

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 パークタウンたちばな地区計画

（平成 23 年 9 月 26 日）

名 称	パークタウンたちばな地区計画	
位 置	長崎市上戸石町地内	
面 積	約 7.9 ha	
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>当地区は、長崎市の東部に位置し、長崎県住宅供給公社による低層戸建住宅を主体として、一部中層集合住宅を含む住宅団地建設が進められている。</p> <p>そこで、地区計画の策定により、建築物の用途の混在や敷地の細分化などによる居住環境の悪化を防止し、ゆとりある良好な住宅市街地の形成を図ることを目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>ゆとりのある良好な住宅市街地を形成するために、低層戸建住宅を主体とした用地と中層集合住宅用地を配置する。</p> <p>また、敷地の細分化を防止するために、敷地面積の最低限度を定め、合理的かつ健全な土地利用を図る。</p>
	地区施設の整備方針	<p>地区内の道路、公園及び緑地等について、維持・保全を図る。</p>
	建築物等の整備方針	<p>良好な居住環境を形成し、維持・保全するために、建築物等の用途、壁面の位置の制限及び建築物等の形態又は意匠の制限等を定める。</p> <p>中層集合住宅用地の建築物等については、特に、景観的な配慮を行い、地区周辺の優れた自然環境との調和を図る。</p>
	その他当該地区の整備・開発及び保全に関する方針	<p>自然樹林地及び道路法面等の緑地は、極力保全する。また、緑豊かな街並みを形成するため、敷地内緑化を推進する。</p>

地 区 整 備 に 関 す る 事 項	地区の名称	パークタウンたちばな地区		
	地区整備計画の区域面積	約 7.9 ha		
	地区施設の配置及び規模	調整池：約3,600㎡ 緑地：約5,400㎡		
	地区の細区分の名称及び面積	低層住宅地区 約6.8ha 中層住宅地区 約1.1ha (別添地区計画区域図を参照)		
	建築物等の用途の制限	低層住宅地区	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) 住宅(長屋を含む。) (2) 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)でその他の用途が別表1に掲げるアからキまでの一に該当するもの (3) 共同住宅 (4) 集会所 (5) 診療所 (6) 巡査派出所 (7) 幼稚園 (8) 保育所 (9) 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもののうち別表2に掲げるアからオまでの一に該当するもので、その用途に供する部分が2階以下で、かつ、床面積の合計が150㎡以内のもの (10) その他公益上必要な建築物 (11) 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	
			中層住宅地区	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) 低層住宅地区の(1)から(10)までの各号に掲げるもの (2) 前号の建築物に附属する建築物で、平家建物置又は、自動車車庫等
	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度	8/10		
	建築物の敷地面積の最低限度	180㎡		

地 区 等 に 関 す る 事 項 計 画	建築物等	壁面の位置の制限	<p>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1.5m以上とする。ただし、次の各号の一に掲げるものについては、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5㎡以内である平家建物置</p> <p>(2) 床面積の合計が50㎡以内の自動車車庫等</p>	
	建築物等の高さの最高限度	低層住宅地区	10m	
		中層住宅地区	20m	
	建築物等の形態又は意匠の制限	<p>(1) 道路境界又は隣地境界上に造成されたコンクリート擁壁、石積み及び石段は、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。</p> <p>ただし、人及び車の進入上やむを得ず行う場合、または、敷地の区画変更に伴い造成工事の完了時における意匠を保全する場合は、この限りではない。</p> <p>(2) 屋上に高架水槽等を設置する場合は、屋根またはこれらに類するもので覆うものとする。</p> <p>(3) 屋外広告物については、表示面積の合計が5㎡以下の自家用広告物以外は設置しないものとする。</p>		
垣又はさくの構造の制限	<p>高さ70cmを超えるコンクリートブロック等、見通しが不可能な構造物を設置してはならない。</p> <p>ただし、門扉及び門柱等、地上に設置されるもので、その保守・管理あるいは防災・防犯上やむを得ない場合はこの限りではない。</p>			
備考				

「区域は計画図表示のとおり」

別表 1

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。）

別表 2

店舗、飲食店等の用途

- ア 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
- イ 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装店、貸本屋、その他これらに類するサービス業を営む店舗
- ウ 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で作業場の床面積の合計が50㎡以内のもの（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。）
- エ 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で作業場の床面積の合計が50㎡以内のもの（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。）
- オ 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設