長崎都市計画（長崎国際文化都市建設計画）地区計画

都市計画　小江原５丁目地区計画　　（令和　年　月　日）

名　　称		小江原５丁目地区計画
位　　置		長崎市　小江原３丁目、小江原５丁目
面　　積		約　3.5　ha
地区計画の目標		当地区は、長崎市の中央北部地区に位置する、長崎式見港線に接し、計画的に整備された住宅市街地に囲まれた地区である。 良好な住宅市街地の維持・保全を図りながら、幹線道路沿道という立地を生かした土地利用を促進するため、建築物等の規制誘導を積極的に推進し、周辺環境と調和した良好な住環境を維持することを目標とする。
区域の整備・開発及び保全の方針	土地利用の方針	地域の利便性を高める施設を主とした土地利用の促進を図り併せて、周辺の住環境を阻害するおそれのある施設の立地を排除する等適切な規制・誘導を行う。
	建築物等の整備の方針	周辺の住環境を保全するため、建築物の用途の制限を定める。

<table>
<tr><td rowspan="3">地区整備計画</td><td colspan="2">地区の名称</td><td>小江原5丁目地区</td></tr>
<tr><td colspan="2">地区の面積</td><td>約3.5ha</td></tr>
<tr><td>建築物等に関する事項</td><td>建築物等の用途の制限</td><td>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。
(1) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの
(2) カラオケボックスその他これらに類するもの
(3) ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類するものでその用途に供する部分の床面積の合計が3,000 ㎡を超えるもの
(4) ホテル又は旅館でその用途に供する部分の床面積の合計が3,000 ㎡を超えるもの
(5) 自動車教習所
(6) 倉庫業を営まない倉庫（建築物に附属するものを除く。）
(7) 畜舎
(8) 危険物の貯蔵又は処理に供する建築物で、その用途に供する部分の床面積の合計が3,000 ㎡を超えるもの</td></tr>
<tr><td colspan="2">備　　考</td><td></td></tr>
</table>

「区域は計画図表示のとおり」

理由

今回、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、用途地域の変更と併せて、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地区計画を決定するものである。

理　由　書

１．件名

長崎都市計画（長崎国際文化都市建設計画）地区計画の決定

小江原５丁目地区計画

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）

小江原５丁目を含む中央北部地区は、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、小江原５丁目の一部区域の土地所有者より、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おり、用途地域の変更と併せて、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ものである。

以上のことから、地区計画を決定する。

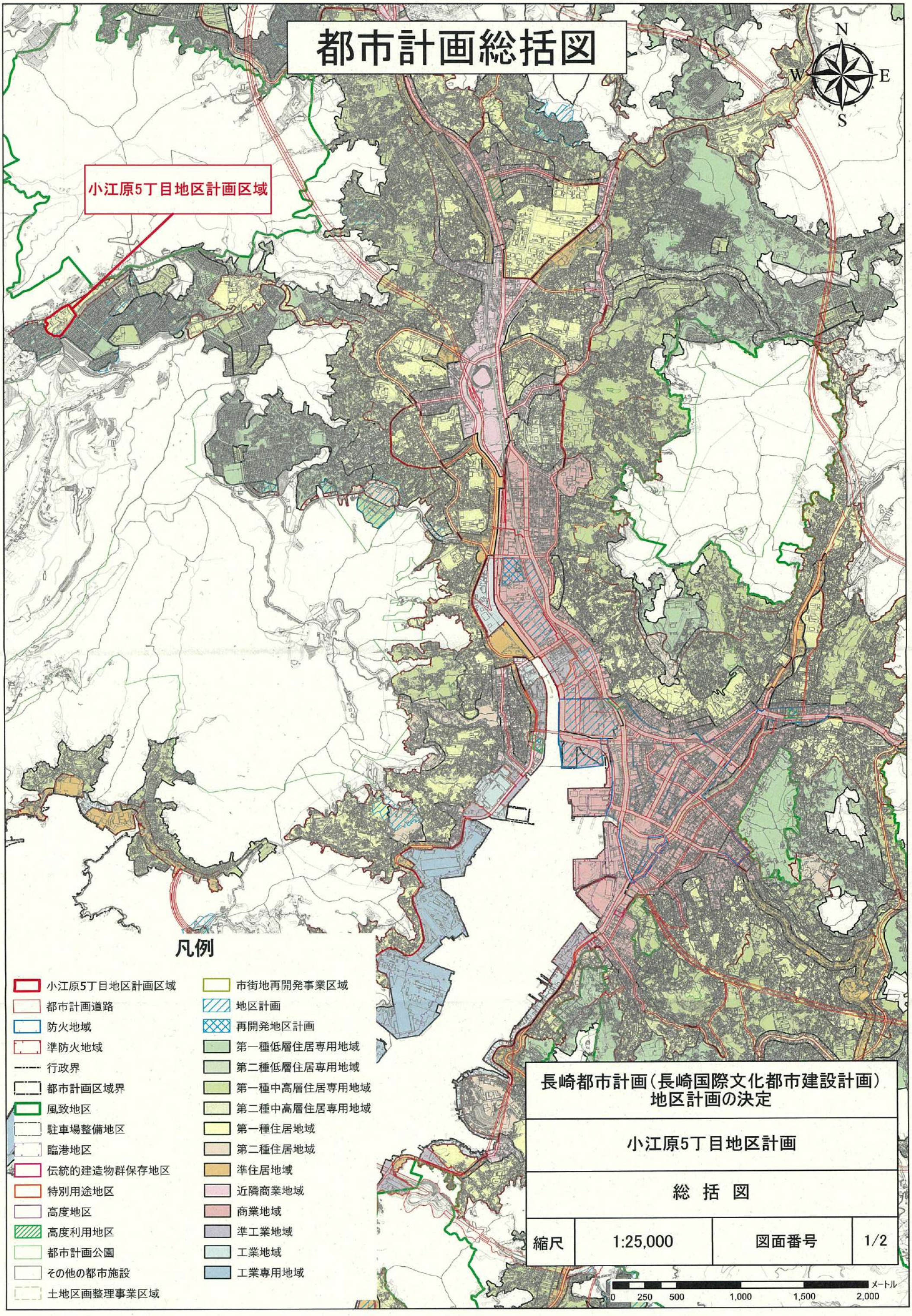
都市計画の策定の経緯の概要

長崎都市計画（長崎国際文化都市建設計画）地区計画の決定

小江原5丁目地区計画

事　　項	時　　期	備　　考
手　続　き　縦　覧	令和 8 年 7 月 27 日から 令和 8 年 8 月 10 日まで	縦覧者　8 名 意見書　2 件
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

- 小江原5丁目地区計画区域
- 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） 地区計画の決定			
小江原5丁目地区計画			
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

N
W
E
S

上浦町

小江原５丁目

小江原４丁目

小江原３丁目

柿泊町

小江町

0 37.5 75 150 225 300 メートル

凡例

- 小江原5丁目地区計画区域
- 町丁界

長崎都市計画（長崎国際文化都市建設計画） 地区計画の決定			
小江原5丁目地区計画			
計　画　図			
縮尺	1:2,500	図面番号	2/2