

議 案

第 2 号議案

長崎都市計画 用途地域の変更について

(都市計画図書)

長崎都市計画用途地域の変更(長与町決定)

都市計画用途地域を次のように変更する。

種 類	面 積	建築物の容積率	建築物の建蔽率	外壁の 後退距離 の限度	建築物の 敷地面積 の最低 限度	建築物の 高さの 限度	その他 及び 備考
第一種低層 住居専用地域	約 254.1 ha	10/10以下	5/10以下	—	—	10m	43.54%
小 計	約 254.1 ha						43.54%
第二種低層 住居専用地域	0 ha	—	—	—	—	—	0.00%
小 計	0 ha						0.00%
第一種中高層 住居専用地域	約 62.0 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	10.63%
小 計	約 62.0 ha						10.63%
第二種中高層 住居専用地域	0 ha	—	—	—	—	—	10.63%
小 計	0 ha						10.63%
第一種 住居地域	約 212.9 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	36.48%
小 計	約 212.9 ha						36.48%
第二種 住居地域	0 ha	—	—	—	—	—	0.00%
小 計	0 ha						0.00%
準住居地域	0 ha	—	—	—	—	—	0.00%
小 計	0 ha						0.00%
田園住居地域	0 ha	—	—	—	—	—	0.00%
小 計	0 ha						0.00%
近隣商業地域	約 0.9 ha	20/10以下	8/10以下	—	—	—	0.15%
小 計	約 6.2 ha	30/10以下	8/10以下	—	—	—	1.06%
	約 7.1 ha						1.21%
商業地域	約 7.8 ha	40/10以下	8/10以下	—	—	—	1.34%
小 計	約 7.8 ha						1.34%
準工業地域	約 39.7 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	6.80%
小 計	約 39.7 ha						6.80%
工業地域	0 ha	—	—	—	—	—	0.00%
小 計	0 ha						0.00%
工業専用地域	0 ha	—	—	—	—	—	0.00%
小 計	0 ha						0.00%
合 計	約 583.6 ha						100.00%

「種類、位置及び区域は計画図のとおり」

理由

区域区分の変更に伴い、現況及び将来の土地利用にあわせて用途地域を変更する。

また、社会情勢や多様化する住宅ニーズに対応した住宅環境の整備を促進させることにより、土地の有効利用を図るため、第一種低層住居専用地域の容積率を変更する。

新旧対照表

(新)

種 類	面 積	建築物の 容 積 率	建築物の 建 蔽 率	外 壁 の 後 退 距 離 の 限 度	建築物の 敷 地 面 積 の 最 低 度 限	建築物の 高 さ の 限 度	その他 及 び 備 考
第一種低層 住居専用地域	約 254.1 ha	10/10以下	5/10以下	—	—	10m	43.54%
小 計	約 254.1 ha						43.54%
第二種低層 住居専用地域	0 ha	—	—	—	—	—	0.00%
小 計	0 ha						0.00%
第一種中高層 住居専用地域	約 62.0 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	10.63%
小 計	約 62.0 ha						10.63%
第二種中高層 住居専用地域	0 ha	—	—	—	—	—	0.00%
小 計	0 ha						0.00%
第一種 住居地域	約 212.9 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	36.48%
小 計	約 212.9 ha						36.48%
第二種 住居地域	0 ha	—	—	—	—	—	0.00%
小 計	0 ha						0.00%
準住居地域	0 ha	—	—	—	—	—	0.00%
小 計	0 ha						0.00%
田園住居地域	0 ha	—	—	—	—	—	0.00%
小 計	0 ha						0.00%
近隣商業地域	約 0.9 ha	20/10以下	8/10以下	—	—	—	0.15%
	約 6.2 ha	30/10以下	8/10以下	—	—	—	1.06%
小 計	約 7.1 ha						1.21%
商業地域	約 7.8 ha	40/10以下	8/10以下	—	—	—	1.34%
小 計	約 7.8 ha						1.34%
準工業地域	約 39.7 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	6.80%
小 計	約 39.7 ha						6.80%
工業地域	0 ha	—	—	—	—	—	0.00%
小 計	0 ha						0.00%
工業専用地域	0 ha	—	—	—	—	—	0.00%
小 計	0 ha						0.00%
合 計	約 583.6 ha						100.00%

新旧対照表

(旧)

種 類	面 積	建築物の 容 積 率	建築物の 建 蔽 率	外 壁 の 後 退 距 離 の 限 度	建築物の 敷 地 面 積 の 最 低 度 限	建築物の 高 さ の 高 限 度	その他 及 び 備 考
第一種低層 住居専用地域	約 254.3 ha	8/10以下	5/10以下	—	—	10m	43.56%
小 計	約 254.3 ha						43.56%
第二種低層 住居専用地域	0 ha	—	—	—	—	—	0.00%
小 計	0 ha						0.00%
第一種中高層 住居専用地域	約 62.1 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	10.64%
小 計	約 62.1 ha						10.64%
第二種中高層 住居専用地域	0 ha	—	—	—	—	—	0.00%
小 計	0 ha						0.00%
第一種 住居地域	約 212.8 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	36.45%
小 計	約 212.8 ha						36.45%
第二種 住居地域	0 ha	—	—	—	—	—	0.00%
小 計	0 ha						0.00%
準住居地域	0 ha	—	—	—	—	—	0.00%
小 計	0 ha						0.00%
田園住居地域	0 ha	—	—	—	—	—	0.00%
小 計	0 ha						0.00%
近隣商業地域	約 0.9 ha	20/10以下	8/10以下	—	—	—	0.15%
	約 6.2 ha	30/10以下	8/10以下	—	—	—	1.06%
小 計	約 7.1 ha						1.21%
商業地域	約 7.8 ha	40/10以下	8/10以下	—	—	—	1.34%
小 計	約 7.8 ha						1.34%
準工業地域	約 39.7 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	6.80%
小 計	約 39.7 ha						6.80%
工業地域	0 ha	—	—	—	—	—	0.00%
小 計	0 ha						0.00%
工業専用地域	0 ha	—	—	—	—	—	0.00%
小 計	0 ha						0.00%
合 計	約 583.8 ha						100.00%

理 由 書

1. 件名
長崎都市計画 用途地域の変更
2. 当該都市計画の概要及び変更の理由
<p>本町は、長崎都市計画区域に含まれており、昭和47年9月に最初の用途指定が実施され、それから用途地域の指定、廃止を繰り返しながら、土地利用の規制誘導を図ってきている。</p> <p>近年では、平成26年10月に区域区分の第5回定期見直しに伴い、適正な用途地域の指定を行っている。</p> <p>今回、区域区分の第6回定期見直しによる区域の変更に伴い、土地利用の現況及び将来の土地利用にあわせて用途地域を変更するものであり、既成市街地に連続し、既に市街地を形成していると認められる区域として1箇所の用途地域を指定する。また、現に市街化されておらず、計画的な市街地整備の見込みのない区域として2箇所の用途地域を廃止する。</p> <p>また、本町では第一種低層住居専用地域における容積率の上限を80%と定め、低層住宅地の良好な居住環境を保全、育成してきたが、社会情勢や多様化する住宅ニーズに対応した住宅環境の整備を促進させることにより、土地の有効利用を図るため、第一種低層住居専用地域の容積率上限の緩和を行う。</p>

都市計画区域名	長崎都市計画区域(長与町)
---------	---------------

担当	部局課名	建設産業部都市計画課
	担当者名	市山
	電話番号	095-883-1111

用途地域指定・変更調書

箇所名	整理番号	面積 (ha)	現計画		変更案		その他の規制の状況	土地・建物利用の概況	変更理由	関連する措置の概要と実施の時期
			用途地域	容積率/ 建蔽率	用途地域	容積率/ 建蔽率				
草住地区	1	0.09	-	-	第一種住居地域	200/60	-	宅地及び道路として利用	既成市街地に連続し、既に市街地を形成していると認められる区域として用途地域の指定をする。	-
橋ノ迫地区	2	△ 0.09	第一種中高層住居専用地域	200/60	-	-	-	法面及び歩行者用通路として利用	現に市街化されておらず、計画的な市街地整備の見込みのない区域として用途地域の廃止をする。	-
柳田地区	3	△ 0.17	第一種低層住居専用地域	80/50	-	-	-	法面及び雑種地として利用	現に市街化されておらず、計画的な市街地整備の見込みのない区域として用途地域の廃止をする。	-
尻無川、氷取、古野谷、嬉里谷、久保、丸尾地区	4	254.1 ※整理番号 4～17の合計値	第一種低層住居専用地域	80/50	第一種低層住居専用地域	100/50	-	低層住宅地として利用	社会情勢や多様化する住宅ニーズに対応した住宅環境の整備を促進させることにより、土地の有効利用を図るため、第一種低層住居専用地域の容積率上限の緩和を行う。	-
氷取、久保、丸尾、定林、古園、二丁間、辻、梶原地区	5									
梶原、西田、北陽台地区	6									
打越、川添、中尾、油目、谷口地区	7									
薬師谷地区	8									
大曾野、珍シ川地区	9									

都市計画区域名	長崎都市計画区域(長与町)
---------	---------------

担当	部局課名	建設産業部都市計画課
	担当者名	市山
	電話番号	095-883-1111

用途地域指定・変更調書

箇所名	整理番号	面積 (ha)	現計画		変更案		その他の規制の状況	土地・建物利用の概況	変更理由	関連する措置の概要と実施の時期
			用途地域	容積率/建蔽率	用途地域	容積率/建蔽率				
珍シ川地区	10	254.1 ※整理番号 4～17の合計値	第一種低層住居 専用地域	80/50	第一種低層住居専 用地域	100/50	-	低層住宅地として利用	社会情勢や多様化する住宅ニーズに対応した住宅環境の整備を促進させることにより、土地の有効利用を図るため、第一種低層住居専用地域の容積率上限の緩和を行う。	-
大曾野、珍シ川、松尾原、井手口、池原、江下、山下、的場、坊田、橋ノ迫、横田、谷口、坂口地区	11									
珍シ川、八岩、大平、柳田、坊田、橋ノ迫、中ノ迫、まなび野地区	12									
切立、柿木田、西迫、峠、山頭、二本木、まなび野地区	13									
切立、山頭、崎ノ尾、浦上口、立石、二本木、下高田、山下地区	14									
松堀、上ノ辻、大坪、丸尾、廣狩、原尾、登立、高尾、辻下地区	15									
高尾、登立、辻下、山添、妙見地区	16									
椿林、柳田地区	17									

都市計画の策定の経緯の概要

長崎都市計画用途地域の変更

事 項	時 期	備 考
説 明 会	令和 5 年 9 月 21 日	出席者:1名
事 前 協 議	令和 5 年 11 月 2 日	
計 画 案 の 縦 覧	令和 5 年 11 月 24 日から 令和 5 年 12 月 8 日まで	
長与町都市計画審議会	令和 年 月 日	
知 事 協 議	令和 年 月 日	
決 定 告 示	令和 年 月 日	

長与町都市計画総括図

