

別府サンライズニュータウン地区地区計画

1. 地区計画の方針

	名 称	別府サンライズニュータウン地区地区計画
	位 置	別府市大字鉄輪字法師ヶ畑、字申川、字弓田の各一部及び大字鶴見字奥山田の一部
	面 積	約 10.6 ha
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>本地区は、別府市街地の北西部の丘陵地に位置し、周辺には別府八湯の一翼を担う鉄輪・明礬・柴石地区の保養温泉地が控えており、優れた自然環境に恵まれている。</p> <p>本地区計画は、建築物等に関する制度及び土地利用の制限を行うことにより、豊かな自然を享受するだけでなく、緑豊かで潤いのある居住環境を形成することを目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>周辺の豊かな自然環境を活かした市街地の形成を目指し、A 地区(商業業務地区)と B 地区(自然宅地地区)に区分し、各地区ごとに周辺との調和のとれた良好で快適な環境の形成を図る。</p>
	地区施設の整備方針	<p>地区内には、区画道路、公園及び緑地を配置し、その機能が損なわれないよう維持、保全を図る。</p>
	建築物等の整備方針	<p>土地利用の方針に基づき、建築物等の用途、建築物の階数の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、建築物等の形態又は意匠、かき又はさくの構造についての制限を行う。</p>
	その他当該地区の整備・開発及び保全に関する方針	<p>土地利用の方針に基づき、良好な居住環境を形成するため、現存する樹木及び自然宅地等について制限を行う。</p>

2. 地区整備計画

地区 整備 計画	名称	別府サンライズニュータウン地区地区計画		
	位置	別府市大字鉄輪字法師ヶ畑、字申川、字弓田の各一部及び大字鶴見字奥山田の一部		
	地区整備計画の面積	約 10.6 ha		
	地区施設の配置及び規模	区画道路	幅員約 6m、延長約 1400m	
		公園	約0.35ha、1箇所	
		緑地	約2.2ha	
	区分の 名称	区分の名称	A地区(商業業務地区)	B地区(自然宅地地区)
		区分の面積	約 3.0 ha	約 7.6 ha(50区画)
	建築物等 に関する 事項	建築物等の用途制限	次に掲げる建築物は建築してはならない。 ① 工場(建築基準法別表第2(に)項第2号に定める施設) 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運動施設(建築基準法別表第2(に)項第3号に定める施設) ③ 自動車教習場 ④ 畜舎(建築基準法別表第2(に)項第6号に定める施設)	次に掲げる建築物及びこれに附属する建築物以外の建築物は建築してはならない。 ① 住宅(建築基準法別表第2(い)項第1号及び第2号に掲げるもの) ② 別荘(ただし、法人の保養所及び研修所等を含む。) ③ 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの ④ 診療所 ⑤ 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物(建築基準法施行令第130条の4に規定する施設)
		建築物の階数の最高限度	階数は、地階を除き4以下とする。	階数は、4以下とする。
建築物の敷地面積の最低限度		5,000㎡	400㎡	
建築物等の形態又は意匠の制限		① 建築物の屋根は、陸屋根としない。 ② 建築物並びに附属建築物の色彩及び意匠等は、周辺の自然との調和を配慮し、落ち着いたものとする。 ③ 広告物(屋外広告物法第2条第1項に規定する野外広告物をいう。以下同じ。)は、自己の用に供する広告物、看板類以外のものは設けてはならない。ただし、公共・公益上必要なものについてはこの限りでない。 ④ 広告物等は、周辺の環境や建築物との調和したものとする。		
かき又はさくの構造の制限	道路に面するかき又はさくは、自然の素材を活かしたものとする。ただし、やむを得ずフェンス及び化粧ブロック(これらに類するものを含む。)等で施工する場合は、併せて緑化すること。			

地区整備計画	土地の利用に関する事項		<ul style="list-style-type: none"> <li>① 現に存する良好な緑地は、維持・保全を図る。</li> <li>② 緑地区域内は、建築物その他の工作物を建築及び築造又は設置してはならない。ただし、防災上又は公益上やむを得ない場合はこの限りでない。</li> </ul>
		現に存する樹木等で良好な居住環境の確保に必要なものの保全を図るための制限	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 敷地内に中木、高木等の植栽を行い、周辺と調和するように緑化を図る。</li> <li>② 駐車場の用に供する敷地については、500㎡あたり1本以上の割合で高木になる木を植栽する。</li> </ul>
	備考	その他、この計画の運用に関し必要な事項は、別に定める。	