

新宮都市計画 地区計画の決定（新宮町決定）

都市計画沖田地区地区計画を次のように決定する。

名 称		沖田地区地区計画
位 置		新宮町大字上府 字御供田、字小田、字五反田、字龍王田の全部 字林崎、字柚ノ木、字下村、字太郎丸、字小万崎、字長牟田、字三畝町、字有道、 字深町、字大坪、字長尾、字沖田の一部
面 積		約 ３０．１ 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、新宮町の全域では北西部、西部の市街地部ではほぼ中心部に位置し、西をＪＲ鹿兒島本線、東を国道３号、南北を既存の市街地に囲まれた、農地として利用されていた地区であるが、平成１３年３月に策定した第４次新宮町総合計画に基づき、ＪＲ新駅を核とした「まちの中心ゾーン」となるまちづくりが進められている地区である。 このため、計画されている中心市街地整備事業（土地区画整理事業）により、本町の拠点としてふさわしい都市機能の導入を図るとともに、環境に優しい次世代型の交流・居住地区として、賑わいのある商業環境及び良好な住環境の形成を図る。 また、周辺の既存市街地と調和した市街地の形成をめざす。
	土 地 利 用 の 方 針	新駅を中心とした賑わいのある快適なまちづくりを計画的に進めるため、本地区を商業系を中心とした交流地区、公園や生活利便施設等を中心としたまちの骨格地区、及び良好な住環境や文化活動の維持、創出を行う住宅地区の３地区に区分するとともに、地区によっては必要に応じて細区分し、それぞれの目標に適した土地利用の誘導を図る。 【低層住宅地区】 ・低層戸建て住宅が立地する、緑豊かで潤いのある住環境の形成を図る。 【中高層住宅地区】 ・主に共同住宅を立地するとともに、隣接する公園や低層住宅地と調和したゆとりある住環境の形成を図る。 【共同住宅・文化地区】 ・既存住宅地との連携を促進する共同住宅等を立地するとともに、既設の文化施設を核とした、文化活動の拠点地区の形成を図る。 【交流型商業地区】 ・広域的な住民との交流を促進する大規模店舗や複合商業施設を立地するとともに、隣接する公園との一体的空間の確保と景観の形成を図る。 【利便施設地区】 ・駅利用者の利便性促進施設の立地や医療・福祉施設の立地とこれら施設と連携した宿泊施設及び共同住宅等を立地するとともに、隣接する駅や住環境と調和した景観の形成を図る。 【まちの骨格地区】 ・本地区の骨格をなす大規模公園等や国道３号との隣接を踏まえて、広域交流施設や店舗等を立地するとともに、緑地を重点的に配置したシンボリックな景観の形成を図る。 【駅前広場地区】 ・駅前の地区として、駅利用者の利便施設等を立地するとともに、駅や駅前広場と一体となった景観の形成を図る。 【沿道サービス地区】 ・国道３号に面した良好な立地条件を活かし、沿道サービス施設等の店舗の立地を図かり、幹線道路の景観に配慮する。 【各地区共通】 ・地区内外の自然環境と一体となった魅力ある緑地空間を創出するため、施設の整備にあわせ敷地内の緑化を図る。

地区施設の整備方針	本地区の公共施設については、土地区画整理事業により計画的な整備を図るとともに、これらの維持・保全を図る。 また、環境に優しい拠点地区として、電線の埋設化及び下水処理場の処理水を活用する施設の整備等を図るとともに、新駅に向かう交通アクセスの整備及び地区の骨格をなす公園や他の施設の配置により、歩行者と車両の動線を分離し、快適な歩行者空間を創出する。
建築物等の整備方針	本地区では、環境に優しい拠点地区をめざすため、屋上緑化、太陽光発電及び雨水利用の導入等、温室効果ガスの排出抑制措置を図るとともに、建築物の整備の方針を各地区の特性に応じて以下のように定める。 【低層住宅地区】 ・低層の住宅地として良好な環境の形成と保全を図るため、建築物等の敷地の最低限度、建築物等の高さの最高限度、壁面の位置、建築物等の形態又は意匠の制限及び垣又は柵の構造の制限を定める。 【中高層住宅地区】 ・周辺の低層住宅地区や公園等との調和を図るとともに、駅前の利便性を生かした住環境の形成を図るため、敷地の最低限度、壁面の位置、建築物等の形態又は意匠の制限、垣又は柵の構造の制限及び環境負荷の軽減に関する方針を定める。 【共同住宅・文化地区】 ・周辺の既存住宅地及び文化施設と調和した良好な住環境を形成するため、敷地の最低限度、壁面の位置、建築物等の形態又は意匠の制限及び垣又は柵の構造の制限を定める。 【交流型商業地区】 ・駅前の利便性を生かした交流機能を導入するとともに、健全な商業施設地区として風俗関連等の混在を防止するため、建築物等の用途の制限、敷地の最低限度、建築物等の高さの最高限度、壁面の位置、建築物等の形態又は意匠の制限、垣又は柵の構造の制限及び環境負荷の軽減に関する方針を定める。 【利便施設地区】 ・駅利用者の利便性を高める施設や医療・福祉施設とこれら施設と連携した宿泊施設及び共同住宅等を集積するとともに、周辺の住環境との調和を図るため、建築物等の用途の制限、敷地の最低限度、壁面の位置、建築物等の形態又は意匠の制限を定める。 【まちの骨格地区】 ・本地区の骨格をなす大規模公園と隣接する施設との調和を図るため、建築物等の用途の制限、敷地の最低限度、壁面の位置、建築物等の形態又は意匠の制限、垣又は柵の構造の制限及び環境負荷の軽減に関する方針を定める。 【駅前広場地区】 ・駅利用者の利便性を高める施設等を立地するとともに、駅や駅前広場と一体となった景観の形成を図るため、建築物等の用途の制限、敷地の最低限度、壁面の位置、建築物等の形態又は意匠の制限、垣又は柵の構造の制限を定める。 【沿道サービス地区】 ・国道３号に面した良好な立地条件を活かし、沿道サービス施設等の店舗の立地を図り、幹線道路の景観に配慮するため、建築物の用途の制限、敷地の最低限度、壁面の位置、建築物の形態又は意匠の制限、垣又は柵の構造の制限を定める。
その他当該区域の整備及び開発に関する方針	地区内で行われる個別の建築行為にあわせて、緑豊かなオープンスペースや歩行者空間を確保し、緑の連続性や地域の回遊性の向上を図る。

地区整備計画	地区整備計画区域の面積		約30.1ha										
	地区施設の配置及び規模		道路	区画道路（12m）		L＝約650m							
				区画道路（10m）		L＝約50m							
				区画道路（9.5m）		L＝約420m							
				区画道路（8.5m）		L＝約250m							
				区画道路（6m）		L＝約1,210m							
				歩行者専用道路（6m）		L＝約120m							
				歩行者専用道路（4m）		L＝約270m							
	建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称	低層住宅地区	中高層住宅地区	共同住宅・文化地区	交流型商業地区	利便施設地区	まちの骨格地区	駅前広場地区	沿道サービス地区		
			地区の面積	3.4ha	2.2ha	4.3ha	10.6ha	3.0ha	4.6ha	0.8ha	1.2ha		
		建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 ①店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもののうち建築基準法施行令第130条の5の3で定めるものでその用途に供する部分の床面積の合計が500㎡を超えるもの及び3階以上の部分をその用途に供するもの。		—		—	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 ①マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場、場内車券売場及び勝舟投票券販売所 ②前号に掲げるもののほか、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項各号に規定する業務の用に供する建築物 ③倉庫業を営む倉庫 ④畜舎 ⑤工場（建築基準法施行令第130条の6に定めるもの及び店舗サービスに関連して店舗に附属する工場を除く） ⑥建築基準法別表第二（と）項第4号に掲げる危険物の貯蔵又は処理に供する建築物	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 ①マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場、場内車券売場及び勝舟投票券販売所 ②畜舎	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 ①マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場、場内車券売場及び勝舟投票券販売所 ②畜舎	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 ①マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場、場内車券売場及び勝舟投票券販売所 ②前号に掲げるもののほか、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項各号に規定する業務の用に供する建築物 ③倉庫業を営む倉庫 ④畜舎 ⑤工場（建築基準法施行令第130条の6に定めるもの及び店舗サービスに関連して店舗に附属する工場を除く） ⑥建築基準法別表第二（と）項第4号に掲げる危険物の貯蔵又は処理に供する建築物	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 ①マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場、場内車券売場及び勝舟投票券販売所	
			1. 計画図に示す位置において、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、道路境界線及び隣地境界線までの距離の最低限度は、2m又は1.5m以上とする。 2. 上記以外において、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、道路境界線及び隣地境界線までの距離の最低限度は、1mとする。 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の各号のいずれかに該当する場合は除く。 （1）外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であること。 （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㎡以内であること。										
			建築物等の敷地面積の最低限度	200㎡	1,500㎡	200㎡	1,500㎡	沖田公園通り線沿い街区は1,500㎡、駅前広場地区に接する街区は200㎡とする。	1,500㎡	200㎡	200㎡		
			建築物等の高さの最高限度	地盤面から15m	—	—	—	—	—	—	—		
			建築物等の形態又は意匠の制限	1. 建築物の屋根及び外壁又はこれに代わる柱の形態・意匠及び色彩は、周辺の環境に調和したものとする。 2. 屋外広告物は、過大とならず周囲の環境と調和するよう色彩、大きさ及び設置場所に留意し、美観及び風致を損なわないものとする。 3. 高架水槽等の屋外設置物及び工作物は、露出面積を少なくするなど都市景観に配慮するものとする。									
			垣又は柵の構造の制限	道路及び公園などの公共空間に面して設ける垣又は柵の構造は、生垣、若しくはフェンス、鉄柵等透視可能なものとし、あわせて植栽を施したものにするなど、公共空間からの景観に配慮したものとする。 ただし、門柱及び意匠上これに付属する部分等については、この限りではない。									
			緑化率の最低限度	—	10分の0.3 ただし、沖田公園通り線に隣接する敷地にのみ適用する。	—	10分の0.3	10分の0.3 ただし、沖田公園通り線に隣接する敷地にのみ適用する。	10分の0.3	—	10分の0.3		

「区域、地区の区分、地区施設の配置、壁面の位置の制限及び建築物の高さの最高限度の制限を受ける区域は、計画図表示のとおり」

計画図

凡 例	
	計画対象区域
	地区境界



沖田地区地区計画 A=30.1ha

駅前広場地区

中高層住宅地区

商業施設地区

中高層住宅地区

まちの骨格地区

低層住宅地区

交通型商業地区

沿道サービス地区

共同住宅・文化地区

0 100 200

S=1:2,500

地区整備計画

凡 例	
	壁面の位置の制限 敷地境界線より1.5m以上後退
	壁面の位置の制限 敷地境界線より2.0m以上後退
	建築物等の高さの最高限度 地盤面から15m以内
	区画道路
	歩行者専用道路
	地区境界
	地区整備計画区域

