

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運用基準

(目的)

第1条 この運用基準は、長崎市都市計画マスタープランに示す将来都市構造「ネットワーク型コンパクトシティ長崎」の実現に向けて、市街化区域内に不足する良好な住宅用地の開発を、市街化調整区域のうち環境悪化や土砂災害の恐れがなく居住誘導区域に連続し既存インフラが有効活用できる場所に許容することにより、無秩序な市街地の外延化を防ぎながら都市機能や公共交通を支える定住人口を確保するため、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（以下「地区計画」という。）制度運用基準を定め、都市計画運用指針に示されるもののほか、必要な事項を示すことを目的とする。

(定義)

第2条 この運用基準において使用する用語は、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）及び建築基準法（昭和25年法律第201号）において使用する用語の例による。

(基本方針)

第3条 地区計画は、長崎市都市計画マスタープランの土地利用の方針及び都市計画運用指針に基づくとともに、次の各号のいずれも満たすこと。

- (1) 周辺の自然環境や農林漁業との健全な調和を図ること。
- (2) 既存インフラ（道路、上下水道、学校など）を有効活用すること。

(立地要件)

第4条 地区計画区域が、次に掲げる立地要件をいずれも満たすこと。

- (1) 居住誘導区域（令和6年4月以降に市街化区域に編入された区域を除く）に連続すること。ただし、市長が居住誘導区域と同等の機能を有する区域に連続していると認めるときは、この限りでない。
- (2) 地区計画区域の全てが居住誘導区域から概ね250m以内に含まれること。
ただし、長崎市地域公共交通計画に示す幹線のバス停もしくは鉄道駅から概ね500mの範囲については、居住誘導区域から概ね500m以内を限度として地区計画区域に含むことができる。
- (3) 新たに地区計画区域内外に土砂災害特別警戒区域を生じさせないこと。
- (4) 小中学校の学校規模の適正化と適正配置に支障を生じさせないこと。
- (5) 造成後の地形（区画形質の変更を伴わない未造成地を除く）が勾配15度を超える傾斜地を2分の1以上含まないこと。
- (6) 公共の上下水道に接続可能であること。

(適用区域の制限)

第5条 地区計画区域には、次に掲げる区域又は地域を含まないものとする。ただし、関係行政機関との協議により、次に掲げる区域又は地域の指定等が解除されることが確実であるとき又は地区計画区域及びその周辺の地域の状況等により支障がないと認められるときは、この限りでない。

- (1) 防衛施設（駐屯地、訓練場、演習場その他これらに類する施設）が存する地区
- (2) 工場立地法（昭和34年法律第24号）に規定する特定工場が立地している地区
- (3) 港湾法（昭和25年法律第218号）に規定する港湾施設の用に供する土地の区域（港

湾施設以外の施設が密集している区域にあってそれらの施設と密接不可分な道路用地を除く。)

- (4) 農業振興地域の整備に関する法律（昭和 44 年法律第 58 号）に規定する農用地区域
- (5) 集落地域整備法（昭和 62 年法律第 63 号）に規定する集落地域
- (6) 農地法（昭和 27 年法律第 229 号）に規定する農用地、農地及び採草放牧地
- (7) 農村地域への産業の導入の促進等に関する法律（昭和 46 年法律第 112 号）に規定する産業導入地区
- (8) 森林法（昭和 26 年法律第 249 号）に規定する保安林、保安施設地区、保安林予定森林及び保安施設地区予定地
- (9) 保安林整備臨時措置法（昭和 29 年法律第 84 号）に規定する保安林整備計画に基づく保安林指定計画地
- (10) 自然環境保全法（昭和 47 年法律第 85 号）の指定地域
- (11) 自然公園法（昭和 32 年法律第 161 号）の特別地域
- (12) 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成 12 年法律第 57 号）に規定する土砂災害特別警戒区域
- (13) 津波防災地域づくりに関する法律（平成 23 年法律第 123 号）に規定する津波災害特別警戒区域
- (14) 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）に規定する災害危険区域
- (15) 地すべり等防止法（昭和 33 年法律第 30 号）に規定する地すべり防止区域
- (16) 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和 44 年法律第 57 号）に規定する急傾斜地崩壊危険区域
- (17) 溢水、湛水、津波、高潮、がけ崩れ等による災害の発生のおそれのある区域
- (18) 砂防法（明治 30 年法律第 29 号）第 2 条で指定された土地の区域
- (19) 流通業務市街地の整備に関する法律（昭和 41 年法律第 110 号）の規定により流通業務団地の都市計画で定められている区域
- (20) 鳥獣の保護及び管理並びに狩猟の適正化に関する法律（平成 14 年法律第 88 号）に規定する特別保護地区
- (21) 文化財保護法（昭和 25 年法律第 214 号）に規定する史跡名勝天然記念物の保存に影響を及ぼす区域
- (22) 長崎県文化財保護条例（昭和 36 年条例第 16 号）に規定する県指定史跡名勝天然記念物の保存に影響を及ぼす区域
- (23) 長崎市文化財保護条例（昭和 43 年条例第 6 号）に規定する市指定史跡名勝天然記念物の保存に影響を及ぼす区域
- (24) 都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）に規定する風致地区
- (25) 過去に住宅地化を進めたものの居住の集積が実現せず、空地等が散在している区域であって、人口等の将来の見通しを勘案して今後は居住の誘導を図るべきではないと市長が判断する区域
- (26) 幅員 6 メートル以上の道路から 140 メートル以遠の領域
- (27) その他市長が必要と認める区域

（地区計画区域と開発区域の関係等）

第 6 条 地区計画区域は開発区域と同一とする。

（地区整備計画）

第 7 条 地区計画区域の全部に地区整備計画を定めること。

(地区計画区域の規模要件)

第8条 地区計画区域面積が、0.5ヘクタール以上であること。

(建築物等の用途の制限)

第9条 地区計画区域に立地を許容する建築物等の用途は、自然環境との調和を図るため、第一種低層住居専用地域内で建築可能な建築物等のうち、次の各号に掲げるもの以外は建築してはならない。

- (1) 住宅
- (2) 住宅で事務所、店舗、その他これらに類する用途を兼ねるもの
- (3) 共同住宅、寄宿舎又は下宿
- (4) 集会所
- (5) 診療所
- (6) 巡査派出所、公衆電話所、その他公益上必要な建築物（地方公共団体の支所又は支所の用に供する建築物、老人福祉センター、児童厚生施設を除く）
- (7) 前各号の建築物に附属する建築物で軒の高さが2.3メートル以下で、かつ、床面積の合計が5平方メートル以内の平屋建て物置、又は、軒の高さが2.5メートル以下で、かつ、床面積の合計が50平方メートル以内の自動車車庫

(建築物等の壁面の位置の制限)

第10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は、1メートル以上とする。ただし、次の各号に掲げるものにあつては、この限りでない。

- (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
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
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もの
- (2) 軒の高さが2.5メートル以下で、かつ、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

(建築物等の高さの最高限度)

第11条 建築物の各部分の高さは、次の各号に掲げるもの以下とする。

- (1) 建築物の高さは10メートル以下とする。
- (2) 建築物の各部分の高さは、建築基準法第56条による第一種低層住居専用地域の規定を適用する高さ以下とする。

(その他建築物等に関する事項)

第12条 第9条及び第10条に定めるもののほか、次の各号に掲げる建築物等に関する事項を地区整備計画に定めること。

- (1) 建築物の容積率の最高限度は、100パーセントとする。
- (2) 建築物の建蔽率の最高限度は、50パーセントとする。ただし、街区の角にある敷地又はこれに準ずる敷地は10パーセントを加えた数値とする。

(都市基盤の整備要件)

第13条 都市基盤の整備について、次に掲げる要件をいずれも満たすこと。

- (1) 法及び長崎市開発許可に関する条例に規定される開発許可の基準に適合していること。
- (2) 長崎市都市計画提案制度手続き要綱（以下「要綱」という。）第4条第2項の規定に基づき、都市基盤の設置及び管理について、公共施設及び公益的施設の管理者と事前に協議調整がなされていること。

（事業の実現性）

第14条 事業の実現性について、次に掲げる要件をいずれも満たすこと。

- (1) 事業の実施に当たり必要な農地転用許可等の許認可について関係行政機関と調整が終了していること。
- (2) 開発計画を土地所有者等及び関係住民等に説明し、理解が得られていること。なお、要綱第4条第1項第1号カの規定に基づき説明経緯調書を提出すること。

附 則

この運用基準は、令和4年1月4日から施行する。

附 則

この運用基準は、令和6年3月29日から施行する。