

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 みなと坂地区計画

（平成13年10月9日）

名 称	みなと坂地区計画	
位 置	長崎市木鉢町2丁目、小瀬戸町、大浜町地内	
面 積	約 49.3ha	
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>当地区は長崎市の南西部に位置する戸建て専用住宅、店舗併用住宅及び近隣のための商業施設の建設を目的とした開発団地である。</p> <p>そこで地区計画の策定により建築物等の規制・誘導を行い、良好な居住環境及び調和のとれたまちなみの創出・維持・保全を図る。</p>
	土地利用の方針	<p>主に良好な低層住宅としての土地利用と、その居住環境の向上を図るため、適正な規制・誘導を行なう。</p> <p>現存する緑地等は極力保全し、自然環境の維持・保全に努める。</p>
	地区施設の整備方針	<p>地区幹線道路・区画道路並びに公園・緑地の機能を損なわないように整備するとともに、維持・保全を図る。</p>
	建築物等の整備方針	<p>建築物及びかき・さくの意匠・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>良好な居住環境を形成するため、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。</p>
	その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針	<p>自然樹林地及び法面等の緑地は極力保全する。また、緑豊かなまちなみを形成するため、植栽帯、生垣等による緑化の推進を図る。</p>

地 区 建 整 備 に 関 す る 事 項	地区の名称	みなと坂地区	
	地区の面積	約 30.1 ha	
	地区細区分の名称及び面積	住居専用A地区	20.8 ha
		住居専用B地区	5.6 ha
		住居A地区	1.6 ha
		住居B地区	1.6 ha
		準商業地区	0.5 ha
		(別途地区計画区域を参照)	
	建築物等の用途の制限	住居専用A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 (2) 兼用住宅で建築基準法施行令第130条の3に定めるもののうち下記に定めるもの ア. 学習塾、華道教室、その他これらに類する施設 イ. 出力の合計が0.75キロワット以下の原動機を使用する美術品、又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房 (3) 診療所 (4) 集会所 (5) 保育所、幼稚園、その他これらに類するもの (6) 巡査派出所、公衆電話所、その他これらに類する政令で定める公益上必要な建築物 (7) 前各号の建築物に付属する建築物で、軒の高さが2.3m以下で、かつ床面積の合計が5㎡以下の平家建て物置、又は軒の高さが2.5m以内でかつ床面積の合計が50㎡以内の自動車車庫等
		住居専用B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) 住居専用A地区の(1)、(3)、(4)、(5)、(6)の各号に掲げるもの。 (2) 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち、建築基準法施行令第130条の3に定めるもの。 (3) 前各号の建築物に付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㎡以下の平家建て物置、又は軒の高さが2.5m以内で、かつ床面積の合計が50㎡以内の自動車車庫等。
		住居A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) 住居専用B地区の(1)、(2)の各号に掲げるもの。 (2) 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、建築基準法施行令第130条5の2に定めるもので、その用途に供する部分の合計が150㎡以内のもの。(3階以上の部分を当該用途に供するものを除く) (3) 前各号の建築物に付属する建築物で、軒の高さが2.3m以下で、かつ床面積の合計が5㎡以下の平家建て物置、又は軒の高さが2.5m以内で、かつ床面積の合計が50㎡以内の自動車車庫等。

地 区 に	建 築 物 等	建築物等の用途の制限	住 居 B 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) 住居A地区の(1), (2)に掲げるもの。 (2) 建築基準法施行令第130条の5の3に定めるもののうち下記のもの。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政令で定めるものでその用途に供する部分の床面積合計が500㎡以内のもの(3階以上の部分をその用途に供するものを除く。) (3) 病院。 (4) 老人福祉センター、その他これらに類するもの。 (5) 前各号の建築物に付属する建築物(政令で定めるものを除く)
			準 商 業 地 区	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 共同住宅、寄宿舎、下宿、長屋、公衆浴場 (2) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (3) 旅館、ホテル (4) 自動車教習所 (5) 床面積の合計が15㎡を超える畜舎 (6) 工場(ただし、パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類する食品製造業を営むもので、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。)を除く。)
整 備 計	事 項	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度	住居B地区 準商業地区	15/10(戸建て専用住宅又は戸建て住宅で事務所、店舗、その他これらに類する用途を兼ねるものにあつては8/10)
		建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度	住居専用A地区 住居専用B地区 住居A地区	5/10
画		建築物の敷地面積の最低限度	180㎡	
		建築物の壁面の位置の制限	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。 (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	

地 区 整 備 計 画	建 築 物 等 に 関 す る 事 項	建築物の壁面の位置の制限	<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㎡以内である物置その他これらに類するもの</p> <p>(2) 床面積の合計が50㎡以内の自動車車庫等</p>		
		建築物の高さの最高限度	住居B地区 準商業地区	15m	
		建築物等の形態又は意匠の制限	<p>(1) 敷地境界又は道路に面する擁壁の構造、形状、色調、境界線からの離れは築造当初の意匠、形態を維持するものとする。 但し、人又は車の出入口をやむを得ず設置する場合はこの限りでない。</p> <p>(2) 建築物又はスラブ等の工作物及び看板等は、法面内または法面に突き出して建築し、又は建設してはならない。</p> <p>(3) 屋根、外壁及び垣、柵については、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>(4) 敷地内に設置する物置等附属建築物については、地区の環境に調和したものとする。</p> <p>(5) 住居専用A・B地区並びに住居A・B地区の屋外広告物については、周囲の美観風致を害しない自己の用に供するもので、設置位置は敷地境界線より1m以上後退させるものとする。</p>		
		垣、又は柵の構造の制限	<p>垣又は柵については、次に掲げるもの以外は設置してはならない。</p> <p>(1) 生垣</p> <p>(2) 地区の環境に調和し、宅地地盤面からの高さが1.2m以内の、透視可能なフェンスまたは周囲の環境に配慮したもの。</p>		

地区整備計画	その他に関する事項	緑地等の保全について	<ol style="list-style-type: none"> 1. 計画区域内に現存する樹林及び緑地等は保全する 2. 道路に面した植栽帯は植栽以外の目的に使用してはならない。また、築造当初の形態を維持するものとする。
--------	-----------	------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

「区域は計画図表示のとおり」