

新港町地区計画（案）

参考資料①

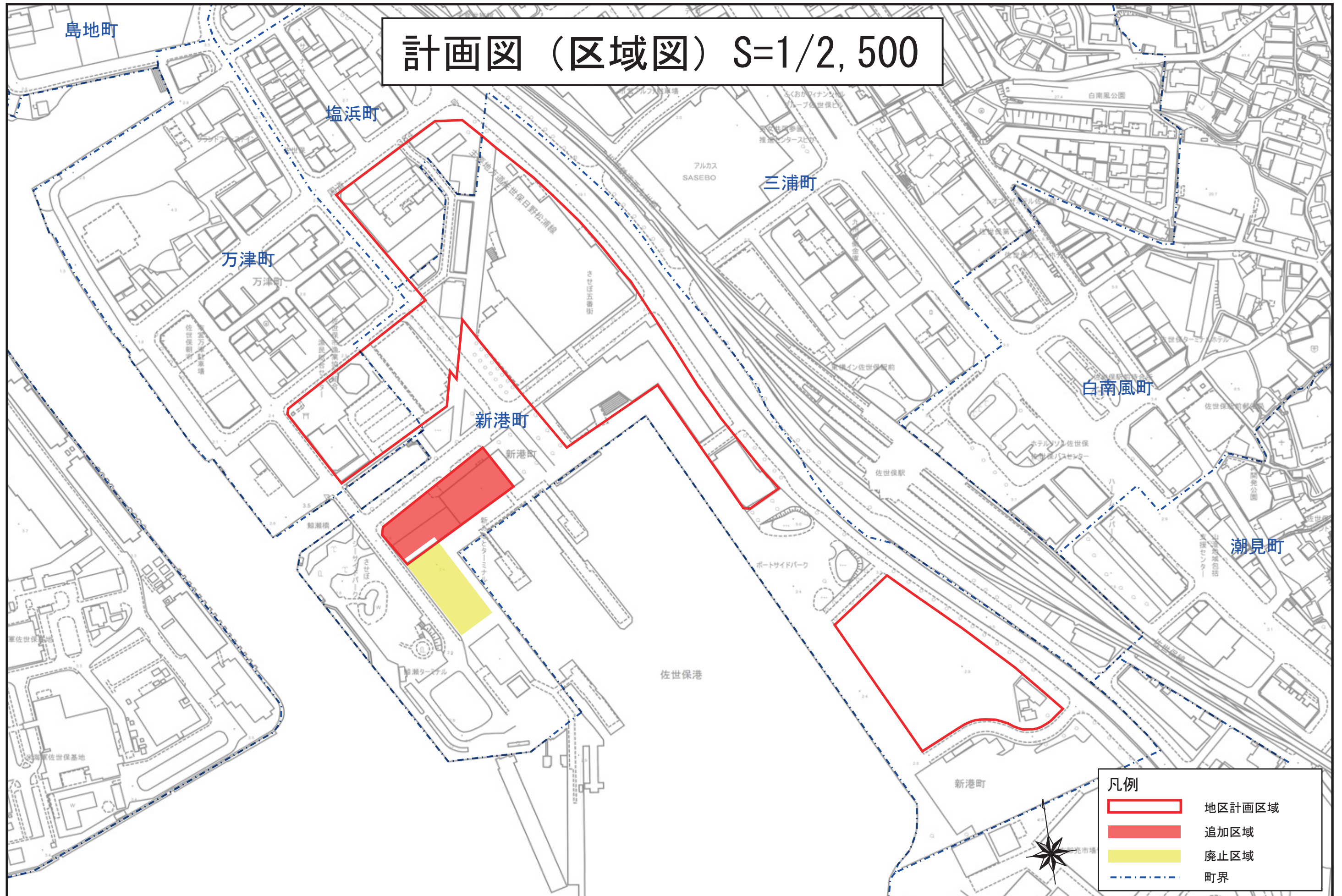
位 置	佐世保市新港町、万津町、塩浜町の一部
面 積	約 5. 1 ha
地区計画の目標	当地区は、市の中心部に位置し、ＪＲ佐世保駅と港が隣接する市の玄関口であり、「心やさしい海辺のまちへ」をまちづくりのテーマとする「佐世保駅周辺再開発事業」の一環として、交通の要としての機能やにぎわいと交流の機能を充実させ、海・陸一体となったうおいと活力の拠点づくりを進めている地区である。 そこで本地区計画は、以下のまちづくりの目標の実現を目指して、計画的な市街地形成を図ることを目的とする。 1 ウォーターフロントの魅力を十分に引き出した都市的なにぎわい空間の創出 2 海と港をテーマにした広域観光拠点の形成 3 都市の魅力や活力の源泉となる市民交流拠点の形成
区域の整備、開発及び保全に関する方針	中心市街地において水辺に面し、景観性豊かな立地特性を活かしたまちづくりを、以下の方針に基づき誘導する。 1 佐世保の玄関口としてふさわしい、良好な都市環境の形成を図るため、建築物の用途の制限を設定する。 2 敷地の細分化を防止し、適正な区画街区を保全するため、敷地面積の最低限度を設定する。 3 開放的でゆとりのある歩行者空間の形成を図るとともに、歩行者空間と一体となったにぎわい空間を創出するため、壁面の位置の制限を設定する。 4 特徴的な斜面都市景観を活して、水辺の主要な眺望点から港を取り囲む市街地やその背景となる山々への眺望確保を図るとともに、開放的な水際空間を演出するため、建築物の高さ制限を設定する。 5 調和のとれた街並み形成や、ウォーターフロントの魅力的な空間を演出するため、建築物等の形態又は意匠の制限及びかき又はさくの構造の制限を設定する。
土地利用に関する方針	当地区を 6 地区に区分し、駅周辺地区としてふさわしい各地区の特性に応じた適切かつ良好な土地利用の誘導を図る。 1 「住宅・商業複合地区」 居住空間と商業施設等のにぎわい空間とが調和した生活空間の形成を図る。 2 「港湾関連複合地区」 港湾活動に関連した施設等を配置し、近接する緑地と一体的に快適で利便性の高い空間形成を図る。 3 「にぎわい・交流地区」 大規模な敷地規模を有効に活用するとともに、地区内の主要な幹線道路に面して開放的な歩行者空間を確保し、市民や来街者が集う交流拠点の形成を図る。 4 「ポートサイド地区」 水際の雰囲気を活かした開放的な商業施設等を配置することで緑地やエプロンと一体となった憩いの空間を確保し、潤いとにぎわいのあるウォーターフロントの形成を図る。 5 「観光ゲート地区」 大型旅客船岸壁や公共駐車場、ＪＲ佐世保駅に近接することから、各交通機関を利用した来街者に開かれた施設を配置し、港や緑地に面したゆとりある空間形成を図る。 6 「シーサイド地区」 旅客船ターミナルなどの公共空間や、水際空間と調和のとれた施設を配置し、市民や航路利用者、観光客など多様な人々の憩いの場となる空間の形成を図る。

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称	住宅・商業複合地区	港湾関連複合地区	にぎわい・交流地区	ポートサイド地区	観光ゲート地区	シーサイド地区	
			地区の面積	約 0.9ha	約 0.8ha	約 1.2ha	約 0.8ha	約 1.0ha	約 0.4ha	
		建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。							
			1 建築基準法別表第(と)項第3号に掲げる工場 2 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第4項に規定する接待飲食等営業及び第2条第5項に規定する性風俗関連特殊営業に係るもの 3 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	1 住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿 2 建築基準法別表第2(と)項第3号に掲げる工場 3 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第4項に規定する接待飲食等営業及び第2条第5項に規定する性風俗関連特殊営業に係るもの 4 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						
		建築物の敷地面積の最低限度	建築物の敷地面積の最低限度は、次に示すとおりとする。							
			65 m ²	300 m ²	1,000 m ²	400 m ² ただし、にぎわい・交流地区側の道路に面する敷地は1,000 m ² とする。	計画図に示すこの部分は1,000 m ² とし、ロの部分は500 m ² とする。	1,000 m ²		
		壁面の位置の制限	計画図に示す位置においては、道路境界線又は敷地境界線から、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離の最低限度は、次に示すとおりとする。							
			—		3 m ただし、ポートサイド地区とを上空で繋ぐ渡り廊下については、この限りではない。	2 m	—		2 m	
		壁面後退区域の工作物の設置の制限	—		壁面後退区域については、工作物を設置してはならない。			—		壁面後退区域については、工作物を設置してはならない。

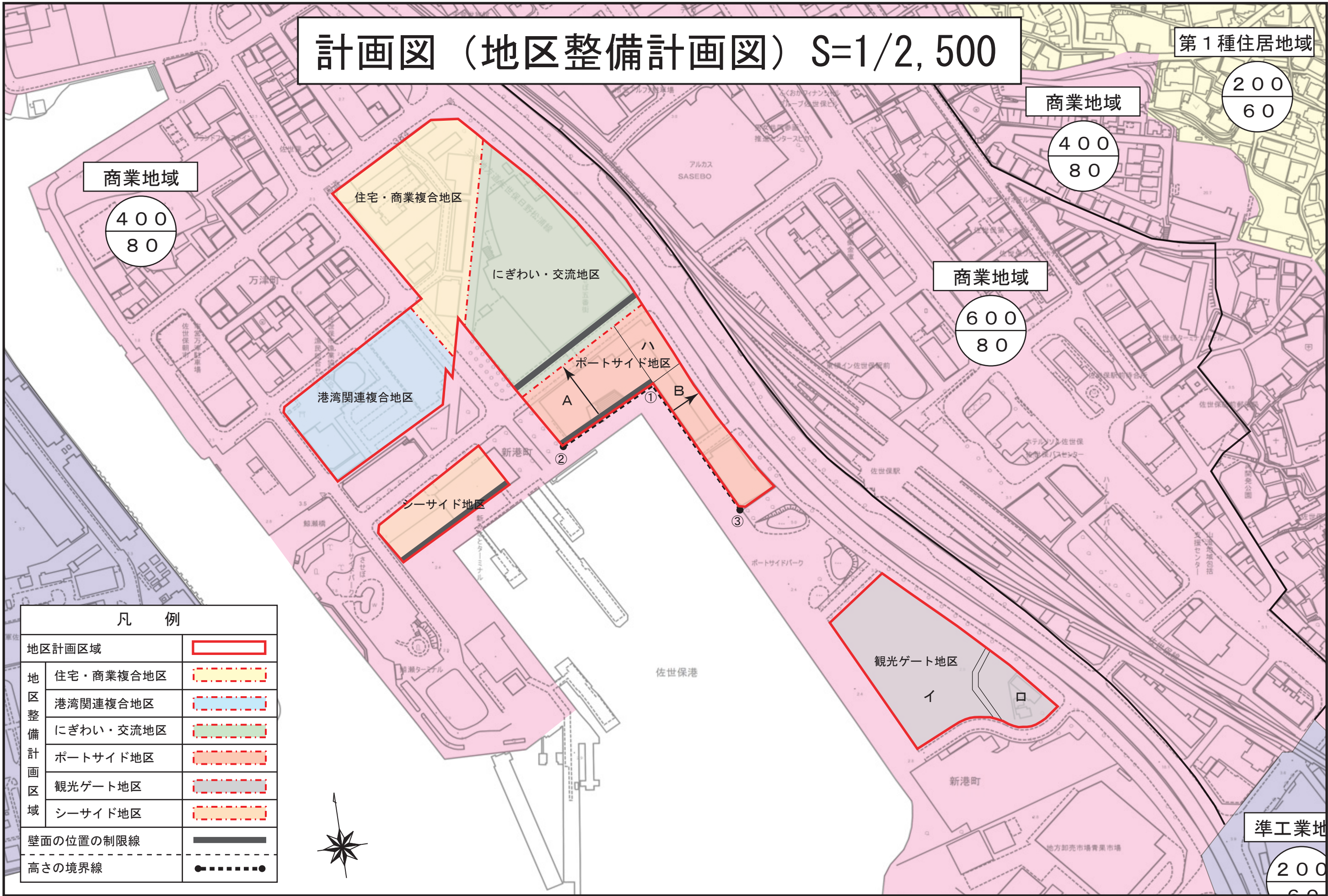
		建築物等の高さの最高限度	1 計画図に示す高さの境界線①－②及び①－③上の高さ 16m の線を起点として、それぞれA、B方向に 1.2/10の勾配の範囲以下とし、ハの部分については、点①上の高さ 16m の点を中心の起点として、1.2/10の勾配の範囲以下とする。 2 高さの境界線①－②及び①－③上の敷地境界線の延べ長さの1/5以下の範囲内で、その部分をそれぞれA、B方向へ水平に投影した範囲においては、1号の規定によらず 20m 以下とする。 ただし、1号の規定により 20mを超える部分は、それによる。	
		建築物等の形態又は意匠の制限	1 建築物の屋根、外壁又はこれに代わる柱などの形態や色彩は、佐世保市景観計画に即し、周辺の環境と調和したものとする。 2 駐車場、屋上・屋外設置物及び工作物については、建築物と一体的にデザインし、周囲からの景観に配慮した設置位置、設置方法、形態、色彩とする。 3 屋上広告物は設置してはならない。	
		かき又はさくの構造の制限	道路、緑地等、公共の通行に供する空間に面してかき又はさくを設置する場合は、必要最小限の範囲とし、生垣・フェンス等開放的で景観に配慮したものとする。 また、壁面後退区域内においては、かき又はさくを設置してはならない。	
備 考				

「区域、地区整備計画の区域及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

計画図（区域図） S=1/2, 500



計画図（地区整備計画図） S=1/2, 500



商業地域

400
80

住宅・商業複合地区

にぎわい・交流地区

港湾関連複合地区

シーサイド地区

ポートサイド地区

②

①

B

A

③

商業地域

400
80

商業地域

600
80

第1種住居地域

200
60

観光ゲート地区

イ

ロ

準工業地

200
60

凡 例		
地区計画区域		
地区整備計画区域	住宅・商業複合地区	
	港湾関連複合地区	
	にぎわい・交流地区	
	ポートサイド地区	
	観光ゲート地区	
	シーサイド地区	
壁面の位置の制限線		
高さの境界線		