

佐世保都市計画地区計画の決定

【佐世保市決定】

都市計画大塔町地区計画を次のように定める。

名 称	大塔町地区計画
位 置	佐世保市大塔町、もみじが丘町
面 積	約 2. 0 h a
地区計画の目標	当地区は、本市の南部に位置し、都市計画区域において計画的な市街地整備を図り、市街化区域へ編入する区域である。 そこで地区計画の策定により、建築物等の規制誘導を推進し、良好な居住環境を整備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	地区計画の目標にてらし、安全で快適な市街地整備を行うため、区画道路（幅 6 m 以上）、公園（開発面積の 3 % 以上）及び緑地を適正に配置し、整備する。 また、良好な街区形成のために、建築物の壁面位置の制限等を設定する。
土地利用に関する方針	良好な住宅市街地の形成と周辺地域との調和を図るために、建築物等の制限を行い、良好な土地利用を図る。 敷地の細分化を防止し、適正な区画を保全するために敷地面積の最低限度を設定する。

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	大塔町地区計画
			地区の面積	約 2.0ha
		建築物等の用途の制限		建築できる建築物は、次の各号に掲げるものとする。 (1) 一戸建て専用住宅 (2) 一戸建て兼用住宅（兼用住宅とは住宅で延べ床面積の1/2以上を居住の用に供し、かつ、その他の用途を兼ねる部分の床面積が50㎡以内のもの。以下「兼用住宅」という。）で、その他の用途が建築基準法施行令第百三十条の三に規定するものとする。 (3) 派出所 (4) 診療所 (5) 集会所 (6) 幼稚園 (7) 託児所 (8) バス停の上屋 (9) 公衆電話所 (10) 公衆便所 (11) 電気通信施設の交換機及びその施設 (12) その他公益上必要な建築物 (13) 前各号の建築物に附属する建築物で、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内の平屋建て物置又は床面積の合計が40㎡以内の自動車車庫等
		建築物の容積率の最高限度		8／10
		建築物の建ぺい率の最高限度		5／10
		建築物の敷地面積の最低限度		180㎡
		壁面の位置の制限		道路境界線及び敷地境界線から、建築物の外壁又はこれにかわる柱の面までの距離の最低限度は、1.5mとする。 なお、次の項目に該当する場合は、この限りではない。 (1) 床面積の合計が40㎡以内の自動車車庫等 (2) 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。 (3) 軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内である平屋建て物置
		建築物等の高さの最高限度		10m

地 区 整 備 計 画	建 築 物 等 に 関 する 事 項	建築物等の形態又は意匠の制限	1 地域環境に調和したもので、自然で落ち着いたものとする。 2 敷地境界又は道路境界上に造成された擁壁は、当該住宅用地の造成工事の完了時における形態及び意匠を保全するものとする。 ただし、車庫の設置、作庭に伴う軽微な場合、人や車の出入口設置のためやむを得ない場合は、この限りではない。 3 建築物又はスラブ等の工作物は、法面内に又は法面に突き出して建築し、または建設してはならない。
		かき又はさくの構造の制限	高さ70cmを超えるコンクリートブロック等、見通しが不可能な構造物を設置してはならない。 ただし、門柱及び附帯物、電気通信用の施設等、地上に設置される大型のもので、その保守管理あるいは防災・防犯上不可欠なものについてはこの限りではない。
		現存する樹林地、草地等で良好な居住環境の確保に必要なものの保全を図るための制限	法面及び樹林地は、緑地として位置付け、2次開発を防止する。
	備 考		

「区域は計画図表示のとおり」

理 由

良好な環境の宅地供給を目的として、住宅団地開発計画がある当地において、将来にわたり良好な市街地を誘導・保全するために地区計画を定めるものである。