

# 長崎都市計画（長崎国際文化都市建設計画）地区計画

都市計画 エミネント葉山町地区計画

（平成 17 年 9 月 1 日）

<p>名 称</p>	<p>エミネント葉山町地区計画</p>	
<p>位 置</p>	<p>長崎市エミネント葉山町地内</p>	
<p>面 積</p>	<p>約 9.0 h a</p>	
<p>地区計画の目標</p>	<p>当地区は長崎市の北部に位置する開発団地で、宅地開発事業により道路、公園等が整備され、既に良好な住宅地が形成されている地区である。 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推進し、住環境の維持・保全を図ることを目標とする。</p>	
<p>区域の整備、開発及び保全に関する方針</p>	<p>土地利用の方 針</p>	<p>主に良好な低層住宅地としての土地利用を図り、その居住環境が損なわれないよう、適切な規制・誘導を行うとともに、地区内を区分することにより、地区居住者等に対する利便施設を適正に配置する。</p>
	<p>地区施設の整備の方針</p>	<p>地区内の道路・公園等は既に整備されているので、これらの機能を損なわないように維持・保全を図る。</p>
	<p>建築物の整備の方針</p>	<p>良好な居住環境を保全するため、敷地面積の最低限度を定め、建築物等の用途及び壁面の位置の制限について必要な基準を設定する。 意匠・形態については周辺環境に十分留意し、都市景観の向上に資するものとする。</p>
	<p>その他当該地区の整備、及び保全に関する方針</p>	<p>みどり豊かなまちなみを形成するため、敷地内緑化を推進する。</p>

地 区 整 備 計 画	地区の名称	エミメント葉山町地区	
	地区の面積	約 9.0 ha	
	地区の区分の 名称及び面積	住居専用地区	約 8.3 ha
		住居地区	約 0.7 ha
建築物等に 関する 事項	建築物等の 用途の制限	住居専用地区	<p>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。</p> <p>(1) 住宅(3戸建以上となる長屋を除く。)</p> <p>(2) 住宅で次の用途を兼ねるもの</p> <p>ア 事務所</p> <p>イ 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設</p> <p>ウ アトリエ又は工房</p> <p>(3) 集会所又は公民館</p> <p>(4) 巡査派出所、公園に設けられる公衆便所又は休憩所</p> <p>(5) 認知症高齢者グループホーム</p> <p>(6) 前各号の建築物に附属する建築物</p> <p>2 前項の規定は、平成16年1月6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。</p>
		住居地区	<p>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。</p> <p>(1) 住居専用地区の(1)(3)(4)(5)に掲げるもの</p> <p>(2) 長屋又は共同住宅</p> <p>(3) 兼用住宅</p> <p>(4) 診療所</p> <p>(5) 身体障害者福祉ホームその他これに類するもの</p> <p>(6) 建築基準法施行令第130条の4に定める公益上必要な建築物</p> <p>(7) 前各号の建築物に附属する建築物</p>

地 区 整 備 計 画	建築物の敷地面積の最低限度	160 m <sup>2</sup>	
		ただし、平成16年1月6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一つの敷地として使用する場合においてはこの限りでない。	
	建築物等に 関する 事項	壁面の位置の制限	<p>1 建築物の外壁若しくはこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は1m以上とする。ただし、次の各号の一に掲げるものにあつては、この限りではない。</p> <p>(1) 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ア又はイに該当するもの</p> <p>ア 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</p> <p>イ 軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5m<sup>2</sup>以内である物置その他これに類するもの</p> <p>(2) 床面積の合計が50m<sup>2</sup>以内である自動車車庫等</p> <p>2 前項の規定は、平成16年1月6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若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。</p>
建築物等の高さの最高限度	住居区	第一種中高層住居専用地域の指定された土地の区域の建築物の高さは、市道エミネント葉山町16号線の路面からの高さ25m以下とする。	

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	住居専用 地 区	<p>(1) 屋根、外壁及びかき又はさくについては落ち着いた色彩とし、地区の環境に調和したものとする。</p> <p>(2) 敷地境界又は道路境界上に造成された石積み及び階段等は、地区計画の変更に係る告示日の前日における意匠・形態を保全するものとする。ただし、人又は車の進入上やむを得ず行う場合は、意匠を保全するものとする。</p> <p>(3) 建築物若しくは広告物等は、法面部分又は法面に突き出して建築若しくは設置してはならない。</p> <p>(4) スラブ等の工作物は、法面上部からの持ち出し寸法を1.2m以下とし、補強のための支え柱及び支え壁等を設けてはならない。</p> <p>(5) 建築物の屋根は傾斜屋根を基本とし、屋上には広告板、広告塔その他これに類するものを設置してはならない。</p> <p>(6) (3)から(5)の規定は、平成16年1月6日において、現に存する(工事中であるものを含む)建築物、スラブ等の工作物、支え柱及び支え壁等、広告板又は広告塔その他これに類するものについては適用しない。</p>
			住 居 地 区	<p>(1) 屋根、外壁及びかき又はさくについては落ち着いた色彩とし、地区の環境に調和したものとする。</p> <p>(2) 敷地境界又は道路境界上に造成された石積み及び階段等は、地区計画の変更に係る告示日の前日における意匠・形態を保全するものとする。ただし、人又は車の進入上やむを得ず行う場合は、意匠を保全するものとする。</p> <p>(3) 建築物、スラブ等の工作物若しくは広告物等は、法面部分又は法面に突き出して建築、築造若しくは設置してはならない。</p> <p>(4) 建築物の屋根は傾斜屋根を基本とし、屋上の設備類は周囲から見えないように配慮する。</p> <p>(5) 広告塔、広告板、装飾塔その他これらに類するものを屋上に設置してはならない。</p> <p>(6) (3)及び(5)の規定は、平成16年1月6日において、現に存する(工事中であるものを含む)建築物、スラブ等の工作物、広告板又は広告塔その他これに類するものについては適用しない。</p>
備 考				

「区域は計画図(地区整備計画図)表示のとおり」