

# 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 ガーデンシティ東長崎地区計画

(平成 17 年 9 月 1 日)

名 称	ガーデンシティ東長崎地区計画	
位 置	長崎市戸石町及び上戸石町地内	
面 積	約 25.0 ha	
地区計画の目標	<p>当地区は、長崎市東部に位置する主として低層の戸建て住宅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積極的に行い、周辺環境と調和した良好な居住環境の創出・維持・保全を図ることを目標とする。</p>	
区域の整備・開発及び保全の方針	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、適切な規制・誘導を行う。</p> <p>現存する自然樹林地及び法面等の緑地は極力保全し、自然環境の維持・保全に努める。</p>
	地区施設の整備方針	<p>良好な地区環境の形成を図るため、道路、公園、緑道及び法面等の緑地を適正に配置し、これらを地区施設として定め、維持・保全を図る。</p>
	建築物等の整備方針	<p>建築物及び垣・柵の意匠・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。</p> <p>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。</p>
	その他の当該地区の整備、開発及び保全に関する方針	<p>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 整 備 計 画	地区の名称	ガーデンシティ東長崎地区		
	地区の面積	約 25.0 ha		
	地区施設の 配置及び規模	道路 幅員 約 14 m 延長 約 1,300 m 公園 約 6,400 m <sup>2</sup> 緑道 約 2,600 m <sup>2</sup> 緑地 約 39,400 m <sup>2</sup> (計画図表示のとおり)		
	地区の細区分 の名称及び 面積	住居専用A地区 約 13.4ha 住居専用B地区 約 2.9ha 住居地区 約 0.9ha 商業地区 約 0.9ha		
建築物等 に関する 事項	建築物の 用途の制限	住 居 専 用 A 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) 住宅</p> <p>(2) 住宅で次の用途を兼ねるもののうち、延べ面積の1/2以上を居住の用に供し、かつ、居住に供しない部分の床面積の合計が 50 m<sup>2</sup>以内のもの</p> <p>ア 学習塾、華道教室、その他これらに類する施設</p> <p>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</p> <p>ウ 事務所</p> <p>(3) 診療所</p> <p>(4) 集会所</p> <p>(5) 保育所、幼稚園、その他これらに類するもの</p> <p>(6) 巡査派出所等その他これらに類する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で、軒の高さが 2.3m以下で、かつ床面積の合計が 5 m<sup>2</sup>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 m<sup>2</sup>以内の自動車車庫</p>	

地 区 整 備 計 画	建 築 物 等 に 関 す る 事 項	建 築 物 の 用 途 の 制 限	住 居 専 用 B 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 A 地区の(1)から(6)の各号に掲げるもの</p> <p>(2) 共同住宅</p> <p>(3) 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ね備えるもののうち、建築基準法施行令第 130 条の 3 に定めるもの</p> <p>(4) 老人ホーム、身体障害者福祉ホーム、認知症高齢者グループホーム</p> <p>(5) 前各号の建築物に附属する建築物で、平家建て物置、又は床面積の合計が 300 m<sup>2</sup>以内の自動車車庫</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B地区の(1)から(4)の各号に掲げるもの</p> <p>(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 条の 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 m<sup>2</sup>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)</p> <p>(3) 前各号の建築物に附属する建築物で、平家建て物置、又は床面積の合計が 600 m<sup>2</sup>以内の自動車車庫</p>
			商 業 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) 住居地区の(1)、(2)の各号に掲げるもの</p> <p>(2) 物品販売業等を営む店舗、飲食店</p> <p>(3) 事務所等</p> <p>(4) 客席の部分の床面積の合計が 200m<sup>2</sup>未満の劇場、映画館、演芸場、観覧場</p> <p>(5) 病院</p> <p>(6) 自動車車庫</p> <p>(7) ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設(建築基準法施行令第 130 条の 6 の 2 に掲げるもの)</p>

地 区 整 備 計 画	建 築 物 等 に 関 す る 事 項	建築物の用途の制限	商業地区	(8) カラオケボックス (9) 石油類を主として地下貯蔵槽に貯蔵又は処理に供する建築物 (10) (2)に附属する原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が 50 m <sup>2</sup> 以下のもの (11) 前各号の建築物に附属する倉庫
		容積率の最高限度	住居専用 A 地区 住居専用 B 地区 住居地区	8 / 10
			商業地区	20 / 10
		建ぺい率の最高限度	住居専用 A 地区 住居専用 B 地区 住居地区	5 / 10
			商業地区	6 / 10
			ただし、街区の角にある敷地又はこれに準ずる敷地は 1 / 10 を加えた数値とする。	
		建築物の敷地面積の最低限度	180 m <sup>2</sup>	
建築物の壁面の位置の制限	<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、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 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 m<sup>2</sup> 以内である物置その他これに類するもの (2) 床面積の合計が 50 m<sup>2</sup> 以内である自動車車庫</p>			

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の高さの最高限度	住居専用A地区 住居専用B地区 住居地区	(1)建築物の高さは10m以下とする。 (2)建築物の各部分の高さは、建築基準法第56条による第1種及び第2種低層住居専用地域の規定を適用する高さ以下とする。
		建築物等の形態又は意匠の制限		(1)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。 (2)敷地境界又は道路境界上に造成された石積み及び石段等は、当該住宅用地の擁壁工事の完了時における意匠・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形態の変更を行う場合は、この限りでない。 (3)建築物又はスラブ等の工作物及び看板等は、法面内に突き出して建築し、又は建設してはならない。 (4)敷地内及び建築物に、看板、ネオンサイン等の広告物を設置してはならない。ただし、事務所又は店舗等で自己の広告のためのもので、高さ4m以下、表示面積5㎡以下は除く。 (5)(4)項については、商業地区には適用しないものとする。
		垣、又は柵の構造の制限		道路に面する垣、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。ただし商業地区には適用しないものとする。 (1)生垣 (2)宅地地盤面からの高さが1.2m以内で周囲の環境に配慮したもの
備考				

「区域は計画図(地区整備計画図)表示のとおり」