

中播都市計画（土師・南山地区） 地区整備計画

地区整備計画の区域面積		約79.4ha												
地区施設の配置及び規模		道路	幅員4m 総延長 約 230m 幅員6m 総延長 約1,880m											
		緑地	幅員8m 総延長 約 550m											
地区の細区分		名称	A 沿道業務地区		B 業務地区		C 低層住宅地区		D 中層住宅地区		E 住宅地区（1）		F 住宅地区（2）	
		面積	19.8ha		6.5ha		11.6ha		19.6ha		14.7ha		7.2ha	
地区整備計画	建築物等に關する事項	建築物等の用途の制限	<p>当地区に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 流通業務市街地の整備に関する法律第5条第1項第1号から第11号（第2号、第6号、第9号は除く。）に掲げるもの</p> <p>2 下記にかかる事業を営む工場（業種については日本標準産業分類による業種とする。） 生産用機械器具製造業、業務用機械器具製造業、電子部品・デバイス・電子回路製造業、電気機械器具製造業、情報通信機械器具製造業、その他の製造業（ただし、時計・同部分品製造業に限る。）</p> <p>3 下記にかかる事業を営む工場（業種については日本標準産業分類による業種とする。） 食料品製造業（ただし、動植物油脂製造業は除く。）、飲料・たばこ・飼料製造業（ただし、飼料・有機質肥料製造業は除く。）、なめし革・同製品・毛皮製造業（ただし、なめし革製造業は除く。）</p> <p>4 事務所</p> <p>5 自動車車庫の用途に供する工作物、自動車車庫</p> <p>6 建築基準法別表第二（イ）項第9号に掲げるもの</p> <p>7 建築基準法別表第二（ハ）項第5号に掲げる建築物の用途に供するもの（風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項に規定する風俗営業、同条第6項に規定する店舗型性風俗特殊営業、同条第9項に規定する店舗型電話異性紹介営業又は同条第11項に規定する接客業務受託営業の用途に供するものは除く。）</p> <p>8 前各項の建築物に付属するもの</p>		<p>当地区に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 流通業務市街地の整備に関する法律第5条第1項第3号から第11号（第4号、第6号、第9号は除く。）に掲げるもの</p> <p>2 下記にかかる事業を営む工場（業種については日本標準産業分類による業種とする。） 生産用機械器具製造業、業務用機械器具製造業、電子部品・デバイス・電子回路製造業、電気機械器具製造業、情報通信機械器具製造業、その他の製造業（ただし、時計・同部分品製造業に限る。）</p> <p>3 下記にかかる事業を営む工場（業種については日本標準産業分類による業種とする。） 食料品製造業（ただし、動植物油脂製造業は除く。）、飲料・たばこ・飼料製造業（ただし、飼料・有機質肥料製造業は除く。）、なめし革・同製品・毛皮製造業（ただし、なめし革製造業は除く。）</p> <p>4 事務所及び建築基準法別表第二（イ）項第3号に掲げるもの</p> <p>5 自動車車庫の用途に供する工作物、自動車車庫</p> <p>6 建築基準法別表第二（イ）項第9号に掲げるもの</p> <p>7 建築基準法別表第二（ハ）項第5号に掲げる建築物の用途に供するもの（風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項に規定する風俗営業、同条第6項に規定する店舗型性風俗特殊営業、同条第9項に規定する店舗型電話異性紹介営業又は同条第11項に規定する接客業務受託営業の用途に供するものは除く。）</p> <p>8 前各項の建築物に付属するもの</p>		<p>次に掲げる用途の建築物は建築してはならない。</p> <p>1 事務所</p> <p>2 建築基準法別表第二（ハ）項第5号に掲げる建築物の用途に供するもの</p> <p>3 倉庫（床面積の合計が100㎡を超えるもの）</p> <p>4 兼用住宅（建築基準法別表第二（イ）項第2号に掲げるものは除く。）</p>		<p>次に掲げる用途の建築物は建築してはならない。</p> <p>1 山陽自動車道道路境界から25m以内の区域（①ゾーン）及び50m以内の区域（②ゾーン）において、3階以上の部分を居住の用途に供する建築物</p>		<p>次に掲げる用途の建築物は建築してはならない。</p> <p>1 建築基準法別表第二（ニ）項第3号から第5号に掲げるもの</p>			
		建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度					10/10							
		建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度					5/10							
		建築物の敷地面積の最低限度	500㎡ ただし、土地区画整理法（昭和29年法律119号）第98条の規定による仮換地の指定又は同法第103条の規定による換地処分により、500㎡未満となる敷地で、都市環境に支障がないと認められるものについては、この限りでない。		300㎡ ただし、土地区画整理法（昭和29年法律119号）第98条の規定による仮換地の指定又は同法第103条の規定による換地処分により、300㎡未満となる敷地で、都市環境に支障がないと認められるものについては、この限りでない。		200㎡ ただし、土地区画整理法（昭和29年法律119号）第98条の規定による仮換地の指定又は同法第103条の規定による換地処分により、200㎡未満となる敷地で、周辺の住環境に支障がないと認められるものについては、この限りでない。							
		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（道路境界線における隅切部分を除く。）までの距離は2m以上とする。</p> <p>ただし、外壁の後退距離（地区施設である緑地に面する部分を除く。）の限度に満たない距離にある建築物の部分が次の各号の一に該当する場合はこの限りでない。</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) 物置その他これ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</p> <p>(3) 壁を有しない自動車車庫及び自転車置場で軒の高さが2.3m以下であるもの</p>		<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（道路境界線における隅切部分を除く。）までの距離は1m以上とする。</p> <p>ただし、外壁の後退距離の限度に満たない距離にある建築物の部分が次の各号の一に該当する場合はこの限りでない。</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) 物置その他これ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</p> <p>(3) 壁を有しない自動車車庫及び自転車置場で軒の高さが2.3m以下であるもの</p>									
		建築物等の高さの最高限度					10m		15m		15m		15m	
		建築物等の形態又は意匠の制限	<p>(1) 建築物の屋上には、広告物を設置してはならない。</p> <p>(2) 景観の形成等に関する兵庫県条例第2条第（4）号に該当する建築物については、同条例第22条第1項の大規模建築物指導基準によるものとする。</p>											
		かき又はさくの構造の制限	<p>(1) 道路に面する側のかき又はさくを設置する場合は次の各号に掲げるものとする。（門柱にあってはこの限りでない。）</p> <p>(ア) 生垣</p> <p>(イ) 1.6m以下の透視可能なフェンス等とし、内側に植栽帯を設けたもの</p>				<p>(1) 道路に面する側のかき又はさくを設置する場合は次の各号に掲げるものとする。（門柱にあってはこの限りでない。）</p> <p>(ア) 生垣</p> <p>(イ) 敷地地盤面より1.6m以下のフェンス等とし、内側に植栽帯を設けたもの</p> <p>(ウ) 敷地地盤面より1.6m以下の塀とし、補強コンクリートブロック造等（モルタル、しっくい等で表面仕上げのものを除く。）以外のもので内側に植栽帯を設けたもの</p>		<p>(1) 道路に面する側のかき又はさくを設置する場合は次の各号に掲げるものとする。（門柱にあってはこの限りでない。）</p> <p>(ア) 生垣又はフェンス</p> <p>(イ) 補強コンクリートブロック造等（モルタル、しっくい等で表面仕上げのものを除く。）以外の塀</p>					
					ただし、市長が本地区内における土地の利用状況に照らして、適正な都市機能と健全な都市環境を害するおそれがないと認めて許可した場合には、この限りでない。									