

# 令和7年2月市議会建設水道委員会資料

## 第38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

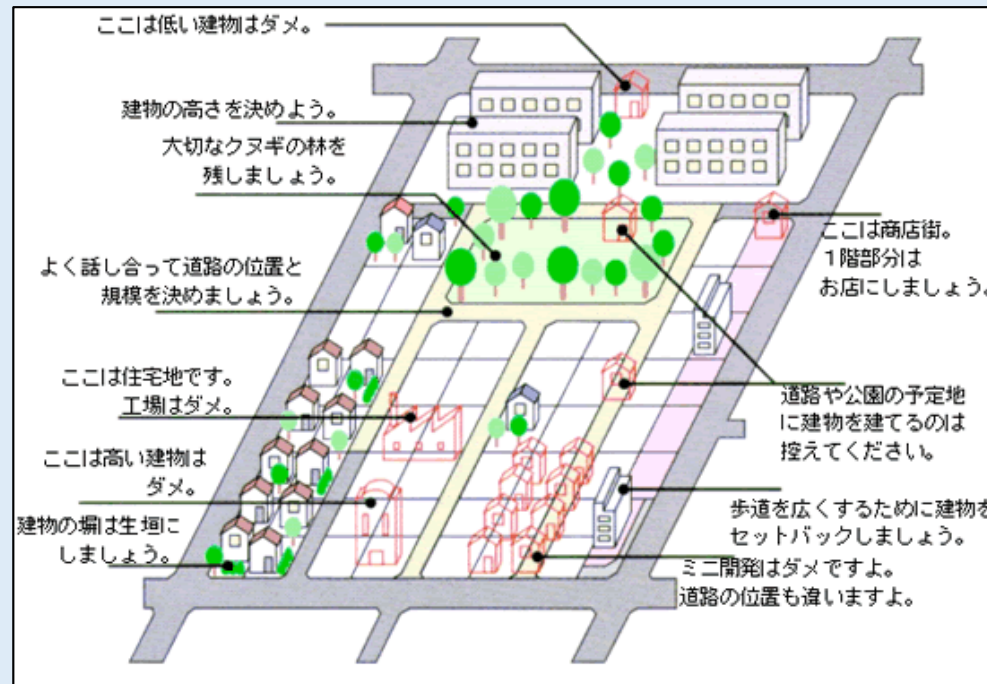
目次	ページ
1 地区計画建築条例の概要 . . . . .	P 2
2 条例の改正理由 . . . . .	P 3
3 新戸町地区計画の概要 . . . . .	P 4~8
4 条例の改正内容	
(1) 経過及び今後のスケジュール . . . . .	P 9
(2) 改正内容 . . . . .	P10~11
5 新旧対照表 . . . . .	P12~16

建 築 部  
令和7年2月

# 1 地区計画建築条例の概要

地区計画とは、それぞれの地区の特性に応じた、きめ細かなまちづくりのルールを、関係権利者と合意形成を図りながら都市計画で定める身近な「地区レベルの都市計画」。

この地区計画の実現を図る手段として、同計画に定められる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に基づく条例として規定することにより、建築を制限することができる。



## 2 条例の改正理由

### (1) 新戸町地区計画の廃止理由

ア 当該地は、「都市計画マスタープラン」において、以下のように定められている。

- ・生活サービス機能の充実による利便性の向上
- ・周辺環境に配慮した商業・業務地の形成

イ 長崎市景観計画（H23年度施行）、長崎市屋外広告物条例（H9年度施行）により、建築物等の意匠、形態及び広告物の大きさ、形態等について、一定制限される。



#### 新戸町地区計画を廃止する理由

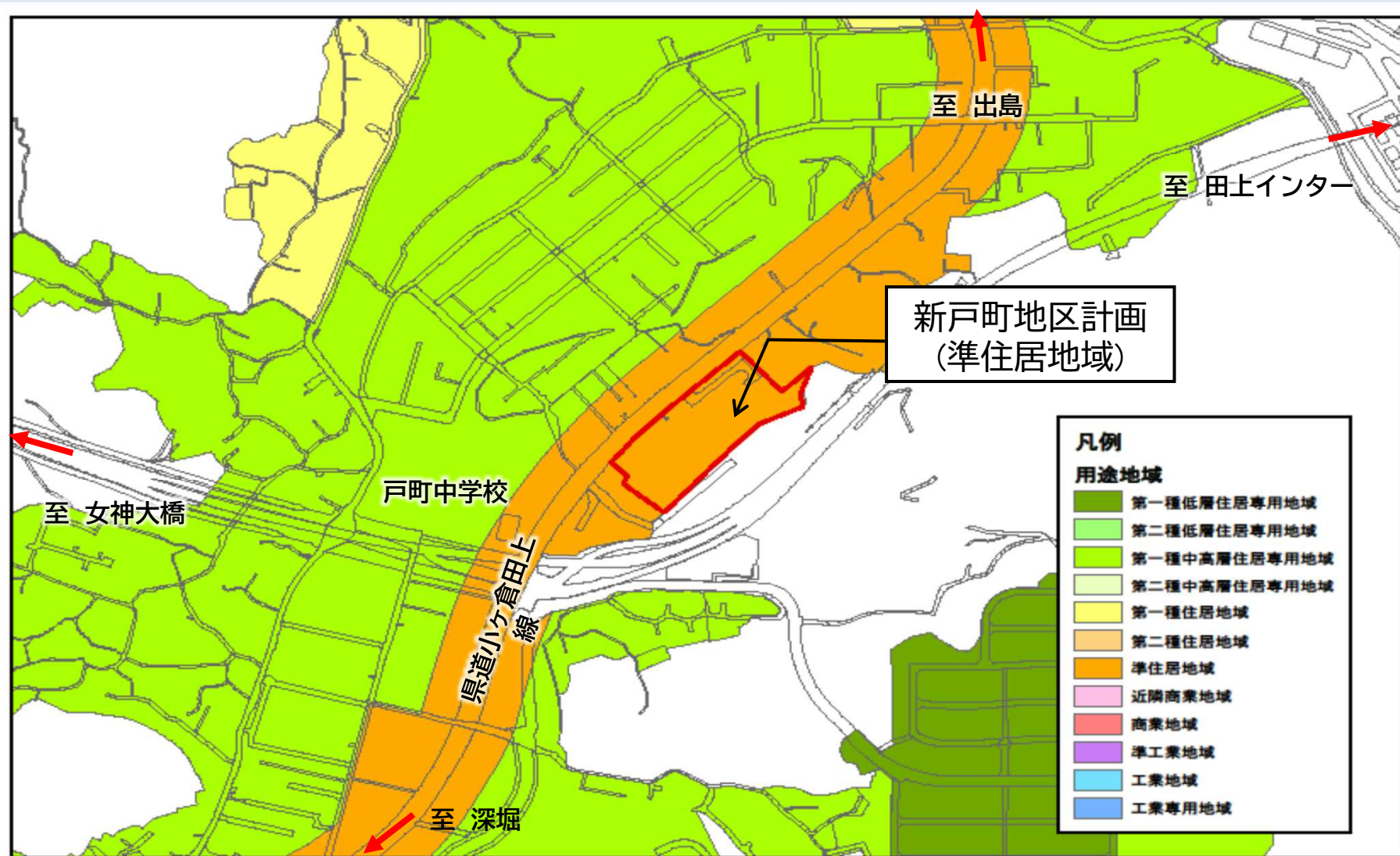
- ①周辺の用途地域と同様の土地利用が可能となり、都市計画マスタープランと整合
- ②景観法等により周辺環境と著しく不調和とならない

### (2) 条例の改正理由

新戸町地区計画の廃止に併せて、地区計画建築条例に規定する同地区の建築制限を削除するため、条例を改正するもの。

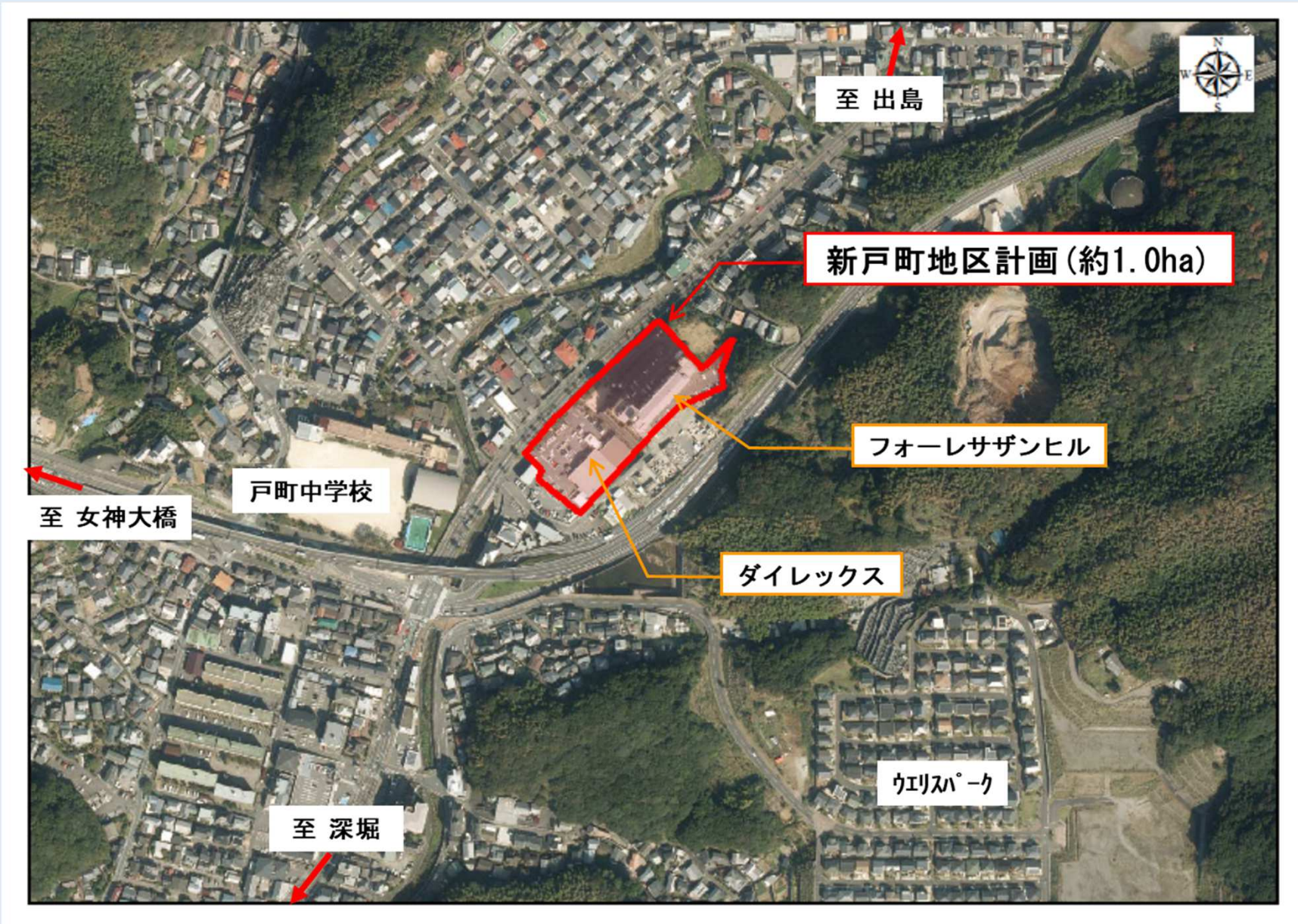
### 3 新戸町地区計画の概要

#### (1) 用途地域





(2) 航空写真



### (3) 都市計画に関する主な経緯

- ・平成7年に、住居・商業の計画的な開発を誘導するため、市街化区域の編入（用途地域：第二種住居専用地域）と併せて「**新戸町地区計画**」を決定
- ・平成8年の都市計画の変更により、用途地域を準住居地域に変更
- ・令和5年に、土地所有者より、高度な土地利用を行いやすい環境を整えるため、都市計画法第21条の2の規定に基づく「**都市計画の廃止の提案**」がなされた。

### (4) 新戸町地区計画における主なルール

#### ア 建物用途の制限

- ・当初の第二種住居専用地域の制限に加えて畜舎を制限

#### イ 壁面の位置の制限

- ・建物の外壁は敷地境界から1m離す

#### ウ 建築物等の形態等

- ・建築物は法面等に突き出して建築してはならない
- ・屋上広告物は設置してはならない など



## (5) 建築物等の意匠等の制限







建築物の外壁の面から敷地境界線までの距離は1メートル以上とする。

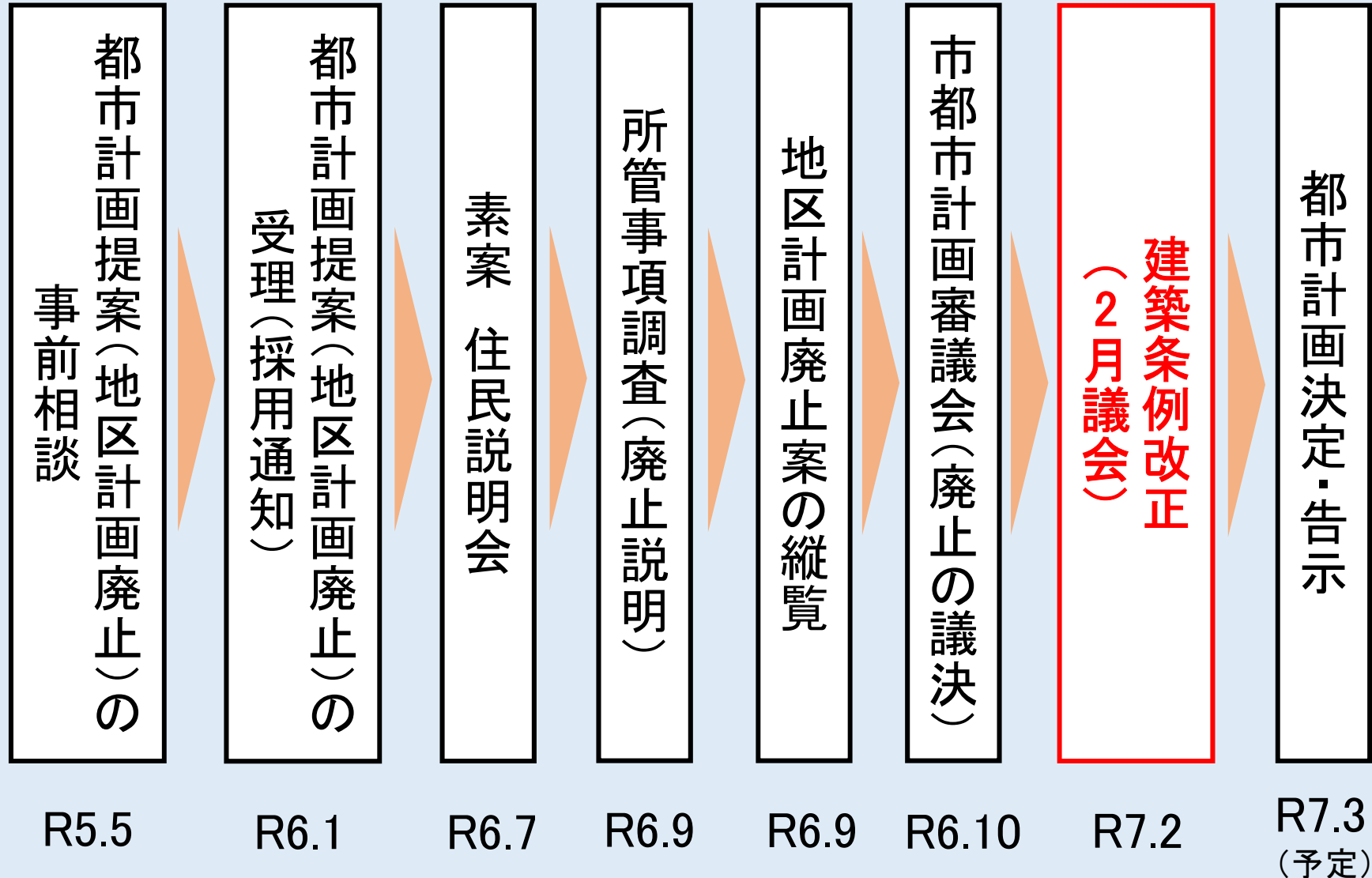
建築物またはスラブ等の工作物は、法面内にまたは法面に突き出して建築し、または建設してはならない。

敷地境界



## 4 条例の改正内容

### (1) 経過及び今後のスケジュール



(2) 改正内容

ア 新戸町地区計画に係る建築制限の削除

条例	項目	制限内容等	改正後
別表第1 (第3条関係)	適用区域	新戸町地区計画において地区整備計画が定められた区域	削る
別表第2 (第4条関係)	用途の制限	畜舎	削る
別表第5 (第7条関係)	敷地面積の 最低限度	160平方メートル	削る
別表第6 (第8条関係)	壁面の位置の 制限	外壁の後退距離1メートル以上	削る
別表第9 (第11条関係)	屋根の形状の 制限	切妻造、寄棟造、入母屋造その他これらに類する勾配のある屋根	削る
別表第10 (第12条関係)	へいの構造の 制限	コンクリート造、コンクリートブロック造、石造その他これらに類するもの以外のもの透視可能なもの	削る



## イ 用途地域、地区計画による用途制限の比較

建築物用途	改正前	改正後
	地区計画	用途地域
	新戸町 地区計画	準住居地域
住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿	○	○
店舗等（10,000㎡以下）	△ (1,500㎡以下)	○
事務所等	△ (1,500㎡以下)	○
ホテル又は旅館	×	○
ボーリング場、スケート場又は水泳場	×	○
マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場等 (10,000㎡以下)	×	△ (ぱちんこ屋等は風営法で規制)
畜舎	×	○
公共施設等	○	○
工場等	△ (小規模工場可)	△ (倉庫業倉庫・小規模工場可)

## ウ 条例の施行期日

この条例は、公布の日から施行する。

## 5 新旧対照表

※表中の下線部が、改正箇所を示す

改正後（案）	現行
<p>○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> <p>第1条、第2条（略）</p> <p>（適用区域）</p> <p>第3条 この条例は、地区計画において地区整備計画が定められている区域（以下「地区整備計画区域」という。）で別表第1に掲げる区域内に適用する。</p> <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>2、3 （略）</p> <p>第5条、第6条（略）</p> <p>（敷地面積の最低限度）</p> <p>第7条 建築物の敷地面積は、別表第5（ア）欄に掲げる地区の区分に応じ、それぞれ同表（イ）欄に掲げる数値以上でなければならない。</p> <p>2 （略）</p> <p>（壁面の位置の制限）</p> <p>第8条 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離（以下「外壁の</p>	<p>○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> <p>第1条、第2条（略）</p> <p>（適用区域）</p> <p>第3条 この条例は、地区計画において地区整備計画が定められている区域（以下「地区整備計画区域」という。）で別表第1に掲げる区域内に適用する。</p> <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>2、3 （略）</p> <p>第5条、第6条（略）</p> <p>（敷地面積の最低限度）</p> <p>第7条 建築物の敷地面積は、別表第5（ア）欄に掲げる地区の区分に応じ、それぞれ同表（イ）欄に掲げる数値以上でなければならない。</p> <p>2 （略）</p> <p>（壁面の位置の制限）</p> <p>第8条 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離（以下「外壁の</p>



後退距離」という。)は、別表第6(ア)欄に掲げる地区の区分に応じ、それぞれ同表(イ)欄に掲げる数値以上でなければならない。ただし、同表(ア)欄に掲げる地区の区分に応じ、それぞれ同表(ウ)欄に掲げる適用除外の建築物等については、この限りでない。

第9条、第10条(略)

(屋根の形状の制限)

第11条 建築物の屋根は、別表第9(ア)欄に掲げる地区内においては、同表(イ)欄に掲げる形状のものでなければならない。

(へいの構造の制限)

第12条 建築物に附属するへいは、別表第10(ア)欄に掲げる地区内においては、同表(イ)欄に掲げる構造のものでなければならない。

第13条～第19条(略)

附 則

この条例は、公布の日から施行する。

後退距離」という。)は、別表第6(ア)欄に掲げる地区の区分に応じ、それぞれ同表(イ)欄に掲げる数値以上でなければならない。ただし、同表(ア)欄に掲げる地区の区分に応じ、それぞれ同表(ウ)欄に掲げる適用除外の建築物等については、この限りでない。

第9条、第10条(略)

(屋根の形状の制限)

第11条 建築物の屋根は、別表第9(ア)欄に掲げる地区内においては、同表(イ)欄に掲げる形状のものでなければならない。

(へいの構造の制限)

第12条 建築物に附属するへいは、別表第10(ア)欄に掲げる地区内においては、同表(イ)欄に掲げる構造のものでなければならない。

第13条～第19条(略)

別表第1（第3条関係）

地区整備計画区域の 名称	区域
[削る]	

別表第2（第4条関係）

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
[削る]		

別表第3～第4（略）

別表第5（第7条関係）

地区整備計画区域の 名称	(ア) 地区	(イ) 建築物の敷地面積最低限度
[削る]		

別表第1（第3条関係）

地区整備計画区域の 名称	区域
<u>新戸町地区整備計画</u> <u>区域</u>	<u>新戸町地区計画において地区整備計画が定められた区域</u>

別表第2（第4条関係）

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
<u>新戸町地区整備計画</u> <u>区域</u>	<u>新戸町地区</u>	<u>畜舎</u>

別表第3～第4（略）

別表第5（第7条関係）

地区整備計画区域の 名称	(ア) 地区	(イ) 建築物の敷地面積最低限度
<u>新戸町地区整備計画</u> <u>区域</u>	<u>新戸町地区</u>	<u>160</u>



別表第6（第8条関係）

地区整備計画区域の 名称	(ア) 地区	(イ) 距離	(ウ) 適用除外の建築物等
[削る]			

別表第6（第8条関係）

地区整備計画区域の 名称	(ア) 地区	(イ) 距離	(ウ) 適用除外の建築物等
新戸町地区整備計画 区域	新戸町地区	1	<p>(1) <u>外壁の後退距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分</u>が次のア又はイに該当するもの</p> <p>ア <u>外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3メートル以下であるもの</u></p> <p>イ <u>軒の高さが2.3メートル以下で、かつ、床面積の合計が5平方メートル以内である物置その他これに類する用途に供するもの</u></p> <p>(2) <u>床面積の合計が50平方メートル以内である自動車車庫等</u></p>

別表第7～第8（略）

別表第9（第11条関係）

地区整備計画区域の 名称	(ア)	(イ)
	地区	屋根の形状
[削る]		

別表第10（第12条関係）

地区整備計画区域の 名称	(ア)	(イ)
	地区	建築物に附属するへの構造
[削る]		

別表第7～第8（略）

別表第9（第11条関係）

地区整備計画区域の 名称	(ア)	(イ)
	地区	屋根の形状
新戸町地区整備計画 区域	新戸町地区	切妻造、寄棟造、入母屋造その他これらに類する勾配のある屋根

別表第10（第12条関係）

地区整備計画区域の 名称	(ア)	(イ)
	地区	建築物に附属するへの構造
新戸町地区整備計画 区域	新戸町地区	コンクリート造、コンクリートブロック造、石造その他これらに類するもの以外のもので透視可能なもの