

長崎都市計画地区計画の変更（諫早市決定）

都市計画貝津北地区計画を次のように変更する。

名	称	貝津北地区計画
位	置	諫早市貝津町
面	積	約4.4ha
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>本地区は、JR西諫早駅から約500m、諫早インターチェンジから約600m、国道34号貝津町交差点から北側約300mに位置し、西側は都市計画道路真崎貝津線、南側は都市計画道路真崎久山線に囲まれるなど交通体系が整った環境にある。また、周辺には諫早中核工業団地や貝津金属工業団地といった工業集積地のほか、新たに整備された諫早流通産業団地及び西諫早産業団地に近接しており、就業人口の増加に伴う住宅需要並びに便利施設の立地が望まれている地域である。</p> <p>このような恵まれた立地条件を活かし、民間開発事業者による戸建住宅及び沿道サービス施設の立地を目的とした宅地開発計画が立案されているところである。そこで、農地から宅地への土地利用の転換を行うにあたり、良好な居住環境を確保するとともに、利便性の高い幹線道路の沿道という特性を活かした生活利便機能や沿道サービス機能を兼ね備えた住宅団地として、土地利用を計画的に誘導するとともに、周辺環境との調和に配慮したゆとりある住宅団地の形成を図ることを目標とする。</p>
	土地利用に関する方針	<p>戸建住宅地区については、良質で低層・低密な住宅地として、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利便性の高い住宅団地の形成を図ることを目標とする。</p> <p>沿道業務地区については、利便性の高い幹線道路の沿道という特性を活かし、主として日常的なサービスの提供を行う業務施設等の立地を誘導するとともに、新たに形成される住宅地及び周辺環境との調和に配慮した良好な沿道業務用地の形成を図ることを目標とする。</p>
	地区施設整備の方針	<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適正に配置し、その機能の維持保全に努める。また、公園1箇所及び緑地1箇所を街区形状を考慮しながら適切に配置し、居住者の生活に快適さと潤いをもたらせるとともに、地域で開催されるイベントやレクリエーションに対応できる機能を確保し、その維持保全に努める。</p>
	建築物等の整備の方針	<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制限を定めることにより、周辺環境との調和に配慮した緑豊かなゆとりある良好な市街地の形成を図る。なお、建築基準法第68条の2に基づく条例を制定し、規制を行うことで、まちづくりの実現化を目指すものとする。</p>
地区施設配置及び規模		<p>道路 幅員6.0m 延長約650m 幅員7.0m 延長約220m 幅員9.5m 延長約320m 合計延長約1,190m</p> <p>公園 公園 1箇所 約0.08ha</p> <p>緑地 緑地 1箇所 約0.06ha</p>

地 区 物 に 関 す る 計 画	建 築	地区の 区分	地区の 名称	戸建住宅地区	沿道業務地区		
			地区の 面積	約2.0ha	約2.4ha		
	整 備	建 築	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。ただし、市長が公益上やむを得ないと認めたものはこの限りでない。		次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。ただし、市長が公益上やむを得ないと認めたものはこの限りでない。	
				<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 住宅</li> <li>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で定めるもの</li> <li>3. 集会所</li> <li>4. 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</li> <li>5. 前各号の建築物に付属するもの</li> </ol>		<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 建築基準法別表第2(ほ)項に掲げるもの</li> <li>2. 住宅</li> <li>3. 共同住宅、寄宿舎又は下宿</li> <li>4. ホテル又は旅館</li> <li>5. ボーリング場、スケート場、水泳場その他建築基準法施行令第130条の6の2で定める運動施設</li> <li>6. 畜舎</li> </ol>	
			建築物の容積率の最高限度	80%	200%		
			建築物の建蔽率の最高限度	50%	50%		
			建築物の敷地面積の最低限度	180㎡	500㎡		
			壁面の位置の制限	<p>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。</p> <p>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、又は次の各号のいずれかに該当する建築物については、この限りではない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3メートル以下であるもの</li> <li>2. 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3メートル以下で、かつ、床面積の合計が5平方メートル以内であるもの</li> </ol>		<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱等の面の後退距離は、3.0m以上とする。</p> <p>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、又は次の各号のいずれかに該当する建築物については、この限りではない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3メートル以下であるもの</li> <li>2. 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3メートル以下で、かつ、床面積の合計が5平方メートル以内であるもの</li> </ol>	
			建築物の高さの最高限度	<p>10mとする。ただし、次に掲げるもの以下とする。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 道路斜線制限については、前面道路の反対側の境界線からの水平距離が20m以下の範囲内においては、当該部分から前面道路の反対側の境界線までの水平距離に、1.25を乗じて得たもの</li> <li>2. 北側斜線制限については、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</li> <li>3. 日影規制については、軒の高さが7mを超える建築物又は地階を除く階数が3以上の建築物は、冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間において、それぞれ平均地盤面から1.5mの高さの水平面に敷地境界線からの水平距離が、5mを超え、10m以内の範囲においては4時間以上、10mを超える範囲においては2.5時間以上日影となる部分を生じさせることのないもの</li> </ol>		<p>20mとする。ただし、次に掲げるもの以下とする。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 道路斜線制限については、前面道路の反対側の境界線からの水平距離が20m以下の範囲内においては、当該部分から前面道路の反対側の境界線までの水平距離に、1.25を乗じて得たもの</li> <li>2. 日影規制については、高さが10mを超える建築物は、冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間において、それぞれ平均地盤面から4mの高さの水平面に敷地境界線からの水平距離が、5mを超え、10m以内の範囲においては5時間以上、10mを超える範囲においては3時間以上日影となる部分を生じさせることのないもの</li> </ol> <p>なお、冬至日において、戸建住宅地区に日影を生じさせる建築物は、戸建住宅地区内にある建築物とみなして適用する。</p>	

地 区 整 備 計 画	建 築 物 等 に 関 す る 事 項	建築物等の形態 又は意匠の制限	<ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol>
		かき又はさくの 構造の制限	<p>敷地境界線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。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 生け垣</li> <li>2. 敷地地盤面からの高さが2m以下のフェンス等で、高さ0.6m以上の部分は透視可能な構造のもの</li> </ol>	—

「区域は計画図表示のとおり」

#### 理 由

本地区計画は民間事業者からの提案に基づき、平成22年に計画決定しているが、近隣の真津山地区における宅地開発の状況や社会経済情勢の変化を踏まえ、より周辺環境と調和した土地利用を図るため、戸建住宅地区及び沿道業務地区の区域を変更し、地区施設の配置及び規模を見直す。また、地区整備計画については、良好な居住環境の形成と、地域住民の利便性の向上に資する店舗等の適正な立地を図るため、市が定める地区計画制度の運用基準に基づき、建蔽率の最高限度、敷地面積の最低限度などを変更する。