

令和4年6月市議会建設水道委員会資料

第73号議案

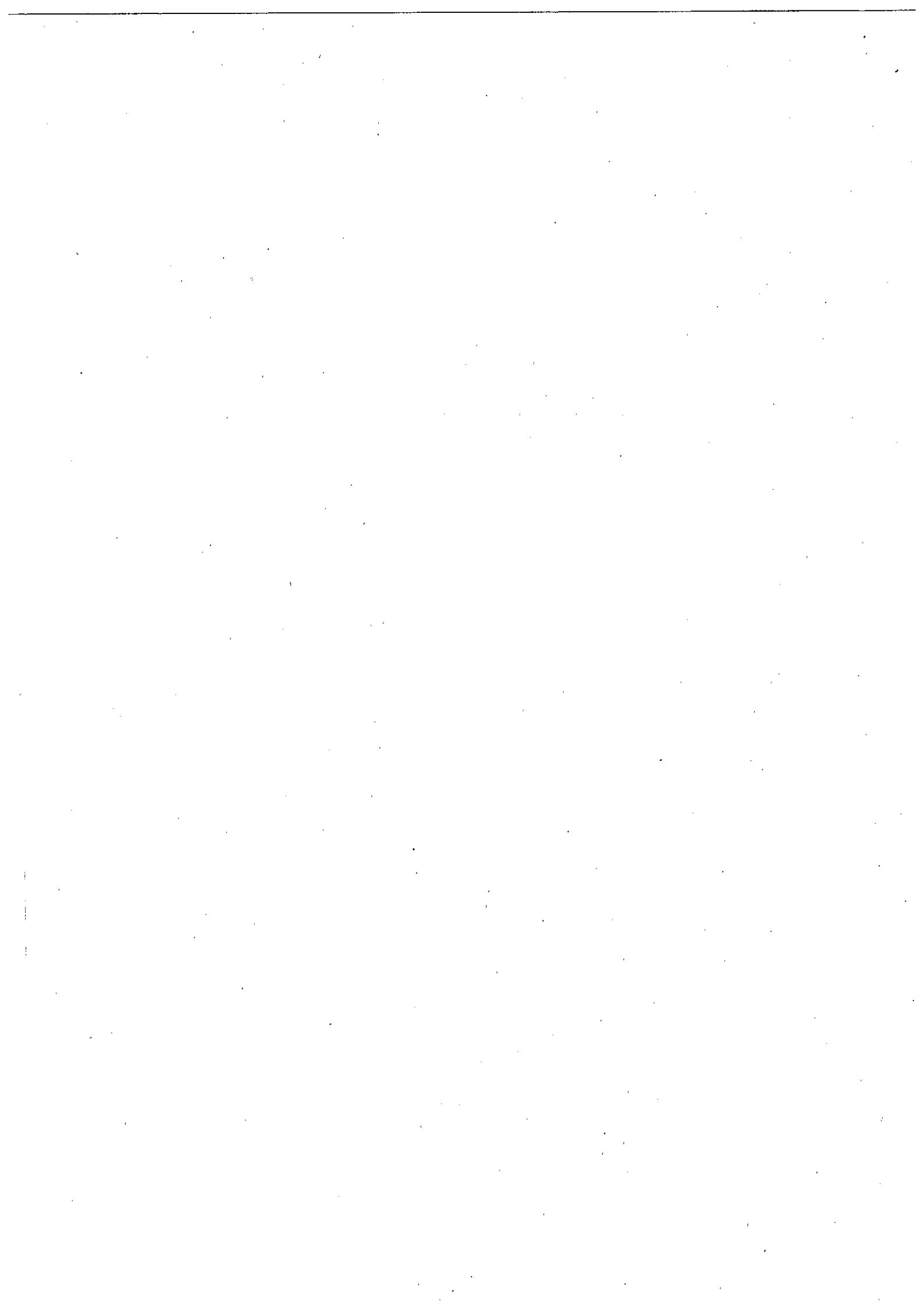
長崎市地区計画の区域内における建築物に係る制限に関する条例の
一部を改正する条例

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
4 改正の内容	2~3
5 施行期日	3
6 条例新旧対照表	4~5
7 参考資料	6~9

建 築 部

令和4年6月



1 地区計画建築条例の概要

地区計画とは、地区住民や関係権利者と合意形成を図りながら、地区の目指すべき将来像の実現に向けて、市が都市計画決定をするまちづくりのルールとして、定められている。

この地区計画の実現を図る手段として、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 に基づく条例に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、建築計画が条例に規定する建築制限に適合しているか、確認申請において審査することにより、地区計画の建築制限を担保している。

2 改正の理由

田中町地区は、高速道路や国道へのアクセス性に優れており、企業誘致の受け皿として整備する方針を決定している地区であり、企業立地の受け皿としての機能強化を図るため、当該地区計画における建築物の用途制限の一部を削除し、この地区計画の建築制限を担保できるよう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

令和 3 年 6 月	市議会建設水道委員会
令和 3 年 8 月	所管事項調査 田中町地区計画の変更について 変更に係る説明資料、素案の閲覧及び意見聴取 閲覧数 228 件（ホームページ） 閲覧者 1 名（都市計画課窓口）
令和 3 年 9 月	地区計画案の縦覧（縦覧者 1 名、意見書提出なし）
令和 3 年 11 月	長崎市都市計画審議会 地区計画の変更を議決（答申：11月22日）
令和 4 年 6 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 4 年 7 月頃（予定）	改正地区計画建築条例の公布施行 地区計画の都市計画決定告示（公布と同日告示）

4 改正の内容

(1) 用途の制限を緩和する

条例	項目	制限内容等
		建築してはならない建築物
別表第2 (第4条関係) 田中町地区整備 計画区域	用途の制限	<ul style="list-style-type: none"> (1) 住宅 (2) 共同住宅、寄宿舍又は下宿 (3) 学校、図書館その他これらに類するもの (4) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (5) 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの (6) 公衆浴場 (7) ヌードスタジオ、のぞき劇場、ストリップ劇場、専ら異性を同伴する客の休憩の用に供する施設、専ら性的好奇心をそそる写真その他の物品の販売を目的とする店舗その他これらに類するもの (8) 病院又は診療所 (9) 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの (10) 店舗、飲食店その他これらに類するもの (11) ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類するもの (12) ホテル又は旅館 (13) 自動車教習所 (14) 畜舎 (15) 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 (16) カラオケボックスその他これに類するもの (17) 劇場、映画館、演芸場、観覧場又は展示場 <u>(18) 倉庫業を営む倉庫 (削除)</u> (19) キャバレー、料理店、ナイトクラブその他これらに類するもの (20) 法別表第2(る)項第1号に規定する工場又は次に掲げる事業の用に供する工場 <ul style="list-style-type: none"> 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 (21) 危険物の貯蔵又は処理の用に供する建築物で、令第130条の9第1項の表商業地域の欄に掲げる数量を超える数量の危険物の貯蔵又は処理の用に供するもの

(2) 主な建築物の用途制限比較表

 : 変更部分

建築物の用途	準工業地域	地区計画建築制限	備考	
		田中町		
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿	○	×		
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの	○	×		
店舗、飲食店等	○	×	※大規模集客施設制限地区内は10,000㎡以内の制限あり。	
事務所等	○	○		
ホテル、旅館	○	×		
遊戯施設・風俗施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場等	○	×	
	カラオケボックス等	○	×	
	麻雀荘、ばちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場等	○	×	
	劇場、映画館、演芸場、観覧場	○	×	
	キャバレー、料理店等、個室付浴場等	△	×	△ 個室付浴場等は不可
公共施設・病院・学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	×	
	大学、高等専門学校、専修学校等	○	×	
	図書館等	○	×	
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	○	○	
	神社、寺院、教会等	○	×	
	病院	○	×	
	公衆浴場※、診療所、保育所等	○	×	※ 風俗施設に該当する個室付浴場等は除く。
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	○	×	
	老人福祉センター、児童厚生施設等	○	×	
	自動車教習所	○	×	
工場・倉庫等	単独車庫（附属車庫を除く）	○	○	
	建築物附属自動車車庫	○	○	
	倉庫業倉庫	○	○	田中町地区計画の倉庫業倉庫を建築可能に変更
	畜舎（15㎡を超えるもの）	○	×	
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少なく、作業場の床面積が50㎡以下の工場等	○	○	
	危険性や環境を悪化させるおそれが少なく、作業場の床面積が150㎡以下の工場等	○	△	△ 魚肉の練製品の製造、飼料の製造、スプリングハンマーを使用する金属の鍛造を営むものを除く。
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い又は作業場の床面積が150㎡を超える工場等	○	△	
	危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場	×	×	
	自動車修理工場	○	○	
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量	○	△	△ 商業地域内で貯蔵・保管できる危険物の量までに限る。	
卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等	都市計画区域内においては都市計画決定が必要 (法第51条ただし書による許可を得た場合は建築可)			

《凡例》

○：建築可能なもの、△：備考欄の条件で建築可能なもの、×：建築不可のもの

※この表は、建築基準法別表第二の概要であり、全ての制限について記載したものではありません。

5 施行期日 公布の日

6 条例新旧対照表

改正前			改正後（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			○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>（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>別表第2（第4条関係）</p>			<p>（用途の制限）</p> <p>同左</p> <p>別表第2（第4条関係）</p>		
地区整備 計画区域 の名称	（ア） 地区	（イ） 建築してはならない 建築物	地区整備 計画区域 の名称	（ア） 地区	（イ） 建築してはならない 建築物
田中町地区整備計画区域	田中町地区	(1) 住宅 (2) 共同住宅、寄宿舍又は下宿 (3) 学校、図書館その他これらに類するもの (4) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (5) 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの (6) 公衆浴場 (7) ヌードスタジオ、のぞき劇場、ストリップ劇場、専ら異性を同伴する客の休憩の用に供する施設、専ら性的好奇心をそそる写真その他の物品の販売を目的とする店舗その他これらに類するもの (8) 病院又は診療所 (9) 老人福祉センター、	田中町地区整備計画区域	田中町地区	(1) 住宅 (2) 共同住宅、寄宿舍又は下宿 (3) 学校、図書館その他これらに類するもの (4) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (5) 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの (6) 公衆浴場 (7) ヌードスタジオ、のぞき劇場、ストリップ劇場、専ら異性を同伴する客の休憩の用に供する施設、専ら性的好奇心をそそる写真その他の物品の販売を目的とする店舗その他これらに類するもの (8) 病院又は診療所 (9) 老人福祉センター、

	<p>児童厚生施設その他これらに類するもの</p> <p>(10) 店舗、飲食店その他これらに類するもの</p> <p>(11) ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類するもの</p> <p>(12) ホテル又は旅館</p> <p>(13) 自動車教習所</p> <p>(14) 畜舎</p> <p>(15) 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>(16) カラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>(17) 劇場、映画館、演芸場、観覧場又は展示場</p> <p><u>(18) 倉庫業を営む倉庫</u></p> <p><u>(19) キャバレー、料理店、ナイトクラブその他これらに類するもの</u></p> <p><u>(20) 法別表第 2(る) 項第 1 号に規定する工場又は次に掲げる事業の用に供する工場</u></p> <p>ア 原動機を使用する魚肉の練製品の製造</p> <p>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</p> <p>ウ スプリングハンマーを使用する金属の鍛造</p> <p><u>(21) 危険物の貯蔵又は処理の用に供する建築物で、令第 130 条の 9 第 1 項の表商業地域の欄に掲げる数量を超える数量の危険物の貯蔵又は処理の用に供するもの</u></p>		<p>児童厚生施設その他これらに類するもの</p> <p>(10) 店舗、飲食店その他これらに類するもの</p> <p>(11) ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類するもの</p> <p>(12) ホテル又は旅館</p> <p>(13) 自動車教習所</p> <p>(14) 畜舎</p> <p>(15) 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>(16) カラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>(17) 劇場、映画館、演芸場、観覧場又は展示場</p> <p><u>(18) キャバレー、料理店、ナイトクラブその他これらに類するもの</u></p> <p><u>(19) 法別表第 2(る) 項第 1 号に規定する工場又は次に掲げる事業の用に供する工場</u></p> <p>ア 原動機を使用する魚肉の練製品の製造</p> <p>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</p> <p>ウ スプリングハンマーを使用する金属の鍛造</p> <p><u>(20) 危険物の貯蔵又は処理の用に供する建築物で、令第 130 条の 9 第 1 項の表商業地域の欄に掲げる数量を超える数量の危険物の貯蔵又は処理の用に供するもの</u></p>
--	--	--	--

7 参考資料

長崎都市計画(長崎国際文化都市建設計画)地区計画の変更(長崎市決定)抜粋

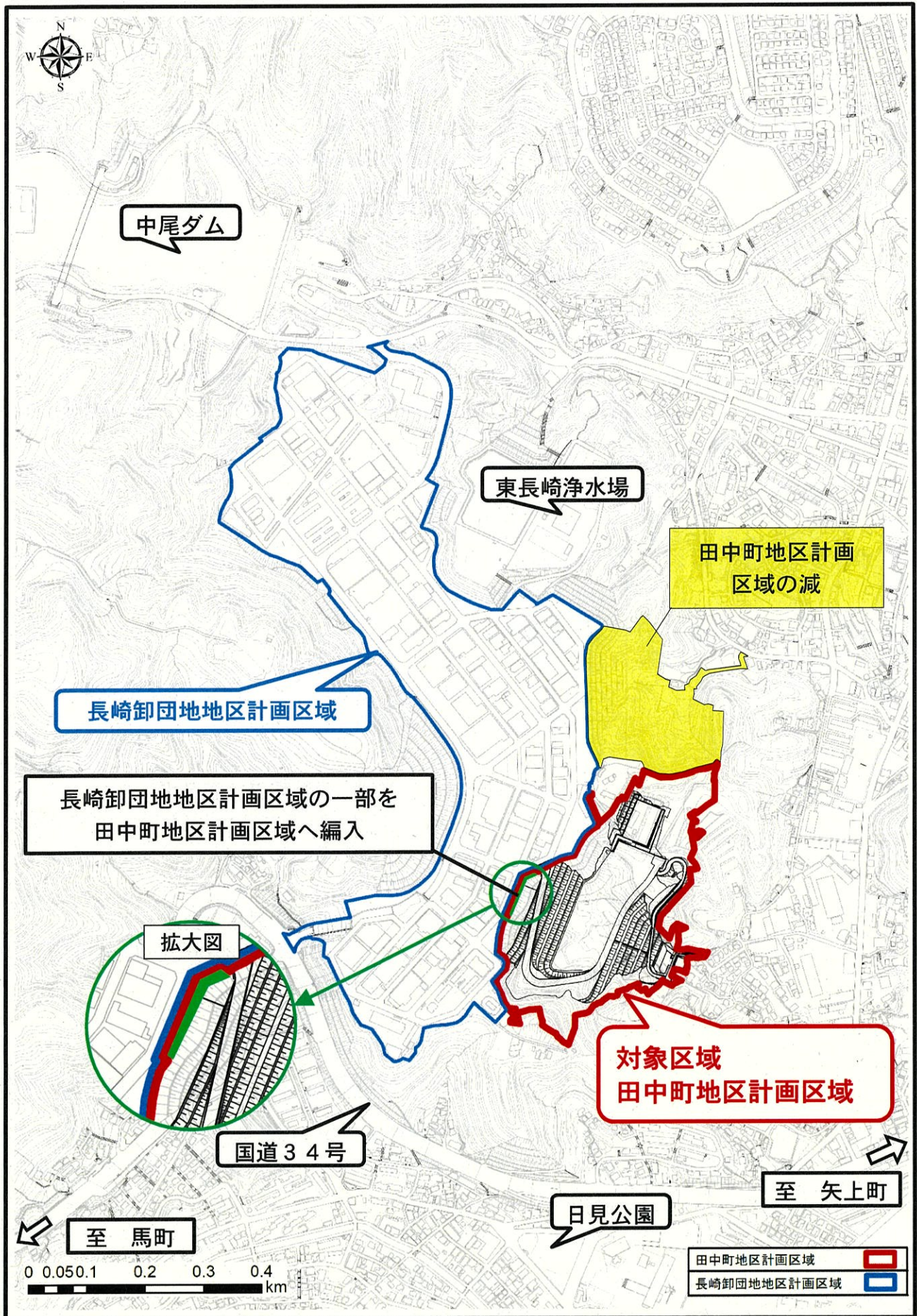
都市計画 田中町地区計画 を次のように変更する。(令和4年7月頃予定)

名 称	田中町地区計画	
位 置	長崎市 田中町 地内	
面 積	約 10.0 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・流通業務拠点である長崎卸団地に隣接している。</p> <p>また、長崎自動車道のインターチェンジに近接していることから、その優位性を生かした市の産業の活性化、雇用の創出を図るため、交通利便性を生かした企業立地の受け皿として適正な土地利用を行うものである。</p> <p>そこで、周辺環境へ配慮し、建築物等の規制・誘導を行うことにより、良好な業務環境の形成を図ることを目標とする。</p>	
区 域 の 整 備 ・ 開 発 及 び 保 全 の 方 針	土 地 利 用 の 方 針	<p>良好な企業立地用地としての土地利用を行うため、製造業、サービス業などの立地を図りながら、業務環境を阻害するおそれのある施設の立地を排除する等周辺環境に配慮し、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>現存する自然樹林地、法面等の緑地は極力保全し、自然環境の維持・保全に努める。</p>
	地 区 施 設 の 整 備 の 方 針	<p>良好な地区環境の形成を図るために、道路、公園その他の公共施設を適正に配置し、これらを地区施設として定め、維持・保全を図る。</p>
	建 築 物 等 の 整 備 の 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、地区内の緑化の推進に努める。</p>

地区整備計画	地区の名称	田中町地区
	地区の面積	約 10.0 ha
	地区施設の配置及び規模	道路:幅員 約 11m 延長 約 560m 公園:約 1,900 m ² 調整池:約 1,200 m ² 緑地:約 33,500 m ² (計画図表示のとおり)
	建築物等の用途の制限	<p>準工業地域内に建築してはならない建築物及び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</p> <p>(3) 学校、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) 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの</p> <p>(6) 公衆浴場</p> <p>(7) 病院又は診療所</p> <p>(8) 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの</p> <p>(9) ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類するもの</p> <p>(10) ホテル又は旅館</p> <p>(11) 自動車教習所</p> <p>(12) 畜舎</p> <p>(13) 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>(14) カラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>(15) 劇場、映画館、演芸場、観覧場又は展示場</p> <p>(16) キャバレー、料理店、ナイトクラブその他これらに類するもの</p> <p>(17) 店舗、飲食店その他これらに類するもの</p> <p>(18) 次に掲げる事業を営む工場</p> <p style="padding-left: 2em;">ア 原動機を使用する魚肉の練製品の製造</p> <p style="padding-left: 2em;">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</p> <p style="padding-left: 2em;">ウ スプリングハンマーを使用する金属の鍛造</p> <p>(19) 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>
備考	建築物等の用途の制限については、地区計画決定時の建築基準法(昭和 25 年法律第 201 号)の別表第 2「用途地域等内の建築物の制限」を適用する。	

「区域は計画図(地区整備計画図)表示のとおり」

田中町及び卸団地地区計画区域



田中町及び卸団地地区計画区域の航空写真

