

佐世保都市計画地区計画の変更 (佐世保市決定)

都市計画 白岳町地区計画をグランアヴェニューひうみ地区計画に名称を改め、次のように変更する。

名	称	グランアヴェニューひうみ地区計画
位	置	佐世保市白岳町、日宇町、卸本町、大岳台町、大塔町
面	積	約27.2ha
地区計画の目標		<p>当地区は本市の中心市街地と商業・物流拠点を結ぶ国道35号からアクセスする市街地に囲まれた未利用地であり、周辺には沿道型商業施設が立地する利便性の高い地区である。</p> <p>また、当地区は市街化調整区域に指定されているものの、本都市計画区域における将来の住宅需要を鑑み、既存ストックを有効活用しながら、利便性と居住性を備えた良好な住宅市街地の形成を図る地区である。</p> <p>したがって、本地区計画は、建築物等の規制誘導を積極的に推進し、周辺の土地利用や自然環境との調和を図りつつ、良好な居住環境の形成を図ることを目標とする。</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>本地区において、健全で合理的な土地利用を誘導するため3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。</p> <p>A地区：低層専用住宅地区とし、閑静な町並みを形成する地区とする。</p> <p>B地区：地区内の住民にサービスを提供する公共公益施設や商業施設を誘導する地区とする。</p> <p>C地区：地域住民等にサービスを提供し、かつ周辺との連続性を考慮した商業施設等を誘導する地区とする。</p>
	地区施設の整備方針	<p>地区計画の目標に照らし、良好な居住環境整備を行なうため、区画道路及び公園及び周辺環境に配慮した緩衝帯となる緑地を適正に配置する。</p>
	建築物等の整備方針	<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意匠の制限及びかき又はさくの構造の制限を行う。</p>

地 区 整 備 計 画	地区施設の配置及び規模		道路	幅員道路 幅員W=12m 延長 L=約1,760m		
			公園、緑地、 広場その他の 公共用地	公園 緑地 調整池	5箇所 合計面積A=約8,300㎡ 合計面積A=約33,100㎡ 合計面積A=約7,700㎡	
	地区の 区分	地区の 名称	A地区	B地区	C地区	
		地区の 面積	約22.6ha	約1.3ha	約3.3ha	
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の合計が50㎡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) 診療所 (4) 公園内に設けられる公衆便所又は休憩所、電気通信事業の用に供する施設その他公益上必要な建築物（以下「公益上必要な建築物」という。） (5) 集会所 (6) 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	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) 建築基準法別表第2（い）項第4号及び第6号から第9号に掲げる建築物 (2) 建築基準法別表第2（は）項第2号から第7号に掲げる建築物 (3) 前各号の建築物に附属するもの（建築基準法施行令第130条の5の5に規定する附属建築物を除く。）	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2（い）項第1号から第3号及び第5号に掲げる建築物 (2) 建築基準法別表第2（に）項第1号及び第3号から第7号に掲げる建築物 (3) 工場（自動車修理工場並びに店舗、飲食店等に附属する小規模なパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの及び木材加工等を行うものを除く。） (4) 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の床面積の合計が1万㎡を超えるもの (5) ガソリンスタンド (6) 危険物の貯蔵又は処理に供する建築物（建築物に附属するもので、建築基準法別表第2（と）項第4号に掲げるもの以外のものを除く。） (7) 自動車車庫（床面積の合計が300㎡以下のもの〔3階以上の部分はその用途に供するものを除く。〕及び建築物に附属するものを除く。）	

	建築物の容積率の最高限度	10/10	20/10
	建築物の建蔽率の最高限度	6/10	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。	1,000㎡ 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	<ol style="list-style-type: none"> 1. 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は1.0m以上とする。 2. 前項の規定は、次の各号の一に該当するものについては、適用しない。 <ol style="list-style-type: none"> (1) 床面積の合計が40㎡以内の自動車庫等で壁を有しないもの (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㎡以内である平屋建て物置 (4) 公益上必要な建築物 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離（以下「外壁の後退距離」という。）は次の各号の定めによるものとする。 <ol style="list-style-type: none"> (1) 地区施設として定める道路との境界線からの外壁の後退距離は3.0m以上とする。 (2) 前号に掲げる以外の敷地境界線からの外壁の後退距離は1.0m以上とする。 2. 前項の規定は、公益上必要な建築物については適用しない。
	建築物等の高さの最高限度	建築物等の高さは、10mを超えてはならない。	建築物等の高さは、20mを超えてはならない。
	建築物等の形態又は意匠の制限	<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、当該住宅用地等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。 4. 広告板、広告塔等の広告物は屋根及び屋根面に設置してはならない。 	
	かき又はさくの構造の制限	<ol style="list-style-type: none"> 1. 敷地境界線に面して設けるかき又はさくは、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) 透視可能（透過率50%以上）なフェンス等。ただし、高さ80cm以下のコンクリートブロック等についてはこの限りでない。 2. 前項の規定は、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

当地区は、良好な居住環境の形成と保全を図ることを目的として、平成29年度に地区計画を決定し、現在、住宅団地の造成工事が進められている地区であるが、地域住民等の利便性向上を図るため、地区外との接続道路を変更することから、区域の追加を行うものである。また、造成計画の詳細検討の結果、区域境界部分の公園、緑地、調整池等の形状に一部変更が生じることから、区域及び地区施設の変更を行う。

併せて、新たな住宅団地の造成に伴い町名・町界が変更されることから、地区計画の名称を「白岳町地区計画」から「グランアヴェニューひうみ地区計画」に変更する。

別表

兼用住宅の用途

- ア 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。）
- イ 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
- ウ 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
- エ 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。）
- オ 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。）
- カ 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設
- キ 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。）