

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 ウェリスパーク新戸町地区計画

(平成 22 年 9 月 29 日)

名 称	ウェリスパーク新戸町地区計画	
位 置	長崎市新戸町 3 丁目	
面 積	約 12.1ha	
地区計画の目標	<p>当地区は、長崎市南部に位置する、主として低層の戸建て住宅の建設と大学の運動施設の整備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、周辺環境に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	土地利用の方針	<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。又、大学の運動施設用地としての適切な規制・誘導を行う。</p>
	地区施設の方針	<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>
	建築物等の整備の方針	<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>
	緑地の保全に関する方針	<p>現存する自然樹林地及び法面等の緑地は極力維持・保全に努める。</p>
	その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針	<p>緑豊かなまちなみを形成するため、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	ウェリスパーク新戸町地区	
	地区の面積	約 12.1ha	
	地区施設の配置及び規模	道路：幅員 約 9.5m 延長 約 490m 公園：約 2,800 m ² 緑地：約 12,100 m ² 公共空地（調整池）：約 2,600 m ² 水道施設：約 1,500 m ² （2箇所）	
	地区の細区分の名称及び面積	住居専用地区：約 6.0ha 運動施設地区：約 2.5ha	
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	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(3戸建以上となる長屋を除く。) (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50m ² を超えるものを除く。)で、その他の用途が次のアからオまでのいずれかに該当するもの 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。) 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その他これらに類するサービス業を営む店舗 エ. 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設 オ. 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。) (3)幼稚園 (4)集会所 (5)老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの (6)診療所 (7)巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物

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	住居専用地区	(8)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㎡以内の自動車車庫等	
			運動施設地区	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)大学に附属する建築物のうち運動施設 (2)大学に附属する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㎡以下である場合には、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㎡以下の場合においては、当該延べ面積の合計)を超えないもので、かつ二階以下の部分にあるもの	
	容 積 率 の 最 高 限 度	住居専用地区	10/10		
		運動施設地区	15/10		
	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。	
		運動施設地区	6/10		
	建 築 物 の 敷 地 面 積 の 最 低 限 度	180㎡		ただし、公益上必要な建築物の敷地については、この限りではない。	
	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>		

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	運動施設地区	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は10m以上とする。
		建築物等の高さ の最高限度	住居専用地区	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。 (1)建築物の高さは10m以下とする。 (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。
			運動施設地区	建築物の各部分の高さは、次に掲げるもの以下となければならない。 (1)建築物の高さは20m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種中高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	住居専用地区	(1)屋根、外壁及び垣・柵については落ち着いた色彩とし、地区の景観と調和したものとする。 (2)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。 (3)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。
			運動施設地区	(1)屋根、外壁及び垣・柵については落ち着いた色彩とし、地区の景観と調和したものとする。 (2)敷地境界上に造成された擁壁及び法面は、擁壁工事完了時における意匠・形態を保全するものとする。ただし、人又は車の進入など、やむを得ず形態の変更を行う場合は、この限りではない。 (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、事務所又は店舗等に表示する自己の広告で、これらの表示面積の合計が5㎡以下の場合を除く。

地区整備計画	建築物等に関する事項	垣又は柵の構造の制限	住居専用地区	<p>道路に面する垣又は柵については、次に掲げるものの以外は設置してはならない。</p> <p>(1) 生垣</p> <p>(2) 宅地地盤面からの高さが1.2m以内のフェンス。</p> <p>ただし、周囲の環境に配慮したものはこの限りではない。</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1.1ha）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」