長崎都市計画（長崎国際文化都市建設計画）地区計画の変更（長崎市決定）

都市計画 小江原町地区計画を次のように変更する　　（令和　年　月　日）

名　　称		小江原町 地区計画
位　　置		長崎市 小江原町、小江町、柿泊町
面　　積		約　７．４ｈａ
地区計画の目標		当地区は、本市の都市計画区域において保留された人口フレームの範囲内で計画的な市街地整備を担保し、市街化区域へ編入した地区である。そこで地区計画の策定により建築物等の規制誘導を積極的に推進し、宅地の緑化により街区の美観を高め良好な居住環境の創出や維持・増進を図り、水準の高い市街地の実現を目標とする。
区域の整備・開発及び保全の方針	土地利用の方針	当地区は、低層の専用住宅を主体とし、敷地の細分化を防止するため、敷地面積の最低限度を設定する。又、住居専用地区は、閑静で快適な住宅地にふさわしい土地利用を促進し、住居地区は、沿道サービス型の土地利用を図る。
	地区施設の整備の方針	地区計画の目標にてらし安全で快適な市街地整備を行うため、区画道路（巾６ｍ以上）、公園・緑地（開発面積の６％以上）を適正に配置し、整備する。
	建築物等の整備の方針	良好な居住環境とするために、建築物等の用途及び意匠・形態について必要な基準を設定し、同時に生垣による緑化の推進を図る。特に意匠・形態については、周辺環境に充分留意し、都市景観の向上に資するものとする。
	その他当該地区の整備、及び保全に関する方針	自然樹林地及び法面等の緑地は極力保全する。

<table>
<tr><td rowspan="5">地区整備計画</td><td colspan="2">地区の名称</td><td colspan="2">小江原町 地区</td></tr>
<tr><td colspan="2">地区の面積</td><td colspan="2">約　６．６ｈａ</td></tr>
<tr><td rowspan="3">建築物等に関する事項</td><td>地区の細区分の名称及び面　積</td><td colspan="2">住居専用地区　約　５．９ｈａ
住　居　地区　約　０．７ｈａ
（別途計画図のとおり）</td></tr>
<tr><td>建築物等の用途の制限</td><td>住居専用地区</td><td>次の各号に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。
（１）　住宅（長屋を除く）
（２）　住宅で次の用途を兼ねるもののうち、延べ面積の１／２以上を居住の用に供し、かつ、居住に供しない部分の床面積の合計が５０㎡以内のもの
ア. 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類するもの
イ. 美術品又は工芸品を作成するためのアトリエ又は工房
（３）　集会所
（４）　前各号の建築物に付属する建築物で軒の高さが２．３ｍ 以下で、かつ、床面積の合計が５㎡以内の平家建て物置、又は、軒の高さが２．５ｍ 以下で、かつ、床面積の合計が５０㎡以内の自動車車庫等</td></tr>
<tr><td>住居地区</td><td>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。
（１）　ボーリング場、スケート場又は水泳場その他これらに類するもの
（２）　ホテル又は旅館</td></tr>
<tr><td>建築物の敷地面積の最低限度</td><td colspan="2">１６０ ㎡</td></tr>
<tr><td>建築物の壁面の位置の制限</td><td colspan="2">建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は、１ｍ以上とする。ただし、次の各号の一に掲げるものにあっては、この限りでない。
（１）外壁の後退距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次のア又はイに該当するもの
ア 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が３ｍ以下であるもの
イ 軒の高さが２．３ｍ以下で、かつ、床面積の合計が５㎡ 以内である物置その他これに類するもの
（２）軒の高さが２．５ｍ以下で、かつ、床面積の合計が５０㎡ 以内である自動車車庫等</td></tr>
</table>

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の高さの最高限度	住居地区における建築物の高さは２０ｍ以下とする。
		建築物等の形態又は意匠の制限	（１） 屋根、外壁については落ち着いた色彩とし地区の環境に調和したものとする。 （２） 敷地内に設置する駐車場及び自動車車庫の構造、材料については地区の環境に調和したものとする。 （３） 敷地境界又は道路境界上に造成された石積み並びに石段は当該住宅用地の造成工事の完了時における形態及び意匠を保全するものとする。ただし、車の進入上やむを得ず行う場合はこの限りではない。 （４） 建築物またはスラブ等の工作物は、法面内にまたは法面に突き出して建築し、または建設してはならない。 （５） 屋上の給水タンク等の設備類は、屋根又はこれらに類するもので覆うものとする。 （６） 広告塔、広告板、装飾塔その他これらに類するものを屋上に設けてはならない。
		かき、又はさくの構造の制限	１ 道路境界等に面するかき又はさくについては、次に掲げるもの以外は設置してはならない。 （１） 生垣 （２） 透視可能なフェンスで生垣と併用とする。ただし、ブロック塀等に類するものは設置してはならない。 ２ 隣地境界等に面するかき又はさくについては、次に掲げるもの以外は設置してはならない。 （１） 生垣 （２） 透視可能なフェンスとする。ただし、ブロック塀等に類するものは設置してはならない。
備　考			

「区域及び地区整備計画の区域は計画図表示のとおり」

理由

今回、隣接する区域の用途地域の変更と地区計画の決定に伴い、重複する区域について、地区計画の区域を変更するものである。

（新）

長崎都市計画（長崎国際文化都市建設計画）地区計画の変更（長崎市決定）

都市計画 小江原町地区計画を次のように変更する　　（令和　年　月　日）

名　　称		小江原町 地区計画
位　　置		長崎市 小江原町、小江町、柿泊町
面　　積		約　７．４ｈａ
地区計画の目標		当地区は、本市の都市計画区域において保留された人口フレームの範囲内で計画的な市街地整備を担保し、市街化区域へ編入した地区である。そこで地区計画の策定により建築物等の規制誘導を積極的に推進し、宅地の緑化により街区の美観を高め良好な居住環境の創出や維持・増進を図り、水準の高い市街地の実現を目標とする。
区域の整備・開発及び保全の方針	土地利用の方針	当地区は、低層の専用住宅を主体とし、敷地の細分化を防止するため、敷地面積の最低限度を設定する。又、住居専用地区は、閑静で快適な住宅地にふさわしい土地利用を促進し、住居地区は、沿道サービス型の土地利用を図る。
	地区施設の整備の方針	地区計画の目標にてらし安全で快適な市街地整備を行うため、区画道路（巾６ｍ以上）、公園・緑地（開発面積の６％以上）を適正に配置し、整備する。
	建築物等の整備の方針	良好な居住環境とするために、建築物等の用途及び意匠・形態について必要な基準を設定し、同時に生垣による緑化の推進を図る。特に意匠・形態については、周辺環境に充分留意し、都市景観の向上に資するものとする。
	その他当該地区の整備、及び保全に関する方針	自然樹林地及び法面等の緑地は極力保全する。

＿＿＿＿変更箇所

（旧）

長崎都市計画（長崎国際文化都市建設計画）地区計画の変更（長崎市決定）

都市計画 小江原町地区計画を次のように変更する。　　（平成 15 年 7 月 11 日）

名　　称		小江原町 地区計画
位　　置		長崎市 小江原町、小江町、柿泊町
面　　積		約　７．５ｈａ
地区計画の目標		当地区は、本市の都市計画区域において保留された人口フレームの範囲内で計画的な市街地整備を担保し、市街化区域へ編入した地区である。そこで地区計画の策定により建築物等の規制誘導を積極的に推進し、宅地の緑化により街区の美観を高め良好な居住環境の創出や維持・増進を図り、水準の高い市街地の実現を目標とする。
区域の整備・開発及び保全の方針	土地利用の方針	当地区は、低層の専用住宅を主体とし、敷地の細分化を防止するため、敷地面積の最低限度を設定する。又、住居専用地区は、閑静で快適な住宅地にふさわしい土地利用を促進し、住居地区は、沿道サービス型の土地利用を図る。
	地区施設の整備の方針	地区計画の目標にてらし安全で快適な市街地整備を行うため、区画道路（巾６ｍ以上）、公園・緑地（開発面積の６％以上）を適正に配置し、整備する。
	建築物等の整備の方針	良好な居住環境とするために、建築物等の用途及び意匠・形態について必要な基準を設定し、同時に生垣による緑化の推進を図る。特に意匠・形態については、周辺環境に充分留意し、都市景観の向上に資するものとする。
	その他当該地区の整備、及び保全に関する方針	自然樹林地及び法面等の緑地は極力保全する。

＿＿＿＿変更箇所

（新）

<table>
<tr><td rowspan="5">地区整備計画</td><td colspan="2">地区の名称</td><td colspan="2">小江原町 地区</td></tr>
<tr><td colspan="2">地区の面積</td><td colspan="2">約　６．６ｈａ</td></tr>
<tr><td rowspan="3">建築物等に関する事項</td><td>地区の細区分の名称及び面　積</td><td colspan="2">住居専用地区　約　５．９ｈａ
住　居　地区　約　０．７ｈａ
（別途計画図のとおり）</td></tr>
<tr><td>建築物等の用途の制限</td><td>住居専用地区</td><td>次の各号に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。
（１）　住宅（長屋を除く）
（２）　住宅で次の用途を兼ねるもののうち、延べ面積の１／２以上を居住の用に供し、かつ、居住に供しない部分の床面積の合計が５０㎡以内のもの
ア. 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類するもの
イ. 美術品又は工芸品を作成するためのアトリエ又は工房
（３）　集会所
（４）　前各号の建築物に付属する建築物で軒の高さが２．３ｍ 以下で、かつ、床面積の合計が５㎡以内の平家建て物置、又は、軒の高さが２．５ｍ 以下で、かつ、床面積の合計が５０㎡以内の自動車車庫等</td></tr>
<tr><td>住居地区</td><td>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。
（１）　ボーリング場、スケート場又は水泳場その他これらに類するもの
（２）　ホテル又は旅館</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物の敷地面積の最低限度</td><td colspan="2">１６０ ㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物の壁面の位置の制限</td><td colspan="2">建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は、１ｍ以上とする。ただし、次の各号の一に掲げるものにあっては、この限りでない。
（１）外壁の後退距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次のア又はイに該当するもの
ア 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が３ｍ以下であるもの
イ 軒の高さが２．３ｍ以下で、かつ、床面積の合計が５㎡ 以内である物置その他これに類するもの
（２）軒の高さが２．５ｍ以下で、かつ、床面積の合計が５０㎡ 以内である自動車車庫等</td></tr>
</table>

＿＿＿＿変更箇所

（旧）

地区整備計画	地区の名称			小江原町 地区
	地区の面積			約　６．６ｈａ
	建築物等に関する事項	地区の細区分の名称及び面　積		住居専用地区　約　５．９ｈａ 住　居　地区　約　０．７ｈａ （別途計画図のとおり）
		建築物等の用途の制限	住居専用地区	次の各号に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。 （１）住宅（長屋を除く） （２）住宅で次の用途を兼ねるもののうち、延べ面積の１／２以上を居住の用に供し、かつ、居住に供しない部分の床面積の合計が５０㎡以内のもの ア.学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類するもの イ.美術品又は工芸品を作成するためのアトリエ又は工房 （３）集会所 （４）前各号の建築物に付属する建築物で軒の高さが２．３ｍ 以下で、かつ、床面積の合計が５㎡以内の平家建て物置、又は、軒の高さが２．５ｍ 以下で、かつ、床面積の合計が５０㎡以内の自動車車庫等
			住居地区	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 （１）ボーリング場、スケート場又は水泳場その他これらに類するもの （２）ホテル又は旅館
		建築物の敷地面積の最低限度		１６０ ㎡
		建築物の壁面の位置の制限		建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は、１ｍ以上とする。ただし、次の各号の一に掲げるものにあっては、この限りでない。 （１）外壁の後退距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次のア又はイに該当するもの ア 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が３ｍ以下であるもの イ 軒の高さが２．３ｍ以下で、かつ、床面積の合計が５㎡ 以内である物置その他これに類するもの （２）軒の高さが２．５ｍ以下で、かつ、床面積の合計が５０㎡ 以内である自動車車庫等

＿＿＿＿変更箇所

（新）

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の高さの最高限度	住居地区における建築物の高さは２０ｍ以下とする。
		建築物等の形態又は意匠の制限	（１） 屋根、外壁については落ち着いた色彩とし地区の環境に調和したものとする。 （２） 敷地内に設置する駐車場及び自動車車庫の構造、材料については地区の環境に調和したものとする。 （３） 敷地境界又は道路境界上に造成された石積み並びに石段は当該住宅用地の造成工事の完了時における形態及び意匠を保全するものとする。ただし、車の進入上やむを得ず行う場合はこの限りではない。 （４） 建築物またはスラブ等の工作物は、法面内にまたは法面に突き出して建築し、または建設してはならない。 （５） 屋上の給水タンク等の設備類は、屋根又はこれらに類するもので覆うものとする。 （６） 広告塔、広告板、装飾塔その他これらに類するものを屋上に設けてはならない。
		かき、又はさくの構造の制限	１ 道路境界等に面するかき又はさくについては、次に掲げるもの以外は設置してはならない。 （１） 生垣 （２） 透視可能なフェンスで生垣と併用とする。ただし、ブロック塀等に類するものは設置してはならない。 ２ 隣地境界等に面するかき又はさくについては、次に掲げるもの以外は設置してはならない。 （１） 生垣 （２） 透視可能なフェンスとする。ただし、ブロック塀等に類するものは設置してはならない。
備　考			

「区域及び地区整備計画の区域は計画図表示のとおり」

＿＿＿＿変更箇所

（旧）

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の高さの最高限度	住居地区における建築物の高さは２０ｍ以下とする。
		建築物等の形態又は意匠の制限	（１）屋根、外壁については落ち着いた色彩とし地区の環境に調和したものとする。 （２）敷地内に設置する駐車場及び自動車車庫の構造、材料については地区の環境に調和したものとする。 （３）敷地境界又は道路境界上に造成された石積み並びに石段は当該住宅用地の造成工事の完了時における形態及び意匠を保全するものとする。ただし、車の進入上やむを得ず行う場合はこの限りではない。 （４）建築物またはスラブ等の工作物は、法面内にまたは法面に突き出して建築し、または建設してはならない。 （５）屋上の給水タンク等の設備類は、屋根又はこれらに類するもので覆うものとする。 （６）広告塔、広告板、装飾塔その他これらに類するものを屋上に設けてはならない。
		かき、又はさくの構造の制限	１　道路境界等に面するかき又はさくについては、次に掲げるもの以外は設置してはならない。 （１）生垣 （２）透視可能なフェンスで生垣と併用とする。ただし、ブロック塀等に類するものは設置してはならない。 ２　隣地境界等に面するかき又はさくについては、次に掲げるもの以外は設置してはならない。 （１）生垣 （２）透視可能なフェンスとする。ただし、ブロック塀等に類するものは設置してはならない。
備　考			

「区域及び地区整備計画の区域は計画図表示のとおり」

＿＿＿＿変更箇所

（新）

理由

今回、隣接する区域の用途地域の変更と地区計画の決定に伴い、重複する区域について、地区計画の区域を変更するものである。

＿＿＿＿変更箇所

（旧）

理由

地区計画は、それぞれの地区の特性に応じたきめ細かなまちづくりを行うため、地区のまちづくりの全体構想である「区域の整備・開発及び保全の方針」や、さらに具体的な規制・誘導の内容である「地区整備計画」を定め、建築等の行為に際して「届出・勧告」等の手続きにより、まちづくりを継続的に実施していく制度である。

当地区は、本市の都市計画区域において保留された人口フレームの範囲内で計画的な市街地整備を担保し、市街化区域へ編入した地区であり、良好な市街地の形成を誘導するとともに、周辺環境の維持・増進を図るため平成７年度に地区計画を定めている。

その後、開発行為が平成 14 年 8 月に完了し、本格的な宅地分譲が開始されたところであるが、地区計画策定当時から社会情勢の変化や建築ニーズも多様化し、環境等に配慮した建築等が検討されている。加えて都市基盤施設の整備が実施され、まちづくりのコンセプト等がより明確になったことから、これらと整合した地区計画の見直し変更を行う。

変更の内容は、地区整備計画区域及び建築物の形態制限等の変更であり、特に屋根形状の規制を緩和することにより、多様な建築計画が実施可能となり、もって良好な住宅市街地の形成を促進するものである。

＿＿＿＿変更箇所

理　由　書

１．件名

長崎都市計画（長崎国際文化都市建設計画）地区計画の変更

小江原町地区計画

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）

当該地は、都市計画マスタープランにおいて、中央北部地区に位置付けられ、地区別構想図において、良好な住環境を維持・保全する「住宅地」として位置付けられている。

また、長崎都市計画区域において保留された人口フレームの範囲内で計画的な市街地整備を担保し、市街化区域へ編入した地区であり、良好な居住環境の創出を目的として、平成 7 年 4 月に地区計画の都市計画決定を行った。その後、平成 15 年 7 月に地区整備計画区域及び建築物の形態制限を改めたものに地区計画を変更している。

３．決定及び変更理由（必要性、妥当性）

今回、隣接する区域の用途地域の変更と地区計画の決定に伴い、重複する区域について、地区計画の区域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）地区計画の変更

小江原町地区計画

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

小江原町地区計画区域

N
W
E
S

凡例

- 小江原町地区計画区域
- 廃止区域
- 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

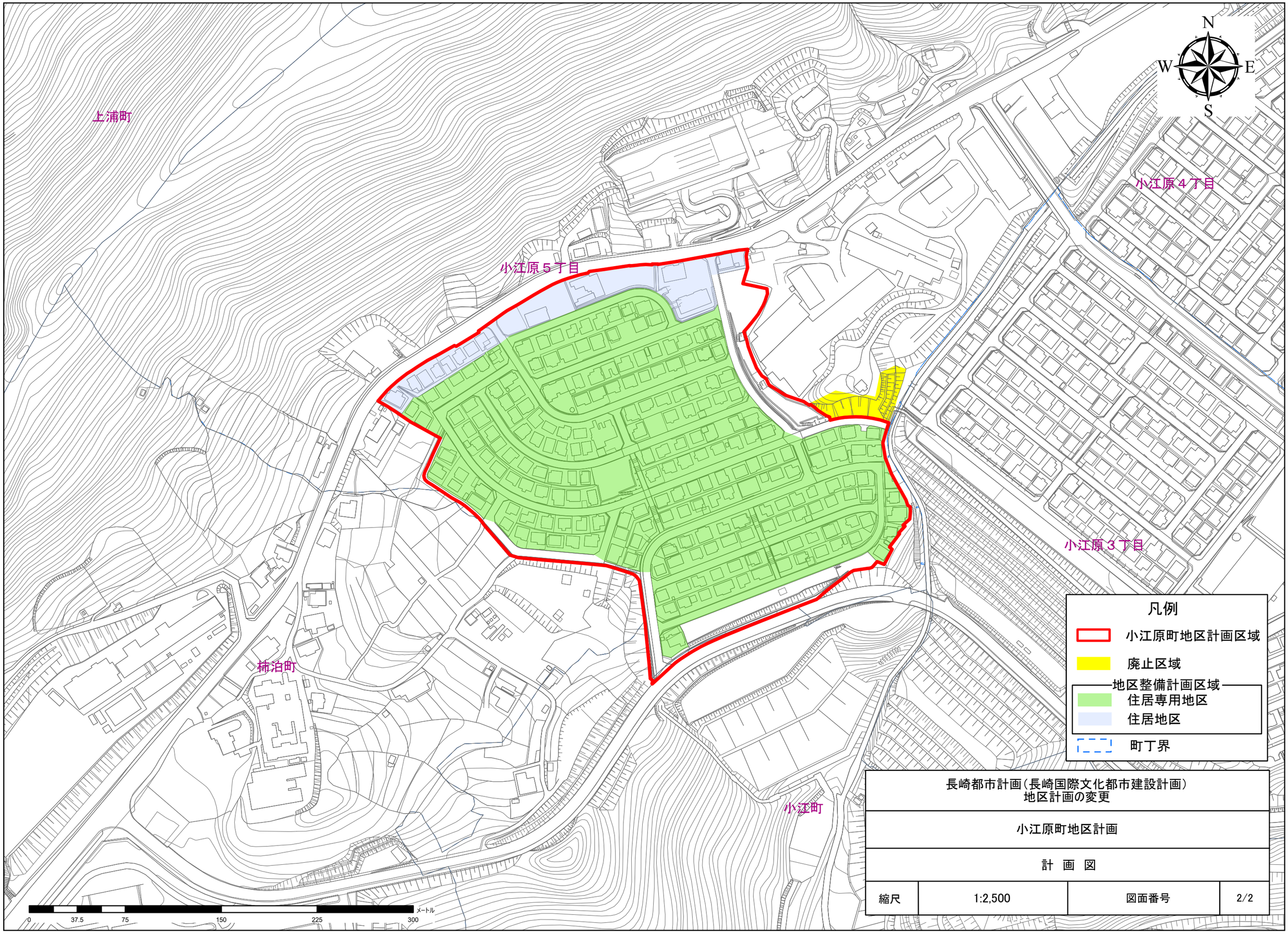
長崎都市計画（長崎国際文化都市建設計画）
地区計画の変更

小江原町地区計画

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



長崎都市計画（長崎国際文化都市建設計画）
地区計画の変更

小江原町地区計画

計　画　図

縮尺	1:2,500	図面番号	2/2