

長崎都市計画地区計画の変更（諫早市決定）

都市計画長野地区計画を次のように変更する。

名	称	長野地区計画		
位	置	諫早市長野町		
面	積	約19.4ha		
地区計画の目標		本地区は、中心市街地から南東部へ約2kmの場所にある市街化調整区域で、本市の交通体系の骨格を成す国道57号や県道55号の沿道に位置するとともに、高規格道路「島原道路」の長野インターチェンジに隣接するなど、人々が行き交い・集う交流機能に優れた立地条件を有している。 また、都市計画マスタープランでは、本地区について自動車利用者や近隣住民の利便性向上を図る「沿道型活力創出拠点」と位置付け、大規模集客施設の適正な立地誘導を図ることとしている。 このことから、地区計画を活用した土地区画整理事業の実施により、広域的かつ中心市街地と連携した商業・交流機能の導入や地域利便施設である医療・福祉施設等の立地誘導、更には広域道路網の整備推進や既存集落の保全に配慮した土地利用を図ることで、本市都市計画の将来像である「ひとと自然がきらめく県央交流都市」を目指すものである。		
区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用に関する方針	本地区は、島原道路長野インターチェンジや国道57号、県道55号の広域交通網の立地条件を活かした商業機能と地域に必要な生活利便施設の立地を図るとともに、隣接する集落の良好な住環境を保全することを目的として、地区を3区分に分けて次のとおり方針を定める。なお、将来的に高規格道路島原道路の諫早市小野町から長野インターチェンジ間が事業化された際には、事業の推進に協力する。 - 商業地区 地域の活性化を図る新たな拠点として、複合集客施設の立地を誘導するとともに、防災拠点としての機能を併せ持つ地域環境の形成を図る。 - 業務地区 近隣住民の生活利便性の向上を図るため、医療・児童福祉・健康施設等の土地利用を誘導し、地域に密着した活力ある新たな市街地の形成を図る。 - 住宅地区 既存集落地の住環境を保全するとともに、居住空間と都市機能との調和を図りつつ、利便性の高い住宅地の形成を図る。		
	地区施設の整備方針	地区施設は、地区の特性と土地利用に関する方針を踏まえ、将来を見据えた交通計画に即した沿道型活力創出拠点の形成を目指す良好な市街地形成を図るため、土地区画整理事業計画に基づき、道路、公園及び調節池を適切に配置し、その機能の維持保全に努める。		
	建築物等の整備方針	地区計画の目標及び土地利用に関する方針に基づき、地区の区分に応じて、建築物等の制限を以下に定める。なお、建築基準法第68条の2に基づく条例を制定し規制を行うことで、沿道型活力創出拠点の形成を目指すものとする。 - 建築物等の用途の制限 - 建築物の容積率の最高限度 - 建築物の建蔽率の最高限度 - 建築物の敷地面積の最低限度 - 壁面の位置の制限 - 建築物等の高さの最高限度 - 建築物等の形態又は意匠の制限 - 垣又は柵の構造の制限		
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	道路	幅員 19.5m 延長 約 120m 幅員 15.6m 延長 約 60m 幅員 12.5m 延長 約 160m 幅員 9.75m 延長 約 740m 幅員 9.5m 延長 約 330m 幅員 7.5m 延長 約 90m 幅員 6.0m 延長 約 60m	
		公園	1号公園 面積 約0.44ha 2号公園 面積 約0.13ha	
		調節池	1号調節池 面積 約0.3ha 2号調節池 面積 約0.1ha	

【新】

地区整備計画

建築物等に関する事項	地区の分	地区の 地名	商業地区	業務地区A	業務地区B (工業地域)	住宅地区
		地区の 地面積	約7.9ha	約7.9ha	約0.3ha	約3.3ha
	建築物等の用途の制限		次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 ただし、市長が公益上やむを得ないと認めたものはこの限りではない。 1. 住宅 2. 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるものうち建築基準法施行令第130条の3に定めるもの 3. 共同住宅、寄宿舎又は下宿 4. ホテル、旅館 5. カラオケボックス等 6. マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券販売所、場外車券売場等 7. 劇場、演劇場、観覧場、ナイトクラブ等 8. キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場等 9. 神社、寺院、教会等 10. 自動車教習所 11. 畜舎 12. 工場 13. 危険物の貯蔵又は処理に関する施設	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 ただし、市長が公益上やむを得ないと認めたものはこの限りではない。 1. 店舗等の床面積が3,000㎡を超えるもの 2. 事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの 3. ホテル、旅館で床面積が3,000㎡を超えるもの 4. ボーリング場、スケート場、ゴルフ練習場、バッティング練習所等で3,000㎡を超えるもの 5. カラオケボックス等 6. マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券販売所、場外車券売場等 7. 劇場、映画館、演劇場、観覧場、ナイトクラブ等 8. キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場等 9. 神社、寺院、教会等 10. 自動車教習所 11. 倉庫業倉庫 12. 畜舎 13. 工場(自動車修理工場を除く) 14. 危険物の貯蔵又は処理に関する施設	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 ただし、市長が公益上やむを得ないと認めたものはこの限りではない。 1. カラオケボックス等 2. マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券販売所、場外車券売場等 3. 神社、寺院、教会等 4. 自動車教習所 5. 畜舎	次の各号に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。 ただし、市長が公益上やむを得ないと認めたものはこの限りではない。 1. 住宅 2. 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるものうち建築基準法施行令第130条の3に定めるもの 3. 共同住宅、寄宿舎又は下宿 4. 老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの 5. 診療所 6. 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令第130条の4に定めるもの 7. 前各号の建築物に付属するもの(建築基準法施行令第130条の5に定めるものを除く。)
	建築物の容積率の最高限度	200%	200%	200%	80%	
	建築物の建蔽率の最高限度	80%	60%	60%	50% ただし、街区の角にある敷地又はこれに準ずる敷地は60%とする。	
	建築物の敷地面積の最低限度	500㎡ ただし、市長が、公益上必要な建築物としてやむを得ないと認めたものについては、この限りでない。	500㎡ ただし、市長が、公益上必要な建築物としてやむを得ないと認めたものについては、この限りでない。	—	180㎡ ただし、市長が、公益上必要な建築物としてやむを得ないと認めたものについては、この限りでない。	

【新】

地区整備計画	建築物等に関する事項	壁面の位置制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱等の面から道路境界及び敷地境界までの後退距離は、3.0m以上とする。	建築物の外壁又はこれに代わる柱等の面から道路境界及び敷地境界までの後退距離は、3.0m以上とする。 ただし、床面積が50㎡以下の独立した自動車庫で平屋建てのもの、又は次の各号のいずれかに該当する建築物については、この限りではない。 1. 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3メートル以下であるもの 2. 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3メートル以下で、かつ、床面積の合計が5平方メートル以内であるもの	建築物の外壁又はこれに代わる柱等の面から道路境界及び敷地境界までの後退距離は、3.0m以上とする。 ただし、床面積が50㎡以下の独立した自動車庫で平屋建てのもの、又は次の各号のいずれかに該当する建築物については、この限りではない。 1. 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3メートル以下であるもの 2. 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3メートル以下で、かつ、床面積の合計が5平方メートル以内であるもの	建築物の外壁又はこれに代わる柱等の面から道路境界及び敷地境界までの後退距離は、1.0m以上とする。 ただし、床面積が50㎡以下の独立した自動車庫で平屋建てのもの、又は次の各号のいずれかに該当する建築物については、この限りではない。 1. 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3メートル以下であるもの 2. 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3メートル以下で、かつ、床面積の合計が5平方メートル以内であるもの
		建築物の高さの最高限度	30m	20m	—	10m
		建築物等の形態又は意匠の制限	1. 建築物の色は、刺激的な色を避け、周辺環境と調和のとれた落ち着いた色調とする。 2. 広告物・看板類は、刺激的な色彩又は装飾を使用せず、周囲の美観に配慮したものとする。ただし、公共上必要なものについてはこの限りではない。	1. 建築物の色は、刺激的な色を避け、周辺環境と調和のとれた落ち着いた色調とする。 2. 広告物・看板類は、刺激的な色彩又は装飾を使用せず、周囲の美観に配慮したものとする。ただし、公共上必要なものについてはこの限りではない。	1. 建築物の色は、刺激的な色を避け、周辺環境と調和のとれた落ち着いた色調とする。 2. 広告物・看板類は、刺激的な色彩又は装飾を使用せず、周囲の美観に配慮したものとする。ただし、公共上必要なものについてはこの限りではない。	1. 建築物の色は、刺激的な色を避け、周辺環境と調和のとれた落ち着いた色調とする。 2. 広告物・看板類は、自己の用に供するもので、刺激的な色彩又は装飾を使用せず、周囲の美観に配慮したものとする。ただし、公共上必要なものについてはこの限りではない。
		かき又はさくの構造の制限	—	—	—	敷地境界線に面するかき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。 1. 生け垣 2. 敷地地盤面からの高さが2m以下のフェンス等で、高さ0.7m以上の部分は透視可能な構造のもの

「区域は計画図表示のとおり」

長崎都市計画地区計画の決定（諫早市決定）

都市計画長野地区計画を次のように決定する。

名	称	長野地区計画	
位	置	諫早市長野町	
面	積	約19.4ha	
地区計画の目標		本地区は、中心市街地から南東部へ約2kmの場所にある市街化調整区域で、本市の交通体系の骨格を成す国道57号や県道55号の沿道に位置するとともに、高規格道路「島原道路」の長野インターチェンジに隣接するなど、人々が行き交い・集う交流機能に優れた立地条件を有している。 また、都市計画マスタープランでは、本地区について自動車利用者や近隣住民の利便性向上を図る「沿道型活力創出拠点」と位置付け、大規模集客施設の適正な立地誘導を図ることとしている。 このことから、地区計画を活用した土地区画整理事業の実施により、広域的かつ中心市街地と連携した商業・交流機能の導入や地域利便施設である医療・福祉施設等の立地誘導、更には広域道路網の整備推進や既存集落の保全に配慮した土地利用を図ることで、本市都市計画の将来像である「ひとと自然がきらめく県央交流都市」を目指すものである。	
区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用に関する方針	本地区は、島原道路長野インターチェンジや国道57号、県道55号の広域交通網の立地条件を活かした商業機能と地域に必要な生活利便施設の立地を図るとともに、隣接する集落の良好な住環境を保全することを目的として、地区を3区分に分けて次のとおり方針を定める。なお、将来的に高規格道路島原道路の諫早市小野町から長野インターチェンジ間が事業化された際には、事業の推進に協力する。 - 商業地区 地域の活性化を図る新たな拠点として、複合集客施設の立地を誘導するとともに、防災拠点としての機能を併せ持つ地域環境の形成を図る。 - 業務地区 近隣住民の生活利便性の向上を図るため、医療・児童福祉・健康施設等の土地利用を誘導し、地域に密着した活力ある新たな市街地の形成を図る。 - 住宅地区 既存集落地の住環境を保全するとともに、居住空間と都市機能との調和を図りつつ、利便性の高い住宅地の形成を図る。	
	地区施設の整備方針	地区施設は、地区の特性と土地利用に関する方針を踏まえ、将来を見据えた交通計画に即した沿道型活力創出拠点の形成を目指す良好な市街地形成を図るため、土地区画整理事業計画に基づき、道路、公園及び調節池を適切に配置し、その機能の維持保全に努める。	
	建築物等の整備方針	地区計画の目標及び土地利用に関する方針に基づき、地区の区分に応じて、建築物等の制限を以下に定める。なお、建築基準法第68条の2に基づく条例を制定し規制を行うことで、沿道型活力創出拠点の形成を目指すものとする。 - 建築物等の用途の制限 - 建築物の容積率の最高限度 - 建築物の建蔽率の最高限度 - 建築物の敷地面積の最低限度 - 壁面の位置の制限 - 建築物等の高さの最高限度 - 建築物等の形態又は意匠の制限 - 垣又は柵の構造の制限	
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	道路	幅員 18.5m 延長 約 100m 幅員 12.5m 延長 約 240m 幅員 9.75m 延長 約 740m 幅員 9.5m 延長 約 330m 幅員 6.5m 延長 約 50m 幅員 6.0m 延長 約 190m
		公園	1号公園 面積 約0.44ha 2号公園 面積 約0.13ha
		調節池	1号調節池 面積 約0.3ha 2号調節池 面積 約0.1ha

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の分	地区の名称	商業地区	業務地区A	業務地区B (工業地域)	住宅地区
			地区の面積	約7.9ha	約8.5ha	約0.3ha	約2.7ha
		建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 ただし、市長が公益上やむを得ないと認めたものはこの限りではない。 1. 住宅 2. 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるものうち建築基準法施行令第130条の3に定めるもの 3. 共同住宅、寄宿舎又は下宿 4. ホテル、旅館 5. カラオケボックス等 6. マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券販売所、場外車券売場等 7. 劇場、演劇場、観覧場、ナイトクラブ等 8. キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場等 9. 神社、寺院、教会等 10. 自動車教習所 11. 畜舎 12. 工場 13. 危険物の貯蔵又は処理に関する施設	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 ただし、市長が公益上やむを得ないと認めたものはこの限りではない。 1. 店舗等の床面積が3,000㎡を超えるもの 2. 事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの 3. ホテル、旅館で床面積が3,000㎡を超えるもの 4. ボーリング場、スケート場、ゴルフ練習場、バッティング練習所等で3,000㎡を超えるもの 5. カラオケボックス等 6. マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券販売所、場外車券売場等 7. 劇場、映画館、演劇場、観覧場、ナイトクラブ等 8. キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場等 9. 神社、寺院、教会等 10. 自動車教習所 11. 倉庫業倉庫 12. 畜舎 13. 工場(作業場の床面積が50㎡以下の自動車修理工場を除く) 14. 危険物の貯蔵又は処理に関する施設	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 ただし、市長が公益上やむを得ないと認めたものはこの限りではない。 1. カラオケボックス等 2. マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券販売所、場外車券売場等 3. 神社、寺院、教会等 4. 自動車教習所 5. 畜舎	次の各号に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。 ただし、市長が公益上やむを得ないと認めたものはこの限りではない。 1. 住宅 2. 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち建築基準法施行令第130条の3に定めるもの 3. 共同住宅、寄宿舎又は下宿 4. 老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの 5. 診療所 6. 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令第130条の4に定めるもの 7. 前各号の建築物に付属するもの(建築基準法施行令第130条の5に定めるものを除く。)	
			建築物の容積率の最高限度	200%	200%	200%	80%
			建築物の建蔽率の最高限度	80%	60%	60%	50% ただし、街区の角にある敷地又はこれに準ずる敷地は60%とする。
			建築物の敷地面積の最低限度	500㎡ ただし、市長が、公益上必要な建築物としてやむを得ないと認めたものについては、この限りでない。	500㎡ ただし、市長が、公益上必要な建築物としてやむを得ないと認めたものについては、この限りでない。	—	180㎡ ただし、市長が、公益上必要な建築物としてやむを得ないと認めたものについては、この限りでない。

地区整備計画	建築物等に関する事項	壁面の位置制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱等の面から道路境界及び敷地境界までの後退距離は、3.0m以上とする。	建築物の外壁又はこれに代わる柱等の面から道路境界及び敷地境界までの後退距離は、3.0m以上とする。 ただし、床面積が50㎡以下の独立した自動車庫で平屋建てのもの、又は次の各号のいずれかに該当する建築物については、この限りではない。 1. 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3メートル以下であるもの 2. 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3メートル以下で、かつ、床面積の合計が5平方メートル以内であるもの	建築物の外壁又はこれに代わる柱等の面から道路境界及び敷地境界までの後退距離は、3.0m以上とする。 ただし、床面積が50㎡以下の独立した自動車庫で平屋建てのもの、又は次の各号のいずれかに該当する建築物については、この限りではない。 1. 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3メートル以下であるもの 2. 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3メートル以下で、かつ、床面積の合計が5平方メートル以内であるもの	建築物の外壁又はこれに代わる柱等の面から道路境界及び敷地境界までの後退距離は、1.0m以上とする。 ただし、床面積が50㎡以下の独立した自動車庫で平屋建てのもの、又は次の各号のいずれかに該当する建築物については、この限りではない。 1. 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3メートル以下であるもの 2. 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3メートル以下で、かつ、床面積の合計が5平方メートル以内であるもの
		建築物の高さの最高限度	30m	20m	—	10m
		建築物等の形態又は意匠の制限	1. 建築物の色は、刺激的な色を避け、周辺環境と調和のとれた落ち着いた色調とする。 2. 広告物・看板類は、刺激的な色彩又は装飾を使用せず、周囲の美観に配慮したものとする。ただし、公共上必要なものについてはこの限りではない。	1. 建築物の色は、刺激的な色を避け、周辺環境と調和のとれた落ち着いた色調とする。 2. 広告物・看板類は、刺激的な色彩又は装飾を使用せず、周囲の美観に配慮したものとする。ただし、公共上必要なものについてはこの限りではない。	1. 建築物の色は、刺激的な色を避け、周辺環境と調和のとれた落ち着いた色調とする。 2. 広告物・看板類は、刺激的な色彩又は装飾を使用せず、周囲の美観に配慮したものとする。ただし、公共上必要なものについてはこの限りではない。	1. 建築物の色は、刺激的な色を避け、周辺環境と調和のとれた落ち着いた色調とする。 2. 広告物・看板類は、自己の用に供するもので、刺激的な色彩又は装飾を使用せず、周囲の美観に配慮したものとする。ただし、公共上必要なものについてはこの限りではない。
地区整備計画	建築物等に関する事項	かき又はさくの構造の制限	—	—	—	敷地境界線に面するかき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。 1. 生け垣 2. 敷地地盤面からの高さが2m以下のフェンス等で、高さ0.7m以上の部分は透視可能な構造のもの

「区域は計画図表示のとおり」

理 由 書

1. 件名

長崎都市計画地区計画長野地区計画の変更

2. 当該都市計画の概要(都市の将来像における位置付け、経緯等)

本地区は、中心市街地の南東部へ約2kmの場所にある市街化調整区域で、本市の都市交通の骨格を成す国道57号や県道55号が交わる広域交通網の沿道に位置するとともに、高規格道路「島原道路」のインターチェンジ及びアクセス道路となる都市計画道路川床長野線に隣接し、人々が行き交い・集う交流機能と都市活動を支援する拠点機能を併せ持つ優れた立地条件を有している。これらのことから都市計画マスタープランにおいて、長野インターチェンジ周辺を自動車利用者や近隣住民の利便性向上を図る「沿道型活力創出拠点」の形成を目指し、大規模集客施設の適正な立地誘導を図ると位置付けている。

3. 決定及び変更理由(必要性、妥当性等)

本地区は、幹線道路の沿道に位置し、交通の要衝としての利便性を活かし、地区計画を活用した土地区画整理事業の実施による沿道型活力創出拠点の形成を目指して令和5年5月に長野地区計画を都市計画決定したものである。

今回、高規格道路「島原道路」の長野インターチェンジの交差点を三叉路から四叉路に変更することで交通の円滑化を図ることに加え、土地利用の促進を図るため土地利用規制の変更を行うものである。

また、既存集落の維持を図るため、隣接する業務地区の一部を住宅地区に変更するものである。

都市計画の策定の経緯の概要

長崎都市計画地区計画(長野地区計画)の変更

事 項	時 期	備 考
市 条 例 に 基 づ く 計 画 原 案 の 縦 覧	令和8年 4月11日 から 令和8年 4月24日 まで	縦覧者：4名
市条例に基づく意見書受 付 期 限	令和8年 5月 1日 まで	意見書の提出：なし
説 明 会	令和8年 5月26日	場所：諫早市小野ふれあい会館 出席者：25名
事 前 協 議	令和8年 6月 9日	
計 画 案 の 縦 覧	令和8年 6月12日 から 令和8年 6月26日 まで	縦覧者：なし 意見書の提出：なし
市 都 市 計 画 審 議 会	令和8年 7月14日	原案どおり承認
知 事 協 議	令和8年 8月 3日	
決 定 告 示	令和8年 8月10日	諫早市告示第133号