

議 案

第 2 号議案

長崎都市計画 用途地域の変更について

(説明資料)

令和5年度第2回長与町都市計画審議会

第2号議案 長崎都市計画 用途地域の変更について

- ・ 第一種低層住居専用地域の容積率緩和
- ・ 区域区分の変更に伴う変更

(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

長与町 建設産業部 都市計画課

1

本日の説明の流れについて

1. 都市計画について

都市計画区域や区域区分について

2. 用途地域について

種類や建蔽率、容積率について

3. 第一種低層住居専用地域の容積率の緩和について

今回の変更内容、考察、変更した場合の効果について

4. 区域区分の変更に伴う変更

用途地域の指定及び廃止について

5. 今後のスケジュールについて

都市計画の手続きの流れ

2

本日の説明の流れについて

1. 都市計画について

都市計画区域や区域区分について

2. 用途地域について

種類や建蔽率、容積率について

3. 第一種低層住居専用地域の容積率の緩和について

今回の変更内容、考察、変更した場合の効果について

4. 区域区分の変更に伴う変更

用途地域の指定及び廃止について

5. 今後のスケジュールについて

都市計画の手続きの流れ

3

都市計画について

「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？

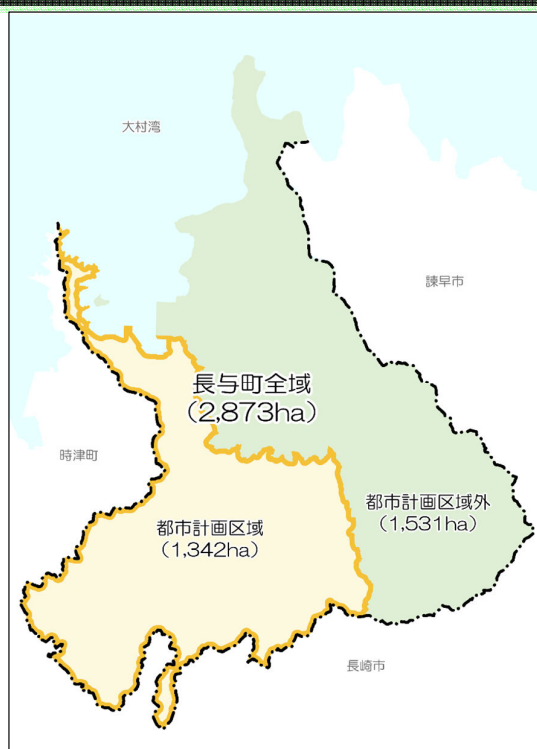
- ・ 一体の都市として総合的に整備、開発、保全する必要がある区域。都道府県が指定する

4

都市計画について

長与町の都市計画区域

- ・面積：約 1, 3 4 2 h a
（長与町全域の約 4 7 %）
- ・指定日：昭和 4 1 年 3 月 2 4 日
（長崎県による指定）



5

都市計画について

「区域区分」とは？

- ・都市計画区域を「市街化区域」と「市街化調整区域」とに区分すること。一般的に「線引き」とも呼ばれる

「市街化区域」とは？

- ・住宅・店舗・工場などが立地し、市街地として整備や開発を行う区域

「市街化調整区域」とは？


- ・主に農地や山林などを含む区域で、市街化を抑制する区域


6

都市計画について


長与町の区域区分

都市計画区域 (約1,342ha)

 市街化区域 (約584ha)

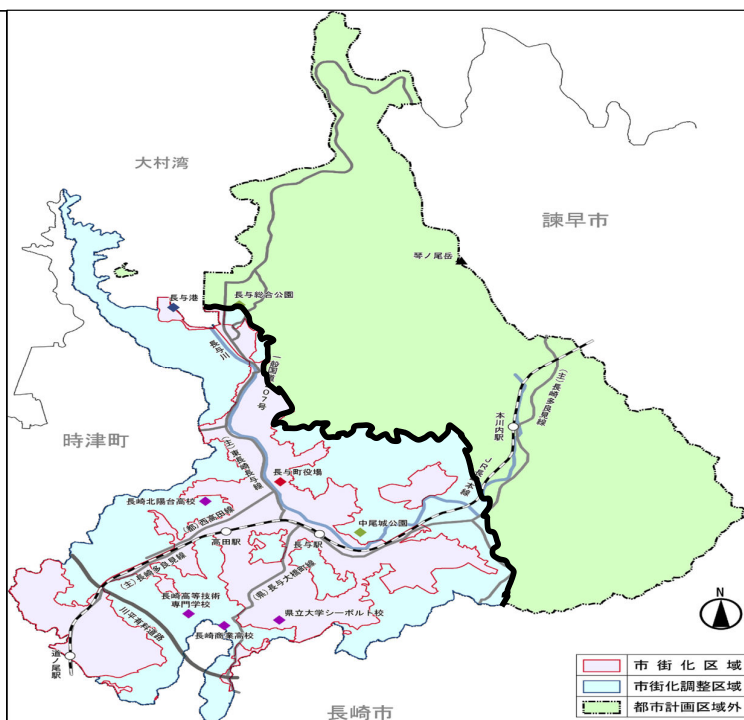
 市街化調整区域 (約758ha)

都市計画区域外 (約1,531ha)

 都市計画区域外

当初決定：昭和46年3月31日(長崎県)

※これまでに5回の定期見直しが行われている



本日の説明の流れについて

1. 都市計画について

都市計画区域や区域区分について

2. 用途地域について

種類や建蔽率、容積率について

3. 第一種低層住居専用地域の容積率の緩和について

今回の変更内容、考察、変更した場合の効果について

4. 区域区分の変更に伴う変更


用途地域の指定及び廃止について

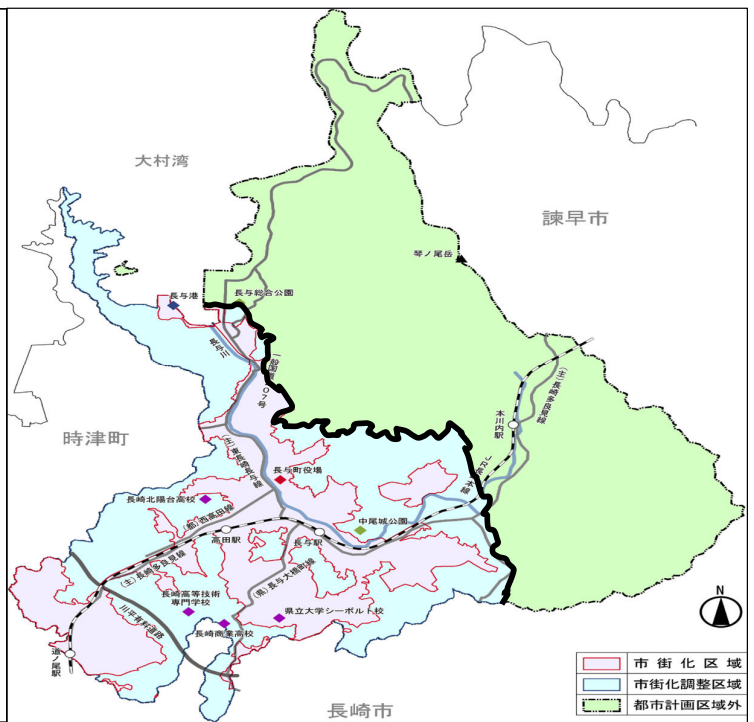
5. 今後のスケジュールについて

都市計画の手続きの流れ

用途地域について

用途地域とは？

- ・都市計画法に規定されている地域地区の一つ
- ・土地の用途の混在を防ぐために、住居、商業、工業その他の用途を適正に配置
- ・都市機能を向上させるとともに、良好な都市環境を維持、改善
- ・13種類の地域がある
- ・長与町においては、右図の市街化区域内  について定めている



用途地域について

13種類の用途地域（うち  は長与町で指定のある用途）

住居系

第一種低層住居専用地域



低層住宅のための地域です。小規模なお店や事務所をかねた住宅や、小中学校などが建てられます。

第二種低層住居専用地域



主に低層住宅のための地域です。小中学校などのほか、150㎡までの一定のお店などが建てられます。

第一種中高層住居専用地域



中高層住宅のための地域です。病院、大学、500㎡までの一定のお店などが建てられます。

第二種中高層住居専用地域



主に中高層住宅のための地域です。病院、大学などのほか、1,500㎡までの一定のお店や事務所など必要な利便施設が建てられます。

第一種住居地域



住居の環境を守るための地域です。3,000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。

第二種住居地域



主に住居の環境を守るための地域です。店舗、事務所、ホテル、カラオケボックスなどは建てられます。

準住居地域



道路の沿道において、自動車関連施設などの立地と、これと調和した住居の環境を確保するための地域です。

田園住居地域



農業と調和した住居住宅の環境を守るための地域です。住宅に加え、農産物の販売所などが建てられます。

商業系

近隣商業地域



まわりの住民が日用品の買物などをとするための地域です。住宅や店舗のほか小規模の工場も建てられます。

商業地域



銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。

工業系

準工業地域



主に軽工業の工場やサービス施設等が立地する地域です。危険性、環境悪化が大きい工場のはきは、ほとんど建てられません。

工業地域



どんな工場でも建てられる地域です。住宅やお店は建てられませんが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

工業専用地域



工場のための地域です。どんな工場でも建てられませんが、住宅、お店、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

用途地域について

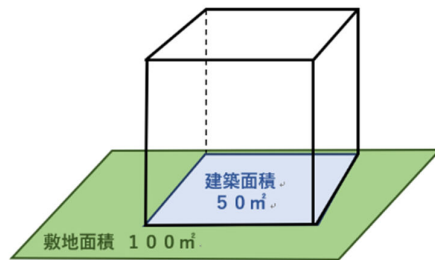
用途地域内は建てられる**建物の用途制限**があるほか、「**建蔽率**」と「**容積率**」がそれぞれの用途に定められている

建蔽率とは？

ある土地（敷地）の面積とそこに建築された建築面積の割合

例

$$\frac{\text{建築面積 } 50 \text{ m}^2}{\text{敷地面積 } 100 \text{ m}^2} = \text{建蔽率 } 50\%$$



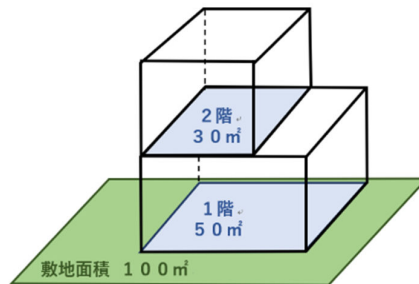
容積率とは？

ある土地（敷地）の面積と、建物の延べ床面積（全フロアの合計面積）の割合

例

$$\frac{\text{延べ床面積 } 80 \text{ m}^2}{\text{敷地面積 } 100 \text{ m}^2} = \text{容積率 } 80\%$$

(1階 50 m² + 2階 30 m²)



用途地域について

長与町内の用途地域と建蔽率、容積率

用途地域	面積（割合） h a (%)	建蔽率 %	容積率 %
第一種低層住居専用地域	254 (44)	50	80
第一種中高層住居専用地域	62 (11)	60	200
第一種住居地域	213 (36)	60	200
近隣商業地域	7 (1)	80	200 300
商業地域	8 (1)	80	400
準工業地域	40 (7)	60	200
合計（市街化区域）	584 (100)		

- ・ 13種類の用途地域のうち、長与町においては、
 - **住居系** 3種類
 - **商業系** 2種類
 - **工業系** 1種類
 計6種類の用途地域を指定している
- ・ 良好な都市環境を維持することを目的として、法律で定める範囲において、それぞれの用途に応じて「**建蔽率**」「**容積率**」を定めている

本日の説明の流れについて

1. 都市計画について

都市計画区域や区域区分について

2. 用途地域について

種類や建蔽率、容積率について

3. 第一種低層住居専用地域の容積率の緩和について

今回の変更内容、考察、変更した場合の効果について

4. 区域区分の変更に伴う変更

用途地域の指定及び廃止について

5. 今後のスケジュールについて

都市計画の手続きの流れ

13

第一種低層住居専用地域の容積率の緩和について

今回の変更内容

用途地域	面積 (割合) H a (%)	建蔽率 %	容積率 %
第一種低層住居専用地域	254 (44)	50	80
第一種中高層住居専用地域	62 (11)	60	200
第一種住居地域	213 (36)	60	200
近隣商業地域	7 (1)	80	200 300
商業地域	8 (1)	80	400
準工業地域	40 (7)	60	200
合計 (市街化区域)	584 (100)		

- ・ 町内の市街化区域が 584ha であるのに対して、第一種低層住居専用地域は 254ha と 44% を占める
- ・ 第一種低層住居専用地域は住宅需要の重要な受け皿と言えるが、市街化区域の大半を占めるにもかかわらず、用途地域の中で最も制限が大きい
- ・ 近年横ばいで推移してきた人口は減少方向に傾き、少子高齢化の進展も懸念される
- ・ 少しでも土地利用の選択肢を増やす対策を行うことで、宅地需要の受け皿としての機能を強化したい

14

第一種低層住居専用地域の容積率の緩和について

今回の変更内容

長与町都市計画マスタープラン（令和5年3月改訂）より

<土地利用区分別土地利用の方向性>

土地利用区分	土地利用の方向性
住宅地	低層を基本としつつも、幹線道路沿道や都市機能の集積地の周辺等においては中層の住宅地として土地の高度利用を図ります。また、地域の利便性を高めるために、一定規模の店舗機能が許容できる土地利用の転換を必要に応じ図ります。また、社会構造の変化や様々な住宅ニーズに対応するため、用途地域の見直しを検討します。 なお、新たな住宅地開発等を行う際は、災害ハザードエリアを避け、安全な住環境及び動線を確保するとともに、公共サービスを持続的に維持していくために、コンパクトな市街地形成を維持していきます。
	高密度化や用途混在を抑制し、計画的に整備された良好な居住環境を保全・育成します。特に、 <u>早期に開発された団地においては、居住者の高齢化や多世帯住宅、生活利便性の向上など様々な住宅ニーズに対応するため、容積率の緩和策等の検討を行い、居住環境の向上を図ります。</u>

- ・町全体のまちづくりの基本方針を示す「長与町都市計画マスタープラン」を令和5年3月に改訂した
- ・その都市計画マスタープランにおいて、土地利用の方向性として、低層住宅地のうち「早期に開発された団地においては、居住者の高齢化や多世帯住宅、生活利便性の向上など様々な住宅ニーズに対応するため、容積率の緩和策等の検討を行う」うとしている

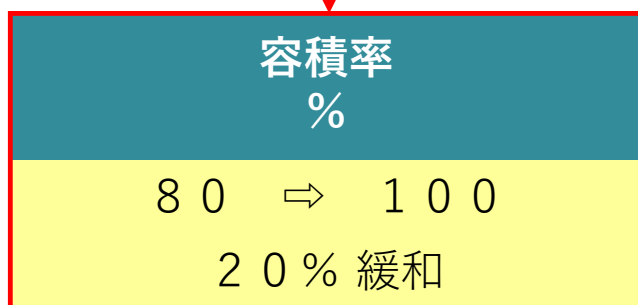
15

第一種低層住居専用地域の容積率の緩和について

今回の変更内容

用途地域	面積（割合） Ha（%）	建蔽率 %	容積率 %
第一種低層住居専用地域	254（44）	50	80

本町の人口維持や居住環境の向上を図るため、第一種低層住居専用地域の容積率の上限について、80%から100%へ20%緩和することの検討を行う



補足

- ※ 都市計画マスタープランにおいては早期に開発された団地にのみ言及しているが、有効な土地利用を促進するため、第一種低層住居専用地域全域を対象とする
- ※ 急激な街並みの変化や火事による延焼の危険、住環境の悪化等が懸念されるため、建蔽率（50%）や高さ制限（10m）は変更しない

16

第一種低層住居専用地域の容積率の緩和について

今回の変更内容

用途地域	面積 (割合) Ha (%)	建蔽率 %	容積率 %
第一種低層住居専用地域	254 (44)	50	80

→

容積率 %
80 ⇨ 100
20% 緩和

容積率の緩和(80%→100%)により生じる延べ床面積

		30坪(99㎡)	40坪(132㎡)	50坪(165㎡)	60坪(198㎡)	70坪(231㎡)
最大延床面積	容積率 80%	79 ㎡	105 ㎡	132 ㎡	158 ㎡	184 ㎡
	容積率 100%	99 ㎡	132 ㎡	165 ㎡	198 ㎡	231 ㎡
延べ床面積の差		20 ㎡ (約 11 畳)	27 ㎡ (約 15 畳)	33 ㎡ (約 18 畳)	40 ㎡ (約 22 畳)	47 ㎡ (約 26 畳)

※ 本間 (1畳あたり1.824㎡で計算)

第一種低層住居専用地域の容積率の緩和について

今回の変更内容

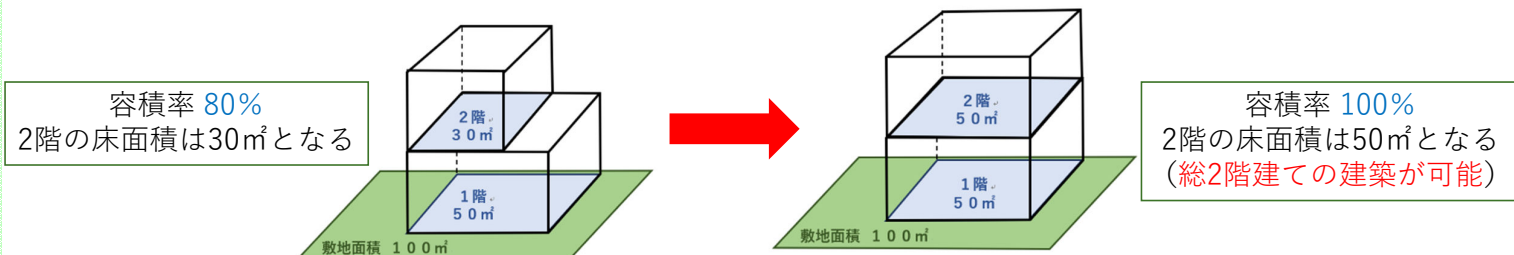
用途地域	面積 (割合) Ha (%)	建蔽率 %	容積率 %
第一種低層住居専用地域	254 (44)	50	80

→

容積率 %
80 ⇨ 100
20% 緩和

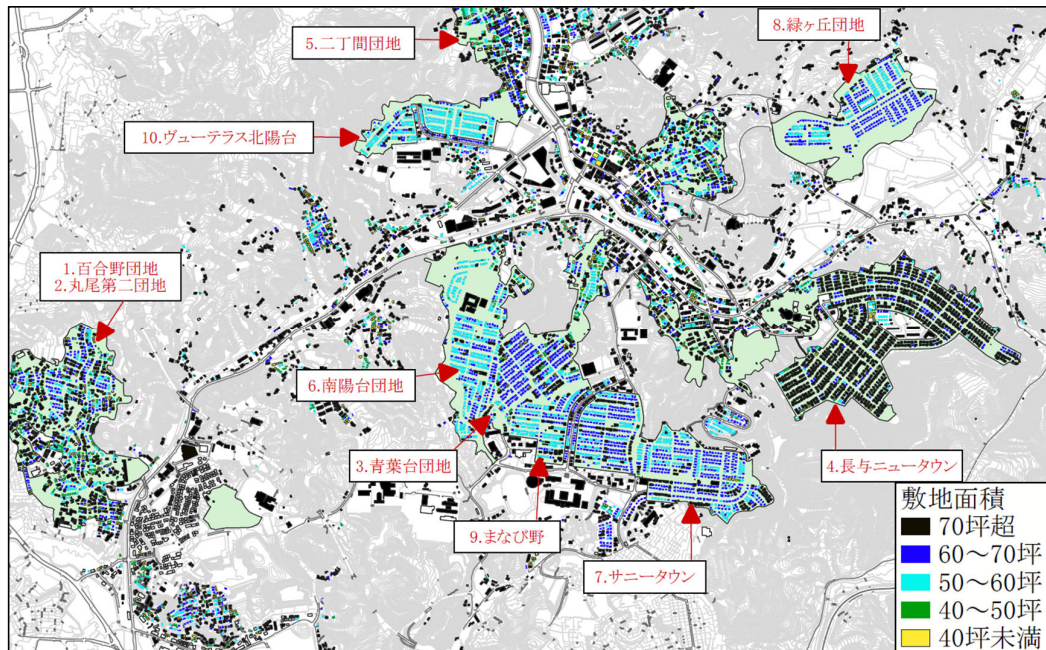
容積率の緩和(80%→100%)による建て方の変化

※ (建蔽率の上限 (50%) で建築する場合)



第一種低層住居専用地域の容積率の緩和について

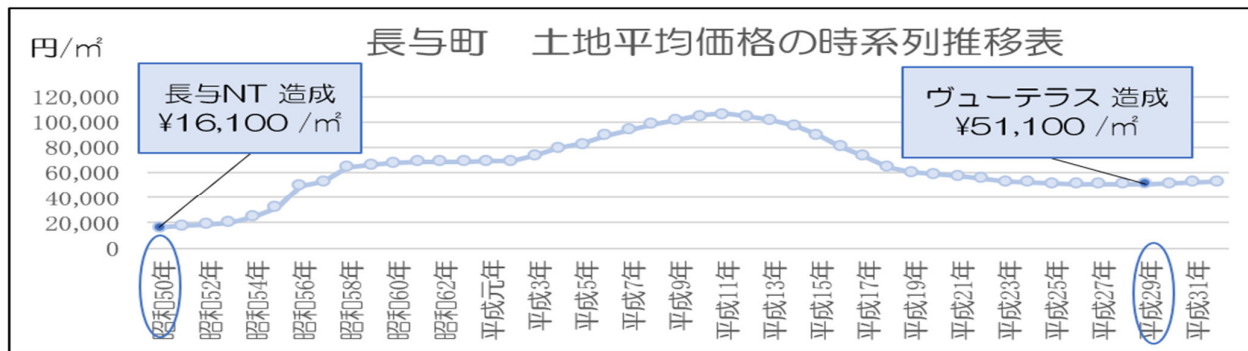
考察① 敷地面積の変化



- 敷地面積が、拡大傾向から縮小傾向に変わってきている
- とりわけ長与ニュータウンでは70坪を超える土地がほとんどであるのに対し、ビューテラス北陽台は50~60坪の土地が多い
- 南陽台団地(造成年度：S59~S62)以降の造成団地は、敷地面積が比較的小さいことが確認できる

第一種低層住居専用地域の容積率の緩和について

考察① 敷地面積の変化



※地価公示の変動率及び土地平均価格の時系列推移表

- 長与町の土地平均価格について、長与ニュータウンが造成された時期（昭和50年）とビューテラス北陽台が造成された時期（平成29年）を比較すると、3倍以上高くなっている
- 前ページの敷地面積現況図でも確認できるように、地価の上昇により土地購入者が購入しやすい価格にするために、敷地面積を小さく分割して販売するようになったと推察される

第一種低層住居専用地域の容積率の緩和について

考察② 第一種低層住居専用地域の人員分布

区域ごとの世帯・人員分布図。

	世帯数 (帯/%)	世帯人員 (人/%)	1世帯あたりの人員
市街化区域(1種低層)	6,414/ 39	16,501/ 40	2.57
市街化区域(1低以外)	6,496/ 40	15,979/ 40	2.46
市街化調整区域	1,647/ 11	4,150/ 10	2.52
都市計画区域外	1,454/ 10	4,150/ 10	2.85
合計	16,011/100	40,780/100	2.55

令和2年度国勢調査を基に作成 (自治会基準で算出)

- ・総数において、市街化区域(1種低層)の割合をみると世帯数・世帯人員ともに全体の約40%を占めている
- ・1世帯あたりの人員を算出すると2.57であり全体の平均を上回っている



本町の**人口維持**のため、人口4割を占める低層住宅地の**良好な住環境を維持**するとともに、1世帯あたりの人員数が多いことから、部屋数を増やすための**増築等**、**多様化する住宅ニーズに対応できるような対策**を行いたい

第一種低層住居専用地域の容積率の緩和について

検討 第一種低層住居専用地域の容積率緩和による効果

第一種低層住居専用地域の団地の主な特徴

第一種低層住居専用地域内の主な団地。

主な団地	団地造成年度	世帯数	世帯人員	1世帯あたりの人員	3世代以上世帯の人員と当該団地に占める割合(人/%)	夫65歳、妻60以上の夫婦のみの人員と当該団地に占める割合(人/%)
百合野地区	S39	1,101	2,687	2.44	210/ 8	448/17
青葉台団地	S47~S48	375	991	2.64	156/16	204/21
長与ニュータウン	S47~S49	1,168	2,839	2.43	197/ 7	614/22
南陽台団地	S59~S62	122	336	2.75	15/ 4	68/20
長崎サニータウン(1種低層)	S61~H5	309	778	2.52	49/ 6	136/17
緑ヶ丘団地	H6~H11	481	1,577	3.27	53/ 3	46/ 3
まなび野	H6~H13	1,080	2,437	2.26	98/ 4	118/ 5
ヴェーテラス長与北陽台	H24~H28	410	1,516	3.70	44/ 3	10/ 1
町内全体		16,011	40,780	2.55	3,120/ 8	4,972/12

令和2年度国勢調査、令和3年度とうけいながよを基に作成 (自治会基準で算出)

- ・第一種低層住居専用地域内の主な団地について、**早期開発された団地(百合野地区~長崎サニータウン)**と**近年開発された団地(緑ヶ丘団地~ヴェーテラス長与北陽台)**について、それぞれ主な特徴を整理した

第一種低層住居専用地域の容積率の緩和について

検討 第一種低層住居専用地域の容積率緩和による効果

第一種低層住居専用地域の団地の主な特徴

第一種低層住居専用地域内の主な団地

主な団地	団地造成年度	世帯数	世帯人員	1世帯あたりの人員	3世代以上世帯の人員と当該団地に占める割合(人%)	夫65歳、妻60以上の夫婦のみの人員と当該団地に占める割合(人%)
百合野地区	S39	1,101	2,687	2.44	210/ 8	448/17
青葉台団地	S47～S48	375	991	2.64	156/16	204/21
長与ニュータウン	S47～S49	1,168	2,839	2.43	197/ 7	614/22
南陽台団地	S59～S62	122	336	2.75	15/ 4	68/20
長崎サニータウン(一種低層)	S61～H5	309	778	2.52	49/ 6	136/17
緑ヶ丘団地	H6～H11	481	1,577	3.27	53/ 3	46/ 3
まなび野	H6～H13	1,080	2,437	2.26	98/ 4	118/ 5
ヴェーテラス長与北陽台	H24～H28	410	1,516	3.70	44/ 3	10/ 1
町内全体		16,011	40,780	2.55	3,120/ 8	4,972/12

令和2年度国勢調査、令和3年度とうけいながよを基に作成(自治会基準で算出)

早期開発された団地(百合野地区～長崎サニータウン)の主な特徴

- ・ 団地造成から**30年**を超え、**建て替え時期**を迎えようとしている
- ・ **3世代以上世帯**の割合が百合野地区や青葉台地区で**高い**
- ・ **高齢夫婦のみの世帯**の割合がすべての団地で**高い**

第一種低層住居専用地域の容積率の緩和について

検討 第一種低層住居専用地域の容積率緩和による効果

第一種低層住居専用地域の団地の主な特徴

第一種低層住居専用地域内の主な団地

主な団地	団地造成年度	世帯数	世帯人員	1世帯あたりの人員	3世代以上世帯の人員と当該団地に占める割合(人%)	夫65歳、妻60以上の夫婦のみの人員と当該団地に占める割合(人%)
百合野地区	S39	1,101	2,687	2.44	210/ 8	448/17
青葉台団地	S47～S48	375	991	2.64	156/16	204/21
長与ニュータウン	S47～S49	1,168	2,839	2.43	197/ 7	614/22
南陽台団地	S59～S62	122	336	2.75	15/ 4	68/20
長崎サニータウン(一種低層)	S61～H5	309	778	2.52	49/ 6	136/17
緑ヶ丘団地	H6～H11	481	1,577	3.27	53/ 3	46/ 3
まなび野	H6～H13	1,080	2,437	2.26	98/ 4	118/ 5
ヴェーテラス長与北陽台	H24～H28	410	1,516	3.70	44/ 3	10/ 1
町内全体		16,011	40,780	2.55	3,120/ 8	4,972/12

令和2年度国勢調査、令和3年度とうけいながよを基に作成(自治会基準で算出)

近年開発された団地(緑ヶ丘団地～ヴェーテラス長与北陽台)の主な特徴

- ・ **1世帯あたりの人員**が多い
(※まなび野団地は大学が近くにあることから大学生等の単独世帯が多いため割合は低い。)
- ・ **3世代以上世帯**の割合が**低い**
- ・ **高齢夫婦のみの世帯**の割合がすべての団地で**低い**

第一種低層住居専用地域の容積率の緩和について

検討 第一種低層住居専用地域の容積率緩和による効果

容積率緩和でもたらされる効果

早期開発された団地(百合野地区～長崎サニータウン)

- ・ 高齢夫婦のみで居住している割合が高いことから、多くの土地建物は一定程度第三者へ売買され、建替えられていくことが予想される
- ・ 敷地面積が大きいため、土地を分割して売買されることも考えられ、そこに容積率が緩和されていると住宅利用しやすい利点がある
- ・ また、3世代以上世帯の割合が高いことから多世帯住宅への需要に応えることができる

近年開発された団地(緑ヶ丘団地～ヴェテラス長与北陽台)

- ・ 1世帯あたりの人員が多く、3世代以上世帯、高齢夫婦のみで居住している割合が少ないことから、夫婦とその子供からなる核家族が主体
- ・ 一方で、敷地面積が元々小さいという特徴があるため、今後における子の成長や2世帯住宅の利用検討における増改築時に制約を受けやすいことが予想される
- ・ その面で容積率が緩和されているとあらゆる住宅ニーズに対応しやすい

25

第一種低層住居専用地域の容積率の緩和について

まとめ

- ・ 容積率を緩和することで新築を考えている住民はもちろん、リフォームを検討する住民にとっても希望に近い間取りを実現しやすくなる
- ・ 早期開発された団地と近年開発された団地では敷地面積や世帯構成など特徴が異なるものの、どちらの団地においても建て替えや増改築などのニーズが一定程度増加すると予想される
- ・ 容積率を区別せず緩和することで、土地分割による売買のほか、多世帯住宅や子の成長に対応した増改築、高齢化が進む社会情勢を反映した介護用の部屋の増築等、それぞれの特徴に応じた土地利用が可能となる
- ・ 多様な住宅ニーズへの対応ほか、町外転出者の抑制や若い世代の早期開発団地への入居促進などの効果も期待される
- ・ 建蔽率(50%)や絶対高さ制限(10m)の変更は行わないため、急激な街並みの変化や火事による延焼の危険、住環境の悪化等の問題を招く恐れは小さい。住民にとって生活の利便性を高めつつも、悪影響はほぼない

以上のことから、
本町全域の第一種低層住居専用地域の容積率について、
80% から 100% へ緩和することは適当である

26

本日の説明の流れについて

1. 都市計画について

都市計画区域や区域区分について

2. 用途地域について

種類や建蔽率、容積率について

3. 第一種低層住居専用地域の容積率の緩和について

今回の変更内容、考察、変更した場合の効果について

4. 区域区分の変更に伴う変更

用途地域の指定及び廃止について

5. 今後のスケジュールについて

都市計画の手続きの流れ

27

区域区分の変更に伴う変更について

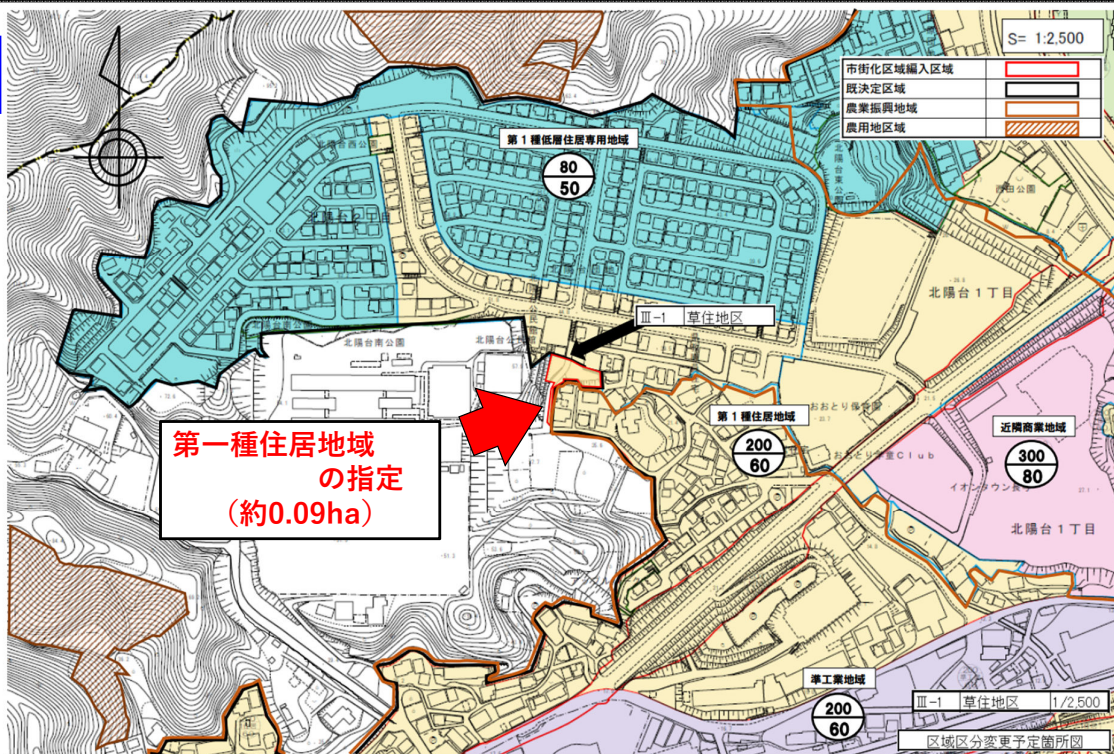
長崎県による区域区分の変更により以下のとおり変更する

- 市街化区域に編入する箇所 → [新たに指定](#)
- 市街化調整区域に編入する箇所 → [廃止](#)

28

区域区分の変更に伴う変更について

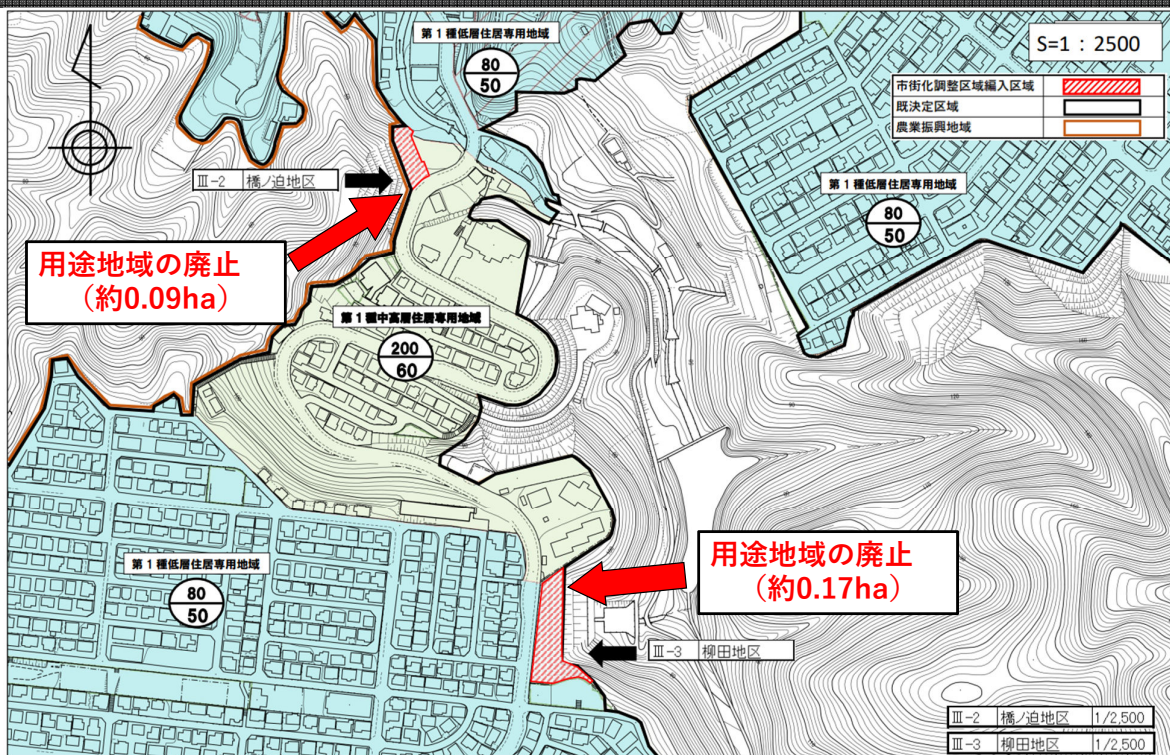
新たに指定



29

区域区分の変更に伴う変更について

廃止



30

本日の説明の流れについて

1. 都市計画について

都市計画区域や区域区分について

2. 用途地域について

種類や建蔽率、容積率について

3. 第一種低層住居専用地域の容積率の緩和について

今回の変更内容、考察、変更した場合の効果について

4. 区域区分の変更に伴う変更

用途地域の指定及び廃止について

5. 今後のスケジュールについて

都市計画の手続きの流れ

31

今後の都市計画の手続き

- | | |
|--------------------------------|-------------------------------|
| ● 説明会 | 令和5年 9月 21日 |
| ● 長崎県との事前協議 | 令和5年 11月 2日 |
| ● 都市計画案の縦覧（2週間）
（意見書の提出が可能） | 令和5年 11月 24日 ~
令和5年 12月 8日 |
| ● 長与町都市計画審議会審議 | 令和6年 1月 10日（本日） |
| ● 長崎県知事協議 | 令和6年 3月下旬（予定） |
| ● 決定告示 | 令和6年 3月下旬（予定） |

32

おわり