

令和6年9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 | 令和6年度主要事業の執行予定について…………… | 2～10  |
| 2 | 新戸町地区計画の変更（廃止）について…………… | 11～23 |

まちづくり部  
令和6年9月

# 1 令和6年度主要事業の執行予定について

■以下の表は現時点における主要事業(国庫補助事業)の執行予定です。今後の執行予定額については、追加の補助等に伴い変更になることがあります。

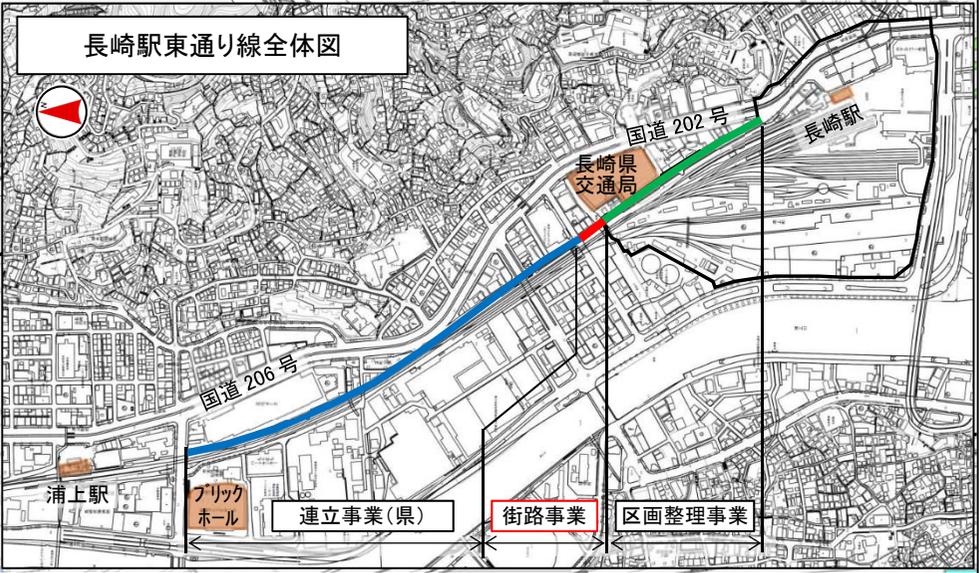
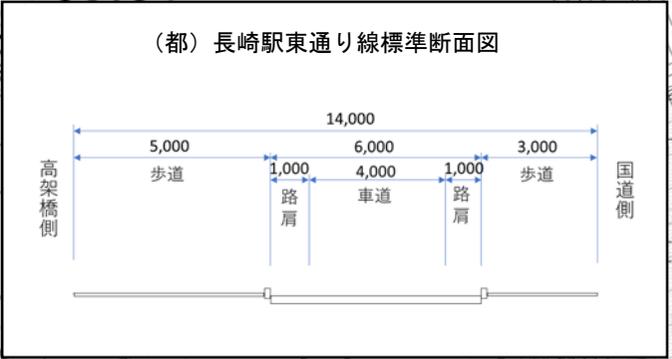
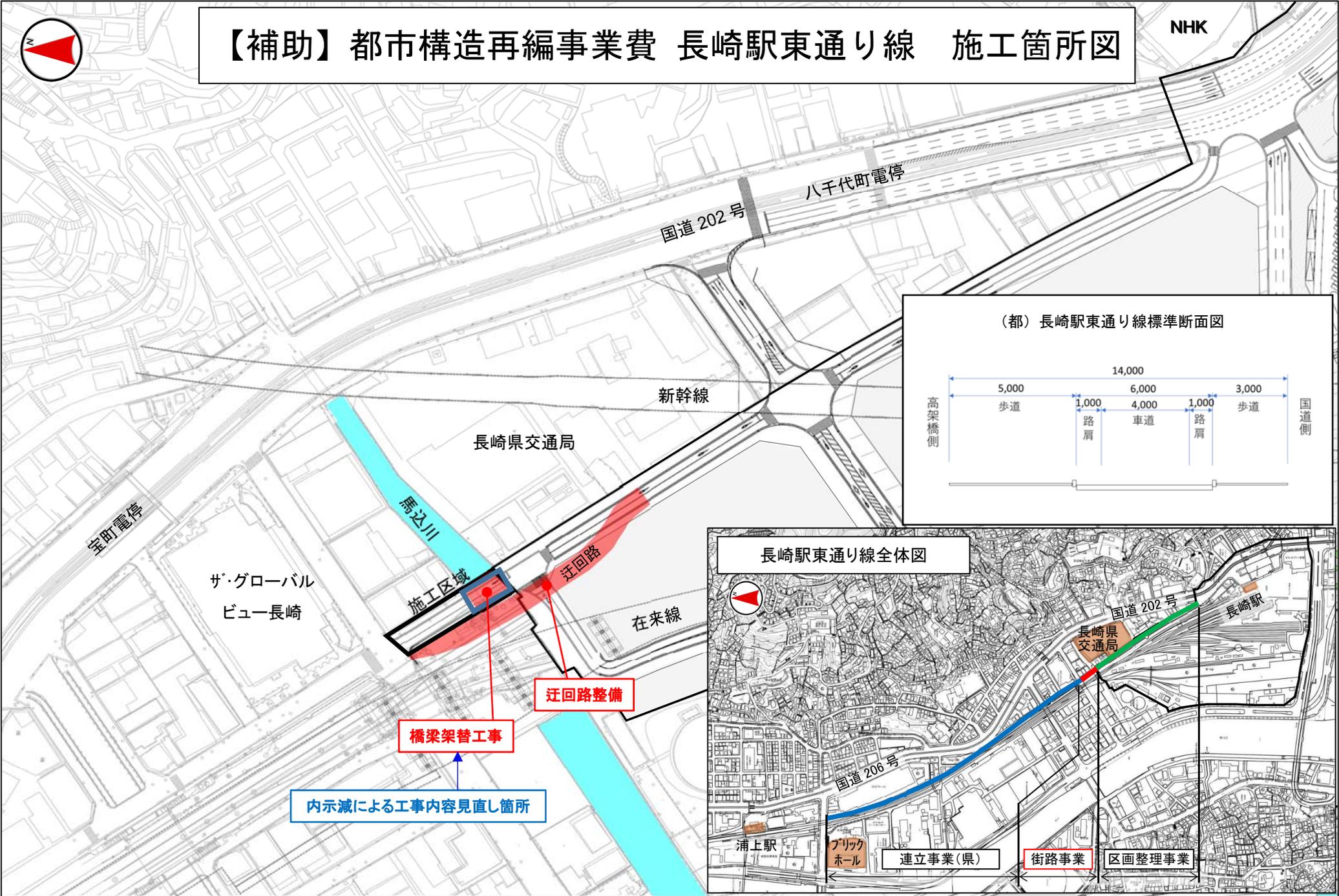
令和6年8月時点(単位:千円)

区分	通番	事業実施箇所等	予算額(A)	執行予定額(B)	差引額(B)-(A)	予算の内容 → 執行予定内容	全体計画及び進捗率					
							事業期間	事業計画	総事業費	進捗率		
										R5(R6.3月末)	R6見込み(R7.3月末)	R6見込み内示減後(R7.3月末)
長崎駅周辺	1	長崎駅東通り線	202,000	175,250	▲ 26,750	迂回路整備 一式 → 変更なし 橋梁架替工事 一式 → 橋梁架替工事 一式※ ※内示減による工事内容の見直し	R元年度～R8年度	延長 L=60m 幅員 W=14m	730,000	18.2%	52.1%	48.4%
	2	長崎駅周辺地区 土地区画整理事業 (社交金分)	610,000	490,000	▲ 120,000	工事(駅前広場、多目的広場ほか) 一式 → 工事(駅前広場、多目的広場ほか) 一式※ 委託(確定測量ほか) 一式 → 変更なし 移設補償等 1件 → 変更なし ※内示減による工事内容の見直し	H21年度～R10年度	施行区域 A=19.1ha	17,300,000	83.3%	95.0%	94.0%
		長崎駅周辺地区 土地区画整理事業 (都市構造分)	7,000	7,000	0	サイン・ベンチ設置工事 一式 → 変更なし						
再開発	3	幸町地区 優良建築物等整備事業	432,090	432,090	0	施設整備の工事監理 一式 → 変更なし 新築工事 1棟(商業棟、オフィス棟) → 変更なし	R4年度～R6年度	施行区域 A=8.2ha	88,000,000	81.2%	100%	-
東長崎	4	東長崎縦貫線 (2工区)	157,800	144,200	▲ 13,600	道路改良工事 一式 → 道路改良工事(道路擁壁ほか)一式※ 河川改修工事 一式 → 変更なし 上下水道管移設 一式 → 変更なし ※内示減による工事内容の見直し	H28年度～R7年度	延長 L=700m 幅員 W=16.5m	1,350,000	72.3%	91.4%	90.5%
	5	東長崎縦貫線 (3～4工区)	7,700	6,788	▲ 912	測量設計委託 一式 → 測量設計委託 一式※ ※内示減による委託内容の見直し	R5年度～R7年度	延長 L=1,140m 幅員 W=16.5m	1,850,000	2.5%	3.0%	2.9%
	6	つつじが丘西線	24,900	22,800	▲ 2,100	道路造成工事 一式 → 道路造成工事 一式※ 測量設計委託 一式 → 測量設計委託 一式※ ※内示減による工事・委託内容の見直し	R3年度～R7年度	延長 L=620m 幅員 W=10m	1,850,000	7.9%	12.0%	11.9%
	7	古賀駅前線	10,200	9,300	▲ 900	測量設計委託 一式 → 測量設計委託 一式※ ※内示減による委託内容の見直し	R5年度～R7年度	延長 L=460m 幅員 W=12m	1,240,000	1.1%	2.0%	1.9%
その他	8	東山手・南山手地区	86,400	61,800	▲ 24,600	広場整備工事 一式 → 広場整備工事(舗装・遊具・雑工以外) 一式※ 電気設備工事 一式 → 変更なし 便所新設工事 一式 → 変更なし ※内示減による工事内容の見直し	R6年度～R7年度	施工区域 A=2,500㎡	118,300	0.0%	73.0%	52.2%

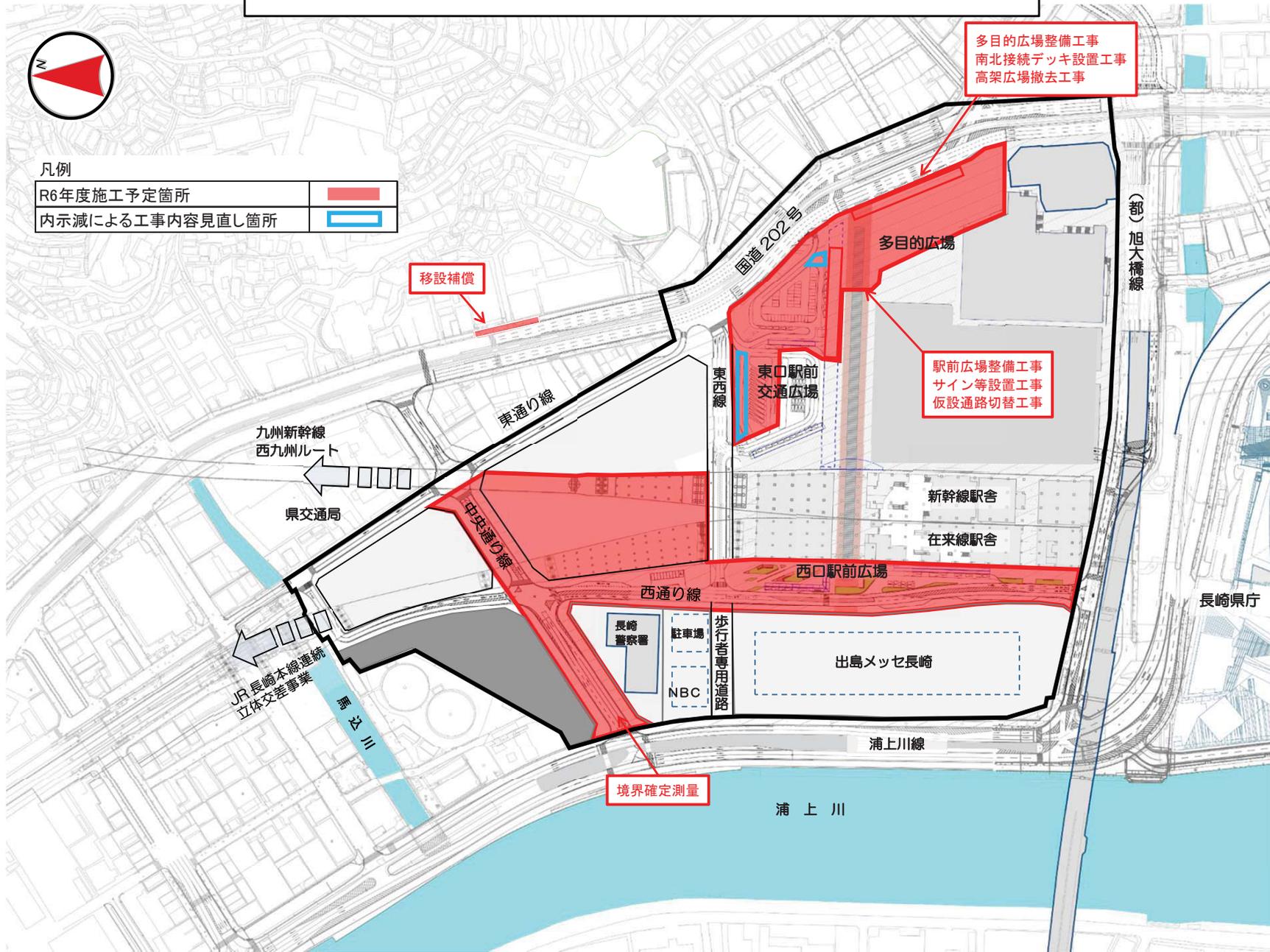


# 【補助】都市構造再編事業費 長崎駅東通り線 施工箇所図

NHK



【補助】土地区画整理事業費長崎駅周辺地区（予算補助）施工箇所図



凡例

R6年度施工予定箇所	■
内示減による工事内容見直し箇所	■

多目的広場整備工事  
南北接続デッキ設置工事  
高架広場撤去工事

多目的広場

駅前広場整備工事  
サイン等設置工事  
仮設通路切替工事

東口駅前  
交通広場

移設補償

九州新幹線  
西九州ルート

県交通局

JR長崎本線連続  
立体交差事業

東通り線

中央通り線

西通り線

長崎  
警察署

駐車場

NBC

歩行者専用道路

西口駅前広場

新幹線駅舎

在来線駅舎

出島メッセ長崎

浦上川線

境界確定測量

浦上川

(都) 旭大橋線

長崎県庁

## 幸町地区優良建築物等整備事業（長崎スタジアムシティプロジェクト）

事業計画（※R6.8月時点の予定）

施行者	(株) ジャパネットホールディングス	
敷地面積	約 7.5ha	
総事業費	約 880 億円	
工事期間	令和 4 年度～令和 6 年度	
延べ床面積	約 190,000 m <sup>2</sup>	
主 な 用 途	スタジアム	約 20,000 席 ( 6 階建て)
	アリーナ	約 6,000 席 ( 6 階建て)
	ホテル	243 室 (客室) ( 1 4 階建て)
	オフィス	約 13,900 m <sup>2</sup> (賃床) ( 1 2 階建て)
	商 業	約 20,000 m <sup>2</sup> (賃床) ( 7 階建て)
	駐 車 場	約 1,150 台 (立駐 900 台+平面 250 台)

位置図



※イメージは施工段階のため、今後デザイン含め変更の可能性があります。

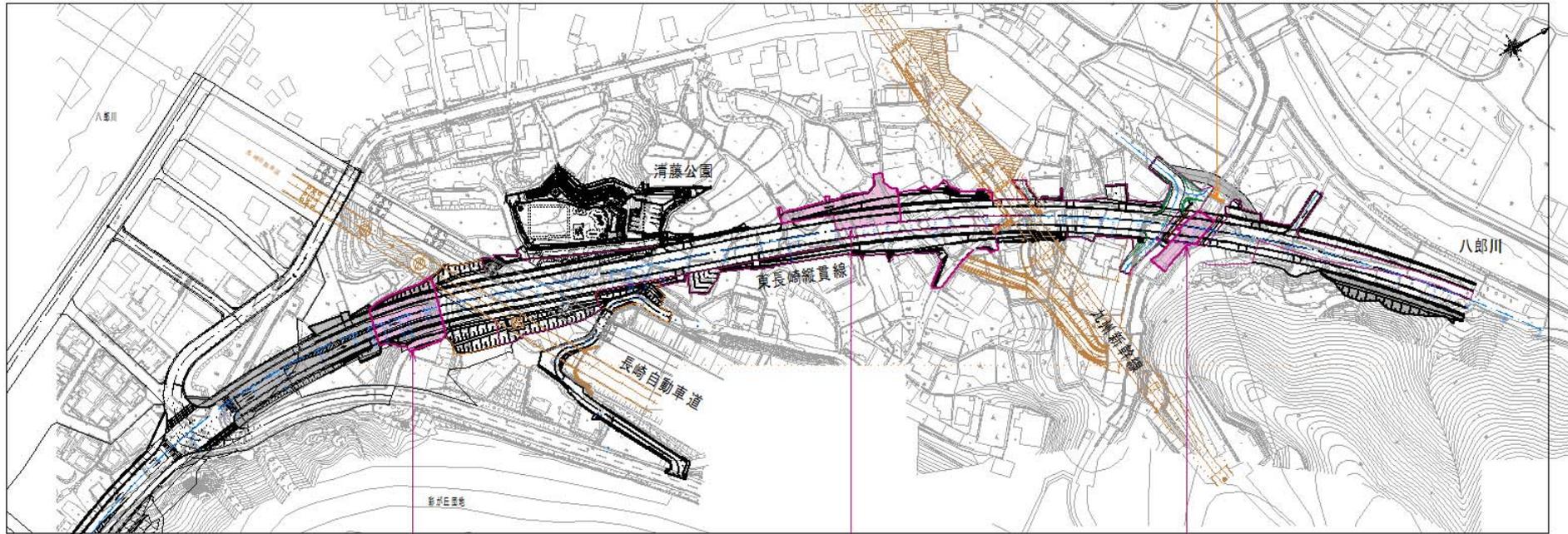
(提供) ジャパネットホールディングス

# 令和6年度 東長崎縦貫線（2工区）施行予定箇所

凡例	
測量費	<span style="background-color: #90EE90; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>
用地費	<span style="background-color: #D2B48C; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>
補償費	<span style="background-color: #FFD700; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>
工事費	<span style="background-color: #FF69B4; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>
事務費	<span style="background-color: #6A5ACD; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>

東長崎縦貫線（2工区）上下水道管等移設

【補助】



東長崎縦貫線（2工区）道路改良工事

【補助・単独】

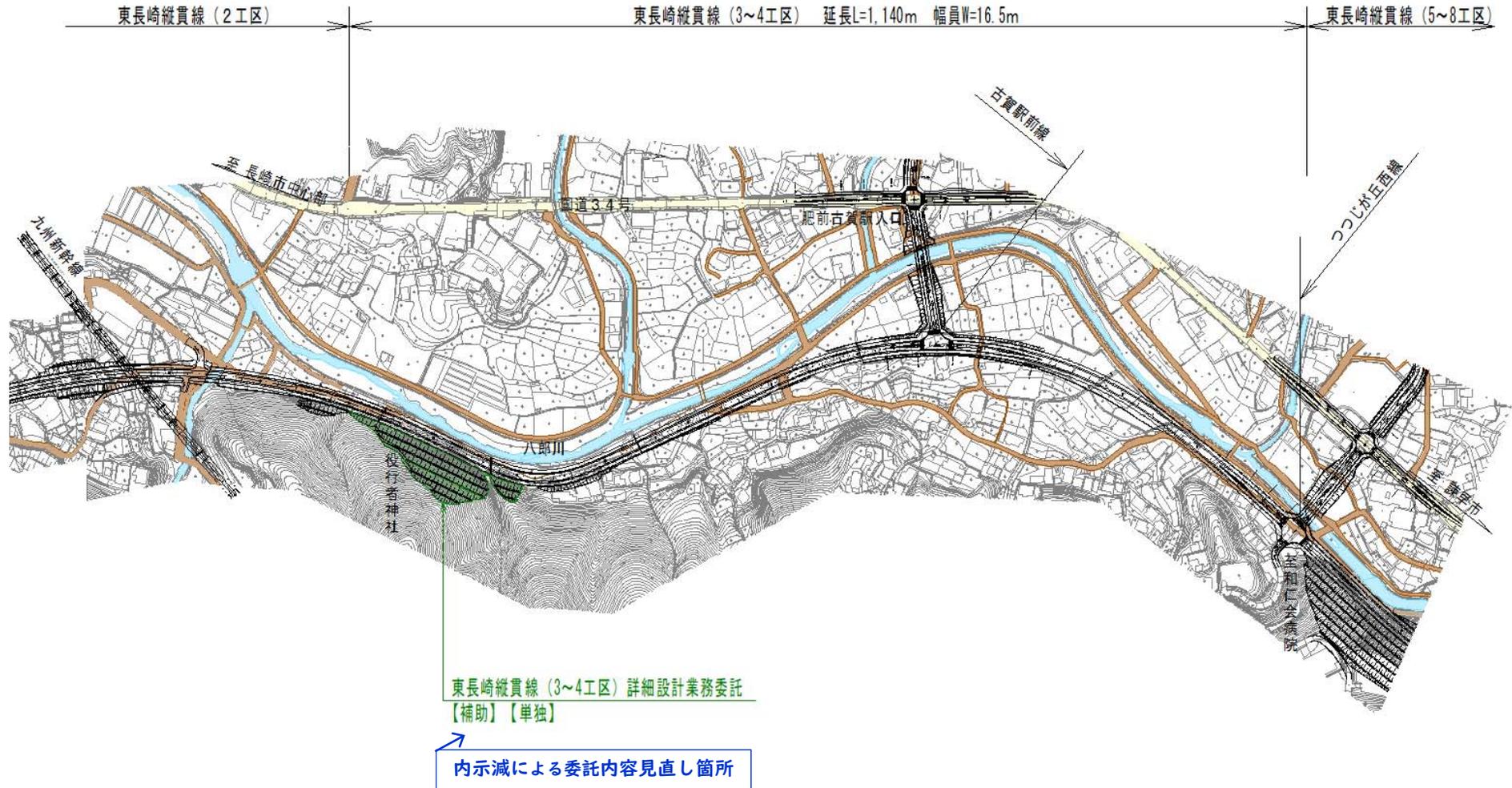
内示減による工事内容見直し箇所

東長崎縦貫線（2工区）河川改修工事

【補助】

# 令和6年度 東長崎縦貫線（3～4工区） 施行予定箇所

凡例	
測量	
用地費	
補償費	
工事費	
事務費	



# 令和6年度 つつじが丘西線 施行予定箇所

凡例	
測量試験費	緑色
用地費	赤色
補償費	黄色
工事費	ピンク色
廃棄費	青色

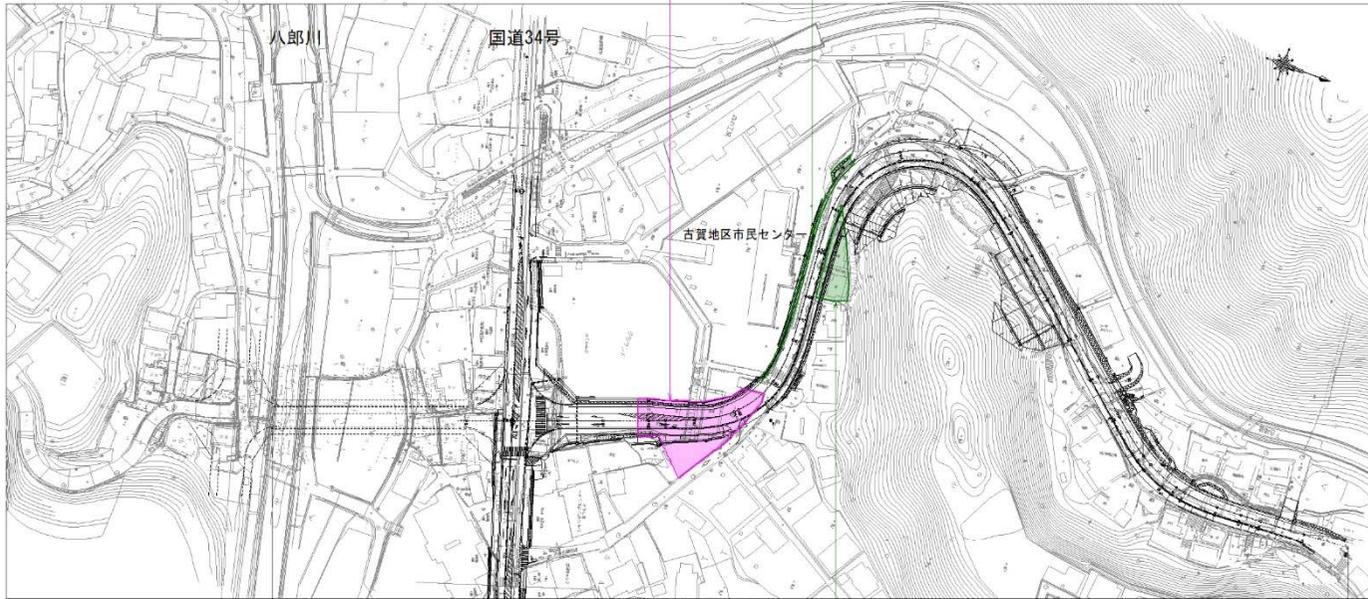
内示減による工事・委託内容見直し箇所

つつじが丘西線道路造成工事

【補助・単独】

つつじが丘西線法面詳細設計業務委託

【補助】



つつじが丘西線用地測量業務委託

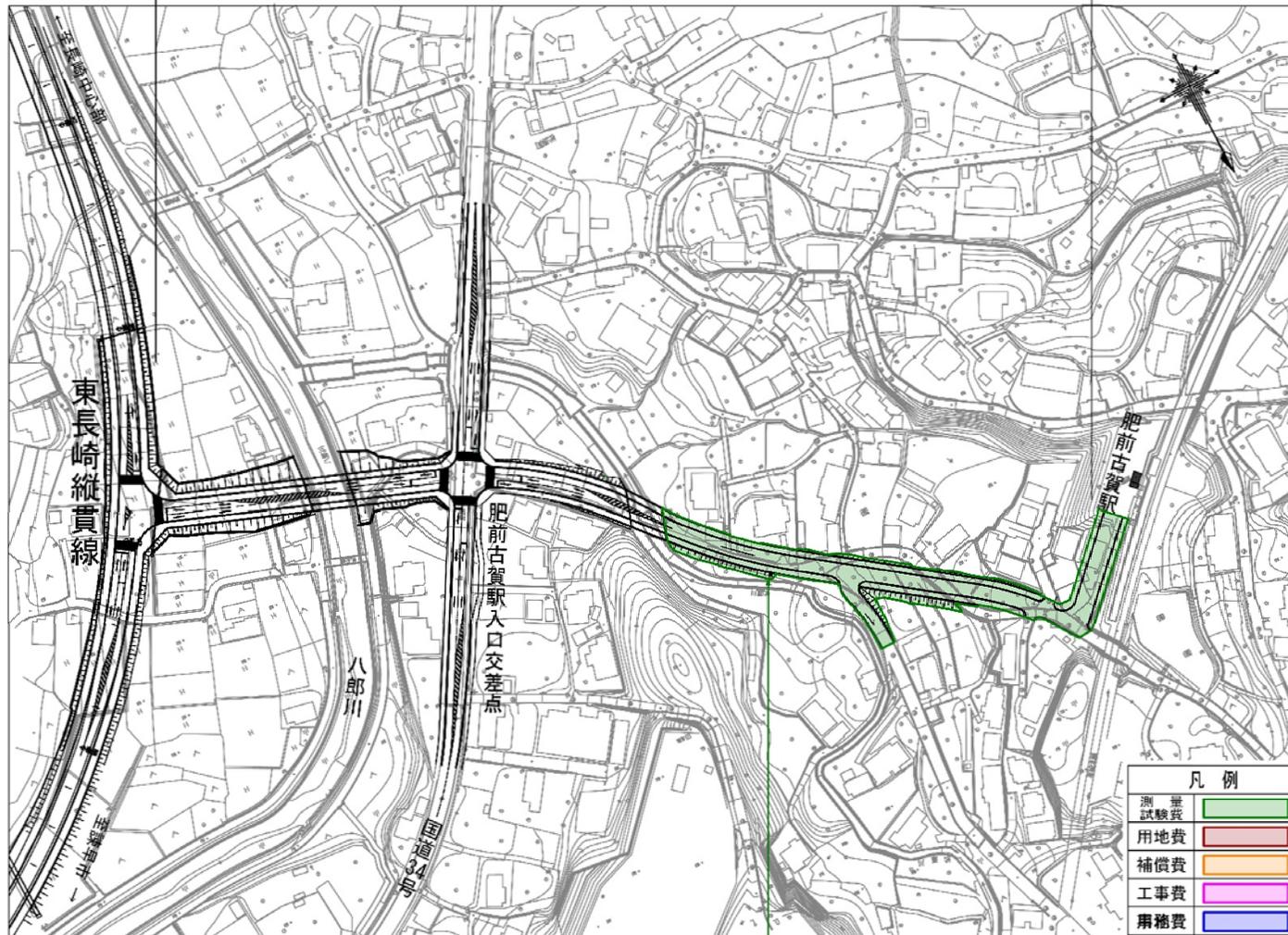
【補助】

内示減による委託内容見直し箇所

つつじが丘西線 延長L=620m W=10m

# 令和6年度 古賀駅前線 施行予定箇所

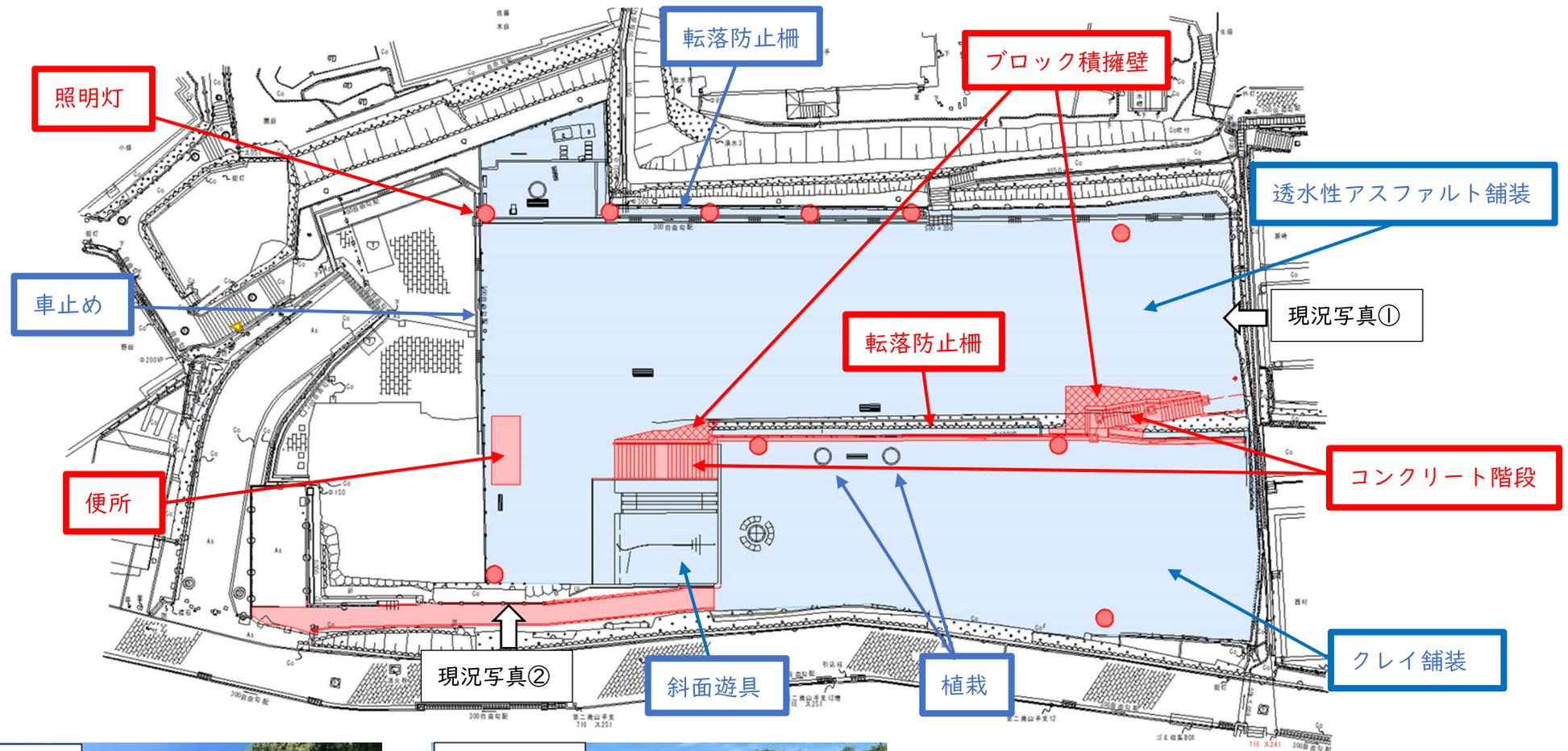
古賀駅前線 延長L=460m 幅員W=12m



古賀駅前線 詳細設計業務委託  
【補助・単独】

内示減による委託内容見直し箇所

【補助】歴史的風致環境整備事業費 東山手・南山手地区 施工箇所図



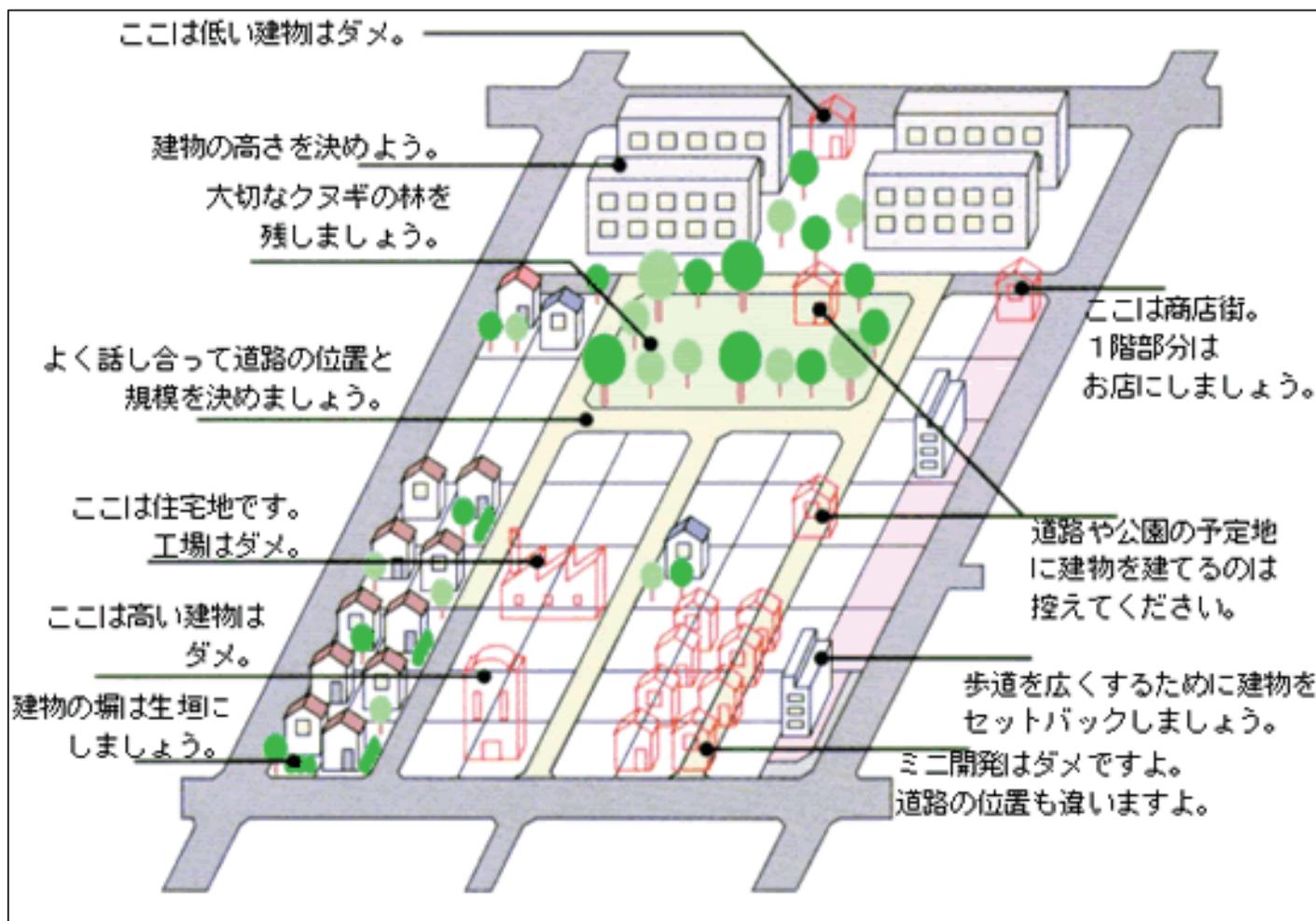
凡例

R6 年度施工予定箇所	<span style="border: 2px solid red; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span>
内示減による工事内容見直し箇所	<span style="border: 2px solid blue; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span>

## 2 新戸町地区計画の変更（廃止）について

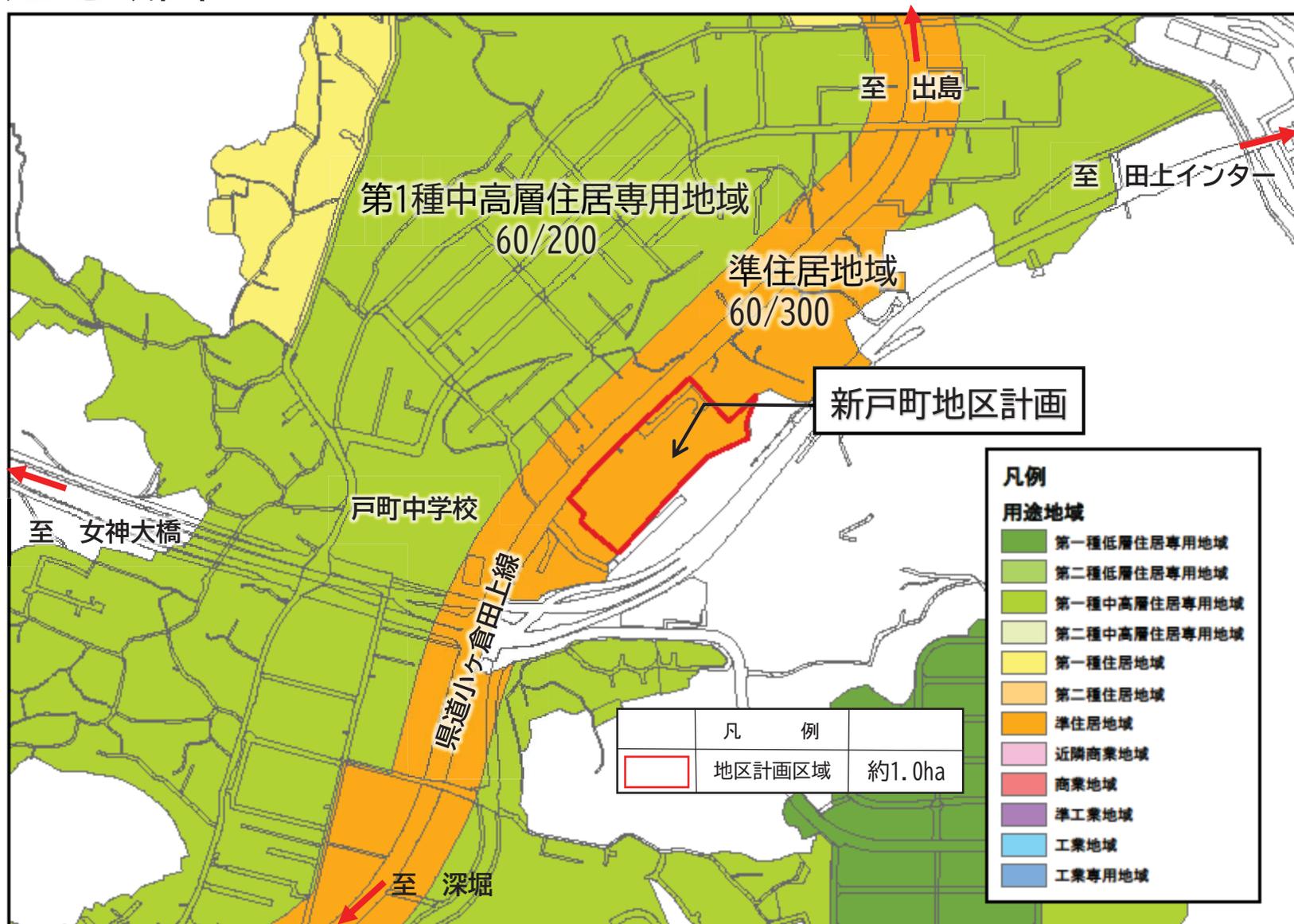
# 1 地区計画とは

それぞれの地区の特性に応じた、きめ細かなまちづくりのルールを、関係権利者と合意形成を図りながら都市計画で定める身近な「地区レベルの都市計画」



# 2 新戸町地区計画の概要

## 用途地域図



## 2 新戸町地区計画の概要



## 2 新戸町地区計画の概要

### 主な経緯

- ・平成7年に、住居・商業の計画的な開発を誘導するため、市街化区域の編入（用途地域：第二種住居専用地域）と併せて「**新戸町地区計画**」を決定
- ・平成8年の都市計画の変更により、**用途地域を準住居地域に変更**
- ・令和5年に、土地所有者より、都市計画法第21条の2の規定に基づく「**都市計画の廃止の提案**」がなされた。

### 地区計画による主なルール

#### (1)建物用途の制限

- ・当初の第二種住居専用地域の制限に加えて畜舎を制限（18ページ参照）

#### (2)壁面の位置の制限

- ・建物の外壁は敷地境界から1 m離す

#### (3)建築物等の形態等

- ・建築物は法面等に突き出して建築してはならない
- ・屋上広告物は設置してはならない など

## 2 新戸町地区計画の概要（現況写真）

### 建築物等の意匠等の制限



## 2 新戸町地区計画の概要（現況写真）

### 建築物等の意匠等の制限



## 2 新戸町地区計画の概要

### 用途制限

	新戸町地区計画	現在の用途地域（準住居地域）
住宅、共同住宅	○	○
店舗	▲（延床面積1,500㎡まで）	▲（延床面積10,000㎡まで）
事務所	▲（延床面積1,500㎡まで）	○（面積要件なし）
ホテル旅館	×	○
遊戯施設※	×	▲（パチンコ屋等は風営法で規制）
畜舎	×	○
公共・公益施設	○	○
工場等	×	▲（倉庫業倉庫や小規模工場は可）
その他	自動車車庫は50㎡まで （附属物は除く）	自動車車庫は可能

※遊戯施設：ボーリング場、スケート場、水泳場や、まあじゃん屋、ぱちんこ屋、射的場その他これらに類するもの

## 2 新戸町地区計画の概要

(参考) 都市計画の推移

年 都市計画	昭和46年	平成7年 (地区計画)	平成8年 (新用途地域)	令和3年
区域区分	市街化調整区域	市街化区域		
地区計画	—	有		
用途地域	—	2種住居専用	準住居	
容積率 /建蔽率	—	200/60		300/60

### 3 新戸町地区計画の廃止理由

- (1)当該地は、「都市計画マスタープラン」において、以下のよう定められている。
- ・生活サービス機能の充実による利便性の向上
  - ・周辺環境に配慮した商業・業務地の形成
- (2) 長崎市景観計画（H23年度施行）、長崎市屋外広告物条例（H9年度施行）により、建築物等の意匠、形態及び広告物の大きさ、形態等について、一定制限される。

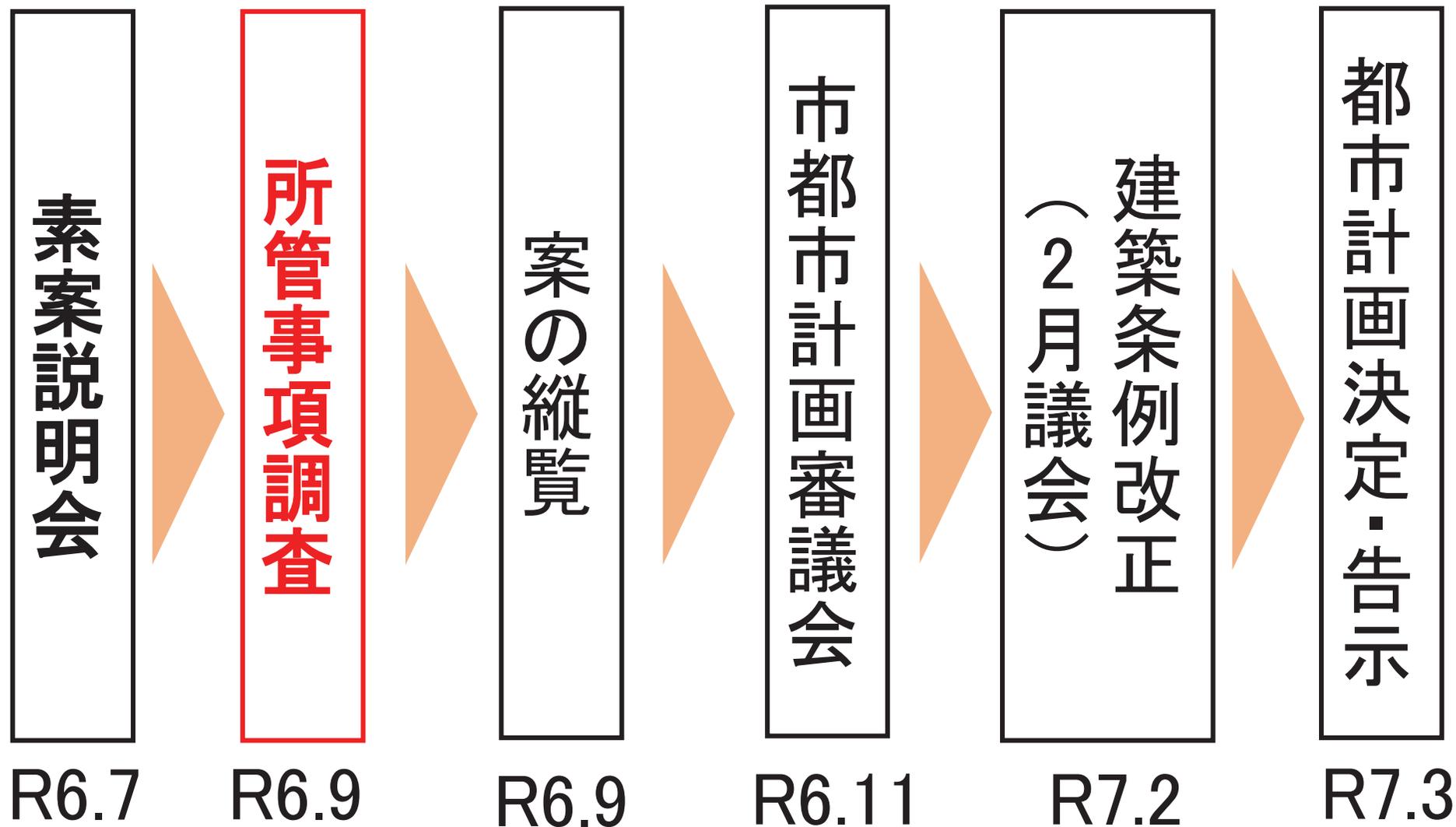


新戸町地区計画を廃止した場合でも

- ①周辺の用途地域と同様の土地利用が可能となり、都市計画マスタープランと整合
- ②景観法等により周辺環境と著しく不調和とならない

**「都市計画の提案」を採用し、当該地区計画を廃止する**

## 4 スケジュール



# (参考) 新戸町地区計画

名称	新戸町地区計画（平成 7年 4月21日）	
位置	長崎市新戸町	
面積	約 1.0 h a	
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	当地区は、本市の都市計画区域において保留された人口フレームの範囲内で計画的な市街地整備を担保し、市街化区域へ編入する地区である。そこで地区計画の策定により建築物等の規制誘導を積極的に推進し、宅地の緑化により街区の美観を高め良好な居住環境の維持・増進を図り、水準の高い市街地の実現を目標とする。
	土地利用の方針	当地区は、中高層の共同住宅及び商業施設を主体とし、地区周辺の居住環境を損なわないように、快適な住宅地にふさわしい土地利用の促進を図る。 敷地内の空地は努めてまとめ、背後地の自然を配慮した緑化を行う。 地区内で発生・集中する駐車・駐輪需要に対して十分な施設の確保を図る。
	地区施設の整備方針	地区計画の目標にてらし安全で快適な公園（開発面積の6%以上）を設けるにあたり、利用者の有効な利用が確保されるように、適正な配置を行う。
	建築物等の整備方針	良好な居住環境とするために、建築物等の用途及び意匠・形態等について必要な基準を設定し、同時に生垣による緑化の推進を図る。特に意匠・形態については、周辺環境に充分留意し、都市景観の向上に資するものとする。

# (参考) 新戸町地区計画

地区整備に関する計画	建築物等の用途の制限	建築基準法別表第2(ろ)項に掲げる建築物及び畜舎は建築してはならない。
	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の敷地面積の最低限度を160㎡とする。
	建築物の壁面の位置の制限	計画地区内において、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は1メートル以上とする。ただし、50平方メートル以内の自動車車庫又は建築基準法施行令第135条の5に規定されるものにあつては、この限りではない。
	建築物等の形態又は意匠の制限	<ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 屋根、外壁については落ち着いた色彩とし地区の環境に調和したものとする。また、屋根は勾配屋根とする。</li> <li>(2) 敷地内に設置する駐車場及び自動車車庫の構造、材料については地区の環境に調和したものとする。</li> <li>(3) 敷地境界又は道路境界上に造成された石積み並びに石段は当該住宅用地の造成工事の完了時における形態及び意匠を保全するものとする。ただし、車の進入上やむを得ず行う場合はこの限りではない。</li> <li>(4) 建築物またはスラブ等の工作物は、法面内にまたは法面に突き出して建築し、または建設してはならない。</li> <li>(5) 屋上の給水タンク等の設備類は、屋根又はこれらに類するもので覆うものとする。</li> <li>(6) 広告塔、広告板、装飾塔その他これらに類するものを屋上に設けてはならない。</li> </ul>
	垣、又はさくの構造の制限	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 道路境界等に面する垣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。 <ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 生垣</li> <li>(2) 透視可能なフェンスで生垣と併用とする。ただし、ブロック塀等に類するものは設置してはならない。</li> </ul> </li> <li>2 隣地境界等に面する垣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。 <ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 生垣</li> <li>(2) 透視可能なフェンスとする。ただし、ブロック塀等に類するものは設置してはならない。</li> </ul> </li> <li>3 前各項の制限は、門扉及び門柱については適用しない。</li> </ul>
	備考	本文中の『建築基準法』は都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律(平成4年法律第84号)による改正前の建築基準法を適用している。