



計 画 書

中播都市計画地区計画の変更（姫路市決定）

都市計画豊富団地地区計画を次のように変更する。

名 称	豊富団地地区計画
位 置	姫路市豊富町御蔭
面 積	約 22.7ha
地区計画の目標	<p>本地区は、JR姫路駅より北東へ約8kmに位置し、北部地域の活性化の拠点づくりを目指した市街化調整区域での大規模開発団地である。</p> <p>本地区計画は、周辺の山や川など緑豊かな自然環境との調和を図りながら、人々が住み、憩うことができる快適な戸建住宅を中心とした住環境を形成し、保全することと併せて、大規模施設の立地誘導を目標とする。</p>
区域の整備・開発及び保全に関する方針	<p>本地区では、適切な土地利用を図るため、地区を次の5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、快適なまちなみの形成を図る。</p> <p>②沿道住宅地区 地区内のパークロード（緑道）沿道では、住宅に加えて店舗、飲食店を許容し、周辺の住宅地と調和した連続性のあるまちなみの形成を図る。</p> <p>③便利施設地区 周辺地域の利用をも考慮した便利施設の立地を誘導し、周辺の住宅地と調和した生活空間の形成を図る。</p> <p>④大規模施設地区（A） 公共施設、相当規模の施設又は工場の立地を誘導する地区</p> <p>⑤大規模施設地区（B） 周辺の居住環境との調和に配慮し、工場等の立地を誘導する地区</p>
	<p>地区施設の整備の方針</p> <p>大規模開発により整備された道路、公園、緑地、調整池等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>適切な土地利用や良好な住環境の形成を図るため全地区において、建築物の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、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> <p>住宅地区、沿道住宅地区、便利施設地区においては、ゆとりある良好な住宅地としての住環境を保全するため、上記の制限に加えて容積率の最高限度と建築物等の高さの最高限度を定める。</p> <p>また、住宅地区においては、上記の制限に加えて建ぺい率の最高限度を定める。</p>

地区施設の 配置及び規模		緑地：面積約0.9ha：計画図表示のとおり				
地区の 細区分	住宅地区	沿道住宅地区	利便施設地区	大規模施設地区 (A)	大規模施設地区 (B)	
	面積	約13.2ha	約1.5ha	約0.4ha	約6.6ha	約1.0ha
地 区 整 備 計 画	建 築 物 等 に 関 す る 事 項	建築物の 用途の制限	建築物の 用途の制限	建築物の 用途の制限	建築物の 用途の制限	同左
		<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) 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>(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 使用する場合 にあっては、 その出力の合 計が0.75 kw以下のも のに限る。）</p> <p>3 一戸建の診療 所</p> <p>4 巡査派出所、 公衆電話所そ の他建築基準法 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 一戸建の専ら 居住の用に供す る住宅</p> <p>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) 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>(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 使用する場合 にあっては、 その出力の合 計が0.75 kw以下のも のに限る。）</p> <p>(3) 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 で国土交通大 臣の指定する</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1,00 0㎡未満のもの</p> <p>(1) 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>(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 使用する場合 にあっては、 その出力の合 計が0.75 kw以下のも のに限る。）</p> <p>(3) 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</p>	<p>建築してはなら ない建築物は、次 に掲げるものとす る。</p> <p>1 建築基準法別 表第二（ぬ）に 掲げるもの ただし、危険 物の貯蔵又は処 理に供する用途 地域は準住居地 域とする。</p> <p>2 ホテル又は旅 館</p> <p>3 キャバレー、 料理店、ナイト クラブ、ダンス ホールその他こ れらに類するも の</p> <p>4 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>5 15㎡を超え る畜舎</p> <p>6 次の各号に掲 げる用途に供す る建築物で、そ の用途に供する 床面積の合計が 1,000㎡以 上のもの</p> <p>(1) 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</p> <p>(2) 物品販売業</p>	

<p>5 前各項の建築物に付属するもの。 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>	<p>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>3 一戸建の診療所</p> <p>4 巡査派出所、公衆電話所その他建築基準法施行令第130条の4に掲げるもの</p> <p>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</p> <p>6 自治会活動の目的の用に供するための公民館、集会所その他これらに類する施設</p> <p>7 次の各号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200㎡以下のもの</p> <p>(1) 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>(2) 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</p>	<p>除く)</p> <p>(4) 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>(5) 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は、その出力の合計が0.75kw以下のものに限る。）</p> <p>(6) 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は、その出力の合計が0.75kw以下のものに限る。）</p> <p>(7) 物品販売業を営む店舗（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</p>	<p>を営む店舗又は飲食店</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> <p>8 カラオケボックスその他これに類するもの</p>
--	---	--	--

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。）

(3) 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。）

(4) 物品販売業を営む店舗（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項に規定する風俗関連特殊営業の用に供する建築物は除く。）又は飲食店

8 前項の建築物で住宅を兼ねるもの

9 前各項の建築物に付属するもの

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。

営業の用に供する建築物は除く。）

又は飲食店

3 前項の建築物で住宅を兼ねるもの

4 診療所

5 巡査派出所、公衆電話所その他建築基準法施行令第130条の4に掲げるもの

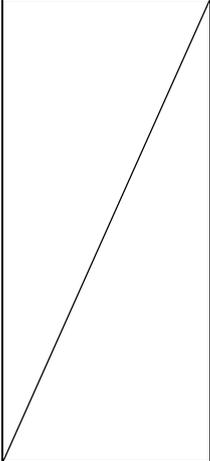
6 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの

7 自治会活動の目的の用に供するための公民館、集会所その他これらに類する施設

8 前各項の建築物に付属するもの

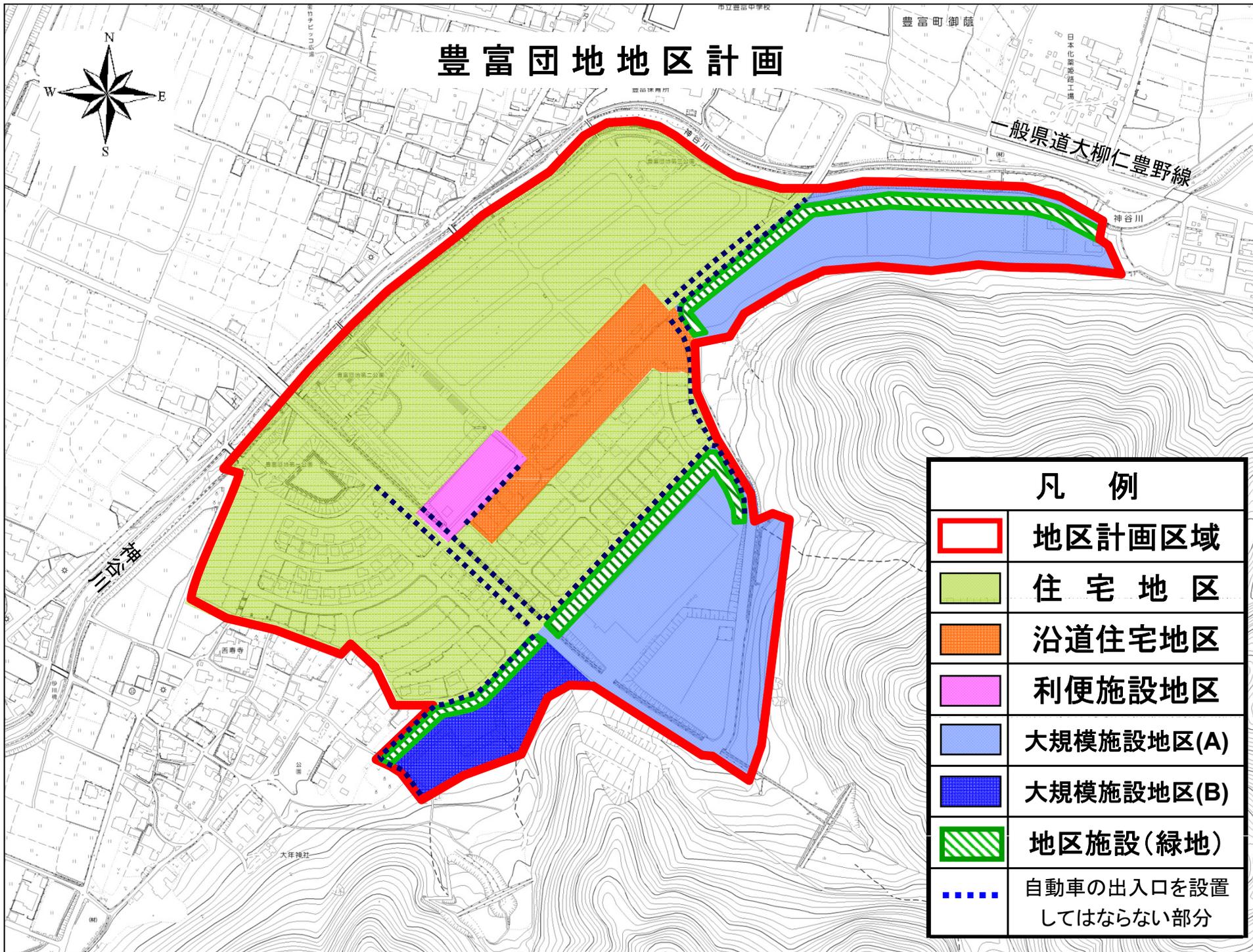
ただし、建築基準法施行令第130条の5に掲げるものは除く。

容積率の 最高限度	10分の10	10分の15	同左		
建ぺい率の 最高限度	10分の5 ただし、建築基準法第53条第3項第2号に該当する建築物にあっては、10分の6とする。				
建築物の 敷地面積の 最低限度	180㎡	同左	400㎡	3000㎡	同左
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までの距離は、1m以上離さなければならない。</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) 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</p> <p>(2) 物置その他これに類する用途（自動車車庫を除く。）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> <p>(3) 自動車車庫で、軒の高さが2.3m以下であるもの</p>	同左	同左	<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までの距離は、2m以上離さなければならない。</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) 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</p> <p>(2) 物置その他これに類する用途（自動車車庫を除く。）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> <p>(3) 自動車車庫で、軒の高さが2.3m以下であるもの</p>	同左

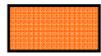
<p>建築物等の高さの最高限度</p>	<p>建築物の高さ及び各部分の高さは、次の各号に掲げる値以下としなければならない。</p> <p>(1)高さ：10m</p> <p>(2)各部分の高さ (北側斜線)</p> <p>当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに5mを加えたもの</p>	<p>建築物の高さは、12m以下としなければならない。</p>		<p>建築物の高さは、12m以下としなければならない。</p>						
<p>建築物等の形態又は意匠の制限</p>	<p>(1) 計画図に示す道路に面して自動車の出入口を設置してはならない。</p>					<p>(2) 広告物、立看板その他これらに類するもので、表示面積の合計が1㎡を超え、かつ、高さが3mを超えるものは設置してはならない。また、建築物の壁面、屋根等高さ3mを越える部分に設置してはならない。(自己の用に供するものに限る)</p>	<p>(2) 広告物、立看板その他これらに類するもので、表示面積の合計が10㎡を超え、かつ、高さが5mを超えるものは設置してはならない。また、建築物の壁面、屋根等高さ5mを越える部分に設置してはならない。(自己の用に供するものに限る。)</p>	<p>(2) 広告物、立看板その他これらに類するもので、表示面積の合計が20㎡を超えるものは、設置してはならない。また、建築物の屋根に設置してはならない。(自己の用に供するものに限る)</p>	<p>(2) 建築物の外壁材については、ALC版以上のもので不燃化を図る。</p> <p>(3) 広告物、立看板その他これらに類するもので、表示面積の合計が20㎡を超えるものは設置してはならない。また、建築物の屋根に設置してはならない。(自己の用に供するものに限る。)</p>	<p>同左</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」

豊富団地地区計画



凡例

	地区計画区域
	住宅地区
	沿道住宅地区
	利便施設地区
	大規模施設地区(A)
	大規模施設地区(B)
	地区施設(緑地)
	自動車の出入口を設置してはならない部分

豊富団地地区計画の注意事項

豊富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	
住宅地区	●	●	●	●		●	●	○		要
沿道住宅地区	●	●		●		●	●	○		要
利便施設地区	●	●		●		●	●	○		要
大規模施設地区 (A)	●※			●		●		○		要
大規模施設地区 (B)	●※			●		●	●	○		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。

※ 建築基準法の改正（平成 29 年 5 月 12 日公布、平成 30 年 4 月 1 日施行）に伴い、計画書において項ずれが生じるため、次のとおり読み替えるものとします。

1 建築基準法別表第二 (ぬ) 項に掲げるもの



1 建築基準法別表第二 (る) 項に掲げるもの