

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

(目的)

第1条 この運用基準は、長崎市都市計画マスタープランに示す将来都市構造「ネットワーク型コンパクトシティ長崎」の実現に向けて、市街化区域内に不足する必要な工業系企業立地用地を市街化調整区域のうち広域交通基盤が優れた場所に確保することにより、居住及び都市機能を誘導しやすい環境を整えとともに、工業系企業立地を促進し定住人口増加に資する雇用環境を創出するため、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（以下「地区計画」という。）制度運用基準を定め、都市計画運用指針に示されるもののほか、必要な事項を示すことを目的とする。

(定義)

第2条 この運用基準において使用する用語は、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）及び建築基準法（昭和25年法律第201号）において使用する用語の例による。

(基本方針)

第3条 地区計画は、長崎市都市計画マスタープランの土地利用の方針及び都市計画運用指針に基づくとともに、次の各号のいずれも満たすこと。

- (1) 周辺の自然環境や農林漁業との健全な調和を図ること。
- (2) 幹線道路等の良好な既存ストックを活用すること。

(立地要件)

第4条 地区計画区域が、次に掲げる立地要件をいずれも満たすこと。

- (1) 長崎市都市計画マスタープランの道路交通方針図に示す高速道路、自動車専用道路等、又は主要幹線道路のいずれかに連続する2以上の車線を有する幅員9メートル以上の道路（地区計画区域の周辺の道路の状況によりやむを得ないと認められるときは、車両の通行に支障がない道路）に接続すること。
- (2) 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。ただし、緑地、緩衝地帯を設けるなどにより、隣接する住宅地の居住環境が保全され、かつ、周辺住民等の理解が得られる場合はこの限りでない。

(適用区域の制限)

第5条 地区計画区域には、次に掲げる区域又は地域を含まないものとする。ただし、関係行政機関との協議により、次に掲げる区域又は地域の指定が解除されることが確実であるとき又は地区計画区域及びその周辺の地域の状況等により支障がないと認められるときは、この限りでない。

- (1) 防衛施設(駐屯地、訓練場、演習場その他これらに類する施設)が存する地区
- (2) 港湾法(昭和 25 年法律第 218 号)に規定する港湾施設の用に供する土地の区域(港湾施設以外の施設が密集している区域にあってそれらの施設と密接不可分な道路用地を除く。)
- (3) 農業振興地域の整備に関する法律(昭和 44 年法律第 58 号)に規定する農用地区域
- (4) 集落地域整備法(昭和 62 年法律第 63 号)に規定する集落地域
- (5) 農地法(昭和 27 年法律第 229 号)に規定する農用地
- (6) 森林法(昭和 26 年法律第 249 号)に規定する保安林、保安施設地区、保安林予定森林及び保安施設地区予定地
- (7) 保安林整備臨時措置法(昭和 29 年法律第 84 号)に規定する保安林整備計画に基づく保安林指定計画地
- (8) 自然環境保全法(昭和 47 年法律第 85 号)の指定地域
- (9) 自然公園法(昭和 32 年法律第 161 号)の特別地域
- (10) 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律(平成 12 年法律第 57 号)に規定する土砂災害特別警戒区域
- (11) 津波災害特別警戒区域
- (12) 建築基準法(昭和 25 年法律第 201 号)に規定する災害危険区域
- (13) 地すべり等防止法(昭和 33 年法律第 30 号)に規定する地すべり防止区域
- (14) 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)に規定する急傾斜地崩壊危険区域
- (15) 溢水、湛水、津波、高潮、がけ崩れ等による災害の発生のおそれのある区域
- (16) 砂防法(明治 30 年法律第 29 号)第 2 条で指定された土地の区域
- (17) 鳥獣の保護及び狩猟の適正化に関する法律(平成 14 年法律第 88 号)に規定する特別保護地区
- (18) 文化財保護法(昭和 25 年法律第 214 号)に規定する史跡名勝天然記念物の保存に影響を及ぼす区域
- (19) 長崎県文化財保護条例(昭和 36 年条例第 16 号)に規定する県指定史跡名勝天然記念物の保存に影響を及ぼす区域
- (20) 長崎市文化財保護条例(昭和 43 年条例第 6 号)に規定する市指定史跡名勝天然記念物の保存に影響を及ぼす区域
- (21) 法(昭和 43 年法律第 100 号)に規定する風致地区
- (22) その他市長が必要と認める区域

(地区計画区域と開発区域の関係等)

第 6 条 地区計画区域は開発区域と同一とする。

(地区整備計画)

第 7 条 地区計画区域の全部に地区整備計画を定めること。

(地区計画区域の規模要件)

第8条 地区計画区域面積が、0.5ヘクタール以上であること。

(建築物等の用途の制限)

第9条 地区計画区域に立地を許容する建築物等の用途は、自然環境との調和を図るため、次の各号のうち、周辺住民の状況、周辺環境等を踏まえたうえで適切な用途を選定すること。ただし、地区計画区域が工業系用途地域に隣接する場合にあって、隣接する工業系用途地域と一体となって土地利用の増進に寄与すると市長が認める建築物等の用途については、この限りでない。

- (1) 準工業地域内に建築可能な工場及び倉庫
- (2) 前号に附属する事務所、自動車車庫及び危険物の貯蔵又は処理に供する建築物
- (3) 日本標準産業分類（統計法（平成19年法律第53号）第2条第9項に規定する統計基準をいう。以下同じ。）の「E製造業」に関連する研究施設（学校教育法第1条の大学及び第124条の専修学校を除く）
- (4) 貨物自動車運送事業法第2条第1項に基づ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、乗務員に睡眠を与える必要がある場合には、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」に規定する広さを有するものに限る。
- (5) 産業用機械器具（日本標準産業分類の「K物品賃貸業のうち産業用機械器具賃貸業」に規定される各種産業の用に供する機械器具の種類を準用する）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。

(都市基盤の整備要件)

第10条 都市基盤の整備について、次に掲げる要件をいずれも満たすこと。

- (1) 法及び長崎市開発許可に関する条例に規定される開発許可の基準に適合していること。
- (2) 長崎市都市計画提案制度手続き要綱（以下「要綱」という。）第4条第2項の規定に基づき、都市基盤の設置及び管理について、公共施設及び公益的施設の管理者と事前に協議調整がなされていること。

(事業の実現性)

第11条 事業の実現性について、次に掲げる要件をいずれも満たすこと。

- (1) 事業の実施に当たり必要な農地転用許可等の許認可について関係行政機関と調整が終了していること。
- (2) 開発計画を土地所有者等及び関係住民等に説明し、理解が得られていること。なお、要綱第4条第1項第1号カの規定に基づき説明経緯調書を提出すること。

附 則

この運用基準は、令和 2 年 10 月 1 日から施行する。