

佐世保都市計画地区計画の決定

【佐世保市決定】

都市計画 母ヶ浦町（３）地区計画を次のように決定する。

名 称		母ヶ浦町（３）地区計画
位 置		佐世保市母ヶ浦町、小野町
面 積		約１．９ｈａ
地区計画の目標		当地区は本市西部の地域核に近接した市街化調整区域に位置し、付近の市街化区域と一体となったコミュニティが形成され、良好な農地及び自然環境が保全されている地区である。 また、相浦川洪水ハザードマップにおいて浸水想定区域に指定されたエリアであり、現行制度においては浸水リスクへの対策が不十分なまま街区形成がなされる可能性が高い。 そこで、地区計画を策定することにより建築物等の規制誘導を積極的に推進し、当該リスクへの対策を最大限考慮した宅地形成を目指す。
区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	安全な居住環境を確保するため浸水リスクを考慮した宅地地盤高とすることを求め、住宅を主体とした建築物の用途に制限し、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。
	建築物等の整備の方針	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、建築物の建蔽率の最高限度、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。 汚水処理にあたっては、下水道管を敷設し公共下水道に接続する。

地区整備計画	地区の区分		地区の名称	戸建て住宅地区	集合住宅地区
			地区の面積	約1.8ha	約0.1ha
	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 (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) 集会所 (4) 公園に設けられる公衆便所又は休憩所 (5) 次のイからチまでのいずれかに掲げる施設であつて、昭和45年建設省告示第1836号において国土交通大臣が指定するもの イ 電気通信事業法（昭和五十九年法律第八十六号）第二百十条第一項に規定する認定電気通信事業者が同項に規定する認定電気通信事業の用に供する施設 ロ 電気事業法（昭和三十九年法律第七十号）第二条第一項第十六号に規定する電気事業（同項第二号に規定する小売電気事業を除く。）の用に供する施設 ハ ガス事業法第二条第二項に規定するガス小売事業又は同条第五項に規定する一般ガス導管事業の用に供する施設 ニ 液化石油ガスの保安の確保及び取引の適正化に関する法律第二条第三項に規定する液化石油ガス販売事業の用に供する施設 ホ 水道法第三条第二項に規定する水道事業の	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) 共同住宅、長屋 (2) 集会所 (3) 次のイからチまでのいずれかに掲げる施設であつて、昭和45年建設省告示第1836号において国土交通大臣が指定するもの イ 電気通信事業法（昭和五十九年法律第八十六号）第二百十条第一項に規定する認定電気通信事業者が同項に規定する認定電気通信事業の用に供する施設 ロ 電気事業法（昭和三十九年法律第七十号）第二条第一項第十六号に規定する電気事業（同項第二号に規定する小売電気事業を除く。）の用に供する施設 ハ ガス事業法第二条第二項に規定するガス小売事業又は同条第五項に規定する一般ガス導管事業の用に供する施設 ニ 液化石油ガスの保安の確保及び取引の適正化に関する法律第二条第三項に規定する液化石油ガス販売事業の用に供する施設 ホ 水道法第三条第二項に規定する水道事業の用に供する施設 ヘ 下水道法第二条第三号に規定する公共下水道の用に供する施設 ト 都市高速鉄道の用に供する施設 チ 熱供給事業法（昭和四十七年法律第八十八号）第二条第二項に規定する熱供給事業の用	

		用に供する施設 へ 下水道法第二条第三号に規定する公共下水道の用に供する施設 ト 都市高速鉄道のために供する施設 チ 熱供給事業法（昭和四十七年法律第八十八号）第二条第二項に規定する熱供給事業のために供する施設 （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㎡以内の平屋物置又は床面積の合計が40㎡以内の自動車車庫等	に供する施設 （４）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	
	建築物の建蔽率の最高限度	6/10	
	建築物の敷地面積の最低限度	165㎡ ただし、建築物等の用途の制限において、「戸建て住宅地区（５）」、「集合住宅地区（３）」に記載する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、この限りではない。 （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㎡以内である平屋物置	
	建築物等の高さの最高限度	10m	
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	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。	
	垣又はさくの構造の制限	1. 敷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。 （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. 前項の規定は、門柱及びその附帯物又は建築物等の用途の制	

			限において「戸建て住宅地区（４）（５）」、「集合住宅地区（３）」に記載する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。
	土地の利用に関する事項	良好な住環境を確保するために必要な制限	宅地の計画地盤高は、相浦川洪水ハザードマップにおいて想定される最大規模の降雨量から算出された浸水深を考慮し、床上浸水とならないよう努めるものとする。

「区域は計画図標示のとおり」

理 由

住宅団地開発計画がある当地区において、災害リスクを考慮し、かつ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安全で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（食品加工業を含む。）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

【母ヶ浦町（３）地区計画】

1 佐世保市都市計画マスタープラン

令和３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ける、佐世保市全体の都市づくりの基本方針の一つに「災害に強く、安全に暮らせる都市基盤を作る」ことを掲げ、その中で「生命や財産を守る都市基盤の整備」として、集中豪雨による家屋の浸水を軽減するための浸水対策の整備を進めていくこととしている。

3 母ヶ浦町（３）地区計画

当地区は、本市の西部に位置し、周辺には其ノ原川や農地があり、また市道母ヶ浦中里線や相浦複合施設が近接してあることなど、自然環境と調和し一定の公共施設が整備された地区である。

当地区においては、新たな住宅地の供給を目的として、民間事業者による住宅団地の開発が計画されているが、現行制度において明確な規制がなされない浸水ハザードリスクを考慮し、かつ周辺の自然環境との調和を図る必要がある。地区計画を定めることで、災害リスクを考慮した宅地及び住宅の供給を行うことが期待でき、建築物等の用途規制及び誘導を定めることで周辺の自然環境と調和した地域の特性にふさわしい居住環境の形成と保全が図られる。

したがって、佐世保市都市計画マスタープランにおける都市づくりと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、合わせて浸水リスクへの対策を考慮した安全に暮らせる都市基盤を作ることを目的として、地区計画を定めるものである。