

## 長崎都市計画地区計画の決定（諫早市決定）

都市計画南諫早ニュータウン地区計画を次のように決定する。

名 称	南諫早ニュータウン地区計画	
位 置	諫早市小川町地内	
面 積	約 7.0 ha	
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、諫早市南東部の市街地に隣接する丘陵地にあり、JR諫早駅から約3.2km、島原鉄道本諫早駅から約2kmの距離にある。また、北側約0.5kmに国道57号が東西に走っており、長崎自動車道の諫早ICまで約5kmに位置する。</p> <p>本地区においては、周辺の自然環境と調和した緑豊かな良質で高品位の住宅地の供給を図るため、景観及び周辺地域と整合を図りながら、景観等の都市環境に配慮した地区を形成する必要がある。</p> <p>このため、地区計画により適正かつ合理的な土地利用を図り、必要な公共公益施設を配置するとともに、ゆとりある居住環境を形成し、かつ、維持することを目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>当地区は、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、周辺との調和のとれたゆとりある居住環境の整備を図る。また、地区北側に集合住宅等利用地区を配置し、低層戸建住宅地とともにバランスのとれた住環境の形成を図る。</p>
	地区施設の整備方針	<p>当地区は、宅地開発により道路・公園等の公共施設の整備が行われているため、これら地区施設の維持・保全に努める。</p>
	建築物の整備の方針	<p>周辺環境との調和を図り、良好な住環境を確保するため、建築物の用途、容積率、建ぺい率、敷地面積の最低限度、高さの最高限度、壁面の位置、建築物等の形態もしくは意匠の制限、かき・さく等の制限を定める。</p> <p>敷地については緑を確保し生け垣等を用いるなど、景観に配慮するとともに、良好な住環境維持に努めることとする。</p> <p>A地区は、低層住宅地として良好な居住環境を形成するための制限を定める。</p> <p>B地区は、低中層住宅等利用を中心とした集合住宅等利用地区として良好な環境の形成と保全のための制限を定める。</p>

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 8.5m 延長約 500m 一般区画道路 幅員 6.0m 延長約 1,220m 幅員 5.0m 延長約 370m 幅員 4.0m 延長約 90m 通          路 幅員 3.0m 延長約 50m 街 区 公 園       2箇所           面積約 2,600㎡		
	地区の区分	区分の名称	A地区	B地区	
		区分の面積	約 5.6 ha	約 1.4 ha	
	建築物等に関する事項	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 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 5 前各号の建築物に付属するもの	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 第一種中高層住居専用地域内に建築することができる建築物
		建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度		8/10	20/10
		建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度		5/10 (角地緩和・有)	6/10 (角地緩和・有)
		建築物の敷地面積の最低限度		敷地の最低面積の最低限度は180㎡とする。 敷地の形質の変更を禁止する。 ただし、車庫、地下室、庭園工事、擁壁等の築造並びに2以上の敷地の併合の場面における、いずれかの敷地の地盤面までの形質の変更は、この限りではない。	敷地の最低面積の最低限度は180㎡とする。

地区整備計画	建築物等に関する事項	壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から境界線までの距離は下記以上後退させるものとする。</p> <p>1 道路境界までの距離は1.0m以上</p> <p>2 隣地境界までの距離は0.8m以上かつ、北側宅地との境界については、真北方向、距離で1階は1.0m以上、2階は2.0m以上</p> <p>ただし、この距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次の各号の一に該当している場合においては、この限りでない。</p> <p>1 物置その他これに類する用途（自動車車庫を除く。）に供し、軒の高さが2.3m以下でかつ床面積の合計が5㎡以内であること。</p> <p>2 自動車車庫で軒の高さが2.3m以下であること。</p> <p>3 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であること。</p>	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から境界線までの距離は下記以上後退させるものとする。</p> <p>1 道路境界までの距離は1.0m以上</p> <p>2 隣地境界までの距離は0.8m以上かつ、北側宅地との境界については、真北方向、距離で1階は1.0m以上、2階は2.0m以上</p> <p>ただし、この距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次の各号の一に該当している場合においては、この限りでない。</p> <p>1 物置その他これに類する用途（自動車車庫を除く。）に供し、軒の高さが2.3m以下でかつ床面積の合計が5㎡以内であること。</p> <p>2 自動車車庫で軒の高さが2.3m以下であること。</p> <p>3 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であること。</p>
		建築物等の高さの最高限度	建築物の高さは地盤面から10m、軒の高さは7mをそれぞれ超えないこと。	—————
		建築物等の形態又は意匠の制限	<p>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。</p> <p>2 建築物の屋根、外壁又はこれに代わる柱の色彩は、刺激的な色を避け、周囲の景観と調和のとれた落ち着いた色調とする。</p> <p>3 広告物・看板類は、自己の用に供するものであり、かつ、次の要件を満たすもの以外は設置してはならない。ただし、公共上必要なものについてはこの限りではない。</p> <p>① ネオンサインまたは点滅灯等を用いないもの。</p> <p>② 刺激的な色彩または装飾を使用せず、周囲の美観風致に配慮したもの</p> <p>4 3階部分の床面積は、建築面積の2分の1以下とする。</p>	<p>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。</p> <p>2 建築物の屋根、外壁又はこれに代わる柱の色彩は、刺激的な色を避け、周囲の景観と調和のとれた落ち着いた色調とする。</p>

地区整備計画	建築物等に関する事項	かき又はさくの構造の制限	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 道路に面する部分の遮蔽は生け垣とし、その他の敷地境界に面する部分は、生け垣又は70cm以下の化粧を施した基礎の上に透視可能なフェンス等とする。</li> <li>2 道路に面する部分の玄関構造物は、当該道路境界より50cm以上後退した門扉、門柱またはこれに付随する門の袖とし、各敷地毎に5m以内の幅とする。また、門扉等は、敷地境界線を超えて開放できない構造とする。</li> </ol>	_____
備	考			

「区域は計画図表示のとおり」