

長崎都市計画地区計画の変更（諫早市決定）

長崎都市計画グリーンヒルズいさはや西部台地区計画を次のように変更する。

名 称	グリーンヒルズいさはや西部台地区計画	
位 置	諫早市大字真崎本村名、西栄田町、大さこ町、真崎町、堀の内町地内	
面 積	約32.7ha	
地区計画の目標	<p>当地区は、西諫早ニュータウンの北側に隣接する丘陵地にあり、JR諫早駅から西方約2kmに位置し、国道34号や高速道路のインターへのアクセスも良く、広域交通体系への近接性等の優れた立地条件を活かして、安全、ふれあい、バリアフリー、環境との共生をテーマに長崎県住宅供給公社にて新住宅市街地開発事業により整備された地区である。</p> <p>本計画では、当初想定した街区全体を保全し、建築物等の建て詰まりや敷地の細分化などによる居住環境の悪化を防止して、コミュニティのある緑豊かな住宅市街地の形成を目標とする。</p>	
区域の整備・開発及び保全の方針	土地利用の方針	<p>本団地は、段階的な開発、団地の熟成に合わせた住宅地の供給を図るため、土地利用の方針を以下の3エリアに分けて定める。</p> <p>1. 南エリアは、幹線道路沿いの集合住宅と一戸建住宅が複合する第1段階の開発であり、メッセージ性豊かな魅力ある街並みの形成を図る。</p> <p>戸建住宅地区は、一戸建の住宅を主とし、良好な居住環境を形成するとともに、落ち着いたある閑静な街並みの形成を図る。</p> <p>集合住宅地区は、中層住宅により、良好な居住環境を形成するとともに、緑豊かな魅力的な街の顔を形成する。</p> <p>2. 中央エリアは、生活拠点となる商業施設等の地域利便施設を配置し、街の顔となるエリアであり、個性豊かな魅力を兼ね備えた街区の形成を図る。</p> <p>3. 東エリアは、一戸建の専用住宅が主体となるエリアであり、このエリアを通る水辺空間を効果的に活かした居住環境の形成を図る。</p>
	地区施設の整備方針	<p>道路は、団地開発計画に基づいて適正に配置する。</p> <p>歩道を有する道路から敷地への車両等の進入は、歩行者の安全性を確保するため禁止するものとする。ただし、集合住宅地区、宅地及び地域利便施設の構造上やむを得ない場合はこの限りでない。</p> <p>公園は、近隣公園と街区公園を適切に配し、居住者の生活に快適さと潤いをもたせるとともに、レクリエーション機能を確保する。</p> <p>なお、地区内は、良好な居住環境や景観形成を図るため、無電柱化を実施するとともに広告物等の規制に努める。</p>
	建築物等の整備方針	<p>地区計画の目標等を踏まえ、以下の建築物等の整備方針に基づき整備、誘導を図ることとする。</p> <p>良好な居住環境を確保するため、建築物の用途、敷地面積の最低限度等について必要な基準を設定するとともに、形態や意匠についても地区環境と調和のとれるような自然的なものに配慮し、市街地景観の向上と保全に努めるものとする。敷地内の空地等は、地区環境に応じた植栽や張り芝等の緑化に努めるものとする。</p> <p>また、地区内及び周辺地域の円滑な交通処理を行うため、駐車需要を充足し、駐車場の配置や出入口の数、位置等は周辺道路の交通に配慮する。</p>

地区施設の配置 及び規模		地区内道路	巾4.0～12.0m 延長約 9,360m	
		緑道	巾6.0～10.0m 延長約 450m	
		歩行者専用道路	巾2.0～6.0m 延長約 760m	
地区 の 区分	区分名称	戸建住宅地区	集合住宅地区	地域利便地区
	区分面積	約20.3ha	約4.1ha	約3.0ha
建築物等の用途の 制限		次の各号に掲げる建築 以外の建築物は、建築して はならない。 1. 住宅 2. 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 施行令第130条の 3に定めるもの 3. 集会所 4. 市長が公益上必要な 建築物で用途上又は 構造上やむを得ない と認めたもの 5. 前各号の建築物に付 属するもの	次の各号に掲げる建築 以外の建築物は、建築して はならない。 1. 共同住宅 2. 集会所 3. 市長が公益上必要な 建築物で用途上又は 構造上やむを得ない と認めたもの 4. 前各号の建築物に付 属するもの	次の各号に掲げる建築 物は、建築してはならない。 1. 住宅 2. 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 3. 共同住宅、寄宿舎又 は下宿 4. ホテル又は旅館 5. マージャン屋、ぱち んこ屋、射的場、勝馬 投票券発売所、場外車 券売場その他これら に類するもの 6. ナイトクラブその他 これに類するもの 7. 自動車教習所 8. 自動車車庫（建築物 に付属するものを除 く） 9. 倉庫業を営む倉庫 10. 畜舎 11. 自動車修理工場 12. 神社、寺院、教会そ の他これらに類する もの
建築物の敷地面積 の最低限度		180m <sup>2</sup> ただし、市長が公益上必要な建築物で用途上又は構造 上やむを得ないと認めて許可したものについては、こ の限りではない。	1,000m <sup>2</sup> ただし、市長が公益上必要な建築物で用途上又は構造 上やむを得ないと認めて 許可したものについては、こ の限りではない。	
壁面の位置の制限		道路境界線から建築物 の外壁又はこれに代わる 柱の面までの後退距離は、 2m以上とする。また、隣 地境界からは1.5m以上 とする。ただし、独立した 40平方メートル以内の 自動車車庫または建築基 準法施行令第135条の 22に規定されるものに あつては、この限りではな い。	道路境界線から建築物 の外壁又はこれに代わる 柱の面までの後退距離は、 3m以上とし、隣地境界か らは1.5m以上とする。	道路境界線から建築物 の外壁又はこれに代わる 柱の面までの後退距離は、 3m以上とし、隣地境界か らは1.5m以上とする。 ただし、市道西部台1号線 に接する部分に関しては 5m以上とする。
建築物等の高さの 最高限度		—	—	建築物の高さは、当該敷 地と道路が接する部分の 最高標高より20mを超 えないものとする。
建築物等の形態又 は意匠の制限		1 擁壁等を築造する場 合には景観に留意した 構造とし、張り出し形状 の擁壁は禁止する。 2 建築物等の色は、地区 環境と調和のとれた自 然で落ち着いたものと する。	1 擁壁等を築造する場 合には景観に留意した 構造とし、張り出し形状 の擁壁は禁止する。 2 建築物等の色は、地区 環境と調和のとれた自 然で落ち着いたものと する。	1 擁壁等を築造する場 合には景観に留意した 構造とし、張り出し形状 の擁壁は禁止する。 2 建築物等の色は、地区 環境と調和のとれた自 然で落ち着いたものと する。

地区整備計画

建築物等に関する事項

		<p>3 広告物・看板名は、自己の用に供するもので、刺激的な色彩又は装飾を使用せず、周囲の美観に配慮したものとする。</p> <p>4 造成完了時における敷地の形質の変更は禁止する。ただし、車庫の設置、作庭に伴う軽微な場合、人と車の出入りなどのため、やむを得ず行う場合はこの限りではない。</p>	<p>3 広告物・看板名は、刺激的な色彩又は装飾を使用せず、周囲の美観に配慮したものとする。</p>
	かき又はさくの構造の制限	<p>道路に面するかき又は柵の構造は基本的に生け垣とし、コンクリートブロック等設置する場合は、高さ70cmを越える見通し不可能な構造物を設置してはならない。ただし、門柱及びその付帯物、電気通信用の施設等、地上に設置する大型のもので、その保守管理あるいは防災・防犯上不可能なものについては、この限りではない。</p>	<p>道路に面するかき又は柵の構造は基本的に生け垣とし、コンクリートブロック等設置する場合は、高さ70cmを越える見通し不可能な構造物を設置してはならない。ただし、門柱及びその付帯物、電気通信用の施設等、地上に設置する大型のもので、その保守管理あるいは防災・防犯・防音上不可能なものについては、この限りではない。</p>
土地の利用に関する事項	<p>現存する樹林地、草地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</p>	<p>敷地内には、中木(植栽時樹高が1.2m以上の樹木をいう。)3本以上の植栽をするものとする。ただし、生け垣を設置する場合はこの限りではない。</p>	<p>敷地内の造成等により生ずる法面においては、適切な植栽により緑化を図ること。</p>

「区域は計画図表示のとおり」

理 由

近年の人口減少や宅地ニーズの変化等により、諫早西部新住宅市街地開発事業が廃止され土地利用計画が変更されることから、既に整備された街区について既存の住環境を維持保全するため、地区計画区域を大字真崎本村名、西栄田町、大さこ町、真崎町及び堀の内町の約32.7ヘクタールの区域に変更する。