

●地区の概要及び目的

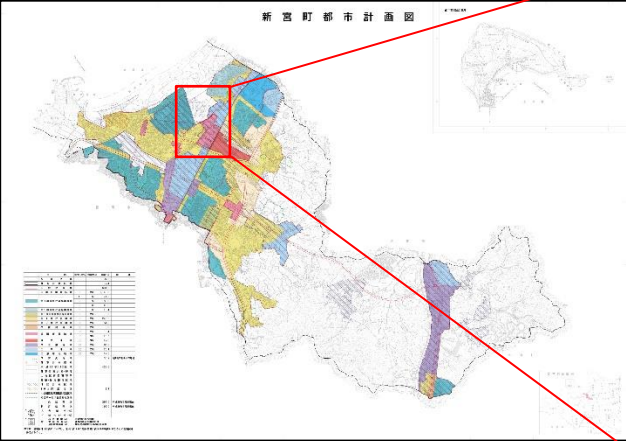
本地区は、町の都市計画マスタープランにおいて、「役場周辺は消防署や教育施設等の施設が集積しており、今後も高次都市機能の維持・充実を図ります。」と位置付けられている地域である。

また、当該地区は、令和6年3月に策定した新宮町立地適正化計画において、市街化編入想定地区として位置付けている。

以上のことから、役場や消防署、教育施設等の既存公共施設を維持することで、都市機能誘導区域としての利便性を高めるため、本地区計画を変更するもの。

●位置図

指定区域

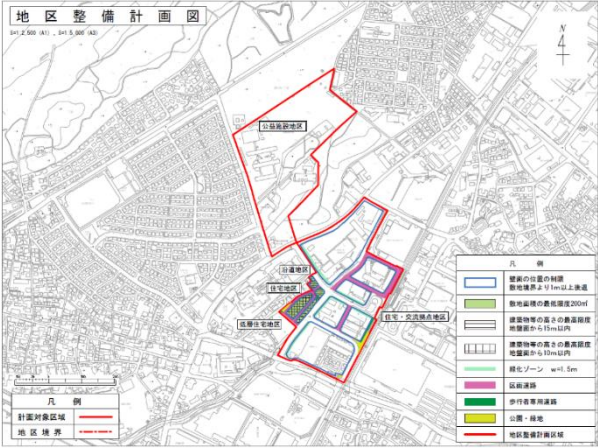


●今回地区計画を変更する区域  
緑ヶ浜地区地区計画 約 20.5ha

指定する区域  
新宮町緑ヶ浜一丁目、四丁目の各一部

●計画内容

計画図



●スケジュール

①下協議 令和8年2月5日

④知事事前協議 令和8年7月10日

⑦知事協議 令和9年3月下旬（予定）

②案の閲覧（条例縦覧）令和8年3月11日～3月24日

⑤計画案の縦覧 令和8年10月14日～10月27日

⑧決定告示 令和9年4月（予定）

③公聴会 令和8年4月15日（中止）

⑥町都市計画審議会 令和8年11月下旬（予定）

●計画書変更箇所

・地区計画面積  
約 11.4ha → 約 20.5ha

・地区の区分  
「公益施設地区」を追加

・建築物等の用途の制限  
第1住居地域のうち、住宅、店舗、都市機能誘導施設になりうる施設以外の建築物の建築を制限する。

●計画書変更箇所

|                |                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                          |                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |         |
|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| 地区整備計画区域の面積    | 約 20.5ha                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                          |                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |         |
| 地区施設の配置及び規模    | 道路                                                                                                                                                                                             | 区画道路                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 幅員 10m、延長約 158m                                                                                                                                                                                                          |                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |         |
|                |                                                                                                                                                                                                | 区画道路                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 幅員 9.5m、延長約 545m                                                                                                                                                                                                         |                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |         |
|                |                                                                                                                                                                                                | 区画道路                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 幅員 6m、延長約 317m                                                                                                                                                                                                           |                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |         |
|                |                                                                                                                                                                                                | 歩行者専用道路                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 幅員 4m、延長約 109m                                                                                                                                                                                                           |                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |         |
| 公園・緑地          |                                                                                                                                                                                                | 面積約 830㎡                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                          |                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |         |
| 地区の区分          | 地区の名称                                                                                                                                                                                          | 住宅・交流拠点地区                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 住宅地区                                                                                                                                                                                                                     |                                                            | 公益施設地区                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |         |
|                |                                                                                                                                                                                                | 地区の面積                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 約 10.5ha                                                                                                                                                                                                                 | 約 0.3ha                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 約 0.6ha |
|                | 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。<br>①マージャン屋、ばちこ屋、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<br>②劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又は店舗、飲食店、展示場、遊技場（前号に掲げるものを除く。）でその用途に供する部分（劇場、映画館、演芸場又は観覧場の用途に供する部分にあっては、客席の部分に限る。）の床面積の合計が10,000㎡を超えるもの<br>③前2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<br>④倉庫業を営む倉庫<br>⑤畜舎<br>⑥工場（建築基準法施行令（以下「令」という。）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）<br>⑦建築基準法（以下「法」という。）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。<br>①工場（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）<br>②ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する令第130条の6の2で定める運動施設<br>③ホテル又は旅館<br>④自動車教習所<br>⑤畜舎<br>⑥法別表第二（ハ）項に掲げる建築物以外の建築物の用途に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が1,000㎡を超えるもの | 次の各号に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。<br>①第一種低層住居専用地域内に建築することができるもの | 次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。<br>①住宅、共同住宅、下宿<br>②店舗（ただし、学校教育法第1条に規定する学校に附置される店舗及び食堂を除く。）<br>③ホテル、旅館<br>④ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する令第130条の6の2に定める運動施設<br>⑤大学、高等専門学校、専修学校の用途に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が9,000㎡を超えるもの<br>⑥神社、寺院、教会等<br>⑦病院の用途に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が13,000㎡を超えるもの<br>⑧老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するものの用途に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が10,000㎡を超えるもの<br>⑨老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するものの用途に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が10,000㎡を超えるもの<br>⑩保育所の用途に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が1,500㎡を超えるもの<br>⑪自動車教習所<br>⑫工場<br>⑬危険物の貯蔵又は処理に供するもので令第130条の9で定めるもの<br>⑭畜舎 |         |
|                |                                                                                                                                                                                                | 建築物の容積率の最高限度                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | —                                                                                                                                                                                                                        | —                                                          | 10/10                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | —       |
|                |                                                                                                                                                                                                | 建築物の建ぺい率の最高限度                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | —                                                                                                                                                                                                                        | —                                                          | 5/10                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | —       |
| 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1m以上とする。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。<br>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。<br>2. 位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㎡                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                          | —                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |         |
| 建築物等の高さの最高限度   | —                                                                                                                                                                                              | 地盤面から15m以内とする。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 地盤面から10m以内とする。                                                                                                                                                                                                           | —                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |         |
| 建築物等の形態又は意匠の制限 | 建築物の主な外壁は原色をさけ、周辺の住宅地、商業地と調和した景観を形成する色調とする。                                                                                                                                                    | 建築物の主な外壁は、周辺の住宅地と調和した景観を形成する色調とする。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                          | —                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |         |
| 垣又は柵の構造の制限     | 垣又は柵を設置する場合は、原則として生け垣または高さが1.5m以下の透視可能な材料（高さが60cm以下の部分はこの限りではない）でつくられたものとする。                                                                                                                   | —                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                          | —                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |         |
| 緑化率の最低限度       | 0.3/10                                                                                                                                                                                         | —                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                          | —                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |         |
| 土地の利用に関する事項    | 環境緑地の最低限度                                                                                                                                                                                      | 計画図に示す位置における環境緑地の最低限度の幅は、1.5mとする。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                          | —                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |         |