

市街化区域に隣接・近接する市街化調整区域における建築について

平成21年9月から施行された「長崎市開発許可に関する条例」により、市街化調整区域における建築規制が一部緩和され、次の要件を満たす建築物は建築できることとなっています。

<イメージ図>



1. 建築できる建築物

- ア 自己用の住宅・兼用住宅
- イ 自己の業務用の150平方メートル以内の店舗等（別表1参照）

2. 建築できる要件

- ア 市街化区域からの距離がおおむね500m以内の市街化調整区域であること。
- イ 別表2に示す区域等を含まないこと。
- ウ 敷地が幅員4メートル（店舗等の場合は6メートル）以上の道路に接していること、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。
- エ 長崎市上下水道事業管理者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ること。
- オ 長崎市上下水道事業管理者が管理する公共下水道に接続することができること。
- カ 敷地の造成前の傾斜度がおおむね15度以下であること。
- キ 切土をした土地の部分に生じるがけの高さが2.5メートル以内であること。
- ク 盛土をした土地の部分に生じるがけの高さが5.0メートル以内であること。

[別表 1]

建築基準法別表第 2 (ろ) 項第 2 号に規定する建築物	
1	日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店
2	理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するもの
3	洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するものサービス業を営む店舗で作業場の床面積の合計が 5 0 m ² 以内のもの(原動機の出力が 0.75 kW以下に限る。)
4	自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもので作業場の床面積の合計が 5 0 m ² 以内のもの(原動機の出力が 0.75 kW以下に限る。)
5	学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設

[別表 2]

	区 域 の 名 称	根 拠 法 令
1	溢水、湛水、津波、高潮等による災害の発生のおそれのある土地の区域	砂防指定地
		地すべり防止区域
		急傾斜地崩壊危険区域
		土砂災害特別警戒区域
2	優良な集団農地その他長期にわたり農用地として保存すべき土地の区域	概ね 2 0 ha以上の規模の一団の農用地
		農地
		農用地区域
3	優れた自然の風景を維持し、都市の環境を保持し、水源を涵養し、土砂の流出を防備する等のため保全すべき土地の区域	国立公園・国定公園の特別地域
		都道府県立公園の特別地域
		特別保護地区
		自然環境保全地域の特別地区
		都道府県立自然環境保全地域の特別地区
		特別緑地保全地区
		文化財が良好な状態で存する土地の区域
		史跡名勝天然記念物に指定された区域
		史跡名勝天然記念物に仮指定された区域
		県指定史跡名勝天然記念物に指定された土地
		長崎市指定文化財に指定された土地
保安林及び保安林予定森林の区域		
保安施設地区		
4	保全区域	長崎市宅地等開発指導要綱
5	都市計画法第 2 9 条の規定による許可を受けた区域で、開発区域の面積が 3, 0 0 0 m ² 以上の区域	