

長崎都市計画地区計画の決定（諫早市決定）

都市計画コモンライフ日の出地区計画を次のように決定する。

1 地区計画の方針

名 称	コモンライフ日の出地区計画	
位 置	諫早市日の出町地内	
面 積	約3.5ha	
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>当地区は、諫早市の中心部から北側約2kmに位置し、南向きの丘陵地で豊かな自然と景観に恵まれた地区である。市街化区域と市街化調整区域にまたがるNTT無線局跡地である当地区は、半径2km以内にJR諫早駅や市役所等があり、既決定の都市計画道路本諫早駅長崎無電線により将来的には中心市街地への良好なアクセスも担保されているため、このまま放置するとミニ開発等による無秩序な宅地化が虫食い状に進展するおそれがある。そこで、地区計画を策定し、不良な街区の形成を防止するとともに、市街化調整区域まで含んだNTT跡地全体の土地利用を図ることによりゆとりのある緑豊かな戸建住宅の誘導を図り、周辺の集落環境や営農環境と調和した良好な街並みを形成することを目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>本地区は、諫早市郊外の緑豊かな環境に専用住宅地としての適切な宅地の広さを確保し、周辺環境とも調和のとれたゆとりある居住環境の整備を図るために、戸建低層住宅による住宅地の形成を図る。</p>
	地区施設の整備方針	<p>道路は、宅地開発計画に基づき、地区内の土地利用の整序が図られるよう適正に配置し、機能の維持保全に努める。</p> <p>公園は、比較的大規模で地域で開催される祭などのイベントに利用可能な広場的公園と、住宅街区内に細長く整備され、隣接する各戸の庭と一体となって開放感のある空間を創出する公園、さらに北端に小規模な公園を適正に配置し、レクリエーション機能の確保とともに、居住者の生活に快適さと潤いをもたせることにより、質の高い居住環境を創出する。</p>
	建築物等の整備方針	<p>地区計画の目標等を踏まえ、緑豊かで落ち着いたある低層住宅を主体とした住宅地とするため、以下の建築物等の整備方針に基づき整備、誘導を図る。</p> <p>良好な居住環境を確保するため、市街化区域については建築物の用途、敷地面積の最低限度、壁面の位置、建築物等の形態又は意匠、かき又は柵の構造を、市街化調整区域については上記に加え容積率、建ぺい率、高さの最高限度等について必要な基準を設定し、市街地景観の向上と保全に努めるものとする。</p>

2 地区整備計画

地 区 整 備 計 画	地区施設の配置 及び規模	主要区画道路 幅員 10.0m 延長約 20m 幅員 8.0m 延長約 100m 区画道路 幅員 6.0m 延長約 830m 歩行者専用道路 幅員 2.0m 延長約 140m 公園 面積 広場公園 約2,480㎡ (3箇所) 緑道公園 約1,600㎡ (計4,080㎡)
	建築物等の 用途の制限	次の各号に掲げる建築物以外の建築物は、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. 診療所 4. 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令第130条の4に定める公益上必要な建築物 5. 集会所 6. 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 7. 前各号の建築物に付属するもの
	建築物の容積率 の最高限度	80%
	建築物の建ぺい 率の最高限度	50%
	建築物の敷地面積 の最低限度	180㎡ 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たものについては、この限りではない。
	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、1.0m以上とする。ただし、床面積が50㎡以内の自動車車庫で独立した平屋建てのもの、または建築基準法施行令第135条の20に規定されるものにあつてはこの限りではない。
	建築物の高さの 最高限度	10m以下
	建築物等の形態 又は意匠の制限	1. 北側斜線制限については次のとおりとする。 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5mを加えたもの以下としなければならない。 2. 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。 3. 造成完了時における敷地の形質の変更を禁止する。 ただし、庭の修景及び車庫の設置、人や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。
	かき又は柵の構 造の制限	道路に面してフェンス、塀、生け垣及びこれに類するものを設置する場合は、道路境界線から0.2m以上後退させ、かつ道路側に植栽を施すものとする。ただし、門、門の袖についてはこの限りではない。

「区域は計画図表示のとおり」