

新宮都市計画 地区計画の決定（新宮町決定）

都市計画立花口集落地区地区計画を次のように決定する。

名 称		立花口集落地区地区計画
位 置		新宮町大字立花口字大門、字天神前、字園田、字切通の全部 字前田、字谷ノ尾、字鳥越、字三城岳、字西教、 字屋敷、字鎌ヶ浦、字東ヶ浦、字藪ノ下、字地行、 字大屋敷の各一部
面 積		約 21.3 ha
地区計画の 目 標		本地区は、新宮町の全域ではやや東部、国道3号と県道筑紫野古賀線の中に位置し、周辺が田畑や森林に囲まれた集落地域である。町の都市計画マスタープランでは、「定住の促進を図るとともに、周辺や集落の環境に配慮した適切な土地利用を検討する。」と位置づけているが、近年の都市計画法や建築基準法の改正等により、集落内の建築行為等が大きく制限され、集落内の人口減少や資材置き場等の安易な土地利用が進むなど、本町が目指すまちづくりの実現が困難な状況である。 本地区計画は、地域コミュニティの維持・成熟を目指した地域づくりに対応するため、既存集落の営農条件と調和したゆとりある良好な住宅地を形成し、集落環境の維持保全を図ることを目標とする。
区域 の 整 備 ・ 開 発 及 び 保 全 方 針	土地利用の 方 針	周辺と調和した良好な集落環境を形成するため、地区を2つに区分し、それぞれ以下のような土地利用を誘導する。 【住宅地区】 集落内の土地を有効活用することにより、集落の成熟を図り、周辺の自然環境と調和したゆとりある居住環境の創出を目指す。 【業務・住宅地区】 現況の土地利用を基本に、周辺の住宅環境や自然環境に配慮した土地利用を誘導する。
	地区施設の 整 備 方 針	本地区は、安全な生活環境の創出のため、既存の道路を活用し、区画道路を計画的に配置し、住民の利便性と安全性の向上を図る。
	建築物等の 整 備 方 針	【住宅地区】 ゆとりある住宅地の形成と保全を図るため、建築物等の用途等の制限を定める。 【業務・住宅地区】 周辺環境に配慮した土地利用を誘導するため、建築物等の用途等の制限を定める。

地区施設の配置 及び規模		名 称	規 模
		区画道路（４ｍ）	L＝約２，２２６ｍ
地区整備計画	地区の区分 名称及び面積	住宅地区 約 １４．２ｈａ	業務・住宅地区 約 ６．０ｈａ
	建築物等の用途の 制限	次の各号に掲げる建築物を建築することができる。 - 住宅 - 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち建築基準法施行令（以下「令」という。）第１３０条の３で定めるもの（ただし、町長が集落維持に必要と認めたものに限る。） - 共同住宅、寄宿舍又は下宿（ただし、町長が集落維持に必要と認めたものに限る。） - 神社、寺院、教会その他これらに類するもの - 社会福祉法第２条に規定する社会福祉事業の用に供する施設のうち通所系施設又は届出保育施設 - 公衆浴場（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６項第１号に該当する営業に係るものを除く。） - 診療所 - 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する令第１３０条の４で定める公益上必要な建築物 - 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令第１３０条の５の２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１５０㎡以内のもの（ただし、３階以上の部分をその用途に供するもの及び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ものを除く。） - 都市計画法第２９条第１項第２号及び第３４条第４号で定める農林漁業関連施設（ただし、町長が既存集落の生活環境に悪影響を及ぼさないと認めたものに限る。） - 前各号の建築物に附属するもの（令第１３０条の５で定めるものを除く。）	建築できる建築物は準住居地域内に建築することができる建築物のうち、次の各号に掲げるもので既存集落の生活環境に悪影響を及ぼさないものとする。 - 町長が既存集落の活性化に必要と認めた工場（ただし、公害を引き起こす可能性が高い工場で、建築基準法（以下「法」という。）別表第２（と）項第２号及び第３号に掲げるもの、廃棄物処理業（日本標準産業分類の中分類、廃棄物処理業に該当するもの）の用に供するもの、リサイクル業（日本標準産業分類の小分類、再生資源卸売業に該当するもの）の用に供するものは除く。） - 事務所のうち床面積の合計が５００㎡以内のもの - 倉庫（ただし、集落の生活環境に悪影響を及ぼすもので、法別表第２（と）項第４号に掲げるもの、廃棄物処理業（日本標準産業分類の中分類、廃棄物処理業に該当するもの）の用に供するもの、リサイクル業（日本標準産業分類の小分類、再生資源卸売業に該当するもの）の用に供するものは除く。） - 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１５０㎡以内のもの（ただし、３階以上の部分をその用途に供するもの及び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ものを除く。） - 自動車車庫 - 診療所 - 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する令第１３０条の４で定める公益上必要な建築物 - 町長が周辺の環境上支障がないと認めた法別表第２（い）項第１号から第３号に掲げる住宅、兼用住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿（ただし、町長が集落維持に必要と認めたものに限る。） - 前各号の建築物に附属するもの
	建築物等の容積率 の最高限度	６／１０	２０／１０
	建築物等の建ぺい率 の最高限度	４／１０	６／１０
	建築物等の敷地面積 の最低限度	２００㎡	—
	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は次のとおりとする。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。 - 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。 - 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。	
		１．０ｍ	１．５ｍ
	建築物等の高さ の最高限度	１０ｍ	１５ｍ
	建築物等の形態又は 意匠の制限	屋根の形状	屋根の形状は街並みの景観に配慮したものとする。
		屋根の色	屋根の色は低彩度・低明度のものとし、原色をさける。
		外壁の色	外壁の色は「自然環境や街並みの調和」を基本とし、原色等彩度の高いものを使用してはならない。

「区域、地区の区分及び地区施設の配置は計画図表示のとおり」

計 画 図

至 国道3号

凡 例	
計画対象区域	———
地区整備計画区域	———
地区整備計画区域外	■■■■■
区画道路(4m)	———

立 花 口

業務・住宅地区

住宅地区

業務・住宅地区

住宅地区

立花口集落地区地区計画 A=21.3ha

■地区計画による制限の概要

	住宅地区	業務・住宅地区
建築物等の用途の制限	建築できる建築物は次の各号に掲げるものとする。 ・住宅、共同住宅、兼用住宅 (ただし、共同住宅等は町長が必要と認めた集落維持に必要なものに限る。) ・店舗・飲食店などでその用途の部分が150㎡以下のもの ・農林業関連施設(農業用倉庫など)	建築できる建築物は準住居地域内に建築することができる建築物のうち次の各号に掲げるものとする。 ・工場、倉庫等(既存集落の生活環境に悪影響を及ぼすものは除く。) ・店舗・飲食店などでその用途の部分が150㎡以下のもの ・事務所のうち床面積の合計が500㎡以内のもの ・住宅、共同住宅、兼用住宅 (ただし、町長が集落維持が必要と認めたものに限る。)
容積率の最高限度	60%	200%
建ぺい率の最高限度	40%	60%
最低敷地面積	200㎡	
高さの最高限度	10m	15m
外壁の後退距離	1.0m以上	1.5m以上



花立花二丁目

立 花 口

ヤネノ中池

西教池

六所宮

立花口区公民館

梅岳寺

裏ノ谷池

立花口児童遊園

都市計画道路
三代・的野線

至 県道筑紫野古賀線

県道山田・新宮線

至 県道筑紫野古賀線