

長崎都市計画地区計画の変更（諫早市決定）

都市計画貝津西地区計画を次のように変更する。

名	称	貝津西地区計画		
位	置	諫早市貝津町、貝津ヶ丘		
面	積	約9.1ha		
区域の整備、開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	<p>当該地区は、諫早市の中心部から西側約4.5kmに位置し、JR西諫早駅まで約1.5km、JR喜々津駅まで約2km、東側の長崎自動車道諫早インターチェンジに近接しており、さらに長崎空港にも約17kmと近いことから、交通ネットワークとの接続が容易な位置にある。また、周辺には諫早中核工業団地や諫早貝津工場団地といった工業集積地のほか、大規模な住宅団地を有し、職・住が近接している。地区の北側には諫早流通産業団地があるほか、久山港埋立地においては、業務団地やスポーツ・レクリエーション施設の計画も進んでおり、今後も良好な住宅地の需要が見込まれる状況である。このような恵まれた立地条件や需要見込みから、民間企業による住宅団地の開発が行われ、さらに住宅団地の開発が計画されているところである。</p> <p>そこで、本地区における住宅団地の整備にあたり、将来にわたってゆとりある質の高い居住空間を確保するとともに、周辺の住環境を保全する必要があることから、地区計画を策定することにより一体的な土地利用を行い、周辺の環境と調和した良好な居住環境を形成することを目標とする。</p>		
	土地利用に関する方針	<p>良質な住宅地として、過小宅地の防止等の適切な規制・誘導を行い、周辺環境との調和に配慮したゆとりある居住環境の形成を図る。</p>		
	地区施設の整備方針	<p>道路については、地区内の土地利用の整序が図られるよう配慮し機能の維持保全に努める。</p>		
	建築物等の整備方針	<p>地区計画の目標を踏まえ、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物の高さの最高限度、建築物等の形態又は意匠の制限及びかき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まちなみの形成を図る。</p>		
地区整備に関する事項	地区施設の配置及び規模	<p>道路 幅員 12.0m 延長 約330m 幅員 9.5m 延長 約320m 計 約650m</p>		
	建築物等に關する事項	地区の区分	<p>住居地区</p> <p>約7.7ha</p>	<p>地域利便地区</p> <p>約1.4ha</p>
		地区の名称 地区の面積	<p>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。</p> <ol style="list-style-type: none"> 住宅 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 共同住宅、寄宿舎又は下宿 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 地区公民館等の集会場 診療所 巡査派出所、公衆電話所その他建築基準法施行令第130条の4で定める公益上必要な建築物 前各号の建築物に付属するもの <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"> ホテル又は旅館 ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類するもの 畜舎 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 	

地 区 等 に 関 す る 計 画 項	建	建築物の敷地面積の最低限度	180㎡	—
	築	壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱等の面の後退距離は、1.0m以上とする。 ただし、床面積が50㎡以下の独立した自動車車庫で平屋建てのもの、又は建築基準法施行令第135条の21に定めるものはこの限りでない。	建築物の外壁又はこれに代わる柱等の面の後退距離は、道路境界から2.0m以上、その他の境界から1.0m以上とする。 ただし、床面積が50㎡以下の独立した自動車車庫で平屋建てのもの、又は建築基準法施行令第135条の21に定めるものはこの限りでない。
	物	建築物の高さの最高限度	12m	20m
	等	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。ただし、公共上必要なものについてはこの限りではない。	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、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。ただし、公共上必要なものについてはこの限りではない。
	に	かき又はさくの構造の制限	道路に面するかき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。ただし、門柱及びその付帯物についてはこの限りではない。 1. 生け垣 2. 高さ70cm以上の部分が透視可能な構造のもの	—

「区域は計画図表示のとおり」

理由

当該地区計画は、ゆとりある質の高い居住空間の確保と、周辺の住環境と調和した良好な居住環境を形成するため都市計画決定したものである。今回、現在の地区計画区域に隣接する土地においても、一体的な土地利用を行い、周辺環境と調和した良好な居住環境の形成を図るため、地区計画区域を変更するものである。