

○長崎市開発許可に関する条例

平成21年6月29日

条例第16号

改正 令和3年12月24日条例第51号

令和4年7月6日条例第29号

令和6年3月29日条例第16号

(目的)

第1条 この条例は、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）の規定に基づく開発許可の基準及び開発行為の計画の事前協議等について必要な事項を定め、良質な開発行為の誘導を図り、もって良好な都市環境の形成に資することを目的とする。

(定義)

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。

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。

(1) 地縁による団体 地方自治法（昭和22年法律第67号）第260条の2第1項に規定する地縁による団体をいう。

(2) 開発事業者 開発行為を行い、又は行おうとする者をいう。

(3) 隣接住民 次のいずれかに該当する者をいう。

ア 開発区域に接する土地及び当該土地に存する建築物の所有者又は管理者及び居住者

イ 幅員が12メートル未満の道路、河川、線路敷その他これらに類するものを隔てて開発区域に接する土地及び当該土地に存する建築物の所有者又は管理者及び居住者

(4) 周辺住民 次のいずれかに該当する者をいう。

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。）

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。）

(道路に関する制限の強化)

第3条 法第33条第1項第2号の基準に係る技術的細目において道路に関して定められた制限のうち、同条第3項の規定により条例で強化する制限は、次の各号に掲げるとおりとする。

(1) 配置すべき道路の幅員の最低限度が次に掲げる区分に応じ、それぞれに定めるものであること。ただし、車両及び歩行者の安全な通行に支障がないと市長が認めるときは、市長が別に定める幅員であること。

ア 予定建築物等の用途が主として住宅である開発行為 次に掲げる区分に応じ、それぞれに定める幅員

(ア) 開発区域の面積が5ヘクタール以上10ヘクタール未満の開発行為に係る開発区域内の主要な道路 10.5メートル

(イ) 開発区域の面積が10ヘクタール以上の開発行為に係る開発区域内の主要な道路 12メートル

イ ア以外の開発行為 11メートル（開発区域の面積が10ヘクタール以上の開発行為に係る開発区域内の主要な道路にあつては、12メートル）

(2) 配置すべき道路の構造が、アスファルト舗装又はコンクリート舗装であること。ただし、安全かつ円滑な交通に支障を及ぼさないと市長が認めるときは、この限りでない。

(公園等に関する制限の強化)

第4条 法第33条第1項第2号の基準に係る技術的細目において公園、緑地又は広場（以下「公園等」という。）に関して定められた制限のうち、同条第3項の規定により条例で強化する制限は、次の各号に掲げるとおりとする。

(1) 設置すべき公園等の数が、次の表に掲げる開発区域の面積に応じ、それぞれに定めるものであること。

開発区域の面積	公園等の数
0.3ヘクタール以上 0.6ヘクタール未満	90平方メートル以上の公園等を1箇所以上
0.6ヘクタール以上 5ヘクタール未満	180平方メートル以上の公園等を1箇所以上
5ヘクタール以上 20ヘクタール未満	1,000平方メートル以上の公園を1箇所以上及び500平方メートル以上の公園を1箇所以上
20ヘクタール以上	1,000平方メートル以上の公園を2箇所以上及び500平方

- (2) 市街化区域以外の区域における開発行為に係る設置すべき公園等の面積の合計の開発区域の面積に対する割合の最低限度が、6パーセントであること。

(開発区域内において予定される建築物の敷地面積の最低限度)

第5条 法第33条第4項の規定により条例で定める開発区域内において予定される建築物の敷地面積の最低限度は、次の各号に掲げる区分に応じ、当該各号に定めるとおりとする。ただし、地区計画により建築物の敷地面積の最低限度が定められているとき又は次の各号に掲げる面積によることが困難であると市長が認めるときは、この限りでない。

- (1) 市街化区域 100平方メートル
(2) 市街化区域以外の区域 100平方メートル

(令4条例29・一部改正)

(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。

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。

(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。

(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。

(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。

(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(㊦)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

(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。）

（法第34条第12号の条例で定める開発行為）

第8条 法第34条第12号の条例で定める開発行為は、次の各号のいずれかに該当するものとする。

- (1) 開発区域が市長が指定する区域内にあり、かつ、予定建築物等の用途が建築基準法別表第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。）であるもの
- (2) 区域区分に関する都市計画が決定された際、当該市街化調整区域内に土地を有していた者の親族が当該土地における自己の居住の用に供する建築物の建築の用に供する目的で行うもので、市長が別に定める要件に該当するもの
- (3) 土地収用法（昭和26年法律第219号）第3条各号に規定するものに関する事業その他これに類する公共事業の施行により、建築物又は第一種特定工作物を移転し、又は除却しなければならない場合におけるこれらに代わるもの（用途、規模及び構造が従前の建築物又は第一種特定工作物とほぼ同一のものに限る。）の建築又は建設の用に供する目的で行うもので、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ないと認められるもの
- (4) 地区集会所その他の地縁による団体が運営し、かつ、管理する建築物の建築の用に供する目的で行うもの
- (5) 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）第9条第3項の規定による勧告その他これに類するものに基づき建築物を移転し、又は除却しなければならない場合におけるこれに代わるもの（用途、規模及び構造が従前の建築物とほぼ同一のものに限る。）の建築の用に供する目的で行うもの
- (6) 市長が発行する災害による自己の居住の用に供する建築物の全壊のり災証明書の交付を受けた者が行う当該自己の居住の用に供する建築物（用途、規模及び構造が従前の建築物とほぼ同一のものに限る。）の建築の用に供する目的で行うもの
- (7) 区域区分に関する都市計画が決定された日前から引き続き地目が宅地であることを

証明できる土地における自己の居住の用に供する建築物の建築の用に供する目的で行うもの

- 2 市長は、前項第1号の区域を指定したときは、これを告示しなければならない。

(事前協議)

第9条 開発事業者は、法第32条の規定による協議（法第34条の2第2項の規定により準用する場合を含む。）の前に、行おうとする開発行為の計画について、市長と協議しなければならない。ただし、市街化調整区域における開発行為で、開発区域の面積が1,000平方メートル未満の場合は、この限りでない。

- 2 市長は、開発事業者に対し、前項の規定による協議の結果についての確認書を交付するものとする。

(公益的施設管理者との協議)

第10条 開発事業者は、開発区域内に配置する公益的施設の設置及び管理について、その管理者と協議しなければならない。

- 2 開発事業者は、前項の協議を行つたときは、法第30条第1項の規定による開発許可の申請を行う日（法第34条の2の規定による協議にあつては、当該協議の申出を行う日。以下同じ。）までに、当該協議の結果を市長が別に定めるところにより、市長に報告しなければならない。

(標識の設置)

第11条 開発事業者は、第9条第1項の規定による協議の申出を行つたときは、当該開発行為の計画を周知させるため、市長が別に定めるところにより、遅滞なく、標識を設置しなければならない。ただし、市街化調整区域における開発行為で開発区域の面積が1,000平方メートル未満のとき又は市長が当該標識に代わるものが設置されていると認めるときは、この限りでない。

- 2 前項の規定による標識は、当該開発行為に関する工事に着手する日まで設置しなければならない。

- 3 開発事業者は、第1項の規定により標識を設置したときは、遅滞なく、市長が別に定めるところにより、市長に報告しなければならない。

(隣接住民等への説明)

第12条 開発事業者は、前条第1項の規定により標識を設置した後に、隣接住民に対し、当該開発行為の計画を直接説明しなければならない。ただし、市街化調整区域における開発行為で開発区域の面積が1,000平方メートル未満のとき又は市長が特にやむを得な

い理由があると認めるときは、この限りでない。

- 2 開発事業者は、周辺住民から当該開発行為の計画の説明を求められたときは、これに応じるよう努めなければならない。
- 3 開発区域の面積が5,000平方メートル以上の開発行為を行おうとする開発事業者は、前条第1項の規定により標識を設置した後に、説明会を開催し、隣接住民及び周辺住民に対し、当該開発行為の計画を説明しなければならない。ただし、市長が特にやむを得ない理由があると認めるときは、この限りでない。
- 4 開発事業者は、法第30条第1項の規定による開発許可の申請を行う日までに、第1項及び第3項の規定による説明に関する報告書を市長に提出しなければならない。

(開発行為の計画の変更)

第13条 第10条から前条までの規定は、開発行為の計画の変更について準用する。ただし、当該開発行為の計画の変更が軽微であると市長が認めるときは、この限りでない。

(指導又は勧告)

第14条 市長は、開発事業者に対し、この条例を遵守するよう指導し、又は勧告することができる。

(委任)

第15条 この条例の施行について必要な事項は、市長が定める。

附 則

(施行期日)

- 1 この条例は、平成21年9月1日から施行する。
- (経過措置)
- 2 この条例の規定は、この条例の施行の日（以下「施行日」という。）以後の法第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、施行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。
 - 3 施行日前に開発事業者がした開発行為に係る事前協議、公益的施設管理者との協議、標識の設置、隣接住民等への説明その他の行為は、この条例の相当規定によりなされたものとみなす。

附 則（令和3年12月24日条例第51号）

(施行期日)

- 1 この条例は、令和4年4月1日から施行する。ただし、第6条各号列記以外の部分及び同条第3号の改正規定は、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第6条第1号の規定は、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。

附 則（令和4年7月6日条例第29号）

(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第5条の規定は、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。

附 則（令和6年3月29日条例第16号）

(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。