

長崎都市計画地区計画の変更(長与町決定)

長崎都市計画 榎の鼻地区計画を次のように変更する。

名 称		榎の鼻地区計画					
位 置		西彼杵郡長与町 嬉里郷、高田郷地内					
面 積		約22.6ha					
地区計画の目標		本地区は長与町役場から500m圏、JR長与駅及び高田駅から1km圏内にあり、長与町の中心部に位置する地区である。また、主要地方道(長崎多良見線)、川平有料道路も近接しており、公共施設の集積や良好な交通アクセスのため、利便性の高い地域である。本地区は、組合土地区画整理事業の手法により開発計画が予定されている地区であり、今後戸建て住宅を主として公益系、商業系の地区が形成されていく地区である。このため、地区計画を策定し、合理的な土地利用計画のもと建築物等に関する基準を定め、地区の特性に応じた利便性の高い個性豊かな街並みの形成と、良好な居住環境を図ると共に集約型まちづくりを創造することを目標とする。					
区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用の方針		本地区においては、健全で合理的土地利用を図るため、それぞれの土地利用を誘導する用途に応じ、4つの地区区分を設定し、土地利用の方針を次のように定める。 住居地区A：低層住宅専用地区とし、戸建て住宅を中心とした静閑性のある街並みとする。 住居地区B：住宅を中心とした街並みとするが、周辺環境との調和を図りつつ、小規模な店舗等も許容する地区とする。 公益系地区：公共公益施設等を中心とする地区とする。 商業系地区：近隣商業型・地域密着型の商業系施設を誘致することとし、町内の商業拠点となる土地利用を図る地区とする。				
	地区施設の整備の方針		本地区施設は、組合土地区画整理事業の手法及び土地利用方針に基づき整備されるものであり、区画道路・歩行者専用道路等を住街区周辺に配置し、安全で円滑な交通体系の形成に努める。また、公園施設としては東西3箇所配置し、地区周辺と調和のとれた住環境の形成を図り、これらの地区施設の維持、保全を図る。				
	建築物等の整備の方針		地区計画の目標及び土地利用の方針に基づき、地区周辺と調和のとれた魅力ある街区を形成する。多様な施設の立地誘導や、緑豊かな環境と共生する住宅地を形成するため、①建築物等の用途の制限 ②建築物の容積率の最高限度 ③建築物の建ぺい率の最高限度 ④建築物の敷地面積の最低限度 ⑤壁面の位置の制限 ⑥建築物等の高さの最高限度 ⑦建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 ⑧垣又はさくの構造の制限を定める。				
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	道路	区画道路 幅員W4m～12m 延長L=約4,560m 特殊道路 幅員W2m～4m 延長L=約290m				
		公園、緑地、広場その他の公共用地	公園 3箇所 合計面積A=約1.13ha (0.97ha、0.13ha、0.03ha)				
	建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称	住居地区A	住居地区B	公益系地区	商業系地区
			地区の面積	約11.3ha	約3.2ha	約4.0ha	約4.1ha
		建築物等の用途の制限		次に掲げる建築物以外は、建築してはならない。 1)建築基準法別表第2(イ)項第1号、第2号、第3号、第9号及び第10号に掲げる建築物 2)地区の集会所の用に供する建築物	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 建築基準法別表第2(ニ)項各号に掲げる建築物	次に掲げる建築物以外は、建築してはならない。 1)建築基準法別表第2(イ)項第4号、第8号、第9号及び(ハ)項第2号、第3号に掲げる建築物(調剤薬局を含む。) 2)生涯学習センター 3)地方公共団体の支庁又は支所の用に供する建築物 4)保育所 5)学童保育施設(長与町放課後児童クラブ運営補助金の交付対象となる施設に限る。) 6)上記1)及び2)に掲げる建築物内に併設される店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもののうち建築基準法施行令第130条の5の3に定めるものでその用途に供する部分の床面積の合計が 500㎡以内のもの 7)上記に掲げる建築物の用途に付属する自動車車庫で当該敷地内の建築物(自動車車庫の部分を除く。)の延べ面積を超えないもの	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 1)建築基準法別表第2(チ)項各号に掲げる建築物 2)住宅 3)共同住宅、寄宿舎又は下宿 4)マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券販売所、場外車券売場その他これらに類するもの 5)自動車修理工場、畜舎 6)劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又は店舗、飲食店、展示場、遊技場、その他これらに類する用途に供する建築物でその用途に供する部分(劇場、映画館、演芸場又は観覧場の用途に供する部分にあっては、客席の部分に限る。)の床面積の合計が1万㎡を超えるもの

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の容積率の最高限度	80/100		200/100	200/100	300/100	
		建築物の建ぺい率の最高限度	50/100 ただし、建築基準法第53条第3項第2号に該当するものは 60/100		60/100 ただし、建築基準法第53条第3項第2号に該当するものは 70/100	60/100	80/100	
		建築物の敷地面積の最低限度	165㎡ ただし、土地区画整理法第103条第1項による換地面積が165㎡に満たない場合は換地面積とする(換地処分通知前は土地区画整理法第98条による仮換地面積が165㎡に満たない場合は仮換地面積とする。)				—	
		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までの距離は以下のとおり。 1)道路境界線まで 1.5m以上 2)隣地境界線まで 1.0m以上 (ただし、次のものを除く。) ア 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 イ 自動車車庫等で床面積の合計が50㎡以内のもの			建築物の外壁又はこれに代わる柱等の面までの距離は以下のとおり。 1)道路境界線まで 1.5m以上 2)隣地境界線まで 1.0m以上		
		建築物等の高さの最高限度	建築物の高さは10m以下とする。	建築物の高さは12m以下とする。		—		
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	建築物の敷地の地盤面の高さは、土地区画整理事業による造成工事完了時の高さ及び形態を変更してはならない。ただし、造園、出入口の設置、敷地の分割等のための変更はこの限りでない。				—	
			建築物又はスラブ等の工作物及び看板等は、法面内に、又は法面に突き出して建築し、又は設置してはならない。					
			1. 屋外広告物は自己の用に供するもの又は公益上やむを得ないものとし、かつ美観に配慮したものとする。 2. 次の各号に掲げる屋外広告物を表示し、又は設置してはならない。 1)道路境界線より突き出して設置するもの 2)建築物の屋上へ設置するもの(建築物の屋上の階段室、機械室、貯水槽その他これらに類するものの壁面に表示し、設置するものを含む。) 3)高さ3.0mかつ面積1.0㎡を超えるもの	1. 屋外広告物は自己の用に供するもの又は公益上やむを得ないものとし、かつ美観に配慮したものとする。 2. 次の各号に掲げる屋外広告物を表示し、又は設置してはならない。 1)道路境界線より突き出して設置するもの 2)建築物の屋上へ設置するもの(建築物の屋上の階段室、機械室、貯水槽その他これらに類するものの壁面に表示し、設置するものを含む。) 3)面積2.0㎡を超えるもの	1. 屋外広告物は自己の用に供するもの又は公益上やむを得ないものとし、かつ美観に配慮したものとする。 2. 次に掲げる屋外広告物を表示し、又は設置してはならない。 道路境界線より突き出して設置するもの			
			* 屋外広告物とは、屋外広告物法第2条第1項に基づき、常時又は一定の期間継続して屋外で公衆に表示されるものであって、看板、立看板、はり紙及びはり札並びに広告塔、広告板、建物その他の工作物等に掲出され、又は表示されたもの並びにこれらに類するものをいう。					
		垣又はさくの構造の制限	道路へ面する部分へ設置する垣又はさくの構造は、次の各号に掲げる構造とする。 1. 生垣 2. さくは、地上面から高さ1.5m以下のフェンス等とし、0.6mを超える部分は、透視可能なものとする				—	
備考		1. 区域の配置は計画図表示のとおりとする。 2. 本地区計画に定めるもののほか、都市計画法第9条に定める用途地域内に建築物があるものとみなし、住居地区Aは「第1種低層住居専用地域」、住居区B・公益系地区は「第1種住居地域」、商業系地区は「近隣商業地域」と仮定し、それぞれの住居環境を保全するよう努めること。						

[区域は計画図表示のとおり]

変更理由

現在本地区では、土地区画整理事業が進められており、本地区の主要施設である商業施設及び公益的施設誘致の具体化が見込まれている。
しかしながら、公益系地区における町の給食センターの立地計画の見直し等により、本地区の土地利用の見直しが必要となっている。
そのため、地区内への居住が開始されるにあたり、目標である集約型まちづくりを推進し、より魅力ある街並みを形成するため、公益系地区における用途の追加及び制限等の変更を行う。
また、地区内の必要な緩和措置についても明確な表現とするため、合わせて変更を行う。

