

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 コモンシティ住吉の杜地区計画

(平成20年7月1日)

| | |
|-----------------|---|
| 名 称 | コモンシティ住吉の杜地区計画 |
| 位 置 | 長崎市泉1丁目、泉2丁目、昭和2丁目 |
| 面 積 | 約 11.2ha |
| 地区計画の目標 | <p>当地区は、長崎市北部に位置する、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推進し、周辺環境と調和した緑豊かで良好な住環境の創出・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 | <p>土地利用の方針</p> <p>主に低層住宅地としての良好な住環境の形成を図るため、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> |
| | <p>地区施設の整備方針</p> <p>良好な地区環境の形成を図るため、道路、公園、緑地その他の公共施設を適正に配置し、これらを地区施設として定め、維持・保全を図る。</p> |
| | <p>建築物等の整備方針</p> <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> |
| | <p>緑地の保全に関する方針</p> <p>自然樹林地及び法面等の緑地については、開発完了時の形態を維持し、保全を図る。</p> |
| | <p>その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針</p> <p>緑豊かなまちなみを形成するため、植樹、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 | コモンシティ住吉の杜地区 | |
| | 地区の面積 | 約 11.1ha | |
| | 地区施設の 配置及び規模 | 道 路：幅員 約9.5m 延長 約450m 公 園：約 3,000 m ² 緑 地：約 10,000 m ² 公共空地（調整池）：約 1,800 m ² | |
| | 地区の細区分の 名称及び面積 | 住居専用地区：約7.4ha 住 居 地 区：約0.2ha | |
| 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>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)住宅で延べ面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ、その他の用途を兼ねるもの(その他の用途に供する部分の床面積の合計が50 m²を超えるものを除く。)で、その他の用途が次のアからウまでのいずれかに該当するもの</p> <p>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で国土交通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。)</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. 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つては、その出力の合計が0.75kW以下のものに限る。)</p> <p>(3)診療所</p> <p>(4)集会所</p> <p>(5)巡査派出所、公衆電話所、その他公益上必要な建築物</p> <p>(6)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 m²以内の平家建て物置または軒の高さが2.5m以下で、かつ床面積の合計が50 m²以内の自動車車庫等</p> |

| | | | | |
|---|---|--|---|---|
| <p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">地区整備計画</p> | <p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">建築物等に 関する 事項</p> | <p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">建築物等の 用途の制限</p> | <p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">住居地区</p> | <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)住居専用地区の(2)～(5)までの各号に掲げるもの</p> <p>(3)共同住宅、寄宿舍又は下宿</p> <p>(4)住宅で延べ面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ、その他の用途を兼ねるもの(その他の用途に供する部分の床面積の合計が50㎡を超えるものを除く。)で、その他の用途が次のアからエまでのいずれかに該当するもの</p> <p>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</p> <p>イ. 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</p> <p>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(原動機を使用する場合にあつては、その出力の合計が0.75kW以下のものに限る。)</p> <p>エ. 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つては、その出力の合計が0.75kW以下のものに限る。)</p> <p>(5)次のアからカまでのいずれかに該当する用途に供する建築物でその用途に供する部分の床面積の合計が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。)</p> <p>ア. 物品販売業を営む店舗(専ら性的好奇心をそそる写真その他の物品の販売を行うものを除く。)又は飲食店</p> <p>イ. 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</p> <p>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つては、その出力の合計が0.75kW以下のものに限る。)</p> <p>エ. 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つては、その出力の合計が0.75kW以下のものに限る。)</p> <p>オ. 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>カ. 銀行の支店、損害保険代理店、宅地建物取引業を営む店舗その他これらに類するサービス業を営む店舗</p> |
|---|---|--|---|---|

| | | | | | | |
|----------------------------|--|---------------|--------|---|--|--|
| 地 区 整 備 計 画 | 建 築 物 等 に 関 す る 事 項 | 建築物等の用途の制限 | 住居地区 | <p>(6)老人ホーム、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの</p> <p>(7)老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの</p> <p>(8)自動車車庫で床面積が300㎡以内のもの(3階以上の部分とその用途に供するものを除く。)</p> <p>(9)前各号の建築物に附属する建築物で、次のア又はイに該当するもの以外のもの</p> <p>ア. 自動車車庫で当該自動車車庫の床面積の合計に同一敷地内にある建築物に附属する自動車車庫の用途に供する工作物の築造面積(当該築造面積が300㎡以内である場合には、その値を減じた値。)を加えた値が3,000㎡(同一敷地内にある建築物(自動車車庫の用途に供する部分を除く。)の延べ面積の合計が3,000㎡以内の場合においては、当該延べ面積の合計)を超えるもの</p> <p>イ. 自動車車庫で3階以上の部分にあるもの</p> | | |
| | | 容積率の最高限度 | 住居専用地区 | 10/10 | | |
| | | | 住居地区 | 20/10 | | |
| | | 建ぺい率の最高限度 | 住居専用地区 | 5/10 | 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。 | |
| | | | 住居地区 | 6/10 | | |
| | | 建築物の敷地面積の最低限度 | 住居専用地区 | 180㎡ | | |
| | | | 住居地区 | 160㎡ | | |
| | | 建築物の壁面の位置の制限 | 住居専用地区 | <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㎡以内である物置その他これに類するもの</p> <p>(2)床面積の合計が50㎡以内である自動車車庫等</p> | | |
| | | 建築物の高さの最高限度 | 住居専用地区 | <p>建築物の各部分の高さは、次に掲げるもの以下としなければならない。</p> <p>(1)建築物の高さは10m以下とする。</p> <p>(2)当該部分から隣地境界線までの真北方向の水平線に1.25を乗じて得たものに5mを加えたもの。ただし、建築物の敷地の地盤面が北側の隣地の地盤面より1m以上低いときは、その建築物の敷地の地盤面は当該高低差から1mを減じたものの2分の1だけ高い位置にあるとみなす。</p> | | |

| | | | |
|--------|-------------|---|---|
| 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 | <p>(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。</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。</p> <p>(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。</p> <p>(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、事務所又は店舗等に表示する自己の広告で、地上から広告物の上端までの高さ 4m以下で、これらの表示面積の合計が 5㎡以下の場合を除く。</p> |
| | | 垣又は柵の構造の制限 | <p>住居専用地区</p> <p>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。</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> |
| | 土地の利用に関する事項 | 現存する樹林地、草地等で良好な居住環境の確保に必要なものの保全を図るための制限 | <p>計画図に表示する樹林地（約 1.6ha）については、建築物の建築又は工作物及び看板等の建設を規制するとともに、現存する樹林地及び草地等を保全するものとする。</p> <p>ただし、通常管理行為、緑地保全の目的で行う工作物及び看板等の建設、非常災害のため必要な応急措置として行う行為、その他地区計画の目的を実現する上で支障がない行為についてはこの限りではない。</p> |
| 備考 | | | |

「区域は計画図（地区整備計画図）表示のとおり」