令和３年６月市議会建設水道委員会資料

第７８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 ……………………………………………１

２　改正の理由 ……………………………………………………………１

３　経過及び今後のスケジュール ………………………………………１

４　改正の内容 ……………………………………………………………２

５　条例新旧対照表 ……………………………………………………３～４

参考資料 ………………………………………………………………５～８

建　築　部

令和３年６月

1　地区計画建築条例の概要

地区計画とは、地区住民や関係権利者と合意形成を図りながら、地区の目指すべき将来像の実現に向けて、市が都市計画決定をするまちづくりのルールとして、定められている。

この地区計画の実現を図る手段として、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に基づく条例に規定することにより、建築を制限することができる。

長崎市では、「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（以下「地区計画建築条例」という。）」を定め、建築計画が条例に規定する建築制限に適合しているか、確認申請において審査することにより、地区計画の建築制限を担保している。

2　改正の理由

令和３年３月に長崎スタジアムシティ地区について、大規模工場跡地を計画的に土地利用転換し、良好な商業･業務地の形成を図るため地区計画が定められ、地区計画建築条例において、地区整備計画における建築物の用途の制限を定めるため、条例を改正するものである。

3　経過及び今後のスケジュール

令和　２年　４月　地区計画の決定要望

令和　２年　９月　市議会建設水道委員会
　　所管事項調査において地区計画の事前説明

令和　２年　９月　説明会（６７名参加、反対意見なし）

令和　２年１１月　地区計画案の縦覧

令和　３年　２月　長崎市都市計画審議会
　　地区計画の決定を議決（答申：２月１８日）

令和　３年　３月　地区計画の都市計画決定告示

令和　３年　６月　市議会
　　地区計画建築条例の一部改正に係る議案を上程

令和　３年　７月頃（予定）　改正地区計画建築条例の公布施行

4　改正の内容

（１）適用区域及び用途の制限を追加

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	長崎スタジアムシティ地区計画において地区整備計画が定められた区域	追加
別表第２ （第４条関係）	用途の制限	(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)　個室付浴場業に係る公衆浴場、ヌードスタジオ、のぞき劇場、ストリップ劇場、専ら異性を同伴する客の休憩の用に供する施設、専ら性的好奇心をそそる写真その他の物品の販売を目的とする店舗その他これらに類するもの (3)　自動車教習所 (4)　畜舎 (5)　神社、寺院、教会その他これらに類するもの	追加

（２）主な建築物の用途制限の比較

用　途			用途地域	地区計画
			商業地域	長崎ｽﾀｼﾞｱﾑｼﾃｨ地区計画
計画施設	サッカースタジアム		○	○
	商業施設（店舗10,000㎡超）		○	○
	アリーナ		○	○
	ホテル		○	○
	オフィス		○	○
	駐車場		○	○
	マンション		○	○
制限用途	マージャン屋、ぱちんこ屋、勝馬投票券発売所等		○	×
	個室付浴場業に係る公衆浴場等		○	×
	自動車教習所、畜舎、神社、寺院、教会等		○	×
	工場	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	△ ※	△ ※
		危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場	×	×
		危険性が大きいか又は著しく環境を悪化させるおそれある工場	×	×

※原動機・作業内容の制限あり［作業場の床面積150㎡以下］

（３）施行期日　公布の日

5　条例新旧対照表

現　行	改正案
○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	○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
（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。	（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（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。 ２、３　[略]	（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（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。 ２、３　[略]
別表第１（第３条関係）	別表第１（第３条関係）

現行：

地区整備計画区域の名称	区域
（新設）	（新設）

改正案：

地区整備計画区域の名称	区域
長崎スタジアムシティ地区整備計画区域	長崎スタジアムシティ地区計画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	（ア）	（イ）
	地区	建築してはならない建築物
（新設）	（新設）	（新設）

別表第２（第４条関係）

地区整備計画区域の名称	（ア）	（イ）
	地区	建築してはならない建築物
長崎スタジアムシティ地区整備計画区域	長崎スタジアムシティ地区	(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) 個室付浴場業に係る公衆浴場、ヌードスタジオ、のぞき劇場、ストリップ劇場、専ら異性を同伴する客の休憩の用に供する施設、専ら性的好奇心をそそる写真その他の物品の販売を目的とする店舗その他これらに類するもの (3) 自動車教習所 (4) 畜舎 (5) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの

参考資料

長崎都市計画（長崎国際文化都市建設計画）地区計画の決定（長崎市決定）

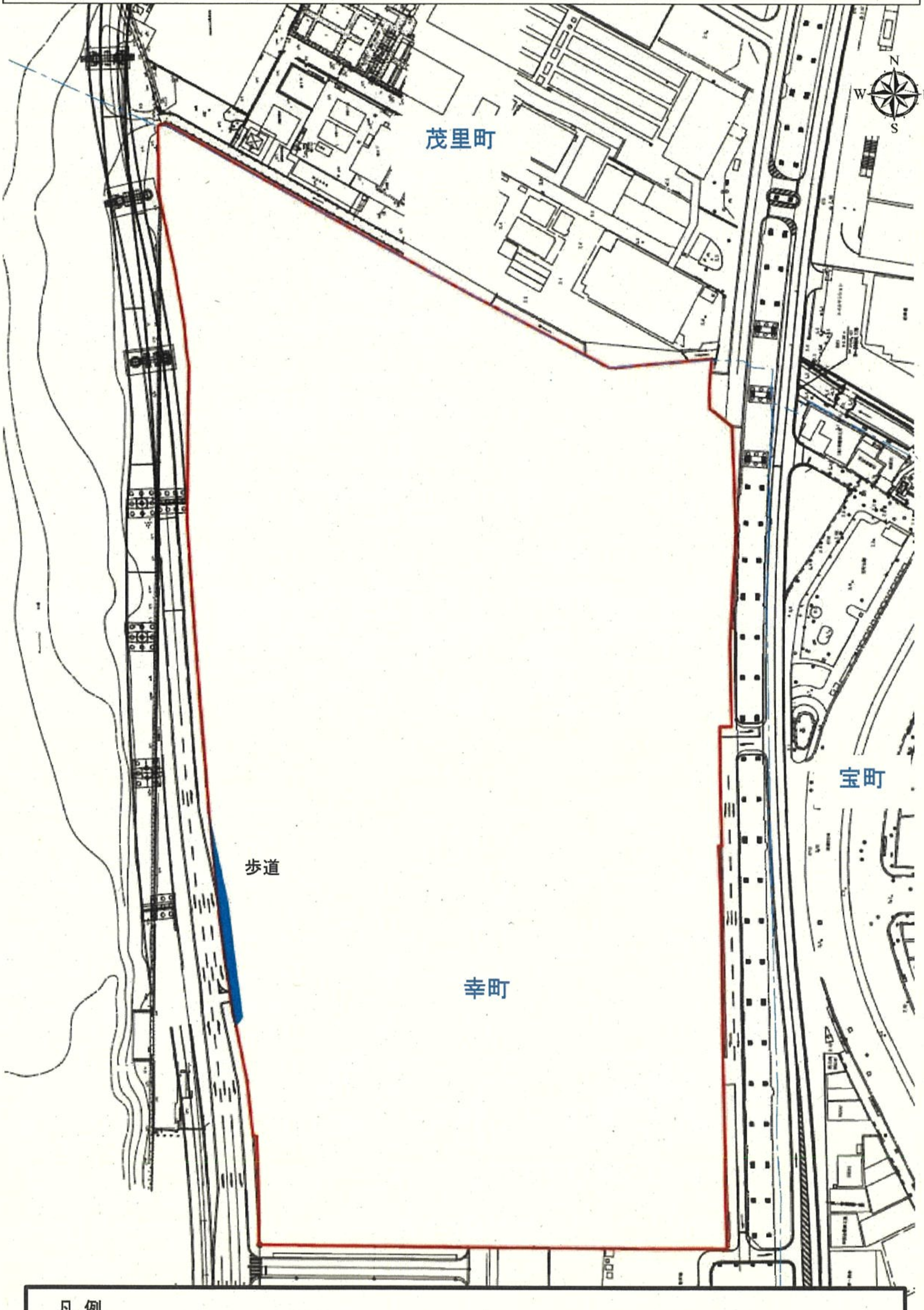
都市計画　長崎スタジアムシティ地区計画　を次のように決定する。　（令和 3 年 3 月 25 日）

名　称		長崎スタジアムシティ地区計画
位　置		長崎市　幸町　地内
面　積		約　6.9ha
地区計画の目標		当地区は、「長崎市都市計画マスタープラン」の都心周辺部に位置し、計画的に商業・業務地に土地利用転換し、高度利用を図る地区であるとともに、「長崎市立地適正化計画」の都心周辺部都市機能誘導区域に位置づけられた地区である。 そこで、地区施設を適正に配置し都市基盤を確保することにより、大規模工場跡地を計画的に土地利用転換し、良好な商業業務地を形成することを目標とする。
区域の整備・開発及び保全の方針	土地利用の方針	当地区は、サッカースタジアムを主体とし、オフィス、商業施設、宿泊施設、アリーナ施設などの機能を導入することにより、土地の高度利用を図る。
	地区施設の整備の方針	当地区は、「長崎市都市計画マスタープラン」の公共交通連携軸に位置づけられる国道 206 号沿線に位置していることから、地区外の道路機能を阻害しないように、道路および歩行者専用通路を、土地利用転換後の交通量や交通形態に応じて適正な規模で配置するため、これらを地区施設として整備し、維持・保全を図る。
	建築物等の整備の方針	スポーツ・文化活動を通じたまちづくりにふさわしい良好な市街地環境の整備を図るため、建築物等の用途の制限を定める。

<table>
<tr><td rowspan="4">地区整備計画</td><td>地区の名称</td><td>長崎スタジアムシティ地区</td></tr>
<tr><td>地区の面積</td><td>約 6.9ha</td></tr>
<tr><td>地区施設の配置及び規模</td><td>歩道:幅員　約 3.5m、　延長　約 90m</td></tr>
<tr><td>建築物等の用途の制限</td><td>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。
(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)　個室付浴場業に係る公衆浴場、ヌードスタジオ、のぞき劇場、ストリップ劇場、専ら異性を同伴する客の休憩の用に供する施設、専ら性的好奇心をそそる写真その他の物品の販売を目的とする店舗その他これらに類するもの
(3)　自動車教習所
(4)　畜舎
(5)　神社、寺院、教会その他これらに類するもの</td></tr>
<tr><td colspan="2">備考</td><td></td></tr>
</table>

「区域は計画図表示のとおり」

長崎スタジアムシティ地区計画区域図（地区整備計画図）S=1/1500



凡例

地区計画区域（地区整備計画区域）
町界
地区施設　歩道　幅員 3.5m、延長 約 90m

長崎スタジアムシティ地区計画の航空写真
至光町
浦上川
至 松山町
県道 112 号線
至 尾上町
市道幸町 7 号線
市道幸町 2 号線
国道 202 号線
中部 下水処理場
鉄道高架橋
至 長崎駅
至 浦上駅
市道宝町幸町 1 号線
国道 206 号線
至 宝町
至 川口町
ココウォーク
凡例
地区計画区域

イメージパース
※構想段階のため今後デザイン含め変更の可能性があります。