

長崎都市計画地区計画の変更（諫早市決定）

都市計画シーサイド地区計画を次のように変更する。

名	称	シーサイド地区計画
位	置	諫早市多良見町シーサイド
面	積	約46.1ha
地区計画の目標		<p>当地区は本市の西部に位置する低層の戸建専用住宅を主体とした平坦な住宅団地で、良好な市街地を形成している。</p> <p>そこで、地区計画の策定により、建築物等の規制誘導を積極的に推進し、良好な居住環境の維持・増進を図ることを目標とする。</p>
区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	主に良好な戸建低層住宅地としての土地利用を図り、その居住環境が損なわれないよう、適切な規制・誘導を行う。
	地区施設の整備の方針	地区内幹線道路及び区画並びに公園は既に整備されているので、これらの機能を損なわないよう維持・保全を図る。
	建築物等の整備の方針	<p>良好な居住環境を保全するために、建築物等の用途及び意匠・形態について必要な基準を設定する。</p> <p>特に意匠形態については周辺環境に十分留意し、都市景観の向上に資するものとする。</p>
	その他の整備、開発及び保全の方針	地区内の自然林を保全活用し、地域住民の憩いの空間とし整備する。

面		4 2 . 2 h a			
地区の	積	戸建低層住宅地区	文教地区	住居店舗地区	医療施設地区
細区分	名称 面積	3 8 . 4 h a	2 . 8 h a	0 . 6 h a	0 . 4 h a
1. 建築物の用途の制限	建築物の面積 用途の制限	建築基準法第48条別表第二(イ)項に掲げる建築物のうち次の各号に掲げる建築物以外は建築してならない。 1. 第1号、第2号に定める建築物で且つ1戸建のもの 2. 第4号から第9号に定める建築物 3. 前各号の建築物の附属建築物	建築基準法第48条別表第二(イ)項に掲げる建築物のうち次の各号に掲げる建築物以外は建築してならない。 1. 第4号、第9号に定める建築物 2. 前各号の建築物の附属建築物	次の各号に掲げる建築物以外は建築してならない。 1. 住宅で、且つ1戸建のもの 2. 住宅及び共同住宅で、事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの うち、建築基準法施行令第130条の3に定める用途を兼ねるもの 3. 建築基準法施行令第130条の5の3に定める用途に供する建築物 4. 建築基準法施行令第130条の5の4に定める公益上必要な建築物 5. 前各号の附属建築物	次の各号に掲げる建築物以外は建築してならない。 1. 住宅で、且つ1戸建のもの 2. 住宅で病院、診療所を兼ねるもの 3. 病院、診療所 4. 前各号の附属建築物
2. 容積率の最高限度		120/100	120/100	200/100(但し、第1項第1号の建築物は120/100)	200/100(但し、第1項第1号の建築物は120/100)
3. 建蔽率の最高限度		60/100	60/100	70/100(但し、第1項第1号の建築物は60/100)	70/100(但し、第1項第1号の建築物は60/100)
4. 建築物の敷地面積の最低限度		150㎡。但し、次の各号の一つに該当するものについてはこの限りでない。 1. 公衆便所、派出所その他これらに類する公益上必要な建築物の敷地として使用する土地 2. 告示日において現に建築物の敷地として使用されている土地で、適合しないもの		150㎡(第1項第2号から4号の建築物は適用を除外する)	150㎡
5. 壁面の位置の制限		外壁又はこれらに代わる柱の面から隣地境界線又は道路境界までの距離は1m以上とする。但し、次の各号に掲げる建築物についてはこの限りでない。 1. 軒の高さが2.3m以下で、且つ床面積の合計が5㎡以下の平屋建てのもの 2. 自動車車庫で高さが3m以下及び軒の高さが2.5m以下で、且つ床面積の合計が25㎡以下のもの 3. 台所の出窓又は屋外とみなされる玄関のポーチが隣地境界線及び道路境界線から0.5m以上離れているもの	外壁又はこれらに代わる柱の面から隣地境界線又は道路境界までの距離は1m以上とする。但し、次の各号に掲げる建築物についてはこの限りでない。 1. 軒の高さが2.3m以下で、且つ床面積の合計が5㎡以下の平屋建てのもの 2. 自動車車庫で高さが3m以下及び軒の高さが2.5m以下で、且つ床面積の合計が25㎡以下のもの 3. 台所の出窓又は屋外とみなされる玄関のポーチが隣地境界線及び道路境界線から0.5m以上離れているもの	外壁又はこれらに代わる柱の面から隣地境界線又は道路境界までの距離は1m以上とする。但し、次の各号に掲げる建築物についてはこの限りでない。 1. 軒の高さが2.3m以下で、且つ床面積の合計が5㎡以下の平屋建てのもの 2. 自動車車庫で高さが3m以下及び軒の高さが2.5m以下で、且つ床面積の合計が25㎡以下のもの 3. 台所の出窓又は屋外とみなされる玄関のポーチが隣地境界線及び道路境界線から0.5m以上離れているもの 4. 第1項第2号・3号に定める建築物及びその附属建築物	外壁又はこれらに代わる柱の面から隣地境界線又は道路境界までの距離は1m以上とする。但し、次の各号に掲げる建築物についてはこの限りでない。 1. 軒の高さが2.3m以下で、且つ床面積の合計が5㎡以下の平屋建てのもの 2. 自動車車庫で高さが3m以下及び軒の高さが2.5m以下で、且つ床面積の合計が25㎡以下のもの 3. 台所の出窓又は屋外とみなされる玄関のポーチが隣地境界線及び道路境界線から0.5m以上離れているもの 4. 第1項第2号・3号に定める建築物及びその附属建築物
6. 建築物等の高さの最高限度		10m。但し、地階を除いた階数は2以下とする。	14m	12m以下で地階を除いた階数は3以下。(第1項第1号の建築物は10mで、地階を除いた階数は3以下)の高さは建築基準法第56条第1項第3号を、日影による中高層の建築物の制限については、建築基準法別表第四、一項の(ニ)欄(二)号を適用する。	
7. 建築物等の形態または意匠の制限		敷地境界または道路境界上に造成された石積み及び石段は、当該住宅団地の開発行為の都市計画法第36条第3項に基づき完了公告及び公有水面埋立法第22条第2項に基づく竣工認可の告示のあった日における形態及び意匠を保全するものとする。 建築物またはスラブ等の工作物は、法面内に、または法面に突き出して建築し、または築造してはならない。但し、車の進入上やむを得ず行う場合この限りでない。			

「区域、地区整備計画の区域は計画図表示のとおり」

理由
文教地区の一部について、医療施設地区へ変更するもの。