木脇字前田地区の地区計画(素案)について

令和4年2月

国富町 都市建設課 都市計画係

1. 都市計画提案制度(地区計画)について

現在のような成熟した都市型社会においては市民参加のまちづくりに対する関心も高まってきているため、新しい都市づくりの仕組みを構築する必要性が生じています。

このような状況を踏まえ、平成14年7月に都市計画法の改正が行われ、平成15年1月以降、土地の所有者等が一定の条件を満たした場合に、都市計画の提案を行うことができるようになりました。

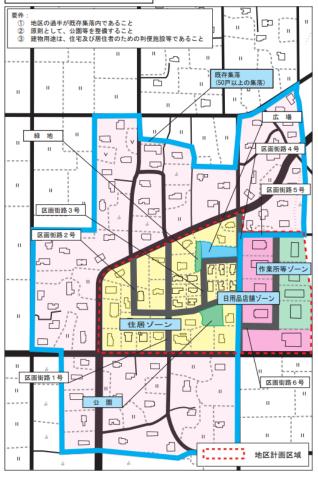
この制度は、まちづくりへの関心の高まり、まちづくり協議会やNPO等の地域住民が主体となったまちづくりが多く行われている状況等を踏まえて、地域住民等が都市計画に対して能動的に参加することを目的として、国富町は平成21年4月に都市計画提案制度手続要領を作成しました。

このたび、木脇字前田地区において、国富町都市計画提 案制度に基づいた都市計画の提案がありました。

当該提案者(㈱植松商事)は、提案できる「地区計画の類型」うち「地域活性化型」を適用しています。

「地区計画」には様々な同意基準がありますが、当該提案 者は提案者要件を満たしており、また、土地所有者全員から は当該提案の同意を得ています。

地域活性化型



(宮崎県県土整備部都市計画課 地区計画に関する県同意指針参考資料より抜粋)

2. 計画概要について 都市計画の種別:宮崎広域都市計画に基づく地区計画 (地域活性化型) 計画提案者:植松商事株式会社 (まちづくりの推進に関し経験と知識を有する団体) 位置:国富町大字木脇字前田 面積:約2.5ha 目的:住宅団地 区画数:55区画 あけぼの園 広場:2箇所 興聖寺 計画箇所 木脇保育園

この計画箇所は、市街化調整区域にあり建物の建築が制限されていますが、地区計画を決定することにより、地区計画の方針に沿った建物の建築が可能となります。

3. 地区計画の目標及び方針(素案)について

■地区計画の目標

本地区は、スマートインターチェンジから約1km圏内に位置した平地で、水田や農村集落に囲まれた市街化調整区域となっています。周辺には公民館、保育園・小学校・中学校の文教施設が整っており、住宅地として非常に魅力的な好位置にあるといえます。

近年は、周辺地区の高齢化や居住人口の減少流出及び、公益的施設の衰退も顕著となり、地域住民からも定住人口の増加が求められています。他事業者による乱開発を防ぐためにも、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を用いることで、良好な住宅分譲地区の整備と地域間交流や地域活性化に繋げます。

■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、ゆったりとした街並みを誘導し、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ります。

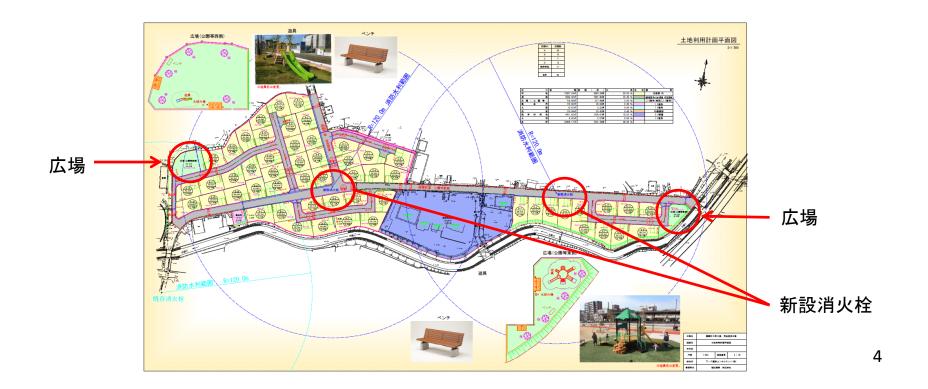


■地区施設の整備の方針

道路は地区内を東西に横断する町道幅員を5m~7mと計画し、安全で円滑な交通の確保形成を図ります。また、取り付け区画道路は全て幅員6m道路とします。

緑地広場は利便性や周辺環境の調和を考慮し、東西に各1箇所ずつ設け、地区住民及び近隣住民 の憩いの場となるように計画します。

道路内には上水道本管の布設替えを実施し、当該地中央には適合消火栓を新設する計画とします。



4. 地区計画の整備計画(素案)について

■建築物等の整備の方針

地区計画の目標及び土地利用の方針に基づいて、建築物等に関する制限を設けます。

●建築物の用途の制限

次に掲げる建築物以外は建築できません。

- ①住宅(長屋を除く)
- ②建築基準法別表第2(い)項第二号に掲げる兼用住宅 (兼用住宅)

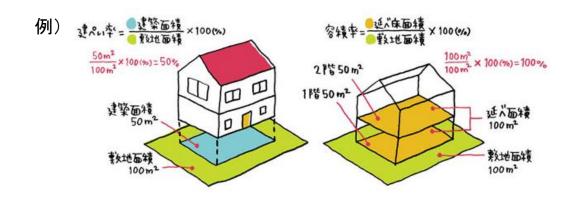




- ・近隣住民の日常生活に必要な施設等の兼用住宅に限る。
- ・延べ面積の1/2以上を居住の用に供し、かつ、兼用部分の床面積の合計50㎡以内。
- ・住宅部分と非住宅部分が構造的にも機能的にも一体となっていて、用途的に分離し難いもの。
- 例)・事務所、日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店。
 - ・理美容店、クリーニング取次店、その他これらに類するもの。
 - ・洋服店、畳屋、その他これらに類するサービス業もの(原動機を使用する場合は出力の制限あり)
 - ・自家販売のために食品製造業(食品加工業を含む)を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの。
 - ・学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設。
 - 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は出力の制限あり)

●建築物の容積率、建ペい率及び敷地面積

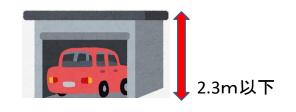
建ペい率:50%以内 容積率:100%以内 敷地面積:200㎡以上



●壁面の位置の制限

道路境界線及び隣地境界線からの建築物の外壁又は、これに代わる柱の面の後退距離は、1m以上とします。ただし、1m以内にある建築物又は建築物の部分が次に該当するものにあっては、この限りではありません。

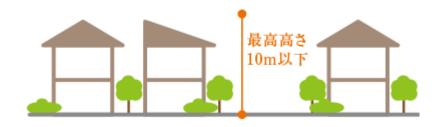
- ①外壁等の中心線の長さの合計が3m以下のもの例)出窓、屋外階段、バルコニー等
- ②別棟で軒の高さが2.3m以下のもの 例)物置、車庫等



1m以上

4. 地区計画の整備計画(素案)について

●建築物の高さの制限 地盤面から10m。ただし、地階を除く階数は2階以下。





地上2階までしか建築できません

●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りません。 ただし、建築物に附属する物置等にあっては、この限りではありません。

●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は設置できません。ただし、次に該当するものは設置できます。

- ① 敷地地盤面より上部に設置する高さ1.2m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30cm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

