

第3章 これまでの取り組みと課題

3-1 これまでの主な取り組み

3-1-1 長崎市景観計画（東山手・南山手地区景観形成重点地区）

(1) 趣旨

長崎市総合計画における将来の都市像の実現に向け、総合的な景観形成を図ることを目的として策定しているものであり、昭和64年（1989）1月1日に施行された長崎市都市景観条例に基づき、平成4年（1992）より東山手・南山手地区に建築物や工作物等の行為の規制が設けられ、平成23年（2011）4月1日より、景観法に基づく法定景観計画に移行しました。

(2) 景観の形成に関する方針

- ・洋館を中心とする歴史遺産を継承するとともに、それらを活かした景観づくりを進めていきます。
- ・歴史的資産や眺望場所をつなぐ、歩いて楽しい道路空間づくりを進めます。

(3) 届出行為

- ・建築物、工作物の新築、増築、改築若しくは移転
- ・建築物、工作物の外観を変更することとなる若しくは模様替え又は色彩の変更
- ・都市計画法第4条第12項に規定する開発行為
- ・土地の開墾、土石の採取、鉱物の採掘その他の土地の形質の変更行為
- ・屋外における土石、廃棄物、再生資源その他の物件の堆積



景観重要建造物に指定され、保全がされている



景観重要建造物に指定され、保全がされている



高さ規制により長崎港への眺望が保全されている

3-1-2 長崎市伝統的建造物群保存地区保存条例

(1) 趣旨

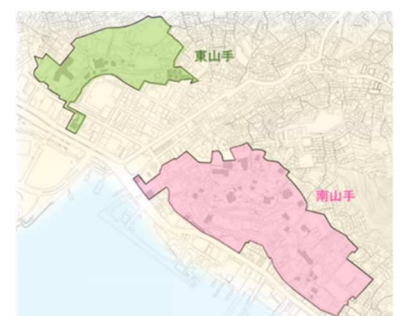
伝統的建造物群保存地区とは、伝統的建造物と土木工作物や樹木などの周囲の環境が一体をなして形成している歴史的な町並みを保存するため、市町村条例により（都市計画区域内においては都市計画で）定める区域です。平成2年（1990）に施行されました。

(2) 保存の方向

保存地区は、長崎がもつ都市の個性を最も代表する地区となっています。そのため、洋風建物をはじめ、数多くの歴史的遺産を保存し、これと一体をなす歴史的環境を保全することによって、長崎でしか求められない旧居留地時代の歴史的環境を生かした町づくりを絶えず志向しています。さらに文教・住宅地として、日常生活の安全、利便及び快適な環境の保全と整備につとめています。

(3) 許可を受けなければならない行為

- ・建築物や工作物の新築・増築・改築・移転・除去
- ・建築物や工作物の修繕・模様替え・色彩の変更でその外観を変更することとなるもの
- ・宅地の造成その他の土地の形質の変更
- ・木竹の伐採



東山手・南山手
伝統的建造物群保存地区

(4) 許可基準

項目		許可基準	修景基準	修理基準	
建築物・工作物	位置 外壁の位置	街路沿いの建築物の壁面の位置は、周囲の建築物の壁面の位置と調和するようにするものとする	同左	<ul style="list-style-type: none"> ・ 伝統的建造物については、主としてその外観を維持するため原則として現状維持又は復元修理とする。 ・ 環境物件については、原則として復旧とする。 ・ 環境物件（伝統的建造物群と一体をなす環境を保存するため特に必要と認められる樹木、石垣、石畳、石溝、煉瓦（へい）等の物件）については、原則として復旧する。 ・ 洋館などの伝統的建造物については、主としてその外観を維持するため原則として現状維持又は復元修理する。 	
	建築物の高さ	<p>【東山手・南山手 A 区域】</p> 13m 以下とする。ただし ①エレベーター機械室、階段室その他これらに類する建築物の屋上部分水平投影面積が該当建築面積の 8 分の 1 以内の場合においては、その部分の高さの 5m までは当該建築物の高さに算入しないものとする。 ②建築物の屋上に設置される高架水槽及び冷却塔は、建築物本体からの高さが 7m 以下とする。 <p>【南山手 B 区域】</p> 10m 以下とする。 軒の高さは歴史的な風致を著しく損なわないものとする。	<p>【東山手・南山手 A 区域】</p> 13m 以下とする。 <p>【南山手 B 区域】</p> 10m 以下とする。		
	規模 建築物の構造階数	<p>【東山手・南山手 A 区域】</p> 地上 3 階以下とする。 <p>【南山手 B 区域】</p> 地上 2 階以下とする。	<p>【東山手・南山手 A 区域】</p> 構造は伝統的洋風建築様式を踏襲した木造又はレンガ、石積み形式で地上 3 階以下とする。ただし地下は含まないものとする。 <p>【南山手 B 区域】</p> 構造は伝統的洋風建築様式を踏襲した木造又はレンガ、石積み形式で地上 2 階以下とする。		
	工作物の高さ	<p>【東山手・南山手 A 区域】</p> 13m 以下とする。ただし①へい等の高さは 2m 以下。②建築物の屋上に設置されるアンテナ等は、建築物本体からの高さが 7m 以下とする。 <p>【南山手 B 区域】</p> 10m 以下とする。ただし①へい等の高さは 2m 以下。②建築物の屋上に設置されるアンテナ等は、建築物本体からの高さが 3m 以下とする。	同左		
	意匠	一般原則	歴史的な風致を著しく損なわないものとする。		伝統的洋風建築様式に合致するものとする。（工作物についても同様とする）
		屋根・軒	屋根は、原則として 2 方向以上の傾斜屋根で、軒の形態も歴史的な風致を損なわないものとする。		
	建築設備などの位置及び形態		歴史的な風致を著しく損なわないものとする。		洋風の伝統的意匠のものほかは原則として露出しないものとする。
	駐車場及び車庫の位置・意匠		街路に面した駐車場及び車庫は、周囲の景観と調和のとれたものとする。		同左
	屋外広告物		歴史的な風致を著しく損なわないものとする。		歴史的な風致に調和したものとする。
	土地の形質		土地の形質の変更を行うときは、変更後の土地の形質の状態が歴史的な風致を著しく損なわないものとする。		同左
木竹の伐採		樹高 10m 以上又は地上 1.5m の高さにおける幹の周囲が 1m を超える樹木は伐採しないこととする。ただし、やむを得ず伐採しなければならないときには、これに代わる植栽を行うものとする。			
土石類の採取		土石類の採取を行うときには、採取後の状態が歴史的な風致を著しく損なわないものとする。			

第3章 これまでの取り組みと課題

3-1-3 風致地区

(1) 趣旨

風致地区は、都市における風致を維持するために定められる都市計画法第8条第1項第7号に規定する地域地区を指しています。風致政令における行為規制の内容は以下のとおりとなっており、許可が必要です。昭和38年(1963)に施行されました。

(2) 許可が必要な行為

- ・ 建築物の建築その他工作物の建設（建ぺい率、高さ、壁面後退）
- ・ 建築物等の色彩の変更
- ・ 宅地の造成等（適切な植栽等により覆われた率、のり）
- ・ 水面の埋立て又は干拓
- ・ 木竹の伐採
- ・ 土石の類の採取
- ・ 屋外における土石、廃棄物又は再生資源の堆積



東山手・南山手風致地区



深い緑で覆われた鍋冠山

(3) 許可基準

1) 建築物（工作物を含む）の新築・増築・移転の許可基準

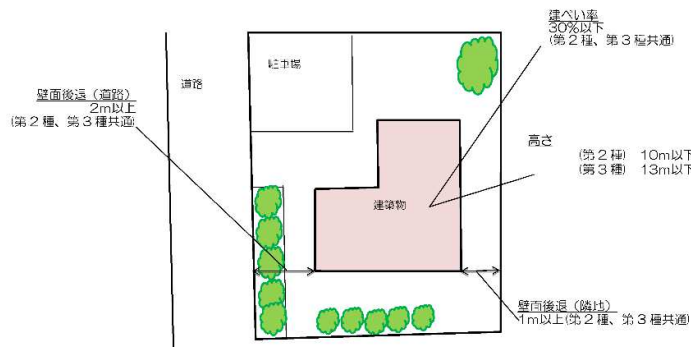
建築物及び工作物等の新築、増築又は移転を行う場合の主な許可基準は、次のとおりです。種別の指定（現在、第2種又は第3種のみ指定）を行っており、種別毎に許可基準を定めています。

■ 建築物（工作物を含む）の新築・増築

仮設建築物等	容易に移転、除却することができる構造であること。 規模及び形態が、区域内の風致と著しく不調和でないこと。
地下に設ける建築物等	位置及び規模が、区域内の風致の維持に著しく支障を及ぼすおそれが少ないこと。
その他の建築物等	高さ、建ぺい率、壁面線の後退距離については、下表のとおり。 建築物等の位置、形態、規模及び意匠が区域内の風致と著しく不調和でないこと。

■ 許可基準

項目		第1種	第2種	第3種	第4種
高さ		8m 以下	10m 以下	13m 以下	15m 以下
建ぺい率		20% 以下	30% 以下		40% 以下
壁面後退	道路境界	3m 以上	2m 以上		
	隣地境界	1.5m 以上	1m 以上		



風致地区の許可基準(建築物等)のイメージ

■ 建築物（工作物を含む）改築

- ・ 建築物にあっては、改築後の建築物の高さが改築前の建築物の高さを超えないこと
- ・ 改築後の建築物等の位置、形態、規模及び意匠が、区域内の風致と著しく不調和でないこと

■ 建築物（工作物を含む）の移転

- ・ 高さ、建ぺい率、壁面線の後退距離については、前頁の表のとおり
- ・ 建築物等の位置、形態、規模及び意匠が区域内の風致と著しく不調和でないこと

2) 宅地の造成等

- ・ 緑化率については、下表のとおり
- ・ 周辺の木竹の育成に支障を及ぼすおそれがないこと
- ・ 宅地の造成等の面積が 1ha を超える場合には、原則 5m を超えるのりを生じる切土や盛土、市長が指定した森林の伐採は、出来ない
- ・ 1ha 以下の宅地造成で、5m を超えるのりを生じる切土や盛土を行う場合には、区域の風致を損なわないよう、植栽を行うこと

項目		第 1 種	第 2 種	第 3 種	第 4 種
緑化率	市街化調整区域	40%以上	30%以上	20%以上	20%以上
	市街化区域	20%以上			
風致を損なわず木竹の育成に支障を与えないこと。形質の変更を行う区域が 1ha を超える場合には、高さが 5m を超えるのりを生ずる切盛を行わないこと。					

※当該土地の造成等に係る土地の面積が、1,000 平方メートル未満の場合にあっては、当該割合に 2 分の 1 を乗じて得た割合

3) 木竹の伐採

- ・ 建築物等の新築、改築、増築又は移転、宅地の造成、土地の開墾その他の土地の形質の変更を行うための必要な最小限度の伐採
- ・ 区域内の風致を損なうおそれが少ない森林の択伐
- ・ 伐採区域が 1ha 以下で、成林が確実に認められる森林の皆伐
- ・ 区域内の風致を損なうおそれが少ない森林以外の木竹の伐採

4) 土石の類の採取

- ・ 原則採取の方法は、露天掘りではなく、区域内の風致の維持に支障を及ぼすおそれが少ないこと

5) 水面の埋立て又は干拓

- ・ 適切な植栽を行うことにより、行為後の土地の様子が区域内の風致と著しく不調和でないこと
- ・ 区域内の木竹の育成に支障を及ぼすおそれのないこと

6) 建築物等の色彩の変更

- ・ 変更後の色彩が、区域内の風致と著しく不調和でないこと

7) 屋外における土石、廃棄物又は再生資源の堆積

- ・ 堆積を行う土地が、区域内の風致の維持に支障を及ぼすおそれが少ないこと

第3章 これまでの取り組みと課題

3-1-4 長崎まちなかデザイン会議

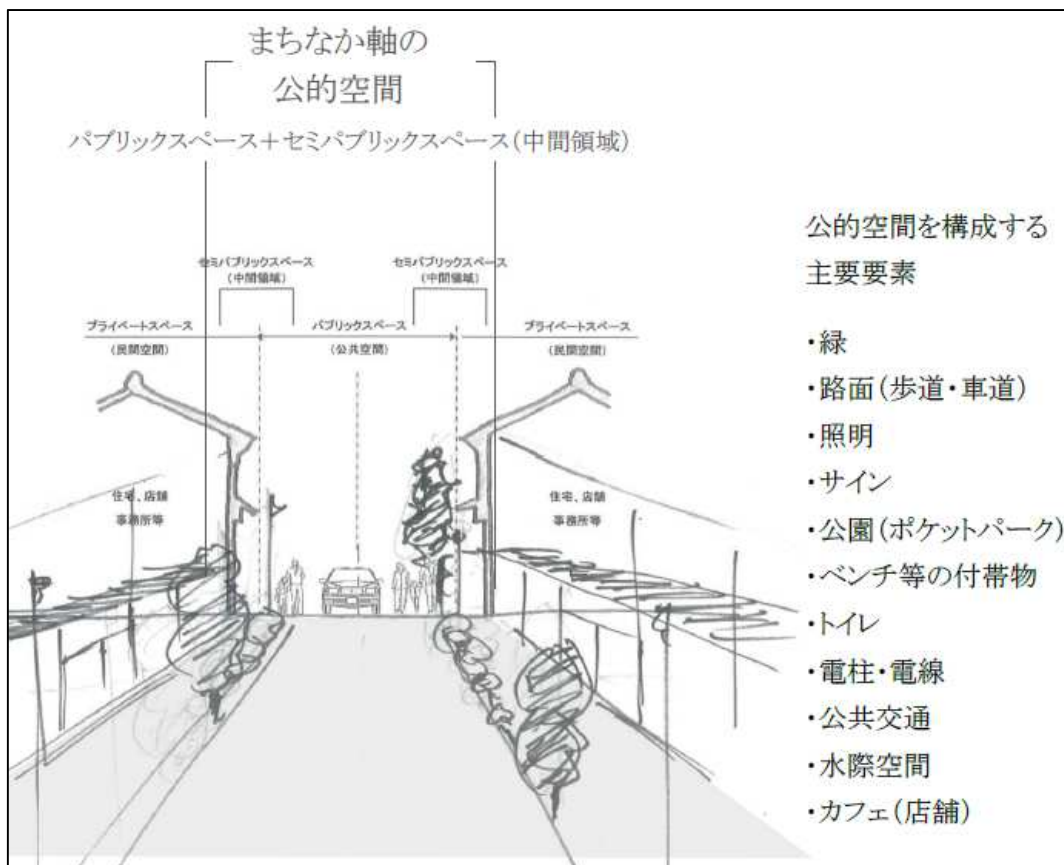
(1) 趣旨

「長崎まちなかデザイン戦略」とは、まちなかをより魅力的な空間とするために、「まちなか軸」を中心としたまちなかの公的空間の理想的なデザインの方向性と、そのデザインを実現するための仕組みを示したものです。

(2) 方針

緑、路面（歩道・車道）、照明、サイン、公園（ポケットパーク）、ベンチ等の付帯物、トイレ、電柱・電線、公共交通、水際空間、カフェ（店舗）を対象として、「緑でつなぐ」「時間軸を考える」「連続性を確保する」「統合性（関連性）を考える」「機能性と安全性を担保する」「環境との調和を図る」「みんなで創る」の7原則を掲げています。東山手・南山手地区の具体的な方針は下記の通りです。

- ・ 居留地と歴史性に調和したデザインとする
- ・ 回遊性を高めるデザインとする
- ・ 国際港湾都市の玄関口にふさわしい海辺の空間をつくる
- ・ 歴史環境と調和した緑を保全する
- ・ まちかどの魅力を高める
- ・ 交通結節点の魅力を高める
- ・ 眺望景観に配慮したデザインとする



まちなかデザイン会議の対象

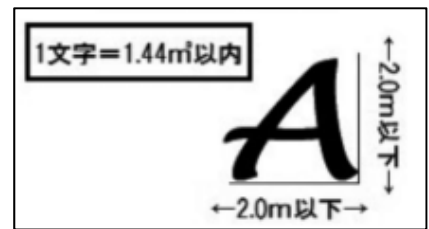
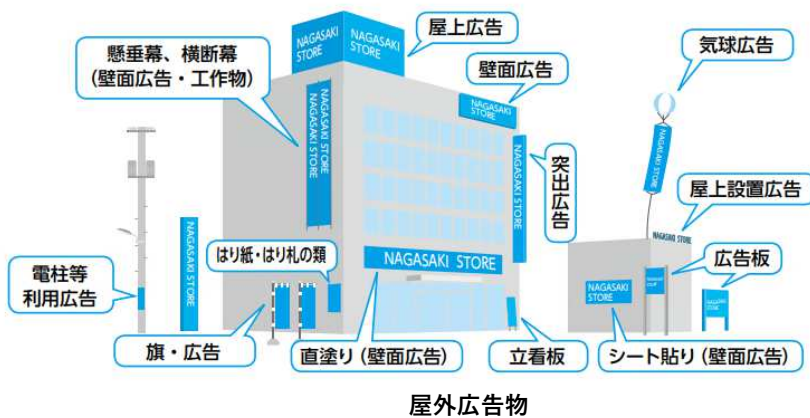
3-1-5 長崎市屋外広告物条例

(1) 趣旨

平成9年(1997)4月に長崎市屋外広告物条例を施行し、地域の特性に応じた屋外広告物の基準を定めています。景観形成重点地区については、景観計画で定める景観形成基準にも適合する必要があります。

(2) 屋外広告物とは

常時または一定の期間継続して表示されるもの、屋外で表示されるもの、公衆に表示されるもの、看板・立看板・はり紙・はり札並びに広告塔・広告板・建物その他の工作物等に掲出され、又は表示されたもの並びにこれらに類するものものを指します。



文字の大きさの制限

(3) 行為と制限

許可地域	概要	総量規制
第1種	条例第4条1号に規定する市長が指定する区域以外及び第2種許可地域及び第3種許可地域以外の区域	12㎡以下
第2種	都市計画法に規定された第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域及び近隣商業地域、三和都市計画区域、琴海都市計画区域の主要道路沿線部、外海地区及び野母崎地区の主要道路沿線部	30㎡以下
第3種	都市計画法に規定された、商業地域、準工業地域、工業地域、工業専用地域	80㎡以下(第3種許可地域で屋上のみ表示する場合、1面80㎡以下、合計160㎡以下)

※第2種許可地域内の「敷地面積が3,000㎡を超える事業所」にあつては、広告物の総表示面積を80㎡に緩和しています

■ 共通要件 (抜粋)

- ① まちの美観及び自然美を損なわず、周囲の景観に適した意匠と色彩を有するもの
- ② 蛍光塗料を使用しないものであること
- ③ 広告物又は広告物を掲出する物件の裏面及び側面についても、美観を損なわないよう施工する
- ④ 広告物に表示する一文字の面積は、1.44㎡以内及び、最大寸法は、2.0m以下であること
(企業のロゴマーク内の文字も同様)

※上記のほか、共通要件、共通基準、個別基準等に適合させる必要があります。

詳しくは、長崎市屋外広告物の手引きをご覧ください。

第3章 これまでの取り組みと課題

3-1-6 長崎市歴史的風致維持向上計画

(1) 趣旨

「地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律」に基づき、まちづくり行政、文化財保護行政、観光行政及び市民が連携、協働して、長崎市固有の「地域におけるその固有の歴史及び伝統を反映した人々の活動と、その活動が行われる歴史上価値の高い建造物及びその周辺の市街地とが一体となって形成してきた良好な市街地環境」（以下、「歴史的風致」という。）を守り育て、次世代へと継承していくことを目的として、「長崎市歴史的風致維持向上計画」を策定しました。

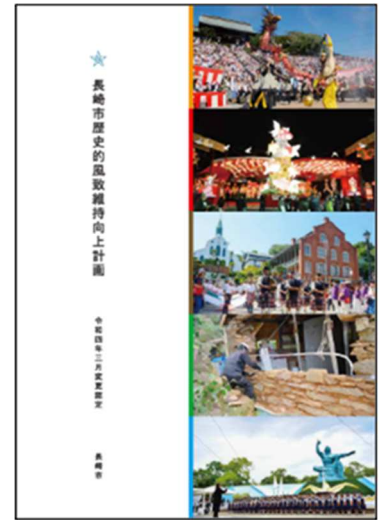
(2) 関連する方針

【まちづくりの方針】

歴史・伝統を守り、磨き、生かすことで、営みと賑わいが共生できるまち。

【歴史的建造物の周辺環境の保全・形成】

地域の歴史や自然、まちなみ等の個性を生かした魅力的なまちになっている。



長崎市歴史的風致維持向上計画

3-1-7 長崎居留地歴史まちグランドデザイン

(1) 趣旨

地域主体の長崎居留地歴史まちづくり協議会と行政が一体となって、地区の将来像や将来像の実現に向けた方針等を示す「歴史まちづくり計画」を令和3年（2021）11月に策定しました。これに基づき歴史的建造物の保存・活用と周辺環境の整備等を推進しています。

(2) 関連する方針

【対応方針 3-2】 総合的で細やかな景観形成

各種規制や支援制度が連携した総合的な景観形成や、具体的な視点場を設定した細やかな景観形成を推進し、資産としての価値を高めます。



長崎居留地歴史まち
グランドデザイン

3-2 課題

上位計画で指摘された景観まちづくりに関する評価について整理します。

(1) 長崎市歴史的風致維持向上計画

- ・歴史的建造物の周辺にある歴史ある石積みや塀、樹木や緑地等の身近な景観資源が失われる場合がある。
- ・建築物等のデザイン指針（ガイドライン）が整備されている地区やそれに基づく修景に対する支援を受けられる地区が限られていることから、魅力的なまちなみが面的、連続的に形成されるには至っていない地域がある。
- ・自然や歴史等の景観資源を十分にまちづくりに生かしきれていない。
- ・景観阻害要因については、依然として電柱・電線類等が景観や眺望、円滑な通行の支障となっている場合がある。
- ・斜面市街地や過疎化が進行する地域では少子高齢化による空き家の増加が景観を悪化させる一因ともなっている。

- ・公共空間のデザインについては、調整不足等により、景観形成における先導的役割を果たしきれていない場合がある。
- ・良好な景観の魅力国内外へ積極的に十分に発信できていない。
- ・市民主体で景観まちづくりを進める必要があるが、まちづくりに参加できる機会が限定的であることから、市民の景観まちづくりに対する理解や機運が依然として不足しており、景観まちづくり地域団体等の活動が一部の地域に限られている状況にある。

(2) 長崎居留地歴まちグランドデザイン

- ・洋館や港への眺望が、肥大化した樹木、電柱・電線等によって阻害されており、老朽化した空き家や管理されない空き地が増加し、町並み景観に悪い影響を与えている。
- ・主要な動線沿いの建築物や工作物の修景が不足している箇所があり、自然と歩きたくなる雰囲気は線的・面的に形成できていない。
- ・公共サイン等の統一ができておらず、景観を損ねている。

3-3 取組みの方向性

上位計画における、景観まちづくりの取組みの方向性について整理します。

(1) 長崎市歴史的風致維持向上計画

- ・景観法や都市計画法、伝統的建造物群保存地区保存条例等による建築物等の意匠・形態等の規制・誘導や緑化の推進に引き続き取り組むとともに、歴史的建造物周辺の自然や歴史等の資源を生かすための景観まちづくりガイドラインの整備、ガイドラインに基づく建築物等の修景に対する技術的な支援や経費の助成に取り組む。
- ・良好な景観の阻害要因となっている電柱・電線類については、管理者や地域と協議を行いながら無電柱化の整備を推進する。
- ・景観や眺望の阻害要因となっている空き家や屋外広告物、樹木等についても対策を講じる。
- ・景観に大きな影響を与える公共空間については、市民参加の機会を積極的に創出しながらデザインや夜間景観の向上、緑化等を図ることで、景観形成における先導的な役割を担っていく。
- ・情報発信の拠点となる施設の整備やSNS等の有効活用による良好な景観（自然やまちなみ、眺望等）の魅力の国内外への発信等に取り組む。
- ・各種規制や支援制度が連携した総合的な景観形成や、具体的な視点場を設定した細やかな景観形成を推進し、資産としての価値を高める。

(2) 長崎居留地歴まちグランドデザイン

- ・世界遺産のバッファゾーンの適切な保全。
- ・主要な動線や視点場から洋館や港への眺望の支障となっている肥大化した樹木や電柱・電線類等への対応。
- ・顕在化されていない景観資産（坂道や路地、長崎港への眺望等）の磨き上げ。
- ・洋館や港を望む眺望スポットの整備。
- ・商業集積地における歴史文化や賑わいが感じられる景観形成の強化と支援。
- ・ランドマークの適切なライトアップやガイドラインに準拠した建物照明の設置。
- ・景観形成のあるべき姿や既存の各種規制・推奨基準等が整理された景観まちづくりガイドラインの作成と、修景基準に準拠した民間施設の修景に対する補助金創設の検討。

第3章 これまでの取り組みと課題

3-4 現状における課題

現地の景観上の課題を写真付きで整理します。



(長崎市南山手町)

長年活用できず、老朽化している歴史的建造物がある



(浪の平空中散歩道)

適切に管理されない空地が増加しており、景観に悪い影響が出ている



(どんどん坂)

観光地からの眺望を阻害する電線類がある



(南山手レストハウス)

観光施設からの眺望を阻害する電線類がある



(長崎市南山手町)

機械的な工作物が目立つ場所に設置されている



(グラバー坂)

観光客が多く通行する場所に屋上広告や原色の屋外広告物が設置されている



(オランダ通り)

観光客が多く通行する場所に原色の自動販売機が設置されている



(長崎市大浦町)

庭木の管理が行き届かず、道路空間まで繁茂している



(長崎市南山手町)

電柱が歴史的建造物への景観を阻害している



(長崎市東山手町)

緑化された擁壁と排水管の色彩が異なり、排水管が目立っている



(長崎市南山手町)

空き家の管理が行き届かず、老朽化している



(長崎市東山手町)

石畳等の美装化舗装が復旧されていない場合がある