

# 令和8年9月市議会建設水道委員会資料

## 所管事項調査に関する資料

| 目次                                                           | ページ  |
|--------------------------------------------------------------|------|
| 1 長崎市大規模集客施設制限地区内における建築物の制限に関する・・・<br>条例の改正（特別用途地区の追加指定）について | 2～11 |
| （1）特別用途地区の概要・・・・・・・・・・・・・・・・                                 | 2    |
| （2）南山手地区における特別用途地区の指定について・・・・・・・・                            | 3～8  |
| （3）当初案からの変更点について・・・・・・・・                                     | 9    |
| （4）条例改正（案）について・・・・・・・・                                       | 10   |
| （5）今後のスケジュール（予定）・・・・・・・・                                     | 11   |

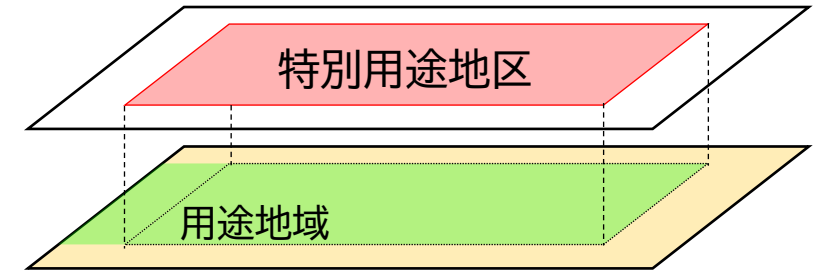
建 築 部  
まちづくり部  
令和8年9月

# 1 長崎市大規模集客施設制限地区内における建築物の制限に関する条例の改正(特別用途地区の追加指定)について

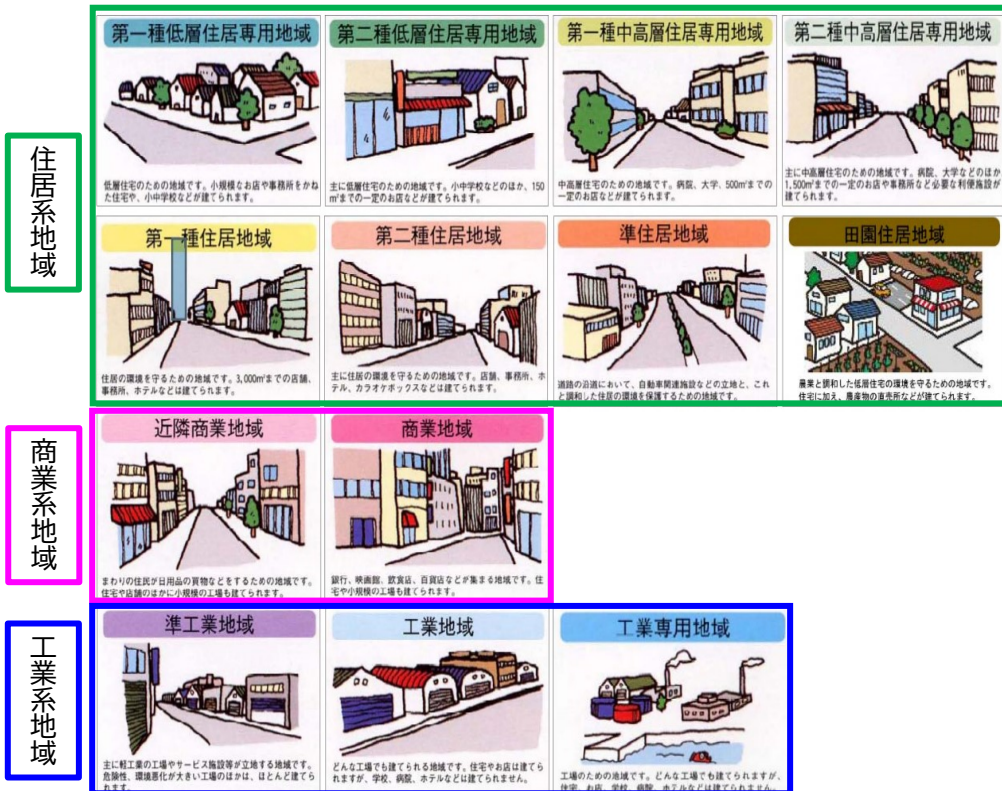
## (1) 特別用途地区の概要

### ア 特別用途地区とは

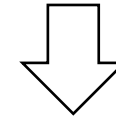
全国一律となっている用途地域の指定を補完(制限強化または緩和)することで、地区内の実情に沿った土地利用の増進、環境の保護等の実現を図る地区



### イ 用途地域(全13種) 出典：国土交通省ホームページ



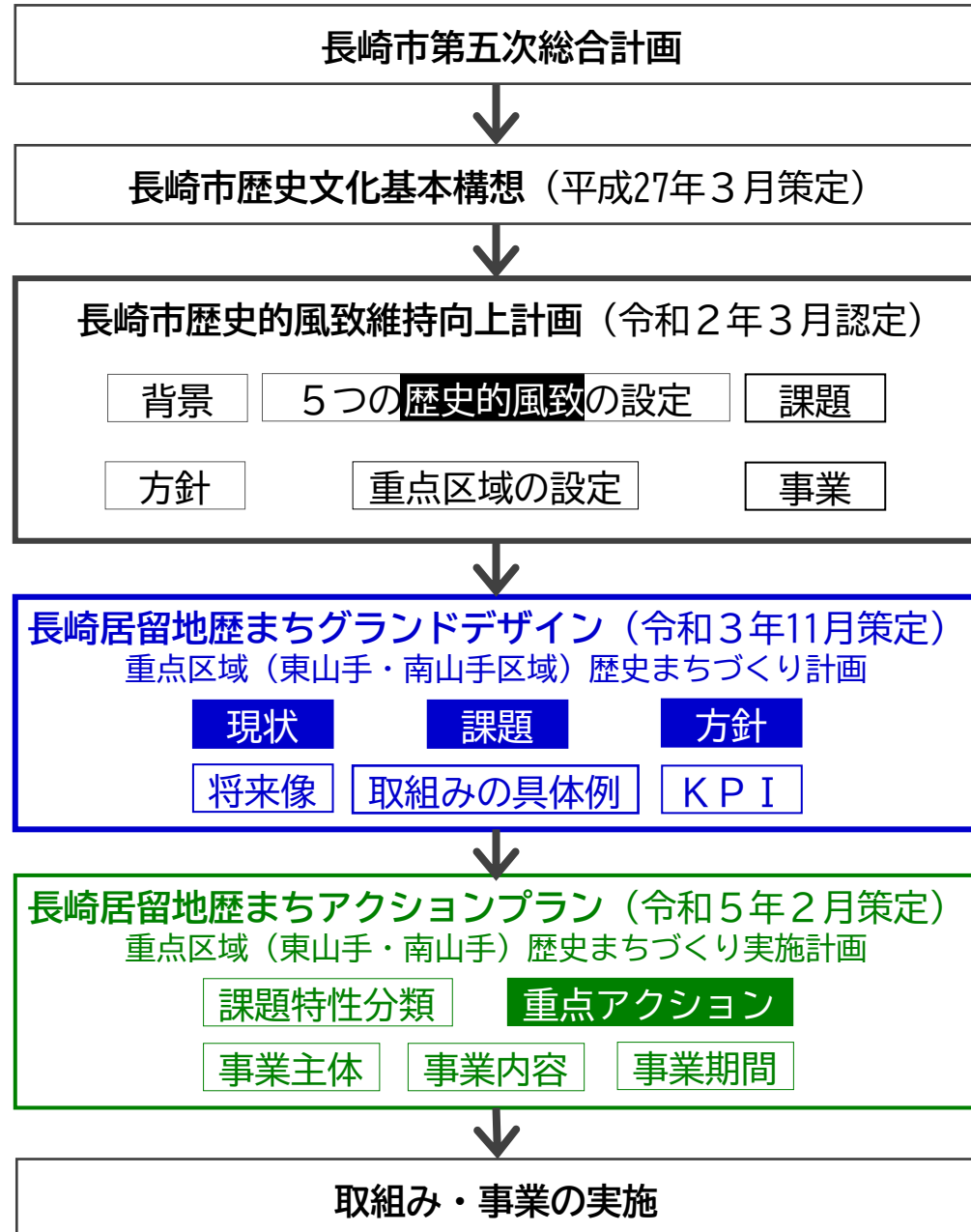
- ・ 住居、商業、工業など市街地の大枠としての土地利用を全国一律で定めたもの
- ・ 建てられる建物の種類が決められている



- ・ 特別用途地区を指定することで、地区内の良好な住環境や歴史的風致を保ちつつ、生活利便性の向上や洋館の活用促進等を図ろうとするもの。

## (2) 南山手地区における特別用途地区の指定について

### ア 導入の経緯



### 【歴史的風致】

固有の歴史及び  
伝統を反映した  
人々の活動

維持及び  
向上すべき  
歴史的風致

歴史上  
価値の高い  
建造物

人々の活動と歴史的建造物が一体となって形成された市街地環境

### 【現状】

：地域資源の価値&暮らし環境

- ・歴史的建造物の活用方法が限定され、市民等のニーズと不一致
- ・生活利便に資する施設の不足

### 【課題】

：地域資源価値向上&暮らし環境充実

- ・歴史的資源を市民等のニーズに対応した活用が必要
- ・生活利便性向上促進が必要

### 【方針】

：地域資源価値向上&暮らし環境充実

- ・歴史的建造物の利用促進や生活利便性向上のために建物用途制限緩和を導入検討

### 【重点アクション】

：建物用途制限緩和の導入

**特別用途地区 (南山手歴史的風致地区) の指定**

## (2) 南山手地区における特別用途地区の指定について

### 長崎市歴史的風致維持向上計画

歴史的建造物や伝統的な人々の活動からなる歴史的風致について、市町村が作成した歴史的風致維持向上計画を国が認定し、法律上の特例や各種事業により市町村の歴史まちづくりを支援するもの。

- ・計画期間：令和2年度（令和2年3月認定）～11年度
- ・歴史的風致：5か所（重点区域1区域※令和8年3月に区域拡大）

#### ①近世長崎の町人文化にみる歴史的風致 （新・重点区域）

【活動・営み】  
長崎くんち  
精霊流し 等



【歴史的建造物】  
眼鏡橋  
出島和蘭商館跡  
諏訪神社 等



#### ②中国文化の伝来にみる歴史的風致 （新・重点区域）

【活動・営み】  
中国盆  
春節祭 等



【歴史的建造物】  
崇福寺  
興福寺  
唐人屋敷跡 等



#### ③長崎居留地の海外交流にみる 歴史的風致（旧・重点区域）

【活動・営み】  
洋館の保存活動  
多様な信仰  
大浦くんち 等



【歴史的建造物】  
大浦天主堂  
旧グラバー住宅  
大浦諏訪神社 等



#### ④外海の石積文化にみる歴史的風致

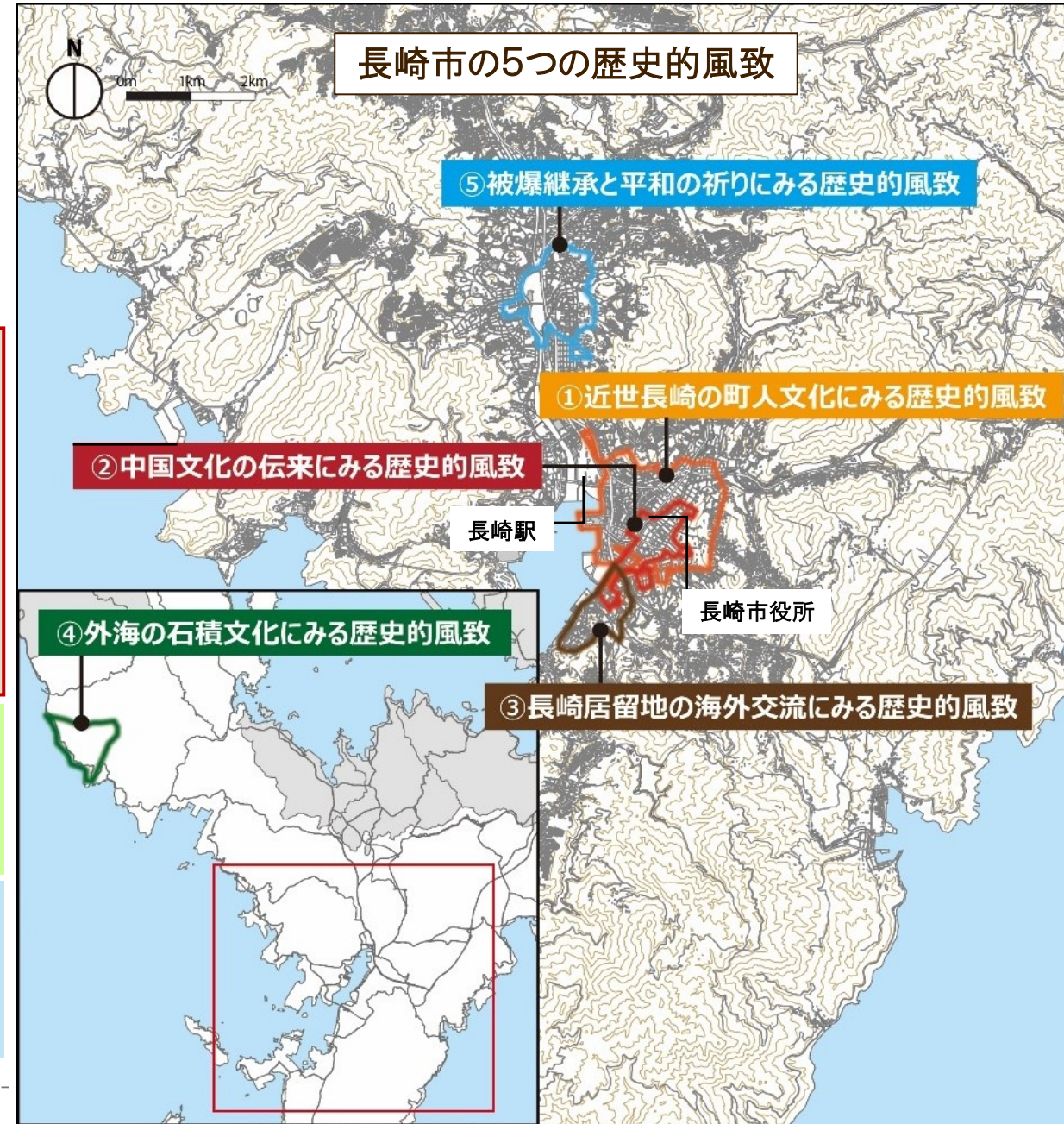
【活動・営み】  
石積文化の継承  
ド・ロ神父の顕彰活動

【歴史的建造物】  
旧出津救助院  
大野教会堂 等

#### ⑤被爆継承と平和の祈りにみる歴史的風致

【活動・営み】  
平和祈念式典  
たいまつ行列 等

【歴史的建造物】  
長崎原爆遺跡  
平和公園 等



## (2) 南山手地区における特別用途地区の指定について

参考 長崎居留地歴史まちづくりグランドデザイン

### 目的

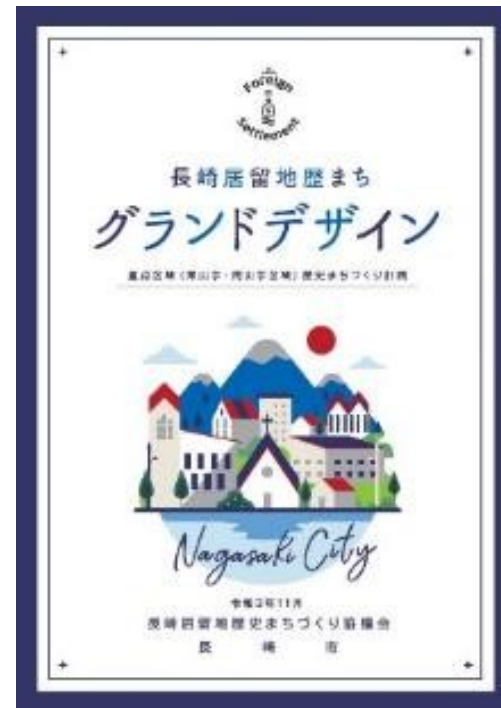
歴史的資源を活かしたまちづくり（歴史まちづくり）に官民協働で取り組み、地域の歴史的風致の維持向上を図ることで持続可能な地域を実現するため、将来像とその実現のための基本的な方向性を示すこと

### 計画期間

令和3年度～令和11年度

### 目指す将来像

営みとつながりが創る 新しい居留地物語  
～居留地から居住地へ～



### 区域図



## (2) 南山手地区における特別用途地区の指定について

参考 長崎居留地歴史まちづくりアクションプラン

### 目的

- 歴まちグランドデザインに基づき実施する事業・取組みについて、官民が協働して計画的かつ戦略的に実施していくため、基本となる考え方や事業・取組み内容について整理し関係者で共有すること
- 内外に向け、当地域で取り組んでいる歴史まちづくりの考え方や事業・取組みに関する説明書としての役割を果たすこと

### 計画期間

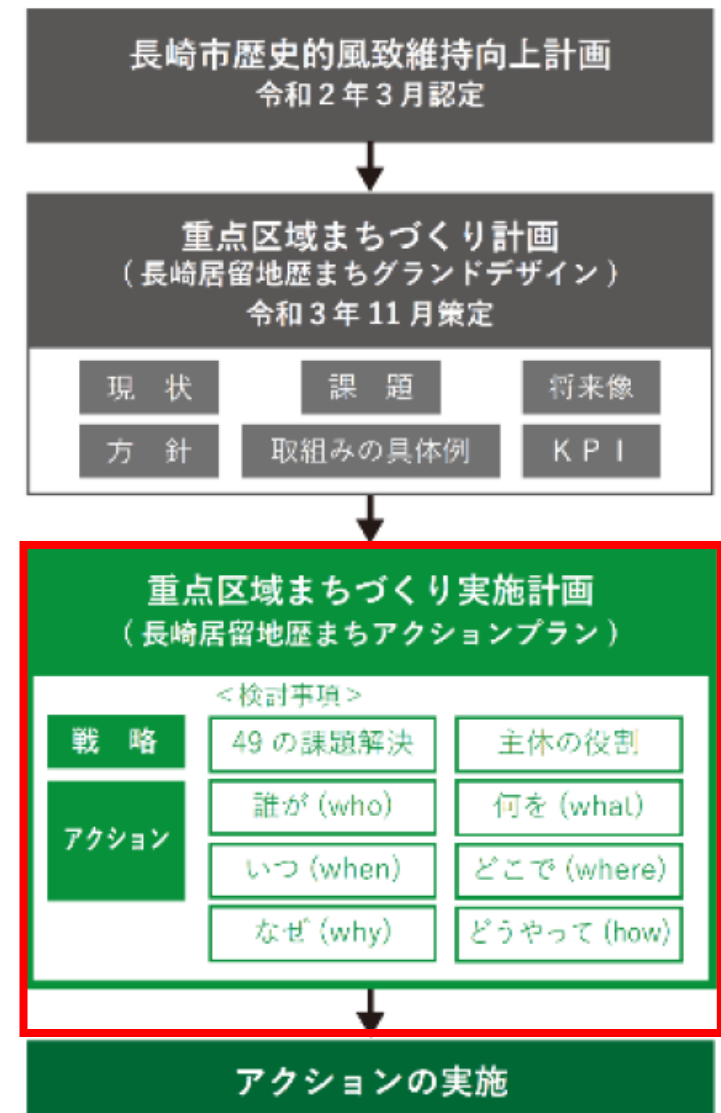
令和4年度～令和11年度

### 重点アクション

対応方針ごとに重点的に推進するテーマを「重点アクション」として設定

#### 選定基準

- 懸案となっているもの
- 事業効果が高いもの
- 各主体の連携により推進されるもの
- 協議会が主となって推進するもの
- 影響が大きい公共事業



## (2) 南山手地区における特別用途地区の指定について

### イ 特別用途地区範囲（案）

#### 範囲の考え方

良好な住環境や歴史的風致を維持しつつ生活利便性向上や歴史的建造物の活用促進を図る範囲

「良好な住環境や歴史的風致の維持」

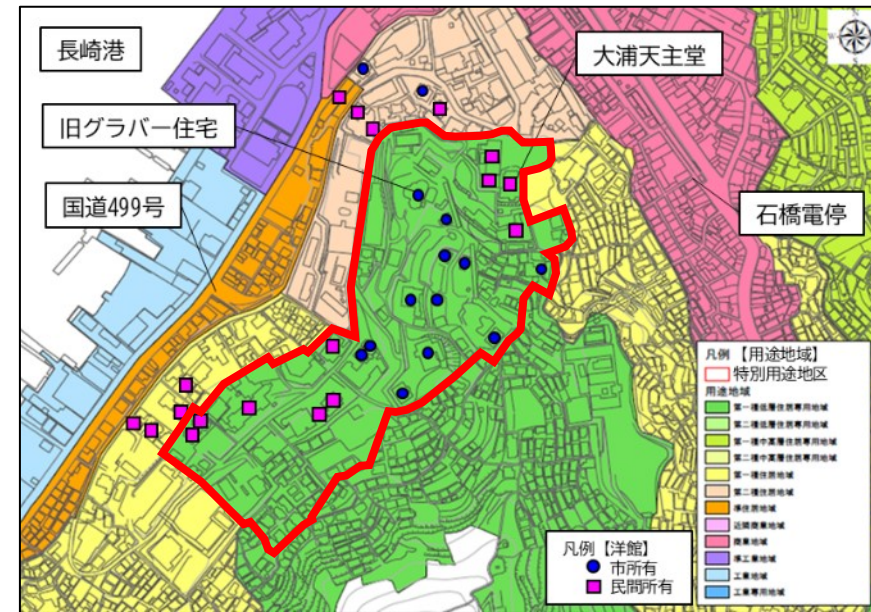
⇒現用途地域及び現行条例により建ぺい率や高さなど建物の形態制限を維持

#### 現用途地域及び現行条例による制限

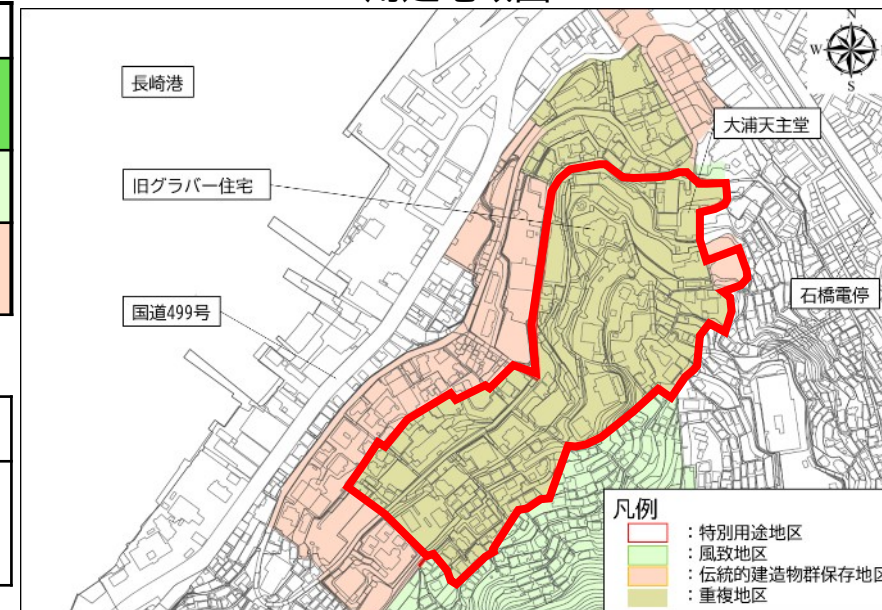
| 制限根拠          | 名称              | 高さ    | 建蔽率   | 階数制限 | 緑地率   |
|---------------|-----------------|-------|-------|------|-------|
| 用途地域<br>(右上図) | 第1種低層住居<br>専用地域 | 10m以下 | 50%以下 | —    | —     |
| 条例<br>(右下図)   | 風致地区            | 10m以下 | 30%以下 | —    | 20%以上 |
|               | 伝統的建造物群<br>保存地区 | 10m以下 | —     | 2階以下 | —     |

↓

| 高さ    | 建蔽率                | 階数制限 | 緑地率   |
|-------|--------------------|------|-------|
| 10m以下 | 30%以下<br>(一部50%以下) | 2階以下 | 20%以上 |



-用途地域図-



-条例による制限位置図-

## (2) 南山手地区における特別用途地区の指定について

### ウ 建物用途制限の緩和（案）

-用途地域による建築物の用途制限比較表(抜粋)-

※本表は当該特別用途地区内に限る

| 用途地域内の建築物の用途制限<br>○ 建てられる用途<br>× 建てられない用途<br><br>①、②、③、▲ 面積、階数等の制限あり |                                               | 第一種低層住居<br>専用地域 | 第二種低層住居<br>専用地域 | 住居第一種中高層<br>専用地域 | 住居第二種中高層<br>専用地域 | 第一種住居地域 | 備考                                                                                                             | 凡例<br>□ : 現行<br>□ : 緩和後 |
|----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|-----------------|-----------------|------------------|------------------|---------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
|                                                                      |                                               |                 |                 |                  |                  |         |                                                                                                                |                         |
| 住宅、共同住宅、寄宿舍、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1/2未満のもの                            |                                               | ○               | ○               | ○                | ○                | ○       | 非住宅部分の用途制限あり                                                                                                   |                         |
| 店舗等                                                                  | 店舗等の床面積が 150㎡以下のもの                            | ×               | ①               | ②                | ③                | ○       | ① 日用品販売店、食堂、喫茶店、理髪店及び建具屋等のサービス業用店舗のみ。2階以下<br>② ①に加えて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店、銀行の支店、宅地建物取引業等のサービス業用店舗のみ。2階以下<br>③ 2階以下 |                         |
|                                                                      | 店舗等の床面積が 150㎡を超え、500㎡以下のもの                    | ×               | ×               | ②                | ③                | ○       |                                                                                                                |                         |
|                                                                      | 店舗等の床面積が 500㎡を超え、1,500㎡以下のもの                  | ×               | ×               | ×                | ③                | ○       |                                                                                                                |                         |
|                                                                      | 店舗等の床面積が 1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの                | ×               | ×               | ×                | ×                | ○       |                                                                                                                |                         |
|                                                                      | 店舗等の床面積が 3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの               | ×               | ×               | ×                | ×                | ×       |                                                                                                                |                         |
|                                                                      | 店舗等の床面積が 10,000㎡を超えるもの                        | ×               | ×               | ×                | ×                | ×       |                                                                                                                |                         |
| 事務所等                                                                 | 事務所等の床面積が 1,500㎡以下のもの                         | ×               | ×               | ×                | ▲                | ○       | ▲ 2階以下、150㎡以下                                                                                                  |                         |
|                                                                      | 事務所等の床面積が 1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの               | ×               | ×               | ×                | ×                | ○       |                                                                                                                |                         |
|                                                                      | 事務所等の床面積が 3,000㎡を超えるもの                        | ×               | ×               | ×                | ×                | ×       |                                                                                                                |                         |
| ホテル、旅館                                                               |                                               | ×               | ×               | ×                | ×                | ▲       | ▲ 3,000㎡以下 1,500㎡以下                                                                                            |                         |
| 工場・倉庫等                                                               | 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㎡以下 | ×               | ▲               | ▲                | ▲                | ○       | 原動機の制限あり、▲ 2階以下                                                                                                |                         |

### (3) 当初案からの変更点について

| 建物用途       | 現行内容                               | 緩和内容(当初案)                     | 緩和内容(最終案)                     | 参考例                      |
|------------|------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|--------------------------|
| 店舗等        | 兼用住宅で<br>非住宅部分50㎡以下<br>かつ延床面積1/2以下 | 床面積 1,500㎡以下                  | 床面積 500㎡以下                    | 小規模店舗<br>(コンビニ、<br>カフェ等) |
| 宿泊施設       | 原則立地不可                             | 床面積 1,500㎡以下                  | 床面積 1,500㎡以下<br>(変更なし)        | ホテル                      |
| 事務所等       | 原則立地不可                             | 床面積 150㎡以下                    | 床面積 150㎡以下<br>(変更なし)          | 小規模事務所                   |
| 工場・<br>倉庫等 | 原則立地不可                             | パン屋, 米屋, 洋服屋等<br>作業場の床面積50㎡以下 | パン屋, 米屋等飲食用途で<br>作業場の床面積50㎡以下 | パン屋バック<br>ヤード(焼き場)       |

参考例 (イメージ)



店舗等(カフェ)



宿泊施設 (ホテル)



事務所等 (小規模事務所)

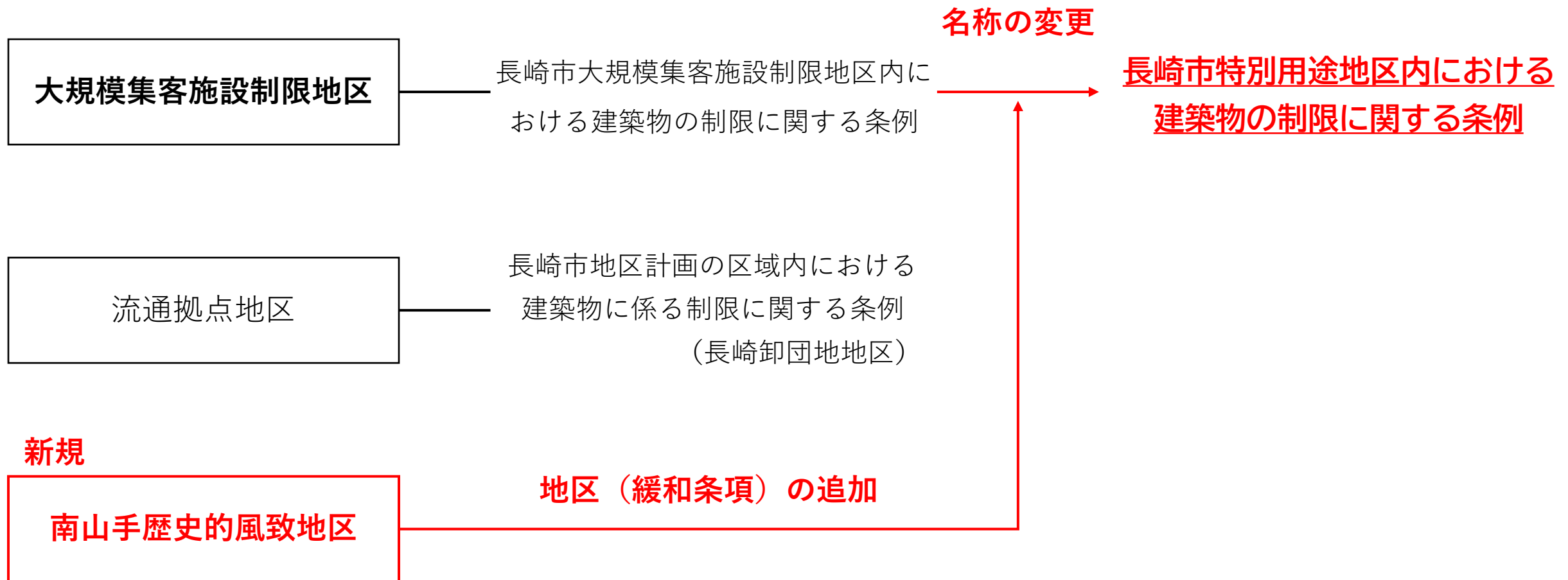


工場(焼き場)

## (4) 条例改正（案）について

長崎市において特別用途地区は「大規模集客施設制限地区」「流通拠点地区」の2つの地区を定めている。

今回新たに「南山手歴史的風致地区」を定めるにあたり、現行条例の「長崎市大規模集客施設制限地区内における建築物の制限に関する条例」に緩和に関する条項を付加し、「長崎市特別用途地区内における建築物の制限に関する条例」として改正する。



## (5) 今後のスケジュール（予定）

