

「諫早市市街化調整区域における地区計画制度の運用基準」 (令和8年4月1日 施行)

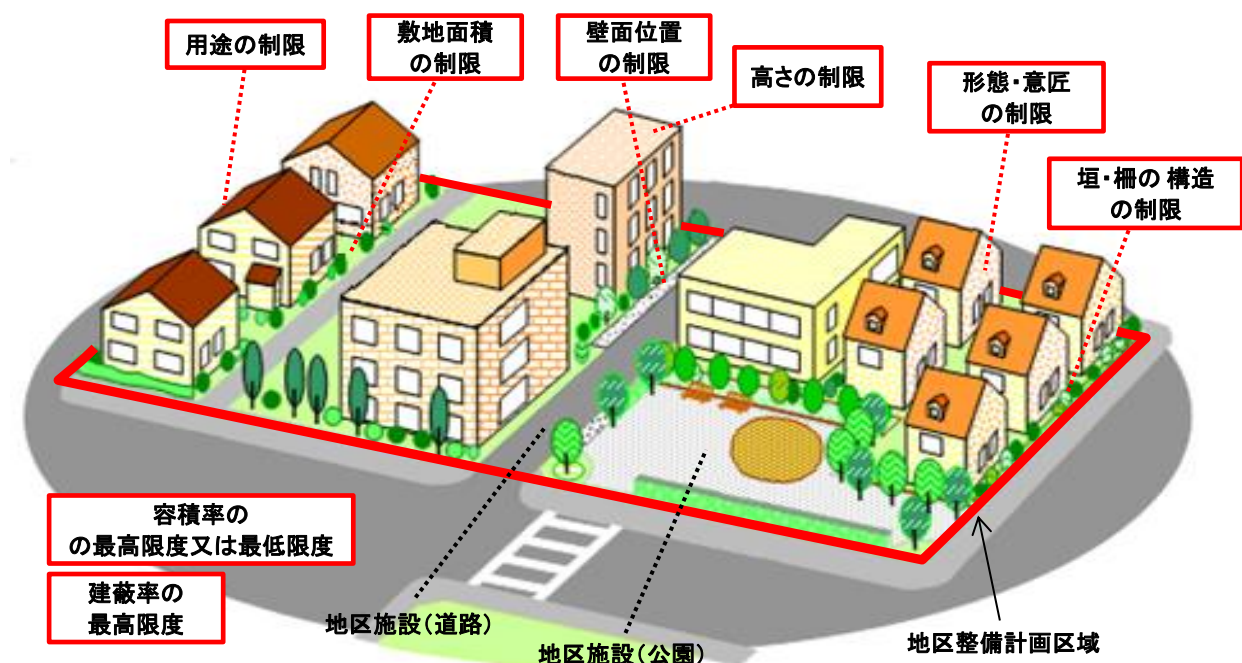
市街化調整区域では、都市計画法(以下「法」という。)に規定される「地区計画」を定めることにより、その内容に適合する住宅や工場などの建設を目的とした開発行為(法第34条第10号)を行うことが可能となります。

諫早市ではこの「地区計画」を定める際のルールとして、「諫早市市街化調整区域における地区計画制度の運用基準」を定めています。

1、地区計画とは

- ◆ 地区計画は、「生活に密着した身近な都市計画」と言われ、住民の身近な地区を単位として、道路や公園などの施設の配置や建物の建て方について、地域の特性に応じてきめ細やかなルールを定めるまちづくりの計画のことです。
- ◆ 地区計画は、「地区計画の目標、方針」と「地区整備計画」で構成されます。
- ◆ 「地区計画の目標、方針」では、「まちづくりの目標やまちの将来像」を定めます。
- ◆ 「地区整備計画」では、「道路や公園等に関する計画」や「建築物や敷地に関する制限」を定めます。

2、地区整備計画に定める内容（イメージ）



(裏面へ続く)

3、運用基準の主な内容

	諫早市市街化調整区域における地区計画制度の運用基準		
	市街化調整区域全域		小野地区、本野地区、長田地区、多良見地区 (出張所、小学校、中学校、鉄道駅、主要交差点及びインターチェンジを中心とするおおむね半径500mの円の範囲内の区域)
開発規模 (面積)	住宅系 地区計画	0.5ha以上20ha未満	0.5ha以上20ha未満
	業務系 地区計画	1.0ha以上 (2敷地以上)	1.0ha以上 (2敷地以上)
建築物の 用途	住宅系 地区計画	一戸建て住宅(兼用住宅を含む)のほか、 ・保育所、学校、老人福祉施設、診療所等 ・その他公益上必要な建築物等	一戸建て住宅(兼用住宅を含む)のほか、 ・長屋 ・共同住宅 ・店舗及び事務所で500㎡以内のもの ・保育所、学校、老人福祉施設、診療所等 ・その他公益上必要な建築物等
	業務系 地区計画	・店舗で床面積が3,000㎡以内のもの ・事務所 ・保育所、学校、大学、老人福祉施設、病院等 ・工場、倉庫 ・その他公益上必要な建築物等	・店舗で床面積が3,000㎡以内のもの ・事務所 ・保育所、学校、大学、老人福祉施設、病院等 ・工場、倉庫 ・その他公益上必要な建築物等
容積率／建ぺい率	住宅系 地区計画	80％／50％ 以下	100％／60％ 以下
	業務系 地区計画	200％／50％ 以下	200％／60％ 以下
敷地面積	住宅系 地区計画	180㎡以上	180㎡以上
	業務系 地区計画	500㎡以上	500㎡以上
高さ	住宅系 地区計画	10m以下	10m以下
	業務系 地区計画	20m以下	15m以下
壁面の位置	住宅系 地区計画	道路境界・隣地境界から1m以上	道路境界・隣地境界から1m以上
	業務系 地区計画	道路境界・隣地境界から3m以上	道路境界・隣地境界から2m以上

- ★ 運用基準には、上記以外に、区域の制限や接続する道路の要件などがあります。
- ※住宅系地区計画：良好な居住環境の形成や拠点地区の活性化を図るため、主として住宅の用に供する目的で定めるもの。
- ※業務系地区計画：雇用の創出に資する工業団地等の整備や地域住民の利便性向上に資するために、住宅以外の用に供する目的で定めるもの。

4、地区計画を定める際の手続き

- ◆ 市街化調整区域において地区計画を定める際は、まず、法第21条の2の規定により、「地区計画の提案」を行っていただきます。
- ◆ 提案された内容が、運用基準等に適合しており、市が採用すると判断した場合は、説明会や案の縦覧、都市計画審議会の開催等の法に定める手続きを経て、地区計画として決定します。

5、問い合わせ先

- ◆ 詳細な内容については、下記までお問い合わせください。
諫早市 建設部 都市政策課
電話番号 0957-22-1500(代表)