

# 令和5年9月市議会建設水道委員会資料

## 所管事項調査に関する資料

目次	ページ
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」の一部見直し及び 長崎市開発許可に関する条例の一部改正について（事前説明） .....	2～7

建 築 部・まちづくり部

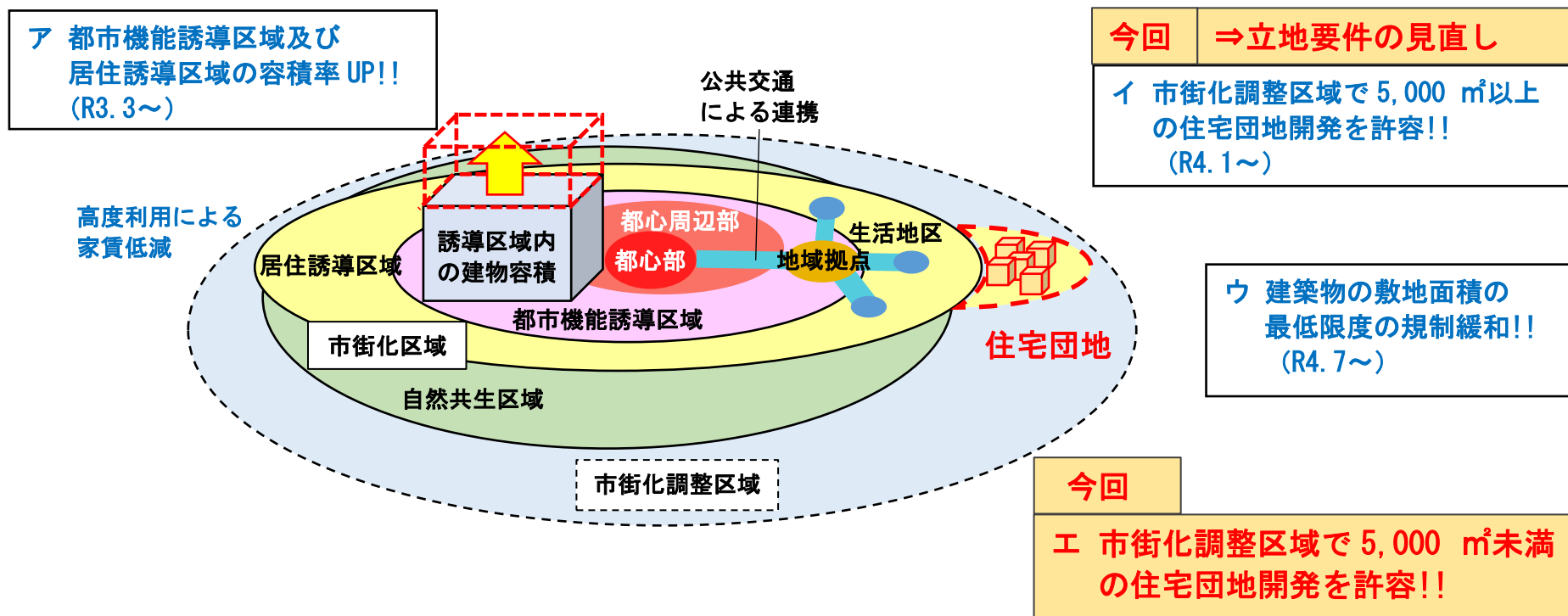
令和5年9月

# 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」の一部見直し及び長崎市開発許可に関する条例の一部改正について（事前説明）

## （1）現行制度の概要

- ア 「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）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



## イ 長崎市開発許可に関する条例（以下、条例）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する制度

## （2）見直しの理由

- ・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。
- ・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見込みであることから、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。

### (3) 見直しの主な内容

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 m<sup>2</sup>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

#### 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 m<sup>2</sup>以内の店舗等

改正後

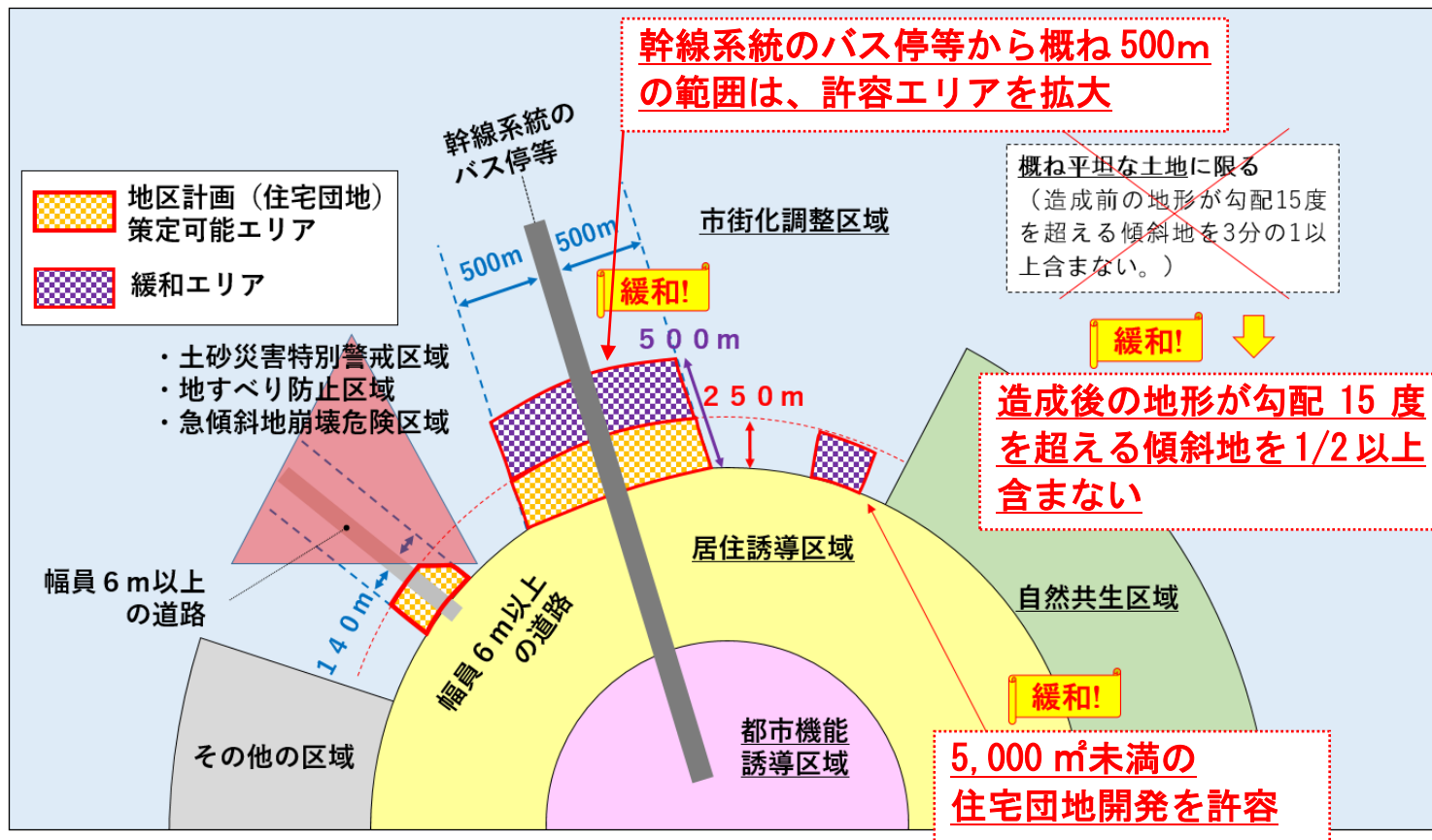
上記基準をさらに緩和

- ・ **開発面積 5,000 m<sup>2</sup>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

上記基準に左記の宅地分譲等を追加

- ・ **開発面積 5,000 m<sup>2</sup>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

#### (4) 規制緩和のイメージ図

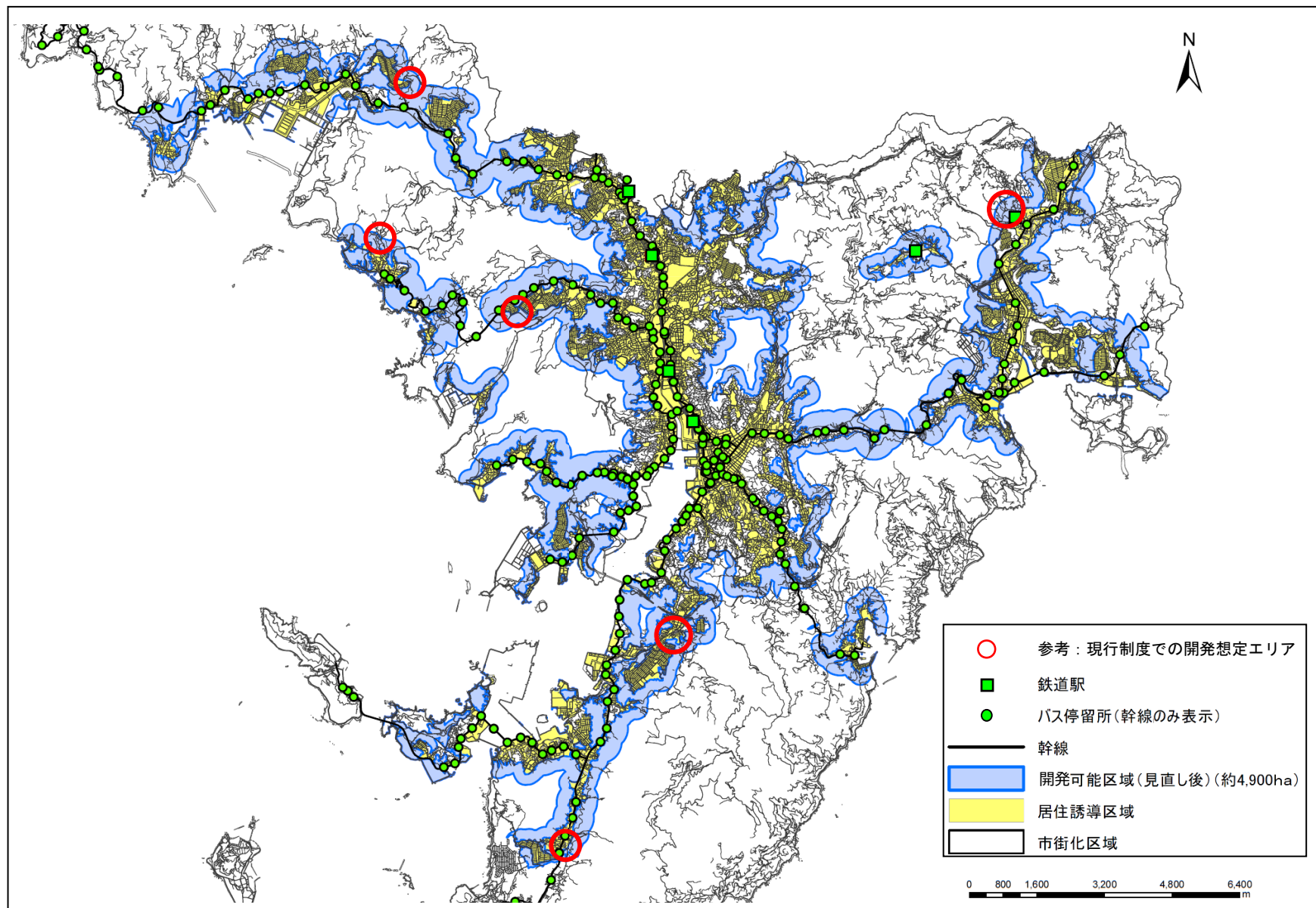


#### (5) 今後のスケジュール (予定)

	令和5年度						
	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
地区計画制度	議会事前説明 (所管) ●	関係団体説明 ●	都市計画審議会 ●				運用開始 ●
条例	議会事前説明 (所管) ●	関係団体説明 ●	都市計画審議会 ●		議案上程 (条例の一部改正) ●		施行 ●

## (6) 参考資料

### ①地区計画制度等の見直し後の開発可能区域



② 戸建て住宅着工件数の推移

出典：政府統計（住宅着工統計）

