

都市計画 長崎卸団地地区計画

(平成 26 年 3 月 19 日)

名 称	長崎卸団地地区計画	
位 置	長崎市宿町及び田中町地内	
面 積	約 30.3 ha	
地区計画の目標	<p>当地区は、長崎市東部に位置し、長崎市の卸・流通業務の拠点形成のために開発された地区であり、平成 18 年に特別用途地区（流通拠点地区）と地区計画を決定している。</p> <p>近年の流通業務の形態の変化に伴い、卸・流通業務の新規参入希望者の減少などの影響により、空区画が増加している状況にある。</p> <p>このようななか、用途の制限を緩和して、長崎市の主要な流通業務拠点として今後とも土地利用の機能強化を図っていく。</p> <p>また、緑地及び駐車場の整備、緑化の推進、色彩景観の形成、自然エネルギーの活用等の環境負荷の低減及び魅力あるまちなみの形成を目標とする。</p>	
区域の整備・開発及び保全の方針	土地利用の方針	<p>良好な流通業務地としての土地利用の継続を主とするとともに、商業・流通加工・サービス業等の立地を図りながら、流通業務の環境を阻害するおそれのある施設の立地を排除する等適切な規制・誘導を行う。</p> <p>良好な業務環境を維持するために、建築物の敷地面積の最低限度を定める。</p> <p>現存する自然樹林他、法面及び敷地内緑地は保全する。</p>
	地区施設の整備方針	<p>地区内の道路、緑地及び駐車場は、すでに整備されているので、これらの機能が損なわれないように維持・保全を図る。</p>
	建築物等の整備方針	<p>良好な業務環境を維持・増進し、魅力あるまちなみを形成するために、建築物等の用途、壁面の位置の制限及び高さの最高制限を定めるとともに、建築物等の意匠、形態について地区景観の形成に資する基準を定める。</p> <p>環境負荷の少ないまちづくりを進めるため、建築物等については自然エネルギーの活用等により環境負荷の低減を図る。</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、並木や敷地内の植栽により、団地内緑地の推進を図る。</p>

地 区 建 整 備 に 関 す る 事 項	地区の名称	長崎卸団地地区
	地区の面積	約 30.3 ha
	地区施設の配置及び規模	道路 幅員 約 12m 延長 約 1,800m 緑地 約 14,900 m <sup>2</sup> 駐車場 約 6,800 m <sup>2</sup> 公共空地（駐車場）約 16,100 m <sup>2</sup> （計画図表示のとおり）
	建築物等の用途の制限	<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>(1) 住宅</p> <p>(2) 共同住宅、寄宿舎又は下宿            ただし、共同住宅又は寄宿舎で、国、地方公共団体、独立行政法人高齢・障害・求職者雇用支援機構が建築するもの、区域内に事業所を所有する企業等が建設する福利厚生目的のもの及び認知症高齢者グループホームを除く</p> <p>(3) 学校（幼稚園、大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く。）、図書館その他これらに類するもの</p> <p>(4) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>(5) ホテル又は旅館</p> <p>(6) 自動車教習所</p> <p>(7) 畜舎</p> <p>(8) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの</p> <p>(9) カラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>(10) 劇場、映画館、演芸場、観覧場又は展示場</p> <p>(11) キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの</p> <p>(12) 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が 10,000 m<sup>2</sup>を超えるもの</p> <p>(13) 次に掲げる事業を営む工場            ア 原動機を使用する魚肉の練製品の製造            イ 魚粉、フェザーミール、肉骨粉、肉粉若しくは血粉又はこれらを原料とする飼料の製造            ウ スプリングハンマーを使用する金属の鍛造</p> <p>(14) 危険物の貯蔵又は処理に供する建築物で、商業地域内に許容される数量を超える危険物の貯蔵又は処理に供する建築物</p>

地 区 整 備 計 画	建 築 物 等 に 関 す る 事 項	建築物の敷地面積の最低限度	300 m <sup>2</sup> ただし、本地区計画の決定に係る告示日の前日において、現に建築物の敷地として使用されている土地でこの規定に適合しないものを一つの敷地として使用する場合においてはこの限りでない。
		建築物の壁面の位置の制限	1 建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下外壁等という。）の面から敷地境界線までの距離は 0.5m（外壁等の面からこの直近の道路境界線までの距離に限り 2m）以上とする。 ただし、次の各号の一に掲げるものについては、この限りではない。 （1）外壁等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で、外壁等の中心線の長さの合計が、3m以下であるもの （2）ごみステーション 2 前項の規定は、本地区計画の決定に係る告示日の前日において、現に存する建築物（工事中の建築物を含む。）で、外壁等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の改修若しくは建築物の部分が外壁等の後退距離の限度を超えない増築をする場合には適用しない。
		建築物の高さの最高限度	建築物の高さは 20m以下とする。 ただし、本地区計画の決定に係る告示日の前日において、現に存する建築物（工事中の建築物を含む。）については適用しない。
		建築物等の形態又は意匠の制限	1 道路境界線からの距離 2m以下の敷地区域（以下、景観緑地という。）には、地上からの高さ 2.5m以上の部分に設ける広告板（1基に限る。）以外の工作物等は建築してはならない。ただし、道路境界線に接するかき又はさくについてはこの限りではない。 2 景観緑地には、人又は車の乗り入れに要する部分を除き、低木又は芝生を植栽し、適切に維持管理しなければならない。 3 屋根、外壁及びかき・さくについては、なじみやすい色彩とし、かつ、まちなみに調和したものとする。 4 広告板、広告塔等の広告物を建築物の屋上及び敷地外に設置してはならない。ただし、地区案内板等公益上必要なものはこの限りではない。 5 太陽光の利用や雨水利用等により、資源又は自然エネルギーの活用を努め、環境負荷の低減を図る。

地区整備計画	建築物等の形態又は意匠の制限	6 前各項の規定は、本地区計画の決定に係る告示日の前日において、現に存する建築物（工事中の建築物を含む。）、工作物又は広告物等については適用しない。
	かき又はさくの構造の制限	敷地境界線に面するかき又はさく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、本地区計画の決定に係る告示日の前日において、現に存するかき又はさく（工事中であるものを含む。）については適用しない。 (1) 生垣 (2) 敷地地盤面からの高さが 1.2m以下の透視可能なフェンス
備考		建築物等の用途の制限については、地区内の用途地域による建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）の別表第 2「用途地域内の建築物の制限」に追加して制限するもののみを記載している。

「区域は計画図（地区整備計画図）表示のとおり」