

# 倉岡ニュータウン地区 地区計画

【最終都市計画決定：平成30年4月1日】

名 称	倉岡ニュータウン地区 地区計画	
位 置	宮崎市大字糸原字柿迫、字井手ノ元、字池田、字馬渡、字町頭 地内	
面 積	約13.3ha	
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>当地区は、宮崎市の中心市街地から北西約8kmに位置した丘陵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おり、これまで、東九州自動車道の道路築造のために土砂搬出が行われてきたところである。</p> <p>近年は、居住人口の減少や高齢化が進むとともに、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と就業用地の充実が求められている。</p> <p>このため、複合的なまちづくりを核とした計画的な土地利用により、良好な住宅地、業務用地の形成、保全を行い、地域間交流や活性化に資する。</p>
	土地利用の方針	<p>良好な住環境を有する低層住宅地として、まちなみを誘導しつつ、周辺の環境にも配慮した事務所、研究所等の無公害型施設の誘致を行う。</p> <p>また、周辺地域住民の利便性も考慮し、複合利用地区を設ける。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>道路については、地区内を縦断する幹線道路を基本にして、一般住宅地区内に歩行者専用道路を配置することにより、安全な歩行空間を確保する。</p> <p>公園については、地域住民の利便性や周辺環境との調和を考慮し、地区の中央に配置する。</p> <p>調整池は、広場としての機能を兼ね備えており、地域住民に開放する。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>地区計画の目標及び土地利用の方針に基づき、建築物等の用途の制限、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、高さの最高限度、建築物等の形態又は意匠の制限、垣又はさくの構造の制限を定めることにより、周辺環境との調和に配慮した企業・施設及び良好な住宅地、小規模な店舗等の誘導を図るものとする。</p>
	その他当該地区の整備・開発及び保全に関する方針	<p>当地区は、市街化調整区域であることから、周辺の自然環境や営農条件を阻害しないよう、都市景観や環境保全に配慮し、緑化に努めることにより、快適で潤いのあるニュータウンの形成を誘導する。</p> <p>住宅地の擁壁は、土羽仕上げとする。また、芝、低木等により法面緑化に努める。</p>

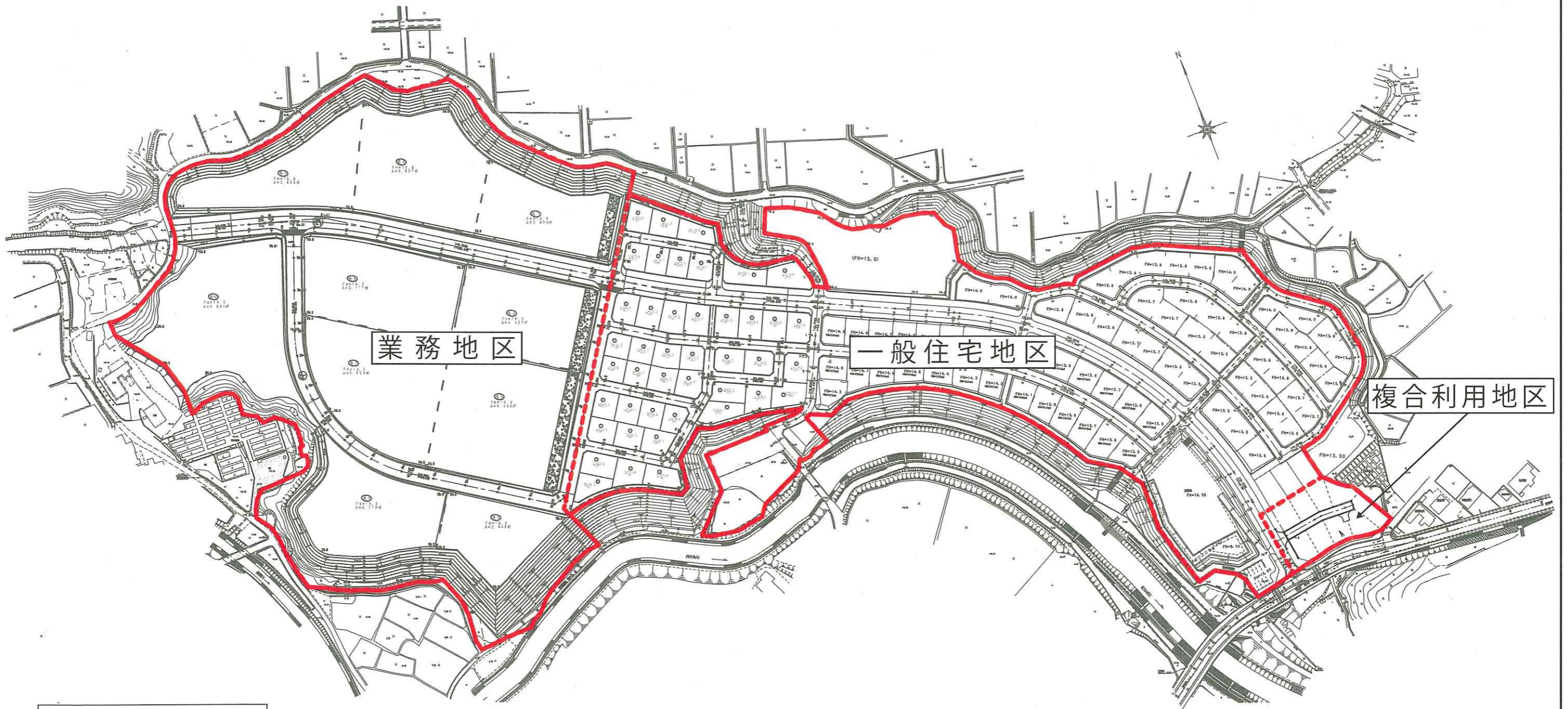
地 区 整 備 計 画	地区整備計画を定める区域	計画図表示のとおり		
	地区整備計画の区域の面積	約13.3ha		
	地区の名称	一般住宅地区	複合利用地区	業務地区
	地区の面積	6.3ha	0.2ha	6.8ha
	建築物等の用途の制限	<p>次の各号に掲げる建築物以外は建築してはならない。</p> <p>(1) 住宅（長屋を除く。次号において同じ。）</p> <p>(2) 建築基準法別表第2(イ)項第二号に掲げる兼用住宅</p> <p>(3) 前2号の建築物に附属するもの（建築基準法施行令第130条の5に定めるものを除く。）</p> <p>(4) 建築基準法施行令第130条の4第三号に掲げる公益上必要な建築物</p> <p>(5) 建築基準法別表第2(イ)項第四号に掲げるものうち地区内住民の自治活動等の用に供する公民館、集会所</p>	<p>次の各号に掲げる建築物以外は、建築してはならない。</p> <p>(1) 住宅（長屋を除く。次号において同じ。）</p> <p>(2) 建築基準法別表第2(イ)項第二号に掲げる兼用住宅</p> <p>(3) 建築基準法別表第2(ロ)項第二号に掲げる店舗（建築基準法施行令第130条の5の2第1号に掲げる食堂若しくは喫茶店を除く。）</p> <p>(4) 前3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。）</p>	<p>次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1) 建築基準法別表第2(ウ)項に掲げる建築物</p> <p>(2) 住宅（兼用、併用を含む）、共同住宅、寄宿舎、下宿</p> <p>(3) 店舗、飲食店その他これらに類するもの（床面積が1,500㎡以内のものを除く）</p> <p>(4) ホテル、旅館</p> <p>(5) 建築基準法別表第2(ニ)項第三号に掲げる運動施設</p> <p>(6) 大学</p> <p>(7) 神社、寺院、教会等</p> <p>(8) 病院</p> <p>(9) 公衆浴場</p> <p>(10) 自動車教習所</p> <p>(11) 単独車庫</p> <p>(12) 建築基準法別表第2(ホ)項第二号及び第三号</p> <p>(13) 建築基準法別表第2(ヘ)項第三号及び(リ)項第二号</p> <p>(14) 畜舎</p> <p>(15) 自動車修理工場</p> <p>(16) 建築基準法別表第2(ヌ)項第三号及び第四号</p> <p>(17) 卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場その他建築基準法施行令第130条の2の2で定める処理施設の用途に供する建築物</p>



地 区 整 備 計 画	建 築 物 等 に 関 す る 事 項	地区の名称	一般住宅地区	複合利用地区	業務地区						
		建築物の容積率の最高限度	80%		200%						
		建築物の建蔽率の最高限度	50%		60%						
		建築物の敷地面積の最低限度	法面を含めて200㎡ (公益上必要な建物を除く)								
		壁面の位置の制限	<p>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(以下「外壁の後退距離」という。)は、1m以上としなければならない。</p> <p>但し、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。</p> <p>(1)外壁等の中心線の長さの合計が3m以下のもの</p> <p>(2)別棟で軒の高さが2.3m以下の物置、車庫</p>		建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から業務地区区域東側の道路境界線までの距離は10m以上とする。						
		建築物等の高さの最高限度	建築物の高さの限度は、地盤面から9mとする。但し、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	<p>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。</p> <p>但し、建築物に附属する物置等にあつては、この限りでない。</p>		<p>1 建築物等の外観の基調色として使用する色彩は、下表の基準に適合したものとしなければならない。</p> <p style="text-align: center;">色彩基準</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 10%;">色相</th> <th style="width: 30%;">R(赤) YR (黄赤)</th> <th style="width: 30%;">Y(黄)</th> <th style="width: 30%;">その他の色相</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>値</td> <td>彩度4以下 かつ 明度7以上</td> <td>彩度3以下 かつ 明度7以上</td> <td>彩度2以下 かつ 明度7以上</td> </tr> </tbody> </table> <p>※背景が緑地等の自然地となる建築物等の場合、明度は2以上7以下とする。 (表中の色相、明度及び彩度については、日本工業規格Z8721(マンセル表色系)に基づくものとする。)</p> <p>2 広告物は自己の用に供するもので、色彩、装飾、大きさ等により美観風致を損なわず、都市景観形成上支障のないものとし、屋上及び屋根面に設置(屋根面に直接表示する場合を含む。)してはならない。</p>	色相	R(赤) YR (黄赤)	Y(黄)	その他の色相	値	彩度4以下 かつ 明度7以上	彩度3以下 かつ 明度7以上	彩度2以下 かつ 明度7以上
色相	R(赤) YR (黄赤)	Y(黄)	その他の色相								
値	彩度4以下 かつ 明度7以上	彩度3以下 かつ 明度7以上	彩度2以下 かつ 明度7以上								

		地区の名称	一般住宅地区	複合利用地区	業務地区
		地区の名称	垣又はさくの構造の制限	<p>1 道路（歩行者専用道路を含む。）に面する垣又はさくの構造は、生け垣とし、ブロック造及びコンクリート造等の工作物は設置してはならない。</p> <p>また、道路から敷地地盤面までは土羽仕上げとし、土留目的の工作物は設置してはならない。</p> <p>但し、次の各号の一に該当するものを除く。</p> <p>(1) 敷地地盤面から上部に生け垣と併用して設置する高さ 1.2m 以下の透視可能なネットフェンス等</p> <p>(2) 門柱等として設置するもの</p> <p>(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</p> <p>(4) 敷地造成時に公道に面して設置される間知ブロック積み又は石積み</p> <p>2 宅地間にはブロック造及びコンクリート造の工作物で敷地地盤面から高さ 30cm 以上の工作物等を設置してはならない。</p>	

「区域は計画図表示のとおり」

# 計 画 図



凡 例	
	地区計画区域
	地区の区分線

縮尺 1:2,500