

## 所管事項調査に関する資料

| 目次   | ページ   |
|--|-------|
| 1 令和2年度主要事業の執行予定について ……                                    | 1～10  |
| 2 長崎市市街化調整区域における工業系企業立地用地の<br>開発を目的とした地区計画制度運用基準（案）について …… | 11～20 |
| 3 幸町周辺の都市計画見直しについて ……                                      | 21～28 |
| 4 都市再生緊急整備地域の指定について ……                                     | 29～33 |



# 1 令和2年度主要事業の執行予定について

■以下の表は現時点における主要事業の執行予定です。今後の執行予定額については、追加の補助に伴い変更となることもあります。

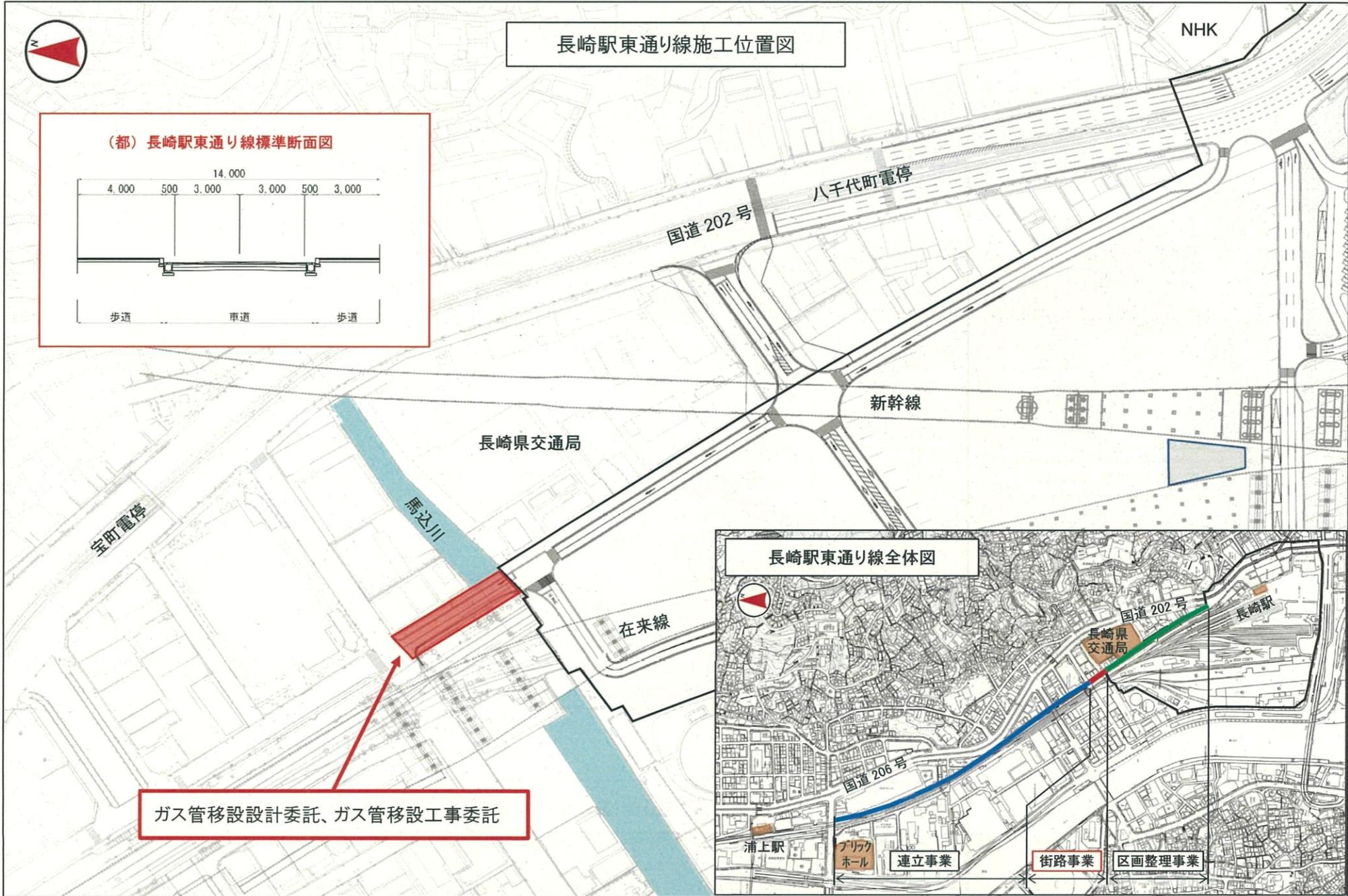
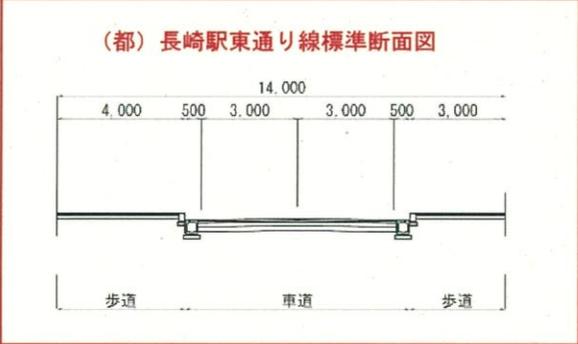
令和2年8月時点(単位:千円)

| 区分    | 通番 | 事業実施箇所等             | 予算額(A)    | 執行予定額(B)  | 差引額(B)-(A) | 予算の内容 → 執行予定内容  | 全体計画及び進捗率  |  |            |                |                   |                           |
|-------|----|---------------------|-----------|-----------|------------|---|------------|--|------------|----------------|-------------------|---------------------------|
|       |    |                     |           |           |            |   | 事業期間       | 事業計画   | 総事業費       | 進捗率            |                   |                           |
|       |    |                     |           |           |            |   |            |  |            | R1<br>(R2.3月末) | R2見込み<br>(R3.3月末) | R2見込み<br>内示減分<br>(R3.3月末) |
| 長崎駅周辺 | 1  | 長崎駅東通り線             | 51,200    | 51,200    | 0          | ガス管移設設計委託 一式 → 変更なし<br>ガス管移設工事委託 一式 → 変更なし  | R1年度～R4年度  | 延長 L=60m<br>幅員 W=14m   | 280,000    | 9%             | 28%               | -                         |
|       | 2  | 長崎駅周辺地区<br>土地区画整理事業 | 1,316,000 | 1,185,400 | ▲ 130,600  | ※ 工事(国道202号ほか) 一式 → 変更なし<br>委託(軌道移設工事委託ほか) 一式 → 変更なし<br>建物補償 3棟 → 建物補償 2棟<br>(残りは次年度実施予定)                       | H21年度～R5年度 | 施行区域 A=19.2ha  | 15,400,000 | 33%            | 54%               | 53%                       |
| 再開発   | 3  | 新大工町地区<br>市街地再開発事業  | 1,613,000 | 1,607,744 | ▲ 5,256    | ※ 施設整備の工事監理 一式 → 変更なし<br>権利変換計画の登記 一式 → 変更なし<br>既存建物の解体 1棟 → 変更なし<br>補償費 一式 → 変更なし<br>本体工事 一式 → 本体工事の一部は次年度実施予定 | H25年度～R4年度 | 施行区域 A=0.7ha   | 17,123,000 | 20%            | 46%               | 46%                       |
|       | 4  | 新大工歩道橋              | 65,000    | 65,000    | 0          | 測量調査設計 一式 → 変更なし  | R2年度～R3年度  | 延長 L=40m<br>幅員 W=3m  | 436,000    | -              | 15%               | -                         |
| 東長崎   | 5  | 東長崎縦貫線              | 197,000   | 197,000   | 0          | 用地取得 約7,400㎡ → 変更なし<br>建物等補償 1件 → 変更なし<br>道路工事 50m → 変更なし   | H27年度～R2年度 | 延長 L=700m<br>幅員 W=16.5m  | 1,350,000  | 30%            | 56%               | -                         |
|       | 6  | (仮称)清藤公園            | 53,000    | 53,000    | 0          | 用地取得 約2,600㎡ → 変更なし<br>工作物等補償 一式 → 変更なし<br>整備工事 一式 → 変更なし   | R1年度～R3年度  | 施行区域 A=0.3ha   | 189,600    | 3%             | 39%               | -                         |
| その他   | 7  | 夜間景観整備事業            | 30,300    | 30,300    | 0          | 実施設計 4施設 → 変更なし<br>整備工事 2路線 → 変更なし<br><br>館内・新地エリアにおける施設のライトアップに係る実施設計<br>東山手・南山手エリア及び中島川・寺町エリアにおける街路灯の整備工事     | H29年度～R7年度 | 平和公園エリア<br>東山手・南山手エリア<br>館内・新地エリア<br>西坂・諏訪の森エリア<br>中島川・寺町エリア<br>丸山エリア<br>斜面市街地(演出照明) | 948,200    | 63%            | 71%               | -                         |

※ 国庫補助の内示減に伴うもの



# 長崎駅東通り線施工位置図



【補助】土地区画整理事業費長崎駅周辺地区（予算補助）施工箇所図



凡例

|   |                 |
|---|-----------------|
|  | 執行予定箇所          |
|  | 内示減予定箇所（建物補償1棟） |



# 新大工町地区市街地再開発事業

〔主な用途の配置イメージ図〕



〔イメージパース〕 ※現段階の想定に基づくものであり、今後変更になる可能性があります。



全体図



北街区(国道側より)

〔現況〕



北街区(基礎工事中)



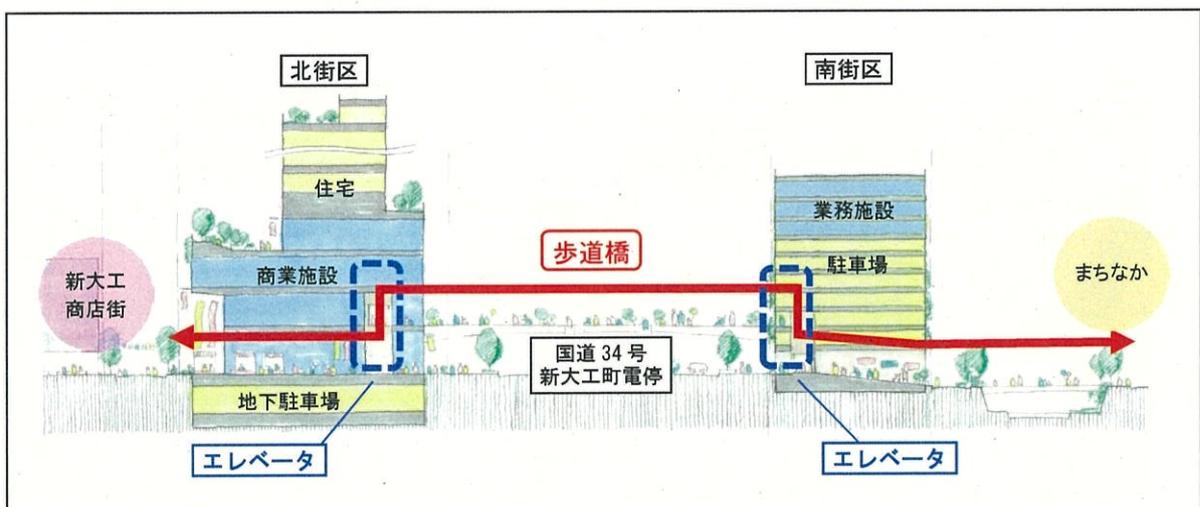
南街区(内装工事中)

# 新大工歩道橋整備

## ○位置図



## ○新大工歩道橋イメージ



# 令和2年度主要事業の執行予定(国庫補助事業関連) 東長崎地区



都市構造再編集中支援事業

(仮称)清藤公園  
A=2,600m<sup>2</sup>

令和2年度の取組状況

予算額(A):53,000千円  
執行予定額(B):53,000千円  
差引額: 0千円  
内示率: 100%

執行予定概要:

用地取得 約2,600m<sup>2</sup>  
工作物等補償 一式  
整備工事 一式

全体計画及び進捗率

令和元年度～令和3年度  
整備面積: A=0.3ha  
総事業費:189,600千円  
進捗率: 3%(R2.3月末)  
39%(R3.3月末見込み)

地方創生道整備推進交付金

東長崎縦貫線(清藤地区)  
L=700m W=16.5m

令和2年度の取組状況

予算額(A):197,000千円  
執行予定額(B):197,000千円  
差引額: 0千円  
内示率: 100%

執行予定概要: 用地取得 約7,400m<sup>2</sup>  
建物等補償 1件  
道路工事 50m

全体計画及び進捗率

平成27年度～令和2年度  
事業計画: L=700m W=16.5m  
総事業費:1,350,000千円  
進捗率: 30%(R2.3月末)  
56%(R3.3月末見込み)

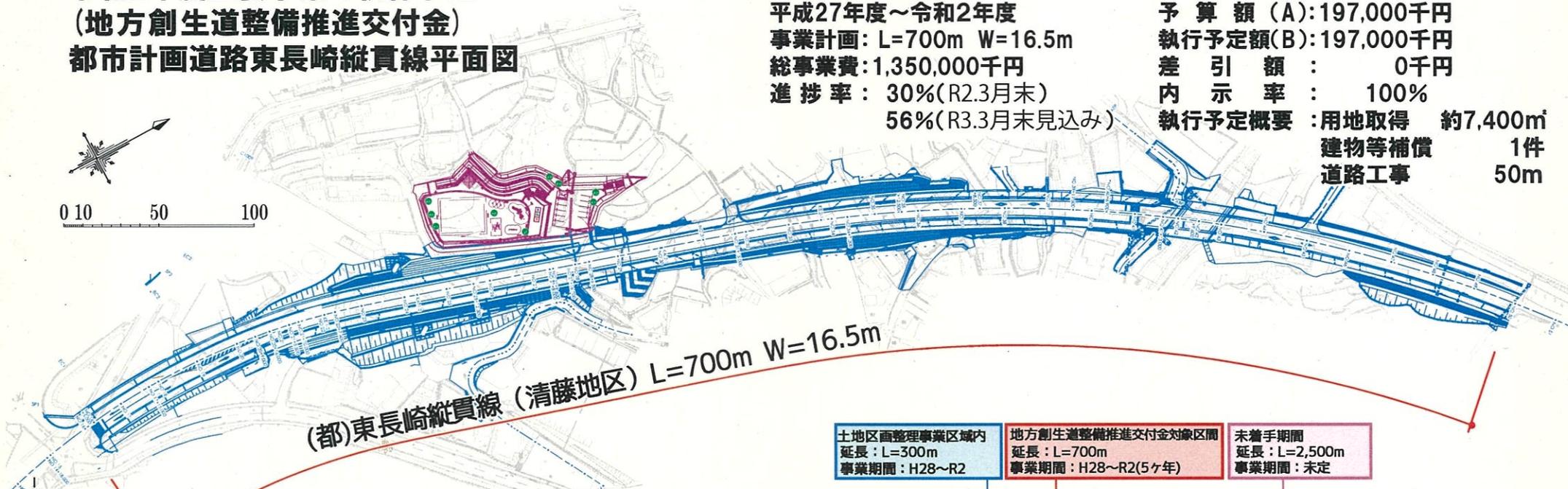
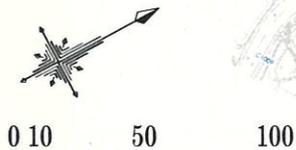
# 令和2年度主要事業の執行予定 (地方創生道整備推進交付金) 都市計画道路東長崎縦貫線平面図

## 全体計画及び進捗率

平成27年度～令和2年度  
事業計画: L=700m W=16.5m  
総事業費: 1,350,000千円  
進捗率: 30%(R2.3月末)  
56%(R3.3月末見込み)

## 令和2年度の実績状況

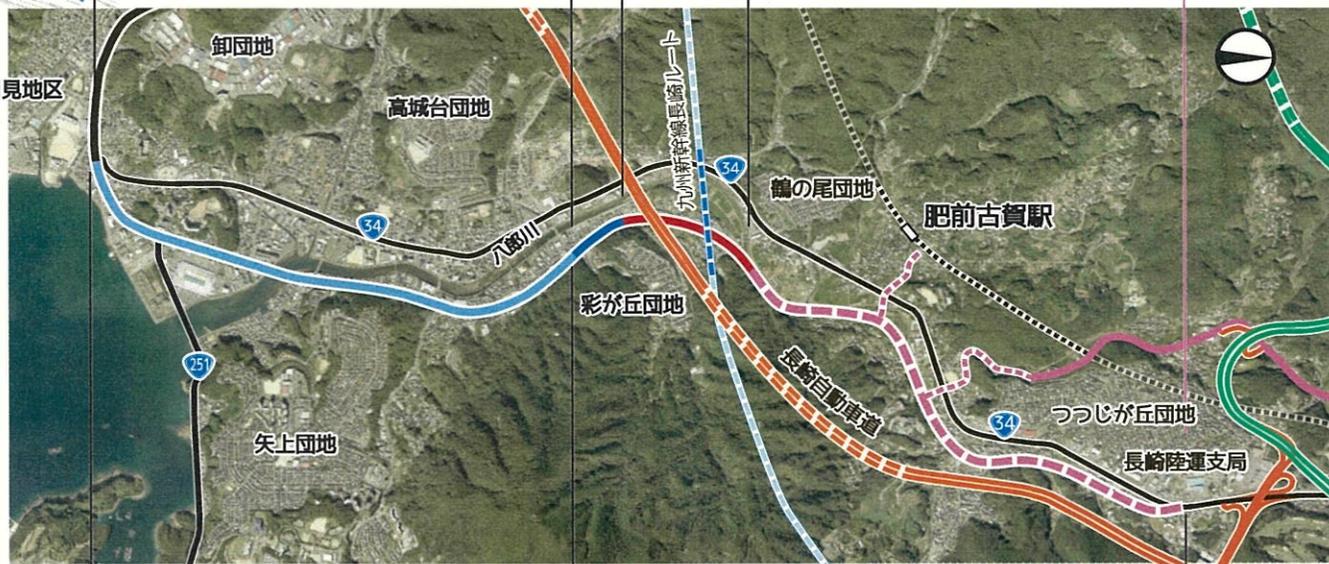
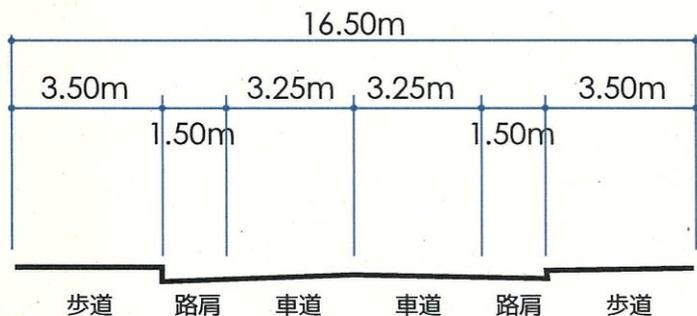
予算額(A): 197,000千円  
執行予定額(B): 197,000千円  
差引額: 0千円  
内示率: 100%  
執行予定概要: 用地取得 約7,400㎡  
建物等補償 1件  
道路工事 50m



(都)東長崎縦貫線 (清藤地区) L=700m W=16.5m

|   |   |                                   |
|---|---|-----------------------------------|
| 土地区画整理事業区域内<br>延長: L=300m<br>事業期間: H28~R2 | 地方創生道整備推進交付金対象区間<br>延長: L=700m<br>事業期間: H28~R2(5ヶ年) | 未着手期間<br>延長: L=2,500m<br>事業期間: 未定 |
|---|---|-----------------------------------|

## 幅員構成 (2車線 W=16.5m)



供用済区間 4車線 L=2,970m W=22.0m      整備区間 2車線 L=3,500m W=16.5m

(都)東長崎縦貫線 L=6,470m W=16.5~22.0m

# 令和2年度主要事業の執行予定(都市構造再編集中支援事業) (仮称)清藤公園計画平面図

## 全体計画及び進捗率

令和元年度～令和3年度

整備面積: A=0.3ha

総事業費: 189,600千円

進捗率: 3%(R2.3月末)

39%(R3.3月末見込み)

## 令和2年度の取組状況

予算額(A): 53,000千円

執行予定額(B): 53,000千円

差引額: 0千円

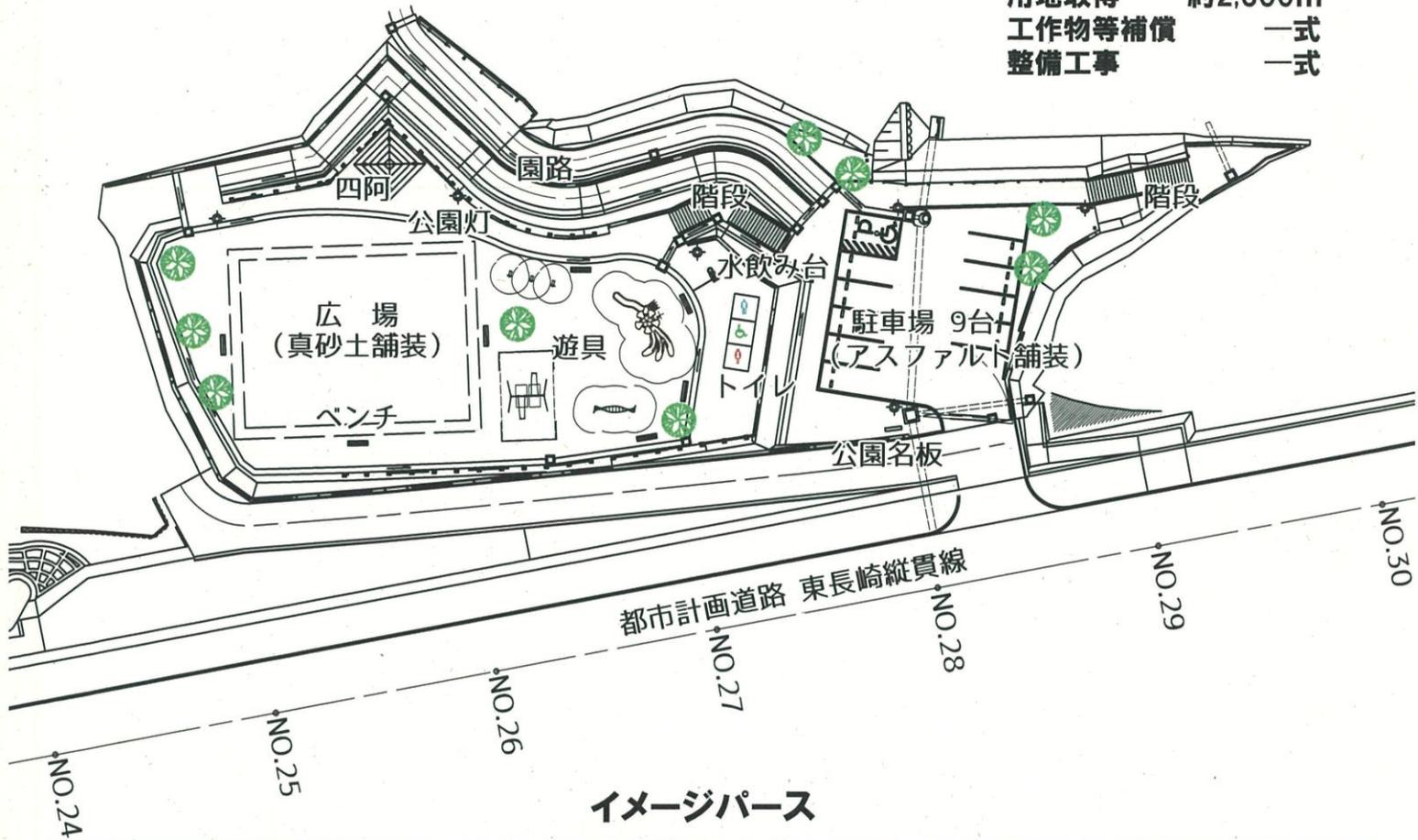
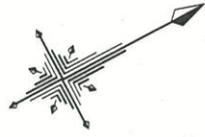
内示率: 100%

執行予定概要:

用地取得 約2,600㎡

工作物等補償 一式

整備工事 一式



イメージパース



# 令和2年度 夜間景観整備事業

## 1 実施設計

### (1) 館内・新地エリア

#### ア 実施設計予定箇所

- ・唐人屋敷誘導門、唐人屋敷大門、福建会館、湊公園中華門



唐人屋敷 誘導門



唐人屋敷 大門

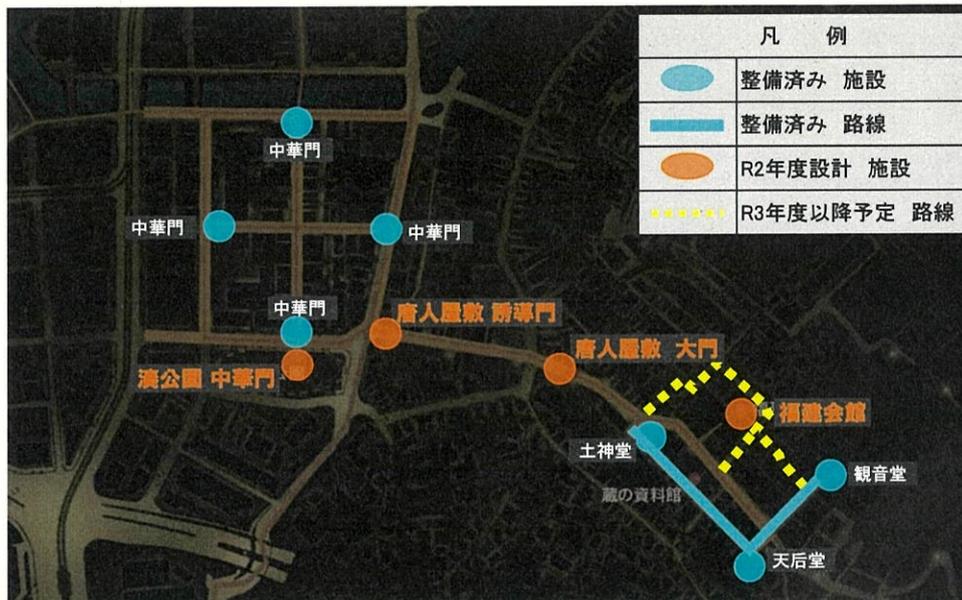


福建会館



湊公園中華門

#### イ 位置図



## 2 整備工事

### (1) 東山手・南山手エリア

- ア 整備予定箇所（街路灯）・・・ 伊勢町大浦町線

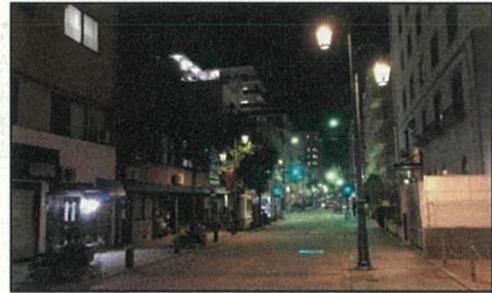
イ 位置図



ウ 整備イメージ



整備前（伊勢町大浦町線）

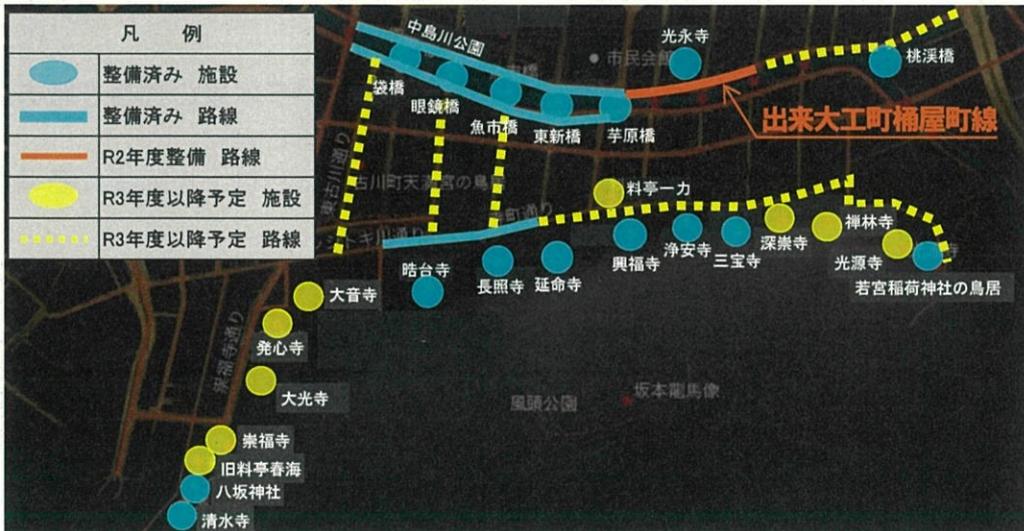


整備イメージ（整備済み箇所）

(2) 中島川・寺町エリア

ア 整備予定箇所（街路灯）・・・ 出来大工町桶屋町線

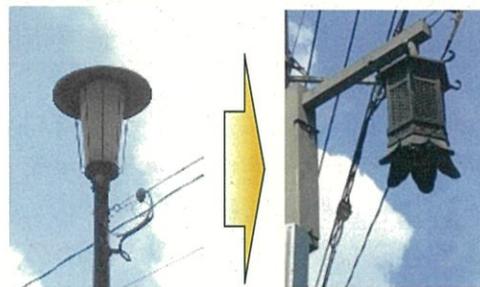
イ 位置図



ウ 整備イメージ



整備前（出来大工町桶屋町線）

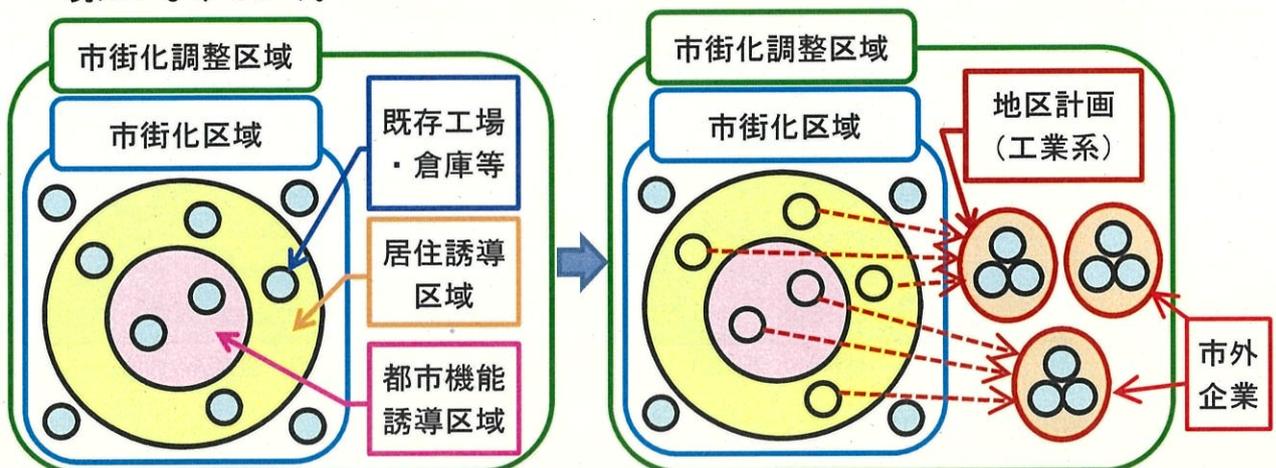


街路灯デザイン

## 2 長崎市市街化調整区域における工業系企業立地用地の開発を目的とした 地区計画制度運用基準（案）について

### (1) 目的（基準案第1条該当）

- ・市街化区域内には工業系の企業等が立地できる用地が不足しており、このことが老朽化等に伴う工場建替えの際の企業の市外転出とこれに伴う人口の減少、及び、市外からの企業立地の妨げにつながっていると考えられる。
- ・そこで、市街化調整区域のうち「広域交通基盤の近傍にある」ことに加え、「環境悪化の恐れがない」等の一定の条件を満足する土地について、工業系の土地利用を許容し、移転跡地等に居住と都市機能を誘導し、「ネットワーク型コンパクトシティ長崎」の実現につなげていく。



※生活密着型の工場（パン工場、クリーニング店）など、全ての移転を強制するものではない。

### (2) 基本的な方針（基準案第3条該当）

- ・市街化調整区域が市街化を抑制すべき区域であるという本来の性格を踏まえ
  - ① 周辺の自然環境や農林漁業との健全な調和を図ること
  - ② 幹線道路等の良好な既存ストックを活用すること 以上を前提に基準を策定

### (3) 期待される効果

#### ① 市内企業の市外転出抑制

- ・都市機能誘導区域および居住誘導区域（以下、誘導区域）内の工場、倉庫が移転を要する場合約75haの用地が必要となるが、移転先の候補地となる市街化区域内で、かつ誘導区域外の工業系用途の未利用地は約29haであり、約46haが不足している。
- ・市街化調整区域を受け皿とすることで企業の市外転出の抑制につながる。

#### ② 市外企業の誘致

- ・近年、企業が自然災害に対する事業継続計画を進める中で、臨海部以外のエリアが競争力を増しているが、長崎市には臨海部以外にまとまった未利用地（0.5ha以上）がない。
- ・今後は、これに加え、新型コロナウイルス終息後のサプライチェーンの国内回帰が考えられ、一定の交通基盤が整った市街化調整区域を受け皿にすることで、これらに対応可能となる。

#### ③ 居住及び都市機能誘導のための床面積の創出

- ・仮に、誘導区域内の工場、倉庫が全て移転した場合の跡地約75haの容積率を200%と想定すれば、約150ha分の都市機能誘導及び居住のための床面積が新たに発生。

#### (4) 運用基準の考え方

##### ① 立地要件等

- ア 原則的に、高速道路、自動車専用道路等、又は主要幹線道路のいずれかに連続し、開発許可基準に適合する開発区域外の道路に接続すること  
(基準案第4条(1)該当)
- イ 原則的に、農林、文化財保護等のため法律で保全すべきとされた区域、土砂災害防止法で特別警戒区域に指定された区域を含まないこと(基準案第5条該当)
- ウ 原則的に、第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域に隣接しないこと  
(基準案第4条(2)該当)

##### ② 地区計画区域の規模(基準案第8条該当)

・0.5ha以上

都市計画法において「都市計画区域のうち、一体として整備し、開発し、又は保全すべき一団の土地の区域として、ふさわしい規模」として規定された面積

##### ③ 許容する土地利用(基準案第9条該当)

- ア 準工業地域の用途を基本とし、工場、倉庫及び、これに附属する事務所、自動車車庫及び危険物を貯蔵、処理する建築物
- イ 製造業に関連する研究施設
- ウ 貨物自動車運送事業の駐車場に併設される乗務員のための休憩・睡眠施設(室構成は最低限必要なものとし、睡眠施設の面積は、九州運輸局長通達「一般貨物自動車運送事業及び特定貨物自動車運送事業の許可事案の処理方針」に規定する広さ以下)
- エ 産業用機械器具及び資材の保管を適正に行うために、最低限必要な管理施設(室構成及び規模は、長崎市開発審査会提案基準の「既存の土地利用を適正に行うため最低限必要な管理施設の設置」に規定する基準以下)

#### (5) スケジュール

| 時期      | 内容                           |
|---------|------------------------------|
| R2.6月   | 長崎市議会(建設水道委員会)所管事項調査 事前説明    |
| R2.6~7月 | 業界団体との意見交換                   |
| R2.8月   | 長崎市都市計画審議会 運用基準案諮問           |
| R2.9月   | 長崎市議会(建設水道委員会)所管事項調査 運用基準案説明 |
| R2.10月  | 基準制定⇒運用開始                    |

誘導区域内の工場・倉庫の敷地面積及び受け皿の状況

【H26 都市計画基礎調査】

|                |                          |  |                       |
|----------------|--------------------------|--|-----------------------|
| 工場・倉庫の<br>建築面積 | 換算敷地面積<br>(45ha÷建蔽率 60%) | 受皿となる未利用地面積<br>市街化区域内かつ誘導区域外の<br>工業系未利用地 | 不足する面積<br>(75ha-29ha) |
| 約 45ha         | 約 75ha                   | 約 29ha                                   | 約 46ha                |

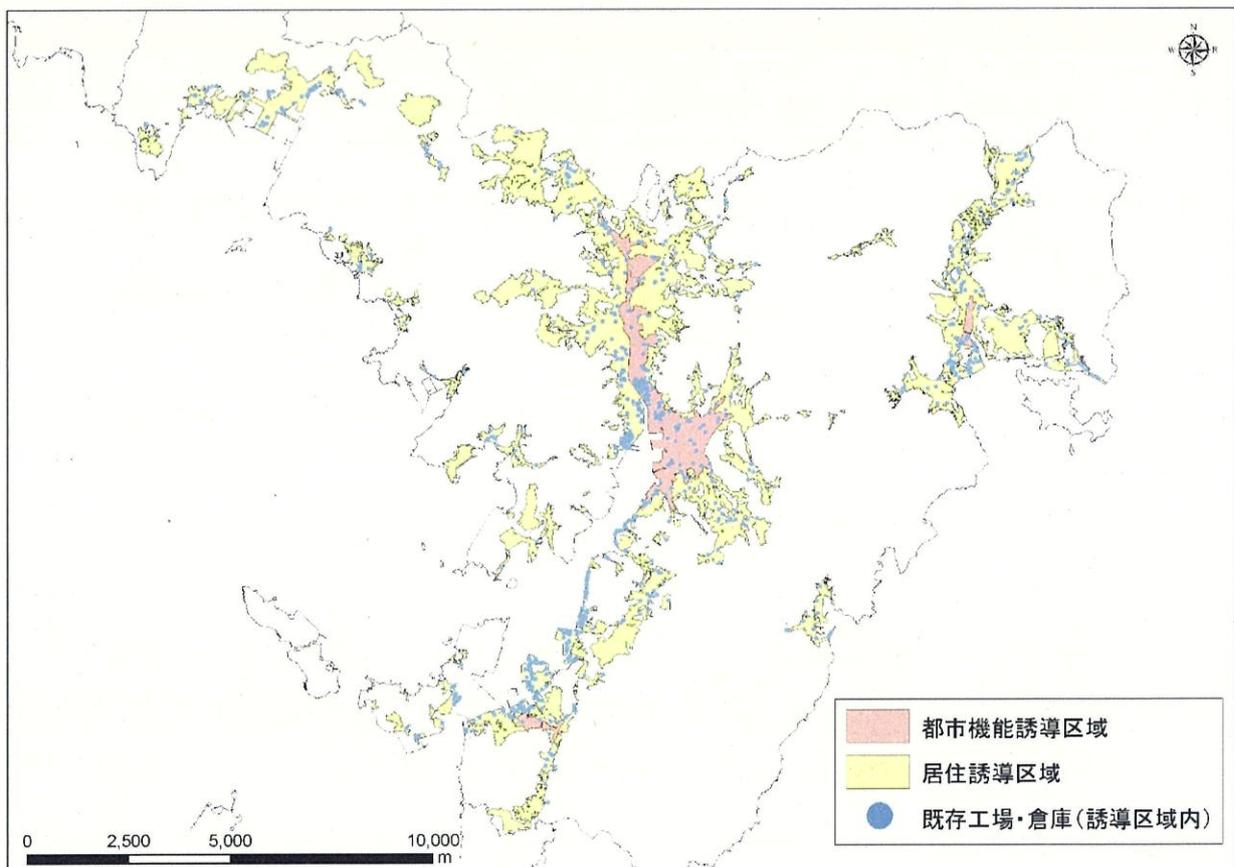
誘導区域内の工場・倉庫の受け皿となる工業系未利用地の状況 【H26 都市計画基礎調査】

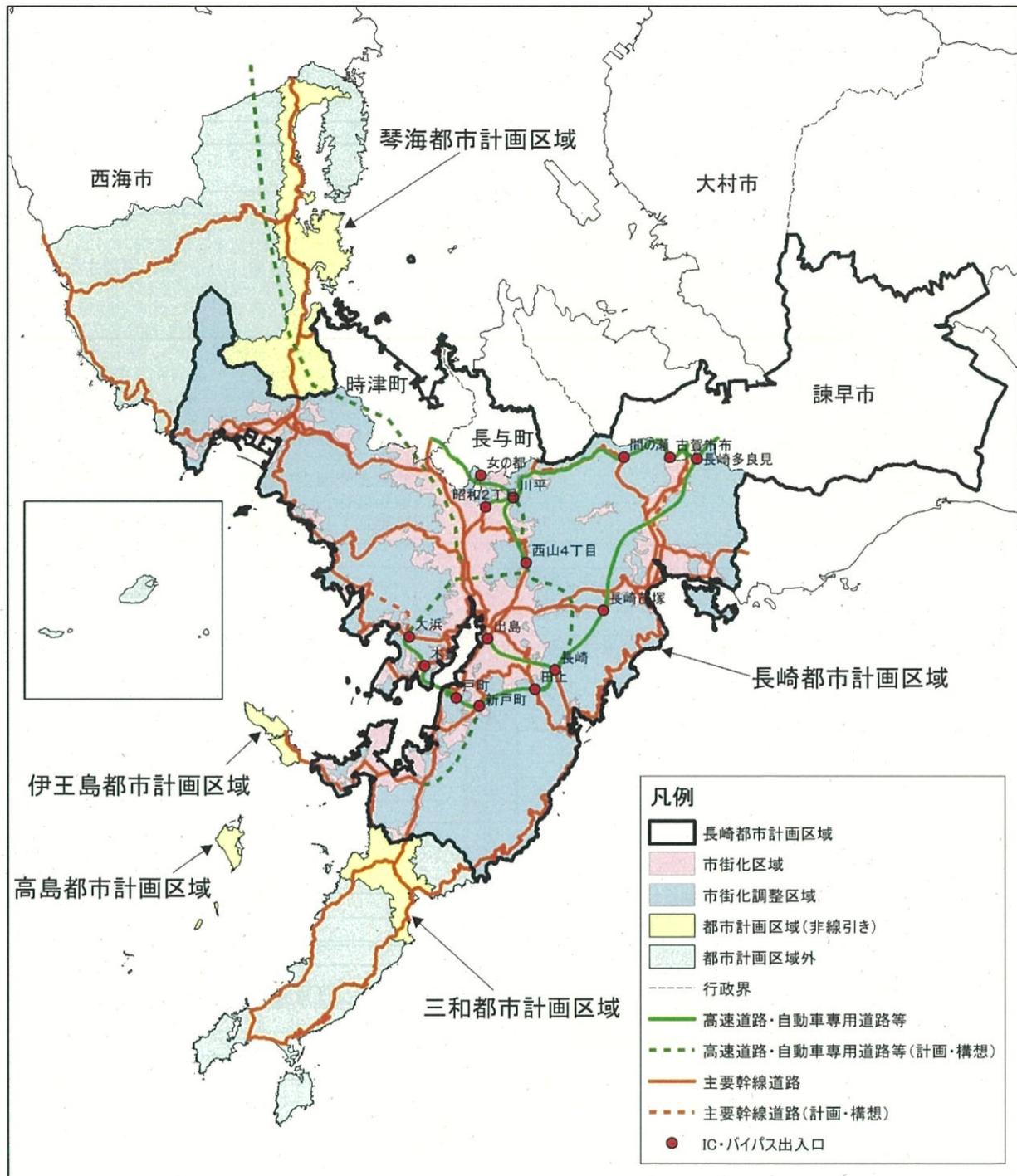
| 位置    | 規模                   |                                |                    |          | 計  |
|-------|----------------------|--------------------------------|--------------------|----------|----|
|       | 5ha 以上 <sup>※1</sup> | 2ha 以上 <sup>※2</sup><br>5ha 未満 | 0.5ha 以上<br>2ha 未満 | 0.5ha 未満 |    |
| 臨海部   | 13                   | 4                              | 7                  | 4        | 28 |
| 臨海部以外 | 0                    | 0                              | 0                  | 1        | 1  |
| 計     | 13                   | 4                              | 7                  | 5        | 29 |

※1 開発許可制度運用指針において、市街化調整区域に地区計画を決定し、開発許可を行うことが望ましいとされる規模

※2 長崎県市町営工業団地整備支援補助対象となる分譲面積規模

誘導区域内の工場・倉庫 【H26 都市計画基礎調査】





| 工業系土地利用の制限   |   |
|--------------|---|
| 市街化区域        | 都市計画法第 8 条（用途地域）の規定により、主に工業系用途地域で土地利用可能 |
| 市街化調整区域      | 都市計画法第 34 条に規定により、原則開発不可であり土地利用が制限されている |
| 都市計画区域（非線引き） | 土地利用制限なし                                |
| 都市計画区域外      | 土地利用制限なし                                |

【参考資料3】

(建築物等の用途の制限)運用基準(案)第9条:用途制限比較表

| 用途制限                                       |  | 準工業地域 | 運用基準案                           | 備考   |
|--|--|-------|---------------------------------|--|
| 住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿                             |  | ○     | ×                               |  |
| 兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの |  | ○     | ×                               |  |
| 店舗等  |  | ○     | ×                               |  |
| 事務所等                                       |  | ○     | △                               | △<br>・工場又は倉庫に附属する事務所<br>・日本標準産業分類「E製造業」に関連する研究施設。ただし、大学・専修学校を除く。<br>・貨物自動車運送事業の用に供する駐車場に併設される乗務員のための休憩・睡眠施設。ただし、最低限必要な室構成。かつ、睡眠施設の場合は九州運輸局長通達「一般貨物自動車運送事業及び特定貨物自動車運送事業の許可事案の処理方針」に規定する広さを有するものに限る。<br>・産業用機械器具及び資材の保管を適正に行うために、最低限必要な管理施設。ただし、長崎市開発審査会提案基準のうち「既存の土地利用を適正に行うため最低限必要な管理施設の設置」に規定する規模で最低限必要な室構成に限る。 |
| ホテル、旅館                                     |  | ○     | ×                               |  |
| 風俗施設・遊戯施設                                  | ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、カラオケボックス等                | ○     | ×                               |  |
|  | 麻雀屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場等                   | ○     | ×                               |  |
|  | 劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等                           | ○     | ×                               |  |
|  | キャバレー、料理店、個室付浴場等                                 | ▲     | ×                               | ▲ 個室付浴場等を除く。   |
|  | 幼稚園、小学校、中学校、高等学校                                 | ○     | ×                               |  |
| 公共施設・学校等・病院                                | 大学、高等専門学校、専修学校等                                  | ○     | ×                               |  |
|  | 図書館等   | ○     | ×                               |  |
|  | 巡査派出所、一定規模以下の郵便局等                                | ○     | ×                               |  |
|  | 神社、寺院、教会等  | ○     | ×                               |  |
|  | 病院   | ○     | ×                               |  |
|  | 公衆浴場、診療所、保育所等                                    | ○     | ×                               |  |
|  | 老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等                                | ○     | ×                               |  |
|  | 老人福祉センター、児童厚生施設等                                 | ○     | ×                               |  |
|  | 自動車教習所   | ○     | ×                               |  |
|  | 単独車庫(附属車庫を除く)                                    | ○     | ×                               |  |
| 工場・倉庫等                                     | 建築物附属自動車車庫                                       | ○     | △                               | △工場又は倉庫に附属する自動車車庫に限る。  |
|  | 倉庫業倉庫  | ○     | ○                               |  |
|  | 自家用倉庫  | ○     | ○                               |  |
|  | 畜舎(15㎡を超えるもの)                                    | ○     | ×                               |  |
|  | 危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少なく、作業場の床面積が50㎡以下の工場等         | ○     | ○                               |  |
|  | 危険性や環境を悪化させるおそれが少なく、作業場の床面積が150㎡以下の工場等           | ○     | ○                               |  |
|  | 危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い又は作業場の床面積が150㎡を超える工場等        | ○     | ○                               |  |
|  | 自動車修理工場  | ○     | ○                               |  |
| 火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量がやや多い施設             | ○  | △     | △工場又は倉庫に附属する危険物の貯蔵・処理に供する施設に限る。 |  |
| 卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等                  | 都市計画区域内においては都市計画決定が必要(法第51条ただし書きによる許可を得た場合は建築可。) |       |                                 |  |

(凡例) ○: 建築可能なもの △ ▲: 備考欄の条件で建築可能なもの ×: 建築不可のもの

【注】 この表は、建築基準法別表第二の概要であり、全ての制限について記載したものではありません。

■建設水道委員会、業界団体意見の運用基準案への反映

●区分凡例： ・建水：建設水道委員会(令和2年6月所管事項調査)

・業界：業界団体(①長崎商工会議所・長崎工業会 ②長崎県産業振興財団  
③長崎県トラック協会 ④長崎県情報産業協会の各事務局と  
令和2年6～7月に意見交換)

| 区分 | 意見  | 運用基準案への反映  |
|----|---|--|
| 建水 | 企業が参入しやすくするため、規模要件を2ha、5haではなく、例えば1haに下げてはどうか                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>「都市計画区域のうち、一体として整備、開発、保全すべき一団の土地の区域として、ふさわしい規模0.5ha」を準用(都市計画法第21条の2(都市計画の決定等の提案)第1項)し、規模要件を「2ha、5ha以上」から「0.5ha以上」に引き下げる。(基準案第8条に反映)</li> </ul>  |
| 業界 | 極力規模要件を小さくしてほしい。  |  |
| 業界 | IOT、ロボット産業の実証フィールドとして試験用ラボ(研究施設)が作れるようにしてほしい。                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>長崎県工業技術センターの様に、実験設備の整った研究施設を民間が共同開発することも想定し、研究施設を追加。</li> <li>ただし、オフィス系や立地適正化計画の誘導施設(大学、専修学校)の研究施設を含まないよう製造業に関連する研究施設に限定。(基準案第9条(3)に反映)</li> </ul>  |
| 業界 | 一般貨物自動車運送業等、青空型の駐車場敷地に運転手の休憩施設を作れるようにしてほしい。                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>上屋を伴わない青空型の駐車場施設に休憩施設が建築できるよう追加。</li> <li>ただし、休憩施設の規模が附属の範囲となるように「一般貨物自動車運送事業及び特定貨物自動車運送事業の許可事案の処理方針(令和元年10月17日九州運輸局長通達)」を準用し、規模の制限を設定。(基準案第9条(4)に反映)</li> </ul>                                  |
| 建水 | オフィスやコールセンターもコロナ禍で郊外であれば公共交通を利用せず自動車通勤できるメリットがあり許容してはどうか。田中町地区も認めている。 | <ul style="list-style-type: none"> <li>田中町地区は隣接する長崎卸団地と一体となって土地利用の増進が見込まれることから事務所を許容しているが、まちなかの賑わい創出や公共交通の維持にもつながるオフィスやコールセンターは、原則許容しない。</li> <li>また、市街化区域内においても、コロナ感染を避けるため、時差出勤や自転車、徒歩といった通勤手段への移行など、新たな生活様式への取り組みが進められている。</li> </ul> |
| 業界 | 郊外型のコールセンターは人手や交通手段の確保から望ましくない。                                       |  |
| 建水 | 業種の幅を広げるべきではないか。  | <ul style="list-style-type: none"> <li>誘導区域内の賑わい創出に係りの低い、機械器具や資材の保管場等の管理施設を、業種を問わず建築できるよう追加する。</li> <li>ただし、管理施設の規模が附属の範囲となるように、長崎市開発審査会提案基準を準用し、規模の制限を設定。(基準案第9条(5)に反映)</li> </ul>  |

長崎市市街化調整区域における工業系企業立地用地の開発を  
目的とした地区計画制度運用基準（案）

（目的）

第1条 この運用基準は、長崎市都市計画マスタープランに示す将来都市構造「ネットワーク型コンパクトシティ長崎」の実現に向けて、市街化区域内に不足する必要な工業系企業立地用地を市街化調整区域のうち広域交通基盤が優れた場所に確保することにより、居住及び都市機能を誘導しやすい環境を整えるとともに、工業系企業立地を促進し定住人口増加に資する雇用環境を創出するため、市街化調整区域における工業系企業立地用地の開発を目的とした地区計画（以下「地区計画」という。）制度運用基準を定め、都市計画運用指針に示されるもののほか、必要な事項を示すことを目的とする。

（定義）

第2条 この運用基準において使用する用語は、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）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 地区計画は、長崎市都市計画マスタープランの土地利用の方針及び都市計画運用指針に基づくとともに、次の各号のいずれも満たすこと。

- (1) 周辺の自然環境や農林漁業との健全な調和を図ること。
- (2) 幹線道路等の良好な既存ストックを活用すること。

（立地要件）

第4条 地区計画区域が、次に掲げる立地要件をいずれも満たすこと。

- (1) 長崎市都市計画マスタープランの道路交通方針図に示す高速道路、自動車専用道路等、又は主要幹線道路のいずれかに連続する2以上の車線を有する幅員9メートル以上の道路（地区計画区域の周辺の道路の状況によりやむを得ないと認められるときは、車両の通行に支障がない道路）に接続すること。
- (2) 第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域に隣接しないこと。ただし、緑地、緩衝地帯を設けるなどにより、隣接する住宅地の居住環境が保全され、かつ、周辺住民等の理解が得られる場合はこの限りでない。

（適用区域の制限）

第5条 地区計画区域には、次に掲げる区域又は地域を含まないものとする。ただし、関係行政機関との協議により、次に掲げる区域又は地域の指定が解除されることが確実であるとき又は地区計画区域及びその周辺の地域の状況等により支障がないと認められるときは、この限りでない。

- (1) 防衛施設(駐屯地、訓練場、演習場その他これらに類する施設)が存する地区
- (2) 港湾法(昭和25年法律第218号)に規定する港湾施設の用に供する土地の区域(港湾施設以外の施設が密集している区域であつてそれらの施設と密接不可分な道路用地を除く。)
- (3) 農業振興地域の整備に関する法律(昭和44年法律第58号)に規定する農用地区域
- (4) 集落地域整備法(昭和62年法律第63号)に規定する集落地域
- (5) 農地法(昭和27年法律第229号)に規定する農用地
- (6) 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
- (7) 保安林整備臨時措置法(昭和29年法律第84号)に規定する保安林整備計画に基づく保安林指定計画地
- (8) 自然環境保全法(昭和47年法律第85号)の指定地域
- (9) 自然公園法(昭和32年法律第161号)の特別地域
- (10) 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特別警戒区域
- (11) 津波災害特別警戒区域
- (12) 建築基準法(昭和25年法律第201号)に規定する災害危険区域
- (13) 地すべり等防止法(昭和33年法律第30号)に規定する地すべり防止区域
- (14) 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)に規定する急傾斜地崩壊危険区域
- (15) 溢水、湛水、津波、高潮、がけ崩れ等による災害の発生のおそれのある区域
- (16) 砂防法(明治30年法律第29号)第2条で指定された土地の区域
- (17) 鳥獣の保護及び狩猟の適正化に関する法律(平成14年法律第88号)に規定する特別保護地区
- (18) 文化財保護法(昭和25年法律第214号)に規定する史跡名勝天然記念物の保存に影響を及ぼす区域
- (19) 長崎県文化財保護条例(昭和36年条例第16号)に規定する県指定史跡名勝天然記念物の保存に影響を及ぼす区域
- (20) 長崎市文化財保護条例(昭和43年条例第6号)に規定する市指定史跡名勝天然記念物の保存に影響を及ぼす区域
- (21) 法(昭和43年法律第100号)に規定する風致地区
- (22) その他市長が必要と認める区域

(地区計画区域と開発区域の関係等)

第6条 地区計画区域は開発区域と同一とする。

(地区整備計画)

第7条 地区計画区域の全部に地区整備計画を定めること。

(地区計画区域の規模要件)

第8条 地区計画区域面積が、0.5ヘクタール以上であること。

(建築物等の用途の制限)

第9条 地区計画区域に立地を許容する建築物等の用途は、自然環境との調和を図るため、次の各号のうち、周辺住民の状況、周辺環境等を踏まえたうえで適切な用途を選定すること。ただし、地区計画区域が工業系用途地域に隣接する場合にあって、隣接する工業系用途地域と一体となって土地利用の増進に寄与すると市長が認める建築物等の用途については、この限りでない。

- (1) 準工業地域内に建築可能な工場及び倉庫
- (2) 前号に附属する事務所、自動車車庫及び危険物の貯蔵又は処理に供する建築物
- (3) 日本標準産業分類(統計法(平成19年法律第53号)第2条第9項に規定する統計基準をいう。以下同じ。)の「E製造業」に関連する研究施設(学校教育法第1条の大学及び第124条の専修学校を除く)
- (4) 貨物自動車運送事業法第2条第1項に基づく貨物自動車運送事業の用に供する駐車場に併設される乗務員のための休憩・睡眠施設。ただし、最低限必要な室構成かつ、乗務員に睡眠を与える必要がある場合には、九州運輸局長通達「一般貨物自動車運送事業及び特定貨物自動車運送事業の許可事案の処理方針」に規定する広さを有するものに限る。
- (5) 産業用機械器具(日本標準産業分類の「K物品賃貸業のうち産業用機械器具賃貸業」に規定される各種産業の用に供する機械器具の種類を準用する)及び資材の保管を適正に行うために、最低限必要な管理施設。ただし、長崎市開発審査会提案基準のうち「既存の土地利用を適正に行うため最低限必要な管理施設の設置」に規定する規模で、最低限必要な室構成に限る。

(都市基盤の整備要件)

第10条 都市基盤の整備について、次に掲げる要件をいずれも満たすこと。

- (1) 法及び長崎市開発許可に関する条例に規定される開発許可の基準に適合していること。
- (2) 長崎市都市計画提案制度手続き要綱(以下「要綱」という。)第4条第2項の規定に基づき、都市基盤の設置及び管理について、公共施設及び公益的施設の管理者と事前に協議調整がなされていること。

(事業の実現性)

第11条 事業の実現性について、次に掲げる要件をいずれも満たすこと。

- (1) 事業の実施に当たり必要な農地転用許可等の許認可について関係行政機関と調整が終了していること。
- (2) 開発計画を土地所有者等及び関係住民等に説明し、理解が得られていること。なお、要綱第4条第1項第1号カの規定に基づき説明経緯調書を提出すること。

附 則

この運用基準は、令和 年 月 日から施行する。

### 3 幸町周辺の都市計画見直しについて

#### (1) 都市計画見直し方針

「長崎市都市計画マスタープラン」に示す将来都市構造「ネットワーク型コンパクトシティ長崎」の実現に向けて、三菱重工長崎造船所幸町工場の機能移転および中部下水処理場の水処理機能停止（令和5年度末予定）を契機に、両施設の敷地について計画的な商業業務地への土地利用転換を図るため、都市計画見直しを行うもの。



図1 将来都市構造図（都市計画マスタープラン）

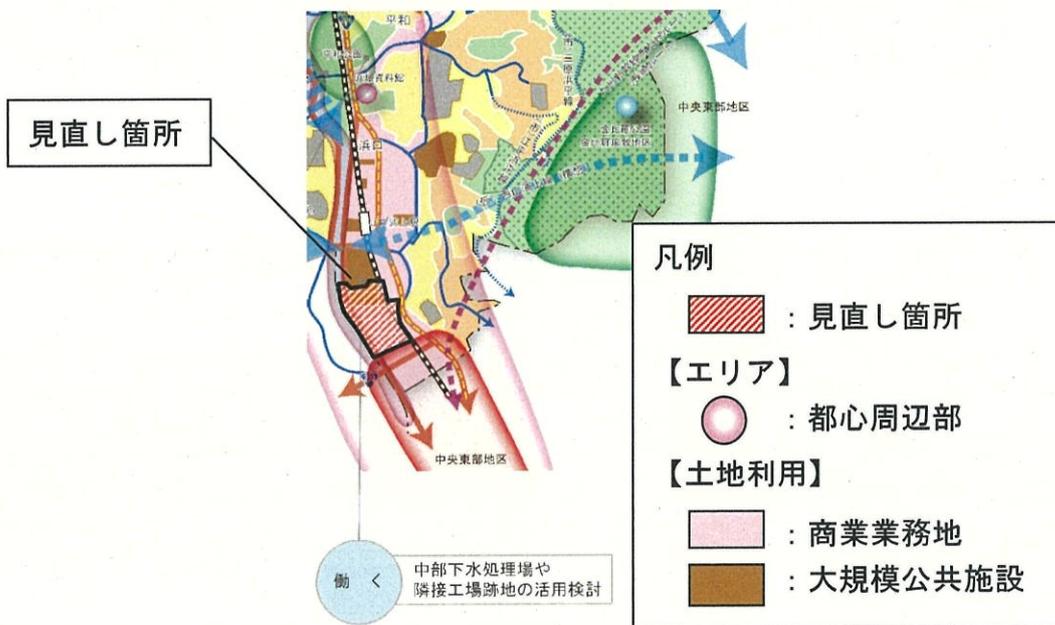


図2 地区別構想図（都市計画マスタープラン）

(2) 都市計画見直し素案

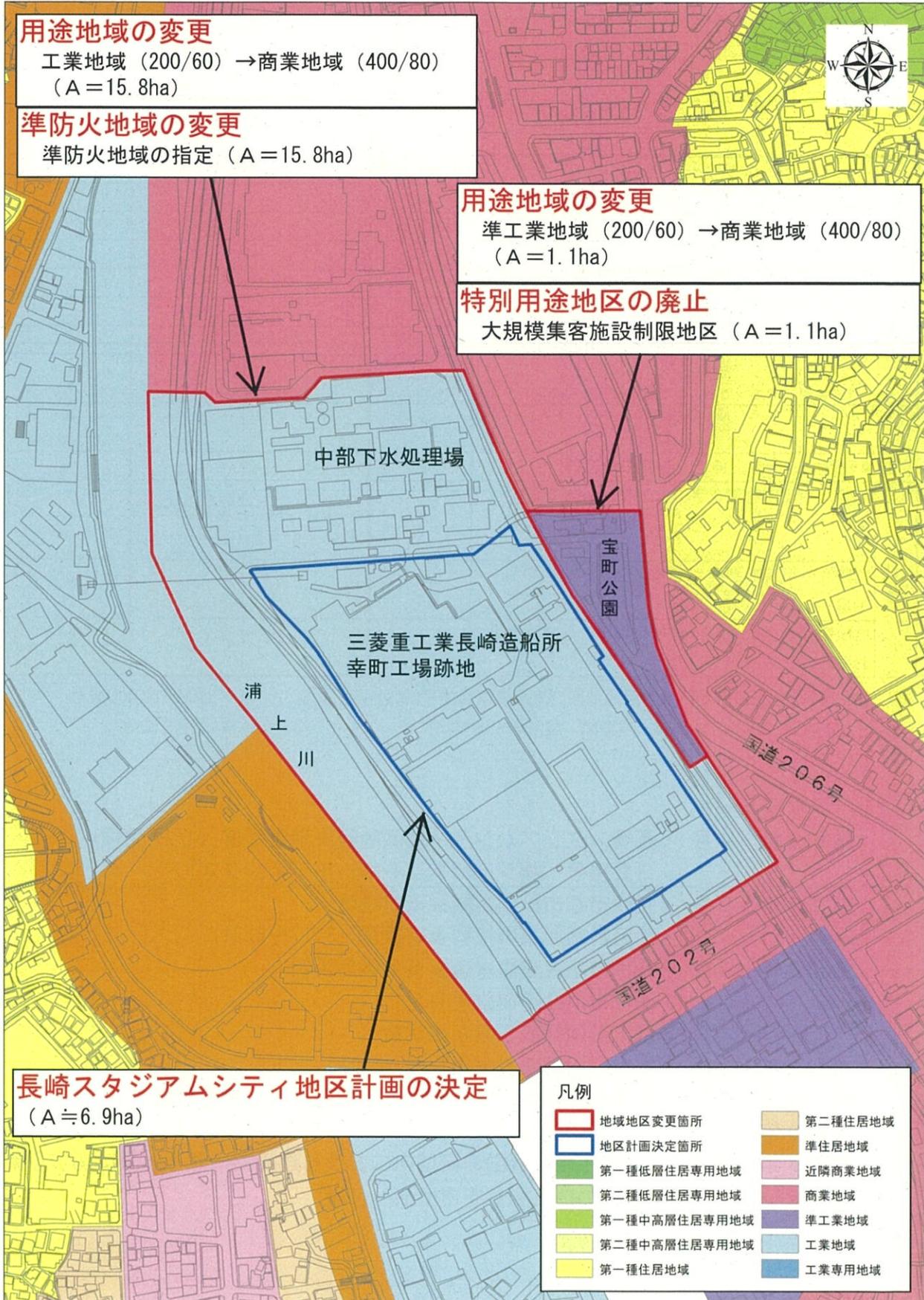


図3 都市計画見直し位置図

表1 主な建築物の用途制限比較表

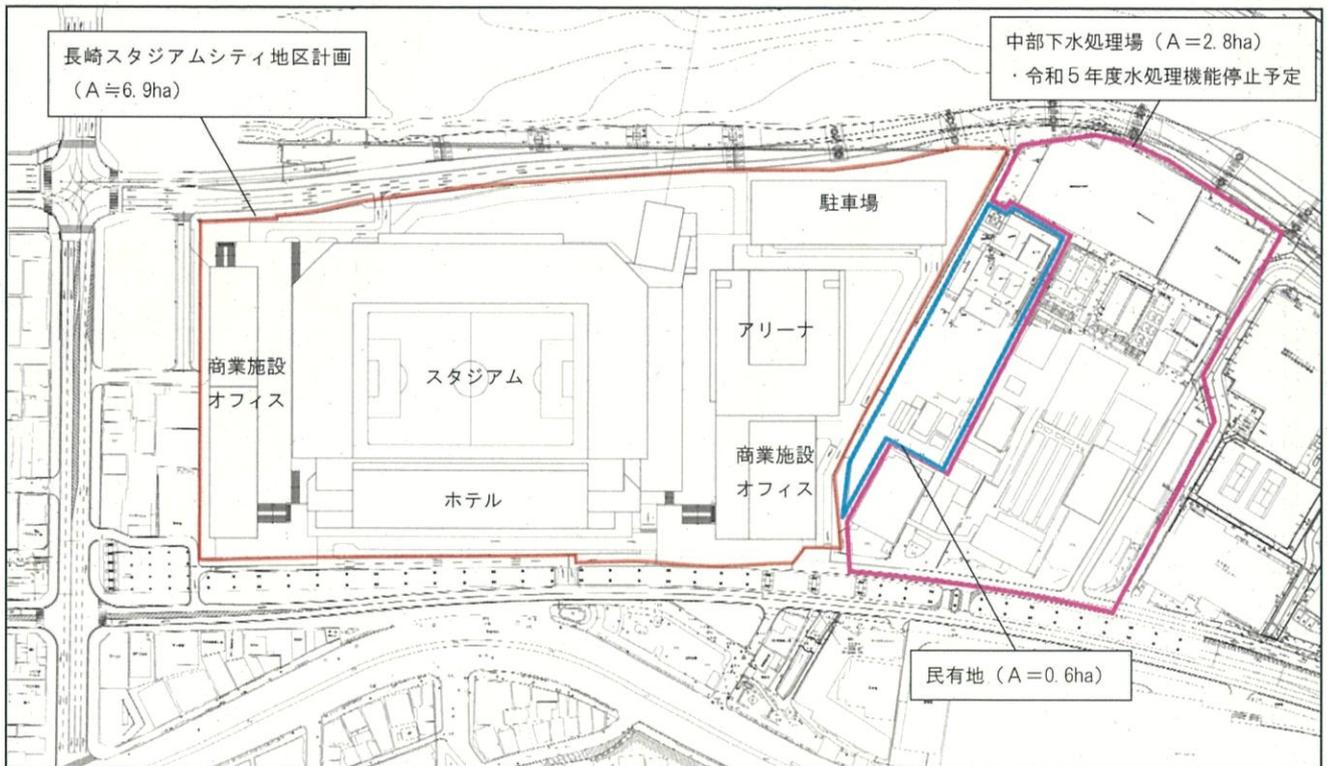
|                               |                                  | 長崎スタジアムシティ<br>～中部下水処理場 |                                       | 宝町公園周辺 |                    |
|-------------------------------|----------------------------------|------------------------|---------------------------------------|--------|--------------------|
|                               |                                  | 工業地域                   | 長崎スタジアム<br>シティ地区計画                    | 商業地域   | 準工業地域 <sup>※</sup> |
| 計<br>画<br>施<br>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                            | ○                      | ○                                     | ○      | ○                  |
| 遊戯施設<br>（麻雀屋、パチンコ屋、勝馬投票券発売所等） |                                  | ○<br>10,000㎡以下         | ×                                     | ○      | ○                  |
| 風俗施設<br>（個室付浴場等）              |                                  | ×                      | ×                                     | ○      | ▲<br>個室付浴場を除く      |
| 自動車教習所、畜舎、神社・寺院・教会等           |                                  | ○                      | ×                                     | ○      | ○                  |
| 工<br>場                        | 危険性や環境を悪化させるおそれが少ない<br>工場        | ○                      | △<br>原動機・作業内容の制限あり<br>〔作業場の床面積150㎡以下〕 | △      | ○                  |
|                               | 危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い<br>工場       | ○                      | ×                                     | ×      | ○                  |
|                               | 危険性が大きい又は著しく環境を悪化させる<br>おそれがある工場 | ○                      | ×                                     | ×      | ×                  |

※ 平成27年3月20日付で、特別用途地区（大規模集客施設制限地区）により、延べ面積が10,000㎡を超える店舗・飲食店・劇場・映画館・展示場・遊技場について、準工業地域での立地を制限

(3) スケジュール

- 令和2年 4月 ・長崎スタジアムシティ地区計画決定要望書（4/27 受理）  
[要望者：(株)ジャパネットホールディングス]
- 令和2年 8月 ・長崎市都市計画審議会事前説明  
・地区計画原案の権利者等縦覧（8/17～8/31）
- 令和2年 9月 ・長崎市議会建設水道委員会事前説明  
・関係自治会事前説明会  
・都市計画見直し素案説明会
- 令和2年 11月 ・都市計画見直し案縦覧
- 令和3年 2月 ・長崎市都市計画審議会へ都市計画見直し案を付議
- 令和3年 3月 ・都市計画決定変更・告示
- 令和3年 6月 ・「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」の改正議案を市議会へ付議

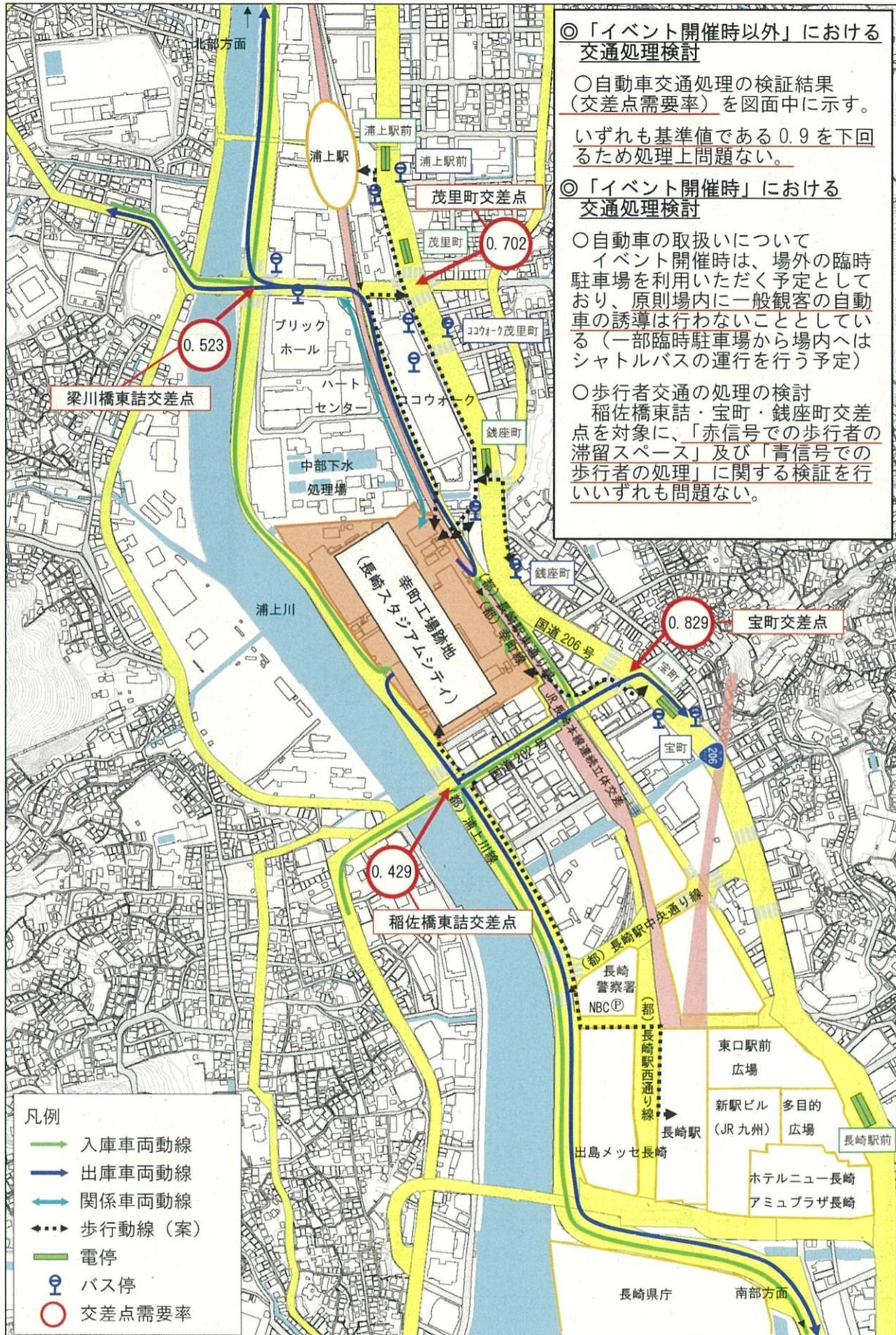
(参考資料1) 長崎スタジアムシティプロジェクト土地利用計画  
中部下水処理場 水処理機能停止計画



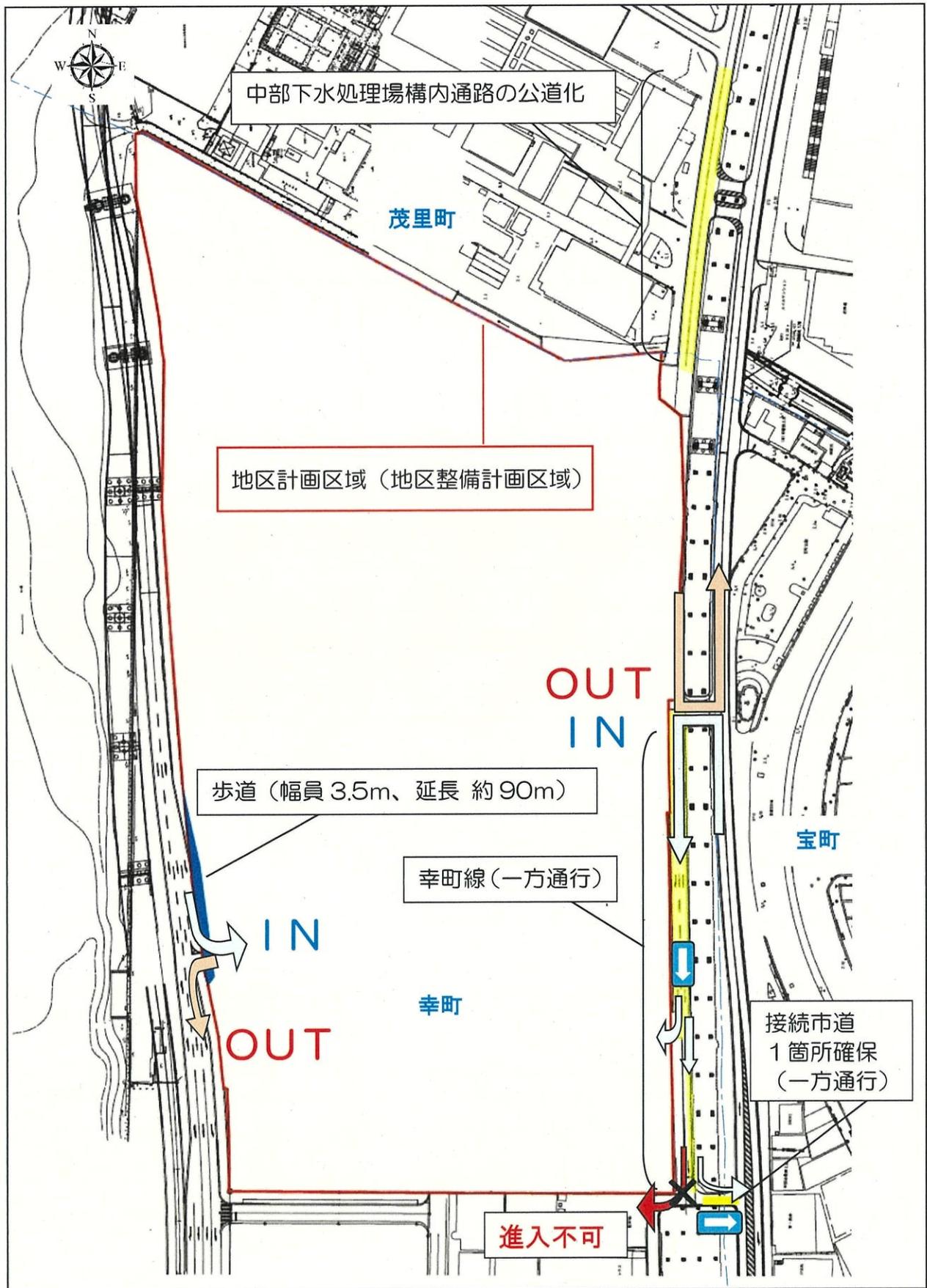
(参考資料2) 幸町周辺の道路計画



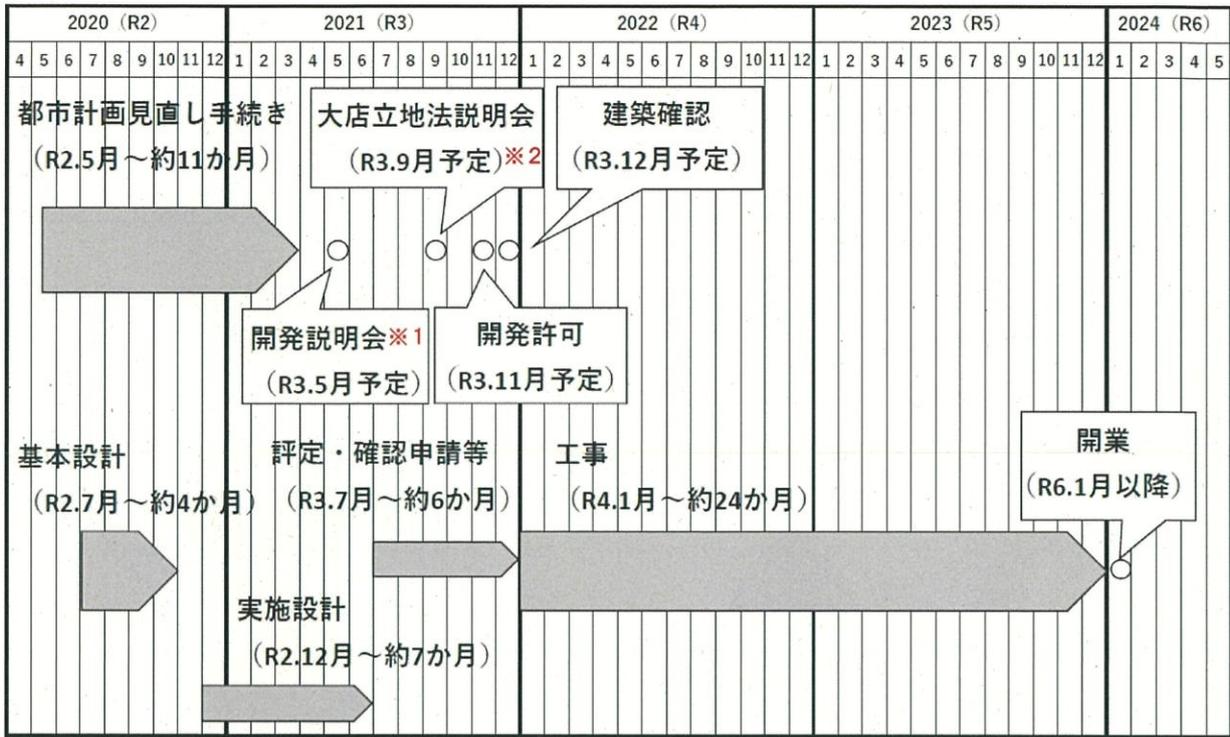
(参考資料3) 長崎駅～幸町周辺の交通計画



(参考資料4) 幸町周辺の交通計画



(参考資料5) 長崎スタジアムシティプロジェクト スケジュール



※1 開発説明会(2021年5月予定)

○説明項目

- ・開発区域の位置
- ・土地利用計画・交通計画
- ・公共施設及び公的施設の配置や構造
- ・予定建築物の用途及び構造
- ・造成の内容
- ・工事の施工内容や予定工事期間
- ・工事中の安全対策

※2 大店立地法説明会(2021年9月予定)

○説明項目

- ・対象施設:商業施設  
(対象外:スタジアム、アリーナ、ホテル、オフィス)
- ・物販店舗面積 ・駐車場の収容台数及び利用時間
- ・駐輪場台数、位置 ・荷捌き台数、位置
- ・営業時間 ・室外機置場、室外機容量
- ・ゴミ庫面積、ゴミ庫位置 ・車両出入り口
- ・荷捌き車両出入りの時間帯(計画中) 等

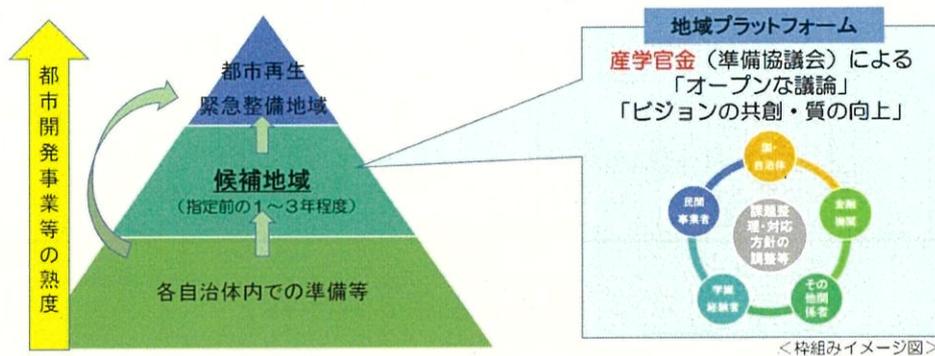
## 4 都市再生緊急整備地域の指定について

### (1) 都市再生緊急整備地域

#### ア 都市再生緊急整備地域の概要

- ・「都市再生緊急整備地域」とは、都市再生特別措置法に基づき、都市の再生の拠点として、都市開発事業等を通じて緊急かつ重点的に市街地の整備を推進すべき地域として政令で定める地域
  - ・同整備地域内での民間による都市開発事業<sup>※</sup>は、金融支援や税の軽減等の支援を受けることができる
- ※要件や基準を満たし、国の認可を受けた事業

#### イ 都市再生緊急整備地域の指定に向けた流れ



#### 候補地域の指定による効果

「オープンな議論」や「指定までのスケジュール等の共有」により、諸課題の整理、早期の民間提案やビジョンの共創、投資の呼び込み、気運の醸成等が期待される。

### (2) 長崎市における都市再生緊急整備地域の指定に向けた取組み

#### ア 都市再生緊急整備地域指定の必要性

##### 長崎の都市再生

方向性：国際観光文化都市・長崎の再生  
 目標：交流人口の拡大による地域活力の再生



様々な事業を実施  
 ⇒ 交流人口の拡大

【新たな課題】 予想を上回る人口減少 -----> 地域活力の再生が弱まる  
 ⇒ 2018, 2019年 転出超過全国市町村1位

#### ★転出した・転入したくない原因

- ・働く場が少ない
- ・楽しめる場が少ない
- ・給料が安い ...

- ・長崎市には無い「若者の楽しみの場」の創出
- ・より快適に生活できる場の提供

人口転出に歯止め  
 人口流入の促進

#### 民間活力の導入

- ・民間の再開発事業等を行う気運の醸成
- ・事業しやすい環境づくり

都市再生緊急整備地域の指定 ⇒ 「転出超過日本一から選ばれるまちへ」

## イ 指定に向けた経過

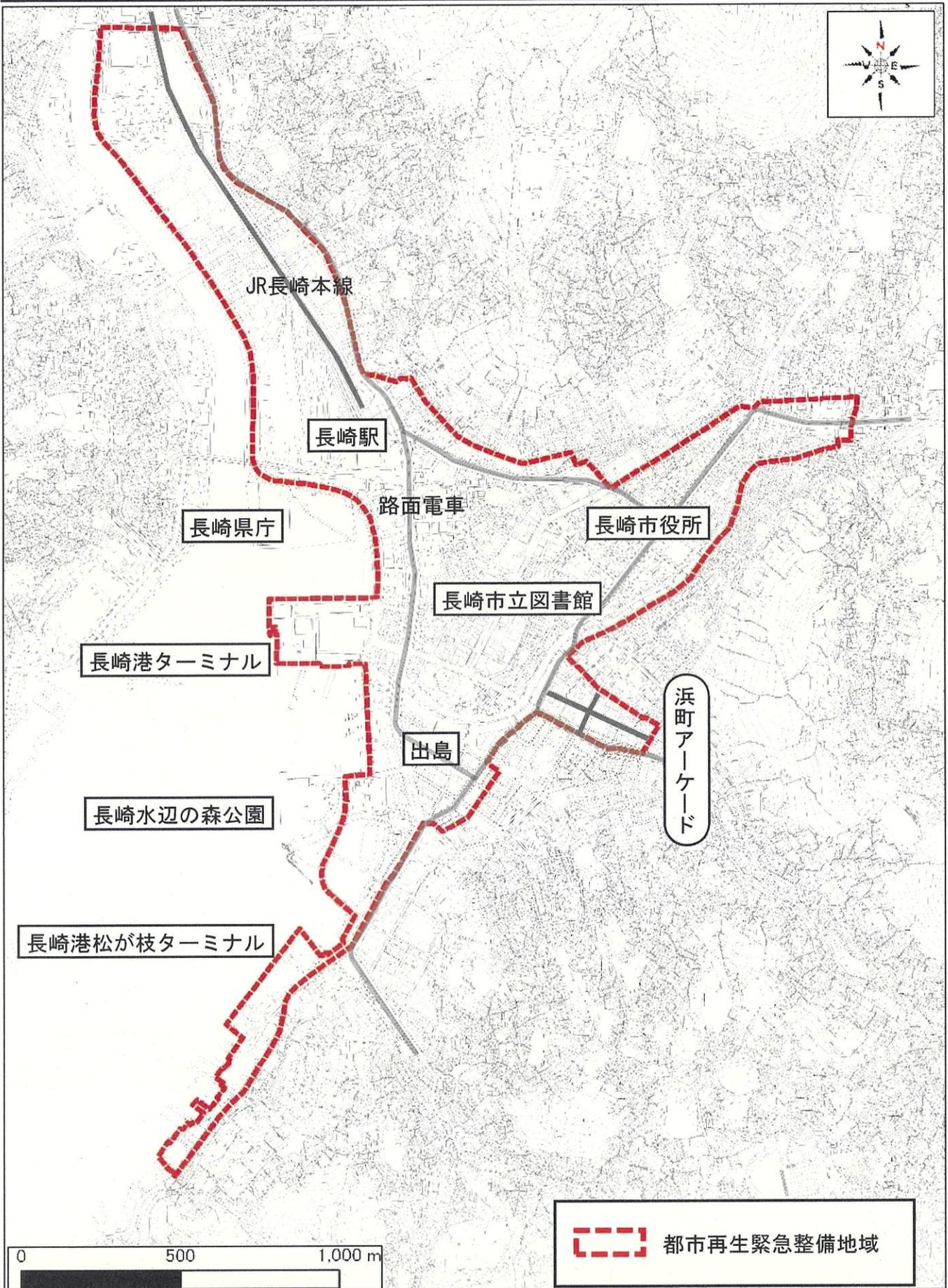
- 平成31年3月  
内閣府が「長崎都心地域」を候補地域として公表（内閣府）
- 令和元年8月  
第1回準備協議会の開催（長崎市）
- 令和元年10月  
第2回準備協議会の開催（長崎市）
- 令和2年2月  
第3回準備協議会の開催（長崎市）
- 令和2年4月  
内閣府へ地域指定の申出（長崎市）
- 令和2年4月～8月  
関係機関との調整（内閣府）
- 令和2年9月（予定）  
都市再生緊急整備地域「長崎中央地域」を政令指定（内閣府）  
※内閣府との調整により「長崎都心地域」から「長崎中央地域」に名称変更

### 《都市再生緊急整備地域「長崎中央地域」》

- ①都市再生緊急整備地域として政令指定すべき区域（案）【資料1】
- ②都市再生の目標・方針となる地域整備方針（案）【資料2】

# 長崎中央地域〈約180ha〉区域図（案）

資料1



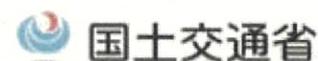
## 地域整備方針（案）

（長崎市）

| 地域名称   | 整備の目標  | 都市開発事業を通じて増進すべき都市機能に関する事項  | 公共施設その他の公益的施設の整備及び管理に関する基本的事項  | 緊急かつ重点的な市街地の整備の推進に関し必要な事項   |
|--------|--|--|--|---|
| 長崎中央地域 | <p>〔都市再生緊急整備地域〕</p> <p>長崎は、アジアに近く、古くは外国との交流の拠点として機能する等、豊かな歴史・文化を有し、人的資源の集積で発展し、長崎港を中心とした少ない平坦地に商業、業務機能が集積している。</p> <p>近年、自然減や社会減の拡大により、人口減少が顕著化し、危機感が大きくなっている。</p> <p>一方、陸の玄関口である「長崎駅周辺」では、九州新幹線西九州ルート（長崎ルート）の整備による広域な都市間交流の活性化、海の玄関口である「松が枝周辺」では、クルーズ客船の受け入れ体制の強化などによる国際ゲートウェイ機能の再構築等、100年に1度の開発が進められている。</p> <p>これらの玄関口の整備と併せて、歴史と賑わいの「まちなかエリア」、交流と賑わいの「中央エリア」の魅力を高め、相互に連携し、来訪者を広く回遊させ、賑わい再生を図る取り組みや、IT、航空機、海洋エネルギー関連等といったポテンシャルの高い新たな産業の導入等、雇用創出を図る取り組みを今後も強力に推し進める。</p> <p>その中で、産学官金で連携を図りながらまちの新たな拠点や、新しいライフスタイル、ビジネススタイルの構築、中心商店街の再生や多様で魅力ある都市機能を形成することで、雇用環境や楽しむ場の充実、暮らしやすい環境の実現などにより、人々から選ばれるまちを目指し、人口流出の抑制や人口流入の促進を図り、長崎都心地域が都市再生の牽引役となり、さらなる民間投資を呼び込むことで、長崎市のみならず、周辺自治体にも経済効果を波及させ、地方における都市の再生モデルとしたい。</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>○国内外からの来訪者や地域住民の多様な活動を支える交流機能の充実</li> <li>○新幹線の整備やクルーズ船の来航に伴い増加する来訪者の受け入れ機能の強化</li> <li>○目的地までの移動を円滑にする二次交通機能や交通結節機能の強化</li> <li>○若い世代を始めとした、多様な市民、来訪者が楽しめる娯楽の提供</li> <li>○買い物が楽しめる魅力的な商業機能の充実</li> <li>○若年層や子育て層が安定した生活が得られる等、魅力的な雇用の創出</li> <li>○子育て世代も安心・安全・快適に生活できる居住機能の確保</li> <li>○防災機能を高める事業の推進</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>○都市の魅力を再生・強化し交流推進を図るMICE施設の整備</li> <li>○玄関口としてのおもてなし空間を創出する駅前広場や松が枝国際観光船埠頭における観光交流機能の整備</li> <li>○新幹線やクルーズ客船による来訪者を都心部の商業地や主要な観光施設へ円滑に移動させる交通機能の整備</li> <li>○魅力にあふれ、地域への愛着を創出するスポーツ施設、アリーナ施設、アミューズメント施設等の整備</li> <li>○新たな賑わいの創出に向け、広場や質の高い文化施設等の整備</li> <li>○商業の活性化に向け、地域の新たな賑わいの核となる施設の整備</li> <li>○公共施設整備や都市開発事業で生み出された空地等を活かした憩い空間の確保</li> <li>○子育てに対する支援施設や子育て世代が働きやすい環境の整備</li> <li>○暮らしやすい環境を創出する道路や公園等の整備</li> <li>○安全・安心・快適にまち歩きを楽しめる歩行空間の形成</li> <li>○安全・安心な生活に向けた都市防災施設の整備</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>○多様な関係者が連携し、都市の魅力や来訪者の受け入れ態勢の強化による観光産業の活性化</li> <li>○インフォメーション機能の充実を図り、国内外の来訪者への情報発信</li> <li>○MaaSの活用、交通結節機能の整備等、鉄道や路面電車、バス等の公共交通の連携強化による利便性の向上、移動円滑化の促進</li> <li>○スタジアム等を活かし、スポーツの産業化の増進</li> <li>○歴史的な文化や伝統を生かしたまちづくりによる都市の魅力の強化</li> <li>○未来技術の活用による都市の魅力の強化</li> <li>○空地の活用や容積率の割増等により、施設更新時期を迎える建物の建替を誘導し、魅力的な商業の拠点施設や居住施設、憩いの空間等の創出</li> <li>○用途地域の見直し等による土地利用の転換の促進</li> <li>○交流の産業化による雇用の創出</li> <li>○長崎の強みを活かして、国内外から魅力的な企業の立地誘導を促進し、地域経済の振興、新規雇用の創出の促進</li> <li>○安全・安心で快適な暮らしの継続に向けた、都市機能集約化の促進</li> <li>○まちなかエリア及び中央エリアへの回遊性の向上</li> <li>○歴史的な趣と近代的な都市空間の形成と夜間景観の向上、また、民間による景観形成の取り組みの促進</li> <li>○防災意識の向上による都市防災性の向上</li> </ul> |

# 都市再生緊急整備地域の主な支援措置

資料3



## 法制上の支援措置

### ■都市再生特別地区

都市再生に貢献し土地の高度利用を図るため、都市再生緊急整備地域内において、既存の用途地域等に基づく規制にとらわれず自由度の高い計画を定めることにより、容積率制限の緩和等が可能。



日本橋二丁目地区(東京都中央区)  
容積率:800%、700% → 1990% 等



大阪駅北地区(大阪市)  
容積率:800% → 1600% 等

### ■道路の上空利用のための規制緩和

都市再生緊急整備地域内における都市再生特別地区の都市計画に位置づけることで、道路の付け替え、廃道をせず、道路上空に建築物を建てる事が可能。



### ■その他の法制上の支援措置

- ・都市再生事業を行おうとする者からの都市計画の提案制度
- ・都市再生事業を施行するために必要な市街地開発事業の認可等について、認可期間を設定(3ヶ月以内等)
- ・都市再生安全確保計画に記載された備蓄倉庫等に係る容積率の特例
- ・下水の未利用エネルギーを民間利用するための規制緩和<特定地域のみ>

## 財政支援

### ■国際競争拠点都市整備事業<特定地域のみ>

特定都市再生緊急整備地域において、国、地方公共団体、民間事業者から構成される協議会が策定する整備計画に位置付けられる都市拠点インフラの整備について、重点的かつ集中的に支援。

### ■国際的ビジネス環境等改善・シティセールス支援事業

特定都市再生緊急整備地域等において官民により構成された都市再生緊急整備協議会等が行う国際的ビジネス環境等改善に資する取組及びシティセールスに係る取組を支援

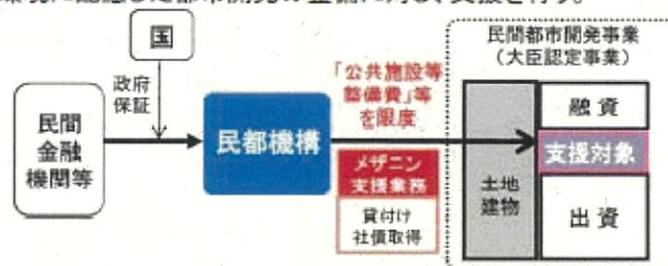
### ■都市安全確保促進事業

都市再生緊急整備地域における都市再生安全確保計画に基づくソフト、ハード対策等への支援

## 金融支援

### ■民間都市開発推進機構によるメザニン支援

都市再生緊急整備地域内において、民間事業者が行う、公共施設等の整備を伴い、環境に配慮した都市開発の整備に対し、支援を行う。



## 税制支援

- 所得税・法人税 : 5年間2.5(5)割増償却
- 登録免許税 : 建物の保存登記について本則4/1,000を3.5/1,000(2/1,000)に軽減
- 不動産取得税 : 課税標準から都道府県の条例で定める割合を控除  
※参酌基準を1/5(1/2)とし、1/10(2/5)以上3/10(3/5)以下の範囲内
- 固定資産税・都市計画税 : 5年間 課税標準から市町村の条例で定める割合を控除  
※参酌基準を2/5(1/2)とし、3/10(2/5)以上1/2(3/5)以下の範囲内  
※括弧内は特定都市再生緊急整備地域内の場合の特例