

平成 2 3 年 1 月 2 6 日

(社) 長 崎 県 建 設 業 協 会 御 中

諫 早 市 長 宮 本 明 雄



諫 早 市 地 区 計 画 の 区 域 内 に お け る 建 築 物 の 制 限 に
関 する 条 例 の 施 行 に つ い て (通 知)

こ の こ と に つ き ま し て 、 建 築 基 準 法 第 6 8 条 の 2 第 1 項 の 規 定 に 基 づ く 条 例
を 下 記 の と お り 制 定 し 、 施 行 し ま す の で お 知 ら せ し ま す 。

ま た 、 添 付 の チ ラ シ を 貴 団 体 の 窓 口 等 に て 配 布 し て い た だ き 、 関 係 者 等 へ の
周 知 に 御 協 力 を 賜 り ま す よ う 、 よ ろ し く お 願 い し ま す 。

記

- | | | |
|---|---------|---|
| 1 | 条 例 名 | 諫 早 市 地 区 計 画 の 区 域 内 に お け る 建 築 物 の 制 限 に 関 する 条 例 |
| 2 | 制 定 日 | 平 成 2 2 年 1 2 月 2 0 日 |
| 3 | 施 行 日 | 平 成 2 3 年 4 月 1 日 |
| 4 | 添 付 資 料 | ① 周 知 チ ラ シ (A 4 両 面)
② 各 地 区 計 画 に お け る 制 限 内 容 一 覧
③ 条 例 |

【 問 い 合 わ せ 先 】

諫 早 市 都 市 整 備 部 都 市 整 備 課

担 当 : 佐 藤

TEL : 0957-22-1500 (代 表)

FAX : 0957-22-2616

各地区計画における制限内容一覧

●建築条例に定める事項
○地区整備計画のみ

地区名	計画決定 年 月 日 (変更年月日)	面 積 ()は地区整備計画区域 (ha)		地区施設		建 築 物 等							
				道路	公園 広場	用途	容積率 (%)	建ぺい率 (%)	敷地面積 (㎡)	壁面位置 (m)	高さ (m)	形態 意匠	屋根
久山台ニュータウン	H5.4.7	30.8 (30.8)	A地区 (26.4) B地区 (4.4)			●			● 170	● 1 2(2F北側)	● 15	○	○
つ み ず 団 地	H5.4.7	0.6 (0.6)				●	● 80	● 50	● 190	● 2(道路、2F北側) 1(隣地)	● 10	○	○
にしざと団地	H8.12.27	1.0 (1.0)				●	● 100	● 50	● 200	● 2(道路、2F北側) 1(隣地)	● 10	○	○
シーサイド	H10.1.13	46.1 (42.2)	戸建低層住宅地区 (38.4)		●	● 120	● 60	● 150	● 1(道路、隣地)	● 10	○		
			文教地区 (2.8)				● 14						
			住居店舗地区 (0.6)			● 200	● 70	● 150		● 12			
			医療施設地区 (0.4)										
南諫早ニュータウン	H13.10.9	7.0 (7.0)	A地区 (5.6)	○	○	● 80 ○ 200	○ 50 ○ 60	● 180	● 2(道路、1F真北) 0.8(隣地) 2(2F真北)	● 10	○	○	
			B地区 (1.4)										
グリーンヒルズ いさはや西部台	H14.1.8 (H19.11.5)	67.7 (13.7)	戸建住宅地区 (9.6)	○	●			● 180	● 2(道路) 1.5(隣地)		○	○	
			集合住宅地区 (4.1)						● 3(道路) 1.5(隣地)				
コモンライフ日の出	H14.10.23	3.5 (3.5)		○	○	● 80	○ 50	● 180	● 1(道路、隣地)	○ 10	○	○	
諫早流通産業団地	H19.11.5	10.9 (10.9)		○	○	●			● 1,000	● 3(道路、隣地)	● 20	○	○
田 井 原	H20.2.8	3.6 (3.6)	A地区 (3.5)			●			● 300	● 2(道路) 1(隣地)	● 25	○	
			B地区 (0.1)						● 200				
貝 津 西	H21.2.4	12.9 (12.9)		○		●			● 1,000	● 3(道路、隣地)	● 25	○	○
貝 津 北	H22.3.19	5.8 (5.8)	戸建住宅地区 (3.4)	○	○	●	● 80	● 50	● 200	● 1	● 10	○	○
			沿道業務地区 (2.4)				● 200	● 60	● 1,000	● 2(道路) 1(隣地)	● 15		
		189.9 (132.0)											

※詳しい制限内容については、条例、及び地区計画にて確認してください。

諫早市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例

平成 22 年 12 月 20 日
条例第 26 号

(趣旨)

第 1 条 この条例は、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号。以下「法」という。）第 68 条の 2 第 1 項の規定に基づき、地区計画の区域内における建築物の制限に関し、必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第 2 条 この条例において使用する用語は、法及び建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号。以下「令」という。）において使用する用語の例による。

(適用区域)

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。

(用途の制限)

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 (7) 欄に掲げる地区の区分に応じ、それぞれ同表 (1) 欄に掲げる建築物は、建築してはならない。

(容積率の最高限度)

第 5 条 建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合（以下「容積率」という。）は、別表第 3 (7) 欄に掲げる地区の区分に応じ、それぞれ同表 (1) 欄に掲げる数値以下でなければならない。

2 前項に規定する延べ面積には、自動車車庫その他の専ら自動車又は自転車の停留又は駐車のための施設（誘導車路、停車場所及び乗降場を含む。以下「自動車車庫等」という。）の用途に供する部分の床面積は、当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計（同一敷地内に 2 以上の建築物がある場合においては、それらの建築物の各階の床面積の合計の和）の 5 分の 1 を限度として算入しない。

3 第 1 項に規定する延べ面積には、建築物の地階でその天井が地盤面からの高さ 1 メートル以下にあるものの住宅の用途に供する部分の床面積（当該床面積が当該建築物の住宅の用途に供する部分の床面積の合計の 3 分の 1 を超える場合においては、当該建築物の住宅の用途に供する部分の床面積の合計の 3 分の 1）は、算入しない。

4 第 1 項に規定する延べ面積には、共同住宅の共用の廊下又は階段の用に供する部分の床面積は、算入しない。

(建ぺい率の最高限度)

第 6 条 建築物の建築面積の敷地面積に対する割合（以下「建ぺい率」という。）は、別表第 4 (7) 欄に掲げる地区の区分に応じ、それぞれ同表 (1) 欄に掲げる数値以下でなければならない。

(敷地面積の最低限度)

第 7 条 建築物の敷地面積は、別表第 5 (7) 欄に掲げる地区の区分に応じ、それぞれ同表 (1) 欄に掲げる数値以上でなければならない。

2 前項の規定の施行又は適用の際、現に建築物の敷地として使用されている土地で同項の規定に適合しないもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば同項の規定に適合しないこととなる土地について、その全部を一の敷地として使用する場合には、同項の規定は、適用しない。ただし、次の各号のいずれかに該当する土地については、この限りでない。

(1) 前項の規定の改正後の同項の規定の施行又は適用の際、改正前の同項の規定に違反している建築物の敷地として使用されている土地又は所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば同項の規定に相当する従前の規定に違反することとなった土地

(2) 前項の規定に適合するに至った建築物の敷地として使用されている土地又は所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば同項の規定に適合するに至った土地

3 法第86条の9第1項各号に掲げる事業の施行による建築物の敷地面積の減少により、当該事業の施行の際現に建築物の敷地として使用されている土地で第1項の規定に適合しなくなるもの又は当該事業の施行の際現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば同項の規定に適合しないこととなる土地について、その全部を一の敷地として使用する場合においては、同項の規定は、適用しない。ただし、次の各号のいずれかに該当する土地については、この限りでない。

(1) 法第86条の9第1項各号に掲げる事業の施行により面積が減少した際、当該面積の減少がなくとも第1項の規定に違反していた建築物の敷地として使用されている土地又は所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば同項の規定に違反することとなった土地

(2) 第1項の規定に適合するに至った建築物の敷地として使用されている土地又は所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば同項の規定に適合するに至った土地

(壁面の位置の制限)

第8条 建築物の外壁若しくはこれに代わる柱の面から道路境界線又は敷地境界線までの距離は、別表第6の7の欄に掲げる地区の区分に応じ、それぞれ同表の6の欄に掲げる数値以上でなければならぬ。ただし、同表の6の欄に掲げる地区の区分に応じ、それぞれ同表の6の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。

(高さの最高限度)

第9条 建築物の高さは、別表第7の7の欄に掲げる地区の区分に応じ、それぞれ同表の7の欄に掲げる数値以下でなければならぬ。

(敷地が地区計画の区域の内外にわたる場合の措置)

第10条 建築物の敷地が第3条に規定する区域の内外にわたる場合における第4条及び第7条の規定の適用については、その敷地の過半が当該区域に属するときには、当該建築物又はその敷地の全部について、これらの規定を適用し、その敷地の過半が当該区

域の外に属するときには、当該建築物又はその敷地の全部について、これらの規定を適用しない。

(敷地が2以上の地区にわたる場合の措置)

第11条 建築物の敷地が別表第2の7の欄に掲げる地区（以下この条において「地区」という。）の2以上にわたる場合における第4条の適用については、当該建築物の全部について、その敷地の過半の属する地区に係る規定を適用する。

(公益上必要な建築物の特例)

第12条 この条例の規定は、市長が公益上必要な建築物で用途上又は構造上やむを得ないと認めて許可したものについては、当該許可の範囲内において、適用しない。

2 市長は、前項の規定による許可をする場合は、あらかじめ、該早市都市計画審議会の意見を聴かなければならない。

(委任)

第13条 この条例の施行に関し必要な事項は、市長が別に定める。

(罰則)

第14条 次の各号のいずれかに該当する者は、20万円以下の罰金に処する。

- (1) 第4条又は第7条第1項の規定に違反した場合（次号に規定する場合を除く。）における当該建築物の建築主
- (2) 建築物を建築した後、当該建築物の敷地を分割したことにより、第7条第1項の規定に違反することとなった場合における当該敷地の所有者、管理者又は占有者
- (3) 第5条第1項、第6条、第8条又は第9条の規定に違反した場合における当該建築物の設計者（設計図書を用いないで工事を施工し、又は設計図書に従わないで工事を施工した場合においては、当該建築物の工事施工者）
- (4) 法第87条第2項において準用する第4条の規定に違反した

た場合における当該建築物の所有者、管理者又は占有者

2 前項第3号に規定する違反があった場合において、その違反が

建築主の故意によるものであるときは、当該設計者又は工事施工者を罰するほか、当該建築主に対して同項の罰金刑を科する。

(両罰規定)

第15条 法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者が、その法人又は人の業務に関して、前条の違反行為をしたときは、その行為者を罰するほか、その法人又は人に対して同条の罰金刑を科する。

附 則

この条例は、平成23年4月1日から施行する。

別表第1 (第3条関係)

地区整備計画区域の名称	区 域
久山台ニュータウン地区整備計画区域	都市計画法(昭和43年法律第100号)第20条第1項の規定により告示された久山台ニュータウン地区計画(平成5年4月7日諫早市告示第24号)において地区整備計画が定められた区域
つみず団地地区整備計画区域	都市計画法第20条第1項の規定により告示されたつみず団地地区計画(平成5年4月7日諫早市告示第24号)において地区整備計画が定められた区域
にしざと団地地区整備計画区域	都市計画法第20条第1項の規定により告示されたにしざと団地地区計画(平成8年12月27日諫早市告示第155号)において地区整備計画が定められた区域
シーサイド地区整備計画区域	都市計画法第20条第1項の規定により告示されたシーサイド地区計画(平成10年1月13日多良見町告示第3号)において地区整備計画が定められた区域
南諫早ニュータウン地区整備計画区域	都市計画法第20条第1項の規定により告示された南諫早ニュータウン地区計画(平成13年10月9日諫早市告示第154号)において地区整備計画が定められた区域
グリーンヒルズいさはや西部台地区整備計画区域	都市計画法第20条第1項の規定により告示されたグリーンヒルズいさはや西部台地区計画(平成19年11月5日諫早市告示第163号)において地区整備計画が定められた区域

コモンライフ日の出地区整備計画区域	都市計画法第20条第1項の規定により告示されたコモンライフ日の出地区計画（平成14年10月23日諫早市告示第139号）において地区整備計画が定められた区域
諫早流通業団地地区整備計画区域	都市計画法第20条第1項の規定により告示された諫早流通業団地地区計画（平成19年11月5日諫早市告示第162号）において地区整備計画が定められた区域
田井原地区整備計画区域	都市計画法第20条第1項の規定により告示された田井原地区計画（平成20年2月8日諫早市告示第12号）において地区整備計画が定められた区域
貝津西地区整備計画区域	都市計画法第20条第1項の規定により告示された貝津西地区計画（平成21年2月4日諫早市告示第8号）において地区整備計画が定められた区域
貝津北地区整備計画区域	都市計画法第20条第1項の規定により告示された貝津北地区計画（平成22年3月19日諫早市告示第19号）において地区整備計画が定められた区域

別表第2（第4条関係）

地区整備計画 区域の名称	(7) 地区	(4) 建築してはならない建築物
久山台ニュータウン地区整備計画区域	A地区又はB地区	次に掲げる建築物以外の建築物 1 住宅 2 共同住宅、寄宿舎又は下宿 3 住宅で次の用途を兼ねるもの (1) 事務所 (2) 日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店 (3) 理髪店、美容院、その他これらに類するサービス業を営む店舗 (4) 自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋その他これらに類するもの (5) 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設 (6) 美術品又は工芸品を製造するためのアトリエ又は工房 4 地区集会所、公民館、診療所及び保育園 5 前各項の建築物に附属するもの
つみず団地地区整備計画区域	つみず団地地区	次に掲げる建築物以外の建築物 1 一戸建ての専用住宅 2 前項の建築物に附属するもの
にしざと団地地区整備計画区域	にしざと団地地区	次に掲げる建築物以外の建築物 1 一戸建ての専用住宅 2 前項の建築物に附属するもの
シーサイド地区整備計画区域	戸建低層住宅地区	法別表第2(イ)項に掲げる建築物のうち、次に掲げる建築物以外の建築物 1 第1号又は第2号に掲げる建築物で、かつ、一戸建てのもの 2 第4号から第9号に掲げる建築物 3 前2項の建築物に附属するもの

	文教地区	法別表第2(イ)項に掲げる建築物のうち、次に掲げる建築物以外の建築物 1 第4号又は第9号に掲げる建築物 2 前項の建築物に附属するもの
	住居店舗地区	次に掲げる建築物以外の建築物 1 一戸建ての専用住宅 2 住宅又は共同住宅で、事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち、令第130条の3に規定する用途を兼ねるもの 3 令第130条の5の3に規定する用途に供する建築物 4 令第130条の5の4に規定する公益上必要な建築物 5 前各項の建築物に附属するもの
	医療施設地区	次に掲げる建築物以外の建築物 1 一戸建ての専用住宅 2 住宅で病院、診療所を兼ねるもの 3 病院、診療所 4 前3項の建築物に附属するもの
南諫早二丁目 一丁目 区整備計画 区域	A地区	次に掲げる建築物以外の建築物 1 住宅 2 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち令第130条の3に規定するもの 3 診療所 4 前3項の建築物に附属するもの
グリーンヒルズ や西部台地区 整備計画 区域	戸建住宅地区	次に掲げる建築物以外の建築物 1 住宅 2 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち令第130条の3に規定するもの 3 集会所 4 前3項の建築物に附属するもの

	集合住宅地区	次に掲げる建築物以外の建築物 1 共同住宅 2 集会所 3 前2項の建築物に附属するもの
コモンラィフ日の出地区 区整備計画 区域	コモンラィフ日の出地区	次に掲げる建築物以外の建築物 1 住宅 2 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち令第130条の3に規定するもの 3 診療所 4 巡査派出所、公衆電話所その他令第130条の4で規定する公益上必要な建築物 5 集会所 6 前各項の建築物に附属するもの
諫早流通産業団地区 区整備計画 区域	諫早流通産業団地区	次に掲げる建築物以外の建築物 1 道路貨物運送業、貨物運送取扱業、信書送達業、倉庫業又は卸売業の用に供する事務所、荷さばき場等 2 倉庫又は貯蔵槽（令第130条の9第1項の表のうち商業地域の欄に掲げる数量を超える数量のものの保管の用に供するものを除く。） 3 主として地区内の事業の用に供する自動車等に直接燃料を供給するための施設 4 自動車修理工場（板金又は塗装を行うものを除く。） 5 自動車車庫等 6 木製、紙製若しくは合成樹脂製の包装材の製造の事業、クリーニング又は印刷の用に供する工場 7 製氷又は冷凍の事業の用に供する工場

田井原地区 整備計画区 域	A地区	8 次に掲げる物質の流通過程における簡易な加工の事業の用に供する工場 (1) 金属板、金属線若しくは紙の切断又は木材の引割りの事業 (2) 板ガラス又はカーテン、床敷物その他これらに類する繊維製品の切断の事業 (3) 家具、建具又は自動車の部品を組み立てることにより、これらを製品又は半製品とする事業 (4) 包装又はこん包の事業 (5) 商品又はその包装若しくはこん包に商品名その他の事項の表示を行い、又は当該表示がされた物を付ける事業 9 物品の製造、加工又は修理の事業に供する施設及びこれらに附帯する施設（法別表第2（ぬ）項第1号に掲げるものを除く。） 10 国若しくは地方公共団体又はこれらが設立した団体が建築する建築物（共同住宅及び寄宿舎を除く。）、郵便局その他公益上必要な建築物
		1 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 2 カラオケボックスその他これに類するもの 3 劇場、映画館、演芸場又は観覧場 4 キャバレー、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの 5 畜舎
	B地区	畜舎
貝津西地区 整備計画区	貝津西地区	1 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するものでその用途に供する部

域	貝津北地区 整備計画区 域	戸建住宅地区	分の床面積の合計が3,000平方メートルを超えるもの 2 ホテル又は旅館 3 ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類するもの 4 カラオケボックスその他これに類するもの 5 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 6 劇場、映画館、演芸場又は観覧場 7 キャバレー、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの 8 畜舎
			次に掲げる建築物以外の建築物 1 住宅 2 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち令第130条の3で規定するもの 3 集会所 4 巡査派出所、公衆電話所その他令第130条の4で規定する公益上必要な建築物 5 前各項の建築物に附属するもの
		沿道業務地区	1 法別表第2（ほ）項に掲げるもの 2 住宅 3 共同住宅、寄宿舎又は下宿 4 ホテル又は旅館 5 ボーリング場、スケート場、水泳場その他令第130条の6の2で規定する運動施設 6 畜舎

別表第3（第5条関係）

地区整備計画区域の名称	(7)	(4)
	地区	建築物の容積率の最高限度
つみず団地地区整備計画区域	つみず団地地区	10分の8
にしざと団地地区整備計画区域	にしざと団地地区	10分の10
シーサイド地区整備計画区域	戸建低層住宅地区又は文教地区	10分の12
貝津北地区整備計画区域	住居店舗地区又は医療施設地区	10分の20（一戸建ての専用住宅にあっては、10分の12）
	戸建住宅地区	10分の8
	沿道業務地区	10分の20

別表第4（第6条関係）

地区整備計画区域の名称	(7)	(4)
	地区	建築物の建ぺい率の最高限度
つみず団地地区整備計画区域	つみず団地地区	10分の5（街区の角にある敷地又はこれに準ずる敷地にあっては、10分の6）
にしざと団地地区整備計画区域	にしざと団地地区	10分の5（街区の角にある敷地又はこれに準ずる敷地にあっては、10分の6）
シーサイド地区整備計画区域	戸建低層住宅地区又は文教地区	10分の6
貝津北地区整備計画区域	住居店舗地区又は医療施設地区	10分の7（一戸建ての専用住宅にあっては、10分の6）
	戸建住宅地区	10分の5
沿道業務地区	沿道業務地区	10分の6

別表第5（第7条関係）

名称	(7) 地 区	(1) 建築物の敷地面積の最低限度
久山台ニュータウン地区整備計画区域	A地区又はB地区	170平方メートル
つみず団地地区整備計画区域	つみず団地地区	190平方メートル
にしざと団地地区整備計画区域	にしざと団地地区	200平方メートル
シーサイド地区整備計画区域	戸建低層住宅地区又は医療施設地区	150平方メートル
	住居店舗地区	150平方メートル。ただし、一戸建ての専用住宅及びこれに附属する建築物の敷地にのみ適用する。
南諫早ニュータウン地区整備計画区域	A地区又はB地区	180平方メートル
グリーンヒルズいさはや西部台地区整備計画区域	戸建住宅地区又は集合住宅地区	180平方メートル
コモンライフ日の出地区整備計画区域	コモンライフ日の出地区	180平方メートル
諫早流通産業団地地区整備計画区域	諫早流通産業団地地区	1,000平方メートル
田井原地区整備計画区域	A地区	300平方メートル
	B地区	200平方メートル
貝津西地区整備計画区域	貝津西地区	1,000平方メートル
貝津北地区整備計画区域	戸建住宅地区	200平方メートル
	沿道業務地区	1,000平方メートル

別表第6（第8条関係）

地区整備計画区域の名称	(7) 地区	(1) 後退距離	(2) 適用除外の建築物等
久山台ニュータウン地区整備計画区域	A地区又はB地区	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 北側に住宅がある区画について、建築物の外壁から北側住宅との敷地境界線までの距離	1メートル
つみず団地地区整備計画区域	つみず団地地区	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から門柱、門扉等を設置する道路境界線までの距離 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 北側に住宅がある区画について、建築物の外壁から敷地境界線までの距離	2メートル 1メートル 2メートル

にしぎと団地 地区整備計画 区域	にしぎと 団地	壁から北側住 宅との敷地境 界線までの距 離	2メー トル	車庫又は令の規定 により床面積に算 入しないこととさ れる出窓
		建築物の外壁 又はこれに代 わる柱の面か ら門柱、門扉等 を設置する道 路境界線まで の距離	1メー トル	
シーサイド地 区整備計画区 域	戸建低層 住宅地区 又は文教 地区	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	1メー トル	
		北側に住宅が ある区画につ いて、建築物の 2階北側の外 壁から北側住 宅との敷地境 界線までの距 離	2メー トル	
住居店舗 地区又は 医療施設	戸建低層 住宅地区 又は文教 地区	外壁又はこれ に代わる柱の 面から敷地境 界又は道路境 界線までの距 離	1メー トル	1 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 ある平屋建ての もの
		一戸建ての専 用住宅及びこ れに附属する	1メー トル	2 自動車庫で 高さが3メートル

南諫早ニュー タウン地区整 備計画区域	A地区又 はB地区	建築物の外壁 又はこれに代 わる柱の面か ら道路境界線 までの距離	1メー トル	建築物で、外壁 又はこれに代 わる柱の面か ら敷地境界線 又は道路境界 線までの距離	ル以下及び軒の 高さが2.5メー トル以下で、か つ、床面積の合計 が25平方メー トル以内である もの 3 台所の出窓又 は屋外とみなさ れる玄関からの ポーチが敷地境 界及び道路境界 から0.5メート ル以上離れてい るもの
		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	0.8 メー トル	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	後退距離の限度に 満たない距離にあ る建築物又は次に 掲げるもの 1 物置その他こ れに類する用途 (自動車庫を除く。)に供し、 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 もの 2 自動車庫で 軒の高さが2.3 メートル以下の もの
		北側に住宅が ある区画につ いて、建築物の 1階北側の外 壁から北側住 宅との敷地境 界線までの距 離	1メー トル		

グリーンヒルズいさはや西部台地区整備計画区域	戸建住宅地区	北側に住宅がある区画について、建築物の2階北側の外壁から北側住宅との敷地境界線までの距離	2メートル	3 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
			2メートル	独立した40平方メートル以内の自動車庫又は令第135条の20に規定するもの
			1.5メートル	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
			3メートル	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離
コモンライフ日の出地区整備計画区域	集合住宅地区	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	1.5メートル	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
			1メートル	床面積が50平方メートル以内の独立した自動車庫で平屋建てのもの又は令第135条
			3メートル	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
			1メートル	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

諫早流通産業団地地区整備計画区域	諫早流通産業団地地区	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	3メートル	1 都市計画法施行令第28条の3に規定する緩衝帯により後退距離3メートル以上が確保されるもの
			2メートル	2 床面積が50平方メートル以内の独立した自動車庫で平屋建てのもの
			1メートル	3 令第135条の20に規定するもの
			3メートル	都市計画法施行令第28条の3に規定する緩衝帯により後退距離3メートル以上が確保されるもの又は床面
田井原地区整備計画区域	A地区又はB地区	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離	2メートル	床面積が50平方メートル以内の独立した自動車庫で平屋建てのもの又は令第135条
			1メートル	の20に規定するもの
			3メートル	都市計画法施行令第28条の3に規定する緩衝帯により後退距離3メートル以上が確保されるもの又は床面
			1メートル	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
貝津西地区整備計画区域	貝津西地区	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	3メートル	都市計画法施行令第28条の3に規定する緩衝帯により後退距離3メートル以上が確保されるもの又は床面
			2メートル	床面積が50平方メートル以内の独立した自動車庫で平屋建てのもの又は令第135条
			1メートル	の20に規定するもの
			3メートル	都市計画法施行令第28条の3に規定する緩衝帯により後退距離3メートル以上が確保されるもの又は床面

別表第7 (第9条関係)

地区整備計画区域の名称	(7)		(1)
	地区	建築物の高さの最高限度	
久山台ニュータウン地区整備計画区域	B地区	15メートル	
つみず団地地区整備計画区域	つみず団地地区	10メートル	
にしざと団地地区整備計画区域	にしざと団地地区	10メートル	
シーサイド地区整備計画区域	戸建低層住宅地区	10メートルで、かつ、地階を除いた階数は2以下とする。	
	文教地区	14メートル	
	住居店舗地区又は医療施設地区	12メートルで、かつ、地階を除いた階数は3以下とする。ただし、一戸建ての専用住宅にあつては、10メートルで、かつ、地階を除いた階数は2以下とする。なお、建築物の各部分の高さについては、法第56条第1項第3号を、日影による中高層の建築物の制限については、法別表第4の一の項(に)欄の(二)の号を適用する。	
南諫早ニュータウン地区整備計画区域	A地区	10メートルで、かつ、軒の高さは7メートル以下とする。	
諫早流通産業団地地区整備計画区域	諫早流通産業団地地区	20メートル	
田井原地区整備計画区域	A地区又はB地区	25メートル	
貝津西地区整備計画区域	貝津西地区	25メートル	

貝津北地区整備計画区域	A地区	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	1メートル	積が50平方メートル以内の独立した自動車庫で平屋建てのもの 床面積が50平方メートル以内の独立した自動車庫で平屋建てのもの又は令第135条の20に規定するもの
		建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離	2メートル	
	B地区	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	1メートル	

貝津北地区整備計画区域	戸建住宅地区	10メートルとする。ただし、次に掲げるものの以下とする。 1 道路斜線制限については、前面道路の反対側の境界線からの水平距離が20メートル以下の範囲内においては、当該部分から前面道路の反対側の境界線までの水平距離に、 1. 25を乗じて得たもの 2 北側斜線制限については、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに5メートルを加えたもの 3 日影規制については、軒の高さが7メートルを超える建築物又は地階を除く階数が3以上の建築物は、冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間において、それぞれ平均地盤面から1.5メートルの高さの水平面に敷地境界線からの水平距離が、5メートルを超え、10メートル以内の範囲においては4時間以上、10メートルを超える範囲においては2.5時間以上日影となる部分を生じさせることのないもの
	沿道業務地区	15メートルとする。ただし、次に掲げるものの以下とする。 1 道路斜線制限については、前面道路の反対側の境界線からの水平距離が20メートル以下の範囲内においては、当該部分から前面道路の反対側の境界線までの水平距離に、

		1. 25を乗じて得たもの 2 日影規制については、高さが10メートルを超える建築物は、冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間において、それぞれの平均地盤面から4メートルの高さの水平面に敷地境界線からの水平距離が、5メートルを超え、10メートル以内の範囲においては5時間以上、10メートルを超える範囲内においては3時間以上日影となる部分を生じさせることのないもの。 なお、冬至日において、戸建住宅地区に日影を生じさせる建築物は、戸建住宅地区内にある建築物とみなして適用する。
--	--	--

平成23年4月1日より

地区計画の区域内における 建築物の制限に関する条例が施行されます

現在、諫早市では、都市計画法に基づき、11地区の地区計画を定めており、それぞれの地区の特性に応じて、建築物等に関する制限を定めています。

このたび、地区計画の実現を確実に担保させるため、地区整備計画の定められた区域の建築物に関する制限について、建築基準法第68条の2第1項の規定に基づく条例を制定しました。

条例の施行日は平成23年4月1日で、それ以降に条例で定められた区域において建築等を行う場合は、審査基準となる本条例の対象となります。

なお、都市計画法に基づく届出につきましては、これまでどおり建築物の建築等に着手する30日前までに提出する必要があります。

条例の概要	
適用区域	下記の地区計画において、地区整備計画が定められた区域（※裏面参照） 久山台ニュータウン地区、つみず団地地区、にしざと団地地区、 シーサイド地区、南諫早ニュータウン地区（美南の丘）、 グリーンヒルズいさはや西部台地区、 コモンライフ日の出地区（サンアゼリア日の出）、 諫早流通産業団地地区、田井原地区、貝津西地区、貝津北地区
制限の内容	建築物の用途の制限 建築物の容積率の最高限度 建築物の建ぺい率の最高限度 建築物の敷地面積の最高限度 建築物の壁の位置の制限 建築物の高さの制限 ※地区計画で定めている内容を制限として定めています
罰 則	条例の規定に違反した場合、20万円以下の罰金

地区計画の内容については、諫早市ホームページ (<http://www.city.isahaya.nagasaki.jp/>) で確認できます。

【お問い合わせ先】 諫早市 都市整備部 都市整備課

【地区計画の届出先】 諫早市 都市整備部 開発支援室

電話番号 0957-22-1500（代表）

条 例 の 適 用 区 域

