

令和6年2月市議会建設水道委員会資料

第34号議案 長崎市開発許可に関する条例の一部を改正する条例

目次	ページ
1 現行制度の概要	2～3
2 改正の理由	3
3 改正の内容	4～5
4 経過及び今後のスケジュール	6
5 施行期日	6
6 条例新旧対照表	7～12

建 築 部

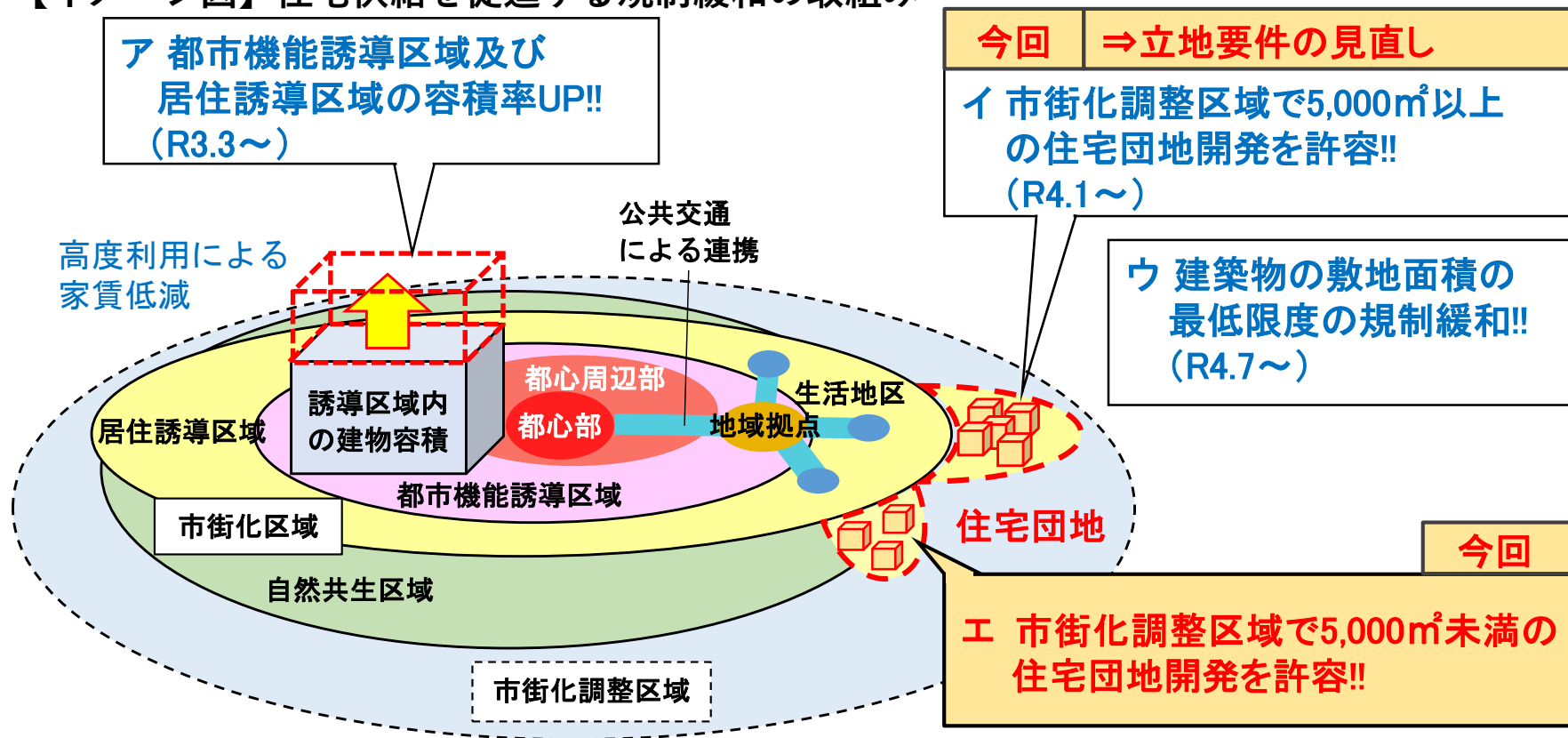
令和6年2月

1 現行制度の概要

(1) 「長崎市市街化調整区域における住宅団地開発を目的とした地区計画制度」(以下「地区計画制度」という。)の概要(まちづくり部所管)

- ・安全・安心で暮らしやすいまちの実現及び都市の魅力向上による若者の定住促進に向けて、受け皿となる住宅用地を供給するため、本来、住宅等の建築ができない市街化調整区域のうち、「居住誘導区域に連続し既存ストックが有効活用できること」「環境悪化や災害の恐れがない」等、一定の要件を満たす地区については住宅団地開発を許容する制度(下記イメージ図のイ)

【イメージ図】住宅供給を促進する規制緩和の取組み



(2) 「長崎市開発許可に関する条例（以下「条例」という。）の概要（建築部所管）

- ・市街化区域に隣接又は近接し、市街化区域と一体的な日常生活圏を構成している市街化調整区域において、すでに整備されている道路や上下水道などの都市基盤施設の有効活用を図るため、都市計画法第34条第11号の規定に基づき、条例で特例的に建築規制を緩和している。

2 改正の理由

- ・周辺市町では、大規模な企業誘致が進められており、長崎市周辺において多くの雇用が生み出されようとしているところであり、また、令和5年度には区域区分の見直しにより市街化調整区域が増加することから、既存ストックの活用が見込める市街化調整区域の活用が重要となっている。
- ・地区計画制度で要件としている「区域面積が5,000㎡以上であること」や、「造成前の地形が勾配15度を超える傾斜地を1/3以上含まないこと」等に合致する箇所が少ないなどの理由で申請がなく、本制度の目的である良好な住宅用地の供給ができていない状況である。
- ・そこで、市街化調整区域で5,000㎡未満の住宅団地開発を許容し、柔軟かつスピーディーに良好な住宅用地の供給を促進するとともに希望する住宅を選択しやすくすることで、長崎市への移住、定住人口の増加を図りたい。

3 改正の内容

改正前

地区計画制度

都市計画法第34条第10号

まちづくり部 所管

○次に掲げる要件をいずれも満たすこと。

- ・開発面積5,000㎡以上
- ・居住誘導区域に連続していること
- ・居住誘導区域から概ね250m以内
- ・造成前の地形が勾配 15 度を超える傾斜地を1/3以上含まないこと
- ・建築できる建築物
住宅、事務所や店舗を兼ねた住宅、共同住宅等



上記基準を緩和

- ・開発面積5,000㎡以上
- ・居住誘導区域に連続していること
- ・居住誘導区域から概ね250m以内
ただし、幹線系統のバス停等から概ね500m以内の範囲については居住誘導区域から概ね500m以内
- ・造成後の地形が勾配 15 度を超える傾斜地を1/2以上含まないこと
- ・建築できる建築物
住宅、事務所や店舗を兼ねた住宅、共同住宅等

条例

都市計画法第34条第11号

建築部 所管

○次に掲げる要件をいずれも満たすこと。

- ・市街化区域から概ね500m以内
- ・建築できる建築物
自己用の住宅・兼用住宅、自己の業務用の150㎡以内の店舗等

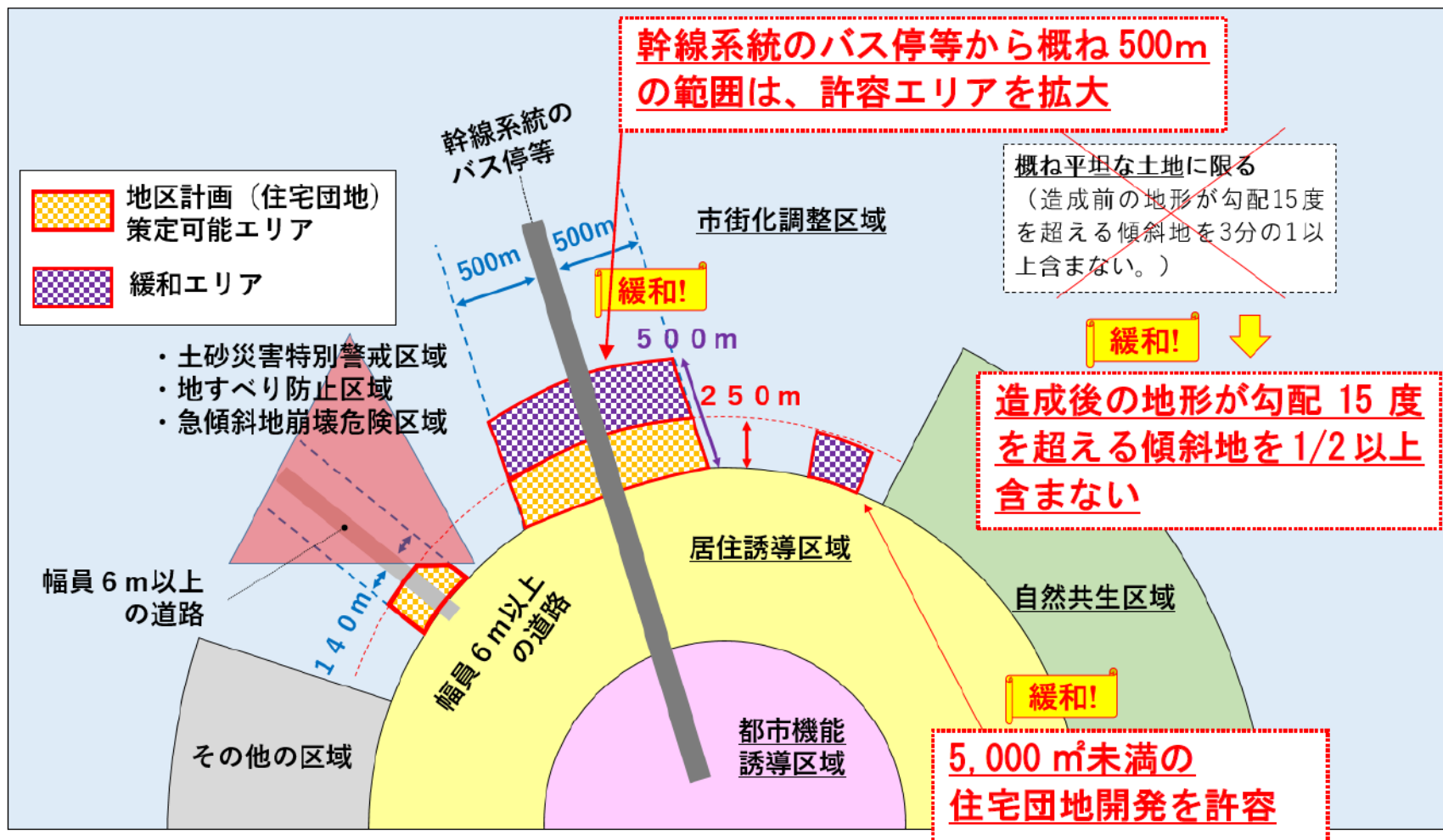


上記基準に左記の宅地分譲等を追加

- ・開発面積5,000㎡未満
- ・居住誘導区域に連続していること
- ・居住誘導区域から概ね250m以内
ただし、幹線系統のバス停等から概ね500m以内の範囲については居住誘導区域から概ね500m以内
- ・造成後の地形が勾配 15 度を超える傾斜地を1/2以上含まないこと
- ・建築できる建築物
住宅、事務所や店舗を兼ねた住宅、共同住宅等

改正後

■規制緩和のイメージ図

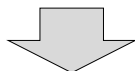


4 経過及び今後のスケジュール

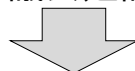
(1) 令和4年9月：長崎市議会一般質問

質問 市街化調整区域における住宅団地開発の対象面積5,000㎡の緩和について

答弁 見直しの検討を進めたい

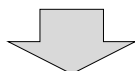


(2) 令和5年9月：長崎市議会建設水道委員会（条例の一部改正について事前説明）

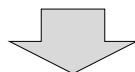


(3) 令和5年10月：関係団体への説明及び文書で意見照会（異議なし）

- ・長崎県建設業協会 長崎支部 （会員数： 60社）
- ・長崎県建築士会 長崎支部 （会員数：約290名）
- ・長崎県建築士事務所協会 長崎支部 （会員数： 86社）
- ・長崎県宅地建物取引業協会 長崎支部 （会員数： 443社）
- ・長崎県土地開発設計協会 （会員数： 10社）



(4) 令和5年11月：長崎市都市計画審議会（異議なし）



(5) 令和6年2月：条例の一部改正に係る議案提案

5 施行期日 公布の日

6 条例新旧対照表

改正後（案）	改正前
<p>長崎市開発許可に関する条例 平成21年長崎市条例第16号</p> <p>（定義）</p> <p>第2条 この条例における用語の意義は、次項に定めるもののほか、法の定めるところによる。</p> <p>2 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。</p> <p>(1)～(3) 略</p> <p>(4) 周辺住民 次のいずれかに該当する者をいう。</p> <p>ア 開発区域の全部又は一部をその区域に含み、又は開発区域とその区域が隣接している地縁による団体の区域内に存する建築物の居住者（隣接住民である者を除く。）</p> <p>イ 開発区域の境界線からの水平距離が50メートルの範囲内に存する建築物の居住者（アに該当する者及び隣接住民である者を除く。）</p>	<p>長崎市開発許可に関する条例 平成21年長崎市条例第16号</p> <p>（定義）</p> <p>第2条 この条例における用語の意義は、次項に定めるもののほか、法の定めるところによる。</p> <p>2 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。</p> <p>(1)～(3) 略</p> <p>(4) 周辺住民 次のいずれかに該当する者をいう。</p> <p>ア 開発区域の全部又は一部をその区域に含み、又は開発区域とその区域が隣接している地縁による団体の区域内に存する建築物の居住者（隣接住民であるものを除く。）</p> <p>イ 開発区域の境界線からの水平距離が50メートルの範囲内に存する建築物の居住者（アに該当するもの及び隣接住民であるものを除く。）</p>

改正後（案）

（法第34条第11号の条例で指定する土地の区域）

第6条 法第34条第11号の条例で指定する土地の区域は、次の各号に掲げる区域の区分に応じ、それぞれ当該各号に定める条件に該当する区域とする。

(1) 住宅団地開発許容区域（市街化調整区域のうち住宅団地の開発を許容する区域をいう。以下同じ。）次に掲げる条件の全てに該当すること。

ア 都市計画法施行令（昭和44年政令第158号。以下「令」という。）第29条の9各号に掲げる区域（災害の防止その他の事情を考慮して支障がないと市長が認める区域を除く。以下同じ。）その他市長が別に定める区域を含まないこと。

イ 居住誘導区域（都市再生特別措置法（平成14年法律第22号）第81条第2項第2号に規定する居住誘導区域をいい、令和6年度以後に新たに区域区分に関する都市計画の決定又は変更により市街化調整区域から市街化区域となった区域を除く。以下同じ。）又は居住誘導区域と同等であると市長が認める区域に隣接していること。

改正前

（法第34条第11号の条例で指定する土地の区域）

第6条 法第34条第11号の条例で指定する土地の区域は、次の各号に掲げる条件の全てに該当する区域とする。

（新設）

改正後（案）

改正前

ウ 次の(ア)又は(イ)に掲げる条件に該当すること。

(ア) 開発区域の全体が、居住誘導区域からおおむね250メートル以内にあること。

(イ) 開発区域が、次に掲げる条件の全てに該当すること。

a (ア)の条件に該当する開発区域に隣接していること。

b バスの停留所(地域公共交通の活性化及び再生に関する法律(平成19年法律第59号)第5条第1項の規定により本市が作成する地域公共交通計画に定める路線バスの幹線上に存するものに限る。)又は鉄道の駅からおおむね500メートル以内にあること。

c 居住誘導区域からおおむね500メートル以内にあること。

エ 開発区域が、次に掲げる条件の全てに該当すること。

(ア) 開発区域の面積が、0.5ヘクタール未満であること。

(イ) 開発区域内の予定建築物等の敷地が、本市が行う水道事業の給水施設からの給水を受けることができ、かつ、本市の公共下水道に接続することができる区域内にあること。

改正後（案）

改正前

（ウ）開発行為に関する工事の完成後において、
地表面が水平面に対し15度を超える角度を
なす土地（区画形質の変更を伴わない土地
を除く。以下同じ。）を2分の1以上含まない
こと。

（2）住宅団地開発許容区域以外の区域 次に掲げる
条件の全てに該当すること。

ア 令第29条の9各号に掲げる区域その他市長
が別に定める区域を含まないこと。

イ 開発区域の全体が、市街化区域（当該開発区
域に隣接し、又は近接する市街化区域に限
る。）からおおむね500メートル以内にあ
ること。

ウ 開発区域が、次に掲げる条件の全てに該当す
ること。

（ア）開発区域内の予定建築物等の敷地が、幅
員4メートル以上の道路に接しているこ
と。

（1）都市計画法施行令（昭和44年政令第158
号）第29条の9各号に掲げる区域（災害の防
止その他の事情を考慮して支障がないと市長が
認める区域を除く。）その他市長が別に定める
区域を含まないこと。

（2）区域の全体が、当該区域に隣接し、又は近接す
る市街化区域からおおむね500メートル以内
にあること。

（3）区域内の予定建築物等の敷地が、次に掲げる条
件の全てに該当すること。

ア 幅員4メートル以上の道路に接し、かつ、当
該敷地が当該道路の境界線から40メートル以
内にあること。

改正後（案）

（イ） 開発区域内の予定建築物等の敷地が、本市が行う水道事業の給水施設からの給水を受け、かつ、本市の公共下水道に接続することができる区域内にあること。

（ウ） 開発行為に関する工事の完成後において、地表面が水平面に対し15度を超える角度をなす土地を2分の1以上含まないこと。

[削る]

（法第34条第11号の条例で定める予定建築物等の用途）

第7条 法第34条第11号の条例で定める開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障があると認められる予定建築物等の用途は、次の各号に掲げる区分に応じ、それぞれ当該各号に定める建築物以外の用途とする。

（1）住宅団地開発許容区域 建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2（い）項第1号から第3号までに掲げる建築物及びこれに附属する建築物で、市長が別に定める要件に該当するもの

改正前

イ 本市が行う水道事業の給水施設からの給水を受け、かつ、本市の公共下水道に接続することができる区域内にあること。

ウ 傾斜度がおおむね15度以下であること。

エ 切土をした土地の部分に生ずるがけの高さが2.5メートル以内で、かつ、盛土をした土地の部分に生ずるがけの高さが5メートル以内であること。

（法第34条第11号の条例で定める予定建築物等の用途）

第7条 法第34条第11号の条例で定める開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障があると認められる予定建築物等の用途は、次の各号に掲げる区分に応じ、当該各号に定める建築物以外の用途とする。

（新設）

改正後（案）

(2) 住宅団地開発許容区域以外の区域 次のア又はイに掲げる区域の区分に応じ、それぞれ当該ア又はイに定める建築物

ア 幅員が6メートル以上の道路に接する土地の区域 建築基準法別表第2(イ)項第1号若しくは第2号に掲げる建築物(自己の居住の用に供するものに限る。)又は同表(ロ)項第2号に掲げる建築物(自己の業務の用に供するものに限る。)

イ アに掲げる区域以外の区域 建築基準法別表第2(イ)項第1号又は第2号に掲げる建築物(自己の居住の用に供するものに限る。)

附 則

(施行期日)

1 この条例は、公布の日から施行する。

(経過措置)

2 改正後の長崎市開発許可に関する条例の規定は、この条例の施行の日以後の都市計画法（昭和43年法律第100号）第30条第1項の規定による開発許可の申請に係る開発行為から適用し、同日前の申請に係る開発行為については、なお従前の例による。

改正前

(1) 幅員が6メートル以上の道路に接する土地の区域 建築基準法(昭和25年法律第201号)別表第2(イ)項第1号及び第2号に掲げる建築物(自己の居住の用に供するものに限る。)並びに同表(ロ)項第2号に掲げる建築物(自己の業務の用に供するものに限る。)

(2) 前号に掲げる区域以外の区域 建築基準法別表第2(イ)項第1号及び第2号に掲げる建築物(自己の居住の用に供するものに限る。)