

# 計 画 書

中播都市計画地区計画の決定（姫路市決定）



都市計画菅生台地区地区計画を次のように決定する。

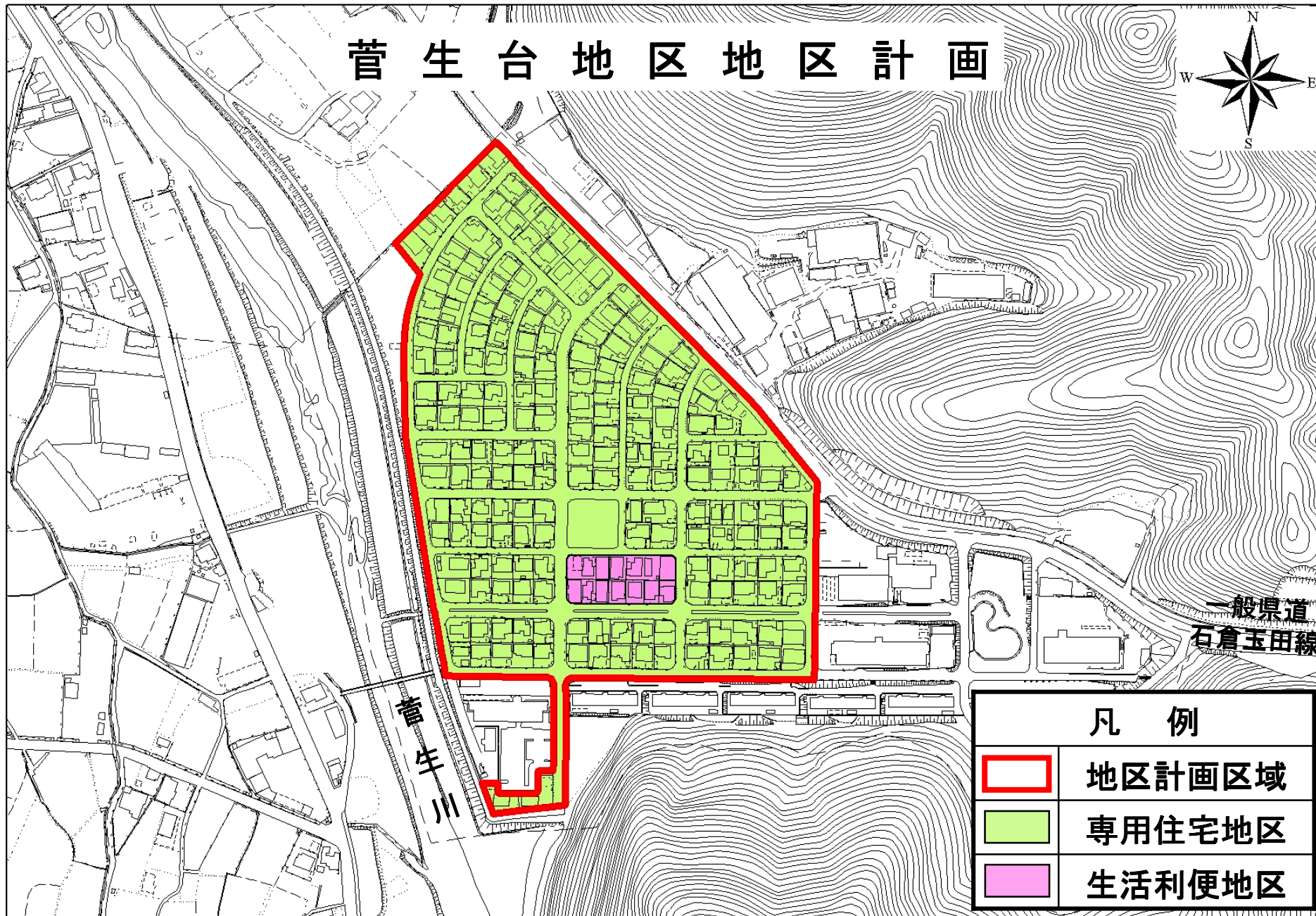
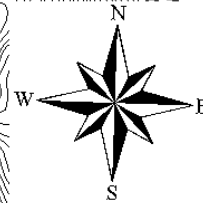
名 称	菅生台地区地区計画	
位 置	姫路市菅生台	
面 積	約6.8ha	
地区計画の目標	<p>本地区は、JR山陽本線姫路駅から北西約7kmに位置し、土地区画整理事業により宅地造成が行われ、35年が経過し、良好な住宅地として発展してきた地区である。また、近傍には大学をはじめとする教育施設が整備されており、本地区を含む周辺地域においては、学生と地域住民が共生した住環境にある。</p> <p>本地区計画は、市街化調整区域でありながら早くから基盤整備がなされてきた住宅地としての立地性をいかし、地区全体を郊外の低層住宅地としての潤いのある良好な住環境の形成を図ることを目標とする。</p>	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	<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 専用住宅地区 戸建専用住宅の立地により快適な街並みの形成を図ることを目標とする。</p> <p>2 生活利便地区 周辺地域の利用も考慮した利便施設の立地を誘導し、周辺住宅地と調和した生活空間の形成を図ることを目標とする。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>土地区画整理事業により整備された道路、公園等の機能が損なわれないよう維持、保全を図る。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>良好な低層住宅地を形成するため、建築物等の用途の制限、容積率の最高限度及び建築物等の高さの最高限度を定める。</p>

	地区の 細区分	名 称	専用住宅地区	生活利便地区
		面 積	約6.6ha	約0.2ha
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 一戸建の専ら居住の用に供する住宅</p> <p>2 一戸建の専ら居住の用に供する住宅で、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。</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</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あっては、その出力の合計が0.75kw以下のものに限る。）</p> <p>(6) 診療所（患者を入院させるための施設は除く。）</p> <p>3 専ら居住の用に供する共同住宅（1戸当りの床面積が20㎡以下を除く。なお、ベランダ、バルコニーは床面積に算入しないものとする。）</p> <p>4 専ら居住の用に供する長屋住宅（3以上の住戸を有する長屋住宅は除く。）</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 一戸建の専ら居住の用に供する住宅</p> <p>2 次の各号のいずれかに掲げる用途に供する一戸建の建築物で、その用途に供する床面積の合計が150㎡以下のもの。ただし、3階以上の部分をこれらの用途に供するものを除く。</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) 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0.75kw以下のものに限る。）</p> <p>(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0.75kw以下のものに限る。）</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>5  巡查派出所、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>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物置その他これに類するもので、床面積の合計が50㎡以下のもの。ただし、建築基準法施行令第130条の5に掲げるものは除く。</p>	<p>(6)  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>(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。）</p> <p>(8)  診療所（患者を入院させるための施設は除く。）</p> <p>3  保育所又は託児所</p> <p>4  巡查派出所、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>5  前3項に掲げる建築物で、住宅を兼ねるもの</p> <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物置その他これに類するもの。ただし、建築基準法施行令第130条の5に掲げるものは除く。</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	<p>建築物等の高さ及び各部分の高さは、次の各号に掲げる値以下としなければならない。</p> <p>(1)  高さ：10m</p> <p>(2)  各部分の高さ（北側斜線）</p> <p>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に1.25を乗じて得たものに5mを加えたもの</p>	建築物等の高さは、10m以下としなければならない。

「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」

# 菅生台地区地区計画



## 凡例

	地区計画区域
	専用住宅地区
	生活利便地区

## 菅生台地区地区計画の注意事項

菅生台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	
専用住宅地区	●	●					●			不要※
生活利便地区	●	○					●			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。

※ 「姫路市地区計画の区域内に建築物等の制限に関する条例」により全て制限されているため、届出の省略ができます。