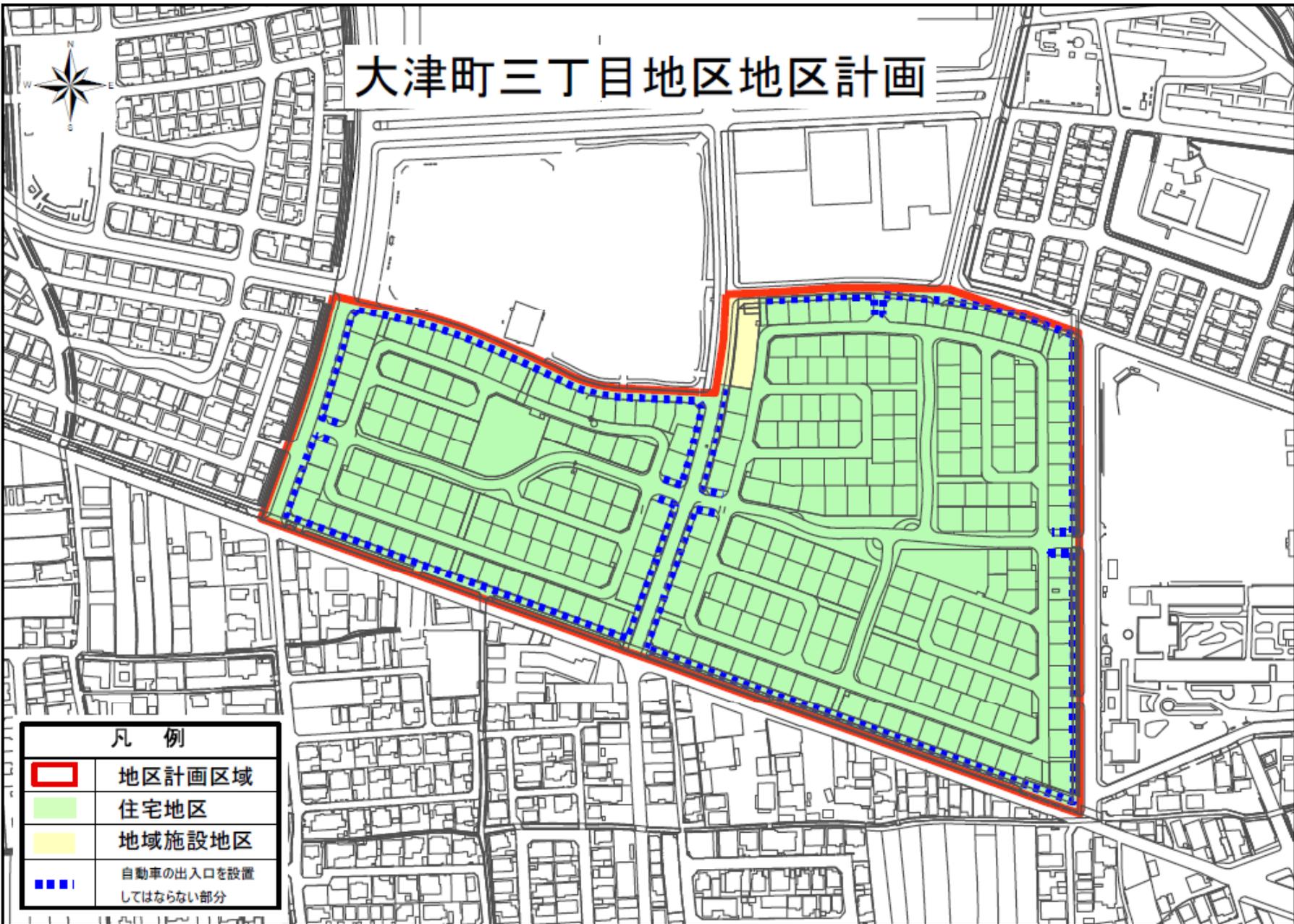
	地区の 細区分	名称	住宅地区	地域施設地区
		面積	約 8. 8 ha	約 0. 1 ha
地 区 整 備 計 画	建 築 物 等 に 関 す る 事 項	建築物等の 用途の制限	<p>建築することができる建築物は、次に掲げるものとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 一戸建の専ら居住の用に供する住宅 2 一戸建の住宅で、延べ面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ、次の各号のいずれかに該当する用途を兼ねるもの。ただし、これらの用途に供する部分の床面積の合計が50㎡を超えるものを除く。 <ol style="list-style-type: none"> (1) 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（原動機を使用するものを除く。） 3 診療所（患者を収容する施設は除く。） 4 公益上必要な建築物で次の各号のいずれかに掲げるもの <ol style="list-style-type: none"> (1) 巡査派出所 (2) 公衆電話所 (3) 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 (4) 路線バスの停留所の上家 5 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 	
		容積率の 最高限度	10分の12	
		建築物等 の 高さの 最高限度	<ol style="list-style-type: none"> 1 建築物の軒の高さは8. 5m以下とする。 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。 	

建築物の敷地面積の最低限度	150㎡	270㎡
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敷地境界線（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。）までの距離は1.0m以上とする。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) 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) 物置その他これら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色彩その他の意匠の制限	<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河川に面して自動車の出入口を設置してはならない。ただし、巡查派出所を除く。</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、自転車置場等の用途に供する部分は除く。</p>	<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 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、自転車置場等の用途に供する部分は除く。</p>
かき又はさくの構造の制限	<p>道路、河川及び公園に面するかき又はさくの構造は、生け垣あるいは木柵、鉄柵等とし、ブロック塀等の非透視性のもの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1.0m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2.0m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

大津町三丁目地区地区計画



凡 例	
	地区計画区域
	住宅地区
	地域施設地区
	自動車の出入口を設置してはならない部分

大津町三丁目地区地区計画の注意事項

大津町三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	
住宅地区	●	●		●		●	●	○※1	○※2	要
地域施設地区		●		●		●	●	○※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 5分の4超を、以下の基準に合うものにしてください。

- ・ R、YR、Y系：彩度 6.0 以下
- ・ その他の色相：彩度 1.0 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。

- ・ 無彩色：明度 0～10
- ・ その他の色相：明度 5.7 以下、彩度 1 以下
- ・ Y R系：明度 3.0 以下、彩度 2.5 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。