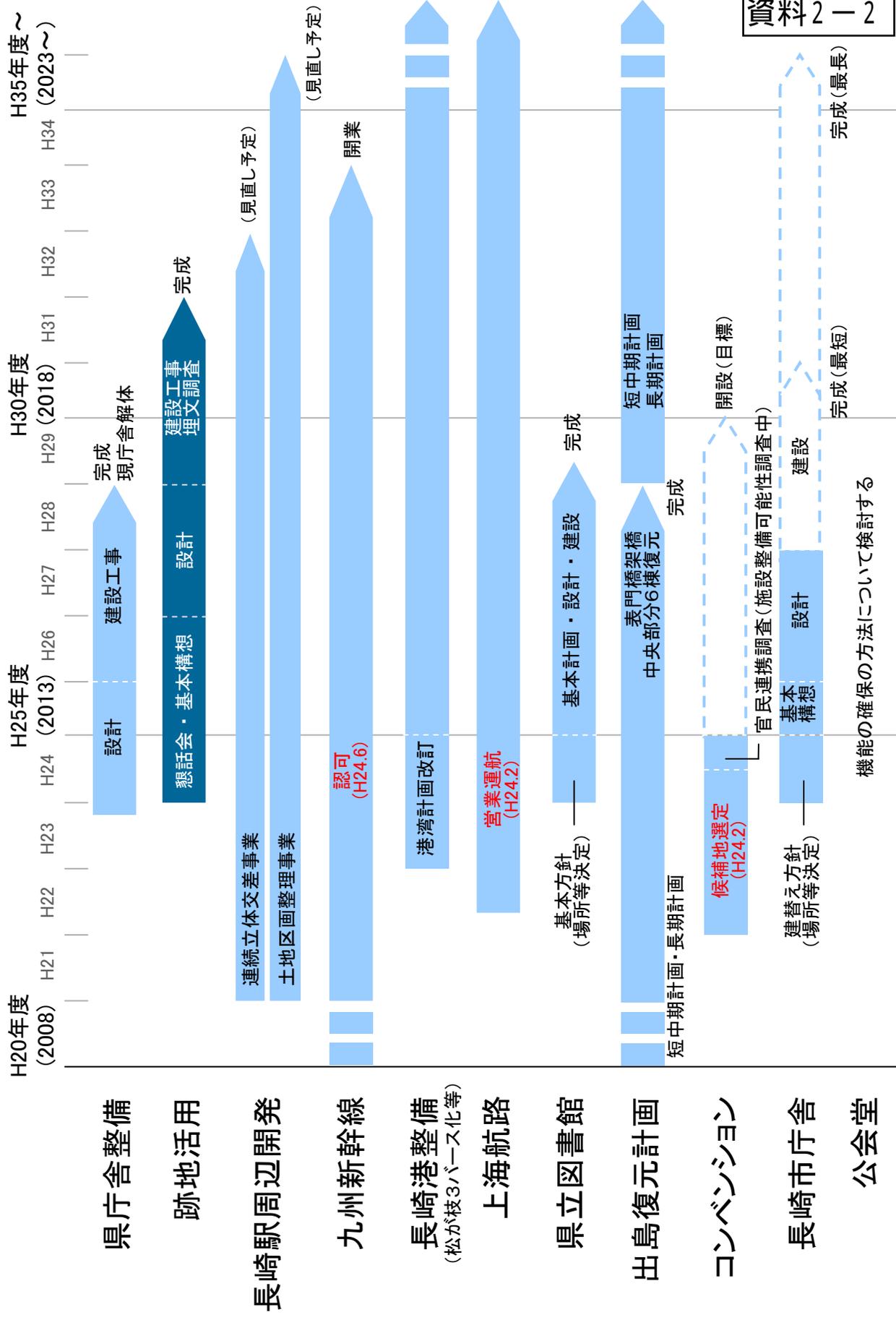


関連する計画のスケジュール

※赤字以外は予定



～現庁舎敷地に整備可能な大きさの例～

【前提】県庁舎敷地 13,000㎡、容積率 600%、
建築可能床面積78,000㎡

【参考：現県庁舎】

容積率 205%
6階＋時計塔
6階の上面までの高さ 約21m
時計塔の上面までの高さ 約37m
建ぺい率 48%

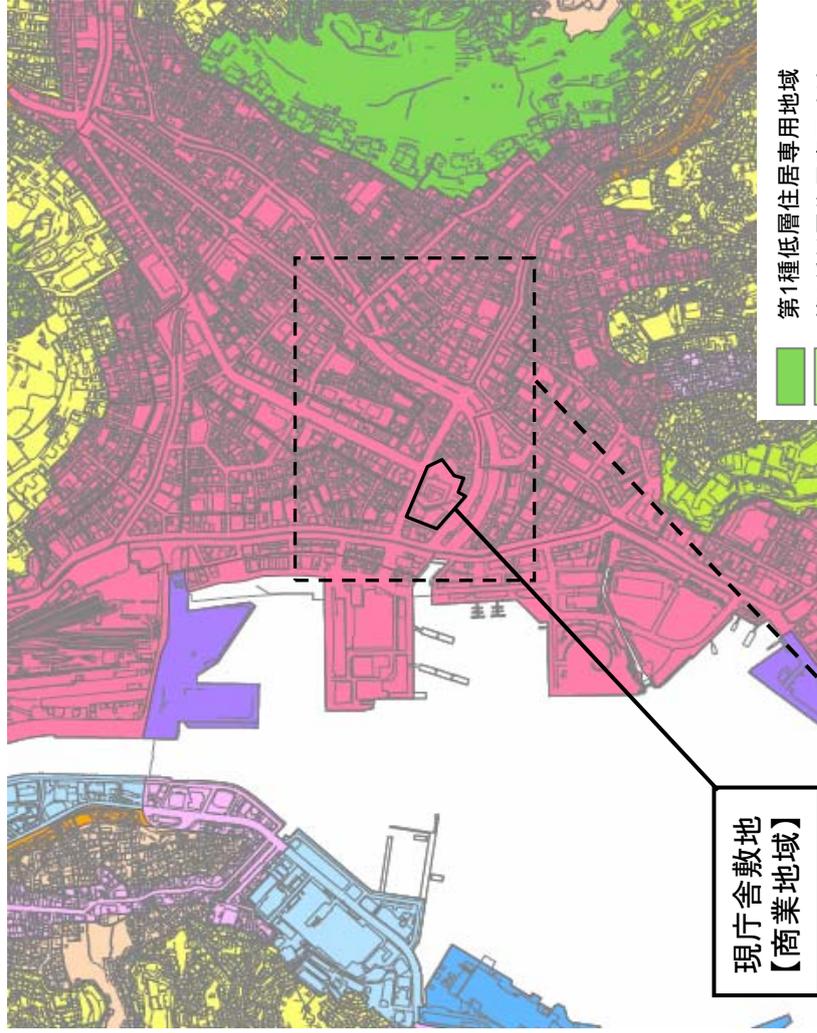
＜ケース1＞

南北40m、東西50m
基準床面積2,000㎡
39階
高さ157m
(時計塔の上面までの高さ×4倍程度)
建ぺい率15%

＜ケース2＞

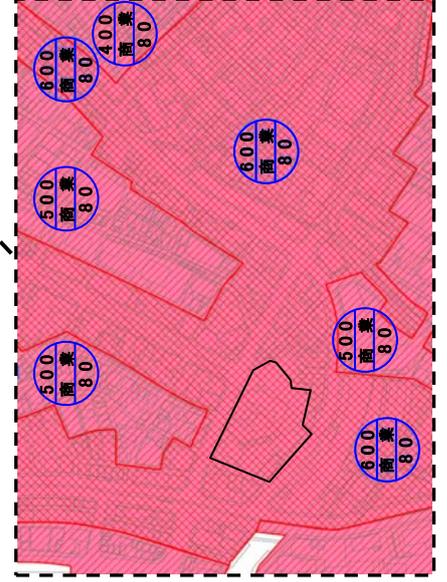
南北80m、東西100m
基準床面積8,000㎡
10階
高さ41m
(時計塔の上面までの高さ程度)
建ぺい率62%

資料2-3



- 第1種低層住居専用地域
- 第2種低層住居専用地域
- 第1種中高層住居専用地域
- 第2種中高層住居専用地域
- 第1種住居地域
- 第2種住居地域
- 準住居地域
- 近隣商業地域
- 商業地域
- 準工業地域
- 工業地域
- 工業専用地域

現庁舎敷地
【商業地域】



～用途地域における制限～

長崎市 建築指導課・都市計画課
平成22年4月1日作成

長崎市における用途地域別の建築制限一覧表(地区計画の制限は記載していない)
【注】長崎市の都市計画区域における建築制限です。(全国バージョンではありません。)

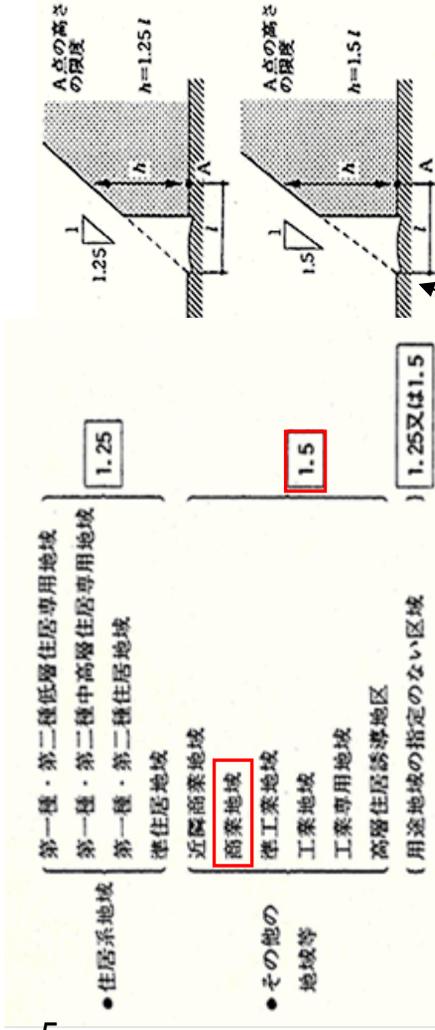
用途地域	制限		容積率 (%)	道路		斜線制限		外壁の後退距離 (m)	絶対高さ制限 (m)	適用建築物	日影規制(*4)		建築基準法指定区域※5	備考
	建ぺい率 (%)	容積率 (%)		適用距離 L(m)	勾配	立上り (m)	勾配				立上り (m)	北側		
第1種低層住居専用地域	40(**)	50	50	20	1.25/1	制限なし	5	1.0(**)	10	軒高3.0m以上	1.5	4	旧長崎市、旧香焼町及び旧高島町(※5)の全域を指定。	(※1)ダイヤランド・小江原NT (※3)旧香焼町 (※4)平山台NT
	60(**)	100	2.5								2.5			
第2種低層住居専用地域	50	60	80	20	1.25/1	制限なし	5	都計法で定めなし	制限なし	10m超	4	4	旧長崎市、旧香焼町及び旧高島町(※5)の全域を指定。	(※2)日影規制の適用により北側斜線の適用なし(建築基準法第56条第1項第3号)
	100	150	5								5			
第1種中高層住居専用地域	60	150	200	20	1.25/1	制限なし	5	都計法で定めなし	制限なし	10m超	4	4	旧長崎市、旧香焼町及び旧高島町(※5)の全域を指定。	(※2)日影規制の適用により北側斜線の適用なし(建築基準法第56条第1項第3号)
	200	150	4								4			
第2種中高層住居専用地域	60	200	200	20	1.25/1	制限なし	5	都計法で定めなし	制限なし	10m超	4	4	旧長崎市、旧香焼町及び旧高島町(※5)の全域を指定。	(※2)日影規制の適用により北側斜線の適用なし(建築基準法第56条第1項第3号)
	200	200	4								4			
第1種住居地域	60	200	200	20	1.25/1	制限なし	5	都計法で定めなし	制限なし	10m超	4	4	旧長崎市、旧香焼町及び旧高島町(※5)の全域を指定。	(※2)日影規制の適用により北側斜線の適用なし(建築基準法第56条第1項第3号)
	200	200	4								4			
第2種住居地域	60	200	200	20	1.25/1	制限なし	5	都計法で定めなし	制限なし	10m超	4	4	旧長崎市、旧香焼町及び旧高島町(※5)の全域を指定。	(※2)日影規制の適用により北側斜線の適用なし(建築基準法第56条第1項第3号)
	200	200	4								4			
準住居地域	60	200	200	20	1.25/1	制限なし	5	都計法で定めなし	制限なし	10m超	4	4	旧長崎市、旧香焼町及び旧高島町(※5)の全域を指定。	(※2)日影規制の適用により北側斜線の適用なし(建築基準法第56条第1項第3号)
	200	200	4								4			
近隣商業地域	80	400	400	20	1.5/1	制限なし	5	都計法で定めなし	制限なし	10m超	4	4	旧長崎市、旧香焼町及び旧高島町(※5)の全域を指定。	(※2)日影規制の適用により北側斜線の適用なし(建築基準法第56条第1項第3号)
	200	500	4								4			
商業地域	80	500	500	20	1.5/1	制限なし	5	都計法で定めなし	制限なし	10m超	4	4	旧長崎市、旧香焼町及び旧高島町(※5)の全域を指定。	(※2)日影規制の適用により北側斜線の適用なし(建築基準法第56条第1項第3号)
	200	600	4								4			
準工業地域	60	200	200	20	1.25/1	制限なし	5	都計法で定めなし	制限なし	10m超	4	4	旧長崎市、旧香焼町及び旧高島町(※5)の全域を指定。	(※2)日影規制の適用により北側斜線の適用なし(建築基準法第56条第1項第3号)
	200	200	4								4			
工業地域	50	200	200	20	1.25/1	制限なし	5	都計法で定めなし	制限なし	10m超	4	4	旧長崎市、旧香焼町及び旧高島町(※5)の全域を指定。	(※2)日影規制の適用により北側斜線の適用なし(建築基準法第56条第1項第3号)
	60	200	4								4			
工業専用地域	60	200	200	20	1.25/1	制限なし	5	都計法で定めなし	制限なし	10m超	4	4	旧長崎市、旧香焼町及び旧高島町(※5)の全域を指定。	(※2)日影規制の適用により北側斜線の適用なし(建築基準法第56条第1項第3号)
	200	200	4								4			
用途地域の指定のない市街化調整区域(*3)	60	200	200	20	1.25/1	制限なし	5	都計法で定めなし	制限なし	10m超	4	4	旧長崎市、旧香焼町及び旧高島町(※5)の全域を指定。	(※2)日影規制の適用により北側斜線の適用なし(建築基準法第56条第1項第3号)
	200	200	4								4			
用途地域の指定のない非線引き都市計画区域(*3)	70	200	200	20	1.5/1	制限なし	5	都計法で定めなし	制限なし	10m超	4	4	旧長崎市、旧香焼町及び旧高島町(※5)の全域を指定。	(※2)日影規制の適用により北側斜線の適用なし(建築基準法第56条第1項第3号)
	300	300	4								4			

【凡例】
 都市計画法・建築基準法で制限なし
 法・条例・告示などで定めなし(制限なし)
 (*4)日影規制については、地方公共団体の条例で決定
 (*3)特定行政庁が都市計画審議会の議を経て決定

～高さの制限～

道路の幅員による高さ制限(道路斜線制限)

道路斜線制限とは、道路の幅員に応じて、その両側の建築物の高さを制限する事により、道路そのものの採光、通風を図るほか、結果として両側の建築物自体も日照・採光・通風がある程度確保される事を狙いとしており、前面道路の反対側の境界線からの水平距離が、一定の範囲内において、一定の斜線勾配の内側に建築物を納めなければなりません。

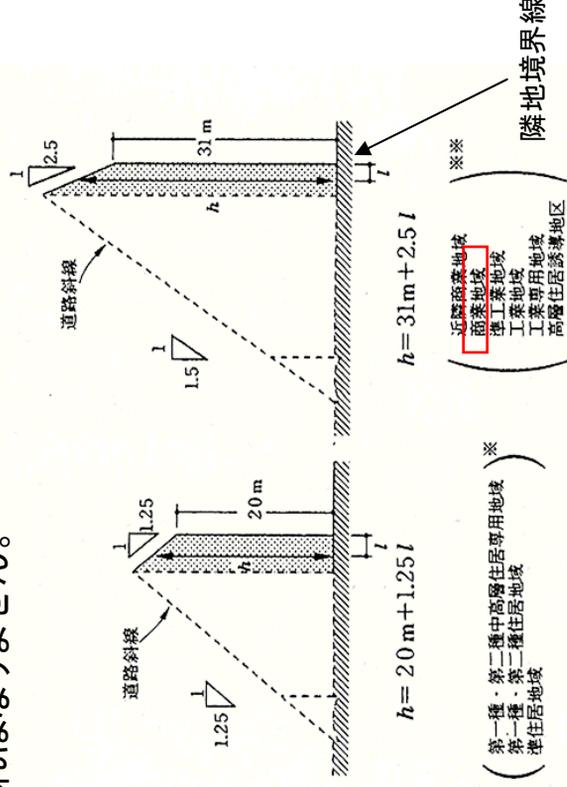


※適用距離25m

道路の反対側の境界線から25m以上引いて建物を立てる場合は制限の対象外。

隣地境界線による高さ制限(隣地斜線制限)

隣地斜線制限とは、前面道路の幅員に応じて建築物の高さを制限して、道路の採光、通風などを確保しようとする道路斜線制限と同様に、隣地境界線についての斜線による高さ制限であり、一定の斜線勾配の内側に建築物を納めなければなりません。



用途地域等	勾配、立ち上げ高さ
第一種・第二種中高層住居専用地域 (特定行政庁の指定する区域では)	1.25, 20m
第一種・第二種住居地域, 準住居地域	(特定行政庁の指定する区域では) 2.5, 31m *
近隣商業地域, 商業地域, 準工業地域 工業地域, 工業専用地域 高層住居誘導地区	(特定行政庁の指定する区域では) 適用除外)

* 第一種・第二種中高層住居専用地域では、指定容積40/10、50/10の場合に限る

～景観上の制限～

長崎市景観計画による行為の制限

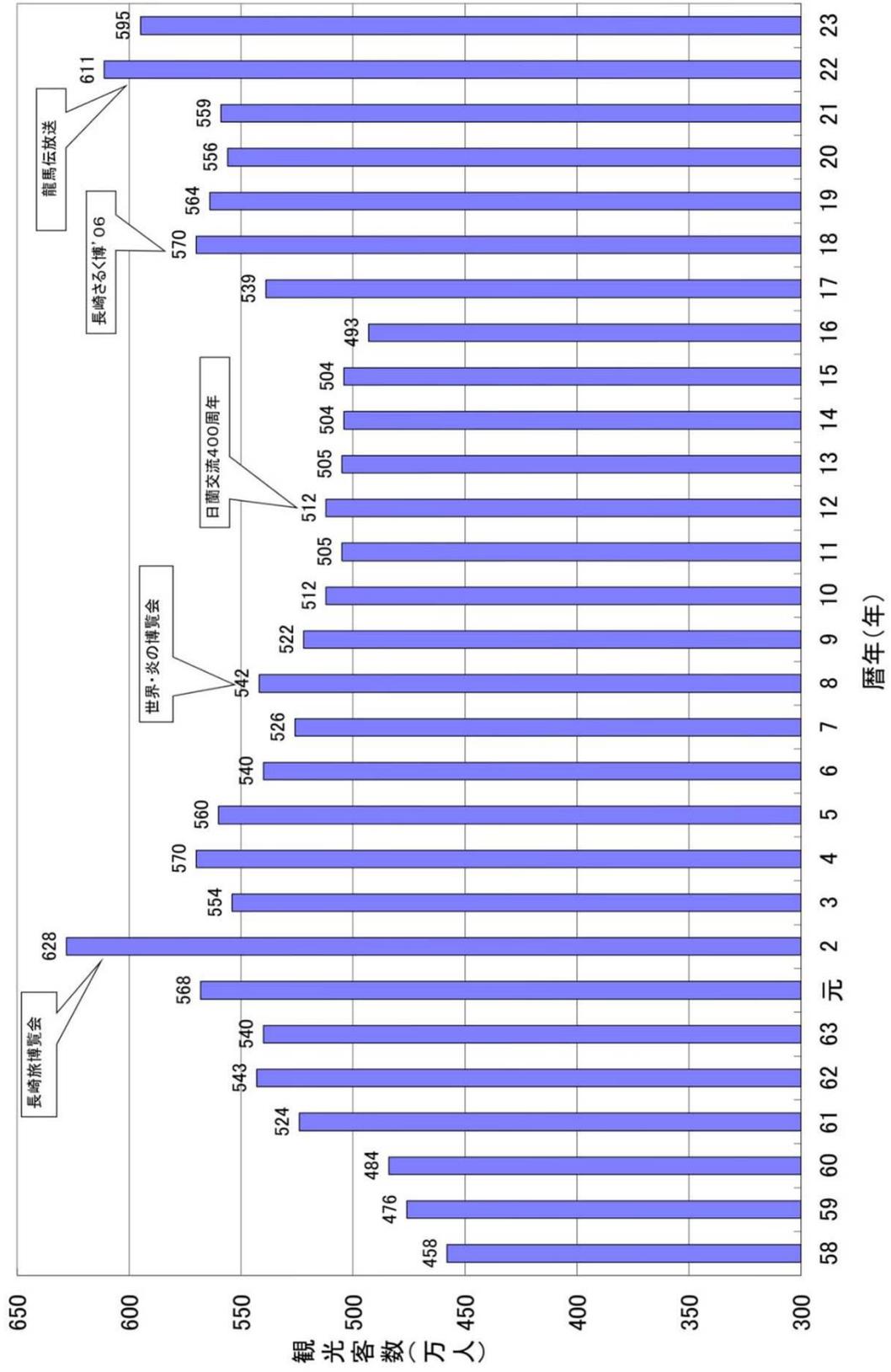
一般地区における、良好な景観の形成のための行為の制限は次に定めるとおりです。

行為の種別・事項		景観形成基準																																						
<ul style="list-style-type: none"> 建築物の新築、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更 工作物の新設、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更 	位置・高さ	<ul style="list-style-type: none"> 主要な眺望場所からの眺望を著しく阻害することのないよう配慮する。 																																						
	形態・意匠	<ul style="list-style-type: none"> 周囲の景観に調和した意匠とし、特に大型駐車場を設ける場合は、開口部をできるだけ遮へいする。 高架水槽、空調屋外機などの建築物の付帯設備、その他、歩行者の目線に近い位置に設置する設備等は、遮へいの措置あるいは、周囲の景観に調和した意匠とする。 																																						
	色彩	<ul style="list-style-type: none"> 外壁または外観の基調となる色彩は、マンセル表色系において、次のとおりとする。 	<table border="1"> <thead> <tr> <th>色相</th> <th>明度</th> <th>彩度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>R系、GY系</td> <td>4.0以上～9.0以下</td> <td>2.0以下</td> </tr> <tr> <td rowspan="4">YR系</td> <td>4.0以上～4.5未満</td> <td>4.0以下</td> </tr> <tr> <td>4.5以上～5.0未満</td> <td>5.0以下</td> </tr> <tr> <td>5.0以上～5.5未満</td> <td>6.0以下</td> </tr> <tr> <td>5.5以上～6.5以下</td> <td>4.0以下</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">Y系</td> <td>6.5超～9.0以下</td> <td>3.0以下</td> </tr> <tr> <td>4.0以上～9.0以下</td> <td>3.0以下</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">G系、BG系</td> <td rowspan="2">4.0以上～9.0以下</td> <td>1.0以下</td> </tr> <tr> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="2">P系、RP系</td> <td rowspan="2">4.0以上～9.0以下</td> <td>1.0以下</td> </tr> <tr> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="2">B系、PB系</td> <td rowspan="2">4.0以上～5.0未満</td> <td>1.0以下</td> </tr> <tr> <td>5.0以上～9.0以下</td> <td>2.0以下</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">N系</td> <td rowspan="2">4.0以上～9.0以下</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> 高架水槽、空調屋外機などの建築物の付帯設備、その他、歩行者の目線に近い位置に設置する設備等は、周囲の景観に調和した色彩とする。 	色相	明度	彩度	R系、GY系	4.0以上～9.0以下	2.0以下	YR系	4.0以上～4.5未満	4.0以下	4.5以上～5.0未満	5.0以下	5.0以上～5.5未満	6.0以下	5.5以上～6.5以下	4.0以下	Y系	6.5超～9.0以下	3.0以下	4.0以上～9.0以下	3.0以下	G系、BG系	4.0以上～9.0以下	1.0以下		P系、RP系	4.0以上～9.0以下	1.0以下		B系、PB系	4.0以上～5.0未満	1.0以下	5.0以上～9.0以下	2.0以下	N系	4.0以上～9.0以下		
色相	明度	彩度																																						
R系、GY系	4.0以上～9.0以下	2.0以下																																						
YR系	4.0以上～4.5未満	4.0以下																																						
	4.5以上～5.0未満	5.0以下																																						
	5.0以上～5.5未満	6.0以下																																						
	5.5以上～6.5以下	4.0以下																																						
Y系	6.5超～9.0以下	3.0以下																																						
	4.0以上～9.0以下	3.0以下																																						
G系、BG系	4.0以上～9.0以下	1.0以下																																						
P系、RP系	4.0以上～9.0以下	1.0以下																																						
B系、PB系	4.0以上～5.0未満	1.0以下																																						
		5.0以上～9.0以下	2.0以下																																					
N系	4.0以上～9.0以下																																							
	敷地の緑化	<ul style="list-style-type: none"> 石材、れんが等の素材の色及びアクセントカラー（外壁の各方面の見付け面積の各10%以内とする） 周辺景観への影響がないと市長が認めるもの 	<ul style="list-style-type: none"> 高架水槽、空調屋外機などの建築物の付帯設備、その他、歩行者の目線に近い位置に設置する設備等は、周囲の景観に調和した色彩とする。 <p>※ただし、次に該当するものについては、この限りではない。</p> <ul style="list-style-type: none"> 石材、れんが等の素材の色及びアクセントカラー（外壁の各方面の見付け面積の各10%以内とする） 周辺景観への影響がないと市長が認めるもの 																																					
		敷地の緑化	<ul style="list-style-type: none"> 道路に面する部分は緑化に努める。 																																					

※高さについて、数値による規制はありません。

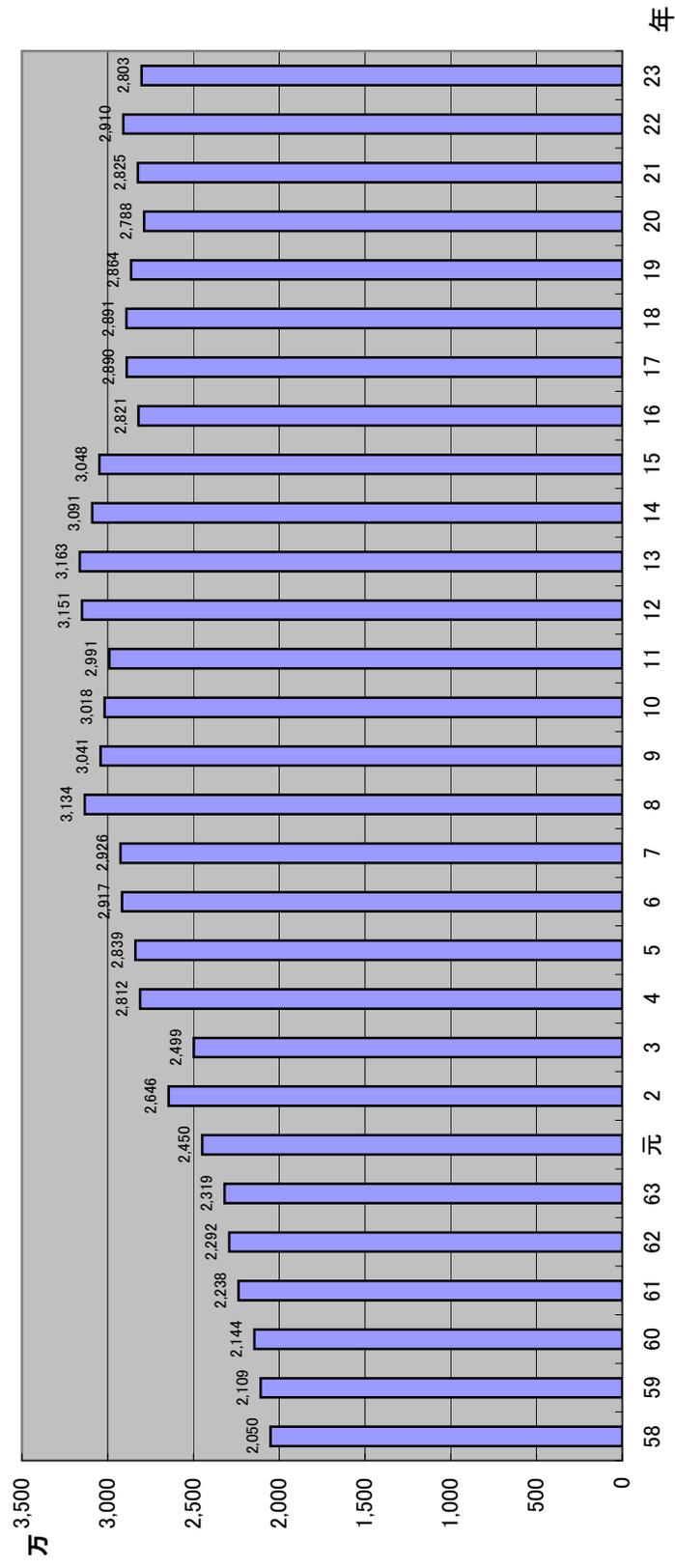
観光客数の推移について

1 長崎市観光客数の推移



2 県内観光客数の推移

県内観光客数



■用途・機能の検討の進め方

(1) メイン(主)とサブ(従)を、それぞれ5項目を基本に選択

①単独あるいは複数項目による具体的な活用策のイメージをお持ちの場合

「資料3-2 検討すべき用途・機能候補リスト」の中から、メイン(主)となる用途・機能、サブ(従)となる用途・機能について、それぞれ5項目以内で選んでいただき、「資料3-3 検討すべき用途・機能 回答票」に記入し、事務局へ提出。

※メインとサブの組合せが分かるようにメイン”A”のサブには”a”、メイン”B”のサブには”b”と関連付けて記入。

例：(A, a, a, a) + (B, b, b) + (C) = メイン3, サブ5

その際、メイン(主)とサブ(従)の組合せの考え方など、コンセプト等があれば、コンセプト欄に記入。

② ①以外の場合

「資料3-2 検討すべき用途・機能候補リスト」の中から、メイン(主)となる用途・機能、サブ(従)となる用途・機能について、それぞれ必要性の高い又は掘り下げて検討すべきと思われるものを5項目ずつで選んでいただき、「資料3-3 検討すべき用途・機能 回答票」に記入し、事務局へ提出。

※メインとサブの関連性はないので、○を記入。

例：メイン(○, ○, ○, ○, ○) + サブ(○, ○, ○, ○, ○) = メイン5, サブ5

(2) 事務局において、メイン(主)とサブ(従)ごとに集計する。

(3) 作業上の整理として、メイン(主)とサブ(従)のそれぞれ数の多いものから順に一定数(5項目程度)について類似施設の状況や課題点等を調査していく。

(4) 調査した内容などを第1回作業部会に提示し、意見をいただき、整理したものを第3回懇話会へ報告し、検討いただく。

(5) (3)と同様に次の一定数(5項目程度)について類似施設の状況や課題点等を調査する。

(6) 調査した内容などを第2回作業部会に提示し、意見をいただき、整理したものを第4回懇話会へ報告し、検討いただく。

(7) 以下同様。

※検討すべき項目が整理できたと考えられる時点で終了し、各委員から頂いたコンセプトや組合せの例等も活用しながら、その組合せの検討、用途・機能の絞込みにつなげる。

