

長崎都市計画地区計画の決定（諫早市決定）

都市計画小豆崎地区計画を次のように決定する。

名	称	小豆崎地区計画		
位	置	諫早市小豆崎町		
面	積	約 1 . 3 h a		
地区計画の目標		<p>小豆崎町は、市の中心市街地の東側縁辺部に位置し、南向きの丘陵地形は自然的景観に恵まれ、農地と住宅地が混在する集落を形成しており、低地側では国道 2 0 7 号沿線に日常生活に必要な店舗などが充実している。またその南側には古くから行われてきた干拓事業により広大な農地が形成され、市の主要な農用地区域となっている。</p> <p>そこで、当該地区における地域コミュニティの維持に向けた新たな住宅団地の整備にあたり、将来にわたってゆとりある居住環境を確保するとともに、市街化調整区域における自然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>		
区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	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。		
	地区施設の整備の方針	道路は地区内の土地利用の整序が図られるよう、また公園は利用者の有効な利用が確保されるよう配置し、機能の維持保全に努める。		
	建築物等の整備の方針	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、建築物の高さの最高限度、建築物等の形態又は意匠の制限及び垣又は柵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。		
地区計画整備	地区施設の配置及び規模	道路	幅員 6 . 0 m 延長約 5 0 0 m	
		公園	1 箇所 約 0 . 0 4 h a	

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	<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。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はない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 戸建て住宅 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 老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの 4 地区公民館等の集会所 5 診療所 6 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 7 前各号の建築物に附属するもの
		建築物の容積率の最高限度	80%
		建築物の建蔽率の最高限度	<p>50%</p> <p>ただし、街区の角にある敷地又はこれに準ずる敷地は60%とする。</p>
		建築物の敷地面積の最低限度	<p>200㎡</p> <p>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はこの限りではない。</p>
		壁面の位置の制限	<p>道路境界ならびに隣地境界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1m以上とする。ただし、次に掲げるものはこの限りではない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 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 2 物置その他これに類する用途に供し、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 3 自動車車庫等で高い開放性を有するもの
		建築物の高さの最高限度	10m
		建築物等の形態又は意匠の制限	<ol style="list-style-type: none"> 1 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。 2 建築物の色は刺激的な色を避け、周辺環境との調和のとれた落ち着いた色調とする。

			3 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。
		垣又は柵の構造の制限	敷地境界線に面する垣又は柵については、次に掲げるもの以外は設置してはならない。 1 生け垣 2 敷地地盤面からの高さが2 m以下のフェンス等で、高さ0.7 m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

小豆崎地区において地域コミュニティの維持に向けた住宅地の開発にあたり、将来にわたってゆとりある居住環境を確保するとともに、周辺の自然環境との調和を図るため、地区計画を決定するものである。