

長崎都市計画（長崎国際文化都市建設計画）特別用途地区の変更（長崎市決定）

都市計画 特別用途地区の変更を次のように変更する。

種 類	面 積	備 考
流通拠点地区	約 26ha	具体的な土地利用の増進、環境の保護等については関連する長崎卸団地地区計画に定める。
大規模集客施設制限地区	約 224ha	（規制の内容） 大規模集客施設制限地区における建築物の制限は、建築基準法第49条第1項の規定に基づく建築条例により行う。
南山手歴史的風致地区	約 8.7ha	（緩和の内容） 南山手歴史的風致地区における建築物の制限緩和は、建築基準法第49条第2項の規定に基づく建築条例により行う。
合計	約 258.7ha	

「位置及び区域は計画図表示のとおり」

理 由 都市計画決定（変更）の理由を記載

南山手地区は、居住と賑わい及び歴史的風致が共存する地域として、良好な住環境を保全しつつ、一定規模の宿泊施設や店舗等の立地を可能とすることで地域の活性化や既存建物の積極的な活用を進めるため、地域の魅力向上及び歴史的風致の維持向上を図る特別用途地区（南山手歴史的風致地区）を変更するものである。

新旧対照表

<新>

種 類	面 積	備 考
流通拠点地区	約 26ha	具体的な土地利用の増進、環境の保護等については関連する長崎卸団地地区計画に定める。
大規模集客施設制限地区	約 224ha	(規制の内容) 大規模集客施設制限地区における建築物の制限は、建築基準法第49条第1項の規定に基づく建築条例により行う。
南山手歴史的風致地区	約8.7ha	(緩和の内容) 南山手歴史的風致地区における建築物の制限緩和は、建築基準法第49条第2項の規定に基づく建築条例により行う。
合計	約 258.7ha	

<旧>

種 類	面 積	備 考
流通拠点地区	約 26ha	具体的な土地利用の増進、環境の保護等については関連する長崎卸団地地区計画に定める。
大規模集客施設制限地区	約 224ha	(規制の内容) 大規模集客施設制限地区における建築物の制限は、建築基準法第49条第1項の規定に基づく建築条例により行う。
合計	約 250ha	

理 由 書

1. 件名

長崎都市計画（長崎国際文化都市建設計画）
特別用途地区の変更

2. 当該都市計画の概要（都市の将来像における位置付け、経緯等）

特別用途地区は、地区の特性にふさわしい土地利用の増進や環境の保護等の特別の目的の実現を図るための地区で、用途地域による建築物の用途制限に加え、特定の用途を制限・緩和する都市計画・建築規制の制度である。

南山手地区周辺は、「長崎市都市計画マスタープラン」において中央南部地区に位置し、洋館群を活用して居留地の歴史的環境の保全・育成を図ることとしている。また、「長崎市歴史的風致維持向上計画」では、「長崎居留地の海外交流にみる歴史的風致」を守り育てていく重点区域に位置付けられ、地域の活性化及び洋館の積極的な活用が求められている。

また、旧グラバー住宅等の歴史的建造物が数多く存在する長崎市有数の観光地であると共に、周辺には住宅地が形成されていることから、居住と賑わい及び歴史的風致が共存する地域づくりを目指している。

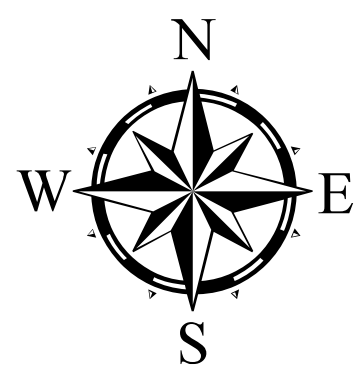
3. 決定及び変更理由（必要性、妥当性）

南山手地区は、居住と賑わい及び歴史的風致が共存する地域として、良好な住環境を保全しつつ、一定規模の宿泊施設や店舗等の立地を可能とすることで地域の活性化や既存建物の積極的な活用を進めるため、地域の魅力向上及び歴史的風致の維持向上を図る特別用途地区（南山手歴史的風致地区）を変更するものである。

都市計画の策定の経緯の概要

長崎都市計画（長崎国際文化都市建設計画）特別用途地区の変更

事 項	時 期	備 考
説 明 会	令和 7 年 1 1 月 2 8 日	開催場所：南公民館 出席者 14 人
事 前 協 議	令和 7 年 1 2 月 2 5 日	
計 画 案 の 縦 覧	令和 8 年 1 月 8 日から 令和 8 年 1 月 2 2 日まで	
長崎市都市計画審議会	令和 年 月 日	
知 事 協 議	令和 年 月 日	
決 定 告 示	令和 年 月 日	



1:25,000

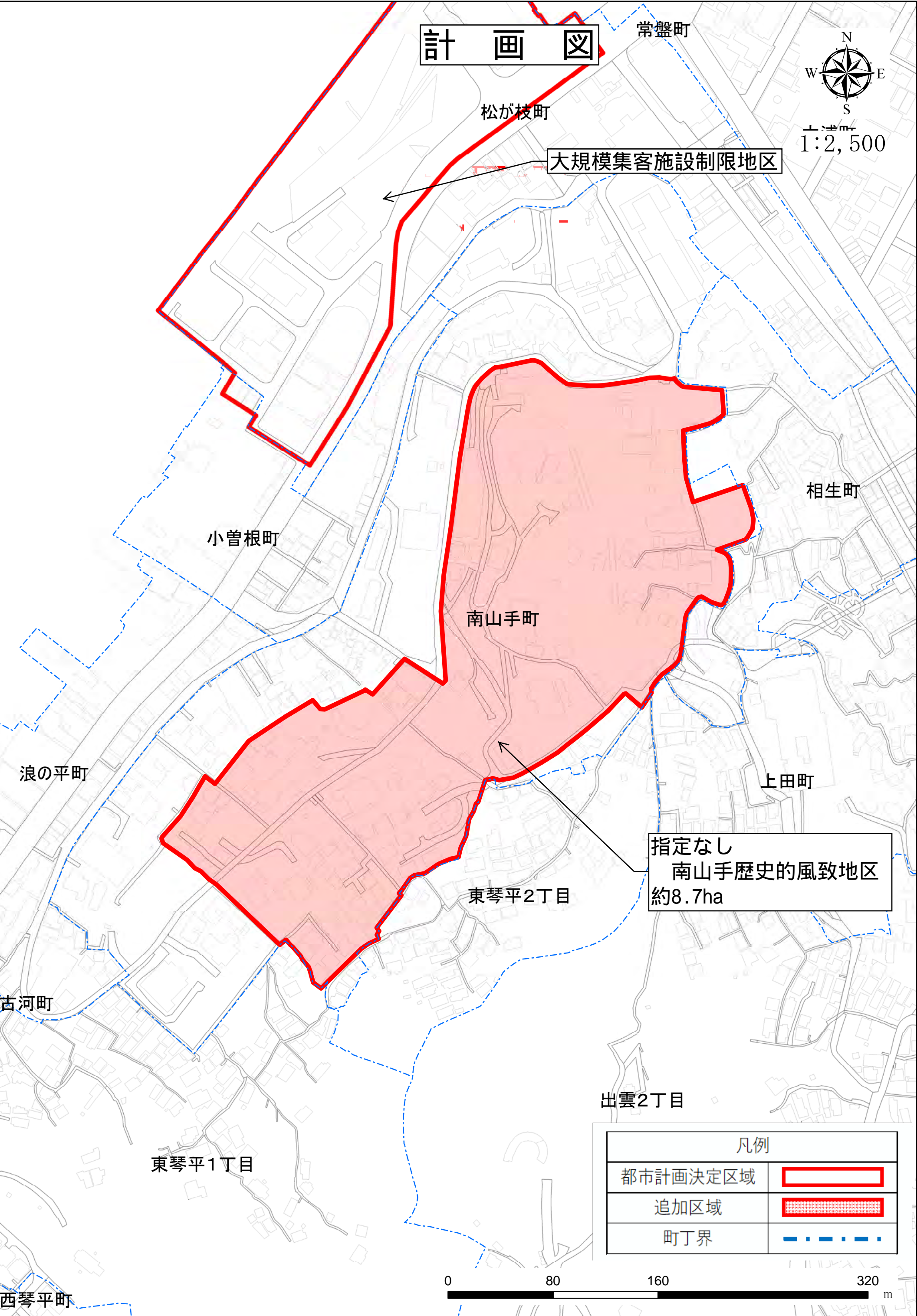
都市計画総括図

特別用途地区(南山手歴史的風致地区)

凡例

- | | |
|-------------|--------------|
| 特別用途地区 | 第一種低層住居専用地域 |
| 行政界 | 第二種低層住居専用地域 |
| 都市計画区域界 | 第一種中高層住居専用地域 |
| 市街化区域 | 第二種中高層住居専用地域 |
| 市街化調整区域 | 第一種住居地域 |
| 防火地域 | 第二種住居地域 |
| 準防火地域 | 準住居地域 |
| 風致地区 | 近隣商業地域 |
| 駐車場整備地区 | 商業地域 |
| 臨港地区 | 準工業地域 |
| 伝統的建造物群保存地区 | 工業地域 |
| 高度地区 | 工業専用地域 |
| 高度利用地区 | |
| 都市計画公園 | |
| その他の都市施設 | |
| 土地区画整理事業区域 | |
| 市街地再開発事業区域 | |
| 地区計画 | |
| 再開発地区計画 | |

0 1,250 2,500 5,000 m

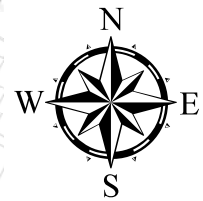


計 画 図

常盤町

松が枝町

大規模集客施設制限地区



1:2,500

相生町

小曽根町

南山手町

浪の平町

上田町

指定なし
南山手歴史的風致地区
約8.7ha

東琴平2丁目

古河町

出雲2丁目

東琴平1丁目

西琴平町

凡例	
都市計画決定区域	
追加区域	
町丁界	

0 80 160 320 m

（参考資料）特別用途地区による制限緩和内容

1. 緩和内容一覧表

		現 行	緩和後
用途地域		第 1 種低層住居専用地域	
	店舗等	兼用住宅で非住宅部分が 50 m ² 以下かつ建築物の延べ面積の 1/2 未満	床面積 500 m ² 以下、2 階以下
	宿泊施設	基本立地不可	床面積 1,500 m ² 以下
	事務所等	基本立地不可	床面積 150 m ² 以下、2 階以下
	工場・倉庫等	基本立地不可	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服屋、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が 50 m ² 以下、2 階以下
	その他施設	第 1 種低層住居専用地域に準拠	
（参考）その他制限 ・長崎市風致地区条例 ・長崎市伝統的建造物群保存条例	建ぺい率	30%（一部 50%）	
	建物高さ	10m以下	
	建物階数	2 階以下	
	緑地率	20%以上	