

**会議名**

令和7年度第2回 長崎市建築審査会

**日時**

令和7年11月4日（火） 9:30～10:30

**場所**

長崎市役所17階中会議室

**議題**

【付議案件1】

南山手地区における特別用途地区（南山手歴史的風致地区）の指定について

**質疑応答**

委員A	この地区にある2件の宿泊施設は48条ただし書き許可（以下、「許可」）を行ったと思うが、ホテルインディゴは今回の緩和制限を満たしたものか。また、緩和制限を超える建築計画は当該審査会へ付議されるのか。
事務局	ホテルインディゴは約4500m <sup>2</sup> であり、1500m <sup>2</sup> を超えていたため、同規模の計画であれば緩和の範囲外となるため許可が必要となる。 今回の緩和内に収まる計画であれば許可は不要。一定規模を超えると審査会に諮る必要がある。
委員B	用途地域の緩和に対し異論はないが、既存建築物は耐震耐火基準を満たしているか。また、どこまで建物内部の変更が可能か。
事務局	耐震、防火や建物内部の変更については、通常の建築確認の中で審査を行う。 通常であれば許可手続き後に確認申請となるため、今回の緩和において、一定規模未満は許可手続きがなくなることで洋館の活用がしやすくなると考えている。
委員A	エリアはどのように決定しているのか。 地区の南側は、本来第一種低層住居専用地域であり住環境を好んで住まわれている方が多いと考えられる。なぜ住宅地を含めているのか。

事務局	地区の南側は、観光客が少ないエリアで、官民協働で策定した計画において、生活利便施設整備と洋館活用をしていく上で、賑わいの創出が必要と住民から意見があつてある。住民から反対意見はあっておらず、周辺住民も理解している。
事務局	地区内では空き家が今後増えてくると思う。空き家活用促進の観点からも南側の住宅エリアも含んでいる。
委員 C	地元説明会に出席した近隣住民 13 名の年齢層はどのようにになっているか。
事務局	高齢の方が多数であったが、地区内の若い方からもご意見いただいた。また、歴史まちづくり協議会においても説明しており、そちらについては民間事業者、自治会関係者、学校関係者等が出席をされている。
委員 C	雰囲気の良さを保ちながら皆さんの意見を集約して進めてもらいたい。
委員 D	緩和に異論はないが、高齢者が多い地区と思う。緩和によって人の流入が増えた際、住民の移動に支障がある等安全面での意見は無かったか。
事務局	当初、店舗 1500 m <sup>2</sup> 以下にて地元へ説明した際、交通渋滞等支障があるのではとの意見があり、これを踏まえて再検討を行い店舗 500 m <sup>2</sup> 以下の緩和へと見直している。
委員 D	来訪者が増えると思われるため、地域の方とコミュニティを作れるような活性化したまちになればと思う。
事務局	ホテルインディゴの許可手続きにおいて、公聴会を実施した際に交通量増加に対して懸念される意見はあったが、営業後において特段交通量は増加していない現状があるため、支障ないものと考えている。また、地区内においても大きな敷地も少なく、現状から大きく変わることは想定されない。
委員 A	店舗を 500 m <sup>2</sup> 以下に制限することについて、住民からの理解は得られているのか。
事務局	地元の連合自治会長へ事前に打診し、了承いただいたおり、11月末に再度地元説明会を行う予定としている。
委員 A	民間事業者へのヒアリングは行っているのか。市場としては厳しいと思うが、この条件で参入してくるのか。

事務局	市所有の洋館活用については、サウンディング調査を行っており、飲食、物販、宿泊施設に活用したいと意見をいただいている。 民間所有の洋館については、所有者の高齢化が進んでおり、何らか活用したいという要望をいただいている。 緩和範囲内までであれば許可の手間がなくなるため民間進出が期待できると考えている。
事務局	本日欠席の委員からは、緩和規模を狭めてしまうと制度の活用が叶わない物件が多く出ることから、より幅を持たせた面積設定をしたほうがよいのではないかとのご意見をいただいている。
事務局	特別用途地区の緩和規模を超えるものについては、許可にて対応するものと考えている。
委員 A	500 m <sup>2</sup> 以下の制限を超える建物が多いため、より緩和した方が良いのではないか。使えない土地が多いと思うが。
事務局	500 m <sup>2</sup> を超えるものについては、当審査会へ諮ることで歯止めとなるものと考えており、今回の制限が適正範囲と考えている。 今後申請数が多数となり、1500 m <sup>2</sup> 以下とすべき旨の要望等が出た際には、特別用途地区の見直しを検討する。
事務局	大浦天主堂やグラバー園については、民間活用されることはないと想している。
委員 C	活用できる洋館が含まれる 500 m <sup>2</sup> で制限するということか。
事務局	そのような認識で問題ない。
委員 D	店舗の照明や営業時間等の制限は基準ないのか。
事務局	光害については、感じ方に個人差があるため法規制はない。 市環境保全条例において、苦情があったときには実情を調査して適正な処理を行うこととされており、こちらで対応することとなる。

————以上————