

計 画 書

中播都市計画地区計画の決定（姫路市決定）



都市計画城見台三丁目・城見台四丁目地区地区計画を次のように決定する。

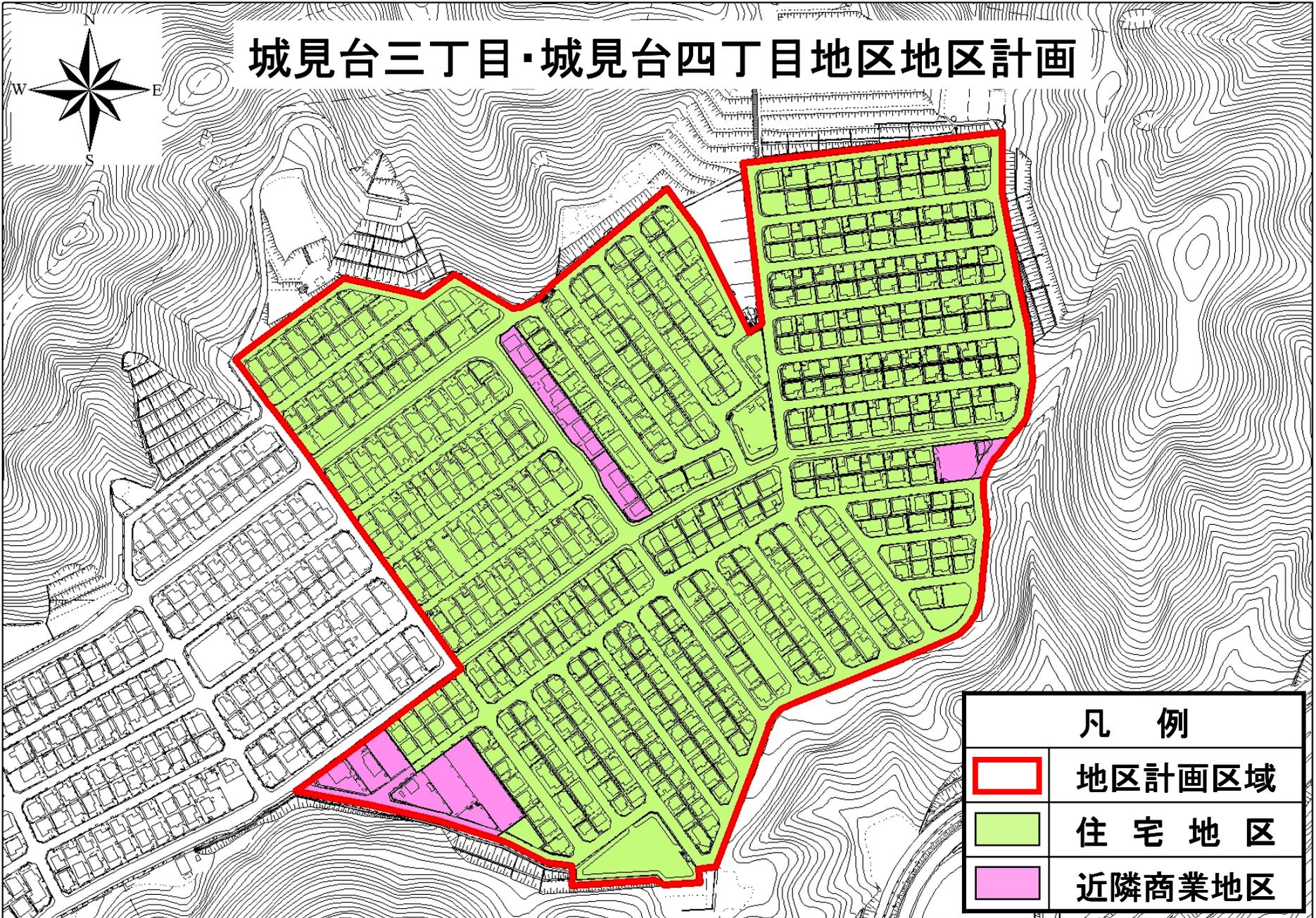
名 称	城見台三丁目・城見台四丁目地区地区計画
位 置	姫路市城見台三丁目、城見台四丁目
面 積	約 1 5. 6 ha
区 域 の 整 備 ・ 開 発 及 び 保 全 に 関 す る 方 針	<p>地区計画の目標</p> <p>本地区は、J R 姫路駅より北東へ約 5 k m、J R 野里駅より東へ約 2 k m に位置しており、これまで（旧）住宅地造成事業に関する法律に基づいて宅地開発が行われ、現在は戸建専用住宅を中心とした大規模な住宅団地が形成されている。</p> <p>本地区計画は、良好な住宅地としての住環境の維持・保全を行うほか、住宅地と調和した近隣商業地区の形成など、適切な土地利用を行うことにより、郊外住宅地としての市街地環境の形成を図ることを目標とする。</p>
	<p>土地利用の方針</p> <p>本地区を以下の 2 地区に区分し、適切な土地利用を図る。</p> <p>1 住宅地区</p> <p>戸建住宅を主体とした住環境の維持、保全を行い、良好な住宅市街地の形成を図る。</p> <p>2 近隣商業地区</p> <p>周辺地区の利用も考慮した生活利便施設の立地を誘導し、周辺環境と調和した生活空間の形成を図る。</p>
	<p>地区施設の整備方針</p> <p>整備された道路、水路及び公園など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>住宅地としての住環境の維持、保全を行い、良好な市街地を形成するため、建築物等の用途の制限、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、建築物等の壁面の位置の制限及び建築物等の形態又は意匠の制限を定める。</p>

	地区の 細区分	名 称	住宅地区	近隣商業地区
		面 積	約 1 4 . 7 ha	約 0 . 9 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> <p>1 一戸建ての専ら居住の用に供する住宅</p> <p>2 一戸建ての住宅で、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</p> <p>(1) 事務所（汚物運搬用自動車、危険物運搬用自動車その他これらに類する自動車で、建築基準法施行令第130条の3第1号の規定により国土交通大臣の指定するものための駐車施設を同一敷地内に設けて業務を運営するものを除く。）</p> <p>(2) 日用品の販売を主たる目的とする店舗</p> <p>(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</p> <p>(4) 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設</p> <p>(5) 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る。）</p> <p>(6) 保育所又は託児所</p> <p>(7) 老人デイサービスセンター</p> <p>3 事務所（城見台団地管理組合が建築するものに限る。）</p> <p>4 診療所（患者を入院させるための施設を除く。）</p> <p>5 巡査派出所、公衆電話所又は建築基準法施行令第130条の4に掲げるもの</p>	<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> <p>1 一戸建ての専ら居住の用に供する住宅</p> <p>2 一戸建ての住宅で、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</p> <p>(1) 事務所（汚物運搬用自動車、危険物運搬用自動車その他これらに類する自動車で、建築基準法施行令第130条の3第1号の規定により国土交通大臣の指定するものための駐車施設を同一敷地内に設けて業務を運営するものを除く。）</p> <p>(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</p> <p>(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</p> <p>(4) 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設</p> <p>(5) 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る。）</p> <p>3 事務所（城見台団地管理組合が建築するものに限る。）</p> <p>4 保育所又は託児所</p> <p>5 老人デイサービスセンター</p> <p>6 診療所（患者を入院させるための施設を除く。）</p> <p>7 巡査派出所、公衆電話所又は建築基準法施行令第130条の4に掲げるもの</p>

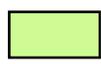
地 区 整 備 計 画	建 築 物 等 に 関 す る 事 項	建築物等の用途の制限	<p>6 主に地域的な共同活動の目的の用に供する集会所その他これに類するもの</p> <p>7 前各項の建築物に附属する自動車車庫及び物置その他これに類するもので、これらの床面積の合計が50㎡以下のもの</p>	<p>8 主に地域的な共同活動の目的の用に供する集会所その他これに類するもの</p> <p>9 前各項の建築物に附属する自動車車庫及び物置その他これに類するもので、これらの床面積の合計が50㎡以下のもの</p>
		容積率の最高限度	10分の15	10分の20
		建築物等の高さの最高限度	10m	
		建築物の敷地面積の最低限度	130㎡	180㎡
		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つては、当該隅切り部分がないものとみなし、道路境界線を延長した線とする。）までの距離は、1m以上とする。</p> <p>ただし、次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 建築物等の用途の制限で定める建築物に附属する自動車車庫及び物置その他これに類するもの</p>	
		建築物等の形態又は意匠の制限	<p>門扉は内開き構造又は引違い等とし、外開きの場合は開放時に敷地境界線を超えてはならない。</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」

城見台三丁目・城見台四丁目地区地区計画



凡 例

	地区計画区域
	住宅地区
	近隣商業地区

城見台三丁目・城見台四丁目地区地区計画の 注意事項

城見台三丁目・城見台四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	●	●		●		●	●	○		要
近隣商業地区	●			●		●	●	○		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。