

平成22年度上期姫路地区建築等行政連絡協議会次第

日 時：平成22年8月5日（木） 13:30～

場 所：兵庫県姫路総合庁舎 福利センター3階 A会議室

1. 開会挨拶

2. 連絡報告事項

(1) 兵庫県中播磨県民局姫路土木事務所

i 建築士法の改正について

(2) 姫路市

①都市計画課

i 野里街道歴史的町並み景観形成地区の指定について（お知らせ）

②開発指導課

i 「市街化調整区域における許可申請マニュアル」の配布について

③建築指導課

i 資料配付

平成22年度建築指導課の概要

中間検査の見直しについて

(3) (社) 兵庫県建築士会姫路支部

(4) (社) 兵庫県建築士事務所協会姫路支部

i 当協会の新設業務について

(5) (社) 兵庫県建設業協会姫路支部

(6) (社) 兵庫県宅地建物取引業協会姫路支部

i 創立50周年記念誌について

(7) (社) 全日本不動産協会姫路支部

3. 情報交換・その他

4. 次回会議予定・当番等

(1) 平成22年度下期当番事務所：社団法人兵庫県建築士会姫路支部

(2) 開催日時：平成 年 月 日

開催場所：

景観計画

「野里街道歴史的町並み景観形成地区」の指定



景観計画において野里街道地区を歴史的町並み景観形成地区として指定し、景観形成基準を定め、全ての規模の建築物・工作物等に届出を義務付けます。

姫路地区建築等行政連絡会議 平成22年8月5日



【姫路市都市景観条例】

昭和62年に自主条例として施行。大規模建築物等や都市景観形成地区の規制・届出制度を設けていたが強制力を持たないという問題があった。景観計画の策定に伴い、一部を法に基づく条例に改正。

【景観計画】

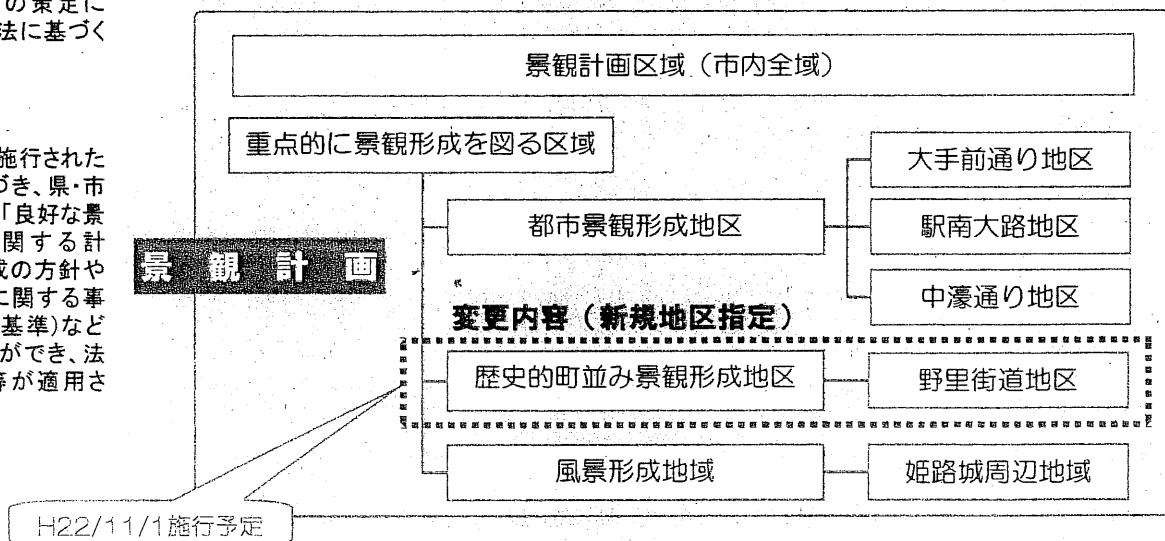
平成16年に施行された景観法に基づき、県・市等が策定する「良好な景観の形成に関する計画」。景観形成の方針や行為の制限に関する事項(景観形成基準)などを定めることができ、法による罰則等が適用される。

I. 景観計画による規制誘導

姫路市では、姫路市都市景観条例(S62施行)による規制を継承した「姫路市景観計画」を平成19年に策定し、景観法(H16施行)に基づく届出制度や罰則規定により、強制力を持った規制を行っています。

姫路市景観計画は、市内全域を景観計画区域とし大規模な建築物等について基準を設けるとともに、重点的に景観の形成を図る区域として、都市景観形成地区(3地区)と風景形成地域(1地域)を指定し、地区の特性と目標に沿った基準を定めています。

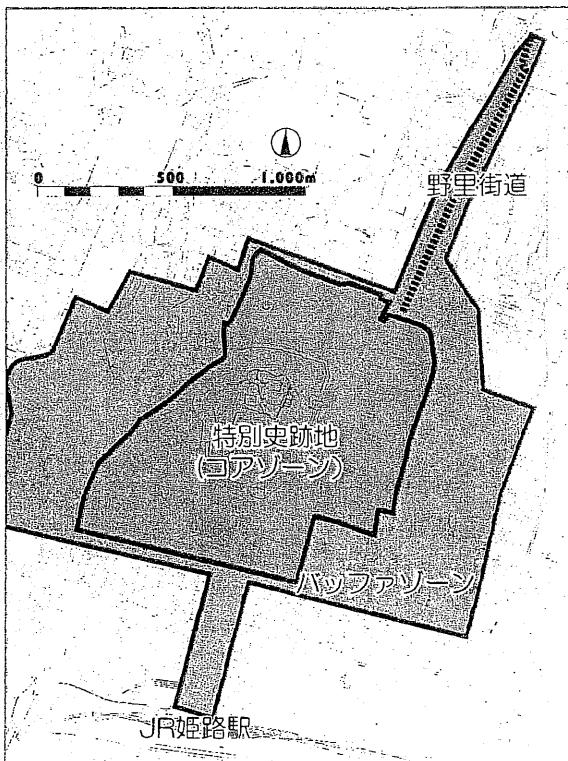
II. 歴史的町並み景観形成地区(野里街道地区)を新たに指定



姫路城北東に位置する野里街道の周辺は、町家等の歴史的な建造物が多数残る地区で、世界遺産バッファゾーン(緩衝地帯)の一部として登録されており、城と調和した景観の保存と形成が求められています。

そこで、姫路市景観計画の変更により、重点的に景観形成を図る区域として「歴史的町並み景観形成地区」を追加し、「野里街道地区(約1.2km)」を指定します。

景観計画の変更は今年の11月1日を予定しており、以降は、建築物の色彩や意匠等についての基準(景観形成基準)が設けられ、届出の対象規模が拡大されます。



姫路市

III. 野里街道地区の概要

① 野里街道地区の区域

世界遺産バッファゾーンの区域内で、野里街道（姫路市道城北99号線）及び野里街道の道路境界から20mまでの敷地又は空地が区域となります。

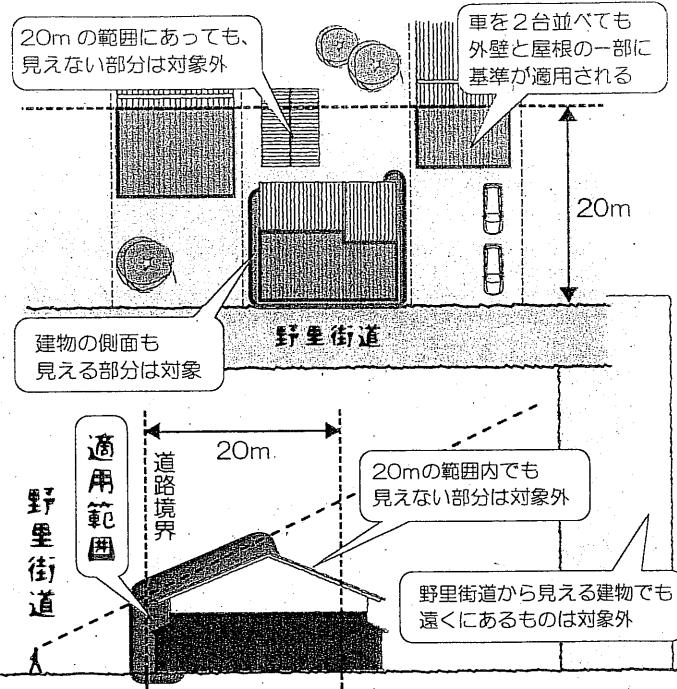
※ただし、区域内であっても野里街道から視認できない部分については基準が適用されません。

② 野里街道地区の届出対象

野里街道地区で、建築物や工作物の新築、新設、増築、改築、移転、外観を変更することとなる大規模な修繕及び模様替え、色彩の変更を行う場合は、その規模に関わらず、事前の届出が必要になります。

③ 野里街道の景観形成基準

項目		守るべき基準
一般基準		<ul style="list-style-type: none"> ・世界遺産の城下町にふさわしい規模、位置、意匠及び色彩とするよう努め、歴史的な町並みと調和のとれたものとする。
位置		<ul style="list-style-type: none"> ・通りに面する壁面の位置は、歴史的な町並みの連続性に配慮する。やむを得ず通りに面して庭や駐車場等のオープンスペースを設ける場合は、歴史的な町並みとの調和や連続性に配慮する。
規模	高さ	<ul style="list-style-type: none"> ・野里街道に面した建物は、原則として2階以下とする。やむを得ず3階以上とする場合は、3階以上の壁面を野里街道の道路境界から5m以上後退させる。
建築物	形態・意匠	<ul style="list-style-type: none"> ・歴史的な町並みとの調和を図る。 ・建物の分棟、壁面の分節化等の工夫により長大壁面となることを避け、突出感や圧迫感を軽減する。
	屋根・庇	<ul style="list-style-type: none"> ・伝統的な周囲の建物に合わせた向き、勾配とするよう努める。 ・黒又は灰色もしくはこれに近い色彩とする。
	外壁	<ul style="list-style-type: none"> ・基調となる色彩は、無彩色又は茶色系統の色彩とする。 ・野里街道に面する外壁のみならず、他の外壁も一体的な意匠とするよう努める。
	建具	<ul style="list-style-type: none"> ・色彩は、無彩色又は茶色系統の色彩とし、外壁と調和したものとする。ただし、ベンガラ等の伝統的な町家の色彩を用いる場合を除く。
	建築設備等	<ul style="list-style-type: none"> ・野里街道から見える位置には、原則として設置しない。やむを得ず見える位置に設置する場合は、覆い措置を講ずるか、形態・材料・色調を工夫し、目立たないよう配慮する。
	屋外階段	<ul style="list-style-type: none"> ・野里街道から見える位置には、原則として設置しない。やむを得ず見える位置に設置する場合は、歴史的な町並みに違和感を与えないよう工夫する。
その他	照明等	<ul style="list-style-type: none"> ・過剰な光源を使用せず、光源の色彩や点滅がけばけばしくならないよう配慮する。
	外構 (門・柵・塀等)	<ul style="list-style-type: none"> ・歴史的な町並みに調和する規模・形態・意匠とする。
	日除けテント等	<ul style="list-style-type: none"> ・下屋・庇などを基本とし、日除けテント等はできるだけ設置しない。やむを得ず設置する場合は、歴史的な町並みに違和感を与えない形態・意匠・色彩とする。
工作物	意匠	<ul style="list-style-type: none"> ・周囲に与える突出感、違和感を軽減する意匠とする。 ・基調となる色彩は、無彩色又は茶系色とする。
自動販売機	位置	<ul style="list-style-type: none"> ・複数機設置する場合は、乱雑とならないよう配置する。
	意匠	<ul style="list-style-type: none"> ・企業名・商品名等広告面を極力控えるなど周辺景観との調和に配慮する。
	色彩	<ul style="list-style-type: none"> ・基調となる色彩は、灰色又は薄い茶色系統とし、歴史的な町並みとの調和に配慮する。
空き地等		<ul style="list-style-type: none"> ・空き地や暫定利用の土地の外周は、通りの景観に調和するような修景に努める。



【問い合わせ先】

姫路市都市局まちづくり推進部都市計画課（都市景観指導室）

〒670-8501 姫路市安田四丁目1番地（市役所本庁舎5階）

電話番号 221-2541 Fax番号 221-2757

アドレス名 keikan-oubo@city.himeji.hyogo.jp

【建築指導課の概要】職員 22名（内兼務 1名）

◎課長（電話 221-2545）

・審査、監察担当（5名）（電話 221-2546）

建築確認申請等の審査・検査に係る事務、住宅金融支援機構が行う災害関連融資に
係る工事審査事務、建築物の違反の調査・是正及び防止パトロールに関する事務

・構造、耐震担当（3名）（電話 221-2547）

構造計算の審査・検査、中間検査、コンクリート・鉄骨施工計画・実施報告の受理、
地耐力・地盤等の調査・整備、構造計算再計算、耐震改修促進事業に関する事務、簡易
耐震診断に関する事務

・管理担当（2名）（電話 221-2544）

建築確認等の受付・交付、民間確認検査機関の書類受付整理、諸証明の交付、駐車施
設附置条例に関する事務、建築概要書の閲覧事務、建築審査会に係る事務

・道路担当（3名）（電話 221-2579）

道路の指定に係る事務、規則の制定改廃に関する事務、道路調査関係事務、安全安心
道路整備要綱に関する事務、開発協議に関する事務

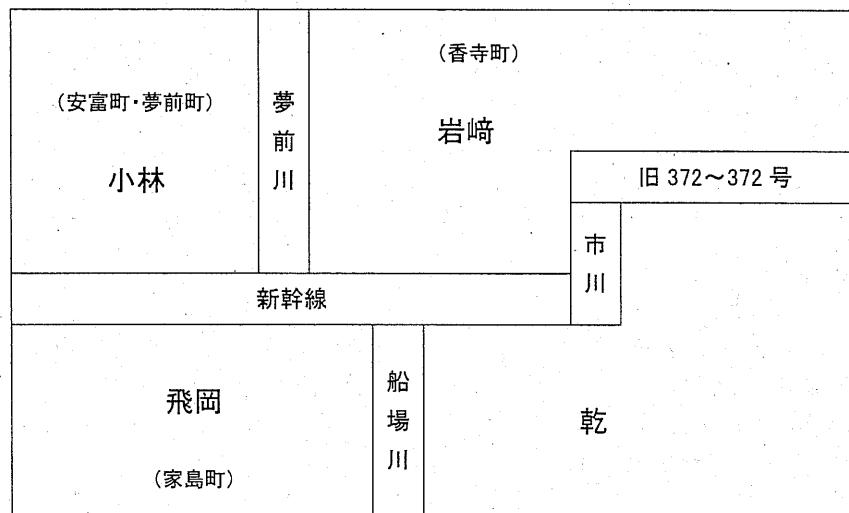
・指導、防災、設備担当（8名）（電話 221-2549）

防災指導、許可・認定・指定に係る事務、地区計画及び建築協定に係る事務、条例の
制定改廃に関する事務、特殊建築物・建築設備の定期報告、応急危険度判定、仮使用、
建築防災計画、昇降機及び建築設備等の審査・現場検査、バリアフリー法に基づく認定
に係る事務、建設リサイクルに関する事務、長期優良住宅に関する事務

48
(FAX 221-2584)

【審査担当区域概略図】

・北部地区担当主事 葛西 　・南部地区担当主事 小林



中間検査対象建築物の見直しについて（姫路市建築指導課）

姫路市では、建築基準法の規定による中間検査を平成 12 年 7 月 1 日より実施し、5 年ごとに見直しを行っていますが、平成 22 年 7 月 1 日より中間検査対象建築物を下表のとおり見直します。（特定工事及び特定工事後の工事は、変更ありません。）

なお、建築物の構造・用途・規模に応じて指定された工程（特定工事）に係る工事を終えたときは、その日から 4 日以内に中間検査申請書を提出し、中間検査を受けなければなりません。また、中間検査に合格しなければ、その後の工事（特定工事後の工事）に着手することはできません。

中間検査対象建築物見直しの概要（太字部分が今回見直した部分）

	平成 22 年 6 月 30 日まで	平成 22 年 7 月 1 日～平成 27 年 6 月 30 日
建築基準法により定められた建築物	階数が 3 以上である共同住宅で、2 階の床及びこれを支持するはりに鉄筋を配置する工事を行うもの	(変更なし)
姫路市が独自に定める建築物	<p>新築、増築又は改築に係る部分が、次に掲げる構造、用途又は規模のものとする。</p> <p>(1) 木造の一戸建ての住宅、兼用住宅、長屋又は共同住宅で、3 以上の階数を有するもの</p> <p>(2) 木造と木造以外の構造とを併用する構造の一戸建ての住宅、兼用住宅、長屋又は共同住宅で、3 以上の階数を有するもの</p> <p>(3) 法別表第 1 (い) 欄に掲げる用途に供する特殊建築物（下記「※ 特殊建築物」参照）で、その用途に供する部分の床面積の合計が 500 平方メートルを超え、かつ、3 以上の階数を有するもの（地階を除く階数が 2 以上であるものに限る。）</p>	<p>新築、増築又は改築に係る部分が、次に掲げる構造、用途又は規模のものとする。</p> <p>(1) 木造の一戸建ての住宅、兼用住宅、長屋又は共同住宅で、床面積の合計が 50 平方メートルを超え、かつ、地階を除く階数が 2 以上であるもの</p> <p>(2) 木造と木造以外の構造とを併用する構造の一戸建ての住宅、兼用住宅、長屋又は共同住宅で、床面積の合計が 50 平方メートルを超え、かつ、地階を除く階数が 2 以上であるもの</p> <p>(3) (変更なし)</p>
	(適用除外) 建築基準法第 85 条の規定の適用を受ける建築物（応急仮設建築物、工事現場事務所等、仮設興行場、仮設店舗等）又は同法第 18 条の規定の適用を受ける建築物（計画通知）	

※ 特殊建築物「法別表第 1 (い) 欄に掲げる用途に供する特殊建築物」

- ① 劇場、映画館、演芸場、観覧場、公会堂、集会場その他これらに類するもの
- ② 病院、診療所、ホテル、旅館、下宿、共同住宅、寄宿舎その他これらに類するもの
- ③ 学校、体育館その他これらに類するもの
- ④ 百貨店、マーケット、展示場、キャバレー、カフェー、ナイトクラブ、バー、ダンスホール、遊技場その他これらに類するもの
- ⑤ 倉庫その他これに類するもの
- ⑥ 自動車車庫、自動車修理工場その他これらに類するもの

市街化調整区域における
許可申請マニュアル

(2010年2月1日作成版)

姫路市都市局まちづくり推進部開発指導課

目 次

1 市街化調整区域内での建築許可申請の流れ	・・・	1
2 開発許可制度の概要	・・・	2
(1) 開発許可制度の意義		
(2) 市街化調整区域について		
(3) 用語の定義		
3 許可不要の開発行為	・・・	4
4 許可不要の建築行為	・・・	5
5 公益上必要な建築物（法第29条第1項第3号、政令第21条）	・・・	6
6 適用除外の手続きについて	・・・	7
7 60条証明書交付申請に係る留意事項	・・・	9
8-1 市街化調整区域内の立地基準	・・・	12
8-2 主な立地基準の解説	・・・	13
(1) 公益上必要な建築物及び日常生活に必要な物品の販売店等（1号）		
(2) 市街化区域内において建築し、又は建設することが困難な施設（9号）		
(沿道サービス施設等)		
9 建築許可申請の手続きについて	・・・	19
10 開発審査会	・・・	25
11 開発審査会説明資料の作成について	・・・	27

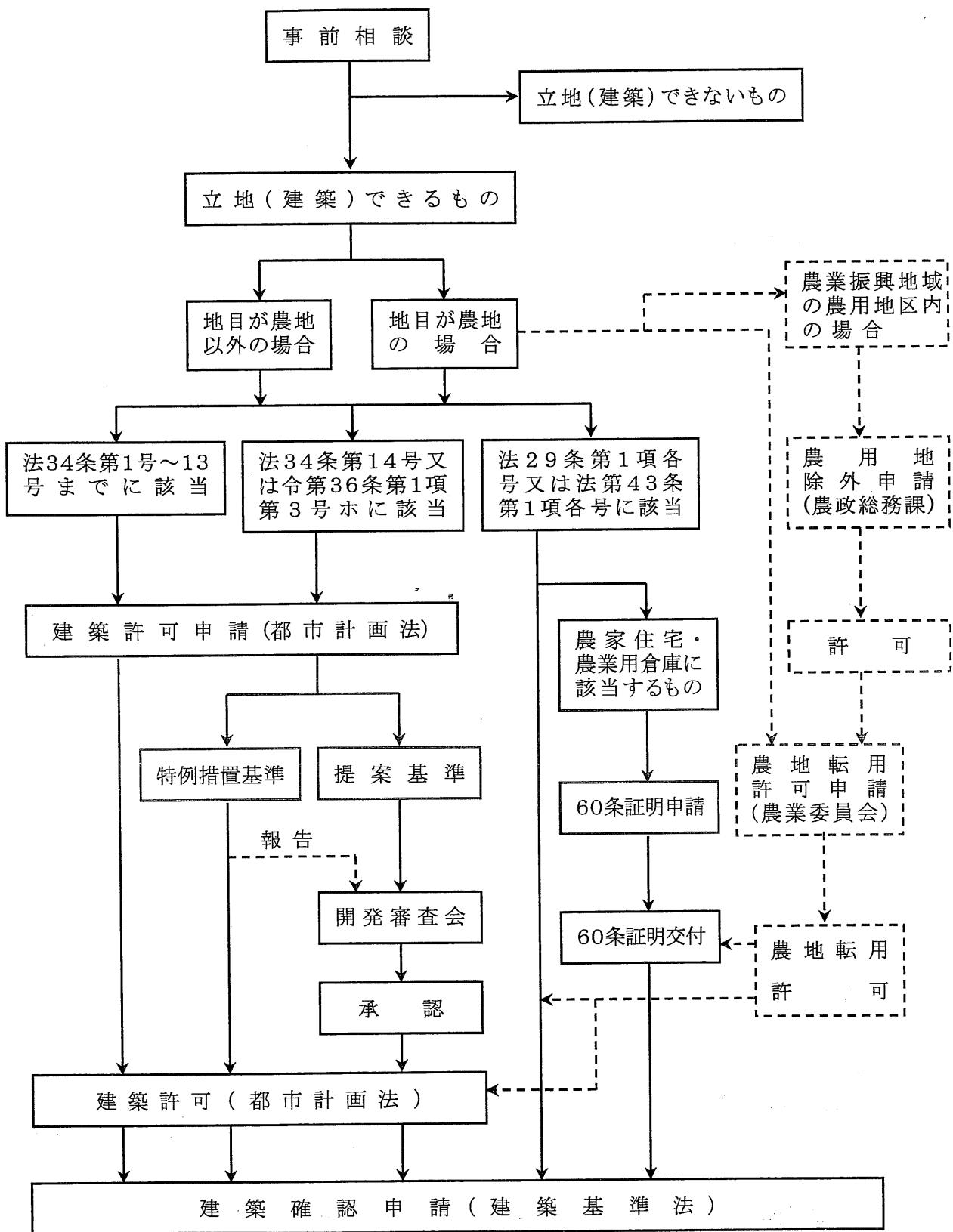
資 料

<資料1> 建築許可申請等に係る必要書類

<資料2> 戸建て住宅建築要件一覧表

<資料3> 市街化調整区域におけるQ&A

1 市街化調整区域内での建築許可申請の流れ



※ 開発行為のある場合は、この他に手続き（開発許可申請等）が必要となります。