

長崎都市計画地区計画の変更（諫早市決定）

都市計画久山臨海地区計画を次のように変更する。

名	称	久山臨海地区計画		
位	置	諫早市久山町、貝津町		
面	積	約25.0ha		
地区計画の目標		<p>当該地区は、地方港湾久山港に隣接し、諫早市の中心部から西側約5km、JR西諫早駅まで約2km、JR喜々津駅まで約1.5km、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11kmと近いことから、陸・海・空の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、諫早流通産業団地といった業務団地のほか、西諫早ニュータウンや青葉台、久山台、喜々津シーサイドといった大規模な住宅団地を有し、職・住が近接している。このような恵まれた立地条件から、市民の健康増進に寄与できる場や企業の立地及び就労の場としての土地利用が望まれている地区である。</p> <p>そこで、地区計画を定めることにより、市民の憩いの場の創出と業務施設の立地を図るとともに、将来にわたって保持することを目標とする。</p>		
関 区 域 の 整 備 、 開 発 及 び 保 全 針 に	土地利用の方針	利便性の高い地理的特性を活かし、市民の憩いの場及び業務機能が十分発揮できるよう適正かつ合理的な土地利用を誘導し、保持、形成を図る。		
	地区施設の方針	地区計画の目標を踏まえ、区画道路を適正に配置する。		
	建築物等の方針	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、建築物等の形態又は意匠の制限及び垣又はさくの構造の制限を行う。なお、制限内容については、必要に応じ、建築基準法第68条の2第1項の規定に基づく条例化をすることでまちづくりの実現化を目指すものとする。		
地 区 整 備 に 関 す る 計 画	建 築 物 等 に 関 す る 事 項	地区の区分	地区の名称	スポーツ・レクリエーション地区
			地区の面積	業務地区
				約10.4ha
		建築物等の用途の制限		約14.6ha
				<p>都市公園法第2条第2項に該当するもの以外は建築してはならない。ただし、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に定める公益上必要な建築物については、この限りでない。</p> <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"> <li>1. 住宅</li> <li>2. 兼用住宅</li> <li>3. 共同住宅、寄宿舍又は下宿</li> <li>4. カラオケボックスその他これに類するもの</li> <li>5. マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの</li> <li>6. 畜舎</li> <li>7. 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</li> <li>8. 廃棄物の処理及び清掃に関する法律に規定される一般廃棄物、産業廃棄物の処理の用に供する建築物</li> </ol>

地 区 整 備 計 画	建 築 物 等 に 関 す る 事 項	建築物の敷地面積の最低限度	—	1,000㎡ ただし、公益上必要な建築物についてはこの限りでない。
		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3m以上とする。ただし、次に掲げるものはこの限りでない。 ア 都市計画法施行令第28条の3に規定される緩衝帯により同後退距離が確保されるもの イ 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 ウ 物置その他これら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
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	—	1. 建築物の色は刺激的な色を避け、周辺環境との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。	
	垣又はさくの構造の制限	—		敷地境界線に面する垣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、門扉又は保守管理上やむを得ないものについてはこの限りでない。 ア 生け垣 イ 敷地地盤面からの高さが2m以下のフェンス等で、高さ0.7m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

当該地区において、西側と東側をスポーツ・レクリエーション地区に定め、西側ではスポーツ施設の整備、東側では市民の健康づくりを促進するトレーニング広場の整備を計画していたが、令和元年度整備が完了した西側のスポーツ・レクリエーション地区に、トレーニング機能を併せ持つスポーツ・レクリエーション拠点として集約した。  
また、西諫早産業団地の需要が高く、業務用地の拡張要望が上がっているという状況を踏まえ、地区整備計画の地区の区分について、スポーツ・レクリエーション地区の一部約2.4ヘクタールを業務地区へ変更するものである。