長崎都市計画（長崎国際文化都市建設計画）用途地域の変更（長崎市決定）

都市計画用途地域を次のように変更する。

種　類	面　積	建築物の容積率	建築物の建ぺい率	外壁の後退距離の限度	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の高さの限度	備　考
第一種低層住居専用地域	約 41 ha	5／10以下	4／10以下	―	―	10m	
	約 155 ha	8／10以下	5／10以下	―	―	10m	
	約 73 ha	8／10以下	5／10以下	1.0m	―	10m	
	約 1,396 ha	10／10以下	5／10以下	―	―	10m	
	約 3 ha	10／10以下	5／10以下	1.0m	―	10m	
	約 25 ha	10／10以下	6／10以下	―	―	10m	
小　計	約 1,693 ha						27.2%
第二種低層住居専用地域	約 18 ha	8／10以下	5／10以下	―	―	10m	
	約 30 ha	10／10以下	6／10以下	―	―	10m	
小　計	約 48 ha						0.8%
第一種中高層住居専用地域	約 111 ha	15／10以下	6／10以下	―	―	―	
	約 966 ha	20／10以下	6／10以下	―	―	―	
	約 86 ha	30／10以下	6／10以下	―	―	―	
小　計	約 1,163 ha						18.7%
第二種中高層住居専用地域	約 3 ha	15／10以下	6／10以下	―	―	―	
	約 30 ha	20／10以下	6／10以下	―	―	―	
	約 32 ha	30／10以下	6／10以下	―	―	―	
小　計	約 65 ha						1.0%
第一種住居地域	約 1,269 ha	20／10以下	6／10以下	―	―	―	
	約 182 ha	30／10以下	6／10以下				
小　計	約 1,451 ha						23.2%
第二種住居地域	約 120 ha	20／10以下	6／10以下	―	―	―	
	約 31 ha	30／10以下	6／10以下				
	約 3 ha	40／10以下	6／10以下				
小　計	約 154 ha						2.5%
準住居地域	約 148 ha	20／10以下	6／10以下	―	―	―	
	約 212 ha	30／10以下	6／10以下	―	―	―	
小　計	約 360 ha						5.8%
近隣商業地域	約 2 ha	20／10以下	8／10以下	―	―	―	
	約 78 ha	30／10以下	8／10以下	―	―	―	
	約 78 ha	40／10以下	8／10以下	―	―	―	
小　計	約 158 ha						2.5%
商業地域	約 232 ha	40／10以下	(8/10以下)	―	―	―	
	約 57 ha	50／10以下	(8/10以下)	―	―	―	
	約 71 ha	60／10以下	(8/10以下)	―	―	―	
小　計	約 360 ha						5.8%
準工業地域	約 108 ha	20／10以下	6／10以下	―	―	―	
	約 134 ha	30／10以下	6／10以下				
	約 8 ha	40／10以下	6／10以下				
小　計	約 250 ha						4.0%
工業地域	約 164 ha	20／10以下	6／10以下	―	―	―	
	50	30／10以下	6／10以下				
小　計	約 214 ha						3.4%
工業専用地域	約 50 ha	20／10以下	5／10以下	―	―	―	
	約 266 ha	20／10以下	6／10以下	―	―	―	
小　計	約 316 ha						5.1%
合　計	約 6,232 ha						100%

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

理　由

小江原5丁目地区の一部区域について、地域の利便性を向上させ、良好な住環境の維持を図るため、用途地域を第一種住居地域から第二種住居地域に変更するものである。

都市計画区域名	長崎都市計画区域（長崎市）

担当	部局課名	まちづくり部 都市計画課
	担当者名	林田
	電話番号	095-829-1169

用途地域指定・変更調書

箇所名	整理番号	面積（ha）	現計画		変更案		その他の規制の状況等	土地・建物利用の概況	変更理由	関連する措置の概要と実施の時期
			用途地域	容積率／建ぺい率	用途地域	容積率／建ぺい率				
小江原5丁目	1	3.5	第一種住居地域	200/60	第二種住居地域	200/60	準防火地域		生活利便施設の立地を促進し、良好な住環境を維持するために用途地域の変更を行う。	

新旧対照表

（新）

種　類	面　積	建築物の容積率	建築物の建ぺい率	外壁の後退距離の限度	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の高さの限度	備　考
第一種低層	約 41 ha	5／10以下	4／10以下	―	―	10m	
住居専用地域	約 155 ha	8／10以下	5／10以下	―	―	10m	
	約 73 ha	8／10以下	5／10以下	1.0m	―	10m	
	約 1,396 ha	10／10以下	5／10以下	―	―	10m	
	約 3 ha	10／10以下	5／10以下	1.0m	―	10m	
	約 25 ha	10／10以下	6／10以下	―	―	10m	
小　計	約 1,693 ha						27.2%
第二種低層	約 18 ha	8／10以下	5／10以下	―	―	10m	
住居専用地域	約 30 ha	10／10以下	6／10以下	―	―	10m	
小　計	約 48 ha						0.8%
第一種中高層	約 111 ha	15／10以下	6／10以下	―	―	―	
住居専用地域	約 966 ha	20／10以下	6／10以下	―	―	―	
	約 86 ha	30／10以下	6／10以下	―	―	―	
小　計	約 1,163 ha						18.7%
第二種中高層	約 3 ha	15／10以下	6／10以下	―	―	―	
住居専用地域	約 30 ha	20／10以下	6／10以下	―	―	―	
	約 32 ha	30／10以下	6／10以下	―	―	―	
小　計	約 65 ha						1.0%
第一種住居	約 1,269 ha	20／10以下	6／10以下	―	―	―	
地　域	約 182 ha	30／10以下	6／10以下	―	―	―	
小　計	約 1,451 ha						23.2%
第二種住居	約 120 ha	20／10以下	6／10以下	―	―	―	
地　域	約 31 ha	30／10以下	6／10以下	―	―	―	
	約 3 ha	40／10以下	6／10以下	―	―	―	
小　計	約 154 ha						2.5%
準住居地域	約 148 ha	20／10以下	6／10以下	―	―	―	
	約 212 ha	30／10以下	6／10以下	―	―	―	
小　計	約 360 ha						5.8%
近隣商業地域	約 2 ha	20／10以下	8／10以下	―	―	―	
	約 78 ha	30／10以下	8／10以下	―	―	―	
	約 78 ha	40／10以下	8／10以下	―	―	―	
小　計	約 158 ha						2.5%
商業地域	約 232 ha	40／10以下	―	―	―	―	
	約 57 ha	50／10以下	―	―	―	―	
	約 71 ha	60／10以下	―	―	―	―	
小　計	約 360 ha						5.8%
準工業地域	約 108 ha	20／10以下	6／10以下	―	―	―	
	約 134 ha	30／10以下	6／10以下	―	―	―	
	約 8 ha	40／10以下	6／10以下	―	―	―	
小　計	約 250 ha						4.0%
工業地域	約 164 ha	20／10以下	6／10以下	―	―	―	
	約 50 ha	30／10以下	6／10以下	―	―	―	
小　計	約 214 ha						3.4%
工業専用地域	約 50 ha	20／10以下	5／10以下	―	―	―	
	約 266 ha	20／10以下	6／10以下	―	―	―	
小　計	約 316 ha						5.1%
合　計	約 6,232 ha						100%

（旧）

種　類	面　積	建築物の容積率	建築物の建ぺい率	外壁の後退距離の限度	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の高さの限度	備　考
第一種低層	約 41 ha	5／10以下	4／10以下	―	―	10m	
住居専用地域	約 155 ha	8／10以下	5／10以下	―	―	10m	
	約 73 ha	8／10以下	5／10以下	1.0m	―	10m	
	約 1,396 ha	10／10以下	5／10以下	―	―	10m	
	約 3 ha	10／10以下	5／10以下	1.0m	―	10m	
	約 25 ha	10／10以下	6／10以下	―	―	10m	
小　計	約 1,693 ha						27.2%
第二種低層	約 18 ha	8／10以下	5／10以下	―	―	10m	
住居専用地域	約 30 ha	10／10以下	6／10以下	―	―	10m	
小　計	約 48 ha						0.8%
第一種中高層	約 111 ha	15／10以下	6／10以下	―	―	―	
住居専用地域	約 966 ha	20／10以下	6／10以下	―	―	―	
	約 86 ha	30／10以下	6／10以下	―	―	―	
小　計	約 1,163 ha						18.7%
第二種中高層	約 3 ha	15／10以下	6／10以下	―	―	―	
住居専用地域	約 30 ha	20／10以下	6／10以下	―	―	―	
	約 32 ha	30／10以下	6／10以下	―	―	―	
小　計	約 65 ha						1.0%
第一種住居	約 1,272 ha	20／10以下	6／10以下	―	―	―	
地　域	約 182 ha	30／10以下	6／10以下	―	―	―	
小　計	約 1,454 ha						23.3%
第二種住居	約 117 ha	20／10以下	6／10以下	―	―	―	
地　域	約 31 ha	30／10以下	6／10以下	―	―	―	
	約 3 ha	40／10以下	6／10以下	―	―	―	
小　計	約 151 ha						2.4%
準住居地域	約 148 ha	20／10以下	6／10以下	―	―	―	
	約 212 ha	30／10以下	6／10以下	―	―	―	
小　計	約 360 ha						5.8%
近隣商業地域	約 2 ha	20／10以下	8／10以下	―	―	―	
	約 78 ha	30／10以下	8／10以下	―	―	―	
	約 78 ha	40／10以下	8／10以下	―	―	―	
小　計	約 158 ha						2.5%
商業地域	約 232 ha	40／10以下	―	―	―	―	
	約 57 ha	50／10以下	―	―	―	―	
	約 71 ha	60／10以下	―	―	―	―	
小　計	約 360 ha						5.8%
準工業地域	約 108 ha	20／10以下	6／10以下	―	―	―	
	約 134 ha	30／10以下	6／10以下	―	―	―	
	約 8 ha	40／10以下	6／10以下	―	―	―	
小　計	約 250 ha						4.0%
工業地域	約 164 ha	20／10以下	6／10以下	―	―	―	
	約 50 ha	30／10以下	6／10以下	―	―	―	
小　計	約 214 ha						3.4%
工業専用地域	約 50 ha	20／10以下	5／10以下	―	―	―	
	約 266 ha	20／10以下	6／10以下	―	―	―	
小　計	約 316 ha						5.1%
合　計	約 6,232 ha						100%

理　由　書

１．件名

長崎都市計画（長崎国際文化都市建設計画）用途地域の変更

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）

用途地域は、良好な市街地環境の形成や都市における住宅地、商業地、工業地などの適正な配置による機能的な都市活動の確保を目的として、建築物の用途、容積率、建蔽率、高さなどを規制誘導する都市計画・建築規制の制度である。

小江原５丁目の一部区域については、中央北部地区に含まれ、都市計画マスタープランの地区別構想図において、良好な住環境の維持を図る地域に位置しており、令和 5 年度に当該地周辺を市街化区域に編入すると共に、住環境を守りながら一定の生活利便施設が立地できるよう用途地域を指定した区域である。

３．決定及び変更理由（必要性、妥当性）

今回、当該地の土地所有者より、生活利便施設を建築し、地域住民の利便性向上、周辺環境に適合した住環境を実現するために、都市計画法第 21 条の 2 の規定に基づき、用途地域を第一種住居地域から第二種住居地域へ変更し、併せて、周辺の住環境を保全するため、建築物の用途に一定制限をかける地区計画を決定する提案がなされている。

今回、本提案の妥当性を判断したところ、用途地域の変更は、生活利便施設の立地が促進され、地域の利便性が向上することから、良好な住環境の維持に寄与するものであり、都市計画マスタープランに即している。

また、当該地は、交通量が比較的少ない幹線道路（長崎式見港線）の沿線で、居住環境の保全を図る区域等に該当することから、長崎市用途地域指定基準の第二種住居地域指定基準を満たしている。

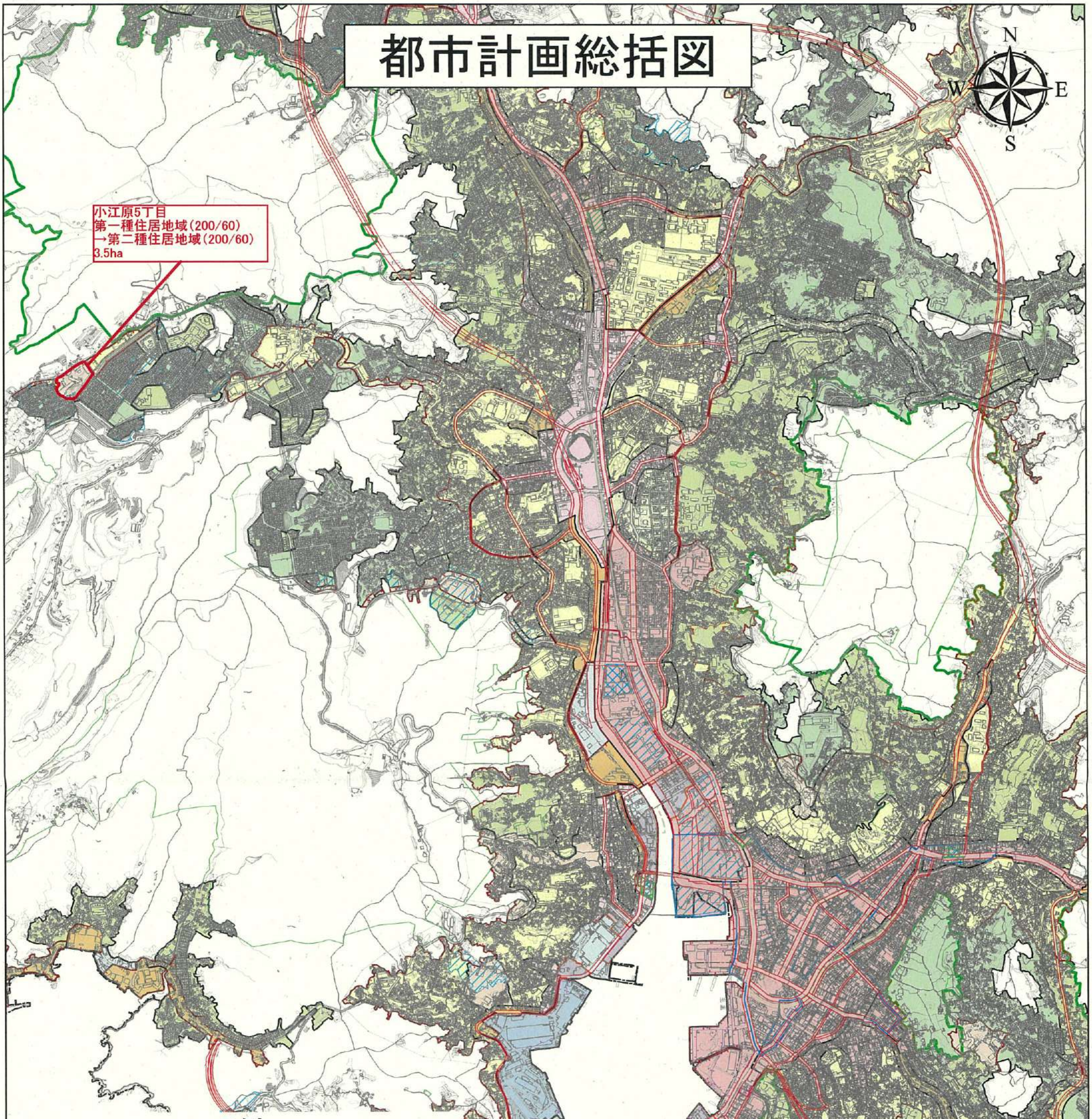
以上のことから、当該地の用途地域を第一種住居地域から第二種住居地域へ変更するものである。なお、地区計画により周辺の住環境に影響をあたえる可能性がある建築物の用途に一定の制限をかけることで、良好な住環境の維持を図る。

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)用途地域の変更

事　　項	時　　期	備　　考
説　　明　　会	令和 8 年 9 月 18 日 令和 8 年 9 月 26 日	参加者　8 名 参加者　6 名 意見なし
事　　前　　協　　議	令和 8 年 11 月 10 日	
計　画　案　の　縦　覧	令和 8 年 11 月 16 日から 令和 8 年 11 月 30 日まで	
長崎市都市計画審議会 審　　議	令和　　年　　月　　日	
知　　事　　協　　議	令和　　年　　月　　日	
決　　定　　告　　示	令和　　年　　月　　日	

都市計画総括図

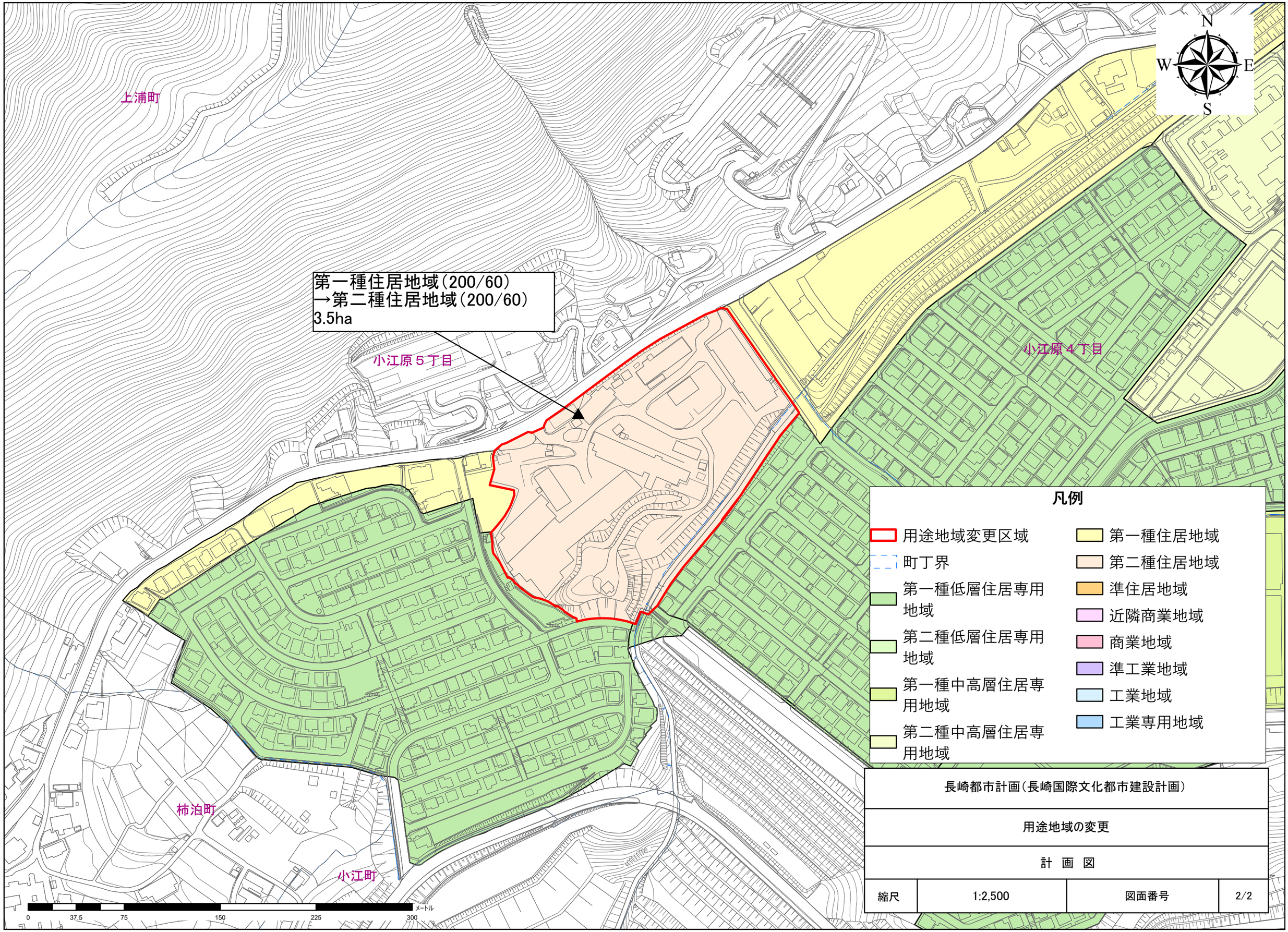


凡例

- 用途地域変更区域
- 都市計画道路
- 防火地域
- 準防火地域
- 行政界
- 都市計画区域界
- 風致地区
- 駐車場整備地区
- 臨港地区
- 伝統的建造物群保存地区
- 特別用途地区
- 高度地区
- 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
- 第一種低層住居専用地域
- 第二種低層住居専用地域
- 第一種中高層住居専用地域
- 第二種中高層住居専用地域
- 第一種住居地域
- 第二種住居地域
- 準住居地域
- 近隣商業地域
- 商業地域
- 準工業地域
- 工業地域
- 工業専用地域

長崎都市計画(長崎国際文化都市建設計画)			
用途地域の変更			
総 括 図			
縮尺	1:25,000	図面番号	1/2

0 250 500 1,000 1,500 2,000 メートル



凡例

- 用途地域変更区域
- 町丁界
- 第一種低層住居専用地域
- 第二種低層住居専用地域
- 第一種中高層住居専用地域
- 第二種中高層住居専用地域
- 第一種住居地域
- 第二種住居地域
- 準住居地域
- 近隣商業地域
- 商業地域
- 準工業地域
- 工業地域
- 工業専用地域

長崎都市計画（長崎国際文化都市建設計画）			
用途地域の変更			
計　画　図			
縮尺	1:2,500	図面番号	2/2