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　小江原ニュータウン地区計画　　　　　　　　　　　　　　**（平成10年9月1日）**

名　　称		小江原ニュータウン地区計画
位　　置		長崎市小江原町地内
面　　積		約　２６．０　ｈａ
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	当地区は、長崎市の西部に位置する低層の戸建て専用住宅を主体とした開発団地で、建築協定により、良好な市街地を形成している。 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、良好な居住環境の維持・保全を図ることを目標とする。
	土地利用の方針	主に良好な低層住宅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に、適切な規制・誘導を行う。
	地区施設の整備方針	地区内幹線道路及び区画並びに公園は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。
	建築物等の整備方針	良好な居住環境とするために、建築物等の用途及び意匠・形態等について必要な基準を設定する。特に意匠・形態については、周辺環境に充分留意し、都市景観の向上に資するものとする。
	その他当該地区の整備・開発及び保全に関する方針	既存の緑地等は、地形的な特性や安全性を考慮し、極力保全する。

<table>
<tr><td rowspan="7">地区整備計画</td><td colspan="2">地区の名称</td><td colspan="2">小江原ニュータウン地区</td></tr>
<tr><td colspan="2">地区整備計画の区域面積</td><td colspan="2">約　２６．０　ｈａ</td></tr>
<tr><td rowspan="5">建築物等に関する事項</td><td>地区の細区分の名称及び面積</td><td colspan="2">住居専用Ａ地区　約１８．７ｈａ　　住居専用Ｂ地区　約　０．３ｈａ
住居地区　約　４．５ｈａ　　準商業地区　約　１．７ｈａ
商業地区　約　０．８ｈａ
（別添地区計画区域を参照）</td></tr>
<tr><td rowspan="4">建築物等の用途の制限</td><td>住居専用Ａ地区</td><td>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）　戸建て専用住宅
（２）　戸建て兼用住宅（兼用住宅とは住宅で延べ面積の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カ又はキの一に該当するもの
（３）　集会所
（４）　診療所
（５）　巡査派出所
（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、軒の高さが２．３ｍ以下で、かつ、床面積の合計が５㎡以内の平家建物置又は軒の高さが２．５ｍ以下でかつ床面積の合計が５０㎡以内の自動車車庫等</td></tr>
<tr><td>住居専用Ｂ地区</td><td>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）　住居専用Ａ地区の（１）から（６）までの各号に掲げるもの
（２）　共同住宅及び長屋建て住宅
（３）　前号の建築物の兼用住宅でその他の用途が別表に掲げるカ又はキの一に該当するもの
（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㎡以内の平家建物置又は軒の高さが２．５ｍ以下でかつ床面積の合計が５０㎡以内の自動車車庫等</td></tr>
<tr><td>住居地区</td><td>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）　住居専用Ａ地区の（１）及び（３）から（６）までの各号に掲げるもの
（２）　戸建て兼用住宅でその他の用途が別表に掲げるアからキまでの一に該当するもの
（３）　幼稚園
（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㎡以内の平家建物置又は軒の高さが２．５ｍ以下でかつ床面積の合計が５０㎡以内の自動車車庫等</td></tr>
<tr><td>商業地区</td><td>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。
（１）　寄宿舎又は下宿
（２）　倉庫（附属するものを除く。）
（３）　神社、寺院、教会その他これらに類するもの</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td rowspan="6">地区整備計画</td><td colspan="2" rowspan="5">建築物等に関する事項</td><td rowspan="2">建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度</td><td>住居専用Ａ地区・住居専用Ｂ地区
住居地区</td><td>５／１０</td></tr>
<tr><td>準商業地区・商業地区</td><td>６／１０</td></tr>
<tr><td>建築物の敷地面積の最低限度</td><td colspan="2">１６０㎡</td></tr>
<tr><td>建築物の壁面の位置の制限</td><td colspan="2">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１m以上とする。ただし、次の各号の一に掲げるものにあっては、この限りではない。
（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
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
イ　軒の高さが２．３m以下で、かつ、床面積の合計が５㎡以内である平家建物置
（２）　床面積の合計が５０㎡以内の自動車車庫等</td></tr>
<tr><td>建築物等の形態又は意匠の制限</td><td colspan="2">（１）　敷地境界又は道路境界上に造成された石積み並びに石段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、人及び車の進入上やむを得ず行う場合はこの限りではない。
（２）　建築物、スラブ等の工作物及び看板等は、法面内にまたは法面に突き出して建築し、または設置してはならない。ただし、植栽のための使用及び高さ０．８m以下の花壇を設置する場合は、この限りではない。</td></tr>
<tr><td colspan="2">土地の利用の制限</td><td>緑地等の保全に関する制限</td><td colspan="2">現に存在する緑地等は、極力保全する。</td></tr>
<tr><td colspan="4">備　　考</td><td colspan="2"></td></tr>
</table>

「区域は計画図表示のとおり」

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車庫で建設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。）

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、貸本屋その他これら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、家庭電気器具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０．７５kw 以下のものに限る。）

オ　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０．７５kw 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（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が０．７５kw 以下のものに限る。）