

長崎都市計画地区計画の変更（諫早市決定）

都市計画南諫早産業団地地区計画を次のように変更する。

名	称	南諫早産業団地地区計画
位	置	諫早市平山町、栗面町、小ヶ倉町
面	積	約35.0ha
地区計画の目標		<p>当該地区は、諫早市中心部から南側約2.5kmの内陸部に位置し、地区北側約1.0kmには高規格道路「島原道路」の栗面インターチェンジがあり、また国道57号や県道諫早飯盛線に接続するなど、広域交通の利便性が高く、産業団地として立地に適した地区である。周辺には「諫早中核工業団地」などの工業団地が集積しており、周辺一帯が工業適地としての需要の高い地区でもある。</p> <p>こうした状況のもと、依然として進出を希望する企業からの新たな工業用地を求める声も多く、多様化する企業ニーズに的確に対応した企業誘致により地域経済の活性化を図るため、今回、新たな産業団地の開発計画が立案されたところである。</p> <p>そこで、当該開発計画を実施するにあたり地区計画を決定することにより、将来にわたって質の高い業務環境を確保するとともに、周辺の自然環境と調和することを目標とする。</p>
区域の整備 開発方針 及び 保全に関する	土地利用に 関する方針	広域交通体系が整った恵まれた地理的立地条件のもと、地域経済の活性化の必要性に適切に対処するため、産業立地における適正かつ合理的な土地利用を形成するとともに、周辺環境の保全や農林業との調和などを図る。
	地区施設の 整備方針	道路は、地区内の土地利用の整序が図られるよう敷地外周に配置するとともに、公園は利用者の有効な利用が確保されるよう2箇所配置する。
	建築物等の 整備方針	地区計画の目標を踏まえ、建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度、建築物の建蔽率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の形態又は意匠の制限及び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ゆとりある良好な業務市街地の形成を図る。なお、制限内容については、必要に応じ、建築基準法第68条の2第1項の規定に基づく条例化をすることで、まちづくりの実現化を目指すものとする。
地区 整備 に関する 計画 事項	地区施設の 配置及び規模	<p>道路 幅員 10m 延長 約1,980m 計 約1,980m</p> <p>公園 2箇所 約 0.23ha、約 0.35ha 計 約 0.58ha</p>
	建築物等 に関する 建築物等の 用途の制限	<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 住宅 2 兼用住宅 3 共同住宅、寄宿舎又は下宿 4 店舗、展示場、遊技場（第8号に該当するものを除く）でその用途に供する部分の床面積の合計が3,000㎡を超えるもの（ただし、物品販売業を営む店舗、飲食店にあってはその用途に供する部分の床面積の合計が500㎡を超えるもの） 5 ホテル又は旅館 6 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 7 カラオケボックスその他これに類するもの 8 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 9 劇場、映画館、演芸場又は観覧場 10 キャバレー、料理店その他これらに類するもの 11 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類するもの 12 学校 13 図書館、博物館その他これらに類するもの 14 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 15 病院 16 老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの 17 畜舎 18 廃棄物の処理及び清掃に関する法律に規定される一般廃棄物、産業廃棄物の処理の用に供する建築物

地 区 整 備 計 画	建 築	建築物の容積率 の最高限度	200%
		建築物の建蔽率 の最高限度	60%
	物 等	建築物の敷地面積 の最低限度	1,000㎡ ただし、市長が、公益上必要な建築物としてやむを得ないと認めたものについては、この限りでない。
		壁面の位置 の制限	敷地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以上とする。 ただし、次に掲げるものはこの限りでない。 ア 都市計画法施行令第28条の3に規定される緩衝帯により同後退距離が確保されるもの イ 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であるもの ウ 物置、自転車置場、自動車車庫等の用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であるもの
	事 項	建築物等の形態 又は意匠の制限	1. 建築物の色は、刺激的な色を避け、周辺環境と調和のとれた落ち着いた色調とする。 2. 広告物・看板類は、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。
		垣又はさくの 構造の制限	敷地境界線に面する垣又はさくについては、次に掲げるもの以外は設置してはならない。 ア. 生け垣 イ. フェンス等で、敷地地盤面から高さ0.7m以上の部分は透視可能な構造のもの

「区域は計画図表示のとおり」

理由

今回、更なる企業用地の需要の高まりから隣接して整備をおこなう諫早平山産業団地との区域の明確化を図る為、残地緑地及び事業用地の一部を縮小し、地区計画区域の面積を減じるもの。
また、垣又はさくの構造の制限について、多様化する企業の経済活動に対応した内容に変更することで、産業の振興及び周辺環境との調和を図るものである。