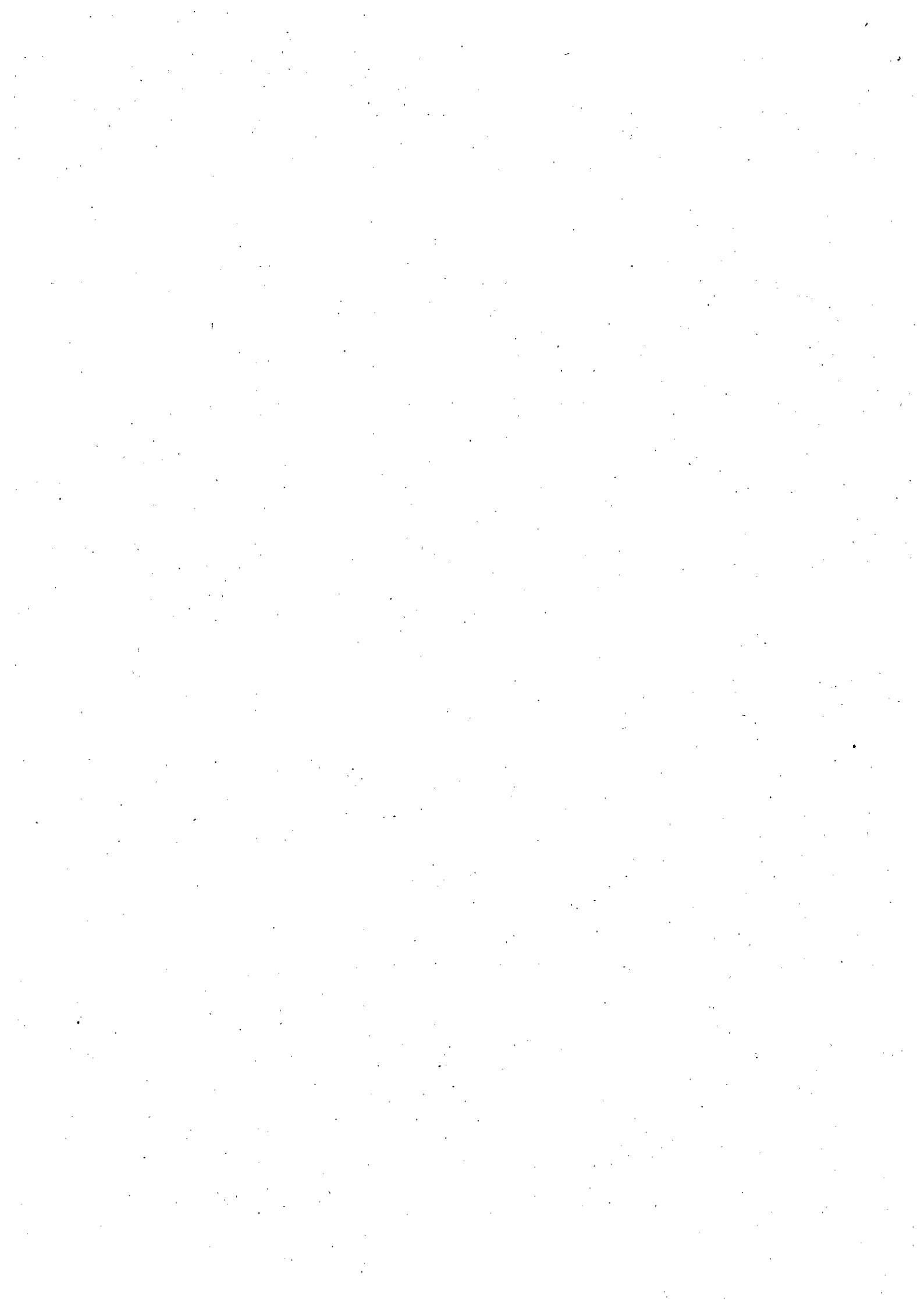


第131号議案

長崎市地区計画の区域内における建築物に係る制限に関する条例の
一部を改正する条例

目次

	ページ
1 地区計画建築条例の概要	1
2 改正の理由	1
3 経過及び今後のスケジュール	1～3
4 改正の内容	4～5
5 新旧対照表	6～11



1 地区計画建築条例の概要

地区計画とは、地区の目指すべき将来像の実現に向けて、まちづくりのルールを、地区住民や関係権利者と合意形成を図りながら、市が決定する「地区レベルの都市計画」で、現在、41の地区計画が定められている。

この地区計画の実現を図る手段として、同計画に定められる建築物の敷地及び用途等に関する事項については、建築基準法第68条の2に基づく条例として規定することにより、建築を制限することができる。

長崎市では、「長崎市地区計画の区域内における建築物に係る制限に関する条例（以下「地区計画建築条例」という。）」を定め、37の地区において、建築計画が条例に規定する建築制限に適合しているか、確認申請で審査している。

2 改正の理由

鳴見町地区計画は、平成7年4月、住居系を基本とした計画的な開発誘導を行うため地区計画として決定し、工業系等の用途制限を行ってきたが、これまで住居系の開発はなされていない。また、地区内権利者から自動車関連施設の立地に向けた都市計画提案（地区計画廃止）がなされた。

同地区は、幹線道路沿いで、住環境の悪化をもたらすおそれがなく、地区計画による住居系に特化した土地利用を誘導する必要性は低いことから、地区計画を廃止することになり、それに伴い、地区計画建築条例に規定する同地区の建築制限を削除するため、条例を改正するものである。

3 経過及び今後のスケジュール

平成 7年 4月 鳴見町地区計画の決定

平成31年 4月 地区内権利者から都市計画提案（地区計画廃止）の事前相談

令和 元年 9月 住民説明会（12名参加、反対意見なし）

10月 都市計画提案（地区計画廃止）の受理（11月採用通知）

令和 2年 2月 地区計画廃止案の権利者等縦覧

令和 2年 2月 市議会建設水道委員会

所管事項調査において鳴見町地区計画の廃止を説明

令和 2年 5月 長崎市都市計画審議会

鳴見町地区計画の廃止を議決（答申：6月9日）

令和 2年 6月 長崎県

鳴見町地区計画の廃止を了承

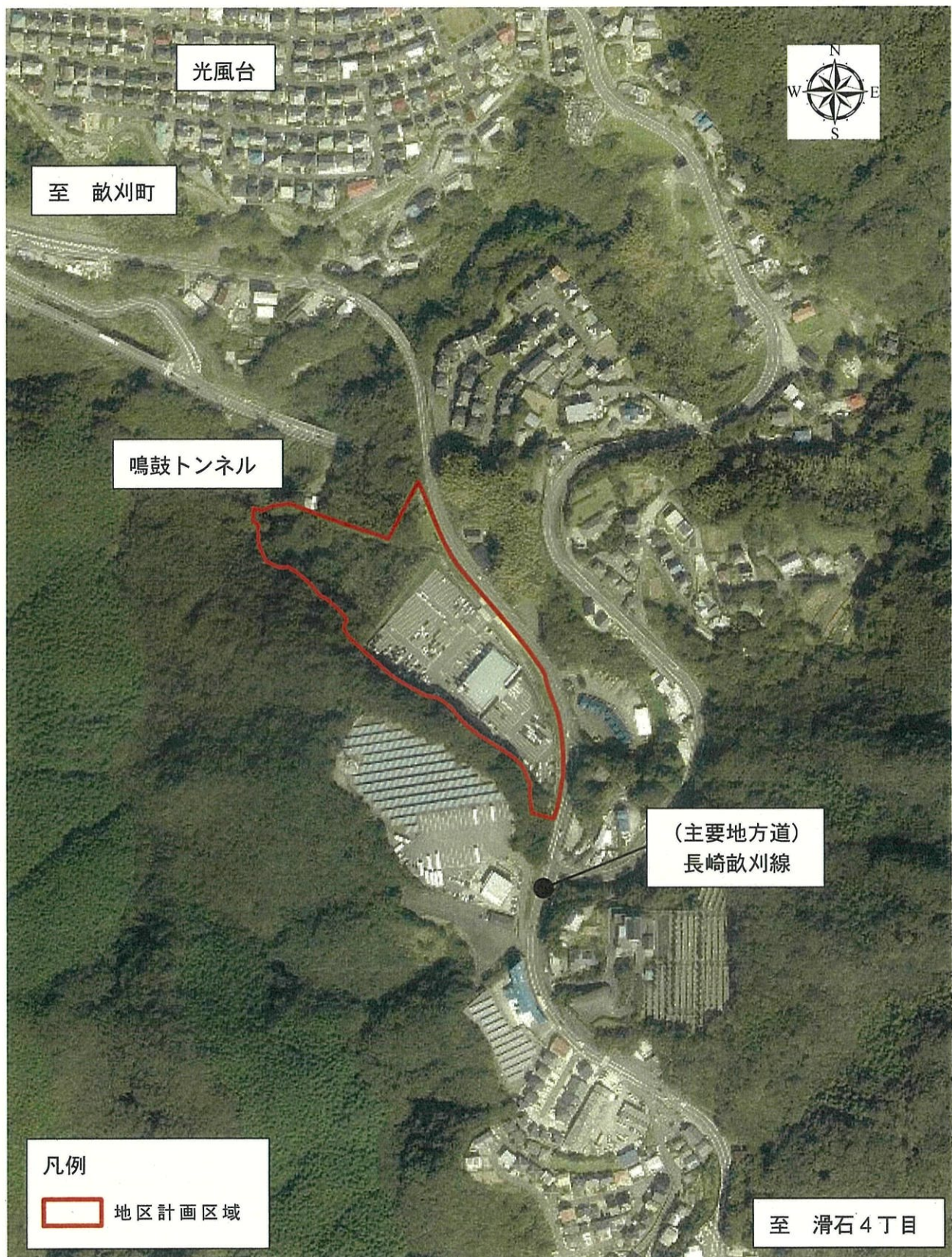
令和 2年 9月 市議会

地区計画建築条例の一部改正に係る議案を上程

令和 2年10月頃（予定）

鳴見町地区計画の都市計画決定告示及び改正条例の公布施行

鳴見町地区計画の区域（航空写真）



地区計画区域図



4 改正の内容

(1) 鳴見町地区計画に係る建築制限を削除

条例	項目	制限内容等	改正後
別表第1 (第3条関係)	適用区域	鳴見町地区計画において地区整備計画が定められた区域	削る
別表第2 (第4条関係)	用途の制限	工場、ボーリング場、スケート場又は水泳場、マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場その他これらに類するもの、ホテル又は旅館は建築してはならない	削る
別表第5 (第7条関係)	敷地面積の最低限度	160平方メートル	削る
別表第6 (第8条関係)	壁面の位置の制限	外壁の後退距離1メートル以上	削る
別表第9 (第11条関係)	屋根の形状の制限	切妻造、寄棟造、入母屋造その他これらに類する勾配のある屋根	削る
別表第10 (第12条関係)	へいの構造の制限	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透視可能なものに限定	削る

(2) 用途地域、地区計画による用途制限の比較

建築物用途	改正前	改正後
	地区計画 鳴見町 地区計画	用途地域 準工業 地域
住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿	○	○
店舗等(10,000㎡以下)	○	○
事務所等	○	○
ホテル又は旅館	×	○
ボーリング場、スケート場又は水泳場	×	○
マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場等(10,000㎡以下)	×	○
キャバレー、ナイトクラブ(個室付浴場等を除く)	○	○
公共施設等	○	○
自動車修理工場	×	○
工場(危険性又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場、貯蔵量の多い施設を除く)	×	○
工場(危険性又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場、貯蔵量の多い施設)	×	×

(3) 関係別表の整理を行うもの

別表の名称	内容
別表第2 (第4条関係)	鳴見町地区計画に基づく用途の制限において、表中に記載の工場に係る定義は、他の地区計画の工場の定義となっているため、改めて、別の地区計画内の工場に記載するもの。

(4) 施行期日 公布の日

5 新旧対照表 (抜粋)

※表中の下線部が、改正箇所を示す

現行	改正後 (案)
<p>○長崎市地区計画の区域内における建築物に係る制限に関する条例</p> <p>第1条、第2条 (略)</p> <p>(適用区域)</p> <p>第3条 この条例は、地区計画において地区整備計画が定められている区域 (以下「地区整備計画区域」という。) で別表第1に掲げる区域内に適用する。</p> <p>(用途の制限)</p> <p>第4条 前条の規定により適用を受ける区域内においては、別表第2 (ア) 欄に掲げる地区の区分に応じ、それぞれ同表 (イ) 欄に掲げる建築物は、建築してはならない。ただし、市長が土地利用の状況等に照らして、適正な都市機能と健全な都市環境の確保に支障がないと認めて許可した場合においては、この限りでない。</p> <p>2、3 (略)</p> <p>第5条、第6条 (略)</p> <p>(敷地面積の最低限度)</p> <p>第7条 建築物の敷地面積は、別表第5 (ア) 欄に掲げる地区の区分に応じ、それぞれ同表 (イ) 欄に掲げる数値以上でなければならない。</p> <p>2 (略)</p> <p>(壁面の位置の制限)</p> <p>第8条 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 (以下「外壁の後退距離」という。) は、別表第6 (ア) 欄に掲げる地区の区分</p>	<p>○長崎市地区計画の区域内における建築物に係る制限に関する条例</p> <p>第1条、第2条 同左</p> <p>(適用区域)</p> <p>第3条 同左</p> <p>(用途の制限)</p> <p>第4条 同左</p> <p>2、3 同左</p> <p>第5条、第6条 同左</p> <p>(敷地面積の最低限度)</p> <p>第7条 同左</p> <p>2 同左</p> <p>(壁面の位置の制限)</p> <p>第8条 同左</p>

に応じ、それぞれ同表（イ）欄に掲げる数値以上でなければならない。ただし、同表（ア）欄に掲げる地区の区分に応じ、それぞれ同表（ウ）欄に掲げる適用除外の建築物等については、この限りでない。

第9条、第10条（略）

（屋根の形状の制限）

第11条 建築物の屋根は、別表第9（ア）欄に掲げる地区内においては、同表（イ）欄に掲げる形状のものでなければならない。

（へいの構造の制限）

第12条 建築物に附属するへいは、別表第10（ア）欄に掲げる地区内においては、同表（イ）欄に掲げる構造のものでなければならない。

第13条～第19条（略）

附 則

この条例は、市長が定める日から施行する。

第9条、第10条 同左

（屋根の形状の制限）

第11条 同左

（へいの構造の制限）

第12条 同左

第13条～第19条 同左

附 則

この条例は、市長が定める日から施行する。

別表第1 (第3条関係)

地区整備計画区域の 名称	区域
鳴見町地区整備計画 区域	鳴見町地区計画において地区整備計画が定められた区域

別表第2 (第4条関係)

地区整備計画区域 の名称	(ア)	(イ)
	地区	建築してはならない建築物
鳴見町地区整備計 画区域	鳴見町地区	<p>(1) 工場（作業場の床面積の合計が50平方メートル以内であり、かつ、出力の合計が0.75キロワット以下の原動機を使用するパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類する食品製造業を営むもの（原動機を使用する魚肉の練製品の製造又は糖衣機を使用する菓子の製造をするものを除く。）を除く。岩見町1地区整備計画区域の項、岩見町2地区整備計画区域の項、立岩町地区整備計画区域の項及び城山台地区整備計画区域の項において同じ。）</p> <p>(2) ボーリング場、スケート場又は水泳場</p> <p>(3) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場その他これらに類するもの</p> <p>(4) ホテル又は旅館</p>

別表第1 (第3条関係)

地区整備計画区域の 名称	区域
削る	削る

別表第2 (第4条関係)

地区整備計画区域の 名称	(ア)	(イ)
	地区	建築してはならない建築物
削る	削る	削る

岩見町1地区整備計画区域	岩見町1地区	<p>(1) 工場</p> <p>(2) ボーリング場、スケート場又は水泳場</p> <p>(3) マージャン屋、ぱちんこ屋又は射的場</p> <p>(4) ホテル又は旅館</p> <p>(5) 自動車教習所</p> <p>(6) 床面積の合計が15平方メートルを超える畜舎</p> <p>(7) カラオケボックス</p> <p>(8) 前各号に類するもの</p>	岩見町1地区整備計画区域	岩見町1地区	<p>(1) 工場（作業場の床面積の合計が50平方メートル以内であり、かつ、出力の合計が0.75キロワット以下の原動機を使用するパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類する食品製造業を営むもの（原動機を使用する魚肉の練製品の製造又は糖衣機を使用する菓子の製造をするものを除く。）を除く。岩見町2地区整備計画区域の項、立岩町地区整備計画区域の項及び城山台地区整備計画区域の項において同じ。）</p> <p>(2) ボーリング場、スケート場又は水泳場</p> <p>(3) マージャン屋、ぱちんこ屋又は射的場</p> <p>(4) ホテル又は旅館</p> <p>(5) 自動車教習所</p> <p>(6) 床面積の合計が15平方メートルを超える畜舎</p> <p>(7) カラオケボックス</p> <p>(8) 前各号に類するもの</p>
別表第3（第5条関係）、別表第4（第6条関係）（略）			別表第3（第5条関係）、別表第4（第6条関係） 同左		

別表第5 (第7条関係)

地区整備計画区域の	(ア)	(イ)
名称	地区	建築物の敷地面積の最低限度
鳴見町地区整備計画区域	鳴見町地区	160

別表第6 (第8条関係)

地区整備計画区域	(ア)	(イ)	(ウ)
の名称	地区	距離	適用除外の建築物等
鳴見町地区整備計画区域	鳴見町地区	1	<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3メートル以下であるもの</p> <p>イ 軒の高さが2.3メートル以下で、かつ、床面積の合計が5平方メートル以内である物置その他これに類する用途に供するもの</p> <p>(2) 床面積の合計が50平方メートル以内である自動車車庫等</p>

別表第5 (第7条関係)

地区整備計画区域の	(ア)	(イ)
名称	地区	建築物の敷地面積の最低限度
削る	削る	削る

別表第6 (第8条関係)

地区整備計画区域	(ア)	(イ)	(ウ)
の名称	地区	距離	適用除外の建築物等
削る	削る	削る	削る

別表第7（第9条関係）～別表第8（第10条関係）（略）

別表第9（第11条関係）

地区整備計画区域の	(ア)	(イ)
名称	地区	建築物の屋根の形状
鳴見町地区整備計画区域	鳴見町地区	切妻造、寄棟造、入母屋造その他これらに類する勾配のある屋根

別表第10（第12条関係）

地区整備計画区域の	(ア)	(イ)
名称	地区	建築物に附属するへいの構造
鳴見町地区整備計画区域	鳴見町地区	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

別表第7（第9条関係）～別表第8（第10条関係） 同左

別表第9（第11条関係）

地区整備計画区域の	(ア)	(イ)
名称	地区	建築物の屋根の形状
削る	削る	削る

別表第10（第12条関係）

地区整備計画区域の	(ア)	(イ)
名称	地区	建築物に附属するへいの構造
削る	削る	削る