



計 画 書

中播都市計画地区計画の変更（姫路市決定）

都市計画飾磨拠点地区地区計画を次のように変更する。

名 称	飾磨拠点地区地区計画
位 置	姫路市飾磨区細江及び飾磨区恵美酒
面 積	約25.5ha
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>本地区は南部副核形成の一翼を担う地区として商業・業務、文化、情報、居住等の多様な都市機能を導入し、“臨海部の生活や産業の新しい展開のきっかけになる動きをはじめのまち”を目指す。</p> <p>このため、地区計画の策定により、工場跡地や鉄道跡地の大規模空閑地等の計画的な市街化の誘導及び地区施設の整備を進め、拠点地区にふさわしい都市景観の形成及び良好な市街地環境を形成・保持することを目標とする。</p>
	土地利用の方針 <p>当地区を地区の特性に応じて次の5つの地区に区分し、計画的なまちづくりをめざす。</p> <p>(1) 大規模商業施設地区 本地区の商業系の中心核として、大規模商業施設などの土地利用を図る。</p> <p>(2) 沿道商業地区 幹線街路にふさわしい沿道型の商業系施設の立地を図る。</p> <p>(3) 商業・業務地区 拠点地区にふさわしい生活利便施設などの立地を促進し、商業・業務施設地としての土地利用を図る。</p> <p>(4) コミュニティセンター地区 地区の中心核として、公共公益施設などを整備する。</p> <p>(5) 住宅地区 河川空間を取り込んで十分なオープンスペースと豊かな緑地を確保した良好な都市型住宅地としての土地利用を図る。</p>

<p>地区施設の整備の方針</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 大規模商業施設地区において、快適でゆとりある歩行者動線の確保を図るため緑道等を効果的に配置する。 ・ 快適でゆとりある都市空間の確保を図るため河川空間と一体となった緑道を整備する。 ・ 大規模商業施設地区において、特色ある地区環境を演出するまちかど広場等を効果的に配置する。
<p>区域の整備・開発及び保全に関する方針</p> <p>建築物等の整備の方針</p>	<p>拠点地区として、ふさわしい都市景観の形成及び良好な市街地環境の形成を図るため、次のような制限により建築物等の誘導を行う。</p> <p>(1) 大規模商業施設地区</p> <p>本地区の商業施設系の中心核としての施設整備を図るため、建築物の用途制限を行う。また、快適でゆとりある都市空間の形成のための壁面の位置の制限及び建築物等の形態・意匠の制限を定める。</p> <p>(2) 沿道商業地区</p> <p>商業系の地区としての環境形成を図るため、建築物等の用途の制限及び建築物の形態・意匠の制限を定める。</p> <p>(3) 商業・業務地区</p> <p>複合型商業・業務地区としての環境形成を図るため、建築物等の用途の制限を行う。また、大規模商業施設地区と一体的に快適でゆとりある都市空間の形成を図るため、壁面の位置の制限及び建築物等の形態・意匠の制限を定める。</p> <p>(4) コミュニティセンター地区</p> <p>中心核にふさわしい地区としての環境形成を図るため、建築物の用途の制限を行う。また、大規模商業施設地区と一体的に快適でゆとりある都市空間の形成を図るため、壁面の位置の制限及び建築物等の形態・意匠の制限を定める。</p> <p>(5) 住宅地区</p> <p>住宅地区にふさわしい快適でゆとりある環境形成を図るため、壁面の位置の制限、建築物の用途制限、建築物の敷地面積の最低限度、建築物の形態・意匠の制限及びかき又はさくの制限を定める。</p>

地 区 整 備 計 画	建 築 物 等 に 関 す る 事 項	地区の 細区分	大規模商業施設地区	商業・業務地区	沿道商業地区
		面積	約10.6ha	約3.3ha	約2.0ha
		建築物の 用途の制限	<p>次の各号に掲げるものは建築してはならない。</p> <p>(1) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの</p> <p>(2) 自動車教習所</p> <p>(3) 倉庫業を営む倉庫</p> <p>(4) 畜舎（ペットショップ、動物病院その他これらに類するものの動物保管施設を除く。）</p> <p>(5) 工場</p> <p>ただし、次の各号のいずれかに該当するものは除く。</p> <p>ア 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</p> <p>イ 自動車修理工場</p> <p>(6) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第5項に規定する性風俗関連特殊営業の用に供する建築物</p>	<p>次の各号に掲げるものは建築してはならない。</p> <p>(1) ホテル、旅館</p> <p>(2) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの</p> <p>(3) 自動車教習所</p> <p>(4) 倉庫業を営む倉庫</p> <p>(5) 畜舎（ペットショップ、動物病院その他これらに類するものの動物保管施設を除く。）</p> <p>(6) 工場</p> <p>ただし、次の各号のいずれかに該当するものは除く。</p> <p>ア 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</p> <p>イ 自動車修理工場</p> <p>(7) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第5項に規定する性風俗関連特殊営業の用に供する建築物</p>	

地区整備に関する事項

建築物等に関する事項

建築物の壁面の位置の制限

建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は、敷地面積が5,000㎡以上の場合は3.0m以上とし、敷地面積が2,000㎡以上の場合は1.0m以上とする。

ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物又は建築物の部分（以下「建築物等」という。）については、この限りでない。

(1) 次のいずれかに該当する建築物等

ア 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3.0m以下であるもの

イ 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

(2) 公衆便所、巡査派出所その他これらに類する公益上必要な建築物

(3) 地区計画決定時において現に存する建築物等（地区計画決定後に当該建築物について増築、改築、大規模な修繕又は大規模な模様替

建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は、敷地面積が2,000㎡以上の場合は1.0m以上とする。

ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物等については、この限りでない。

(1) 次のいずれかに該当する建築物等

ア 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3.0m以下であるもの

イ 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

(2) 地区計画決定時において現に存する建築物等（地区計画決定後に当該建築物について増築、改築、大規模な修繕又は大規模な模様替えをする場合における当該増築等をする部分を除く。）

(3) 地区計画決定時において現に建築、修繕又は模様替えの工事を行っている建築物等

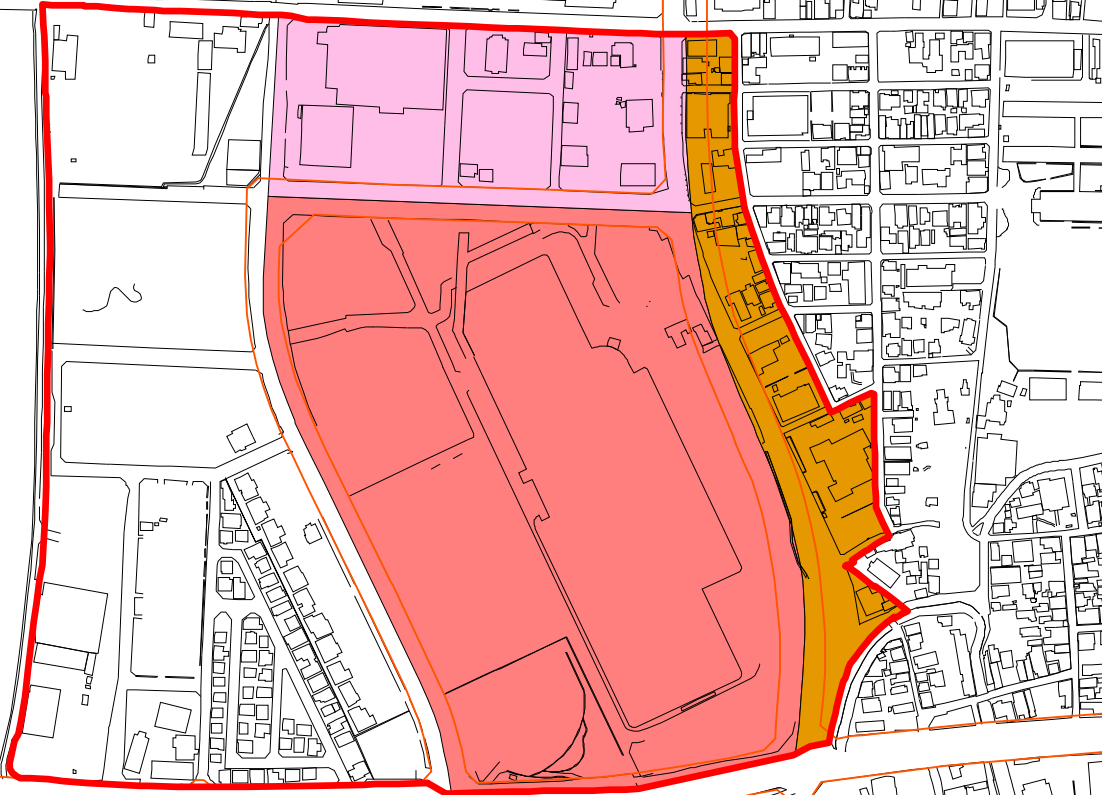
地区整備計画	建築物等に関する事項	<p>え（以下「増築等」という。）をする場合における当該増築等をする部分を除く。）</p> <p>(4) 地区計画決定時において現に建築、修繕又は模様替えの工事を行っている建築物等</p>		
	建築物等の形態又は意匠の制限	<p>広告物、立看板その他これらに類するものは、自己の用に供するもの又は管理用のものとする。</p>		

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



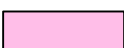
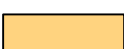


飾磨拠点地区地区計画

計画図



凡 例

地区計画区域	
大規模商業施設地区	
商業・業務地区	
沿道商業地区	

飾磨拠点地区地区計画の注意事項

飾磨拠点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	
大規模商業施設地区	●					●		○		要
商業・業務地区	●					●		○		要
沿道商業地区	●							○		要
地区整備計画 指定なし区域										不要※

●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。

※ 地区整備計画指定なし区域（計画図で色が塗られていない区域、姫路市 Web マップで地区計画の詳細区分が「一」となっている区域。）は届出不要です。