

佐世保都市計画地区計画の決定

【佐世保市決定】

都市計画コモンライフ日宇ヶ丘地区計画を次のように定める。

名 称	コモンライフ日宇ヶ丘地区計画
位 置	佐世保市日宇町
面 積	約 7. 3 h a
地区計画の目標	当地区は、昭和 5 9 年の開発分譲当初から建築協定、緑化協定により、良好な住環境と優れた街並みが整備形成されており、地区計画の策定により建築物等の規制誘導を積極的に推進し、現在の良好な住環境を維持保全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、安全で快適な地区環境を確保するため、現在の道路（幅 6 m 以上）、街区公園（2 箇所）、ポケット公園（2 箇所）の機能を維持保全する。 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	コモンライフ日宇ヶ丘地区計画
			地区の面積	約 7. 3 h a
		建築物等の用途の 制限		1 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) 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 m²以内のもの。以下「兼用住宅」という。）で、その他の用途が別表に掲げるものとする。 (3) 集会所 (4) 派出所 (5) 診療所 (6) その他公益上必要な建築物 (7) 前各号の建築物に附属する建築物で、平屋建て物置又は床面積の合計が 4 0 m²以内の自動車車庫等 2 前項の規定は、平成 2 1 年 1 2 月 1 3 日において、現に存する建築物（工事中の建築物を含む）を引き続き同一の用途に供する場合は、適用しない。
		建築物の容積率の 最高限度		1 0 / 1 0 ただし、平成 2 1 年 1 2 月 1 3 日において、現に存する建築物についてはこの規定を適用しない。
		建築物の建ぺい率の 最高限度		6 / 1 0 ただし、平成 2 1 年 1 2 月 1 3 日において、現に存する建築物についてはこの規定を適用しない。
		建築物の敷地面積の 最低限度		1 6 5 m² ただし、平成 2 1 年 1 2 月 1 3 日において、現に建築物の敷地として使用されている土地でこの規定に適合しないものをひとつの敷地として使用する場合にはこの限りではない。

		壁面の位置の制限	1 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、1.0m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 2 前項の規定は、平成21年12月13日において、現に存する建築物（工事中の建築物を含む）で外壁等の距離の限度を超える距離にある建築物又は建築物の部分の改築もしくは建築物の部分が外壁等の距離の限度を超えない増築をする場合は、適用しない。
		建築物等の高さの最高限度	1.0m (軒高は7m以下とする) ただし、平成21年12月13日において、現に存する建築物についてはこの規定を適用しない。
		建築物等の形態又は意匠の制限	1 建築物・工作物等の屋根及び外壁の色並びに形態等の外観は、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 広告物・看板類は、自己の用に供するもので、刺激的な色彩又は装飾を使用せず、周囲の環境・美観に配慮したものとする。 3 敷地境界又は道路境界上に造成された擁壁は、現在の形態及び意匠を保全するものとする。 4 建物敷地の地盤面は、現在の高さを変更しないものとする。 ただし前各項の規定は、平成21年12月13日において、現に存する（工事中であるものを含む）建築物、広告物・看板類については適用しない。 また、上記3及び4の規定は、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又は電気事業法（昭和三十九年法律第七十号）第二条第一項第九号に規定する電気事業（同項第七号に規定する特定規模電気事業を除く。）の用に供する施設である建築物を新築、増築又は改築する場合若しくは工作物を建設する場合は、この限りではない。

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	1 道路境界上のかき又はさくは、生垣を原則とする。フェンス等を設置する場合は、高さ80cmを超えるコンクリートブロック等、見通しが不可能（透視率50%未満）な構造物を設置してはならない。 2 隣地境界の土止めは、コンクリート壁又はブロック積みとし、さくはフェンスとする。 ただし前各項の規定は、平成21年12月13日において、現に存する（工事中であるものを含む）かき又はさくについては適用しない。 また、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。
	土地の利用に関する事項	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	緑の多い街並みの維持保全に努める。
備考			

「区域は計画図表示のとおり」

理 由

良好な居住環境が形成されている当地において、将来にわたり良好な市街地を維持・保全するために地区計画を定めるものである。

別 表

兼用住宅の用途

ア 自動車車庫

イ 事務所（汚物運搬用自動車、危険物運搬用自動車その他これらに類する自動車で国土交通大臣の指定するもののための駐車施設を同一敷地内に設けて業務を運営するものを除く。）

ウ 日用品の販売を主たる目的とする店舗

エ 理髪店、美容院、クリーニング取次店、貸本屋その他これらに類するもの

オ 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設

理 由 書

【コモンライフ日宇ヶ丘地区計画】

1 佐世保市都市計画マスタープラン

平成10年度に策定した佐世保市都市計画マスタープランは、まちづくりを進めるにあたっての土地利用の方針を定めたものである。

2 佐世保市都市計画マスタープランにおける「土地利用の方針」及び「地区計画の推進」

都市計画マスタープランの全体構想における土地利用の方針は、市街化を推進すべき地域では、地区の特性に応じた計画的な市街地整備を進め、また、自然的土地利用を継続すべき地域では、市街地の無秩序な拡大を抑制し、自然環境の保全と活用を推進することとし、快適に過ごせるまちを目指し、地域の特性に応じた土地利用を誘導することを基本方針としている。

この土地利用の方針に従って、良好な居住環境の整備を実現し、地域特性に配慮した細やかなまちづくりを行うため、地区計画制度の活用を推進し、地区レベルの基盤整備や土地利用の誘導を図ることとしている。

3 コモンライフ日宇ヶ丘地区の地区計画

当地区は、本市の中南部に位置し、国道35号に近接する、第1種住居地域及び第2種住居地域の地区である。

良好な環境の宅地供給を目的として昭和59年に住宅団地として開発され、宅地分譲当初より建築協定および緑化協定により良好な居住環境が形成されている地区である。

建築協定および緑化協定が失効を迎え、将来にわたり良好な居住環境を維持保全していくために、佐世保市都市計画マスタープランの地区計画の推進を踏まえ、地区内で行われる土地利用、建物の建築や宅地造成を誘導し、良好なまちづくりを実現することを目的として、地区計画を定めるものである。