

佐世保都市計画地区計画の決定

【佐世保市決定】

都市計画 花高三丁目地区計画を次のように決定する。

名	称	花高三丁目地区計画
位	置	佐世保市花高三丁目
面	積	約1.0ha
地区計画の目標		<p>当地区は本市東部の市街化区域に隣接した地域に位置し、市街化調整区域において既存集落が形成されている中で、自然環境と調和した良好な地区である。</p> <p>そこで、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、周辺の自然環境との調和を図りつつ、地域の特性にふさわしい良好な居住環境の実現を目標とする。</p>
区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	<p>一戸建ての住宅を主体とした良好な居住環境を確保するため建築物の用途を制限し、敷地の細分化を防止するため敷地面積の最低限度を設定する。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>地区計画の目標に基づき、建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度、建築物の建ぺい率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限及び垣又はさくの構造の制限を設定する。</p>

地 区 整 備 計 画	建 築 物 等 に 関 す る 事 項	建築物等の用途の制限	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) 一戸建ての住宅（建築基準法別表第2（い）項第一号に掲げるもののうち、長屋を除く。） (2) 一戸建ての住宅で、延べ面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ、別表に掲げる用途を兼ねるもの（これらの用途に供する部分の床面積の合計が50㎡を超えるものを除く。） (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㎡以内の平家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	10/10
		建築物の建ぺい率の最高限度	6/10
		建築物の敷地面積の最低限度	165㎡ ただし、公益上必要な建築物の敷地についてはこの限りでない。
		壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線その他の敷地境界線までの距離（以下「外壁の後退距離」という。）の限度は、1.0m以上とする。 ただし、外壁の後退距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次の各号のいずれかに該当するものについては、この限りでない。 (1) 壁を有しない自動車車庫等で、床面積の合計が40㎡以内のもの (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㎡以内である物置
		建築物等の高さの最高限度	建築物の高さは、10mを超えてはならない。

		<p>建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 建築物等の色彩は、佐世保市景観計画に即し、周辺の自然環境と調和が図られる低彩度のものとする。 2. 敷地境界上に築造された擁壁は、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、車庫の設置や、人や車の出入口設置等のためのやむを得ない場合はこの限りでない。 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、又は建設してはならない。
		<p>垣又はさくの構造の制限</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 道路境界線に面して設ける垣又はさくは、次の各号のいずれかに該当するものとしなければならない。 <ol style="list-style-type: none"> (1) 生垣 (2) フェンス等で、高さ80cmを超える部分は透視可能（透過率50%以上）なもの 2. 隣地境界線に面して設ける垣又はさくは、次の各号のいずれかに該当するものとしなければならない。 <ol style="list-style-type: none"> (1) 生垣 (2) フェンス等で、高さ110cmを超える部分は透視可能（透過率50%以上）なもの 3. 前2項の規定は、門柱及びその附帯物又は公益上必要な建築物の敷地でその保守管理あるいは防災・防犯上必要不可欠なものについては適用しない。

「区域は計画図標示のとおり」

理 由

良好な環境の宅地及び住宅の供給を目的とした住宅地の開発計画がある当地区において、周辺の自然環境との調和をはかりつつ、将来にわたり地域の特性にふさわしい良好な居住環境の形成と保全を図るため、地区計画を定めるものである。

別表

- (1) 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。）
- (2) 日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店
- (3) 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これに類するサービス業を営む店舗
- (4) 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気店その他これらに類するサービス業を営む店舗。（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。）
- (5) 自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。）
- (6) 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設
- (7) 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房（原動機を使用するにあっては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。）

理 由 書

【花高三丁目地区計画】

1 佐世保市都市計画マスタープラン

平成23年3月に策定した佐世保市都市計画マスタープランは、佐世保都市計画区域を含む佐世保市全域における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

佐世保市都市計画マスタープランの全体構想において、佐世保市全体の都市づくりの基本方針の一つに「誰もが快適に暮らせる都市基盤をつくる」を掲げ、その中で「多様なライフスタイルに対応した住宅地の形成」として、集落地や自然環境共生地では既存集落の状況や自然環境、田園環境などに配慮した適正な住宅を誘導する方針を位置付けている。

3 市街化調整区域における地区計画制度の運用に関する基本方針

市街化調整区域における活力の維持・向上及び、各地域における日常生活の利便性の向上に寄与する適正な土地利用の誘導を図ることを目的に、市街化調整区域における地区計画制度の統一的な運用を定めている。

4 花高三丁目地区計画

当地区は、本市の東部に位置し、北側に市道桑木場花高線や南東側には小森川、南西側には花高小学校など、周辺は自然環境と調和し一定の公共施設が整備された良好な地区である。当地区において、良好な環境の宅地及び住宅の供給を目的として、住宅地の開発が計画されている。

したがって、佐世保市都市計画マスタープランにおける地域づくりの基本方針を踏まえ、周辺の自然環境との調和を図りつつ、将来にわたり地域の特性にふさわしい良好な居住環境の形成と保全を図ることを目的として、地区計画を定めるものである。