

第89回長崎市都市計画審議会 会議録

- 1 日 時 令和8年3月24日（火） 14：00～15：00
- 2 場 所 長崎市役所7階 大会議室
- 3 議 案
 - (1) 第1号議案 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（市決定）南山手歴史的風致地区
- 4 審議結果
 - (1) 第1号議案：原案のとおり議決
- 5 主な質疑応答 別紙のとおり

(別紙) 主な質疑応答

【第1号議案】

委員：この区域を設定するにあたって、現地を確認し、将来像を検討したのか。

幹事：今回の範囲は、周辺部を含めて現地調査を全て行っている。今後の洋館活用については、文化観光部において民間事業者等の意見聴取を行っており、飲食や宿泊施設等で使いたいという意見を貰っている。

委員：特別用途地区指定後は効果検証を行うのか。

幹事：この地区のまちづくりは、地域のまちづくり協議会と市で、一緒に連携して進めている。参入希望の民間事業者等がいれば、随時、地元と協議のうえ事業を進めていくものと考えており、今後においても官民連携して一緒に事業を進めていきたいと思っている。

委員：議会への所管事項報告や条例改正のスケジュールはどのように考えているのか。

幹事：この特別用途地区については、令和7年の9月議会の所管事項で説明している。今後は、令和8年の11月議会で、建築指導課より建築条例を付議する予定である。

委員：令和7年9月の所管事項説明以降で議会への所管事項説明はないということでしょうか。

幹事：そのとおり。

委員：今回の区域で国道499号沿いを除いた理由は何か。

幹事：用途地域が第一種低層住居専用地域で、伝統的建造物群保存地区や風致地区に指定され、制限が厳しい範囲を対象としている。

委員：指定区域の外の人から、区域に入れてほしいといった要望が上がるのではないか。

幹事：この範囲を決めるにあたって、まちづくり協議会と4回程協議を行って範囲を決定している。

委員：地域の住民の生活利便の向上に関する要望等は具体的にどのようなものであったの

か。

幹事：例えば、自分の家にお客さんが来た際に飲食物の購入やカフェなどの店舗が無いため不便、との意見をいただいている。

委員：利便性の向上といっても観光地として求められるものと住民が生活に必要なものとして求められるものは違うと思われるがその点についてはどう考えているのか。

幹事：指定区域内においてもグラバー園周辺は観光客が多いが、住宅地側に行くと人通りが少なくなる。当地域は観光地と住宅地が共存する箇所になるため、すべてを観光地化するのではなく、住環境を阻害することのないよう、民間事業者と協議をしていきたい。

委員：歴史的建造物の活用について、歴史、地域、建物等の歴史文化も理解し、かつ、経済性を両立することが重要と考えるが、そのような担い手をどのように確保するのか。

幹事：当該地区は人の営みも歴史的建造物も重要であるため、これらを壊すことのないよう、地区の特性や価値、現状を民間事業者に説明しながら、人材育成を行っていきたい。

委員：当該地区は景観に配慮しなければならず、例えば乗入れ工事を行う際にも石畳を合わせる等、費用が多額になる。このような民間工事に対して補助制度を整備することでより良いまちづくりも進むのではないか。

幹事：伝統的建造物の補助金や観光庁の補助金等があるため、これらの活用について、案件に応じて適切に情報提供していく。

委員：今回の区域指定に伴うメリットとデメリットはどのようなものがあると考えているのか。

幹事：メリットとしては、例えば市有建物は現在、資料館や美術館としてしか使われていないため、宿泊や飲食等が可能となれば賑わいの創出に繋がると考えている。デメリットに関しては、歴史的風致を大切にする必要があるため、これを保全するための調整を官民一体となって取り組んでいく必要があると考えている。

委員：デメリットとして、住環境が変わることで地域住民の方に悪影響が出る可能性があるため、そのようなことが無いよう検討してほしい。

幹事：地域の協議会とも協議を行い、地区の現状を踏まえて住環境保全と生活利便性の両立を図ることができる店舗規模等を設定している。また、長崎まちづくりのグランドデザインを今年の2月に策定し、その中でも長崎にある魅力について、質を高めていきながら活用していくこととしている。南山手地区でも長崎の大事な資源を維持しながら活用していき、長崎市全体でも同じ方向性で取り組んでいきたい。

委員：当該地の南側には住宅地があり、その先には鍋冠山があるため、そちらに向かう観光客もいると思う。観光ルートの整備は行わないのか。

幹事：今回は用途緩和に取り組むこととしており、現時点では観光ルートの整備を行うことは考えていない。

委員：生活利便性向上の1つとして、交通利便の向上もあると思うが、地区内の道路拡幅は行わないのか。

幹事：道路拡幅の計画はないが、事例として、ホテルインディゴが建築された際には、道路側溝が開渠であったため、離合がしやすくなるよう、蓋をかける対策を行っている。

委員：基本的には積極的に車の流入を増やそうという施策ではないという理解で良いか。

幹事：そのとおり。

会長：南山手地区に特別用途地区を指定することについて、異議はなかった。歴史的風致を維持した上での活用を官民連携で行うこと、担い手の育成や補助金の活用周知等、本日出された意見を参考に、南山手地区のまちづくりを進めてほしい。
以上を踏まえ、原案のとおり議決する。