

(案)

宮崎広域都市計画地区計画の決定（国富町決定）計画書

【最終都市計画決定：2022 年 月 日】

都市計画木脇前田地区地区計画を次のように決定する。

名 称		木脇字前田地区 地区計画
位 置		東諸県郡国富町大字木脇字前田の一部
面 積		約 2. 5 ha
区 域 の 整 備 ・ 開 発 及 び 保 全 の 方 針	地区計画の目標	本地区は、本町の東部に位置し、国富スマートインターチェンジから約 1 km 圏内にあり、水田や農村集落に囲まれた市街化調整区域となっている。近隣には児童館・保育園・小学校・中学校など福祉・教育施設が整っており、従来より集落が形成されていることから、国富町都市計画マスタープランにおいて、良好な住居拠点に位置付けられている。 当該地区において、交通立地条件を踏まえ、住宅用地として適正な土地利用の誘導、周辺環境と調和のとれた良好な居住環境の形成に努め、地域コミュニティの維持、活性化を図ることを目標とする。
	土地利用の方針	良好な住環境を有する低層住居専用地域として、魅力的な街並みを誘導し、ゆとりある豊かな街並みを通しての社会活動や周辺環境と調和のとれた住宅地の形成を図る。
	地区施設の整備の方針	道路については、地区内を東西に横断する町道幅員を拡幅し、安全で円滑な交通の確保形成を図る。また、取り付け区画道路も十分な幅員を確保するよう整備する。 広場については、地域住民の利便性や周辺環境との調和を考慮し、東西に各 1 箇所ずつ配置する。
	建築物等の整備の方針	本地区は、市街化調整区域であることから、緑化を推進し、自然環境と調和した計画的な土地利用を図るため、次に掲げる建築物等に関する制限を設ける。 1. 低層住居専用地域として、建築物の用途の混在を防止するため、建築物の用途の制限を定める。 2. ゆとりある豊かな街並みを形成するため、建築物の容積率の最高限度、建蔽率の最高限度、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物の高さの制限を定める。 3. 美しい街並みの形成を図るため、建築物及び屋外広告物の形態又は意匠の制限を定める。 4. 自然環境と調和した住宅地を形成するため、垣又はさくの構造の制限を定める。
地区整備計画	地区整備計画の区域の面積	約 2. 5 ha

地 区 整 備 計 画	地区施設の配置及び規模		種別	名称	規模
			道路	1号道路（町道）	幅員 W=6m（平均）延長 L=約 500m
				2号道路（町道）	幅員 W=6m 延長 L=約 380m
				3号道路（1/5）	幅員 W=6m 延長 L=約 70m
				4号道路（2/5）	幅員 W=6m 延長 L=約 90m
				5号道路（3/5）	幅員 W=6m 延長 L=約 90m
				6号道路（4/5）	幅員 W=6m 延長 L=約 90m
				7号道路（5/5）	幅員 W=6m 延長 L=約 60m
			広場	東側広場	約 310 m ²
				西側広場	約 420 m ²
	建築物等に 関する 事項	建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物以外は建築してはならない。 (1) 住宅（長屋を除く。次号において同じ。） (2) 建築基準法別表第2（い）項第二号に掲げる兼用住宅 (3) 前各号の建築物に附属するもの（建築基準法施行令第130条の5に定めるものを除く） (4) 公衆便所 (5) 公民館		
		建築物の容積率の最高限度	100%		
		建築物の建蔽率の最高限度	50%		
		建築物の敷地面積の最低限度	200 m ²		
		壁面の位置の制限	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（以下、「外壁の後退距離」という。）は、1 m以上としなければならない。 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又は建築物の部分が次に掲げる各号の一に該当するものにあつては、この限りではない。 (1) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3 m以下のもの (2) 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3 m以下で、かつ、床面積の合計が5 m²以下のもの		
		建築物の高さの最高限度	建築物の高さの限度は、地盤面から10 mとする。ただし、地階を除く階数は、2以下としなければならない。		
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	建築物及び屋外広告物の色彩等は、周囲の景観に調和したものとしなければならない。ただし、建築物に附属する物置等にあつては、この限りではない。		
		垣又はさくの構造の制限	道路に面する垣又はさくの構造は生け垣とし、ブロック造、コンクリート造等の工作物を設置してはならない。 ただし、次の各号に該当するものにあつては、この限りではない。 (1) 敷地地盤面より上部に設置する高さ1.2 m以下の透視可能なネットフェンス等 (2) 門柱等として設置するもの (3) ネットフェンス等の基礎として設置される高さ30 cm以下の工作物 (4) 敷地造成時に設置されるコンクリート擁壁や間知ブロック積み等の工作物		

理 由

木脇前田地区は、国富 SIC から約 1 km に位置し、近隣には児童館・保育園・小学校・中学校など福祉・教育施設が整っており、従来より集落が形成されていることから、国富町都市計画マスタープランにおいて、良好な住居拠点に位置付けられている。

優れた交通立地条件を踏まえ、住宅用地として適正な土地利用の誘導、周辺環境と調和のとれた良好な居住環境の形成に努め、地域コミュニティの維持、活性化を図るため、当該計画地に地区計画の決定を行うものである。

（都市計画法第 12 条の 5 第 1 項第 2 号に定められる地区計画）