

長崎市用途地域指定（変更）基準

令和2年6月

長崎市まちづくり部都市計画課

の関係を考慮しつつ、次のとおり商業地域、近隣商業地域を定める。

- ① 都市における中心商業地及び商業業務施設、娯楽施設等の集積を図る地区については、原則として商業地域を定める。
- ② 近隣の住宅地の住民に対する日用品の販売を主たる内容とする店舗等の立地を図る地域及び隣接する住宅地との環境の調和を図る必要がある商業地については、原則として近隣商業地域を定める。

(3) 工業地

工業地を形成する地域については、工業の利便の増進を図る観点から、工場及び流通業務施設の立地状況、住宅地等との混在の程度や交通ネットワークとの関係を考慮しつつ、次のとおり工業専用地域、工業地域、準工業地域を定める。

- ① 住宅等の混在を排除し、又はこれを防止し、工業に特化した土地利用を図る地域については、原則として工業専用地域を定める。
- ② 住宅等の混在を排除することが困難又は不相当と認められる工業地のうち、主として工業の利便の増進を図る地域については、原則として工業地域を定める。
- ③ 住宅等の混在を許容しつつ、環境の悪化をもたらし恐れのない工業の利便の増進を図る地域については、原則として準工業地域を定める。

(4) 幹線道路の沿道等

幹線道路の沿道については、当該地域の都市構造の位置、土地利用の現況と動向、幹線道路の機能及び整備状況を勘案して用途地域を定めるものとする。

また、用途地域を路線的に定める場合の対象路線は、「整備済の路線」及び道路整備とともに道路沿線の土地の有効利用を図るため、「未整備区間であっても、路線的に用途地域を定めることについて事業の施行の障害となる恐れがない旨、予め、事業施行者から同意が得られた道路幅員12m以上で事業中の路線」とする。

(5) 建蔽率及び容積率を選択する上での留意点

地域の実情に配慮した土地利用を図るため、次の①～③の留意点を示す。

①都市基盤の整備状況（前面道路幅員）に応じた容積率の選択

各敷地が接続する前面道路の幅員が12m未満の場合、建築基準法第52条2項による基準容積率まで容積率が低減されることから、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、田園住居地域、工業専用地域以外で、原則の容積率を超えて容積率を選択する場合には、下表に示す各街区が面する道路幅員に応じた容積率を選択するよう留意すること。

ただし、都市機能誘導区域は、長崎市都市計画マスタープランの将来都市構造における主要な地域にあり、再開発事業等による都市基盤の再構築も考慮して「2. 用途地域指定基準」に基づき、必要な容積率の緩和を行う。

用途地域の系	住居系	工業系	商業系
容積率			
300%	8m以上	6m以上	6m以上

【道路幅員の計算式】

※以下の計算により算定した値を整数位に切り上げる

※なお、計算値が6m（開発許可条例3条の最低幅員）未満の場合は6mとする

- ・住居系用途地域＝指定容積率/100÷前面道路係数 0.4
- ・工業系、商業系用途地域＝指定容積率/100÷前面道路係数 0.6

② 高さ制限に応じた容積率及び建蔽率の選択

高さ制限がなされている地区について、下表の想定階数を超える比率となる「容積率/建蔽率（比率）」の組合せを、新たに選択しないよう留意すること。

【想定階数の計算式例】高さ制限10m÷3（m/階）＝3.3≒3階

高さ制限	想定階数	「容積率/建蔽率（比率）」 ※想定階数を超える組合せ
10m	3階	300/60(5), 300/80(3.8), 400/60(6.6), 400/80(5), 500/80(6.3), 600/80(7.5)
12、13m	4階	300/60(5), 400/60(6.6), 400/80(5), 500/80(6.3), 600/80(7.5)
15、17、6m	5階	400/60(6.6), 500/80(6.3), 600/80(7.5)
18、20m	6階	400/60(6.6), 500/80(6.3), 600/80(7.5)
21m	7階	600/80(7.5)
25m	8階	なし
30、31m	10階	なし

令和2年6月時点において、用途地域以外で高さ制限がなされている地区を下表に示す。

高さ制限	計画名（地区名）
10m	風致地区【第2種】（南山手、風頭・寺町、彦山、茂木、潮見崎、唐八景、魚見、城山、高銚、金比羅、岩屋山、普賢岳、滝の観音） 伝統的建造物群保存地区（南山手B区域※地上2階以下） 景観計画（東山手・南山手、中島川・寺町、深堀） 地区計画（グアイラント、ウッディル矢上、朝日ヶ峰、パークタウンたちばな、城山台2、パークコミュニティ桜の里、オースヒル長崎新山手、鳴見台2丁目、ガーデンシティ東長崎、モシティ住吉の杜、ウエルスパーク新戸町）
12m	景観計画（東山手・南山手※、館内・新地） ※東山手・南山手地区（松が枝埠頭ゾーン） ・水際線から90mの範囲内は、海側0mから12m以下 ・水際線より90mのラインから国道499号、臨港道路の境界までは、12m以下 地区計画（朝日ヶ峰、かき道3丁目、木鉢町1丁目）
13m	風致地区【第3種】（南山手、東山手） 伝統的建造物群保存地区（東山手・南山手A区域※地上3階以下） 景観計画（東山手・南山手、中島川・寺町、平和公園、深堀） 地区計画（グアイラント）
15m	景観計画（平和公園） 地区計画（みなと坂、サコト豊洋台）