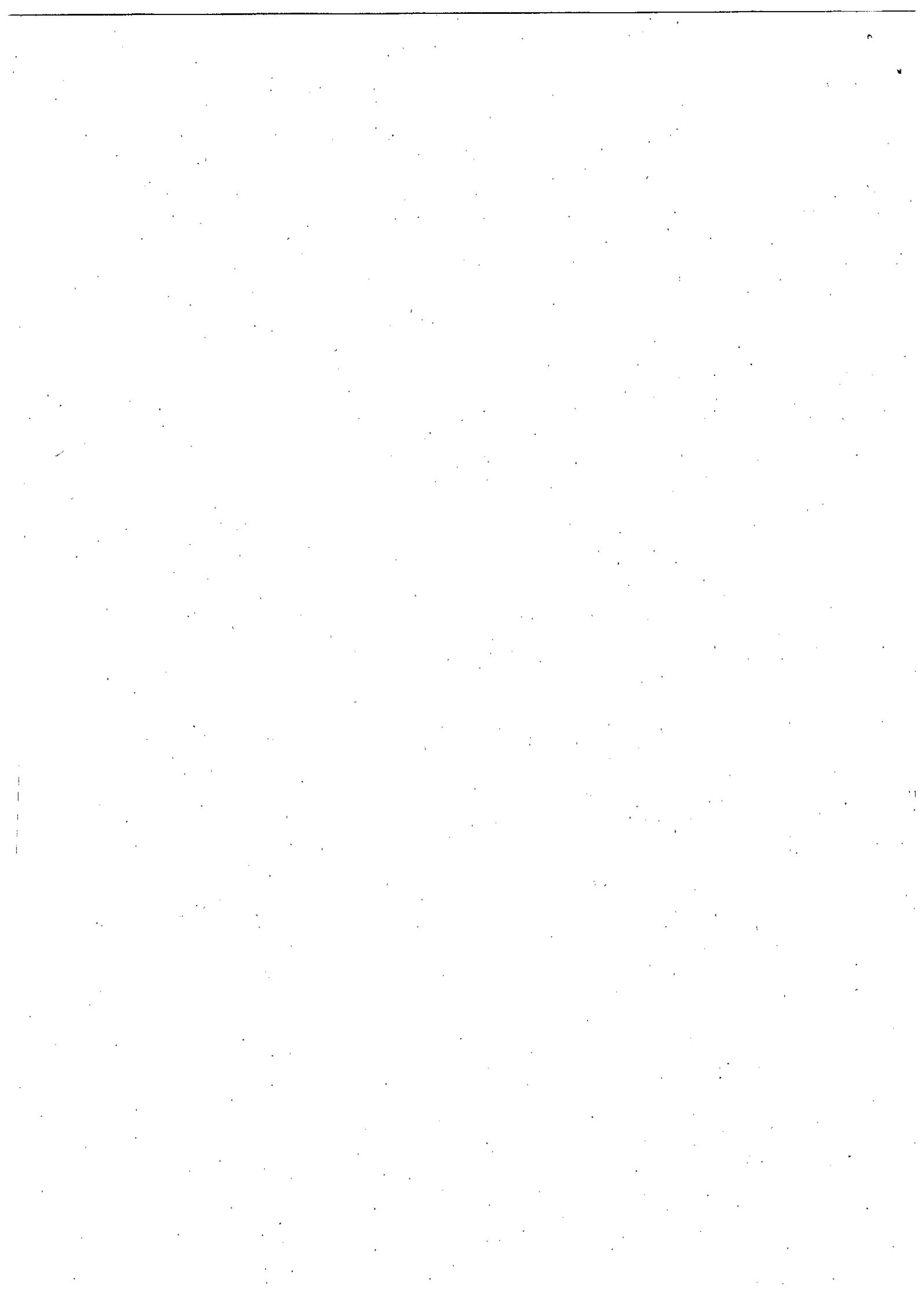


令和3年6月市議会建設水道委員会資料

所管事項調査に関する資料

目次	ページ
1 田中町地区計画及び長崎卸団地地区計画の変更について……	1～12
2 長崎市地域公共交通計画の策定状況について……………	13～20



1 田中町地区計画及び長崎卸団地地区計画の変更について

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」。

現在、田中町、長崎卸団地をはじめ、オナーズヒル長崎新山手（高城台）、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) 田中町地区計画の変更について

① 地区の概要

当地区は、長崎自動車道のインターチェンジに近接しており、その優位性を活かし産業を活性化させ、雇用の創出を図るため、西九州新幹線建設工事による発生土を活用して、企業立地用地の整備を行うものであり、平成28年9月に約14.3haで都市計画決定した。

② 地区計画の変更理由

新幹線建設工事からの搬入土量の変更や用地の一部が地盤調査の結果、土地利用に適さないことが判明し、これらを受けて開発計画の見直しを行った。その結果、産業地区の面積の減や道路の設計変更が生じ、開発区域の面積が減少することとなった。

そこで、産業地区の面積減による企業立地用地としての機能低下を補うため、隣接する長崎卸団地地区計画の緑地の一部を田中町地区計画の産業地区に編入し、あわせて、田中町地区計画の用途制限の緩和を行うことで、両地区計画の一体的な土地利用の効率化と企業立地用地としての機能強化を図るものである。

③ 変更内容

【主な変更の概要】

	変更内容	現状（平成28年決定）	変更案
地区計画区域	面積	約14.3ha	約10.0ha
産業地区	面積	約26,500㎡	約25,600㎡
地区施設	道路延長	約1,040m	約560m
	公園面積	約9,000㎡	約1,900㎡
	調整池面積	約2,700㎡	約1,200㎡
	緑地面積	約51,600㎡	約33,500㎡
建築物に関する事項	建築物等の用途の制限	—	倉庫業を営む倉庫の制限を廃止

(参考)事業スケジュール（予定）

令和4年3月 工事完了
令和4年4月 分譲開始

(2) 長崎卸団地地区計画の変更について

① 地区の概要

長崎市の卸・流通業務の拠点として開発された地区であり、平成18年6月に約30.3haで都市計画決定した。

② 地区計画の変更理由

当地区に隣接した田中町地区計画区域内における開発計画の変更に伴い、当地区の地区施設である緑地の一部を田中町地区計画の区域に編入し、当地区計画区域から除外することで、両地区計画の一体的な土地利用の効率化と企業立地用地としての機能強化を図るものである。

③ 変更内容

【主な変更の概要】

	変更内容	現状(平成28年最終決定)	変更案
地区計画区域	面積	約30.3ha	約30.2ha
地区施設	緑地面積	約14,800㎡	約13,800㎡

(3) 今後のスケジュール(案)

- 令和3年 6月 長崎市議会建設水道委員会への説明
- 令和3年 7月 地区計画の変更(原案)の権利者等縦覧
- 令和3年 8月 素案説明会
- 令和3年 11月 都市計画審議会へ地区計画の変更(案)を付議
- 令和4年 2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付議
- 令和4年 3月 都市計画決定・告示及び改正条例の施行



田中町地区計画
長崎卸団地地区計画
区域図

中尾ダム

東長崎浄水場

田中町地区計画
区域の減

長崎卸団地地区計画区域

長崎卸団地地区計画区域の一部を
田中町地区計画区域へ編入

拡大図

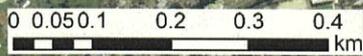
田中町地区計画区域

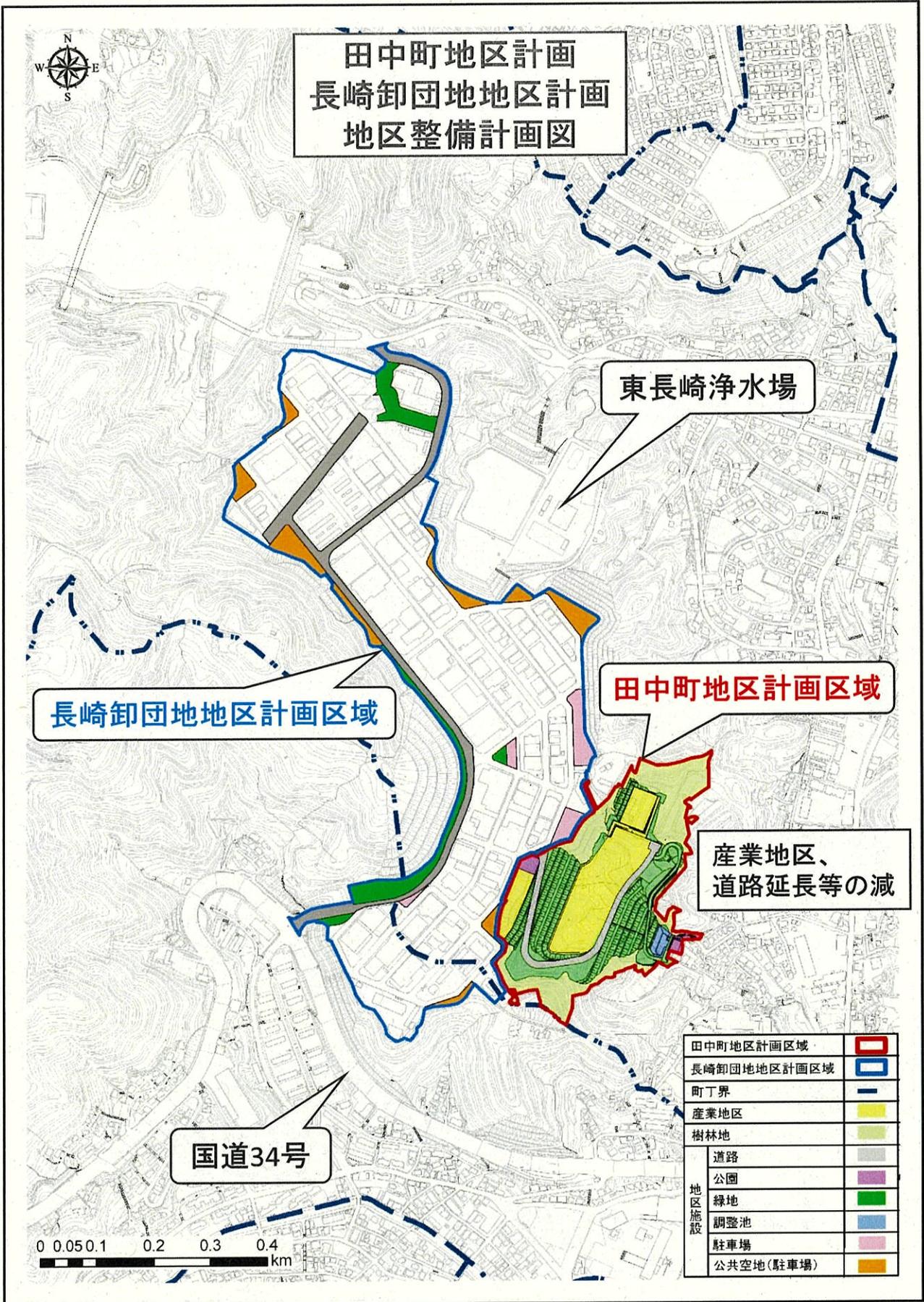
至 矢上町

至 馬町

国道34号

日見公園





田中町地区計画
長崎卸団地地区計画
地区整備計画図

東長崎浄水場

長崎卸団地地区計画区域

田中町地区計画区域

産業地区、
道路延長等の減

国道34号

0 0.05 0.1 0.2 0.3 0.4 km

田中町地区計画区域	
長崎卸団地地区計画区域	
町丁界	
産業地区	
樹林地	
道路	
公園	
地区施設	
調整池	
駐車場	
公共空地(駐車場)	

(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 田中町地区計画を次のように変更する。 (令和 年 月 日)

名称	田中町地区計画
位置	長崎市田中町地内
面積	約 10.0 ha
地区計画の目標	<p>当地区は、長崎市東部に位置し、長崎市の卸・流通業務拠点である長崎卸団地に隣接している。</p> <p>また、長崎自動車道のインターチェンジに近接していることから、その優位性を活かした市の産業の活性化、雇用の創出を図るため、交通便利性を活かした企業立地の受け皿として適正な土地利用を行うものである。</p> <p>そこで、周辺環境へ配慮し、建築物等の規制・誘導を行うことにより、良好な業務環境の形成を図ることを目標とする。</p>
区域の整備・開発及び保全の方針	<p>土地利用の方針</p> <p>良好な企業立地用地としての土地利用を行うため、製造業、サービス業などの立地を図りながら、業務環境を阻害するおそれのある施設の立地を排除する等周辺環境に配慮し、適切な規制・誘導を行う。</p> <p>良好な業務環境を維持するために、建築物の敷地面積の最低限度を定める。</p> <p>現存する自然樹林地、法面等の緑地は極力保全し、自然環境の維持・保全に努める。</p>
	<p>地区施設の整備の方針</p> <p>良好な地区環境の形成を図るために、道路、公園その他の公共施設を適正に配置し、これらを地区施設として定め、維持・保全を図る。</p>
	<p>建築物等の整備の方針</p> <p>良好な業務環境を維持・増進し、魅力あるまちなみを形成するために、建築物等の用途、壁面の位置の制限及び高さの最高制限を定めるとともに、建築物等の意匠、形態について地区景観の形成に資する基準を定める。</p> <p>環境負荷の少ないまちづくりを進めるため、建築物等については自然エネルギーの活用等により環境負荷の低減を図る。</p>
	<p>その他の当該地区の整備、開発及び保全に関する方針</p> <p>緑豊かなまちなみを形成するため、地区内の緑化の推進に努める。</p>

(旧)

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（長崎市決定）

都市計画 田中町地区計画を次のように決定する。 (平成 28 年 9 月 26 日)

名称	田中町地区計画
位置	長崎市田中町地内
面積	約 14.3 ha
地区計画の目標	<p>当地区は、長崎市東部に位置し、長崎市の卸・流通業務拠点である長崎卸団地に隣接している。</p> <p>また、長崎自動車道のインターチェンジに近接していることから、その優位性を活かした市の産業の活性化、雇用の創出を図るため、交通便利性を活かした企業立地の受け皿として適正な土地利用を行うものである。</p> <p>そこで、周辺環境へ配慮し、建築物等の規制・誘導を行うことにより、良好な業務環境の形成を図ることを目標とする。</p>
区域の整備・開発及び保全の方針	<p>土地利用の方針</p> <p>良好な企業立地用地としての土地利用を行うため、製造業、サービス業などの立地を図りながら、業務環境を阻害するおそれのある施設の立地を排除する等周辺環境に配慮し、適切な規制・誘導を行う。</p> <p>良好な業務環境を維持するために、建築物の敷地面積の最低限度を定める。</p> <p>現存する自然樹林地、法面等の緑地は極力保全し、自然環境の維持・保全に努める。</p>
	<p>地区施設の整備の方針</p> <p>良好な地区環境の形成を図るために、道路、公園その他の公共施設を適正に配置し、これらを地区施設として定め、維持・保全を図る。</p>
	<p>建築物等の整備の方針</p> <p>良好な業務環境を維持・増進し、魅力あるまちなみを形成するために、建築物等の用途、壁面の位置の制限及び高さの最高制限を定めるとともに、建築物等の意匠、形態について地区景観の形成に資する基準を定める。</p> <p>環境負荷の少ないまちづくりを進めるため、建築物等については自然エネルギーの活用等により環境負荷の低減を図る。</p>
	<p>その他の当該地区の整備、開発及び保全に関する方針</p> <p>緑豊かなまちなみを形成するため、地区内の緑化の推進に努める。</p>

(新)

地区	地区の名称	田中町地区
	地区の面積	約10.0ha
	地区施設の配置及び規模	道路：幅員 約 11m 延長 約 560m 公園：約 1,900㎡ 調整池：約 1,200㎡ 緑地：約 33,500㎡ (計画図表示のとおり)
整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限
		<p>準工業地域内に建築してはならない建築物及び次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>(1) 住宅</p> <p>(2) 共同住宅、寄宿舎又は下宿</p> <p>(3) 学校、図書館その他これらに類するもの</p> <p>(4) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>(5) 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの</p> <p>(6) 公衆浴場</p> <p>(7) 病院又は診療所</p> <p>(8) 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの</p> <p>(9) 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</p> <p>(10) ホテル又は旅館</p> <p>(11) 自動車教習所</p> <p>(12) 畜舎</p> <p>(13) マージャン屋、ばちんこ屋、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</p> <p>(14) カラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>(15) 劇場、映画館、演芸場、観覧場又は展示場</p> <p>(16) キャバレー、料理店、ナイトクラブその他これらに類するもの</p> <p>(17) 店舗、飲食店その他これらに類するもの</p> <p>(18) 次に掲げる事業を営む工場</p> <p>ア 原動機を使用する魚肉の練製品の製造</p> <p>イ 魚粉、フェザーミール、肉骨粉、肉粉若しくは血粉又はこれらを原料とする飼料の製造</p> <p>ウ スプリングハンマーを使用する金属の鍛造</p> <p>(19) 危険物の貯蔵又は処理に供する建築物で、商業地域内に許容される数量を超える危険物の貯蔵又は処理に供する建築物</p>

(旧)

地区	地区の名称	田中町地区
	地区の面積	約14.3ha
	地区施設の配置及び規模	道路：幅員 約 11m 延長 約 1,040m 公園：約 9,000㎡ 調整池：約 2,700㎡ 緑地：約 51,600㎡ (計画図表示のとおり)
整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限
		<p>準工業地域内に建築してはならない建築物及び次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>(1) 住宅</p> <p>(2) 共同住宅、寄宿舎又は下宿</p> <p>(3) 学校、図書館その他これらに類するもの</p> <p>(4) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>(5) 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの</p> <p>(6) 公衆浴場</p> <p>(7) 病院又は診療所</p> <p>(8) 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの</p> <p>(9) 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</p> <p>(10) ホテル又は旅館</p> <p>(11) 自動車教習所</p> <p>(12) 畜舎</p> <p>(13) マージャン屋、ばちんこ屋、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</p> <p>(14) カラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>(15) 劇場、映画館、演芸場、観覧場又は展示場</p> <p>(16) 倉庫業を営む倉庫</p> <p>(17) キャバレー、料理店、ナイトクラブその他これらに類するもの</p> <p>(18) 店舗、飲食店その他これらに類するもの</p> <p>(19) 次に掲げる事業を営む工場</p> <p>ア 原動機を使用する魚肉の練製品の製造</p> <p>イ 魚粉、フェザーミール、肉骨粉、肉粉若しくは血粉又はこれらを原料とする飼料の製造</p> <p>ウ スプリングハンマーを使用する金属の鍛造</p> <p>(20) 危険物の貯蔵又は処理に供する建築物で、商業地域内に許容される数量を超える危険物の貯蔵又は処理に供する建築物</p>

(新)

地 区 整 備 計 画	建 築 物 等 に 関 す る 事 項	容積率の 最高限度	20/10
		建蔽率の 最高限度	6/10 ただし、街区の角にある敷地又はこれに準ずる敷地は 1/10 を加えた数値とする。
		建築物の敷 地面積の最 低限度	1,000 m ² ただし、市長が公益上やむを得ないと認めるものについてはこの限りでない。
		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（以下外壁等という。）の面から敷地境界線までの距離は 0.5m（外壁等の面からこの直近の道路境界線までの距離に限り 2m）以上とする。 ただし、次の各号の一に掲げるものについては、この限りではない。 (1) 外壁等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で、外壁等の中心線の長さの合計が 3m 以下であるもの (2) ごみステーション
		建築物の高 さの最高限 度	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 道路境界線からの距離 2m 以下の敷地区域（以下、景観緑地という。）には、地上からの高さ 2.5m 以上の部分に設ける広告板（1 基に限る。）以外の工作物等は建築してはならない。ただし、道路境界線に接するかき又はさくについてはこの限りではない。 2 景観緑地には、人又は車の乗り入れに要する部分を除き、低木又は芝生を植栽し、適切に維持管理しなければならない。 3 屋根、外壁及びかき・さくについては、なじみやすい色彩とし、かつ、まちなみに調和したものとする。 4 広告板、広告塔等の広告物を建築物の屋上及び敷地外に設置してはならない。ただし、地区案内板等公益上必要なものはこの限りではない。 5 太陽光の利用や雨水利用等により、資源又は自然エネルギーの活用に努め、環境負荷の低減を図る。
		垣又はさく の構造の制 限	敷地境界線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) 敷地地盤面からの高さが 1.2m 以下の透視可能なフェンス

(旧)

地 区 整 備 計 画	建 築 物 等 に 関 す る 事 項	容積率の 最高限度	20/10
		建ぺい率の 最高限度	6/10 ただし、街区の角にある敷地又はこれに準ずる敷地は 1/10 を加えた数値とする。
		建築物の敷 地面積の最 低限度	1,000 m ² ただし、市長が公益上やむを得ないと認めるものについてはこの限りでない。
		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（以下外壁等という。）の面から敷地境界線までの距離は 0.5m（外壁等の面からこの直近の道路境界線までの距離に限り 2m）以上とする。 ただし、次の各号の一に掲げるものについては、この限りではない。 (1) 外壁等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で、外壁等の中心線の長さの合計が 3m 以下であるもの (2) ごみステーション
		建築物の高 さの最高限 度	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 道路境界線からの距離 2m 以下の敷地区域（以下、景観緑地という。）には、地上からの高さ 2.5m 以上の部分に設ける広告板（1 基に限る。）以外の工作物等は建築してはならない。ただし、道路境界線に接するかき又はさくについてはこの限りではない。 2 景観緑地には、人又は車の乗り入れに要する部分を除き、低木又は芝生を植栽し、適切に維持管理しなければならない。 3 屋根、外壁及びかき・さくについては、なじみやすい色彩とし、かつ、まちなみに調和したものとする。 4 広告板、広告塔等の広告物を建築物の屋上及び敷地外に設置してはならない。ただし、地区案内板等公益上必要なものはこの限りではない。 5 太陽光の利用や雨水利用等により、資源又は自然エネルギーの活用に努め、環境負荷の低減を図る。
		垣又はさく の構造の制 限	敷地境界線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) 敷地地盤面からの高さが 1.2m 以下の透視可能なフェンス

(新)

備考	建築物等の用途の制限については、地区計画決定時の建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）の別表第 2「用途地域等内の建築物の制限」を適用する。
----	----------------------------------------------------------------------------

「区域は計画図(地区整備計画図)表示のとおり」

理由

本地区における新たな企業立地用地の一部が地盤調査の結果、軟弱地盤であり利用に適さないことが判明したことから、開発計画の変更に伴い地区計画区域を減ずるとともに、産業地区の区域、地区施設である道路の延長を変更するものである。

また、一体的な公園利用や企業立地用地としての活用を図ることから、隣接した長崎卸団地地区計画の地区施設である緑地の一部を地区計画区域に編入するものである。

併せて企業立地の受け皿としての機能強化を図るため、用途の制限を緩和するものである。

(旧)

備考	建築物等の用途の制限については、地区計画決定時の建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）の別表第 2「用途地域等内の建築物の制限」を適用する。
----	----------------------------------------------------------------------------

「区域は計画図(地区整備計画図)表示のとおり」

理由

本地区は、高速道路や国道へのアクセスが良好であり、長崎市の卸・流通業務の拠点である長崎卸団地にも隣接していることから、企業の立地により、一体的な産業拠点の形成が期待される地区である。

そこで、交通利便性を活かした企業立地の受け皿として適正な土地利用を行うとともに、周辺環境へ配慮し、良好な業務環境の形成を図るため、地区計画を定めるものである。

(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 長崎卸団地地区計画を次のように変更する。（令和 年 月 日）

名 称	長崎卸団地地区計画	
位 置	長崎市宿町及び田中町地内	
面 積	約 30.2 ha	
地区計画の目標	<p>当地区は、長崎市東部に位置し、長崎市の卸・流通業務の拠点形成のために開発された地区であり、平成 18 年に特別用途地区（流通拠点地区）と地区計画を決定している。</p> <p>近年の流通業務の形態の変化に伴い、卸・流通業務の新規参入希望者の減少などの影響により、空区画が増加している状況にある。</p> <p>このようななか、用途の制限を緩和して、長崎市の主要な流通業務拠点として今後とも土地利用の機能強化を図っていく。</p> <p>また、緑地及び駐車場の整備、緑化の推進、色彩景観の形成、自然エネルギーの活用等の環境負荷の低減及び魅力あるまちなみの形成を目標とする。</p>	
区域の整備・開発及び保全の方針	土地利用の方針	<p>良好な流通業務地としての土地利用の継続を主とするとともに、商業・流通加工・サービス業等の立地を図りながら、流通業務の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。</p> <p>良好な業務環境を維持するために、建築物の敷地面積の最低限度を定める。</p> <p>現存する自然樹林地、法面及び敷地内緑地は保全する。</p>
	地区施設の整備方針	<p>地区内の道路、緑地及び駐車場は、すでに整備されているので、これらの機能が損なわれないように維持・保全を図る。</p>
	建築物等の整備方針	<p>良好な業務環境を維持・増進し、魅力あるまちなみを形成するために、建築物等の用途、壁面の位置の制限及び高さの最高制限を定めるとともに、建築物等の意匠、形態について地区景観の形成に資する基準を定める。</p> <p>環境負荷の少ないまちづくりを進めるため、建築物等については自然エネルギーの活用等により環境負荷の低減を図る。</p>
	その他の当該地区の整備、開発及び保全に関する方針	<p>緑豊かなまちなみを形成するため、並木や敷地内の植栽により、団地内緑地の推進を図る。</p>

(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 長崎卸団地地区計画を次のように変更する。（平成 28 年 9 月 26 日）

名 称	長崎卸団地地区計画	
位 置	長崎市宿町及び田中町地内	
面 積	約 30.3 ha	
地区計画の目標	<p>当地区は、長崎市東部に位置し、長崎市の卸・流通業務の拠点形成のために開発された地区であり、平成 18 年に特別用途地区（流通拠点地区）と地区計画を決定している。</p> <p>近年の流通業務の形態の変化に伴い、卸・流通業務の新規参入希望者の減少などの影響により、空区画が増加している状況にある。</p> <p>このようななか、用途の制限を緩和して、長崎市の主要な流通業務拠点として今後とも土地利用の機能強化を図っていく。</p> <p>また、緑地及び駐車場の整備、緑化の推進、色彩景観の形成、自然エネルギーの活用等の環境負荷の低減及び魅力あるまちなみの形成を目標とする。</p>	
区域の整備・開発及び保全の方針	土地利用の方針	<p>良好な流通業務地としての土地利用の継続を主とするとともに、商業・流通加工・サービス業等の立地を図りながら、流通業務の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。</p> <p>良好な業務環境を維持するために、建築物の敷地面積の最低限度を定める。</p> <p>現存する自然樹林地、法面及び敷地内緑地は保全する。</p>
	地区施設の整備方針	<p>地区内の道路、緑地及び駐車場は、すでに整備されているので、これらの機能が損なわれないように維持・保全を図る。</p>
	建築物等の整備方針	<p>良好な業務環境を維持・増進し、魅力あるまちなみを形成するために、建築物等の用途、壁面の位置の制限及び高さの最高制限を定めるとともに、建築物等の意匠、形態について地区景観の形成に資する基準を定める。</p> <p>環境負荷の少ないまちづくりを進めるため、建築物等については自然エネルギーの活用等により環境負荷の低減を図る。</p>
	その他の当該地区の整備、開発及び保全に関する方針	<p>緑豊かなまちなみを形成するため、並木や敷地内の植栽により、団地内緑地の推進を図る。</p>

(新)

(旧)

	地区の名称	長崎卸団地地区
	地区の面積	約 30.2 ha
	地区施設の配置及び規模	道路 幅員 約 12 m 延長 約 1,800m 緑地 約 13,800 m ² 駐車場 約 6,800 m ² 公共空地(駐車場) 約 16,000 m ² (計画図表示のとおり)
地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限
		<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>(1) 住宅</p> <p>(2) 共同住宅、寄宿舎又は下宿 ただし、共同住宅又は寄宿舎で、国、地方公共団体、独立行政法人高齢・障害・求職者雇用支援機構が建築するもの、区域内に事業所を所有する企業等が建設する福利厚生目的のもの及び認知症高齢者グループホームを除く</p> <p>(3) 学校(幼稚園、大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く。)、図書館その他これらに類するもの</p> <p>(4) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>(5) ホテル又は旅館</p> <p>(6) 自動車教習所</p> <p>(7) 畜舎</p> <p>(8) 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</p> <p>(9) カラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>(10) 劇場、映画館、演芸場、観覧場又は展示場</p> <p>(11) キャバレー、料理店、ナイトクラブその他これらに類するもの</p> <p>(12) 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が 10,000 m²を越えるもの</p> <p>(13) 次に掲げる事業を営む工場 ア 原動機を使用する魚肉の練製品の製造 イ 魚粉、フェザーミール、肉骨粉、肉粉若しくは血粉又はこれらを原料とする飼料の製造 ウ スプリングハンマーを使用する金属の鍛造</p> <p>(14) 危険物の貯蔵又は処理に供する建築物で、商業地域内に許容される数量を超える危険物の貯蔵又は処理に供する建築物</p>

	地区の名称	長崎卸団地地区
	地区の面積	約 30.3 ha
	地区施設の配置及び規模	道路 幅員 約 12 m 延長 約 1,800m 緑地 約 14,800 m ² 駐車場 約 6,800 m ² 公共空地(駐車場) 約 16,000 m ² (計画図表示のとおり)
地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限
		<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>(1) 住宅</p> <p>(2) 共同住宅、寄宿舎又は下宿 ただし、共同住宅又は寄宿舎で、国、地方公共団体、独立行政法人高齢・障害・求職者雇用支援機構が建築するもの、区域内に事業所を所有する企業等が建設する福利厚生目的のもの及び認知症高齢者グループホームを除く</p> <p>(3) 学校(幼稚園、大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く。)、図書館その他これらに類するもの</p> <p>(4) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>(5) ホテル又は旅館</p> <p>(6) 自動車教習所</p> <p>(7) 畜舎</p> <p>(8) 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</p> <p>(9) カラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>(10) 劇場、映画館、演芸場、観覧場又は展示場</p> <p>(11) キャバレー、料理店、ナイトクラブその他これらに類するもの</p> <p>(12) 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が 10,000 m²を越えるもの</p> <p>(13) 次に掲げる事業を営む工場 ア 原動機を使用する魚肉の練製品の製造 イ 魚粉、フェザーミール、肉骨粉、肉粉若しくは血粉又はこれらを原料とする飼料の製造 ウ スプリングハンマーを使用する金属の鍛造</p> <p>(14) 危険物の貯蔵又は処理に供する建築物で、商業地域内に許容される数量を超える危険物の貯蔵又は処理に供する建築物</p>

(新)

(旧)

地 区 整 備 計 画	建築物等に関する事項	建築物の敷地面積の最低限度	300㎡ ただし、本地区計画の決定に係る告示日の前日において、現に建築物の敷地として使用されている土地でこの規定に適合しないものを一つの敷地として使用する場合にはこの限りでない。
		建築物の壁面の位置の制限	1 建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下外壁等という。）の面から敷地境界線までの距離は0.5m（外壁等の面からこの直近の道路境界線までの距離に限り2m）以上とする。 ただし、次の各号の一に掲げるものについては、この限りではない。 (1)外壁等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で、外壁等の中心線の長さの合計が3m以下であるもの (2)ごみステーション 2 前項の規定は、本地区計画の決定に係る告示日の前日において、現に存する建築物(工事中の建築物を含む。)で、外壁等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の改修若しくは建築物の部分が外壁等の後退距離の限度を超えない増築をする場合には適用しない。
		建築物の高さの最高限度	建築物の高さは20m以下とする。 ただし、本地区計画の決定に係る告示日の前日において、現に存する建築物(工事中の建築物を含む。)については適用しない。
		建築物等の形態又は意匠の制限	1 道路境界線からの距離2m以下の敷地区域(以下、景観緑地という。)には、地上からの高さ2.5m以上の部分に設ける広告板(1基に限る。)以外の工作物等は建築してはならない。ただし、道路境界線に接するかき又はさくについてはこの限りではない。 2 景観緑地には、人又は車の乗り入れに要する部分を除き、低木又は芝生を植栽し、適切に維持管理しなければならない。 3 屋根、外壁及びかき・さくについては、なじみやすい色彩とし、かつ、まちなみに調和したものとする。 4 広告板、広告塔等の広告物を建築物の屋上及び敷地外に設置してはならない。ただし、地区案内板等公益上必要なものはこの限りではない。 5 太陽光の利用や雨水利用等により、資源又は自然エネルギーの活用に努め、環境負荷の低減を図る。 6 前各項の規定は、本地区計画の決定に係る告示日の前日において、現に存する建築物(工事中の建築物を含む。)、工作物又は広告物等については適用しない。

地 区 整 備 計 画	建築物等に関する事項	建築物の敷地面積の最低限度	300㎡ ただし、本地区計画の決定に係る告示日の前日において、現に建築物の敷地として使用されている土地でこの規定に適合しないものを一つの敷地として使用する場合にはこの限りでない。
		建築物の壁面の位置の制限	1 建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下外壁等という。）の面から敷地境界線までの距離は0.5m（外壁等の面からこの直近の道路境界線までの距離に限り2m）以上とする。 ただし、次の各号の一に掲げるものについては、この限りではない。 (1)外壁等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で、外壁等の中心線の長さの合計が3m以下であるもの (2)ごみステーション 2 前項の規定は、本地区計画の決定に係る告示日の前日において、現に存する建築物(工事中の建築物を含む。)で、外壁等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の改修若しくは建築物の部分が外壁等の後退距離の限度を超えない増築をする場合には適用しない。
		建築物の高さの最高限度	建築物の高さは20m以下とする。 ただし、本地区計画の決定に係る告示日の前日において、現に存する建築物(工事中の建築物を含む。)については適用しない。
		建築物等の形態又は意匠の制限	1 道路境界線からの距離2m以下の敷地区域(以下、景観緑地という。)には、地上からの高さ2.5m以上の部分に設ける広告板(1基に限る。)以外の工作物等は建築してはならない。ただし、道路境界線に接するかき又はさくについてはこの限りではない。 2 景観緑地には、人又は車の乗り入れに要する部分を除き、低木又は芝生を植栽し、適切に維持管理しなければならない。 3 屋根、外壁及びかき・さくについては、なじみやすい色彩とし、かつ、まちなみに調和したものとする。 4 広告板、広告塔等の広告物を建築物の屋上及び敷地外に設置してはならない。ただし、地区案内板等公益上必要なものはこの限りではない。 5 太陽光の利用や雨水利用等により、資源又は自然エネルギーの活用に努め、環境負荷の低減を図る。 6 前各項の規定は、本地区計画の決定に係る告示日の前日において、現に存する建築物(工事中の建築物を含む。)、工作物又は広告物等については適用しない。

(新)

地区整備計画	建築物等に関する事項	かき又はさくの構造の制限	敷地境界線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。ただし、本地区計画の決定に係る告示日の前日において、現に存するかき又はさく(工事中であるものを含む。)については適用しない。 (1)生垣 (2)敷地地盤面からの高さが1.2m以下の透視可能なフェンス
	備考		建築物等の用途の制限については、地区内の用途地域による建築基準法(昭和25年法律第201号)の別表第2「用途地域等内の建築物の制限」に追加して制限するもののみを記載している。

「区域は計画図(地区整備計画図)表示のとおり」

理由

本地区計画区域内には良好な業務環境を形成するため、地区施設として緑地を整備しているが、公園が整備されていないため、緑地の一部を隣接する田中町地区計画区域に編入し、両地区において幅広い利用ができる公園及び企業立地用地を整備することで、更に効率的な土地利用が見込まれることから、本地区計画区域から廃止するものである。

(旧)

地区整備計画	建築物等に関する事項	かき又はさくの構造の制限	敷地境界線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。ただし、本地区計画の決定に係る告示日の前日において、現に存するかき又はさく(工事中であるものを含む。)については適用しない。 (1)生垣 (2)敷地地盤面からの高さが1.2m以下の透視可能なフェンス
	備考		建築物等の用途の制限については、地区内の用途地域による建築基準法(昭和25年法律第201号)の別表第2「用途地域等内の建築物の制限」に追加して制限するもののみを記載している。

「区域は計画図(地区整備計画図)表示のとおり」

理由

本地区に隣接した田中町における新たな企業立地用地の開発に伴い、本地区内に進入路を設けることから、地区施設の変更を行うものである。また、「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」の一部が改正されたことに伴う建築物等の用途の制限の変更を行うものである。

2 長崎市地域公共交通計画の策定状況について

I 長崎市地域公共交通計画の概要

1 目的

長崎市では、路線バス、路面電車、鉄道などによって市内一円で移動サービスが提供され、公共交通の徒歩圏人口カバー率は80%と、全国平均の55%を大きく上回る水準で市民の日常の移動を支えています。一方で、公共交通の利用者数は減少し、このままでは減便や路線廃止などによってカバー率が低下する恐れが高まっています。

そこで、国が定める基本方針に基づき、行政と事業者や関係者が連携・協力し、公共交通ネットワークのあるべき姿を明らかにしつつ、取り組むべき実施施策を示すものとして、地域公共交通の活性化及び再生に関する法律に基づく「長崎市地域公共交通計画」を策定します。

2 位置づけ

令和2年6月に策定した「長崎市公共交通総合計画」を基礎とし、具体的な施策の実施に向けた法に基づく計画とします。

3 対象区域

本計画は、長崎市全域を対象とします。

4 計画期間

本計画の計画期間は、令和3年度から7年度までの5年間とします。

長崎市公共交通総合計画

(令和2年6月策定)
(目標年次：令和17年度)

展開

地域公共交通計画

展開

地域公共交通利便
増進実施計画

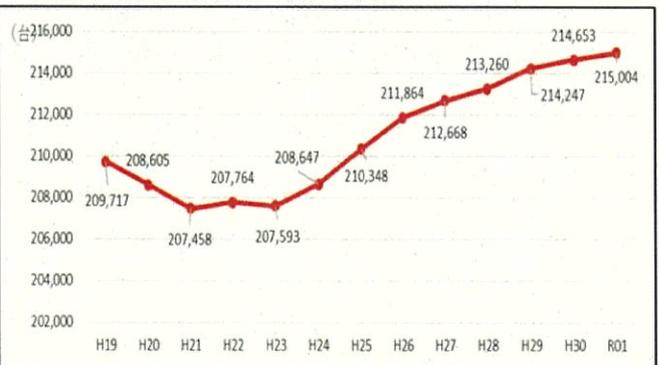
今回計画

II 公共交通を取り巻く状況

■人口の推移

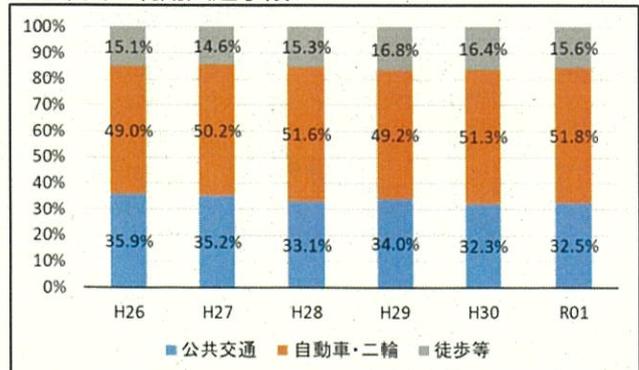


■自動車保有台数推移 (長崎市)



- ・長崎市の総人口は昭和60年をピークに年々減少し今後もその傾向が続くと予想されます。
- ・人口が減少するなかで、自動車保有台数は近年増加傾向にあり、市民の交通手段も自家用車利用の割合が徐々に高くなっています。
- ・新型コロナウイルスの影響により、テレワークやリモート会議の増加など新たな社会活動の定着によって移動機会が減少し、公共交通利用者数の減少が加速しています。

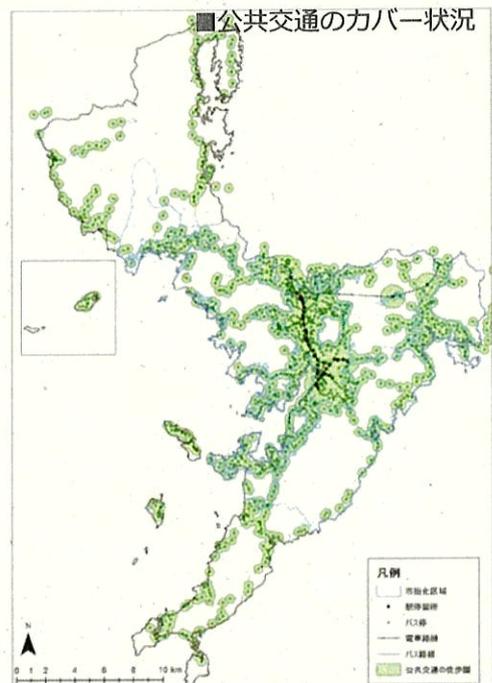
■市民の利用交通手段



Ⅲ 公共交通の現状

1 運行エリア

- ・路線バスは市内全域で、路面電車、鉄道及び航路は市内特定エリアで運行（運航）され、公共交通の徒歩圏人口カバー率は80%です。
- ・路線バスで対応できないエリアの一部で、コミュニティバスや乗合タクシーなどを運行していますが、公共交通が不便な地域があります。

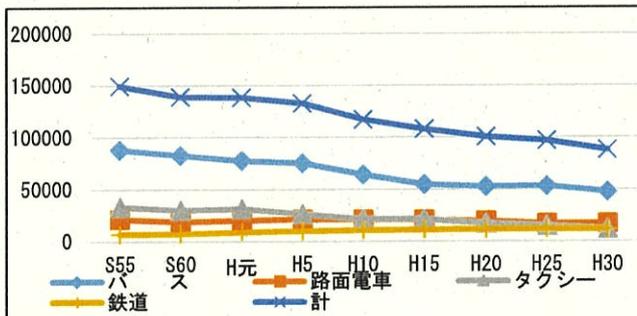
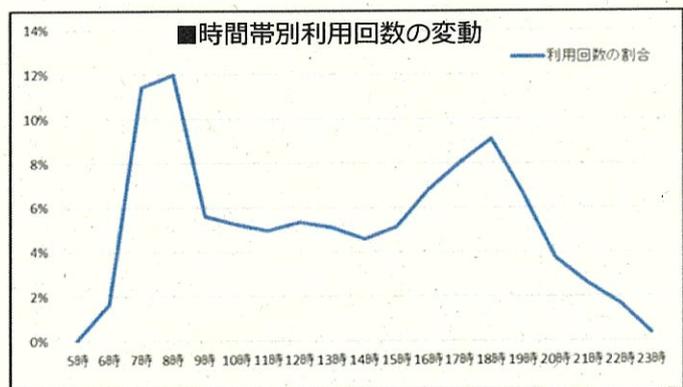


2 利用状況

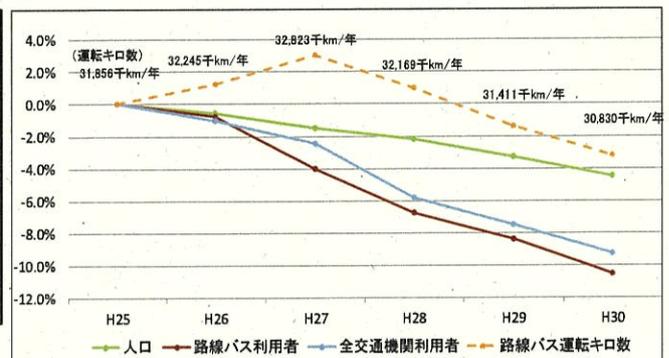
- ・市民の43%が日常的に公共交通機関を利用し、必要不可欠な移動手段となっていますが、利用者は減少傾向で、特に、路線バスとタクシーの減少が顕著です。
- ・中心部から離れるに従い公共交通機関を利用しない傾向にあります。
- ・人口の減少率よりも公共交通機関利用者の減少率が上回っています。
- ・利用時間帯は、朝の通勤通学時間帯である7～8時台の利用が突出して多く、次いで帰宅時間帯の18時台の利用が多くなっています。

3 経営状況

- ・各交通事業者は、赤字路線を黒字路線の収益で補いきれず、運輸部門以外の収益で補いながら路線を維持にしています。
- ・路線バス利用者の減少に伴い、路線バスの運転キロ数は、近年減少傾向にあります。
- ・長崎市内の公共交通機関の運転手は不足しており、高齢化も進んでいます。
- ・事業者はピーク時に合わせた人員や車両が必要で、コスト縮減が難しい一因となっています。



■公共交通利用者数推移(千人)

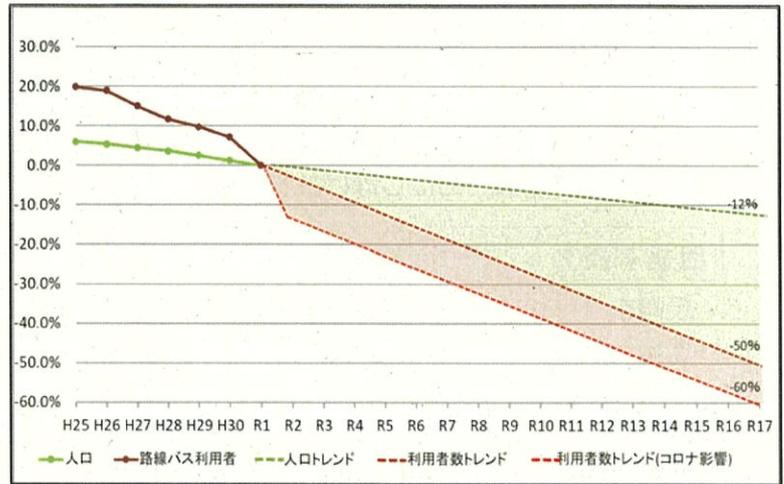


■長崎市の人口と公共交通利用者、路線バス運転キロの増減率の推移 (H25 = 0.0%)

IV 公共交通に関する調査・分析

1 将来シミュレーション

- 公共交通利用者数の減少率は、人口の減少率よりも高い割合で推移していくことが見込まれます。
- 令和17年の運賃収入は、現在と比較して人口減少率ベースでは年間9億円、利用者減少率ベースでは年間37億円程度の減収が見込まれます。
- この減収分を運賃収入で補うためには、人口減少率ベースなら約1割値上げ、利用者減少率ベースなら倍にする必要があります。
- 運賃ではなく運行頻度で補う場合、現在30分に1本の路線では、それぞれ約40分に1本、60分に1本とする必要があります。
- コロナ禍の生活様式の定着による利用者減少が固定された場合、運賃は約2.5倍、運行頻度は約70分に1本とする必要があります。

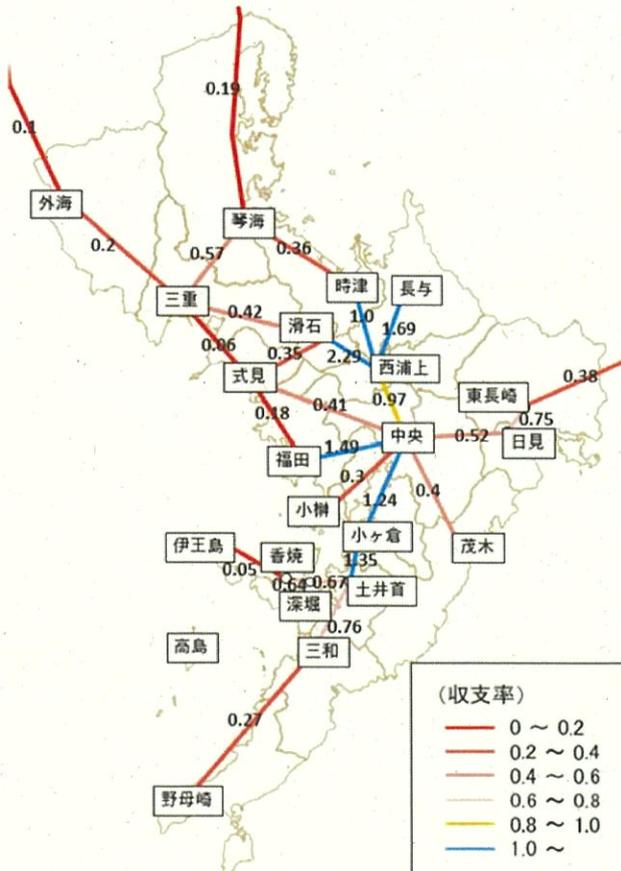


■長崎市の人口と公共交通利用者の減少率の推移 (R01 = 0.0%)

■主要地点間の収支率 (利用者減少率ベース)

R01 (長崎市試算値)

R17 (長崎市試算値)



※運行便数 (運行経費) は R01 と変更せず計算

V これからの公共交通に向けた基本方針

1 目指す姿

目指す姿① 各種の公共交通が持続可能な運行形態となっている

- ・市民生活や都市活動を支える重要な移動手段であることから、「競争」から「協調」へ転換し、持続可能なものにしなければなりません。

目指す姿② 拠点間の移動を支えるサービスレベルが保たれている

- ・長崎市が目指す、コンパクト&ネットワークの都市構造は、都心部と地域拠点、生活地区が連携しながら一体的に機能する必要がある、その移動を支えなければなりません。

目指す姿③ 地域内の移動手段が確保されている

- ・地域での暮らしを支え、都心部や地域拠点のサービスを受けるためには、必要な移動手段を確保しなければなりません。

目指す姿④ 都市の活性化に貢献する運行形態となっている

- ・生活を支えること以外にも、観光、産業、都市の発展に必要な様々な移動に対応できなければなりません。

2 目標

● 立地適正化計画の居住誘導区域内で、公共交通徒歩圏人口カバー率 90%※を維持する

※公共交通のサービス水準の目安である公共交通利便区域（長崎市の定義：①鉄道駅及び路面電車電停から半径 500m 圏内又は②1 日 30 本（平日）以上運行されているバス路線の沿線 300m（平均勾配 10 度以上は 150m）圏内の区域）の人口カバー率は居住誘導区域内で現況 92%であり、公共交通のサービス水準を将来も維持する考えから、カバー率 90%を目標としています

3 課題解決の方策

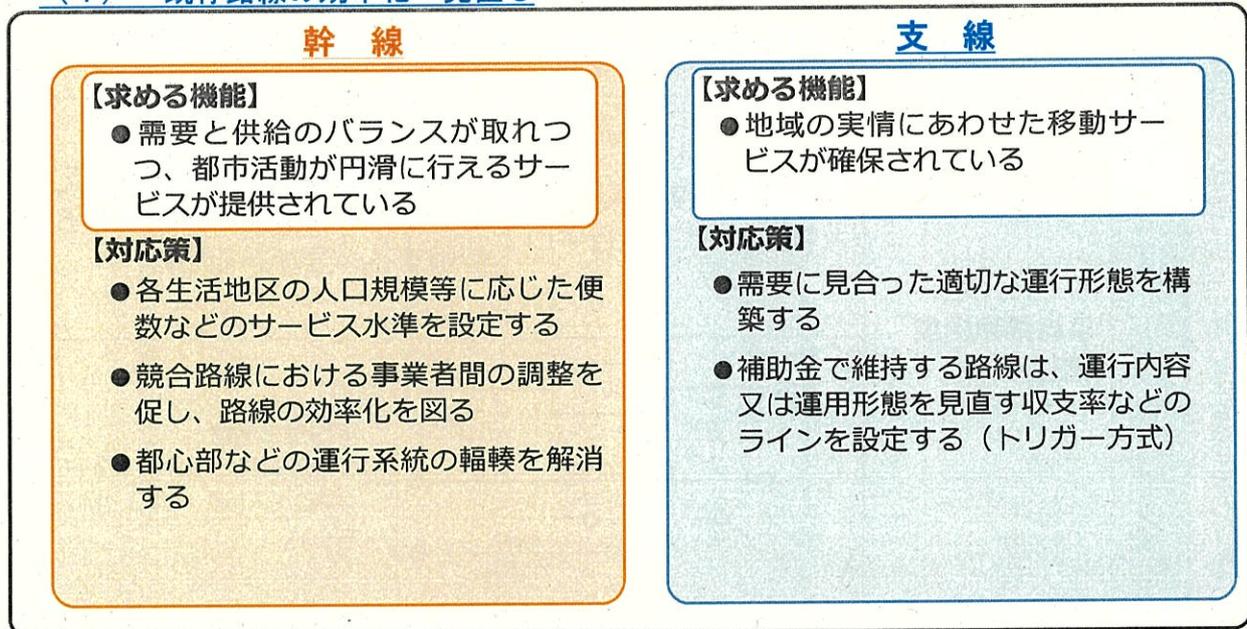
目指す姿	課題	課題解決の方策
各種の公共交通が持続可能な運行形態となっている	<ul style="list-style-type: none"> ●利用者の減少 ●運転手不足の深刻化 ●路線の重複に起因した需要と供給のアンバランス ●ピーク時とそれ以外の利用者数の差 	① 既存路線の効率化・見直し
拠点間の移動を支えるサービスレベルが保たれている	<ul style="list-style-type: none"> ●移動に長時間を要する地区の存在 ●減便や路線廃止の可能性増大 	
地域内の移動手段が確保されている	<ul style="list-style-type: none"> ●公共交通が利用しにくい地域の存在 ●減便や路線廃止の可能性増大 ●収支のアンバランス 	② 公共交通サービスの向上
都市の活性化に貢献する運行形態となっている	<ul style="list-style-type: none"> ●大型事業で人の移動に変化 ●路線バスは観光客にとってわかりづらい 	

4 数値目標の設定 (案)

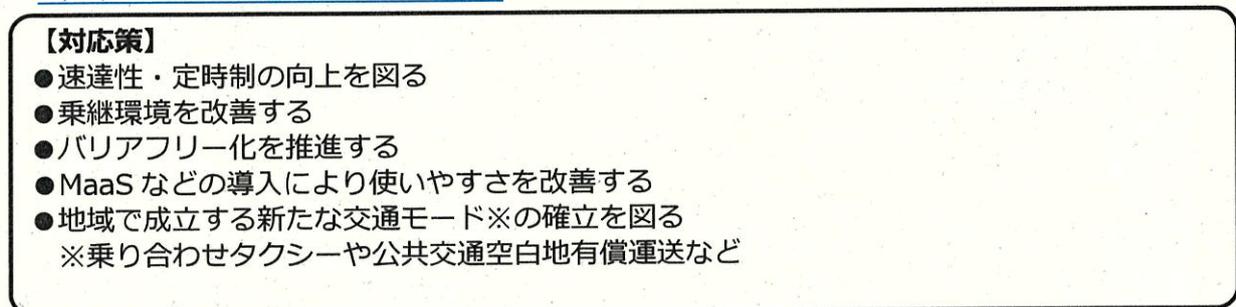
目標	方策	指標	計測方法及び算出式	指標の設定理由
立地適正化計画の居住誘導区域内で、公共交通徒歩圏人口カバー率90%を維持する	① 既存路線の効率化・見直し	平均乗車密度 (路線バス)	平均乗車密度 (人) = 輸送人キロ / 走行キロ 【イメージ】 A地点 ———— 10 km ———— B地点 ○ — 2 km (1人) — ○ ○ — 10 km (2人) — ○ ○ — 3 km (1人) — ○ ○ — 5 km (3人) — ○	<ul style="list-style-type: none"> • 路線の効率化を実施するうえで、車内の旅客数が適正であるか評価する必要があるため <p>平均乗車密度 $(1 \times 2) + (2 \times 10) + (1 \times 3) + (3 \times 5)$ $= 40 \text{ (人km)} \div 10 \text{ (km)}$ $= 4 \text{ 人}$</p>
		公共交通事業の収支率 (必須指標)	収支率 = 収入額 / 支出額	<ul style="list-style-type: none"> • 路線の効率化を行う上で、平均乗車密度以外に運賃や運行経費が適正であるか評価する必要があるため (離島航路及びJRの収支率は性質が異なるため、路線バス及び路面電車の収支率とする) <p>※ 運行事業者の収入額、支出額は毎年把握する</p>
	公共交通への公的資金投入額 (必須指標)	利用者1人あたりの補助額 = 全補助額 / 全利用者数 (陸上交通)	<ul style="list-style-type: none"> • 補助対象路線を見直すうえで、地域の需要にあった適正な運行形態 (運行モード、便数、ルート) となっているか評価する必要があるため (路線維持に係る補助金のみ対象とする) 	
	公共交通の利用者数 (必須指標)	長崎市統計 長崎市統計から把握する各公共交通の利用者数の合計	<ul style="list-style-type: none"> • 公共交通機関の利用促進策の効果を評価する必要があるため <p>※ 長崎市統計データを利用</p>	
	② 公共交通サービスの向上	公共交通機関が利用しやすいと感じる市民の割合	市民意識調査	<ul style="list-style-type: none"> • 定期的な利用者以外も含めた市民全体に対する公共交通機関の利用促進策の効果を評価する必要があるため <p>※ 市民意識調査で毎年測定</p>

5 施策展開の基本的な考え方

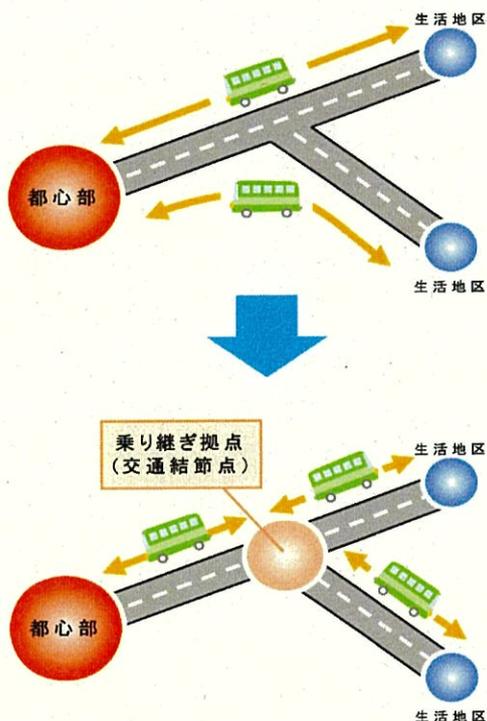
(1) 既存路線の効率化・見直し



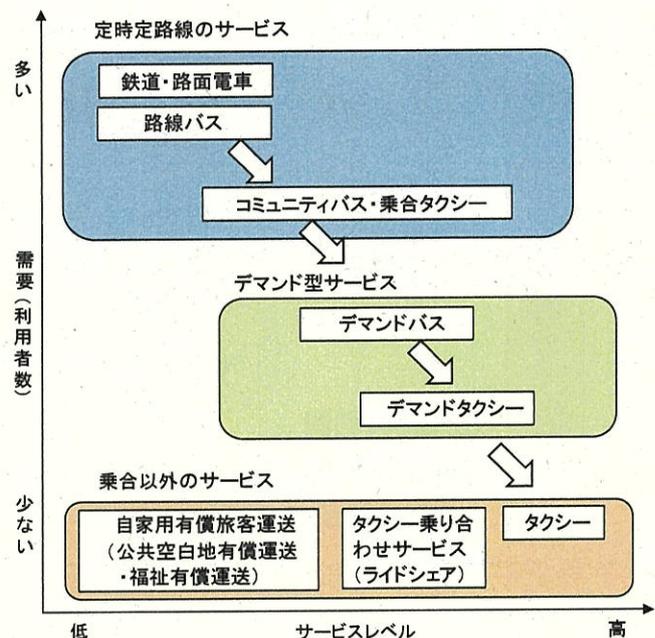
(2) 公共交通サービスの向上



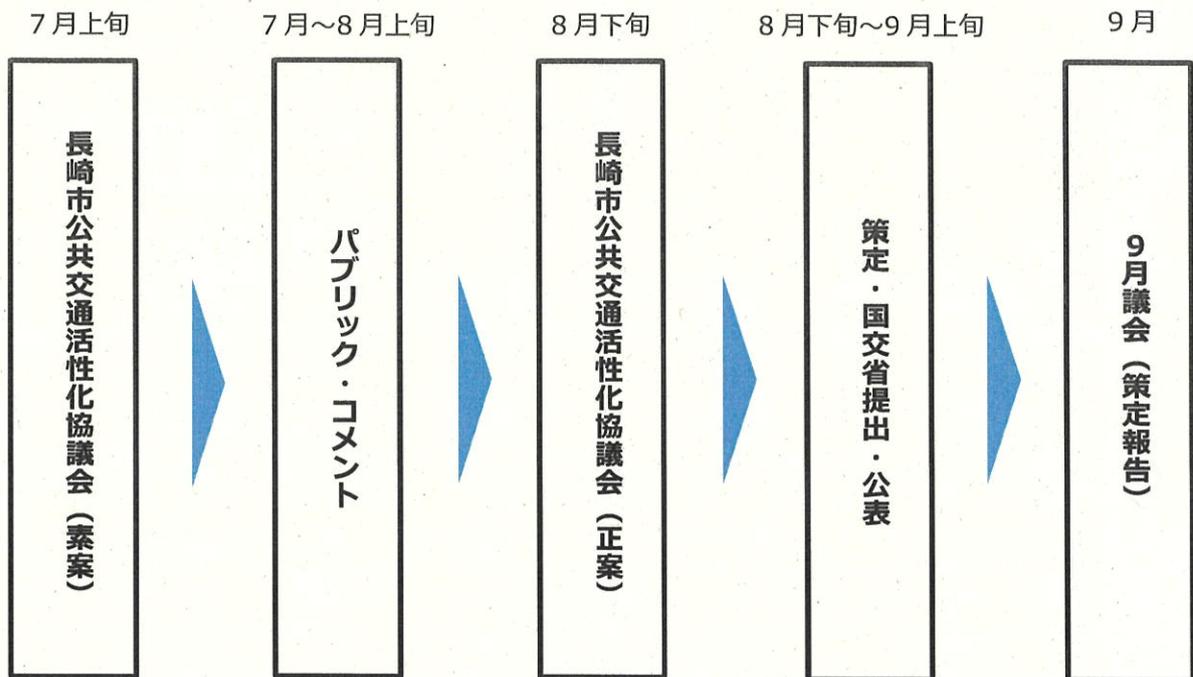
■ ハブ&スポーク型ネットワークの形成（イメージ）



■ 需要に応じた輸送手段の選択



VI 今後のスケジュール（予定）



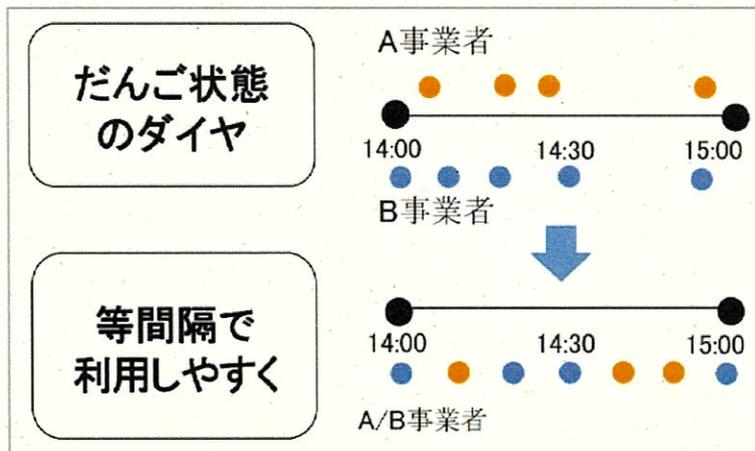
既存の公共交通サービスの改善の徹底 (①利用者目線による路線の改善、運賃の設定)

【従来】

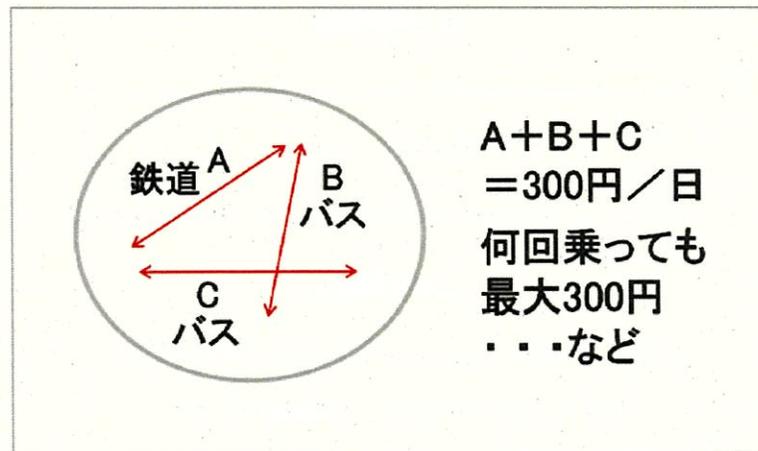
- 地方都市のバス路線では、不便な路線・ダイヤや画一的な運賃が見直されにくく、利便性向上や運行の効率化に支障
- また、**独占禁止法のカルテル規制に抵触**するおそれから、**ダイヤ、運賃等**の調整は困難

【現在】

- 「**地域公共交通利便増進事業**」を創設
 ⇒路線の効率化のほか、「**等間隔運行**」や「**定額制乗り放題運賃**」「**乗継ぎ割引運賃(通し運賃)**」等のサービス改善を促進
- 併せて、**独占禁止法特例法***により、乗合バス事業者間等の共同経営について、**カルテル規制を適用除外する特例を創設** (※特例法は10年以内に廃止される)



等間隔運行



定額制乗り放題運賃