

資料 1 – 1

議 案

第 1 号議案

長崎県からの意見照会について

①長崎都市計画 都市計画区域の整備、開発
及び保全の方針の変更について

(説明資料)

令和5年度第2回長与町都市計画審議会

第1号議案 長崎県からの意見照会について

① 長崎都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更について
(説明資料)

令和6年1月10日

長与町役場 2階第1・第2会議室

1

「都市計画」とは？

- 都市内において、土地の利用や施設などに関して計画を定め、それを実現するために規制や誘導、あるいは事業の実施を行うもの

「都市計画区域」とは？

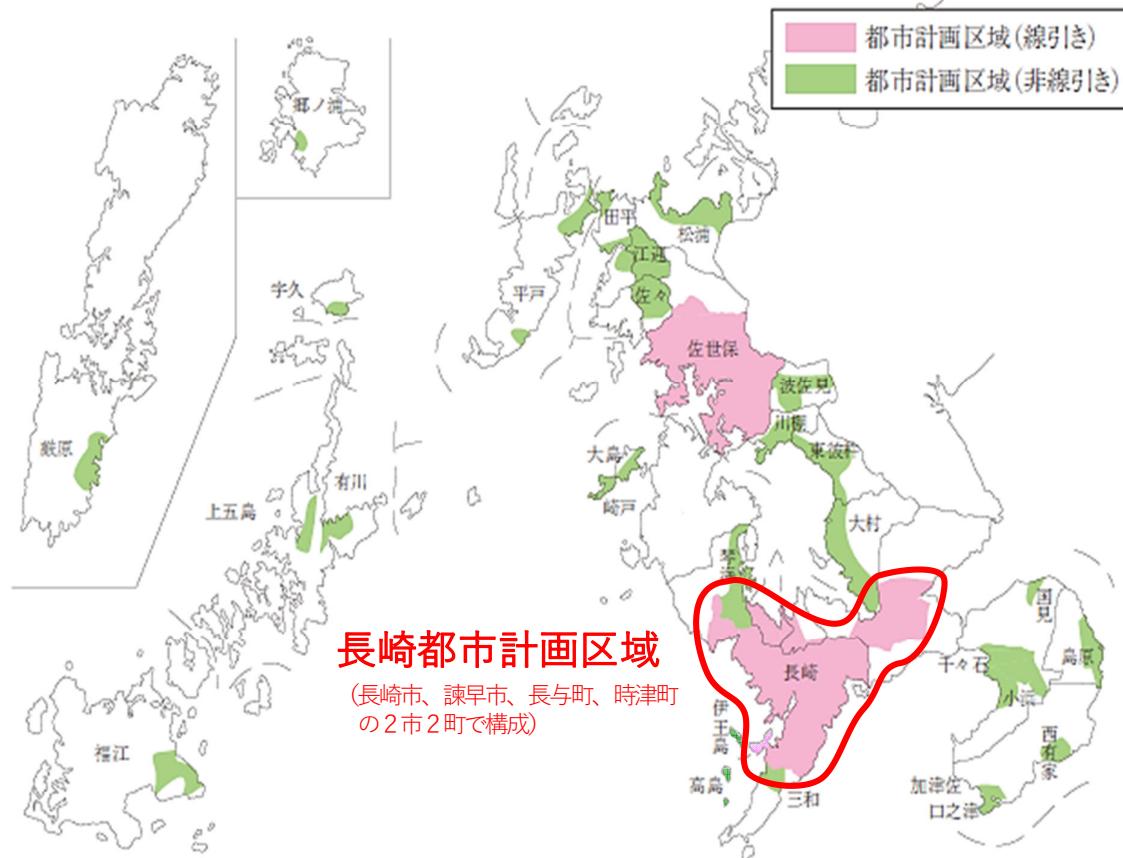
- 一体の都市として総合的に整備、開発、保全する必要がある区域

2

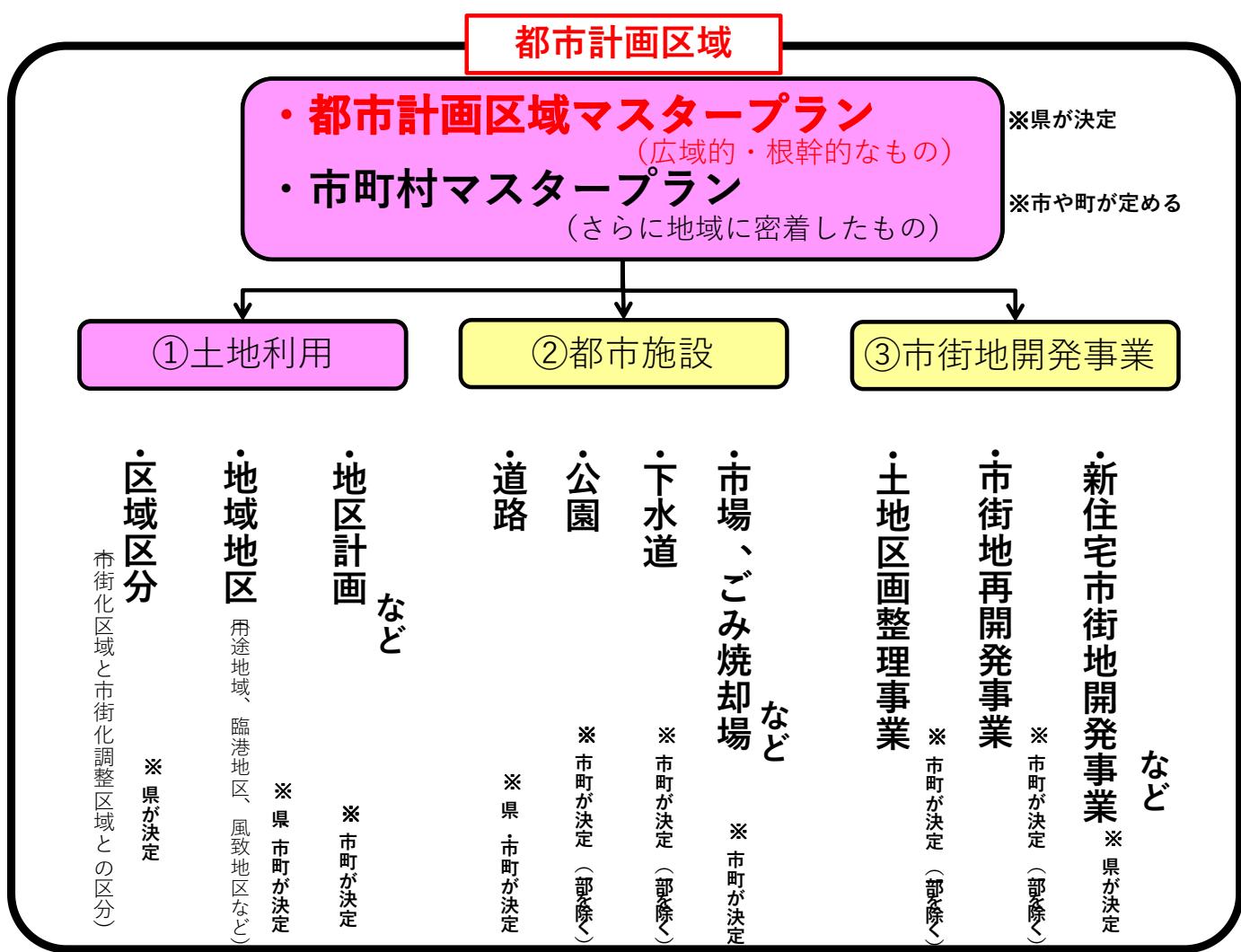
長崎県の都市計画区域

平成21年3月31日

(30の都市計画区域)



3



4

①土地利用

●区域区分（市街化区域と市街化調整区域との区分）

市街化区域と市街化調整区域とに区分する

●地域地区

・用途地域

第一種低層住居専用地域、第一種住居地域、商業地域、工業地域など 13種類

・風致地区

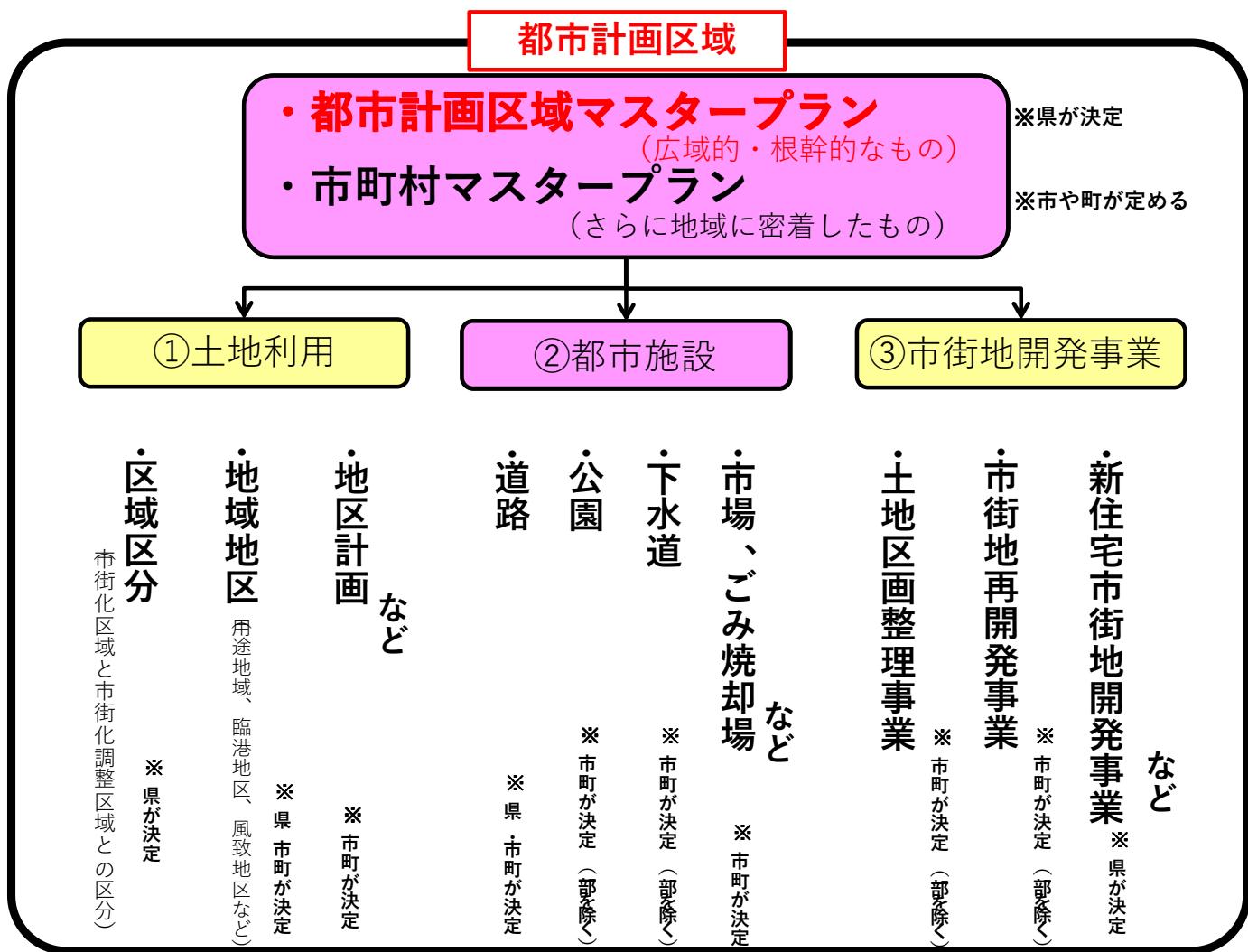
都市の風致を維持するために定めるもの

・臨港地区

港湾を管理運営するために定めるもの

●地区計画

5



6

②都市施設

●道路

(長崎市) 長崎時津縦貫線、浦上川線、小ヶ倉螢茶屋線
(諫早市) 破籠井鷺崎線、諫早南バイパス線
(長与町) 高田線、西高田線
(時津町) 元村日並線、西時津小島田線 など

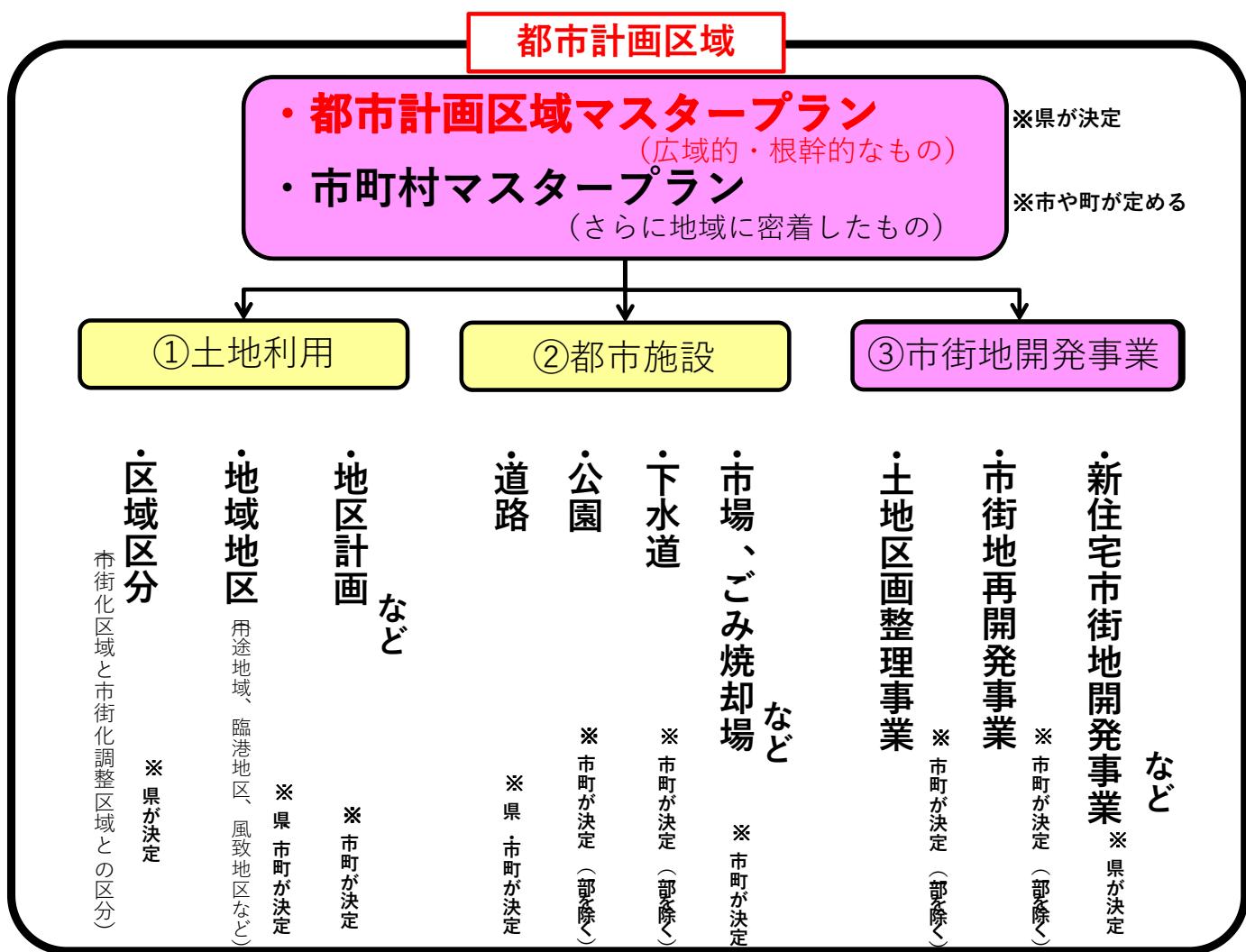
●公園

(長崎市) 平和公園、稻佐山公園、長崎市総合運動公園
(諫早市) 上山公園、御館山公園
(長与町) 長与総合運動公園
(時津町) 南公園 など

●下水道

各市町の公共下水道

7



8

③市街地開発事業

● 土地区画整理事業

(長崎市) 長崎駅周辺、東長崎平間・東

(諫早市) 諫早南部第1、久山

(長与町) 高田南、榎の鼻

(時津町) 時津中央第2

など

● 市街地再開発事業

(長崎市) 新大工町地区、旭町地区

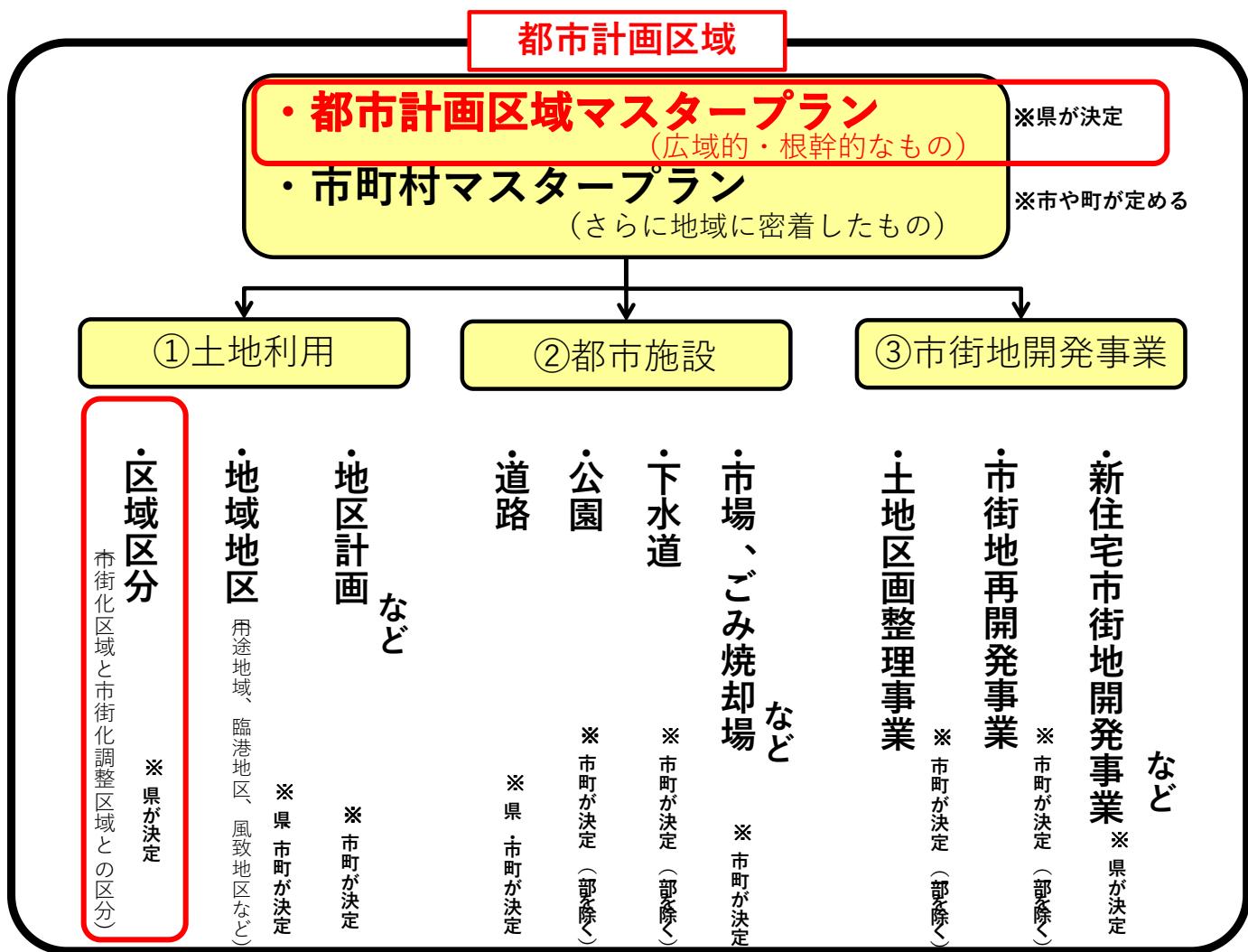
(諫早市) 諫早駅東地区、栄町東西街区

など

● 新住宅市街地開発事業

(諫早市) 西諫早、諫早西部

9



10

都市計画区域マスタープラン

※正式には、

「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」

※平成12年の都市計画法の改正により

長崎都市計画区域については、

平成16年5月に決定、平成26年10月に第1回変更

※今日の説明では「区域マスタープラン」と
言います。

11

区域マスタープランに定める内容

1. 都市計画の目標

- ・都市づくりの基本理念、地区毎の市街地像

2. 区域区分に関する事項

- ・区域区分の有無、その方針

3. 主要な都市計画の決定の方針

- (1) 土地利用について
- (2) 都市施設について
- (3) 市街地開発事業について
- (4) 自然的環境の整備や保全について
- (5) 都市防災について
- (6) 景観について

今回の変更の主な理由

- ・ 現在の区域マスタープランを平成26年10月に決定しているが、一定の期間が経過し、人口減少、高齢化社会の進行などの都市問題が生じている。
- ・ 都市の課題に対応するために、立地適正化計画や地域公共交通計画などの各種関連計画を活用して、集約型の都市づくりを推進することで、地域の拠点に様々な都市機能を集積し、にぎわいの創出や公共交通の維持や利用促進を図っていく。
- ・ その他、上位計画や、各種関連の計画が策定（変更）されており、整合を図る必要がある。

13

長崎都市計画区域 都市計画の目標

都市の課題に対応するために、地域の拠点に様々な都市機能を集積し、集約型の都市づくり（コンパクトプラスネットワーク）を推進することで、にぎわいの創出や公共交通の維持や利用促進を図るために、立地適正化計画や地域公共交通計画などの各種関連計画の活用を位置づける。

※参考（策定済み）

立地適正化計画（長崎市、時津町）

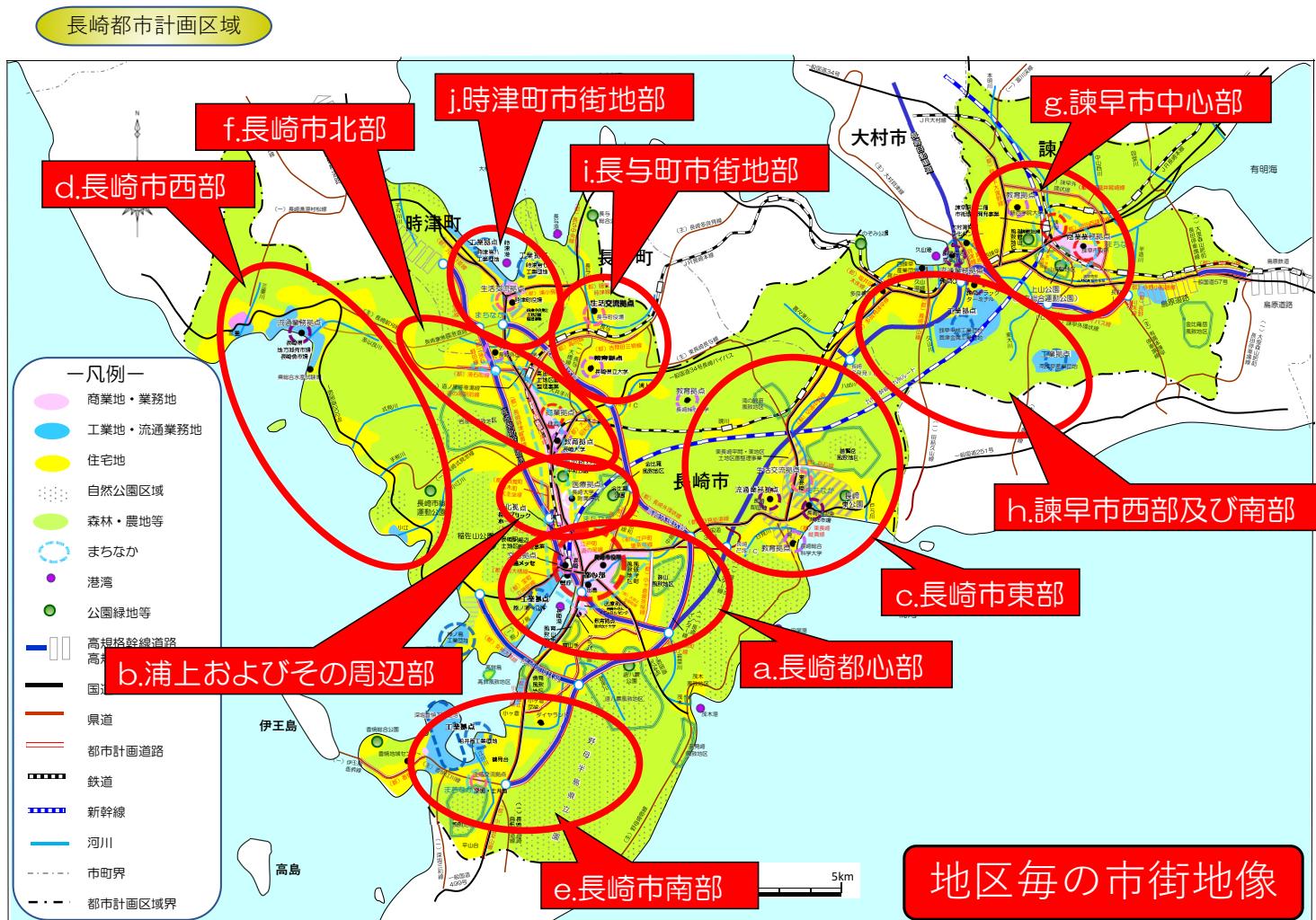
地域公共交通計画（長崎市、諫早市、長与町）

14

長崎都市計画区域 都市づくりの基本理念

- ・高次かつ多様な都市機能が集積し、全県を牽引する都市づくり
- ・観光資源の活用や交通機能の強化により広域的な交流を促進する都市づくり
- ・各地区の特長を活かし、地区間の連携を強めた個性のある都市づくり
- ・斜面地や田園環境、自然環境を活かし、多様な都市の生活が展開できる都市づくり

15



16

地区毎の市街地像（1/5）

a. 長崎都心部

長崎駅周辺や長崎市中央部・臨海地域の都市再生、新幹線や高速道路などの広域的な交通体系の整備拡充により、国際的な観光・文化交流の拠点として、利便性と快適性を備えた魅力あるまちなみの形成を図ります。

b. 浦上及びその周辺部

国際平和のシンボルでもある平和公園や、長崎大学、大学病院、ブリックホールなどの機能を活かして、国際平和の情報発信、平和学習、高度な教育や医療、スポーツや文化・芸術活動による交流など、質の高い都市サービスが提供できる市街地の形成を図ります。

17

地区毎の市街地像（2/5）

c. 長崎市東部

利便性が高く、優れた住環境を持つ住宅市街地としての形成を図ります。また、東長崎地区の長崎卸センターなどを流通業務の拠点として機能的な市街地の形成を図り、日見地区の長崎総合科学大学を教育の拠点として、周辺環境と調和した市街地の形成を図ります。

d. 長崎市西部

三重およびその周辺の生活圏の中心として、水産関連施設と良好な住環境が共存した市街地の形成を図ります。

18

地区毎の市街地像（3/5）

e. 長崎市南部

小ヶ倉・土井首の臨海部において、港湾物流の拠点としての形成を図り、住宅団地においては、優れた住環境を持つ住宅市街地としての形成を図ります。

また、香焼地区は、基幹産業である造船関連産業が大規模に集積した地区については、造船関連産業の拠点として位置づけ、工業の専用地として市街地の形成を図ります。

f. 長崎市北部

住吉およびその周辺地区を、長崎北部の中心として魅力ある市街地の形成を図ります。

また、滑石およびその周辺においては、快適で便利に定住できる住環境を持った市街地の形成を図ります。

19

地区毎の市街地像（4/5）

g. 諫早市中心部

県央地域の中心として、また、県北・島原・長崎の各地域を相互に結ぶ陸上交通の要衝としてふさわしい都市機能の充実・強化を図るとともに、緑や水辺に親しむことができる快適な環境を有する市街地の形成を図ります。

h. 諫早市西部及び南部

長崎自動車道や島原道路のインターチェンジ周辺は、広域交通の利便性を活かした先端技術産業の拠点として諫早中核工業団地や南諫早産業団地を位置づけ、西諫早ニュータウンや久山台、喜々津駅や多良見町支所周辺などの住宅団地については、良好な住環境を有する市街地の形成を図ります。

20

地区毎の市街地像（5/5）

i. 長与町市街地部

生活交流の拠点として市街地の形成を図ります。

また、長与ニュータウン、まなび野などの計画的な住宅地については、現在、土地区画整理事業が進められている高田南地区とともに、優れた住環境を有する住宅市街地の形成を図ります。

j. 時津町市街地部

臨海部に立地する工業団地を、産業業務の拠点として、また、中心部を、生活交流の拠点として市街地の形成を図ります。また、町内の各地区については、事業が進められている時津中央第2地区とともに、良好な住環境を有する住宅市街地の形成を図ります。

21

区域マスタープランに定める内容

1. 都市計画の目標

- ・都市づくりの基本理念、地区毎の市街地像

2. 区域区分に関する事項

- ・区域区分の有無、その方針

3. 主要な都市計画の決定の方針

- (1) 土地利用について
- (2) 都市施設について
- (3) 市街地開発事業について
- (4) 自然的環境の整備や保全について
- (5) 都市防災について
- (6) 景観について

22

区域区分の有無

- ・将来人口や産業面における新規の土地需要
- ・将来の市街地拡大の可能性の有無
- ・自然的環境の保全、土砂災害の危険性の高い市街地形成の防止



「区域区分」の制度を維持する

(将来人口)

- ・目標年次 前回：H32(R2) → 今回：R12
- ・人口(R12)
都市計画区域 50万5,000人
うち市街化区域 48万2,300人

※参考 人口 (R2)

- ・都市計画区域 54万2,900人
- ・市街化区域 51万5,600人

23

区域マスタープランに定める内容

1. 都市計画の目標

- ・都市づくりの基本理念、地区毎の市街地像

2. 区域区分に関する事項

- ・区域区分の有無、その方針

3. 主要な都市計画の決定の方針

(1) 土地利用について

- (2) 都市施設について
- (3) 市街地開発事業について
- (4) 自然的環境の整備や保全について
- (5) 都市防災について
- (6) 景観について

24

主要な都市計画の決定の方針 (1) 土地利用について

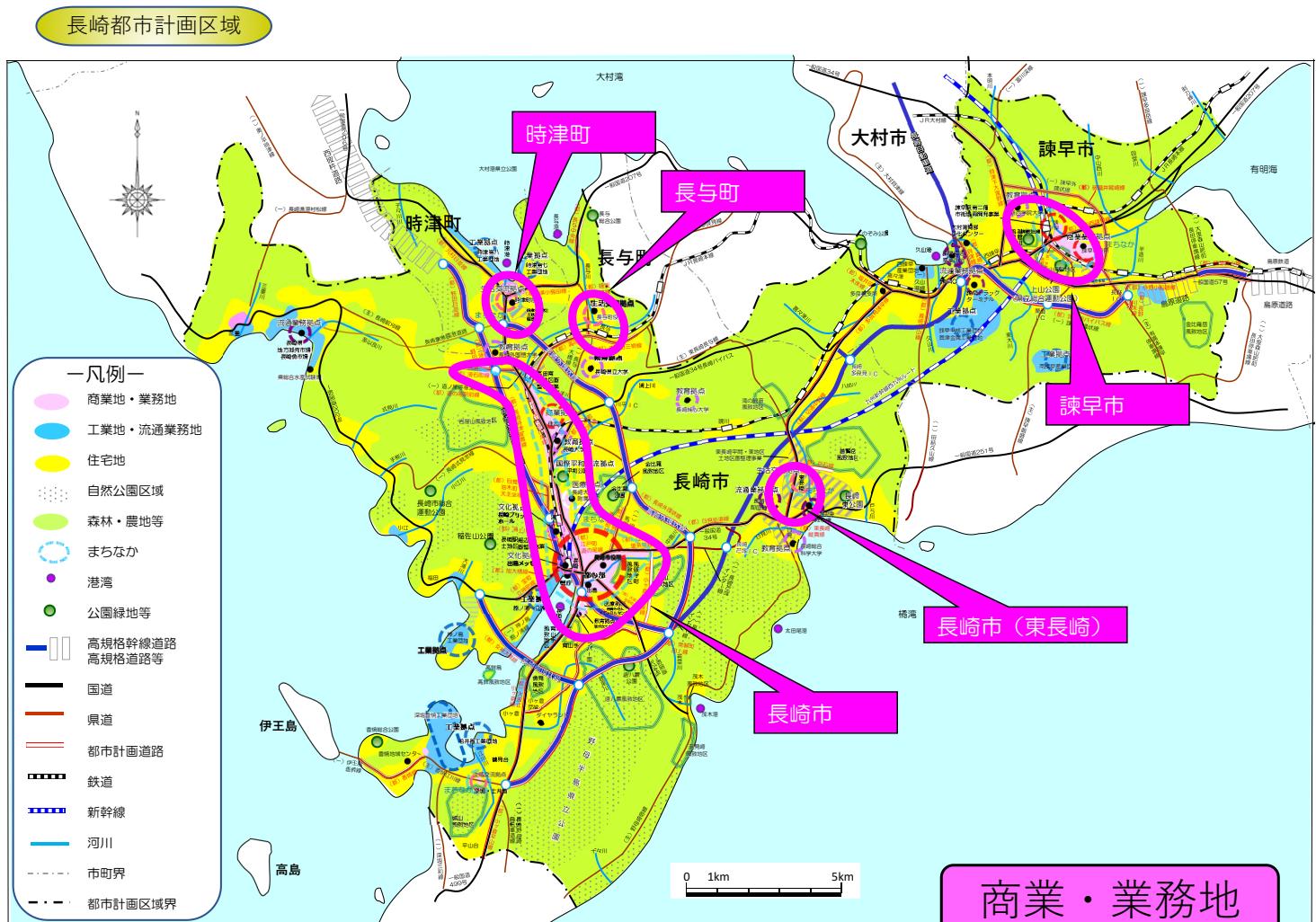
①基本方針の追加

- ・無秩序な市街地拡大を抑制し、防災面や環境面に配慮した計画的な土地利用。
- ・既存の都市施設や空き家や空き地の有効な利活用。
- ・市街地の規模に応じた効率的な土地利用や高度化。
- ・集約型の都市づくりの推進。

②集約型の都市づくりに関する方針の追加

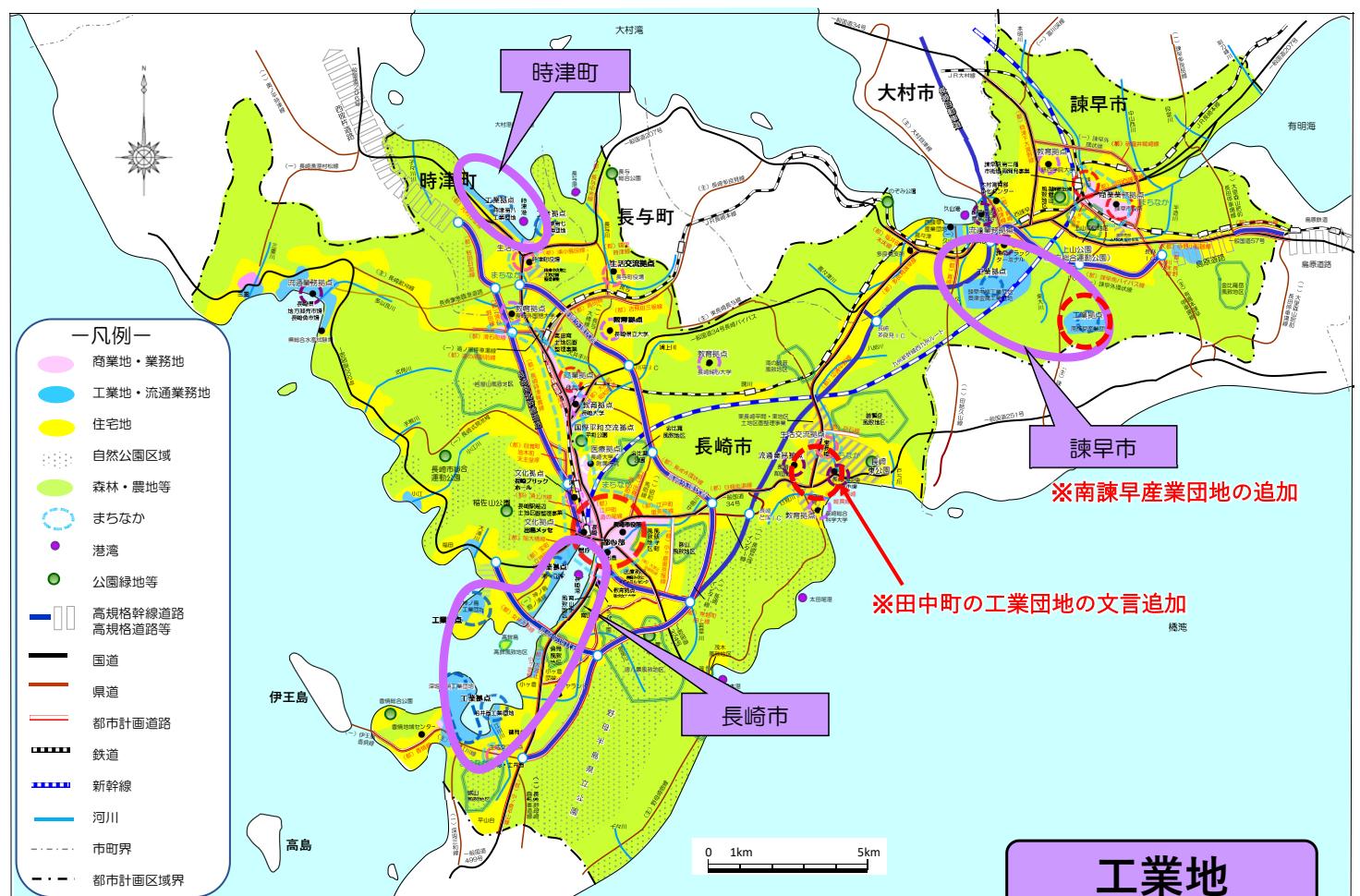
③主要な用途の配置の方針（商業・業務地、工業地、住宅地など）について、将来の土地利用を見据えた内容の変更

25



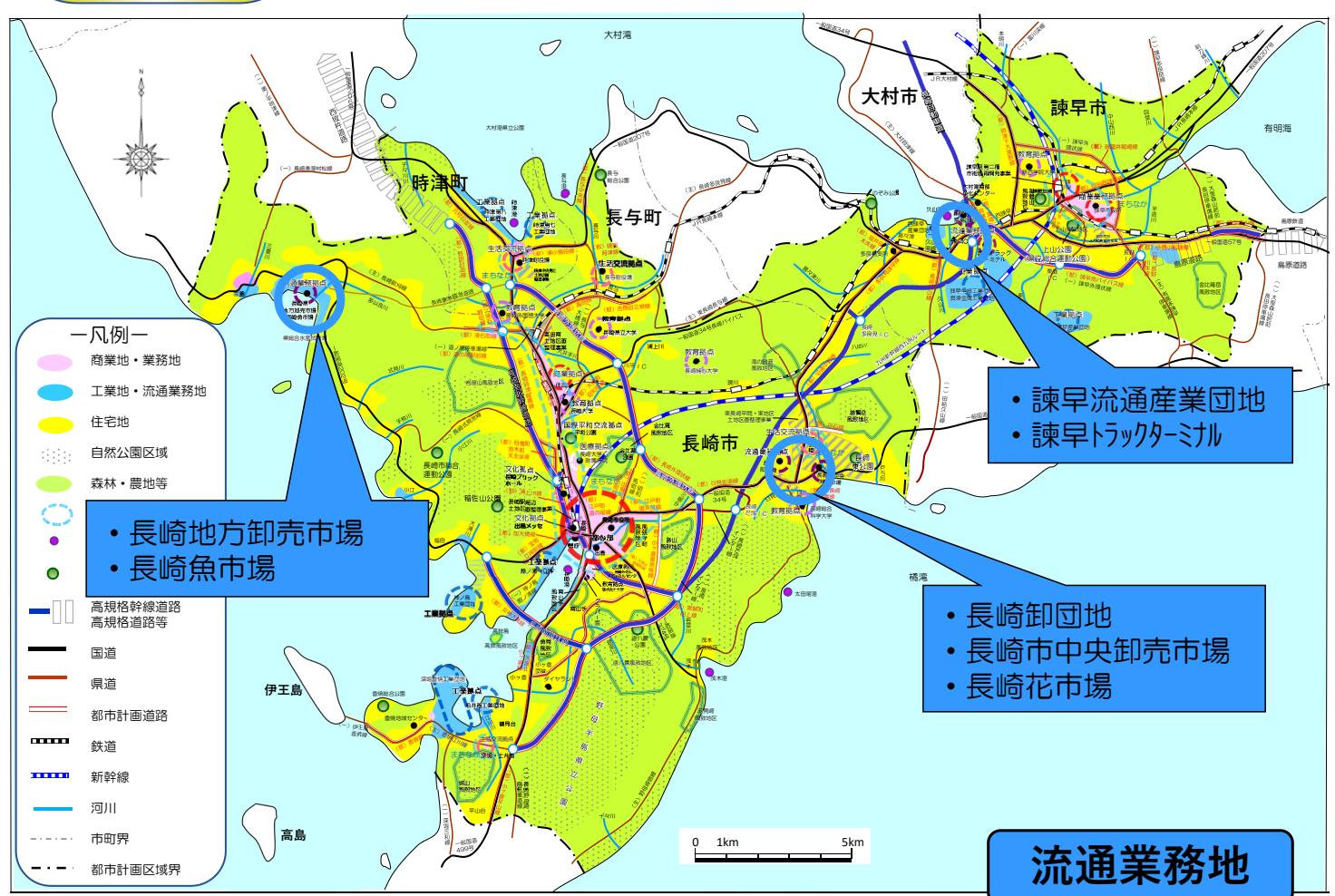
26

長崎都市計画区域



27

長崎都市計画区域



28

土地利用の方針 特に配慮すべき土地利用の方針

- a. 土地の高度利用に関する方針
 - ・長崎市を中心市街地、諫早市役所、諫早駅周辺などの高度利用
- b. 用途転換、用途純化又は用途の複合化に関する方針
 - ・JR長崎駅周辺（鉄道施設用地からの用途の変換）
 - ・長崎港松が枝地区（面整備などの適正な土地利用）【今回追加】
- c. 居住環境の改善又は維持に関する方針
 - ・斜面市街地の住環境の改善
- d. 市街化区域内の緑地又は風致の維持に関する方針
 - ・緑地の保全、河川の親水空間、風致地区の維持
- e. 大規模集客施設の立地誘導方針
- f. 集約型の都市づくりに関する方針 【今回追加】
 - ・立地適正化計画の策定（都市機能や居住の誘導）、公共交通との連携

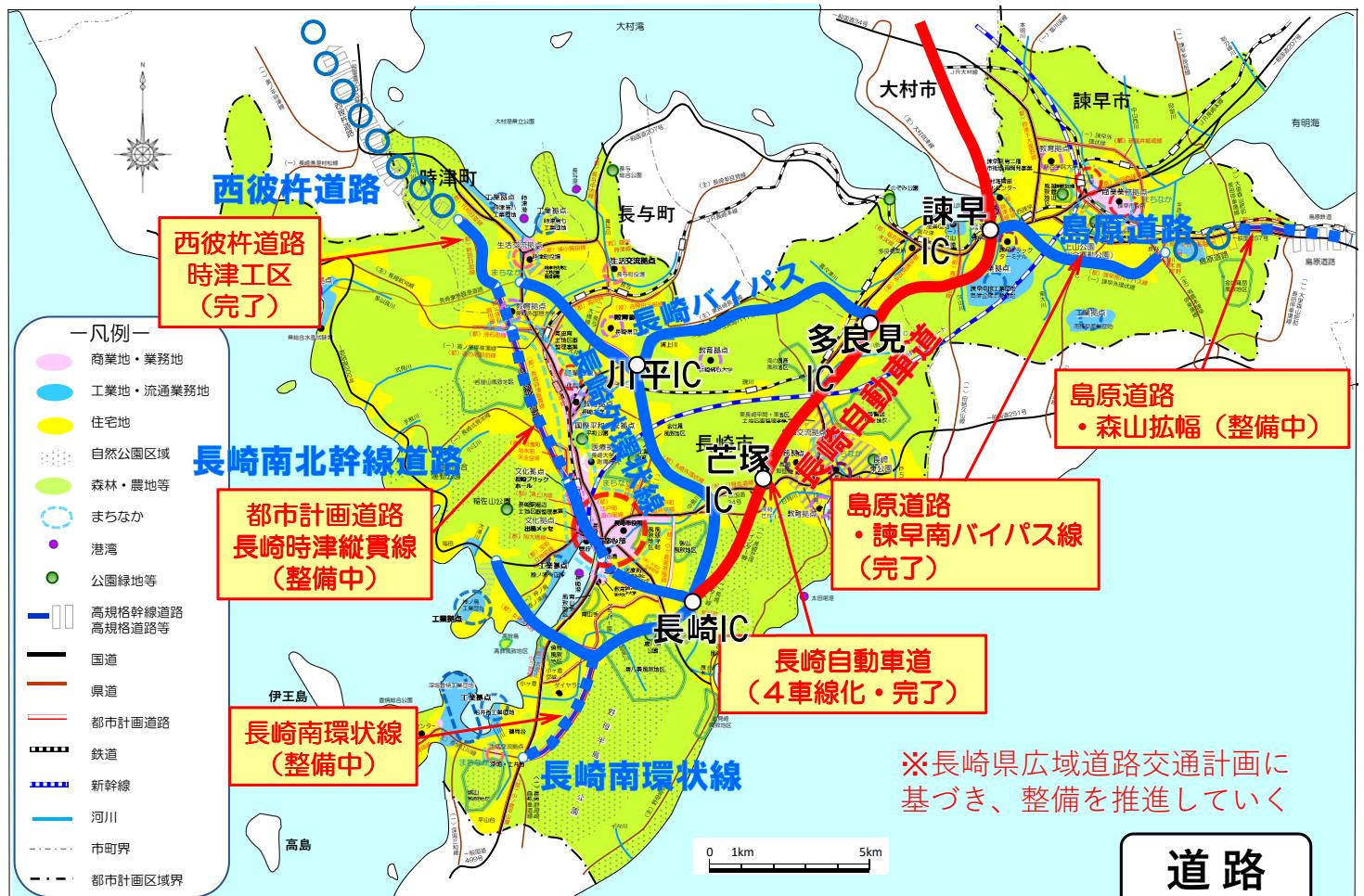
29

区域マスタープランに定める内容

- 1. 都市計画の目標
 - ・都市づくりの基本理念、地区毎の市街地像
- 2. 区域区分に関する事項
 - ・区域区分の有無、その方針
- 3. 主要な都市計画の決定の方針
 - (1) 土地利用について
 - (2) 都市施設について
 - (3) 市街地開発事業について
 - (4) 自然的環境の整備や保全について
 - (5) 都市防災について
 - (6) 景観について

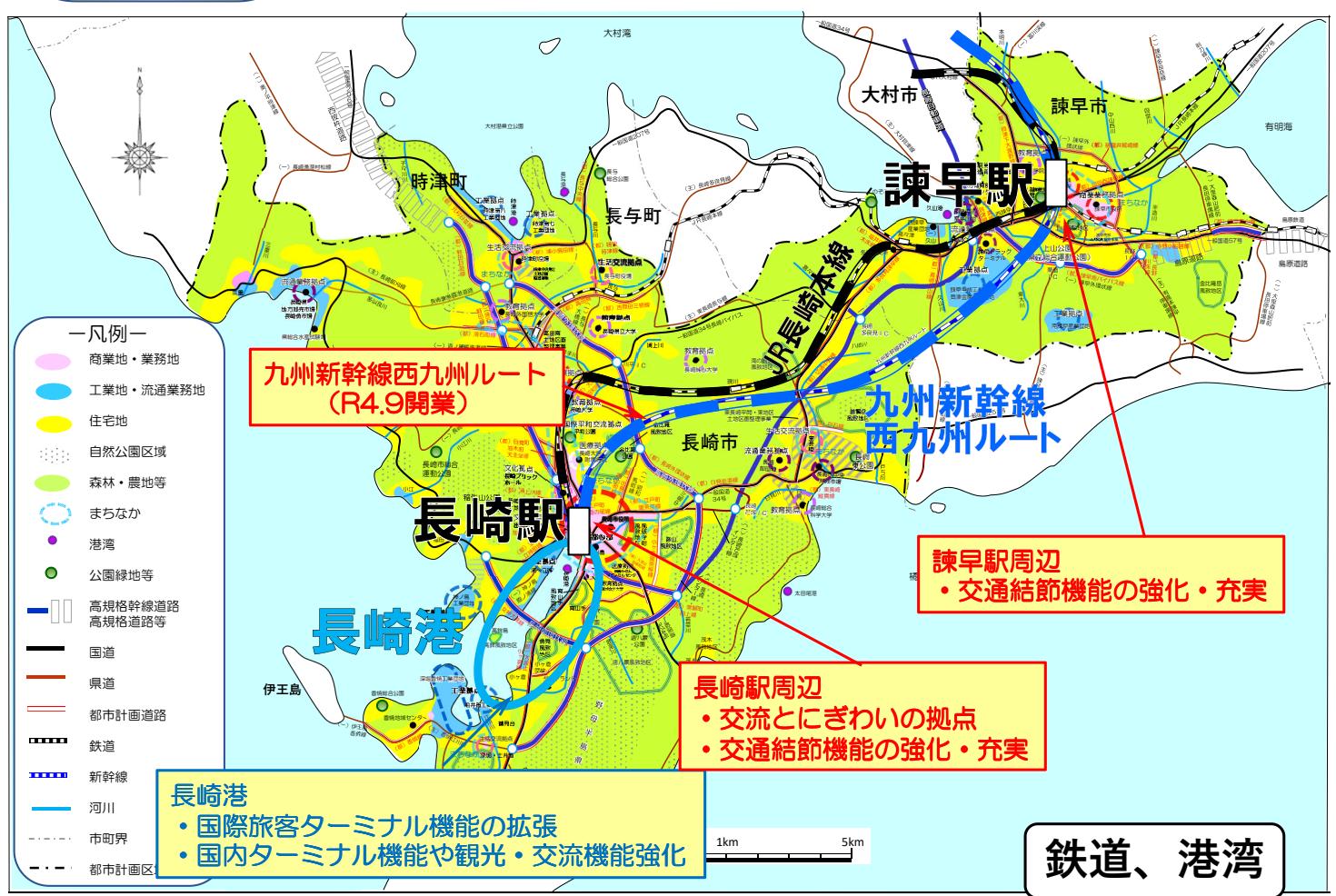
30

長崎都市計画区域



31

長崎都市計画区域



32

都市施設（河川、下水道）

・河川（基本方針）(今回追記した内容)

- ・気候変動による外力の増加が懸念されることから、関係機関や地域住民と連携、協力して水防体制の確立や雨量、水位等の情報提供、ハザードマップ等の作成支援を行う。
- ・災害に強い地域づくりのため、土地利用計画との調整を行う等、関係者が協働で流域治水の取組を推進する。

・下水道（整備水準の目標）(今回変更した内容)

- ・長崎県汚水処理構想や各公共下水道事業計画などに基づき、適正な改築更新及び維持管理を図る。

33

区域マスタープランに定める内容

1. 都市計画の目標

- ・都市づくりの基本理念、地区毎の市街地像

2. 区域区分に関する事項

- ・区域区分の有無、その方針

3. 主要な都市計画の決定の方針

(1) 土地利用について

(2) 都市施設について

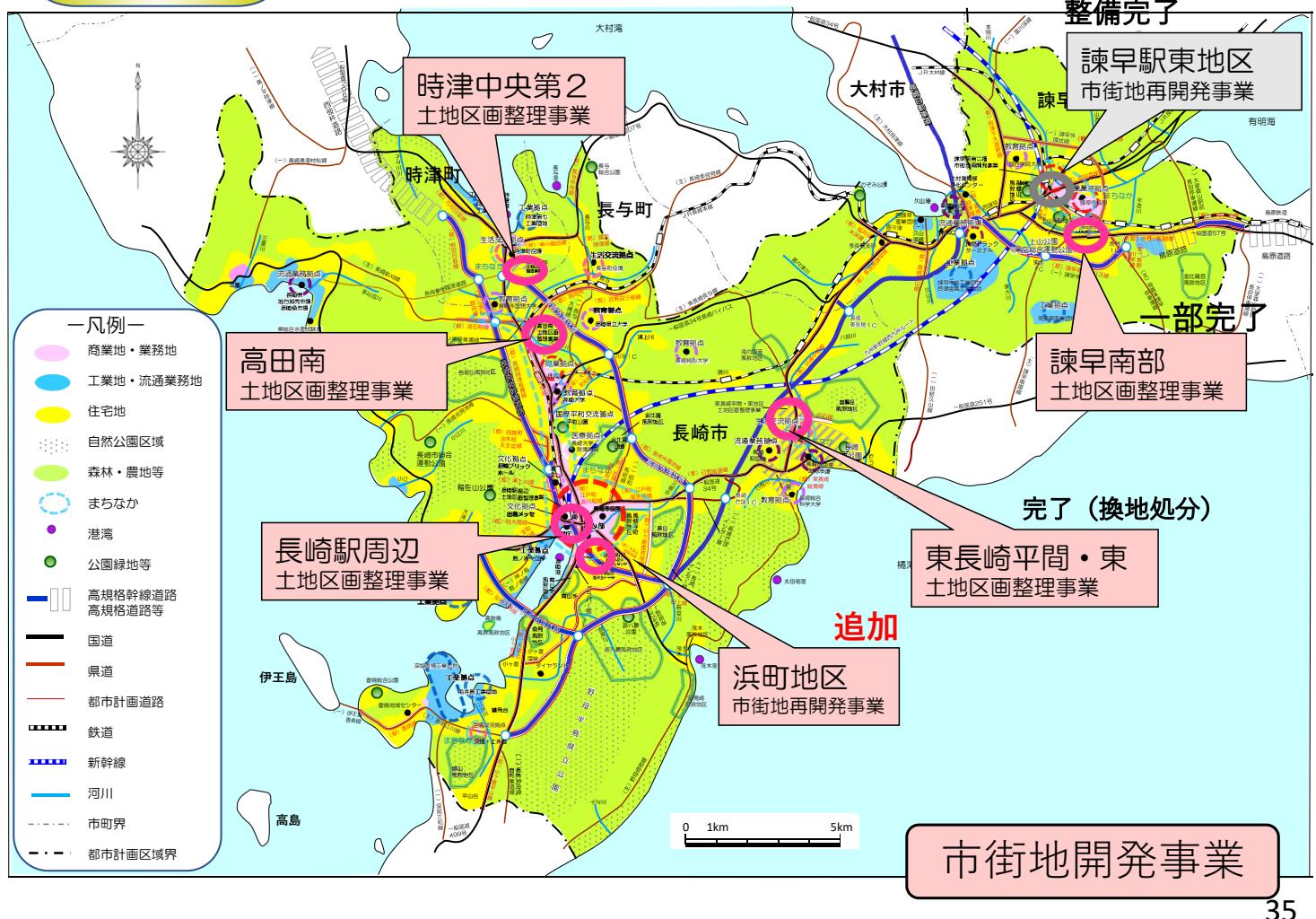
(3) 市街地開発事業について

(4) 自然的環境の整備や保全について

(5) 都市防災について

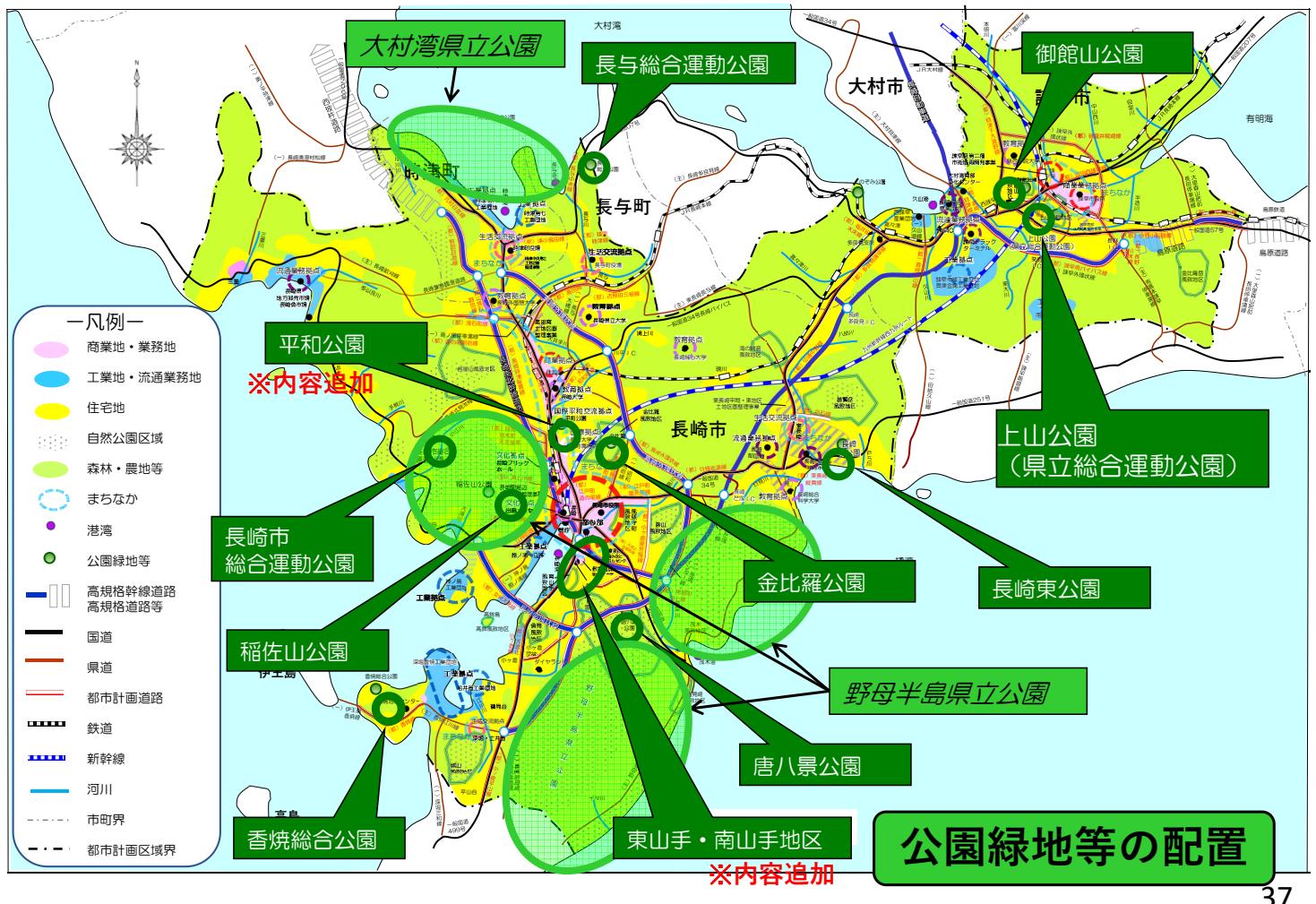
(6) 景観について

34



区域マスタープランに定める内容

1. 都市計画の目標
 - ・都市づくりの基本理念、地区毎の市街地像
2. 区域区分に関する事項
 - ・区域区分の有無、その方針
3. 主要な都市計画の決定の方針
 - (1) 土地利用について
 - (2) 都市施設について
 - (3) 市街地開発事業について
 - (4) 自然的環境の整備や保全について
 - (5) 都市防災について
 - (6) 景観について



区域マスタープランに定める内容

1. 都市計画の目標
 - ・都市づくりの基本理念、地区毎の市街地像
2. 区域区分に関する事項
 - ・区域区分の有無、その方針
3. 主要な都市計画の決定の方針
 - (1) 土地利用について
 - (2) 都市施設について
 - (3) 市街地開発事業について
 - (4) 自然的環境の整備や保全について
 - (5) 都市防災について
 - (6) 景観について

都市防災、景観

(5) 都市防災について

- ・地域防災計画や水防計画などとの連携を図る。
- ・立地適正化計画において、防災指針を位置づけ、計画的な防災減災対策を行う。(今回追加)

(6) 景観について

- ・都市的、自然的、歴史的景観などの地域特性を活かした景観の保全や形成を推進していく。