

大村都市計画地区計画の変更(大村市決定)

都市計画水主町2丁目地区計画を次のように変更する。

(平成25年6月26日)

名	称	水主町2丁目地区計画	
位	置	大村市水主町2丁目、西三城町の一部	
面	積	約2.8ha	
地区計画の目標		当地区内は、大村市中心市街地活性化計画の区域内にあり、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、建築物等の規制誘導を行ない、周辺環境と調和した、快適で安心な住環境の創出・維持・保全を図ることを目的とする。	
区域の整備、開発及び保全に関する方針		区画道路の機能を損なわないように整備する。建築物及びかき、又はさくの意匠・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。 良好な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。	
土地利用に関する方針		主に良好な低層住宅としての土地利用とその住環境の向上を図るため、適切な規制・誘導を行なう	
再開発等促進区			
主要な公共施設の配置及び規模			
地区施設の配置及び規模		道路 幅員6.0m 延長約1,040m 公園 3箇所 面積約0.09ha	
地区整備計画	地区の区分	地区の名称	住居専用地区
		地区の面積	約2.8ha
	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 (1) 一戸建ての住宅 (2) 一戸建ての住宅であって、学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する用途を兼ねるもの。 (3) 長屋(住戸のみの長屋であって、住戸の数が2戸のものに限る。) (4) 前3号に掲げる建築物に附属する建築物であって、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内である平家建ての物置き及び軒の高さが2.5m以下で、かつ、床面積の合計が50㎡以内である自動車車庫等(自動車車庫その他の専ら自動車又は自転車の停留又は駐車のための施設(誘導車路、操車場所及び乗降場を含む。)をいう。以下同じ。) (5) 家庭系廃棄物(一般家庭の日常生活に伴って生じた廃棄物をいう。)を集積するための建築物であって、地区内の住民の共同利用に供するもの	

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の容積率の最高限度又は最低限度	10分の10
		建築物の建ぺい率の最高限度	10分の5
		建築物の敷地面積の最低限度	175㎡
		建築物の建築面積の最低限度	
		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、0.7m以上でなければならない。</p> <p>ただし、敷地境界線から0.7mに満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。</p> <p>(1) 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>(2) 平家建ての物置</p> <p>(3) 自動車車庫等</p>
		建築物等の高さの最高限度又は最低限度	<p>(1) 建築物の高さは、地盤面から10m以下でなければならない。</p> <p>ただし、建築基準法施行令第2条第1項第6号口の規定は適用しない。</p> <p>(2) 建築物の各部分の高さは、地区内の前面道路の反対側の境界線からの水平距離が20m以下の範囲内においては、地盤面からの高さが当該部分から前面道路の反対側の境界線までの水平距離に1.25を乗じて得たもの以下でなければならない。</p>
		工作物の設置の制限	
		建築物等の形態又は意匠の制限	<p>(1) 地区内の土地の最初の造成工事完了後の地盤の高さの変更は、当該最初の造成工事完了後の地盤の高さから0.5m以内としなければならない。</p> <p>(2) 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、地区内の住居において自己が行う学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類するものための広告物であって、表示面積が0.3㎡以下のものについては、この限りでない。</p>
		かき又はさくの構造の制限	<p>道路に面するかき又はさくについては、次に掲げるもの以外のものは、設置してはならない。</p> <p>(1) 生垣</p> <p>(2) 地盤面から0.6m以上の部分が、コンクリート造、コンクリートブロック造、石造その他これらに類するもの以外のもので、透視可能なもの</p> <p>(3) 総延長が2.0m以内の門柱。</p>

地区整備計画	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	
備	考		

「区域は位置図表示のとおり」

理由

当該地区は、大村市都市計画マスタープランにおける都市中心拠点と位置づけされており、住む人、訪れる人の賑わいや交流の創出、文化の発信など、大村市の中心地としての役割を担い、安心して便利に暮らせる、利便性の高い住宅地の形成を目指す地域であり、建築物等の制限を誘導することで、周辺環境と調和した良好な都市居住環境の形成や中心市街地への定住を促進し、居住人口の拡大を図ることを目的として平成22年9月に地区計画の都市計画決定を行っています。

今回、隣接する土地において、低層住宅地の造成を目的とした新たな開発計画があり、地区内の人々が共通の地区将来像を持つことにより、周辺環境と調和した快適で安心な住環境の形成を図るため、区域を変更するものである。

