

姫路市立地適正化計画

— 都市機能誘導区域・居住誘導区域の概要 —

立地適正化計画とは、都市全体の観点から作成する、居住機能や医療・商業等の都市機能の立地、公共交通の充実に関する包括的なマスタープランです。

このパンフレットは、姫路市立地適正化計画で定める都市機能誘導区域や居住誘導区域、届出について、まとめた資料です。



姫路市

各誘導区域等について

立地適正化計画区域

立地適正化計画の区域は、都市全体を見渡す観点から都市計画区域全体とし、市街化区域内に居住誘導区域を設定し、居住誘導区域内に都市機能誘導区域を設定しています。

※合併前の姫路市及び香寺町の全域が中播都市計画区域に入っており、家島町、夢前町、安富町の全域は都市計画区域外です。

都市機能誘導区域

都市機能誘導区域とは、公共交通を使いながら徒歩や自転車で容易に回遊することが可能で、医療施設、商業施設など都市機能の増進に著しく寄与する施設(都市機能増進施設)を誘導すべき区域のことをいいます。

都市機能増進施設

医療施設や商業施設などの市民生活のために必要な施設で、将来人口が減少し都市機能が低下したとしても、市民の生活利便性を維持するため、各都市機能誘導区域内には必ず確保しておく一定規模以上の施設です。

居住誘導区域

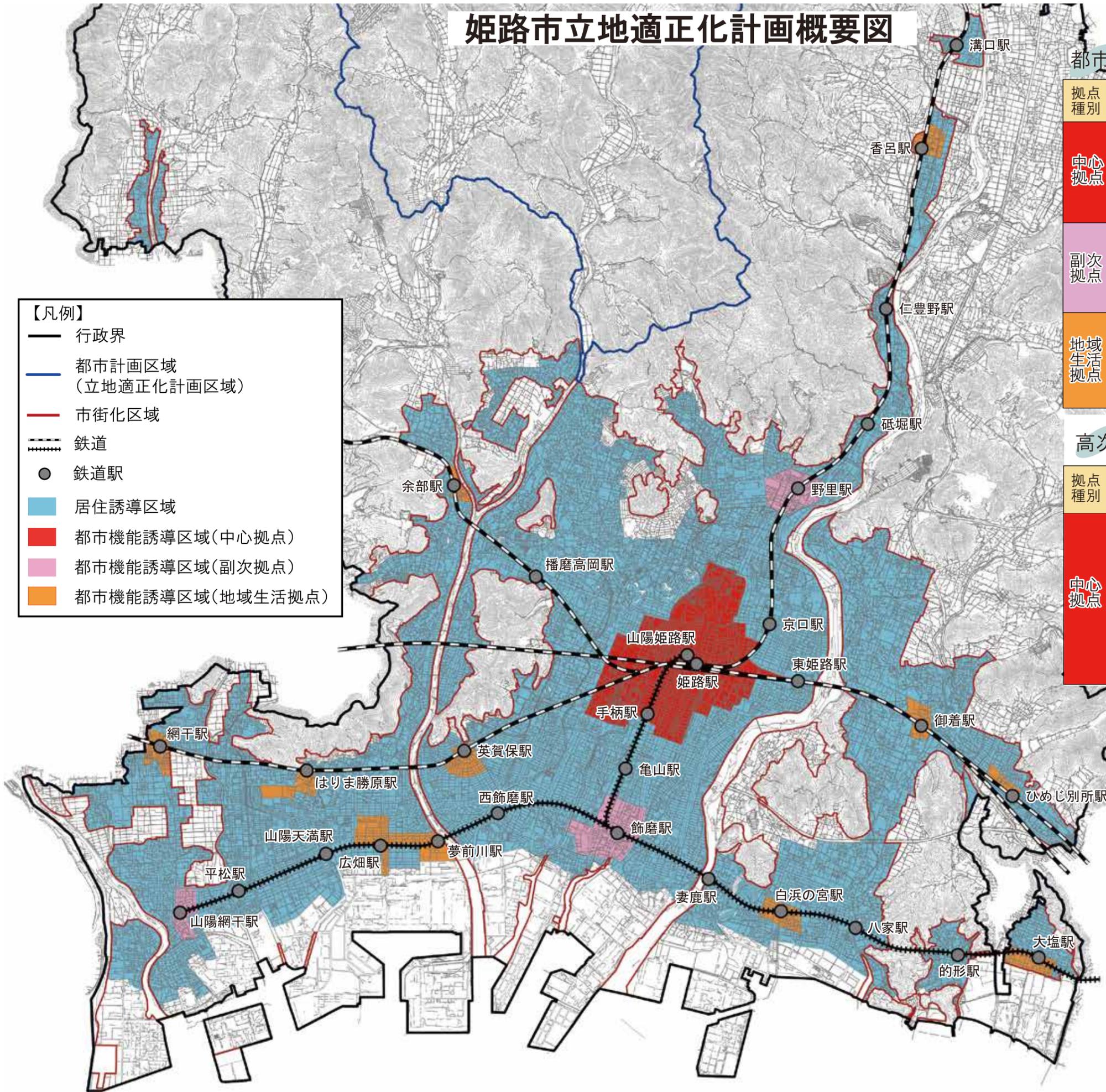
居住誘導区域とは、人口減少の中にあっても一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活利便性や地域コミュニティが持続的に確保されるように、都市の居住者の居住を誘導すべき区域のことをいいます。

その他区域

本計画では、居住誘導区域内で準都市機能誘導区域(生活拠点:比較的公共交通アクセス性が確保され、隣接市町も含めた市街化調整区域の中心となっている区域)や居住誘導区域外で産業促進区域(都市の産業促進に資する臨海部の区域)、居住環境保護区域(現在の居住環境を保護・維持していく区域)を市独自で定めています。

姫路市立地適正化計画概要図

- 【凡例】
- 行政界
 - 都市計画区域
(立地適正化計画区域)
 - 市街化区域
 - 鉄道
 - 鉄道駅
 - 居住誘導区域
 - 都市機能誘導区域(中心拠点)
 - 都市機能誘導区域(副次拠点)
 - 都市機能誘導区域(地域生活拠点)



都市機能増進施設

拠点種別	商業機能	医療機能	金融機能
中心拠点	①百貨店 ②総合スーパー ③各種食料品小売業 ①～③のうち商業床面積が10,000㎡を超える店舗	病院	①銀行 ②信用金庫 ③労働金庫 ④商工組合中央金庫
副次拠点	①総合スーパー ②各種食料品小売業 ①、②のうち商業床面積が1,000㎡を超える店舗	①病院 ②内科、又は外科を診療科目とする診療所	①銀行 ②信用金庫
地域生活拠点	①総合スーパー ②各種食料品小売業 ①、②のうち商業床面積が500㎡を超える店舗	同上	①銀行 ②信用金庫 ③JAバンク ④郵便局

高次都市機能増進施設

拠点種別	医療機能	教育機能
中心拠点	3次医療提供病院	①医療・福祉系専門学校 ②高校
	文化・芸術機能	防災機能
	文化交流施設	広域防災施設

令和3年10月1日より、土砂災害特別警戒区域と急傾斜地崩壊危険区域(対策済の箇所を除く)は居住誘導区域外となっています。また、今後新たに指定される土砂災害特別警戒区域と急傾斜地崩壊危険区域(対策済の箇所を除く)についても居住誘導区域外となるため、最新の情報は兵庫県CGハザードマップ及び中播磨県民センター姫路土木事務所にてご確認ください。

姫路市のホームページで
詳細な区域を確認できます。

※都市機能誘導区域は、
居住誘導区域と重複しています。

届出早見表

都市機能誘導区域に関する届出早見表

○:届出必要
×:届出不要

立地場所 建築物の用途		都市機能誘導区域内			都市機能誘導区域外
		中心拠点	副次拠点	地域生活拠点	
商業施設	商業床面積 10,000㎡超	×	×	×	○
	商業床面積 1,000㎡超	○	×	×	○
	商業床面積 500㎡超	○	○	×	○
	商業床面積 500㎡以下	×	×	×	×
医療施設	3次医療 提供病院	×	○	○	○
	病院	×	×	×	○
	内科又は外科の診療 科目を有する診療所	○	×	×	○
	上記以外の 診療所	×	×	×	×
金融施設	銀行	×	×	×	○
	信用金庫	×	×	×	○
	労働金庫	×	○	○	○
	商工組合 中央金庫	×	○	○	○
	JAバンク	○	○	×	○
	郵便局	○	○	×	○
	上記以外の 金融施設	×	×	×	×
教育施設	医療・福祉系 専門学校	×	○	○	○
	高校 (生徒数定員1,000人程度)	×	○	○	○
文化交流施設		×	○	○	○
広域防災施設		×	○	○	○
上記以外の建築物		×	×	×	×

居住誘導区域に関する届出早見表

建築物の用途 行為 規模		住宅				住宅 以外
		開発行為		開発行為以外		
		3戸以上	3戸未満		3戸以上	
立地場所	3戸以上		開発規模 1,000㎡以上	開発規模 1,000㎡未満		3戸以上
居住誘導区域内	×	×	×	×	×	×
居住誘導区域外	○	○	×	○	×	×

届出について

立地適正化計画で定める「都市機能誘導区域」の内側や外側で行う都市機能増進施設を建築するための開発行為や建築行為等、「居住誘導区域」の外側で行う一定規模以上の住宅を建築するための開発行為や建築行為等をする場合、届出が必要になります。

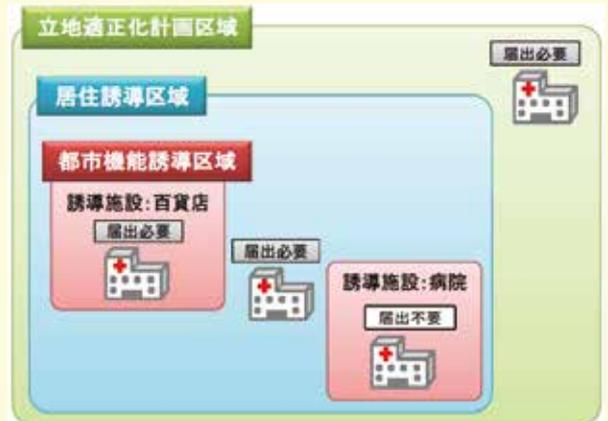
都市機能誘導区域内外における届出が必要となる行為

【届出の対象となる行為(開発行為)】

- 都市機能増進施設を有する建築物の建築目的の開発行為

【届出の対象となる行為(開発行為以外)】

- 都市機能増進施設を有する建築物を新築する行為
- 建築物を改築し、都市機能増進施設を有する建築物とする行為
- 建築物の用途を変更し、都市機能増進施設を有する建築物とする行為



居住誘導区域外における届出が必要となる行為

【届出の対象となる行為(開発行為)】

- 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為



- 1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為でその規模が1,000㎡以上のもの



【届出の対象となる行為(建築等行為)】

- 3戸以上の住宅を新築する行為



- 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して3戸以上の住宅とする場合

※届出の様式は、市のホームページでダウンロードできます。

このパンフレットの内容についてのお問い合わせ

姫路市役所

都市局 まちづくり部 都市計画課

TEL 079-221-2534 FAX 079-221-2757

ホームページ

姫路市 立地適正化計画

検索

E-mail tkeikaku@city.himeji.lg.jp