

日南都市計画 地区計画の決定(日南市決定)

日南市飫肥地区地区計画を次のように決定する。

名 称		飫肥地区地区計画
位 置		日南市飫肥四丁目の一部
面 積		約4.0ha
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地 区 の 目 標	本地区は県南地域の主要な観光地である飫肥城址に隣接し、江戸前期に形成された町割りや武家屋敷にみられる石垣等と、明治から昭和初期にかけて建築された歴史的に価値が高い建物等が数多く残っており、九州では初の「重要伝統的建造物群保存地区」の指定や「城下町飫肥 景観計画」等によって、良好な市街地の環境(歴史的風致)の保存、形成が行われている。 この地区において、歴史的風致、まちなみの景観の維持や観光地の魅力向上、防災、防犯の課題解消等を目的として、増加する空き家の活用を促進することを計画しており、用途地域を変更することとなった。そのため、地区計画を定めることにより、従来の低層住宅市街地として適正な土地利用を誘導し、歴史的風致の保全、形成を図るとともに、周辺環境と調和した住宅と商業、サービス機能が共存する良好な市街地の形成を図ることを目的とする。
	土地利用の方針	当地区の中心部を横断する市道大手横馬場通線は、武家屋敷通りとして飫肥観光の中心的役割を担っているが、空き家が点在するようになり歴史的風致の低下が危惧されている。そのため既に形成されている低層住宅市街地の均衡ある土地利用を基本としつつ、観光地の魅力向上を図るため、歴史的な建造物等を活用した良質な店舗や宿泊施設等の誘導により、合理的で健全な土地利用を図る。
	建 築 物 の 整 備 方 針	地区計画の目的及び土地利用の方針に基づき、建築物等に関する制限を次のように定める。 (1)良好な住環境を有する低層な戸建住宅地として、用途の混在を防止するため「建築物の用途の制限」を定める。 (2)ゆとりある街並みを形成するため「建築物等の容積率の最高限度」、「建築物等の建蔽率の最高限度」、「壁面の位置の制限」、「建築物の高さの最高限度」を定める。 (3)美しい街並みの形成を図るため「建築物等の形態又は意匠の制限」を定める。
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4.0ha
	建築物等に関する事項	次の各号に掲げる建築物以外のもの。 1 建築基準法別表第2(イ)項第1号から9号に掲げるもの。 2 事務所、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規則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平方メートル以内のもの。(3階以上の部分をその用途に供するものを除く。) 3 ホテル又は旅館でその用途に供する部分の床面積の合計が500平方メートル以内のもの。 4 全各号の建築物に附属するもの(規則で定めるものを除く。)
	容積率の最高限度	10分の10
	建蔽率の最高限度	10分の5

地区整備計画	建築物等に関する事項	壁面の位置の制限 建築物等の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界及び道路境界線までの距離は1メートル以上とする。ただし、敷地境界線及び道路境界線から1メートル未満の距離にある建築物又は建築物の部分で次の各号のいずれかに該当するものの敷地壁面後退及び道路壁面後退は、当該建築物又は建築物の部分の隣地壁面後退距離及び道路壁面後退の数値とする。 1 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3メートル以下であること。 2 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3メートル以下で、かつ、床面積の合計が5平方メートル以内であること。
	建築物の高さの最高限度	1 建築物の高さは10メートルを超えてはならない。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに5メートルを加えたものとする。