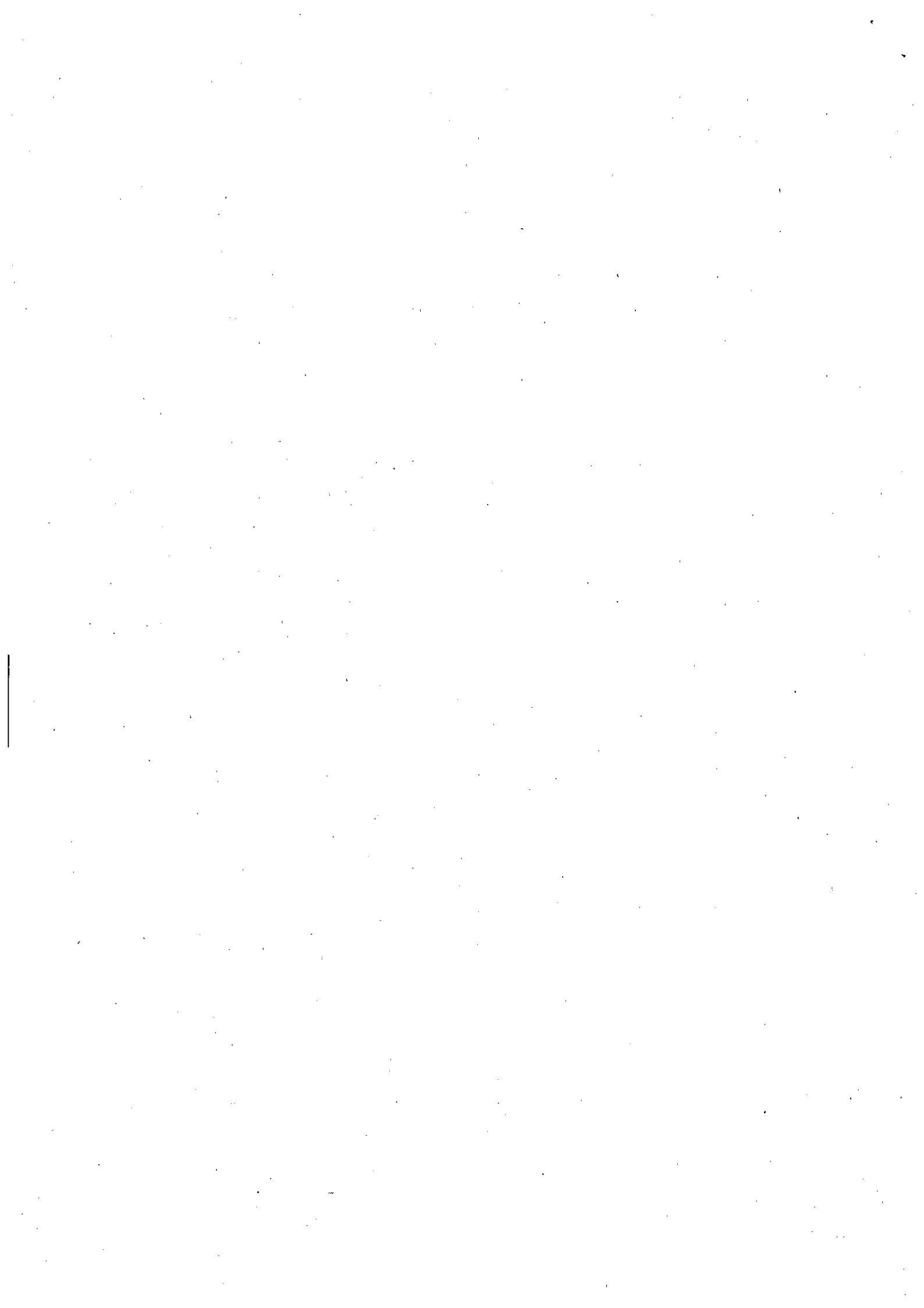


所管事項調査に関する資料

目次	ページ
1 鳴見町地区計画の変更（廃止）について・・・・・・・・・・	1～7

まちづくり部
建築部

令和2年2月



1 鳴見町地区計画の変更（廃止）について

地区計画とは…

地区の目指すべき将来像の実現に向けて、まちづくりのルールを、地区住民や関係権利者と合意形成を図りながら、市が決定する「地区レベルの都市計画」で、現在、鳴見町をはじめ、オナーズヒル長崎新山手、ガーデンシティ東長崎等、市内に41の地区計画を決定している。

(1) 地区計画の概要

- ① 位 置 長崎市鳴見町
- ② 地区の面積 約2.3ha

(2) 変更（廃止）の理由及び内容

当地区は、平成7年4月、長崎都市計画区域の保留人口フレームを活用し、住居系を基本とした計画的な開発誘導を行うため地区計画を決定している。

決定後は、地区計画により工業系等の用途制限を行ってきたが、これまで住居系の開発はなされていない。また、地区内権利者から自動車関連施設の立地に向けた都市計画提案（地区計画廃止）がなされており、幹線道路沿いで、住環境の悪化をもたらす恐れがなく、地区計画により住居系に特化した土地利用を誘導する必要性は低いことから、地区計画を廃止するものである。

(3) 用途地域、地区計画による用途制限の比較

建築物用途	用途地域	地区計画
	準工業地域	鳴見町地区計画
住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿	○	○
店舗等（10,000㎡以下）※	○	○
事務所等	○	○
ホテル又は旅館	○	×
ボーリング場、スケート場又は水泳場	○	×
マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場等（10,000㎡以下）※	○	×
キャバレー、ナイトクラブ（個室付浴場等を除く）	○	○
公共施設等	○	○
自動車修理工場	○	×
工場（危険性又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場、貯蔵量の多い施設を除く）	○	×
工場（危険性又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場、貯蔵量の多い施設）	×	×

(4) これまでの主な経過

- 昭和62年10月 長崎県土地利用対策要綱による承認を受け、公共事業等の土捨て場として埋め立て
- 平成7年4月 ・市街化区域に変更、住居地域に指定 } 保留人口フレーム活用
・鳴見町地区計画決定 } ⇒開発誘導(住居系基本)
- 平成8年5月 用途地域を住居地域から準工業地域に変更
[変更理由] 幹線道路沿いで住環境の悪化をもたらす恐れのない工場や自動車関連施設の立地を図る。
- 平成26年10月 開発行為許可、建築確認済
(株)ホンダ四輪販売長崎の店舗、車両置き場)
- 平成27年4月 開発検査済、建築検査済
- 平成31年4月 提案制度の事前相談(提案者: (株)ホンダ四輪販売長崎)
[提案理由] 近年、管理車両が増加し、長崎地区内の整備工場が不足しているため、当該地において増築等により自動車修理工場を確保する必要があることから、鳴見町地区計画の廃止を提案するもの。
- 令和元年9月 住民説明会(12名参加、反対意見なし)
- 令和元年10月 提案書の受理
- 令和元年11月 計画提案の採用通知(地区計画の廃止が必要と判断)
- 令和2年2月 原案の権利者等縦覧(2月10日~2月25日)

(5) 今後の主なスケジュール(案)

- 令和2年5月 長崎市都市計画審議会へ地区計画の変更(廃止)(案)を付議
- 令和2年9月又は11月
- ・「長崎市地区計画の区域内における建築物に係る制限に関する条例」の改正議案を市議会へ提出
- ↓
- ・都市計画変更・告示
 - ・改正条例の施行
- } 同日

鳴見町地区計画区域 航空写真



光風台

至 畝刈町

鳴鼓トンネル




既存工場

既存工場

(主要地方道)
長崎畝刈線

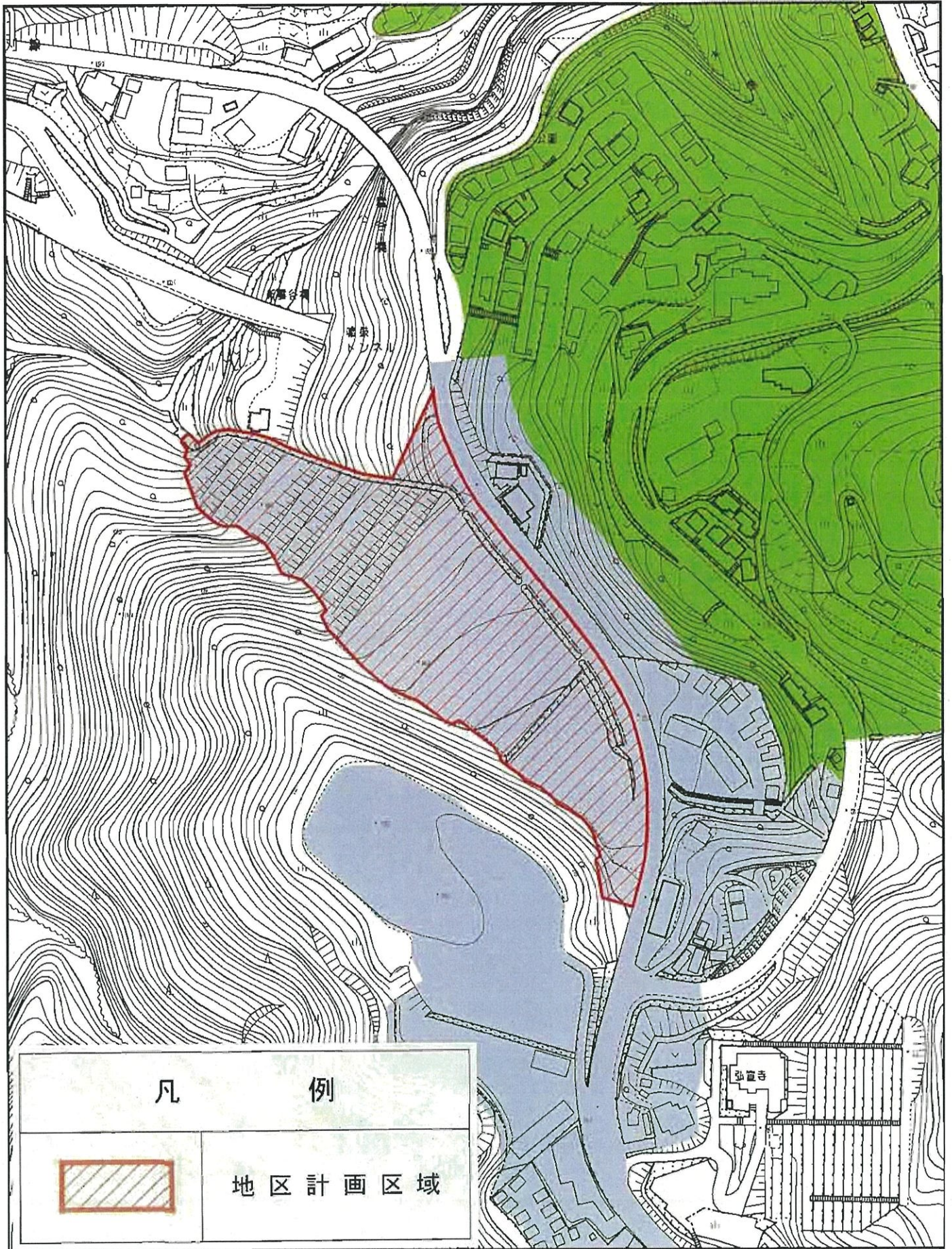
凡例

 地区計画区域

既存工場

至 滑石4丁目

鳴見町地区計画



1:2,500

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 鳴見町地区計画

（平成 7 年 4 月 21 日）

名 称	鳴見町地区計画	
位 置	長崎市鳴見町	
面 積	約 2.3 ha	
区域の整備・開発及び保全の方針	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、市街化区域へ編入する地区である。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、宅地の緑化により周辺環境の維持・増進を図ることを目標とする。
	土地利用の方針	当地区は、商業業務施設を主体とし、地区周辺の居住環境を損なわないように、快適な生活空間を創造するため土地利用の促進を図る。 敷地内の空地は努めてまとまりのある公開空地とし、周辺の自然を配慮した緑化を行う。また、地区内で発生・集中する駐車・駐輪需要に対して、十分な施設の確保を図る。
	地区施設の整備方針	地区計画の目標にてらし、既に整備されている幹線道路沿いに道路空間の確保のため拡幅（巾6m）し、また、敷地面積の6%以上を緑地として適正に配置する。
	建築物等の整備方針	良好な居住環境とするために、建築物等の用途及び意匠・形態等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。

地 区 整 備 計 画	地区の名称	鳴見町地区
	地区の面積	約 2.3 ha
	建築物等の用途の制限	建築基準法別表第2(ろ)項の2、3、4、5号に掲げる建築物は建築してはならない。
	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の敷地面積の最低限度を160平方メートルとする。
	建築物の壁面の位置の制限	計画地区内において、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は1メートル以上とする。ただし、50㎡以内の自動車車庫または建築基準法施行令第135条の5に規定されるものにあつては、この限りではない。

地 区 整 備 計 画	建 築 物 等 に 関 す る 事 項	建築物等の 形態又は意匠 の制限	<p>(1) 屋根は勾配屋根とする。</p> <p>(2) 屋根、外壁等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。</p> <p>(3) 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。</p> <p>(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。</p> <p>(5) 屋上の給水タンク等の設備類は、屋根またはこれらに類するもので覆うものとする。</p> <p>(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。</p>
		垣、又はさく の構造の制限	<p>1 道路境界等に面する垣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</p> <p>(1) 生垣</p> <p>(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。</p> <p>2 隣地境界等に面する垣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</p> <p>(1) 生垣</p> <p>(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。</p> <p>3 前項の制限は、門扉及び門柱については適用しない。</p>
		備考	<p>本文中の『建築基準法』は都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律(平成4年法律第84号)による改正前の建築基準法を適用する。</p>

「区域は計画図表示のとおり」