

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

第1章 総則

(目的)

第1条 この運用基準は、市の市街化調整区域における都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第21条の2第1項又は第2項の規定に基づく地区計画の提案（以下単に「提案」という。）に関し必要な事項を定めることにより、地区計画を定める区域と周辺区域との景観、営農条件等の調和を図り、市街化調整区域における良好な居住環境の形成及び企業立地の推進に寄与するとともに、地域の特性に応じた適正な土地利用の誘導を図ることを目的とする。

(定義)

第2条 この運用基準において使用する用語は、法及び建築基準法（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 提案に係る地区計画は、次に掲げる基本方針に適合しなければならない。

- (1) 諫早市都市計画マスタープラン等の上位計画との整合が図られていること。
- (2) 本来、市街化を抑制すべき市街化調整区域の性格に鑑み、市全体のまちづくりの中で、都市計画区域における計画的な市街化に支障を及ぼさないものであること。
- (3) 対象となる区域は、道路、河川、上下水道、公共交通機関等良好な生活を営む上で必要な施設が既に配置され、若しくは配置されることが確実であり、新たな整備を行う必要がないこと。
- (4) 周辺用途地域との調整が図られ、良好な都市環境を阻害しないものであること。

(提案区域の制限)

第4条 提案の対象となる区域には、次に掲げる区域又は地域（以下「制限区域等」という。）を含まないものとする。ただし、当該制限区域等の指定等が解除されることが決定しているとき又は解除されることが確実と見込まれるときは、この限りでない。

(1) 優良な農地

ア 農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）第8条第2項第1号に規定する農用地区域

イ 農地法（昭和27年法律第229号）による農地転用が許可されないと見込まれる農地

(2) 緑地等の確保のために保全すべき区域

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

(3) 災害の発生のおそれのある区域（災害の発生を防止し、若しくは軽減するための施設の整備等の防災対策が実施された区域又は実施されることが確実な区域を除く。）

ア 洪水、浸水、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

イ 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）第3条第1項に規定する急傾斜地崩壊危険区域

ウ 地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）第3条第1項の規定による地すべり防止区域

エ 砂防法（明治30年法律第29号）第2条に規定する砂防指定地

オ 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警戒区域及び土砂災害特別警戒区域

（4）文化財の保護のために保全すべき区域

文化財保護法（昭和25年法律第214号）に規定する史跡、名勝又は天然記念物の指定区域

（5）その他、法令等により規制されている区域で、地区計画を定めることが適当でないと認められる区域

（区域界）

第5条 地区計画の提案区域は、原則として、道路、河川若しくは水路その他恒久的な施設又は地形若しくは地物により明確に区分され、おおむね整形な形状の土地により構成される区域とする。

（地区計画の提案内容）

第6条 提案に係る地区計画については、法第12条の4第2項に規定する当該地区計画の種類、名称、位置、区域及び面積を定めるとともに、法第12条の5第2項に規定する当該地区計画の目標並びに当該区域の整備、開発及び保全に関する方針（以下「地区計画の方針」という。）並びに当該区域内の居住者等の利用に供される道路、公園等の施設（以下「地区施設」という。）並びに建築物等の整備に関する計画（以下「地区整備計画」という。）を提案の内容として定めるものとする。

（地区計画の方針）

第7条 提案に係る地区計画の方針は、当該地区のまちづくりの基本的方向を示す総合的な指針として、次に掲げる事項について定めるものとする。この場合において、第1号に掲げる事項については、市街化調整区域の性格及び当該地区の特性を踏まえ、自然環境の保全、ゆとりある良好な市街地環境の維持及び形成、周辺区域との環境、営農条件等の調和、地域の活性化等について、必要な事項を明らかにするものとする。

（1）地区計画の目標

（2）区域の整備、開発及び保全に関する方針

ア 土地利用の方針

イ 地区施設の整備方針

ウ 建築物等の整備方針

（地区整備計画に定める事項）

第8条 提案に係る地区整備計画に定める事項は、次の各号に掲げるものとする。

（1）地区施設に関する事項

ア 道路の配置及び規模

イ 公園、緑地、広場その他の公共空地の配置及び規模

(2) 建築物等に関する事項

- ア 建築物等の用途の制限
- イ 容積率の最高限度
- ウ 建蔽率の最高限度
- エ 敷地面積の最低限度
- オ 建築物等の高さの最高限度
- カ 壁面の位置の制限
- キ 建築物等の形態または意匠の制限
- ク 垣またはさくの構造の制限

第2章 住宅系地区計画

(提案対象地区)

第9条 市街化調整区域において、ゆとりある良好な居住環境の形成や拠点地区の活性化を図るために、主として住宅の用に供する目的で開発行為を行う場合に定める地区計画（以下「住宅系地区計画」という。）の提案の対象となる地区は、その周辺において、円滑な交通を維持することができる道路、十分な流下能力を有する水路または河川及び義務教育施設等の公共施設が良好な社会生活を営むに足る水準で整備されていること等の要件を満たし、かつ、次の各号のいずれかに適合するものとする。

(1) 次に掲げる要件をいずれも満たす地区であること。

- ア 0.5ヘクタール以上20ヘクタール未満の広さを有すること。
- イ 2以上の車線を有する道路（幅員6.5メートル以上のものに限る。）に接続できること。ただし、0.5ヘクタール以上1ヘクタール未満の地区についてはこの限りでない。

(2) 次に掲げる要件をいずれも満たす地区であること。

- ア 諫早市開発行為等の許可の基準に関する条例（平成22年条例第24号。以下「条例」という。）第3条第1号ア、同条第2号ア、同条第3号ア又は同条第4号アに規定する地区で、0.5ヘクタール以上20ヘクタール未満の広さを有すること。
- イ 2以上の車線を有する道路（幅員6.5メートル以上のものに限る。）に接続できること。ただし、0.5ヘクタール以上1ヘクタール未満の地区についてはこの限りでない。

(地区施設に関する事項の提案に係る基準)

第10条 住宅系地区計画の地区整備計画に定める地区施設に関する事項の提案に係る基準は、法第33条の基準によるものとする。

(建築物等に関する事項の提案に係る基準)

第11条 住宅系地区計画の地区整備計画に定める建築物等に関する事項の提案に係る基準は、別表第1のとおりとする。

(汚水処理)

第12条 住宅系地区計画の提案に当たっては、次の各号のいずれかの方法により、汚水を処理する措置を当該計画に定めることとする。

- (1) 公共下水道事業又は農業集落排水事業等により整備された処理施設に接続すること。
- (2) 合併処理浄化槽を設置し、かつ、処理水を河川その他の水路に適切に放流すること。

第3章 業務系地区計画

(提案対象地区)

第13条 市街化調整区域において、雇用の創出につながる産業の受け皿となる工業団地等の整備や、既存の工場、倉庫等の跡地の有効活用及び地域住民の利便性向上に資する店舗等の立地を図るために、住宅以外の用に供する目的で開発行為を行う場合に定める地区計画（以下「業務系地区計画」という。）の提案の対象となる地区は、その周辺において、円滑な交通を維持することができる道路、十分な流下能力を有する水路又は河川、当該地区について想定される需要に支障をきたさないような水道その他の公共施設等が良好な水準で整備されていること等の要件を満たし、かつ、次の各号のいずれかに適合するものとする。

(1) 次に掲げる要件をいずれも満たす地区であること。

ア 1ヘクタール以上の広さを有すること。

イ 2以上の敷地を有すること。

ウ 2以上の車線を有する道路（幅員9メートル以上のものに限る。）に接続できること。

エ 周辺地区の用途との調和が図られていること。

(2) 次に掲げる要件をいずれも満たす地区であること。

ア 条例第3条第1号ア、同条第2号ア、同条第3号ア又は同条第4号アに規定する地区で、1ヘクタール以上の広さを有すること。

イ 2以上の敷地を有すること。

ウ 2以上の車線を有する道路（幅員9メートル以上のものに限る。）に接続できること。

エ 周辺地区の用途との調和が図られていること。

(地区施設に関する事項の提案に係る基準)

第14条 業務系地区計画の地区整備計画に定める地区施設に関する事項の提案に係る基準は、法第33条の基準によるものとする。

(建築物等に関する事項の提案に係る基準)

第15条 業務系地区計画の地区整備計画に定める建築物等に関する事項の提案に係る基準は、別表第2のとおりとする。ただし、市の商業その他の業務の利便の増進に資する開発行為で、地域の特性、社会経済の状況等及び当該開発行為の目的、規模、位置等を検討し、市街化区域内で行うことが困難又は著しく不適當であると認められるものについてはこの限りではない。

(汚水処理)

第16条 業務系地区計画の提案に当たっては、地区内で発生する汚水を適切に処理し、排出できる措置を当該計画に定めることとする。

第4章 地区計画の提案書の策定

(地区計画の提案)

第17条 提案を行うことができる者は、法第21条の2第1項又は第2項に規定するもの（以下「提案者」という。）とする。

2 提案は、長崎県都市計画提案制度手続要綱（令和2年4月1日施行）第6条に規定する書類（以下「提案書」という。）により行うものとする。

(住民の合意形成)

第18条 提案書の策定にあたっては、当該地区計画を定めることにより開発行為等が行われることから、周辺の土地利用、営農条件及び生活環境への影響等も懸念されるため、提案者は、当該検討の段階から周辺住民との合意形成に努めるものとする。

2 提案者は、原則として、地区計画の提案対象地区内の関係権利者全員の同意を得なければならない。

(関係機関との協議)

第19条 提案者は、前もって市の地区計画担当課、開発許可担当課、公共施設管理担当課その他の関係課との協議及び調整を密に行い、その内容の充実に努めるものとする。

第5章 雑則

(開発行為の着手)

第20条 提案者の提案に沿った地区計画が定められた区域内で開発行為を行おうとする者は、当該地区計画が定められた日から、原則として1年以内に当該地区計画に適合する開発行為（開発事前協議申出書の提出を含む。）に着手するものとする。

(条例による制限の適用)

第21条 第8条第2号アからカに掲げる事項が地区計画に定められたときは、市長は必要に応じて、建築基準法第68条の2第1項に基づき、条例で、これらに関する制限として定めるものとする。

(指導又は助言)

第22条 市長は、必要があると認めるときは、地区計画の提案にあたって、指導又は助言することができる。

(委任)

第23条 この運用基準に定めるもののほか、必要な事項は、市長が定める。

附 則

この運用基準は、平成27年4月1日から施行する。

この運用基準は、令和2年4月1日から施行する。

この運用基準は、令和8年8月1日から施行する。

別表第1（第11条関係）

	住宅系地区計画	
対象地区	市街化調整区域	市街化調整区域のうち、 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）
建築物等の用途	戸建住宅を主体としたも ので、以下の建築物の範囲内 ・戸建住宅、兼用住宅 ・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	戸建住宅を主体としたもので、 以下の建築物の範囲内 ・戸建住宅、兼用住宅 ・共同住宅等 ・店舗及び事務所（床面積が 500平方メートル以内のもの。） ・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
容積率の最高限度	80パーセント	100パーセント
建蔽率の最高限度	50パーセント	60パーセント
敷地面積の最低限度	180平方メートル	180平方メートル
建築物等の高さの最高限度	10メートル	10メートル
壁面の位置の制限	道路境界・隣地境界から 1メートル	道路境界・隣地境界から 1メートル
建築物等の形態又は意匠の 制限	建築物等の色は刺激的な色を避け、周辺環境と調和のとれた落ち 着きのある色調とするよう定める。	
垣又はさくの構造の制限	緑地の現況、地区の特性等を考慮し、原則として生垣とする等、 周辺の環境及び景観との調和が図られるよう定める。	

別表第2（第15条関係）

	業務系地区計画	
対象地区	市街化調整区域	市街化調整区域のうち、 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）
建築物等の用途	・店舗（床面積が3,000平方メートル以内のもので、区域周辺に居住する住民の利便性向上に資するもの。） ・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（床面積が3,000平方メートル以内のもので、区域周辺に居住する住民の利便性向上に資するもの。） ・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
容積率の最高限度	200パーセント	200パーセント
建蔽率の最高限度	50パーセント	60パーセント
敷地面積の最低限度	500平方メートル	500平方メートル
建築物等の高さの最高限度	20メートル	15メートル
壁面の位置の制限	道路境界・隣地境界から 3メートル	道路境界・隣地境界から 2メートル
建築物等の形態又は意匠の制限	建築物等の色は刺激的な色を避け、周辺環境と調和のとれた落ち着いた色調とするよう定める。	
垣又はさくの構造の制限	緑地の現況、地区の特性等を考慮し、原則として生垣とする等、周辺の環境及び景観との調和が図られるよう定める。	