

都市づくりのキホン

カモメ一家と

クイズを解いて、ルールを知れば
長崎市の都市づくりがみえてくる

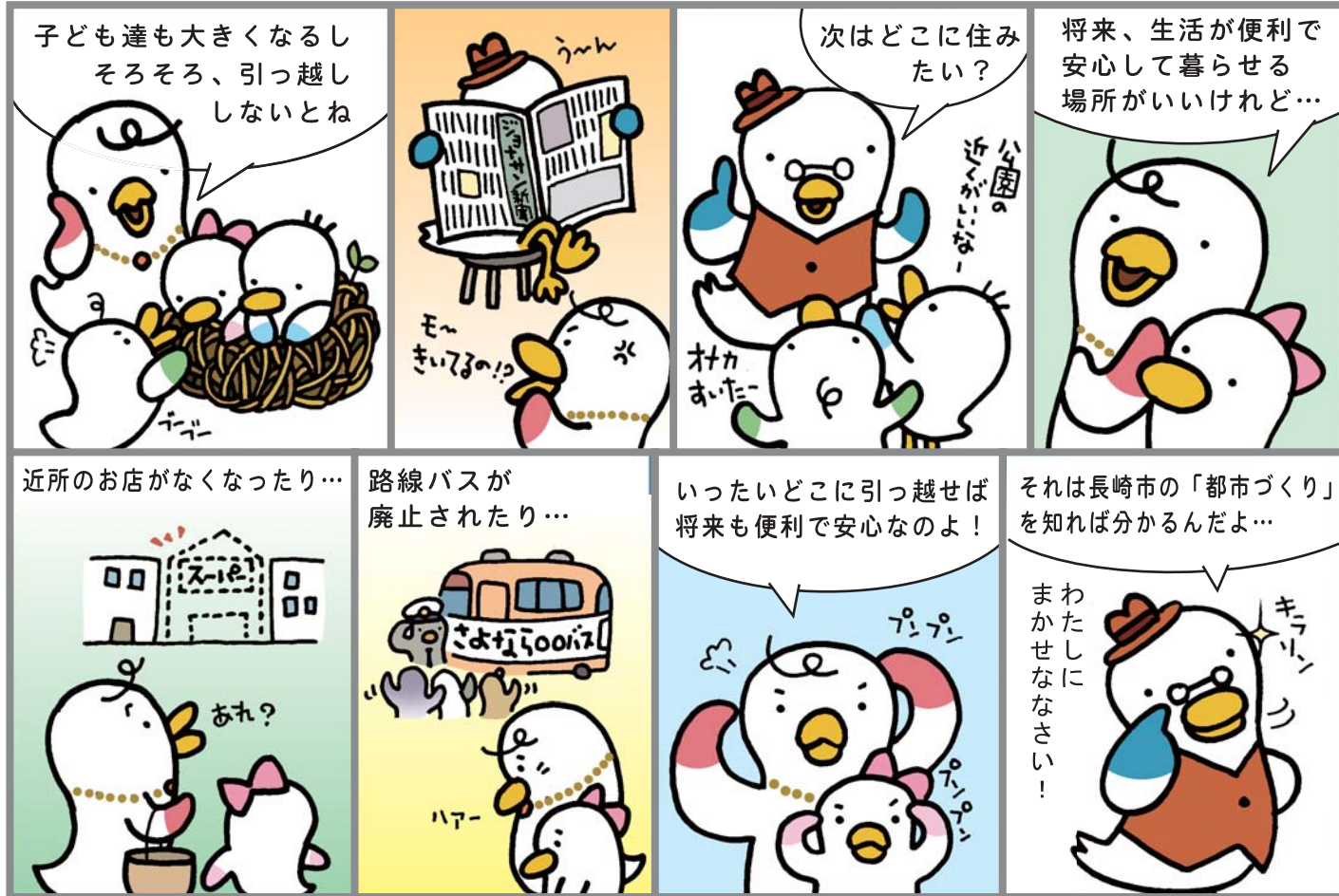


クイズ!

長崎市が暮らしやすいまちを作るためにしていることに関して出題していきます。



長崎市の海に見える丘のうえ、ある日、カモメ一家の巣からひな鳥が一羽転げ落ちた…



皆さんは長崎市の都市づくりのことをどれくらい知っていますか？

将来の長崎市の都市づくりを知るカギは、次のページからのクイズの中にあります!

都市づくりのキホン もくじ

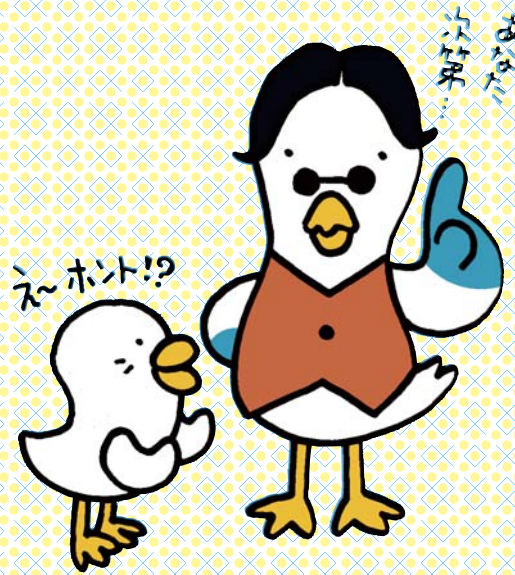
- ◆ 都市づくりのキホンクイズ! …… 2~9 ページ
- ◆ 都市づくりのキホンルール
 - ・ 土地利用のルール …… 10 ページ
 - ・ 地区計画のルール …… 15 ページ
 - ・ 都市計画マスタープラン …… 17 ページ



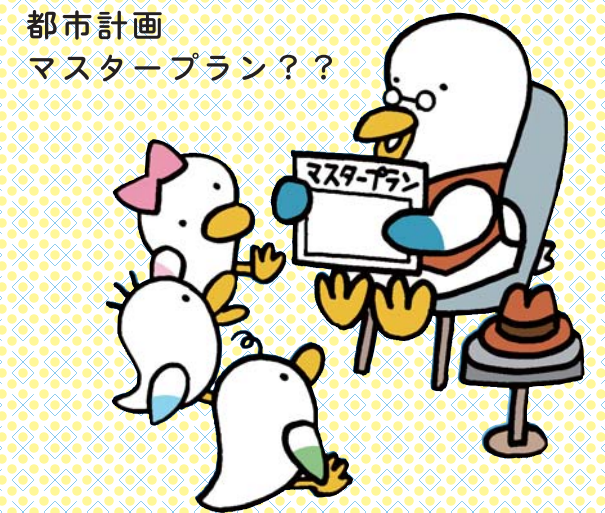
クイズ! 1

将来長崎市が、どんなまちを目指しているか知るカギは次のうちどれでしょう?

A 都市伝説



B 都市計画



C 世界遺産



答え: **B** 都市計画



都市計画とは、「都市計画法」という法律に基づいて定められた“市民の皆さんが暮らしやすいまち”をつくるしくみの一つです。その全体的な方針を示したものが都市計画マスタープランです。

都市計画で計画されることは主にこの3つです

土地利用について



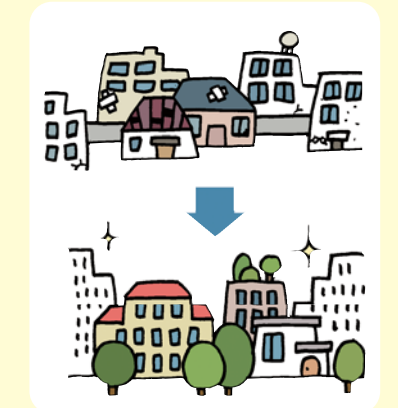
土地の使い方を決める「用途地域」や、地区のまちづくりのルールを決める「地区計画」などの方針を決めます。

都市施設について



都市施設とは、暮らしやすいまちにするために必要な道路や公園などのことで、これらの位置や整備の方針を決めます。

市街地開発事業について



狭くて通りにくい道路や古い建物が建ち並ぶまちを安全で住みやすいまちに作り変える事業です。

都市計画マスタープランの役割は…

将来の長崎市のおおまかな都市のカタチを示すこと

都市計画の考え方(方針)を示す

それぞれの計画をまとまりがあるものにする

都市づくりについて市民に説明し理解を図ること



これを見ると将来の長崎市がどのようなまちを目指しているのか分かるのだよ

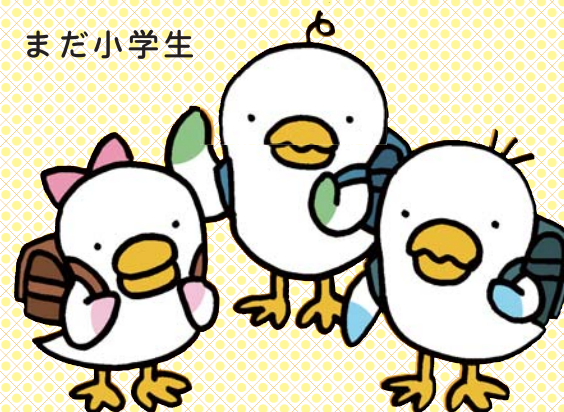
クイズ!
2

長崎市の都市の将来像を示している都市計画マスタープランは、何年後を目標に計画しているのでしょうか？



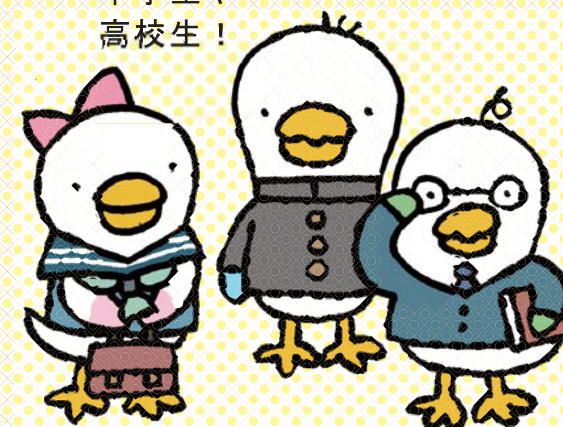
A 5年後

まだ小学生

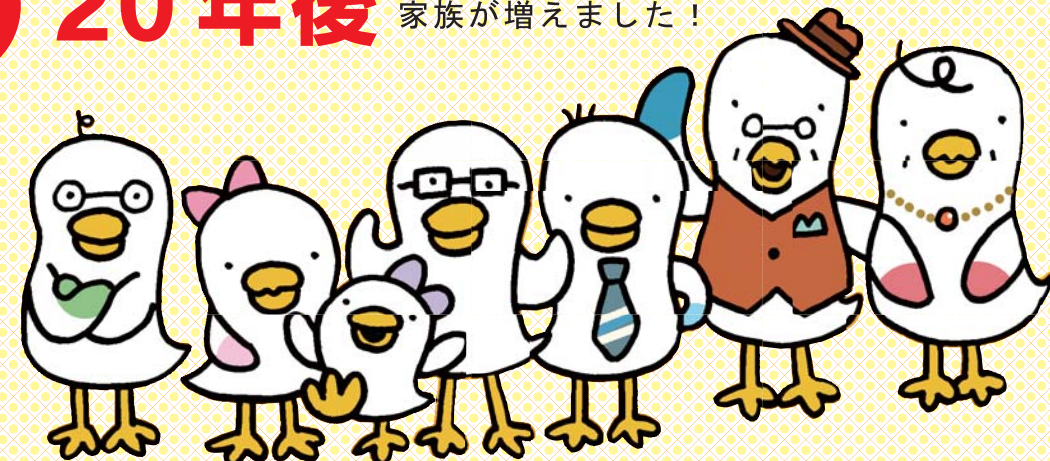


B 10年後

中学生や高校生!



C 20年後 家族が増えました!



答え: **C** 20年後

長崎市では平成28年から、20年後の平成47年度までを計画期間とした、都市計画マスタープランの見直しを行いました。

長崎市が掲げる20年後の将来の都市像は…

「個性輝く世界都市」「希望あふれる人間都市」

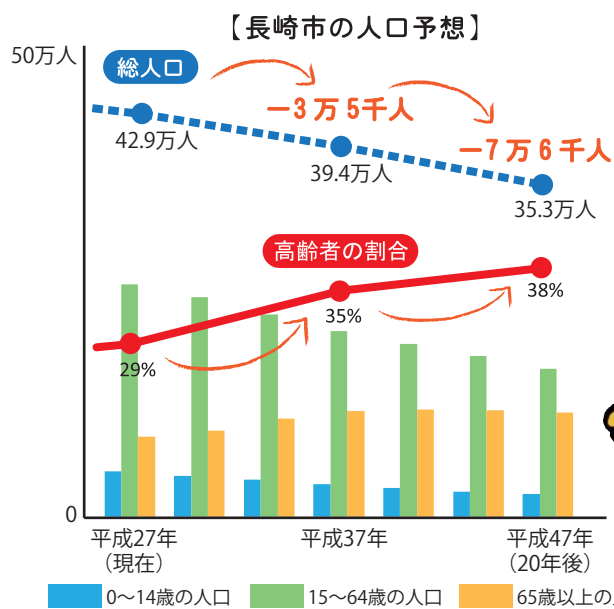
長崎にしかできない役割を果たして、世界に貢献することで「世界の長崎」として輝きたいという目標と…

思いやりと支え合いの気持ちをもって子どもからお年寄りまでイキイキと暮らせる都市を目標としているのだよ

都市計画マスタープランで目指す都市像の実現には長い時間が必要になるから、計画期間を20年にしているんだよ

この将来像は、まちづくりにかかわる全ての人と同じ目標を持って取り組めるよう、都市計画マスタープランより上位の「総合計画」という計画と同じものを掲げているんだ

長崎市の将来の人口はどうなるの…



長崎市も人口が減り高齢化率が上がると予想されています

20年後のまちを考えるうえで大きな問題となるのが人口です

市街地の人口が減る (人口密度の低下)

高齢者の割合が増える

働く世代(18~64歳)が減る

などの影響で暮らしの中で様々な問題が起きてくると予想されます。

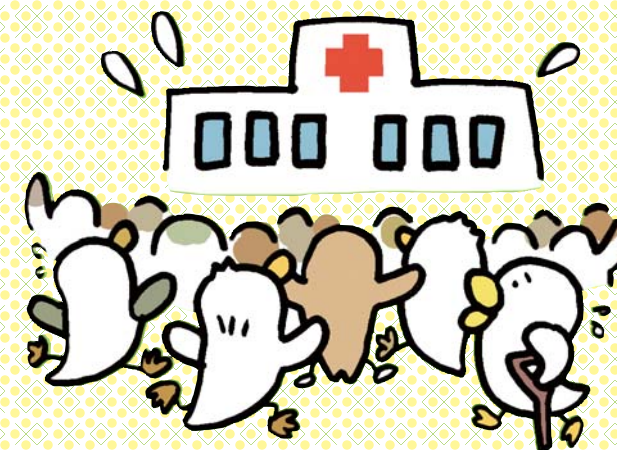
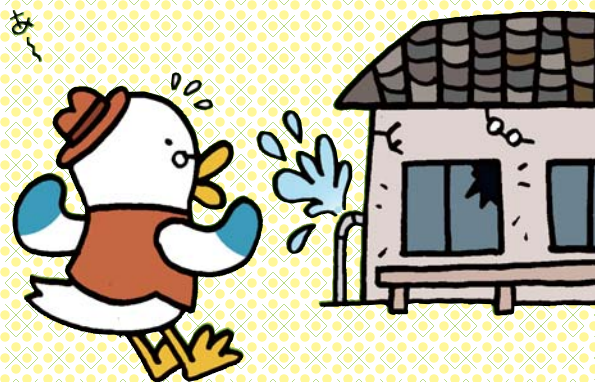
クイズ!
3

もしも人口減少や高齢化が進んだら長崎市では将来、どんな問題が起こってくるのでしょうか？

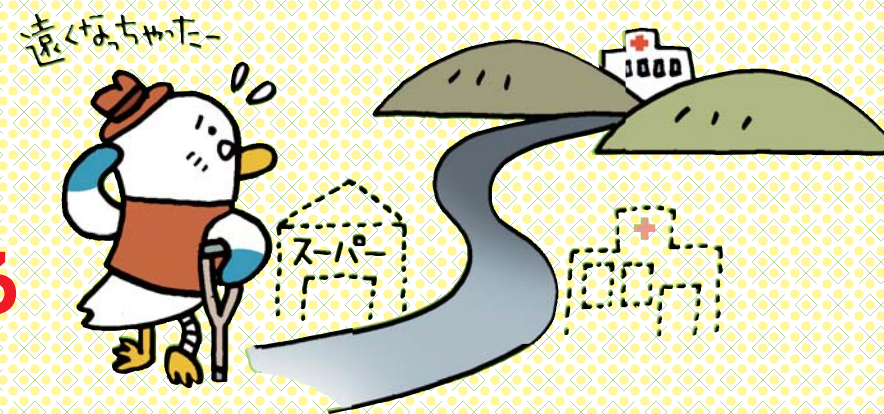


A 人口が減って空き家が増える

B 福祉や医療サービスが不足



C 病院やお店が遠くなる



答え: **A B C** 3つ全て

人口減少や高齢化が進むと、福祉・医療にかかる費用や公共施設の維持にかかる費用の増加が予想されます。「暮らしやすいまち」を保つための都市づくりの方針を都市計画で決めていく必要があります。



将来の暮らしやすい都市のしくみを考えると…

歩いて行ける所に日常生活に必要な施設がそろっていないと不便だな。
日常生活に必要な施設とは…

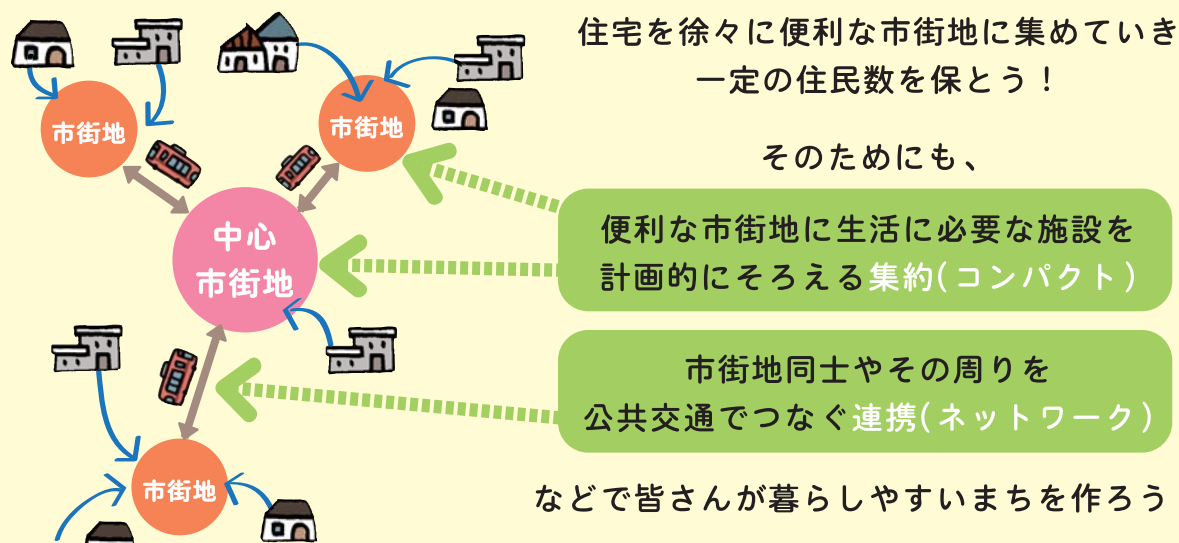


歩いて行けない遠い所では、バスや路面電車などの公共交通がないと不便だなあ。



これら施設や公共交通を残していくためには、一定の数の人々が各地域に住んで利用し続けていく必要があります。

そこでこのようなしくみを考えました!



長崎市が目指す将来の都市のかたちを名付けて…

ネットワーク型コンパクトシティ長崎としました。

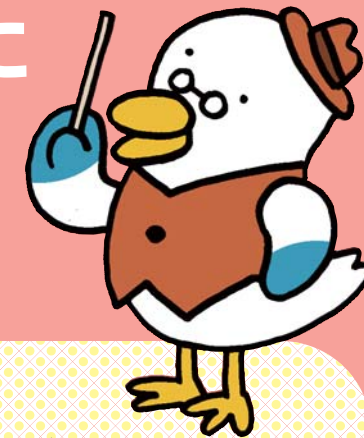
集約連携型の都市構造

ネットワーク型コンパクトシティ長崎! 英語で言うとカッコイイ!!

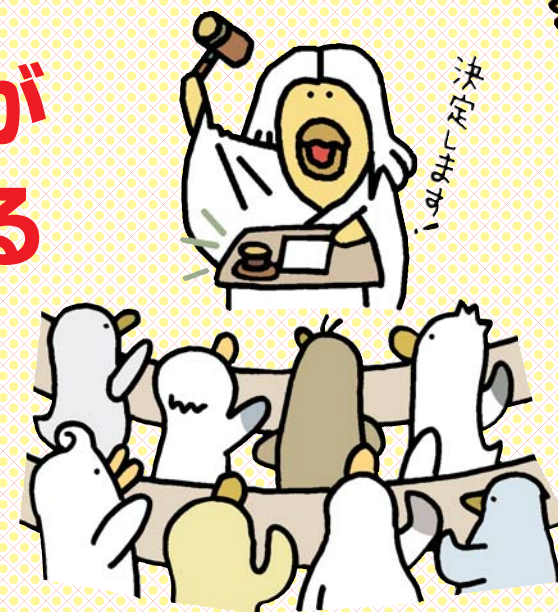


クイズ!
4

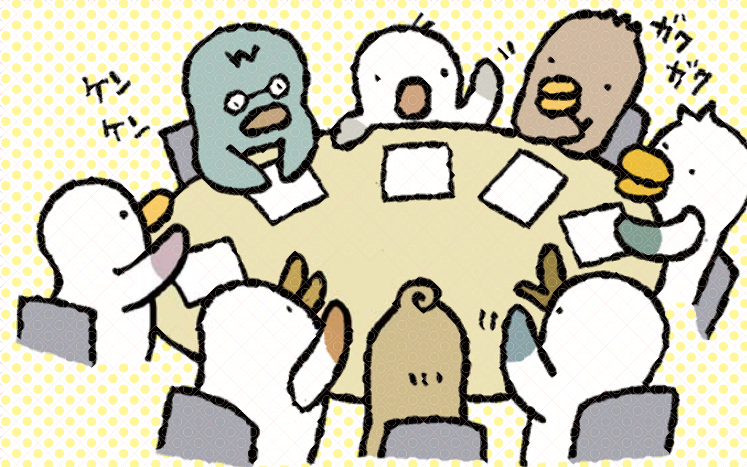
都市計画はどのように
きめているでしょう?



A 神様が
決める



B 住民や専門家の意見を聞きながら決定



C 占い

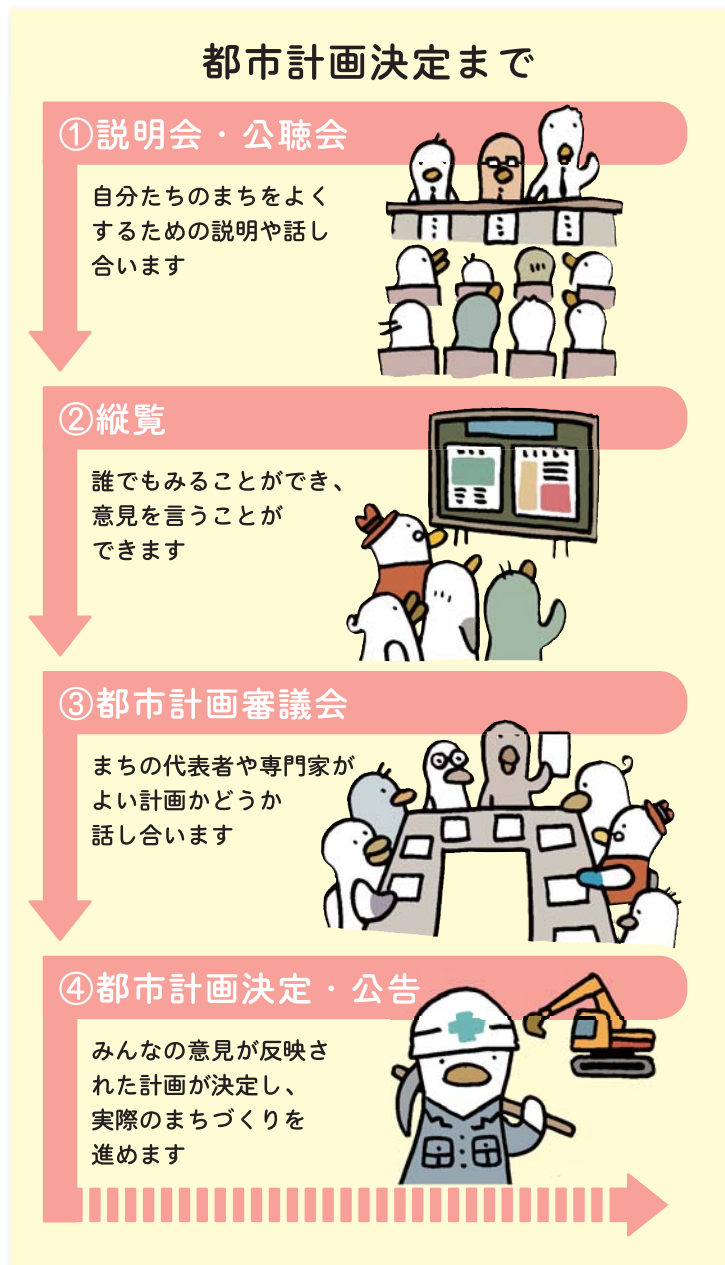


答え: **B** 住民や専門家の意見を聞きながら決定



都市計画は、下のような流れを経て方針が決まります。「都市計画提案制度」という市民が提案できる制度や、都市計画基礎調査の結果を踏まえて見直しが行なわれるなど、住民や専門家の意見を聞きながら、行政と住民が一体となって進めています。

都市計画の方針が決まるまでの流れは…



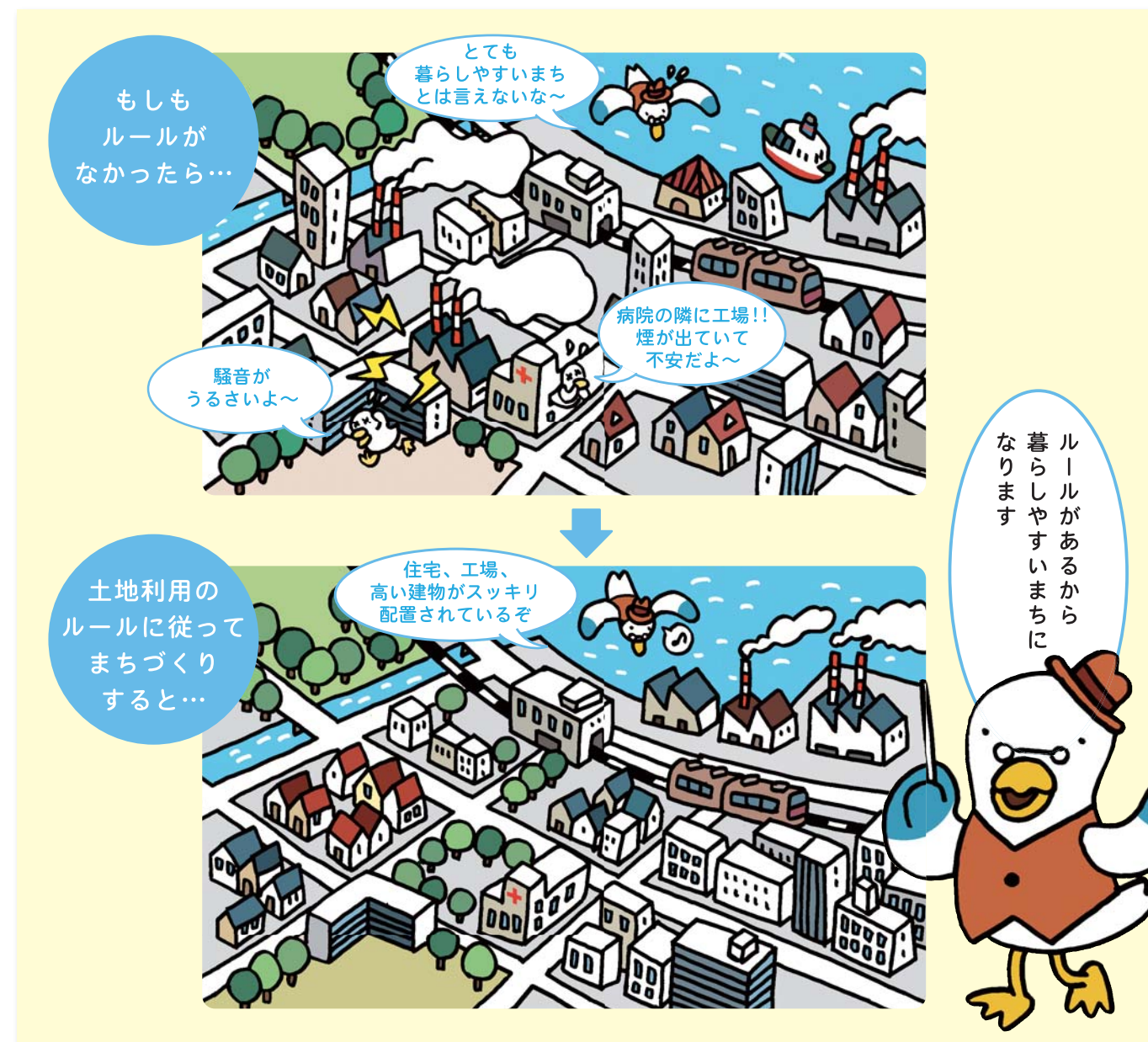
都市づくりのキホンクイズ
どれくらい分かったかな？



都市づくりのキホン
ルール!

次は、引っ越しや土地を買う時、家を建てる時などに役立つルールをみてみよう

長崎市のどこに何を建てたりつくったりしてよいかは
土地利用のルールで決まっています。



土地利用のルール

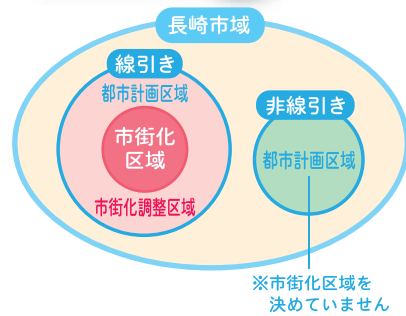
まちづくりを進めていくうえで
つぎのようなルールがあります

多くの方が住んでいる都市では、
たとえ自分の土地であっても、周辺の環境に
配慮しながら利用していくことが大切です。
都市計画では、住みやすいまちにしていけるために
必要なルールを決めています。



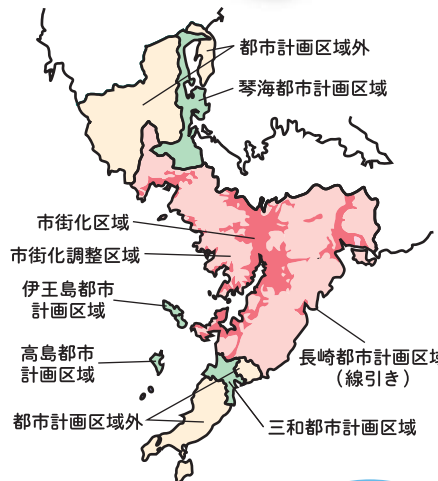
土地の使い方に関するルールをみてみましょう

ルール 1 都市計画区域



都市計画を考えるエリアを「都市計画区域」と呼び、合併により生まれた長崎市ではこの「都市計画区域」が複数あります。長崎市の約7割が「都市計画区域」、残りの約3割は「都市計画区域外」となっています。
この都市計画区域にも、土地をどのように利用するか決まっている「線引き」都市計画区域と、決まっていない「非線引き」都市計画区域があります。

ルール 2 市街化区域・市街化調整区域



「都市計画区域」のなかで、すでに都市になっているエリアや、今後10年以内に都市づくりを行うエリアが「市街化区域」です。「市街化区域」では、計画的な都市づくりを進めていき、逆に農業や漁業に必要な環境を守るために都市づくりを抑えるエリアを「市街化調整区域」と呼びます。

また、「市街化区域」と「市街化調整区域」を決めていない「都市計画区域」もあり、これを「非線引き都市計画区域」と呼びます。この「非線引き都市計画区域」は、大きな開発の可能性が低いので、緩やかなルールになっています。



原則として市街化調整区域には建物が建てられないので、土地を買う前に必ず調べてね！

土地の使い方	線引き 都市計画区域		非線引き 都市計画区域
	市街化区域	市街化調整区域	
	ルールに従って宅地開発が行えたり、建物を建てたりできる地域	原則として建物を建てられません(例外もあります)	開発の可能性が低いのでルールが緩やかな地域

さらに細かいルールで土地の使い方が決まっています

ルール 3 地域地区

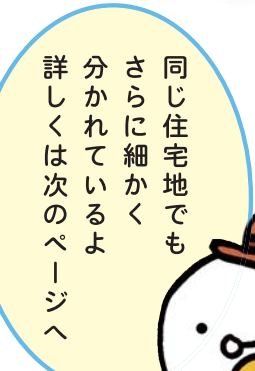


まだまだ細かいルールが！

市街化区域の中にも、土地をどのように利用するのか、どの程度利用するのかを決めている地域地区というものがあります。

地域地区	内容
用途地域	住居、商業、工業など、市街地の土地利用を定めるもので、建築用途の混在を防ぐことを目的として指定する地域
特別用途地区	用途地域の土地利用規制に加えて、その地区の特有の目的に応じて規制の緩和や強化を行ない、土地利用の向上、環境の保護などを図る地区
高度地区	用途地域内の市街地における環境維持と土地利用の増進を図るため建物の高さの最高限度または最低限度を定める地区
高度利用地区	用途地域内の土地の合理的かつ高度利用と都市機能の更新を図るため、建物の容積率、建ぺい率、建築面積の最低限度、壁面の位置などの制限を定める地区
防火地域 準防火地域	建築物が密集する地域で、建物の構造を制限して、火災による危険を防除することを目的として定める地域
風致地区	都市の自然を維持するための地区で、建築物の建築や樹木の伐採などに一定の制限が加えられる地区
臨港地区	港湾の秩序ある整備と管理運営を円滑に行なうために定める地区
伝統的建造物群保存地区	文化財保護法に基づき、伝統的建造物群が周囲の環境と一体となって形成している歴史的環境の保存を目的として定める地区

ルール 4 用途地域



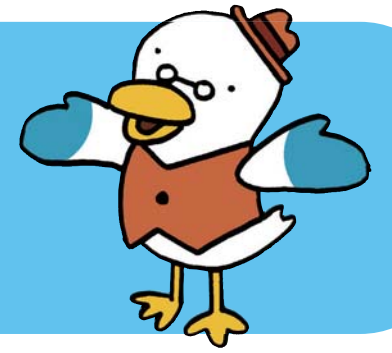
同じ住宅地でもさらに細かく分かれているよ詳しくは次のページへ

用途地域とは、住宅系、商業系、工業系など、「どんな建物」を「どのくらいの大きさ」で建てるか、土地の使い方で12種類に分かれています。

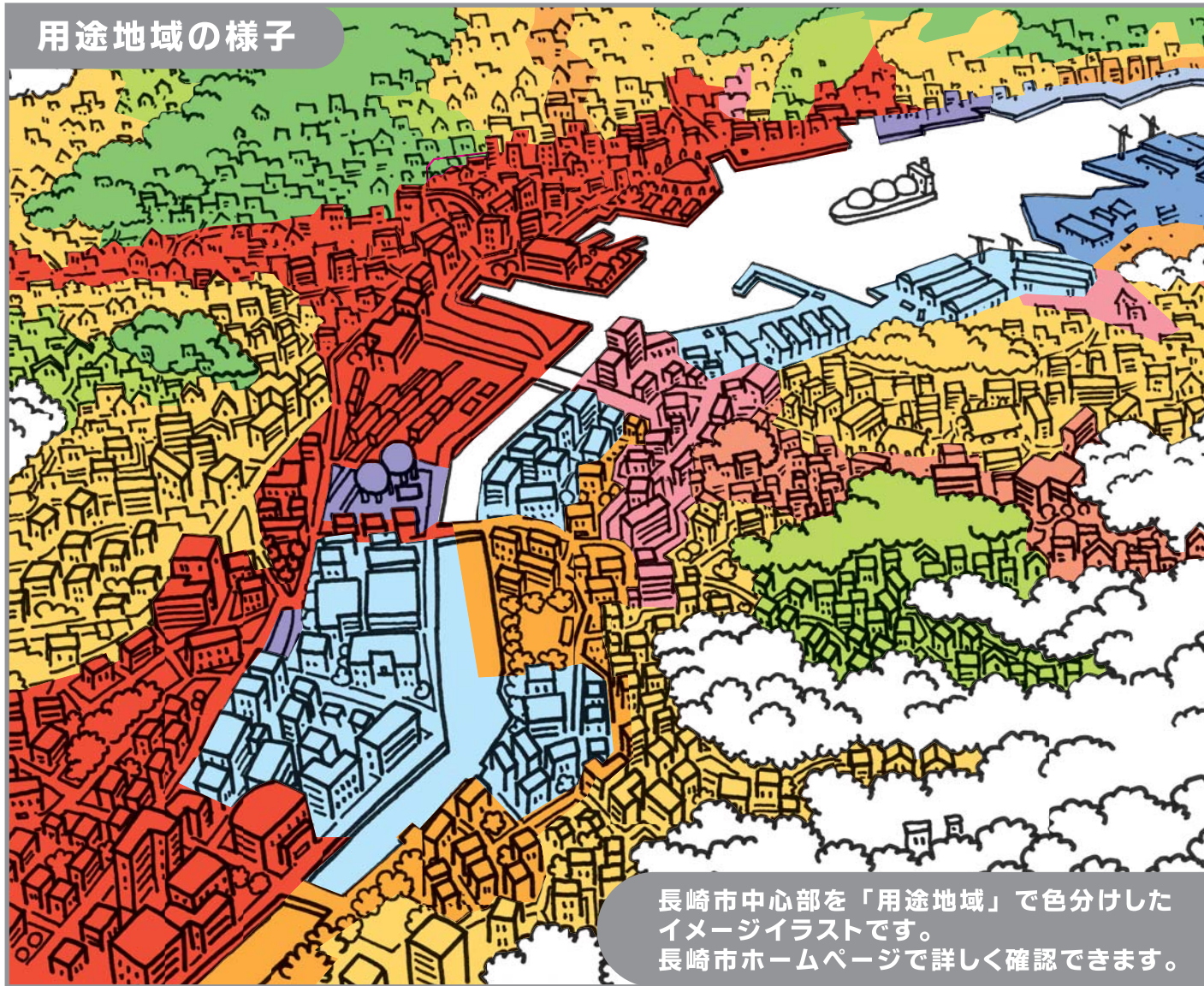


土地利用のルール

長崎市の中心市街地の土地がどのような用途地域か見てみよう!



用途地域の様子



長崎市中心部を「用途地域」で色分けしたイメージイラストです。長崎市ホームページで詳しく確認できます。

住居・商業・工業など
似たような建物を集めて、
効率的な活動ができ、
暮らしやすい環境を守るために
このような細かい区分けをしています。



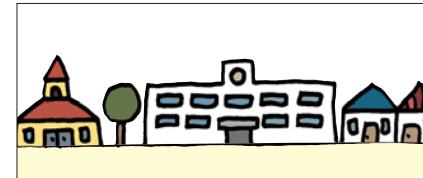
用途地域によって、建ててよい施設の種類や建物の大きさが決まっていますよ。詳しくは右ページ!

第一種低層住居専用地域



低層住宅の良好な環境を守るための地域です。小規模なお店や事務所を兼ねた住宅や小中学校などが建てられます。

第二種低層住居専用地域



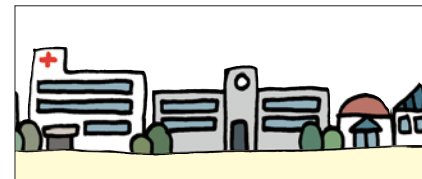
主に低層住宅の良好な環境を守るための地域です。小中学校などのほか、150㎡までの一定のお店などが建てられます。

第一種中高層住居専用地域



中高層住宅の良好な環境を守るための地域です。病院、大学、500㎡までの一定のお店などが建てられます。

第二種中高層住居専用地域



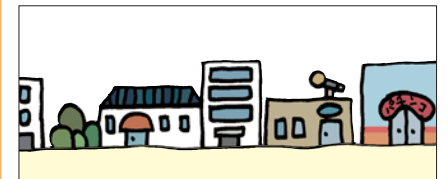
主に中高層住宅の良好な環境を守るための地域です。病院、大学などのほか、1,500㎡までの一定のお店や事務所などが建てられます。

第一種住居地域



住居の環境を守るための地域です。3,000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどが建てられます。

第二種住居地域



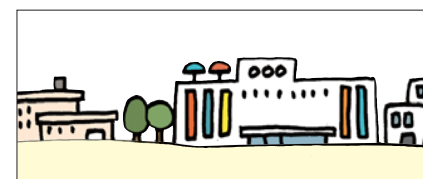
主に住居の環境を守るための地域です。店舗、事務所、ホテル、パチンコ屋、カラオケボックスなどが建てられます。

準住居地域



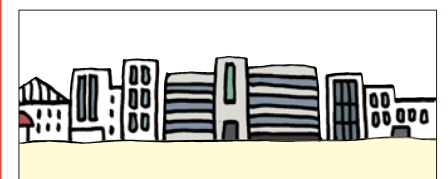
道路の沿道において、自動車関連施設などの便利施設が建てられ、これと調和した住居の環境を守るための地域です。

近隣商業地域



近隣の住民が日用品の買物をする店舗などの立地により、利便の増進を図る地域です。住宅や店舗のほかに小規模の工場も建てられます。

商業地域



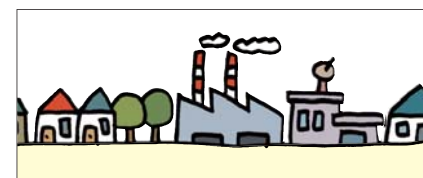
銀行、映画館、飲食店、百貨店、事務所などの立地により、利便の増進を図る地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。

準工業地域



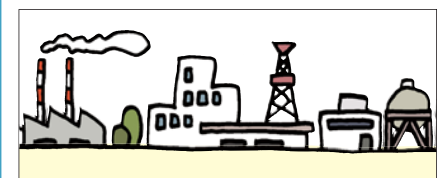
主に軽工業の工場等、環境悪化の恐れのない工業の利便を図る地域です。危険性、環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんど建てられます。

工業地域



主として工業の利便を増進する地域です。どんな工場でも建てられます。住宅や店舗は建てられますが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

工業専用地域



専ら工業の利便の増進を図る地域です。どんな工場でも建てられますが、住宅、お店、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

地区計画のルール

あなたの住むまちにも 建物の建て方などのルールがあります

実際に住む家の建て方に関するルールには用途地域以外にも住民が主体になってつくる「地区計画」というルールがあります。長崎市には平成28年度の時点で38の地区計画があります。

※再開発等促進区（旧再開発地区計画）を除く



地区計画を支えている3本柱は…

地区計画の目標



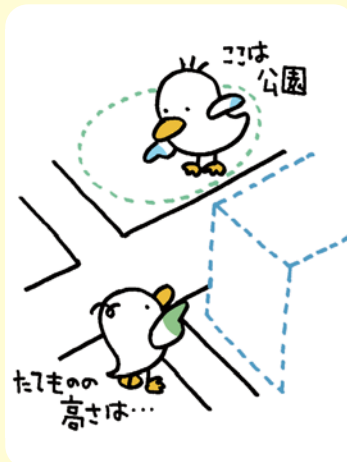
どのようなまちづくりを進めるかを定めます

地区計画の方針



地区計画の目標を実現するために方針を定めます

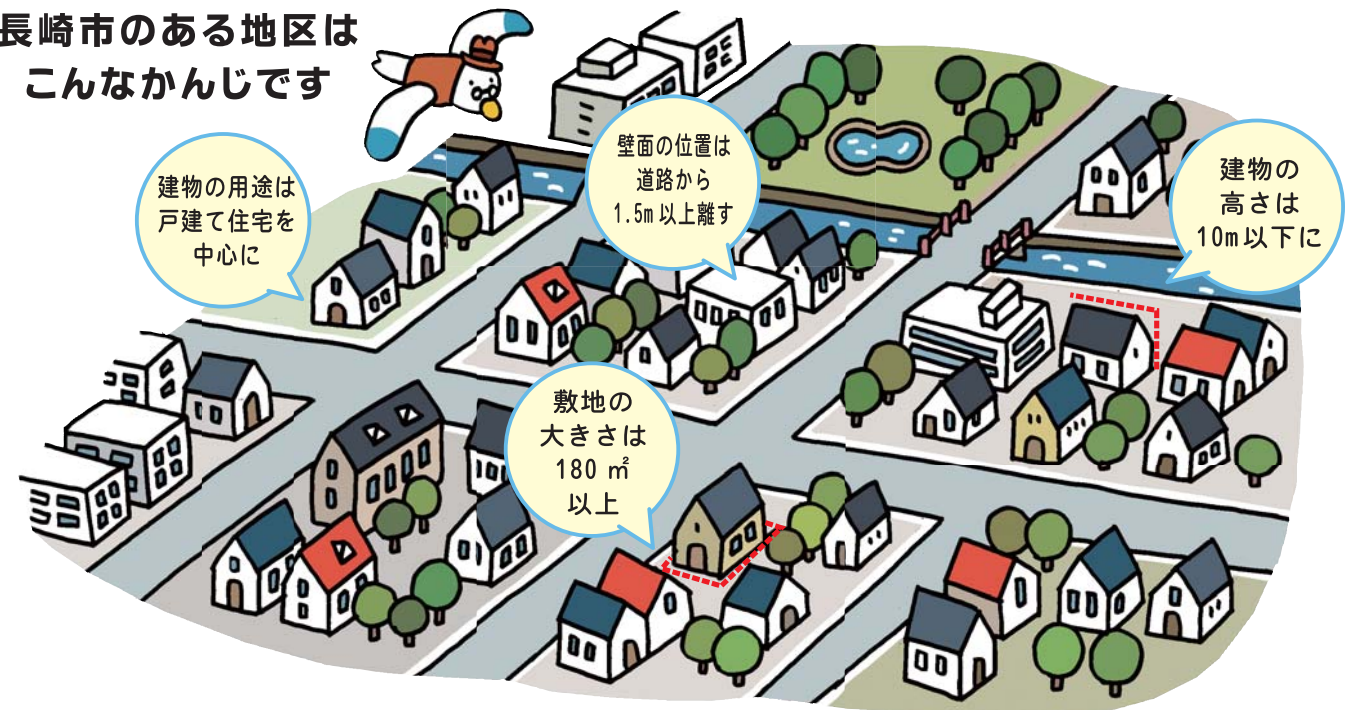
地区整備計画



地区の道路、公園、緑地などの配置や建築物に関する制限などを定めます

地区によってルールは違い

長崎市のある地区は
こんなかんじです



例えば地区計画にはこんなルールがあります

ゆったりとした通りにするため、沿道の建物等をセッバック



戸建ての住宅地にするため、建物の高さを制限



緑豊かな街にするため、生垣や樹木を植栽



「地区整備計画」で決めるルールは…

地区施設の配置及び規模	道路・公園・緑地・広場などを地区施設として定めることができます。
建築物やその他の敷地などの制限に関すること	建物の用途・建ぺい率・容積率・壁面の位置・高さ及びかき・さくの構造などの具体的な制限を定めます。例えば、「暮らしやすい住環境を築くため建物のデザインや形態は周りの環境を十分考慮すること」や「みどり豊かなまちなみを形成するため、敷地に植栽のスペースを設けましょう」など。
その他、土地利用の制限	現存する樹林地や草地などを壊さないよう制限することができます。

ルールは地区ごとに違い、住民どうしで話し合いながらつくることができますよ。



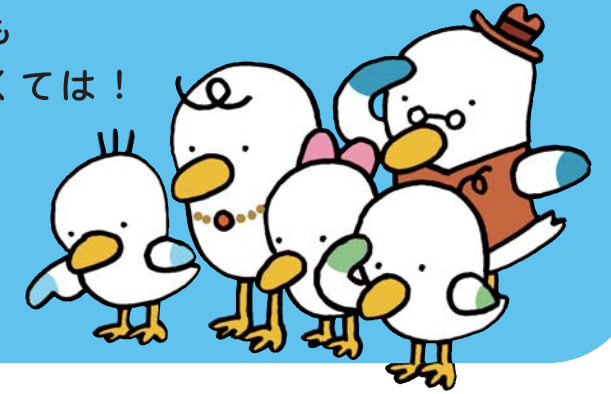
詳しいことは長崎市都市計画課におたずねください



都市計画マスタープラン

まちづくりのキホンやルールを勉強した
20年後にむけた長崎市の将来の姿(将来

私たち家族の家も
本格的に探さなくては!



ところで
都市構造)をみてみよう

都市計画マスタープランで示す将来都市構造はコレ! 『ネットワーク型コンパクトシティ長崎』

難しくそんな図面だが
イラストとあわせて
みながら将来の
長崎市を想像してみよう



都心部
都心周辺部

商業・業務・行政・福祉
など施設が集まる長崎市の
中心部とそのにぎわいや
活力を支える地域



地域拠点

都心部・都心周辺部を補い、商業・行政
・福祉などのサービスを行なう地域



生活地区

地域コミュニティの中心で、将来的にも公共交通で
都心部・都心周辺部・地域拠点との連携を図る地区



公共交通連携軸

都心部・都心周辺部・地域拠点の利便性を市内全体
に波及できるようにネットワーク化を図ります



市街地	幹線道路	高速自動車道
緑地	幹線道路(計画・構想)	航路
	長崎新幹線	

長崎市の重点推進プログラム

短期・中期で取り組むこと
(概ね平成 37 年頃まで)

○九州新幹線西九州ルート



○出島表門橋の整備



○新市庁舎の整備・県庁舎整備



など

長期で取り組むこと
(概ね平成 47 年頃まで)

○銅座川・浦上川プロムナード事業

○旭大橋の低床化

○出島和蘭商館跡復元整備 など

私たち一家の
引っ越しをとおして
長崎市の都市計画を
のぞいてみましたが、
詳しくは下記を
ご覧ください。



都市計画マスタープランをご覧になりたい方は…

インターネットで閲覧

長崎市ホームページ <http://www.city.nagasaki.lg.jp/> から
長崎市都市計画マスタープラン で検索

お気軽にお問い合わせください

長崎市 都市計画課

TEL : 095-829-1169 FAX : 095-829-1168

E-mail : toshimasu@city.nagasaki.lg.jp