

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 長崎駅周辺地区計画

（平成 23 年 7 月 15 日）

名 称	長崎駅周辺地区計画	
位 置	長崎市 大黒町、尾上町	
面 積	約 16.9ha	
地区計画の目標	<p>当地区は、「長崎市都市計画マスタープラン」で新都市拠点創造ゾーンとして位置付けられ、長崎市の「水辺の都市軸」を形成する重要な地区である。そこで、まちづくりの方針である「長崎駅周辺まちづくり基本計画」を踏まえ、長崎の玄関口にふさわしい交流とにぎわいの都市拠点の形成を図るとともに、古くからの市街地（まちなか）との連携強化により、長崎市中心部の活性化を図る。</p> <p>また、長崎の大景観に調和した、魅力ある都市景観の創出や未利用・再生可能エネルギーの利活用など低炭素型のまちづくりを推進する。</p>	
区域の整備・開発及び保全の方針	土地利用の方針	<p>当地区は、長崎駅周辺土地区画整理事業及び JR 長崎本線連続立体交差事業の実施に伴い、長崎の玄関口にふさわしい都市拠点を形成するために、次の地区に区分し、適切な土地利用を誘導する。</p> <p>A 地区：長崎の玄関口にふさわしい、交流とにぎわいの都市拠点の形成を図る。</p> <p>B 地区：A 地区との連続性を確保しつつ、地域の生活を支える多様な土地利用を図る。</p> <p>C 地区：地域の生活を支える多様な土地利用を図る。</p>
	地区施設の整備方針	<p>土地区画整理事業による都市計画道路及び交通広場の整備と併せて、交流とにぎわいの創出及び歩行者動線の確保を図るため、多目的の広場や歩行者専用道路を整備する。</p>
	建築物等の整備方針	<p>長崎の玄関口にふさわしい都市拠点を形成するため、建築物等の用途、壁面の位置の制限及び敷地面積の最低限度、壁面後退区域における工作物の設置の制限を定める。</p> <p>また、長崎の大景観に調和し、魅力ある都市景観を形成するため、建築物等の高さの最高限度及び意匠又は形態の制限を定める。</p>
	緑化に関する方針	<p>誰もが安らぎ、憩える都市空間の創出を図るため、敷地内の空地はまとまりのあるものとし、積極的に緑化の推進を図るため、建築物の緑化率の最低限度を定める。</p>

地 区 整 備 計 画	地区の名称		長崎駅周辺地区		
	地区の面積		約 16.9ha		
	地区施設の配置及び規模		多目的広場：約 6,900㎡ 歩行者専用道路：幅員 約 12m 延長 約 80m		
	地区の細区分の名称及び面積		A地区 約 11.2ha B地区 約 3.7ha C地区 約 2.0ha		
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	A地区	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) B地区・C地区の(1)～(6)の各号に掲げる建築物 (2) 倉庫業を営む倉庫 (3) 建築物の2階以下の部分を住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿(上階への出入り口、階段、エレベーター、管理人室(居住の用に供しないものに限る。))その他これらに類するものを除く。)の用に供するもの	
			B地区・C地区	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) キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの (3) 個室付浴場業に係る公衆浴場、ヌードスタジオ、のぞき劇場、ストリップ劇場、専ら異性を同伴する客の休憩の用に供する施設、専ら性的好奇心をそそる写真その他の物品の販売を目的とする店舗その他これらに類するもの (4) 自動車教習所 (5) 畜舎 (6) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの	
	建築物の敷地面積の最低限度		A地区	2,000㎡	
			B地区	1,000㎡	
			C地区	500㎡	
			ただし、次の各号のいずれかに該当するものについてはこの限りでない。 (1) 公衆便所、巡査派出所その他これらに類する公益上必要な建築物の敷地 (2) 鉄道の線路敷地 (3) 土地区画整理法(昭和29年法律第119号)の規定による換地処分又は仮換地の指定を受けた土地で、所有権その他の権利に基づいて、換地処分又は仮換地時の面積以上を一の敷地として使用するもの		

地 区 整 備 計 画	建 築 物 等 に 関 する 事 項	建築物の壁面の位置の制限	壁面後退 5m	地区整備計画図に図示している敷地境界から、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面（ペDESTリアンデッキに係るものを除く。）までの距離は建築物の1階は5m以上とし、2階以上は2m以上とする。	
			壁面後退 2m	地区整備計画図に図示している道路境界及び敷地境界から、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面（ペDESTリアンデッキに係るものを除く。）までの距離は2m以上とする。	
			壁面後退 1m	地区整備計画図に図示している道路境界から、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離は1m以上とする。	
		ただし、公益上必要な建築物及び鉄道の線路敷地内に建築するものについては適用しない。			
	建 築 物 等	壁面後退区域における工作物の設置の制限	広告物を設置してはならない。（自己用及び公益上必要なものを除く。）		
			A地区	垣又はさくを設置してはならない。 ただし、鉄道の線路敷地内に設置するもの又は安全上、防犯上若しくは管理上やむを得ず設置するものについてはこの限りでない。	
	地 区 整 備 計 画	建 築 物 等 の 高 さ の 最 高 限 度	31m ただし、次の各号に示す眺望を阻害しないもので、公益上必要なもの又は来街者の利便性を高める施設若しくはにぎわいを創出する施設を有するなど社会貢献に取り組んでいると市長が認めるものについてはこの限りではない。 (1) 西坂公園内の二十六聖人記念碑中央部から日本二十六聖殉教者天主堂（大浦天主堂）正面入口の中央部への眺望 (2) 歩行者専用道路の東側入口中央部から稲佐山山頂への眺望		
			建築物等の形態又は意匠の制限 (1) 建築物の屋根、外壁及び外部に面する柱の彩度は、高彩度の使用を避け、周辺の景観と調和した落ち着いた色調とする。 (2) 高さが31mを超える建築物は、低層部と高層部のデザインに変化をつける縦方向の分節化などを行い、高層部の色彩については、高明度・低彩度にして圧迫感を軽減する。 (3) A地区において、都市計画道路浦上川線に面する敷地にある高さが31mを超える建築物については、都市計画道路長崎駅西通り線から1箇所以上稲佐山山頂への眺望を確保できるよう、建築物等の配置や透過性を確保するなど工夫した形態及び意匠とする。 (4) 屋上の給水タンク等の設備類は、景観に配慮した囲いを設置し、周囲から見えないようにする。 (5) 敷地内の広告物又は看板（建築物に設置するものを含む。）は刺激的な装飾を用いることなく、周辺の環境に配慮したものとすほか、屋上広告物は設置してはならない。 (6) 道路に面する垣又はさく等の色彩は、周辺環境に配慮したものとす。		

<p>地 区 整 備 計 画</p>	<p>建 築 物 等 に 関 す る 事 項</p>	<p>建築物の緑化率 の最低限度</p>	<p>A 地区 B 地区</p>	<p>10%</p> <p>ただし、次の各号のいずれかに該当する場合についてはこの限りでない。</p> <p>(1) 面積が1,000 m²未満の敷地に建築する場合</p> <p>(2) 鉄道の線路敷地内に建築する場合</p> <p>(3) 次の式によって計算した緑化率以上の緑化施設を設置する場合</p> $10 - (0.2A + B) / C \times 100 \quad (\%)$ <p>この式において、計算した値が負となった場合は、その値は0%とする。また、式中のA、BおよびCは、それぞれ次の数値を表すものとする。</p> <p>A：中高木の樹冠の水平投影面積と、屋上における緑化施設の面積の合計</p> <p>B：ペDESTリアンデッキや太陽光発電に供する設備などの設置によって緑化できない部分の面積</p> <p>C：建築物の敷地面積</p>
<p>備 考</p>			<p>A 地区、B 地区及び C 地区における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。</p> <p>なお、当地区には「長崎駅周辺まちづくり基本計画」及び「長崎駅周辺まちづくりガイドライン」も定められていることから、別途調整が必要である。</p>	

「区域は地区計画区域図（地区整備計画図）表示のとおり」

長崎駅周辺地区計画に関する運用基準

〔平成 23 年 7 月 15 日〕
〔長崎市告示第 537 号〕

(目的)

第 1 条 この基準は、景観に配慮するとともに土地の高度利用を促進するため、長崎駅周辺地区計画（平成 23 年長崎市告示第 536 号により告示したものをいう。以下「地区計画」という。）の建築物等の高さの最高限度の制限（以下「最高限度の制限」という。）を緩和又は除外する建築物等の基準を定め、地区計画の適切な運用を図ることを目的とする。

(定義)

第 2 条 この基準において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 建築物 建築基準法(昭和 25 年法律第 201 号)第 2 条第 1 号に規定する建築物をいう。
- (2) 建築物等 建築物及び建築物以外の工作物をいう。

(建築物等の高さの最高限度の適用除外)

第 3 条 最高限度の制限を緩和する建築物等は、次に掲げる条件を全て満たす建築物等とする。

- (1) 建築物の高さが、51 メートル以下であること。
 - (2) 建築物等の各部分の高さが、別表第 1(ア)欄に掲げる眺望場所から眺望対象までの眺望ごとに(イ)欄に掲げる区域に応じ、(ウ)欄に掲げる標高面を超えないこと。
 - (3) 建築物等の全部又は一部が別表第 2(ア)の項から(オ)の項までの各号のいずれかに該当すること。
- 2 最高限度の制限を除外する建築物等は、別表第 1(ア)欄に掲げる眺望場所から眺望対象までの眺望を阻害せず、建築物等の全部が次の各号に掲げるいずれかである建築物等とする。
- (1) 電気通信事業法(昭和 59 年法律第 86 号)第 120 条第 1 項に規定する認定電気通信事業者が同項に規定する認定電気通信事業の用に供する施設
 - (2) 電気事業法(昭和 39 年法律第 170 号)第 2 条第 1 項第 16 号に規定する電気事業の用に供する施設
 - (3) ガス事業法(昭和 29 年法律第 51 号)第 2 条第 2 項に規定するガス小売事業又は同条第 5 項に規定する一般ガス導管事業の用に供する施設
- 3 市長は、第 1 項及び前項に規定する建築物等以外の建築物等で、最高限度の制限を緩和又は除外する建築物等を決定する場合においては、事前に都市計画法(昭和 43 年法律第 100 号)第 16 条第 2 項に規定する土地の所有者その他政令で定める利害関係を有する者(以下「権利者等」という。)及び長崎市都市計画審議会条例(平成 12 年長崎市条例第 3 号)第 1 条に規定する長崎市都市計画審議会の意見を聴かなければならない。

(説明会の開催)

第4条 市長は、前条第3項の規定に基づき権利者等に意見を聴こうとするときは、説明会を開催するものとする。

2 市長は、前項の規定による説明会を開催するときは、開催日時、場所について、2週間前までに公告するとともに、権利者等に周知を図るものとする。

3 権利者等は、前条第3項の規定により建築物等の高さの最高限度の制限を緩和又は除外する建築物等について意見を提出しようとする場合においては、説明会の開催日の翌日から起算して1週間を経過する日までに、意見書(様式1)により市長に提出することができる。

(委任)

第5条 この基準に定めるもののほか、必要な事項は、別に定める。

附 則

この基準は、告示の日から施行する。

附 則(平成28年3月24日長崎市告示第158号)

この基準は、平成28年4月1日から施行する。ただし、第3条第1項の改正規定は、告示の日から施行する。

附 則(平成28年11月22日長崎市告示第810号)

この基準は、告示の日から施行する。

附 則(平成29年3月29日長崎市告示第226号)

この基準中別表第2(ア)来街者の利便性を高め、にぎわいを創出する施設の項第2号の改正規定は告示の日から、第3条第2項第3号の改正規定は平成29年4月1日から施行する。

別表第 1 (第 3 条関係)

(ア)		(イ)	(ウ)
眺望場所	眺望対象	区域	標高面
地区計画区域内にある施設の歩行者専用道路の東側入口中央部 (北緯 32 度 45 分 13.37 秒東経 129 度 52 分 5.39 秒及標高 4.20 メートル)	稲佐山山頂	(ウ) 欄に規定する標高面を地盤に水平投影した区域のうち、地区計画区域内にある区域	眺望場所及び眺望対象を中心として左右に対称な 2 地点 (北緯 32 度 45 分 19.04 秒東経 129 度 50 分 57.62 秒標高 232.10 メートルの地点及び北緯 32 度 45 分 6.22 秒東経 129 度 50 分 57.96 秒標高 232.10 メートルの地点をいう。)を結んで作られる面
西坂公園内日本二十六聖人殉教記念碑中央部 (北緯 32 度 45 分 16.37 秒東経 129 度 52 分 17.94 秒標高 26.80 メートル)	日本二十六聖殉教者天主堂 (大浦天主堂) 正面入口中央部	(ウ) 欄に規定する標高面を地盤に水平投影した区域のうち、地区計画区域内にある区域	眺望場所及び眺望対象を中心として左右に対称な 2 地点 (北緯 32 度 44 分 3.47 秒東経 129 度 52 分 13.69 秒標高 28.01 メートルの地点及び北緯 32 度 44 分 3.58 秒東経 129 度 52 分 11.55 秒標高 28.01 メートルの地点をいう。)を結んで作られる面

別表第 2 (第 3 条関係)

(ア)	来街者の利便性を高め、にぎわいを創出する施設	(1) 総合案内所 (2) 保育所(児童福祉法(昭和 22 年法律第 164 号)第 6 条の 3 第 7 項に規定する一時預かり事業を行うものに限る。) (3) 劇場又は演芸場
(イ)	情報発信及び交流を支援する施設	(1) 短期大学、大学又は大学院 (本校を除く。) (2) 社会教育法(昭和 24 年法律第 207 号)第 2 条に規定する社会教育を行う事務所、集会場、公民館、高等専門学校、専修学校又は各種学校 (3) テレビスタジオ又はラジオスタジオ(放送局の本局を除く。) (4) 集会場、観覧場又はホテルの宴会場 (1 室の収容人員が 500 名以上であるものに限る。)
(ウ)	歩行者の回遊性の向上に寄与する施設	(1) 幅員 4m 以上の通路(一般の交通の用に供し、通り抜けできるものに限る。) (2) ペDESTリアンデッキ (3) エスカレーター (水平移動するものに限る。) (4) 道路に面した空地 (敷地面積が 1,000 平方メートル未満のもので、地区計画の建築物等の壁面の位置の制限によ

		り道路境界から後退した建築物等の壁面と道路境界との間にある部分を、それと面する道路の歩道部分との段差を設けずに一体化し、一般の通行の用に供しているものに限る。)
(エ)	市民及び観光客の憩いの場となる施設	<p>(1) 屋外の景色を展望できる屋上又は最上階に設ける空間（当該空間がある屋上部分又は最上階の床面積が 1,000 平方メートル未満の場合にあっては 300 平方メートル以上、1,000 平方メートル以上の場合にあっては 500 平方メートル以上を公開しているもの（飲食店の客席部分を含む。）に限る。）</p> <p>(2) 建築物等に設ける公開部分（上部又は側面から採光が得られるもので、天井の高さが 10 メートル以上及び床面積が 500 平方メートル以上のものに限る。）</p> <p>(3) 農園（屋上に設置され、及び一般に貸し出しされているもので、面積が 300 平方メートル以上のものに限る。）</p>
(オ)	環境への配慮のために設置する施設	<p>(1) 新エネルギー利用等の促進に関する特別措置法施行令（平成 9 年政令第 208 号）第 1 条各号に掲げるものを目的とした施設又は設備</p> <p>(2) 熱供給事業法（昭和 47 年法律第 88 号）第 2 条第 3 項に規定する熱供給事業者から同法第 2 条第 1 項に規定する熱供給を受けるための施設又は設備</p> <p>(3) 熱供給事業法第 2 条第 4 項に規定する熱供給施設</p> <p>(4) 中高木（植栽時の樹高が 2.5 メートル以上のものをいう。）の植栽（道路又は広場に面した部分（人及び車両の出入口を除く。）の 1 以上に連続して植栽されるもので、植栽を行う部分とそれに面する道路又は広場との間に高低差を設けずに一体化しているものに限る。）</p> <p>(5) 都市緑地法（昭和 48 年法律第 72 号）第 34 条第 2 項に掲げる緑化施設（敷地面積が 1,000 平方メートル未満の場合にあってはその 5 パーセント以上、C 地区で敷地面積 1,000 平方メートル以上の場合にあってはその 10 パーセント以上の面積を有するものに限る。）</p>

備考

1 (オ) の項第 5 号中「5 パーセント」及び「10 パーセント」とあるのは、中高木の植栽、屋上における緑化施設、ペDESTリアンデッキ、太陽熱利用又は太陽光発電の用に供する設備等を設置する場合に限り、それぞれ以下の算式により算定した利率を減じた利率とすることができる。ただし、以下の算式により算定した利率を減じた利率が負となる場合は 0 パーセントとみなす。

$$\text{利率 (パーセント)} = (0.2A+B)/C \times 100$$

2 前項の算式中次に掲げる記号の意義は、それぞれ次に定めるとおりとする。

A 中高木の植栽の面積及び屋上における緑化施設の面積の合計

B ペDESTリアンデッキ、太陽熱利用又は太陽光発電の用に供する設備等の設置によって緑化できない部分の面積

C 敷地面積

様式1

第1号様式(第4条関係)

年 月 日

(あて先)長崎市長

(申請者)

所在地

氏名

印

電話番号

長崎駅周辺地区計画に関する運用基準第4条第3項に関する意見書を提出します。