

令和2年10月1日から

「長崎市市街化調整区域における工業系企業立地用地の開発を目的とした地区計画制度運用基準」を施行！

【問い合わせ先】

長崎市まちづくり部都市計画課

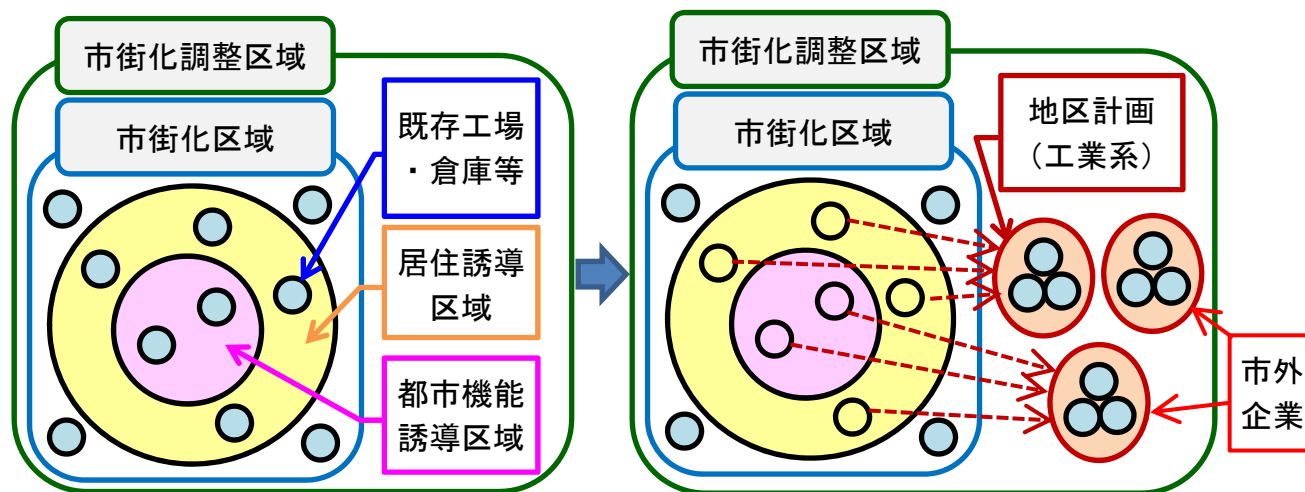
☎095-829-1169

1. 運用基準策定の目的

- 人口転出超過⇒2年連続日本一、特に若い世代が流出
- 市街化調整区域のうち「広域交通基盤の近傍にある」、「環境悪化の恐れがない」

等、一定条件を満たす場所で工業系企業立地用地の開発を許容

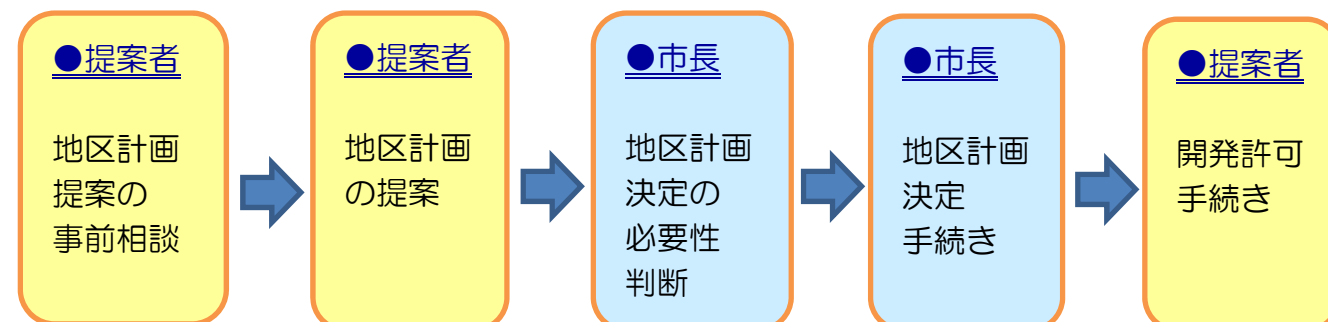
⇒働く場の確保（市内企業の転出抑制、市外企業誘致）⇒定住促進



【注】誘導区域内の既存工場・倉庫等の移転を強制するものではありません。

2. 地区計画制度運用の流れ

- 3. 運用基準の要件を満たす地区計画の提案をされたい方は、「長崎市都市計画提案制度手続き要綱」に基づき、次の流れで手続きが必要です。



3. 運用基準の要件

- 以下に主な要件を示しますが、詳しくは「長崎市市街化調整区域における工業系企業立地用地の開発を目的とした地区計画制度運用基準」をご覧ください。

（1）立地要件等

※開発区域外の道路については、（別図）をご参照ください。

- ①原則的に、高速道路、自動車専用道路等、又は主要幹線道路のいずれかに連続し、開発許可基準に適合する開発区域外の道路に接続すること
- ②原則的に、農林、文化財保護等のため法律で保全すべきとされた区域、土砂災害防止法で特別警戒区域に指定された区域を含まないこと
- ③原則的に、第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域に隣接しないこと

（2）地区計画区域の規模

面積 0.5 ヘクタール 以上

（3）許容する土地利用

※主な用途制限比較表については、（別表）をご参照ください。

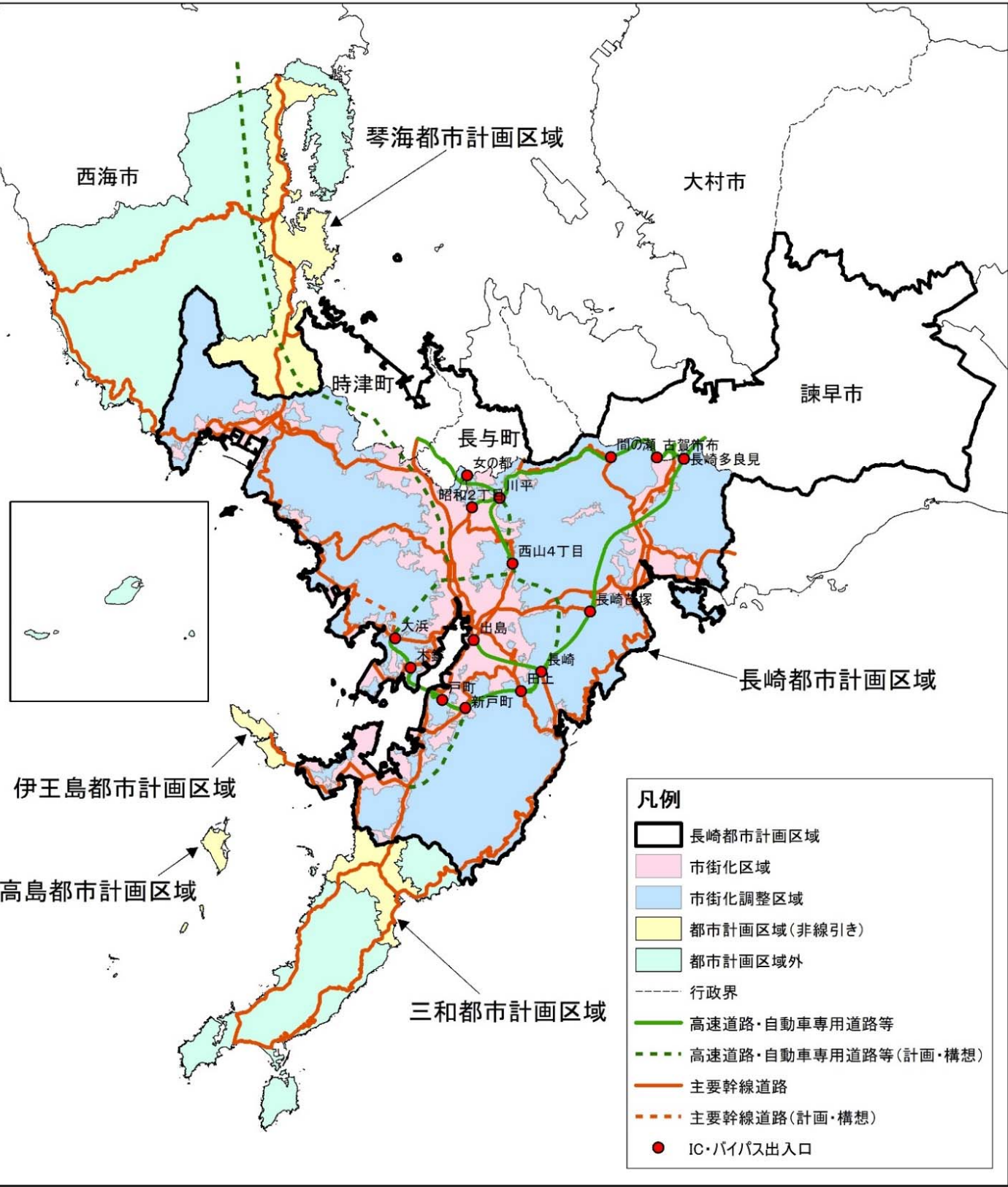
- ①準工業地域の用途を基本とし、工場、倉庫及び、これに附属する事務所、自動車車庫及び危険物を貯蔵、処理する建築物
- ②製造業に関連する研究施設
- ③貨物自動車運送事業の駐車場に併設される乗務員のための休憩・睡眠施設（室構成は最低限必要なものとし、睡眠施設の面積は、九州運輸局長通達「一般貨物自動車運送事業及び特定貨物自動車運送事業の許可事案の処理方針」に規定する広さ以下）
- ④産業用機械器具及び資材の保管を適正に行うために、最低限必要な管理施設（室構成及び規模は、長崎市開発審査会提案基準の「既存の土地利用を適正に行うため最低限必要な管理施設の設置」に規定する基準以下）

●長崎市市街化調整区域における工業系企業立地用地の開発を目的とした地区計画制度運用基準
●長崎市都市計画提案制度手続き要綱
は、長崎市ホームページ『長崎市の都市計画』で検索してください。

(別図)

開発区域外の道路

※開発区域外の道路となる「長崎市都市計画マスタープラン（道路交通方針図）の高速道路、自動車専用道路等、又は主要幹線道路」の概略位置を示します。



(別表)

主な用途制限比較表

用途制限		準工業地域	運用基準	備考
住宅、共同住宅、寄宿舍、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		○	×	
店舗等		○	×	
事務所等		○	△	△ ・工場又は倉庫に附属する事務所 ・日本標準産業分類「E製造業」に関連する研究施設。ただし、大学・専修学校を除く。 ・貨物自動車運送事業の用に供する駐車場に併設される乗務員のための休憩・睡眠施設。ただし、最低限必要な室構成、かつ、睡眠施設の場合は九州運輸局長通達「一般貨物自動車運送事業及び特定貨物自動車運送事業の許可事業の処理方針」に規定する広さを有するものに限る。 ・産業用機械器具及び資材の保管を適正に行うために、最低限必要な管理施設。ただし、長崎市開発審査会提案基準のうち「既存の土地利用を適正に行うため最低限必要な管理施設の設置」に規定する規模で最低限必要な室構成に限る。
ホテル、旅館		○	×	
風俗施設・遊戯施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、カラオケボックス等	○	×	
	麻雀屋、ぱちんこ屋、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、ナイトクラブ等	○	×	
	キャバレー、料理店、個室付浴場等	▲	×	▲ 個室付浴場等を除く。
	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	×	
公共施設・学校等	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	○	×	
	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	○	×	
	単独車庫(附属車庫を除く)	○	×	
工場・倉庫等	建築物附属自動車車庫	○	△	△ 工場又は倉庫に附属する自動車車庫に限る。
	倉庫業倉庫	○	○	
	自家用倉庫	○	○	
	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	○	○	
	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	○	○	
	自動車修理工場	○	○	
	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量がやや多い施設	○	△	△ 工場又は倉庫に附属する危険物の貯蔵・処理に供する施設に限る。
	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条ただし書き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
【注】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。