

みんなでまちを支える
しくみづくり

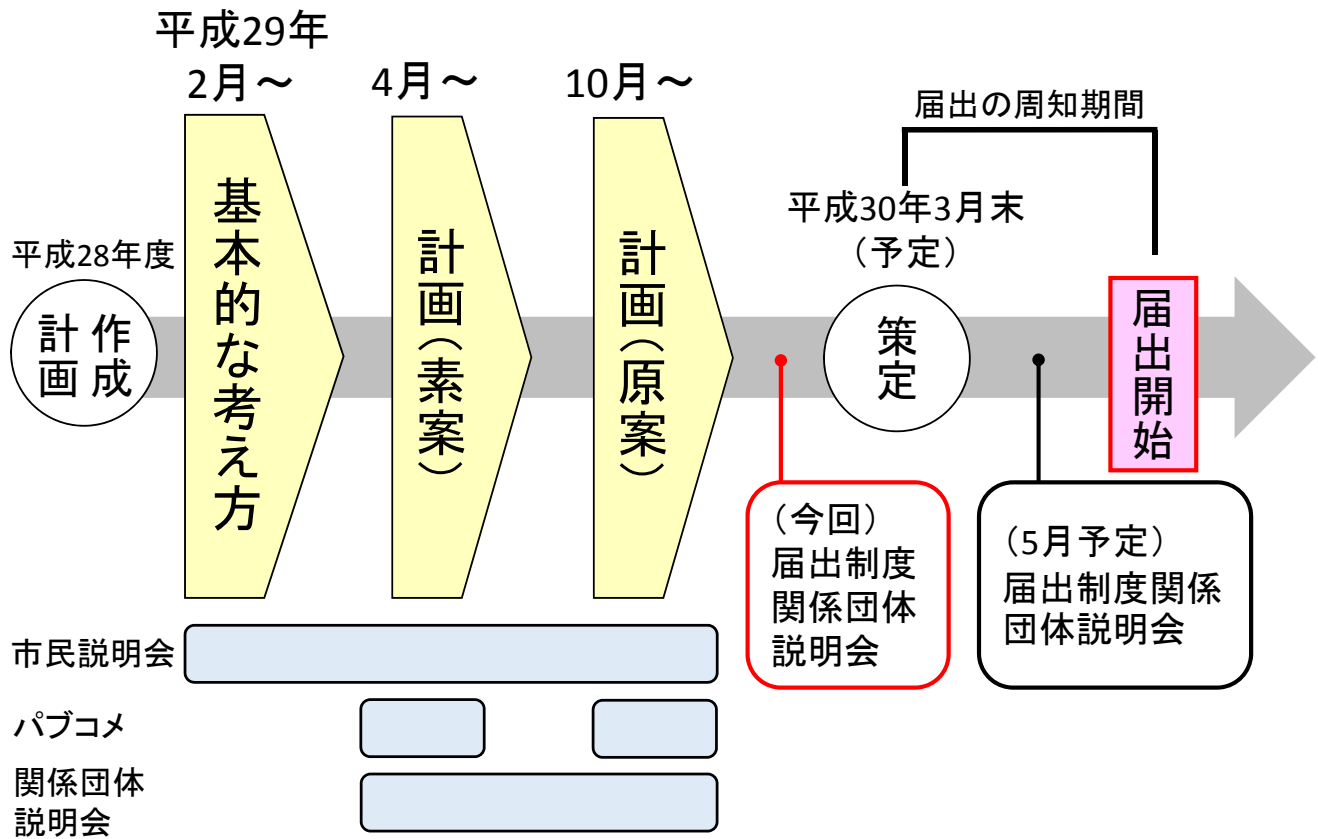
立地適正化計画に係る届出制度について



平成30年1月
長崎市都市計画課

はじめに

計画策定の流れ



本日の説明

- ①立地適正化計画とは
- ②届出制度について
- ③質疑応答

①立地適正化計画とは

長崎市の現状

これまでは

人口増加

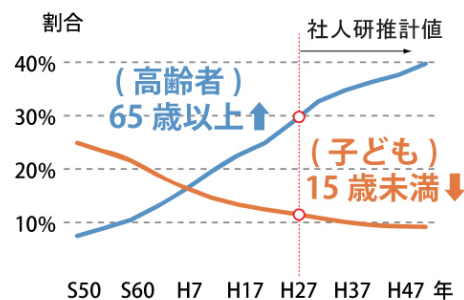
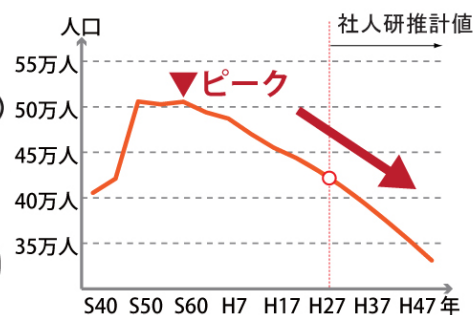


市街地の
成長・拡大

	面積	人口
長崎市	約406km ²	約43万人
熊本市	約390km ²	約74万人
福岡市	約343km ²	約154万人

※H27国勢調査

長崎市です！



長崎市の現状

このままでは

人口減少・
少子化・高齢化



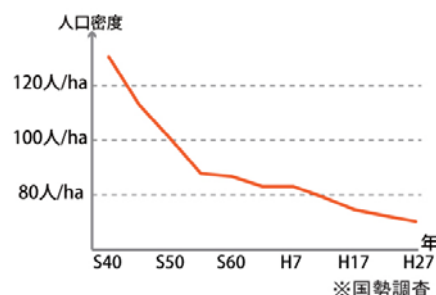
だんだん
人がまばらに
暮らすまちへ...

バスや路面電車に乗ってる
人が減ったなあ



人口密度(人口集中地区内)

昭和 40 年 130 人/ha → 平成 27 年 70 人/ha



このままでは、予想される生活への影響

人通りが減り、
病院やお店
が減る

生活に必要な
サービスが受
けにくくなる



中心部の
●店舗数 約400店減
(H16:2千2百⇒H26:1千8百)
●1日の人通り 約4万5千人減
(H16:17万3千⇒H26:12万8千)

公共交通の
利用者が減り
減便のおそれ

公共交通
サービスの
維持が困難



●公共交通(バス)の
利用者1日当たり
約6,000人減
(H16:15万1千⇒H26:14万5千)

異常気象や宅地
の老朽化で斜面
地の災害が多発

安全な場所へ
の住み替えが
求められる

- 土砂災害警戒区域3割
(市街化区域内)
(H27年度末時点)
- 宅地崩壊 10件/年
(15度以上の斜面地)
(H25~H27の平均)



高齢化や公共
施設の老朽化
で支出が増え
る

今の市街地の
広がりのまま
では行政サー
ビスの維持が
困難

- 社会福祉費 約250億円増
(H16:530億円⇒
H26:780億円)
- 公共施設の維持更新費
879億円不足(H27~H57)



20年後に目指すまちの姿

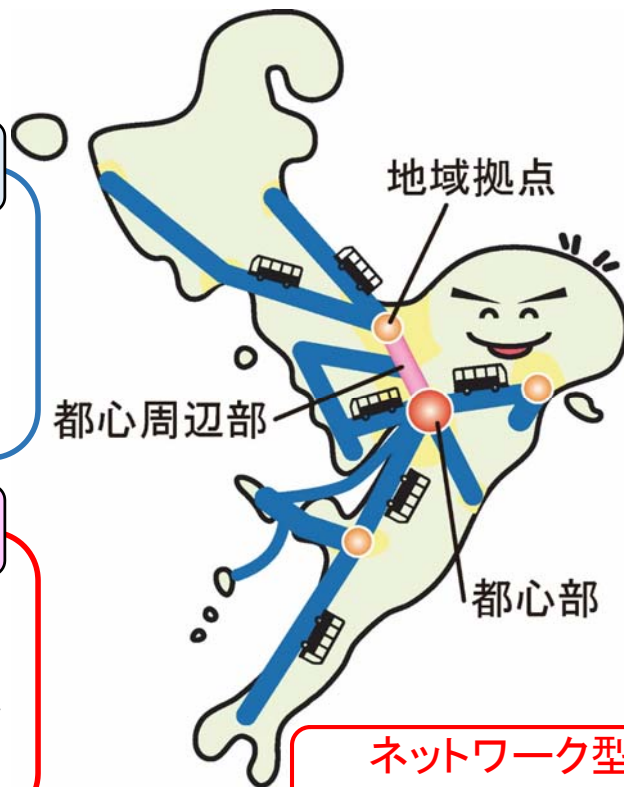
そうならないために

つながり(ネットワーク型)

みんなが暮らしに必要な機能を利用できるように**つながり**をつくる

まとまり(コンパクトシティ)

人が集まりやすいところに暮らしに必要な機能を**まとめる**



ネットワーク型
コンパクトシティ長崎

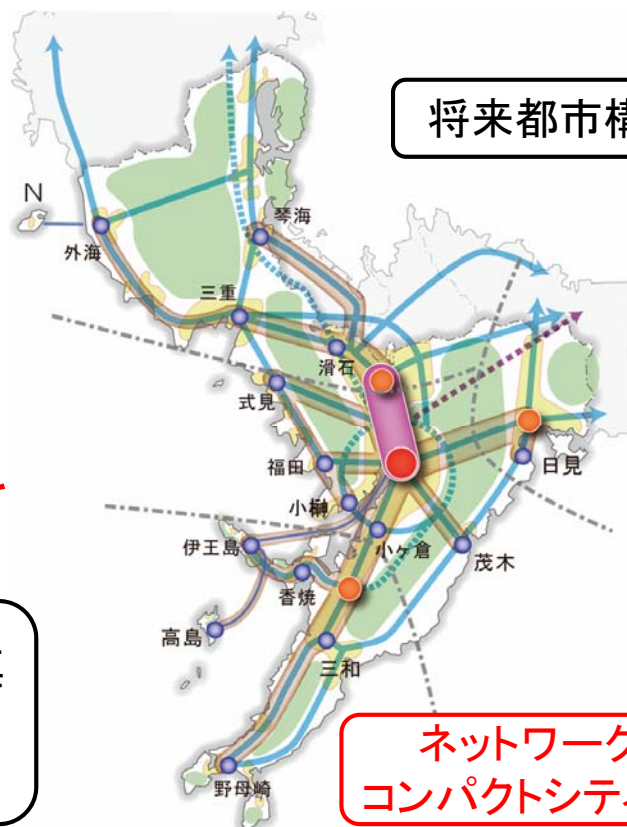
20年後に目指すまちの姿

将来都市構造の実現に向けた取り組み



「**立地適正化計画**」を
策定

時間をかけて、徐々に居住機能や暮らしに必要なお店や病院などの都市機能の誘導を図っていく計画



ネットワーク型
コンパクトシティ長崎

計画概要

○計画期間

平成30年(2018年)～
平成47年(2035年)

○計画区域

長崎都市計画区域
(旧長崎市、旧香焼町)

○基本方針

市民にとって**安全・安心**
で**快適な暮らし**が続けら
れる都市づくり



立地適正化計画 で定める区域

都市機能誘導区域

- 公共交通を利用して集まりやすい場所
- 市全体や地域全体が利用圏となる暮らしに必要な施設(救急医療病院、デパートなど)を維持、誘導する場所

居住誘導区域(都市機能誘導区域を含む)

- 安全・安心で暮しやすい場所
- 居住を徐々に誘導し、人口密度を維持する場所

自然共生区域

- 現在の住まい方を受け入れる区域

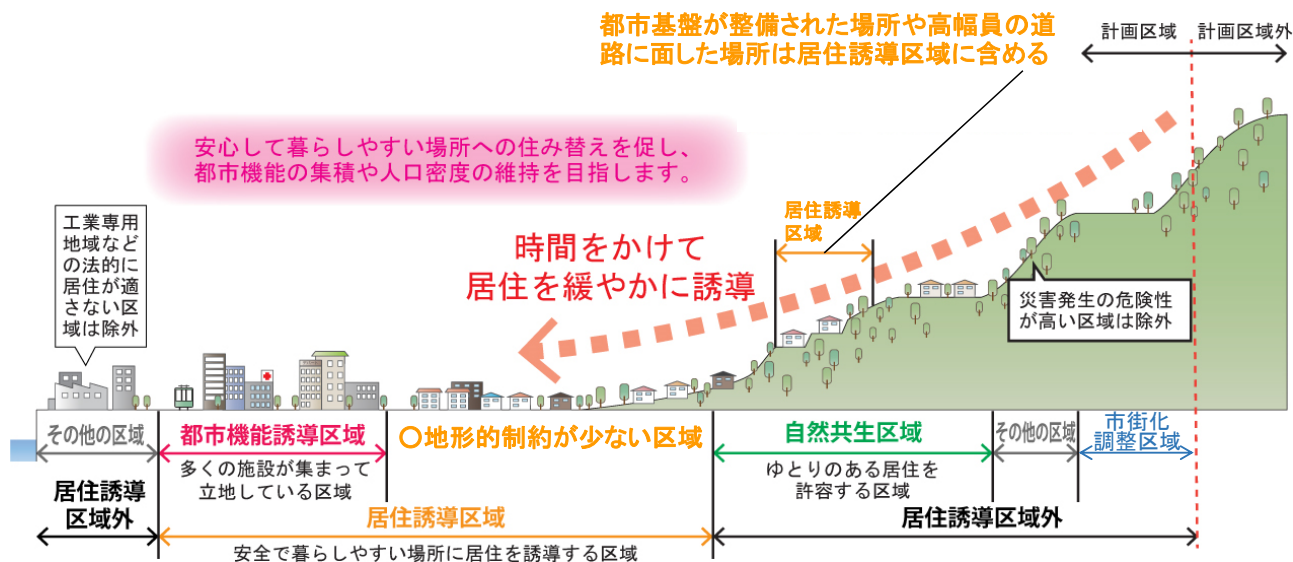
その他の区域

- 居住に適さない区域

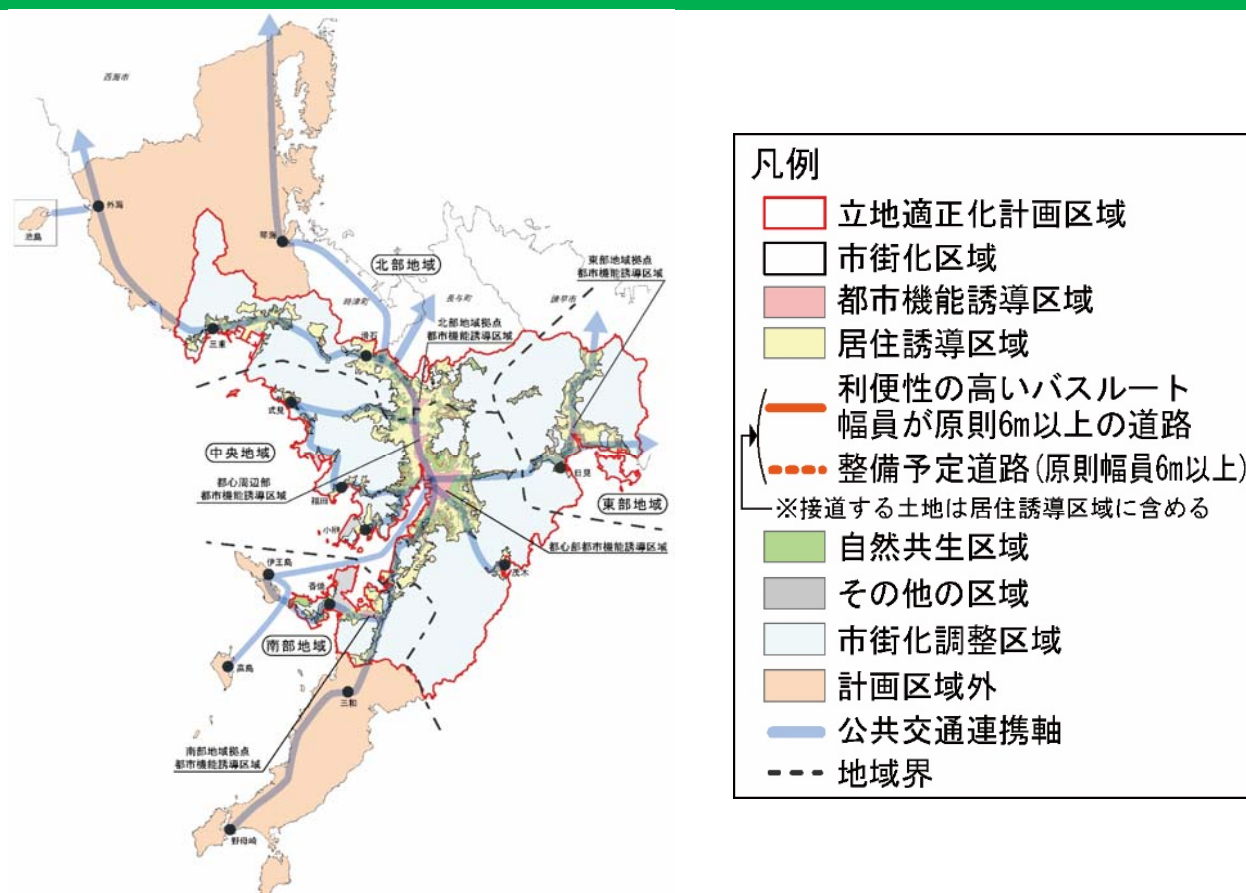
市街化区域



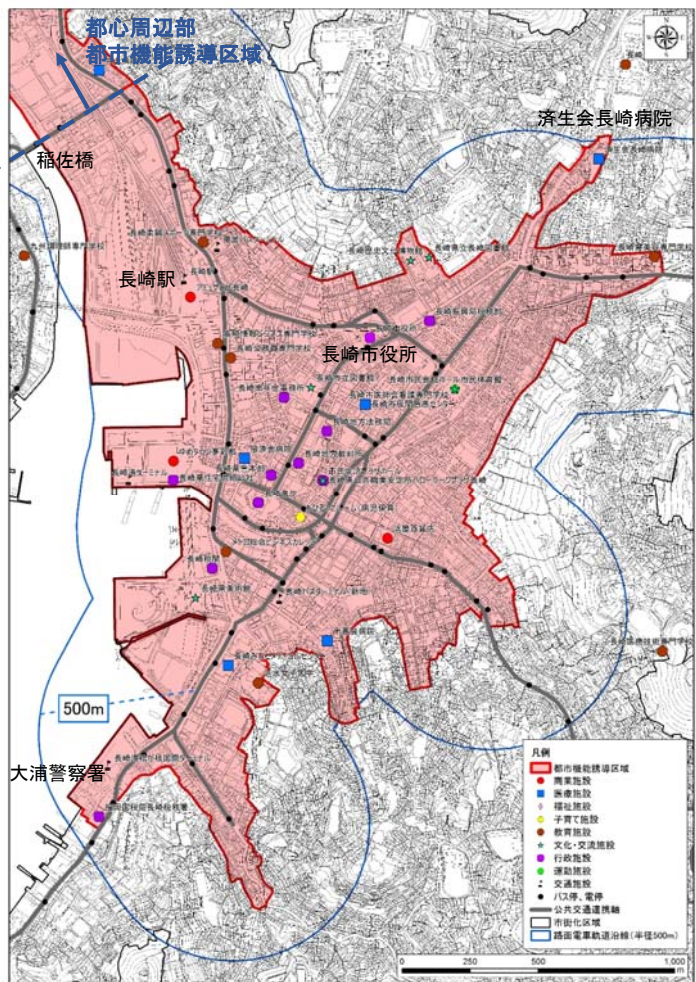
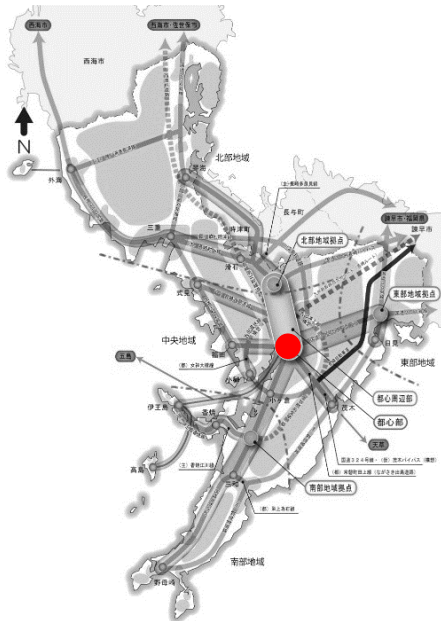
立地適正化計画で定める区域



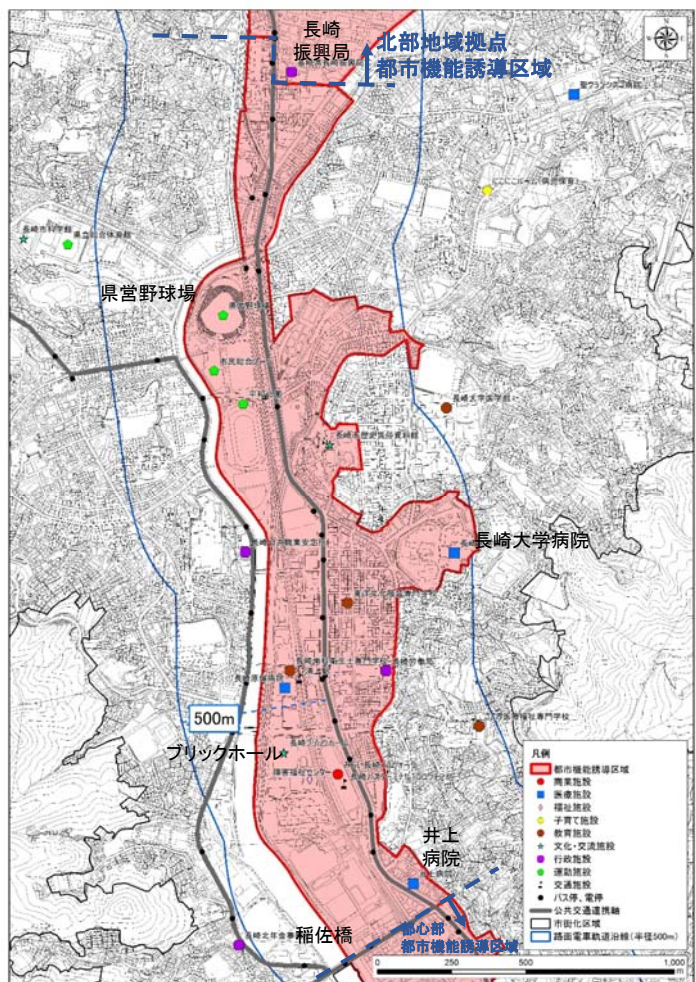
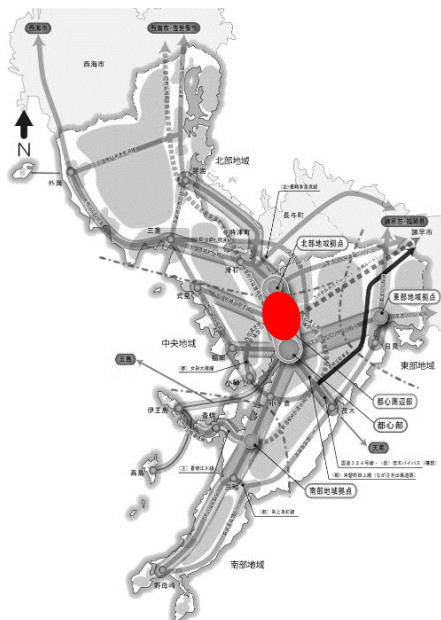
立地適正化計画で定める区域



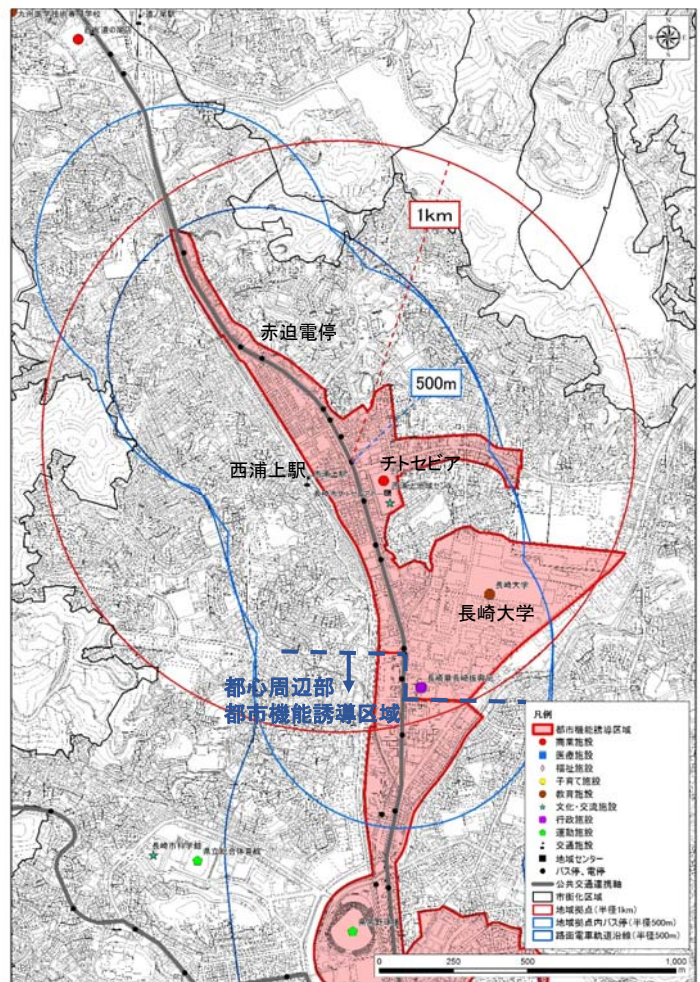
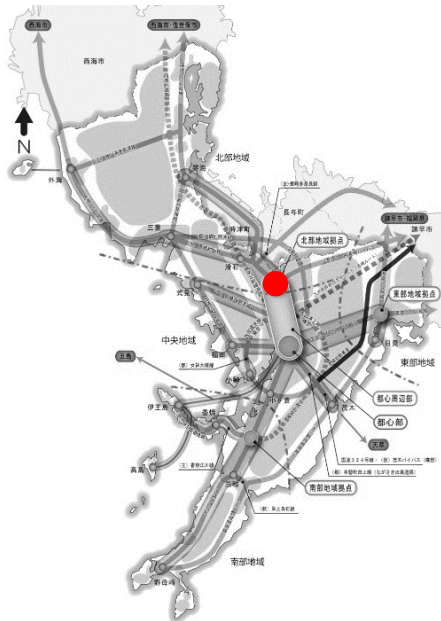
都市機能誘導区域 (都心部)



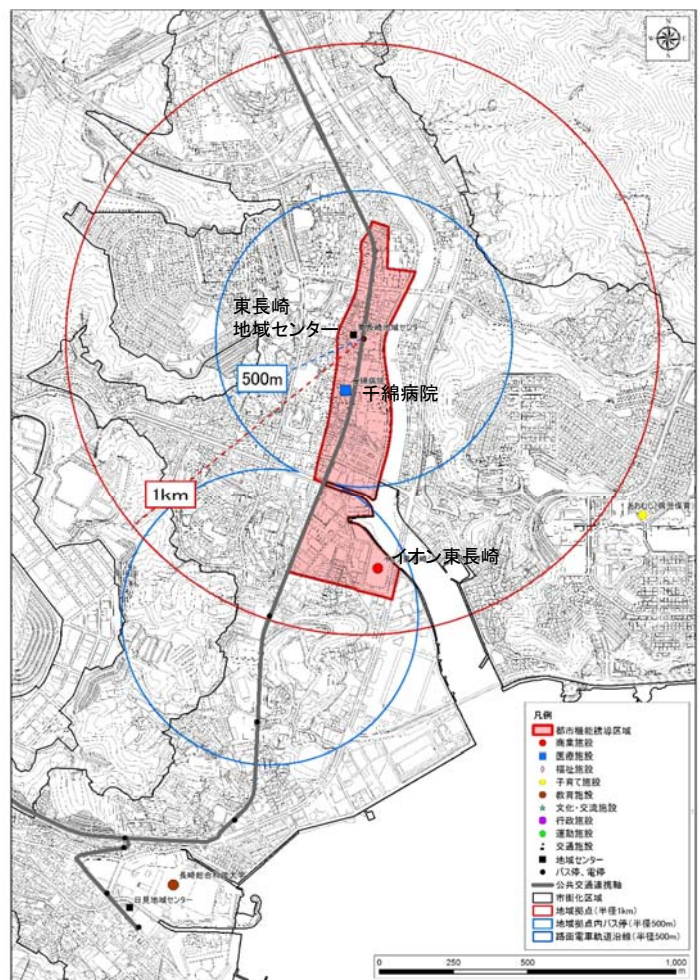
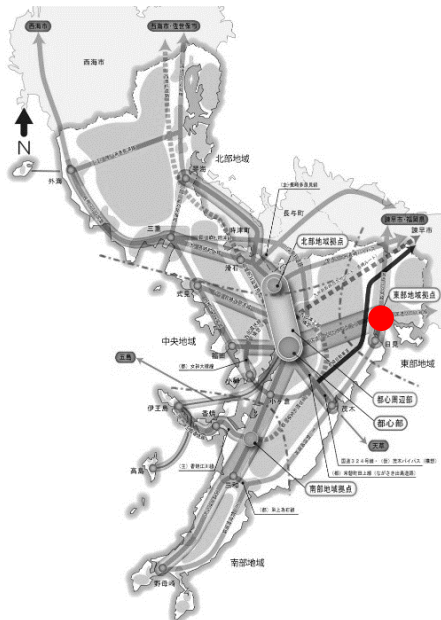
都市機能誘導区域 (都心周辺部)



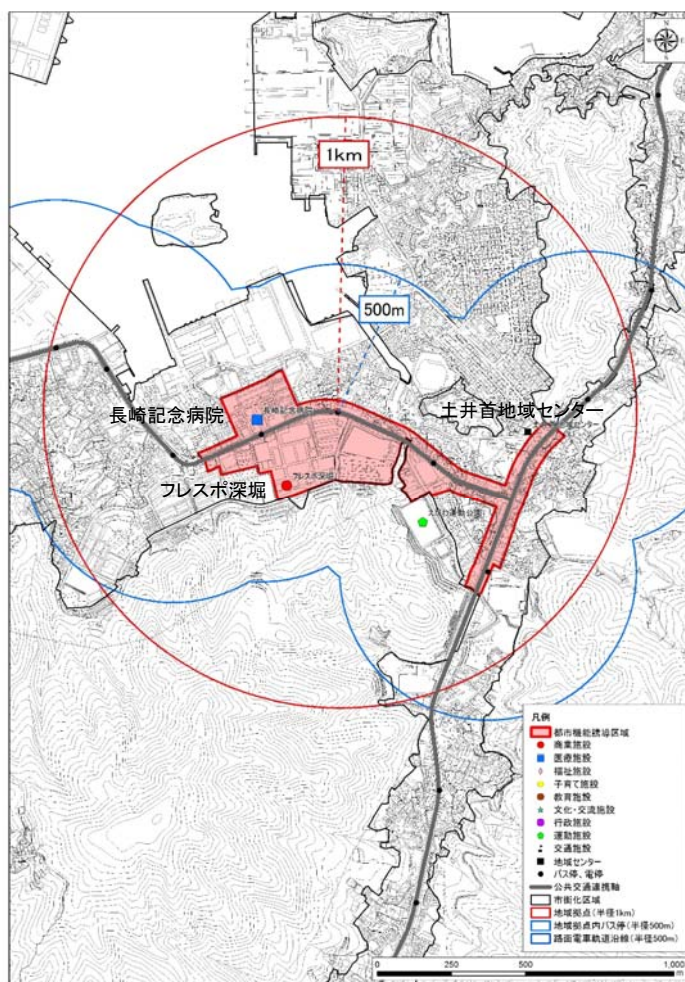
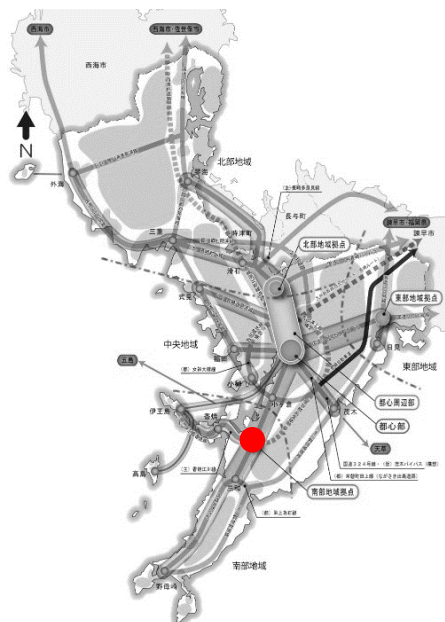
都市機能誘導区域 (北部地域拠点)



都市機能誘導区域 (東部地域拠点)



都市機能誘導区域 (南部地域拠点)



誘導施設

- 市全体や地域全体を利用圏とし多くの市民が利用する施設
- 都市機能誘導区域ごとに設定
- 各施設(機能)が充足していれば「維持」、不足していれば「誘導」

分野	施設
商業	大規模店舗 (店舗等の床面積10,000㎡超) 中心商店街等の商業集積
医療	救急医療施設
福祉	障害者福祉施設
子育て	子育て支援施設 病児・病後児保育施設
教育	大学 専修学校
文化・交流	文化ホール 図書館

分野	施設
文化・交流	美術館
	博物館等
	科学館
	交流拠点施設
行政	行政サービス窓口
運動	スポーツ施設
交通	鉄道(駅)
	高速バスターミナル
	ターミナル(フェリー、旅客船等)

居住誘導区域に含む区域

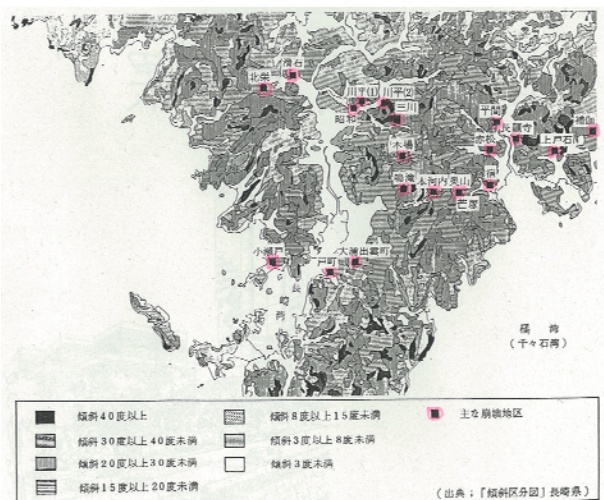
市街化区域のうち

- ①都市機能誘導区域
- ②地形的制約が少ない区域
(勾配が15度を超える傾斜地が過半に満たない区域)
- ③都市基盤が整備された区域
(土地区画整理事業区域、一定規模(5ha)以上の住宅団地)
- ④都心部の魅力を生み出す居留地暮らしを推進する区域(伝統的建造物群保存地区)
- ⑤利便性の高いバスルート(便数が平日30本/日以上)の道路に接道する土地
- ⑥消防活動、救急活動が可能な幅員が原則6m以上の道路に接道する土地(整備中の道路も含む)

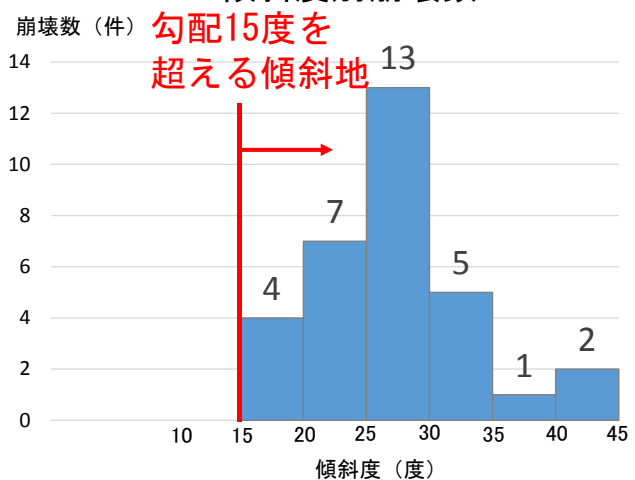
勾配が15度を超える傾斜地とは

○長崎大水害による被災履歴

傾斜分布図



傾斜度別崩壊数

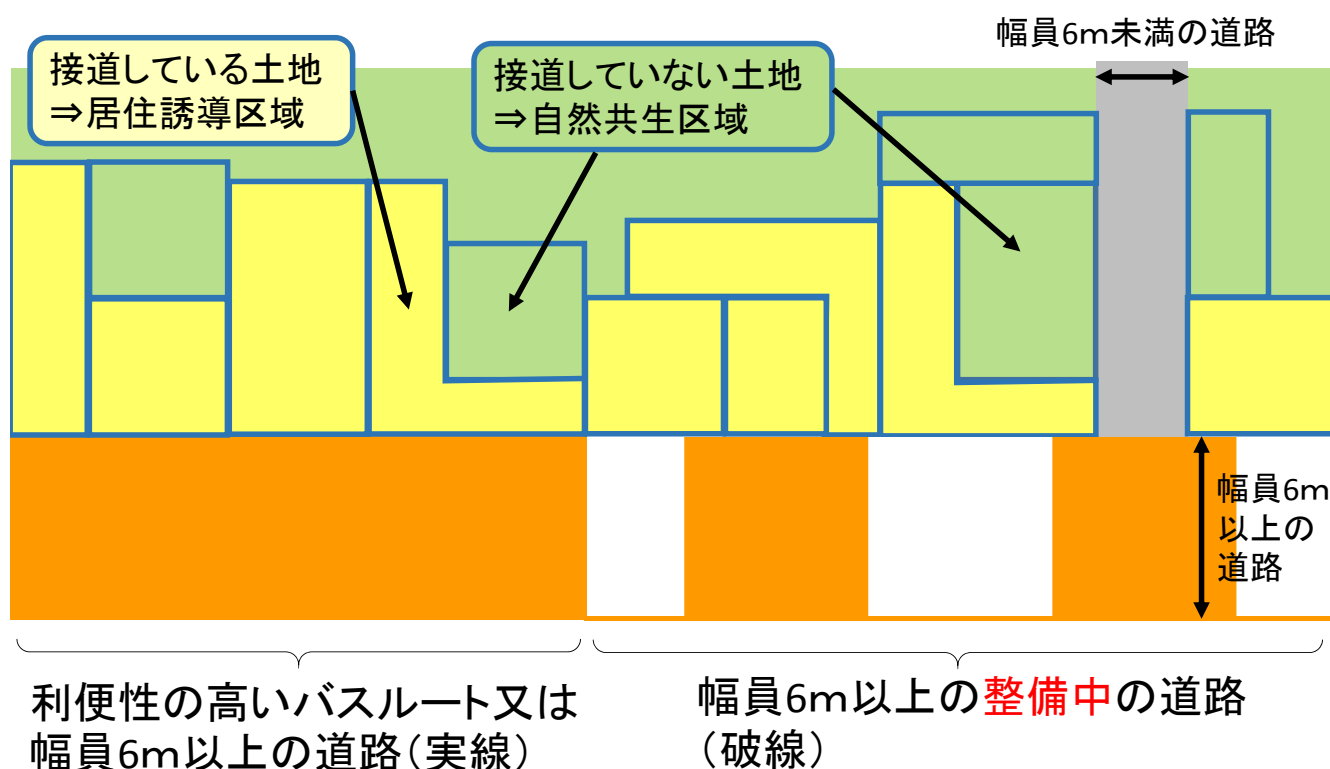


勾配が15度を超える傾斜地

勾配が15度を超える傾斜地とは (例えば、こんな場所)

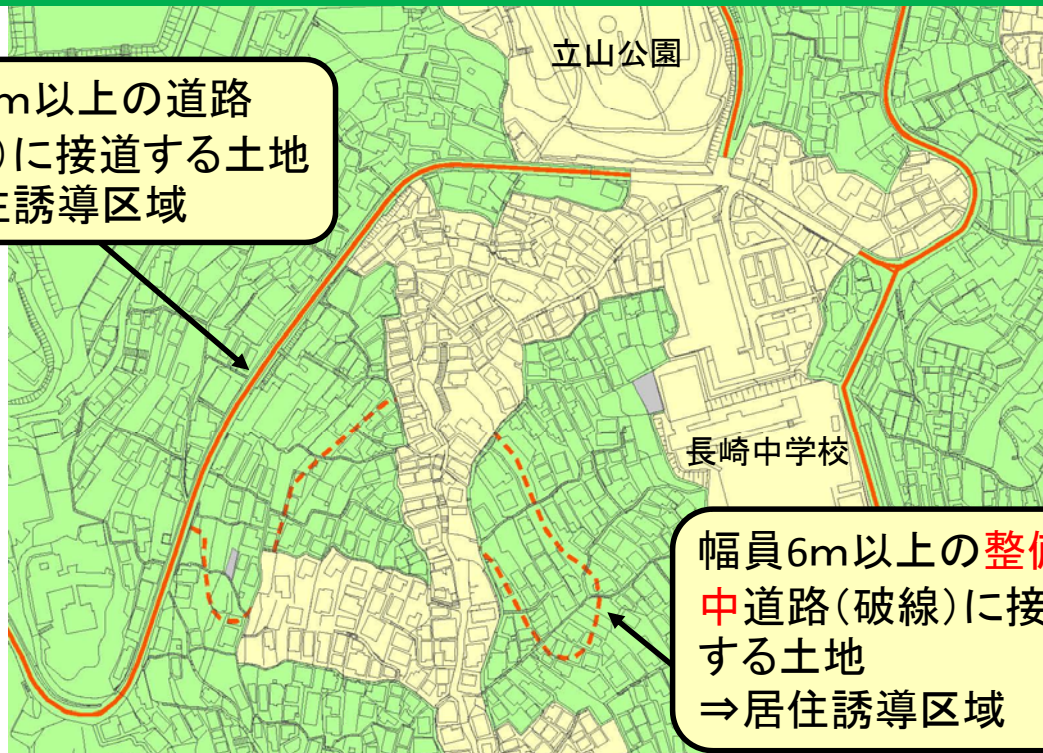


利便性の高いバスルートや 原則幅員6m以上の道路に接道する土地とは



原則幅員6m以上(整備中の道路) (具体例)

幅員6m以上の道路
(実線)に接道する土地
⇒居住誘導区域



幅員6m以上の**整備中**道路(破線)に接道する土地
⇒居住誘導区域

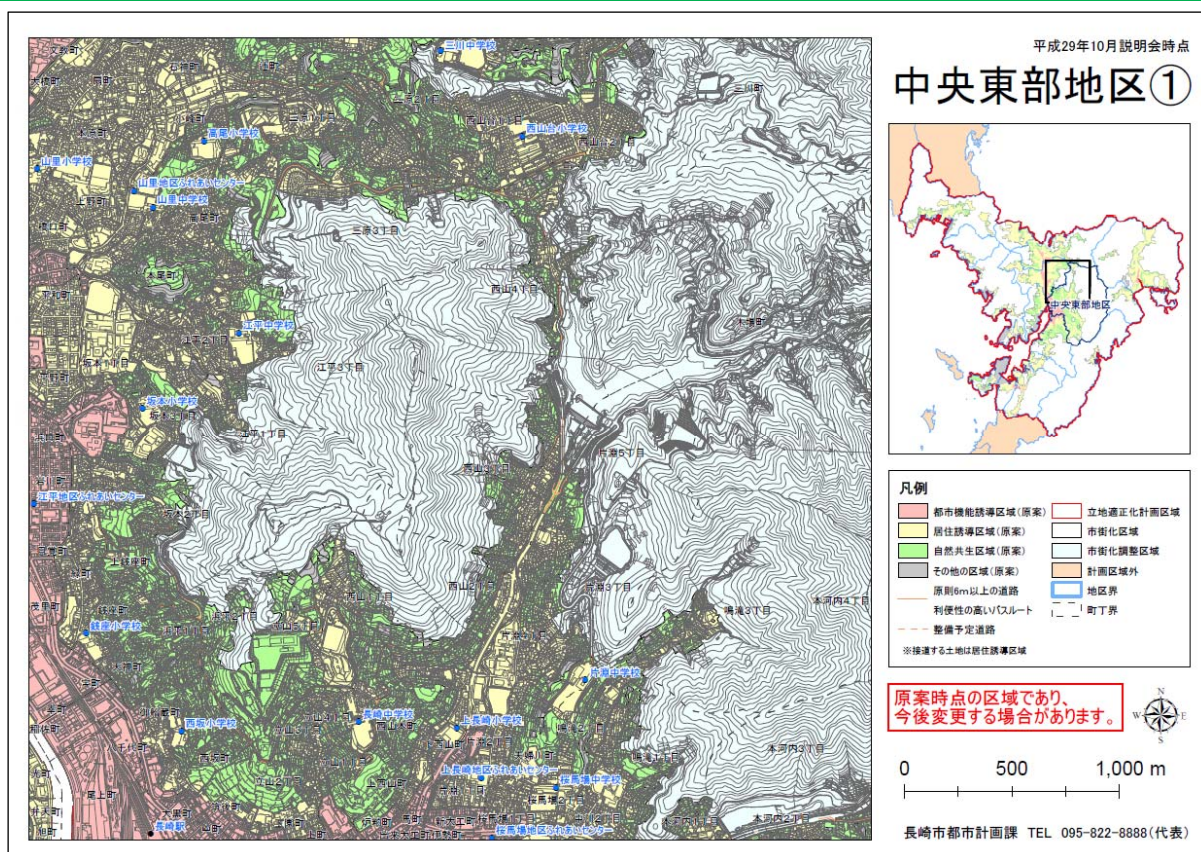
区域の詳細を確認する方法

長崎市ホームページ(都市計画課)

長崎市の都市計画
⇒長崎市立地適正化計画(作成中)



区域の詳細を確認する方法



区域の詳細を確認する方法(予定)

都市計画情報システム
(商工会館ビル5階)



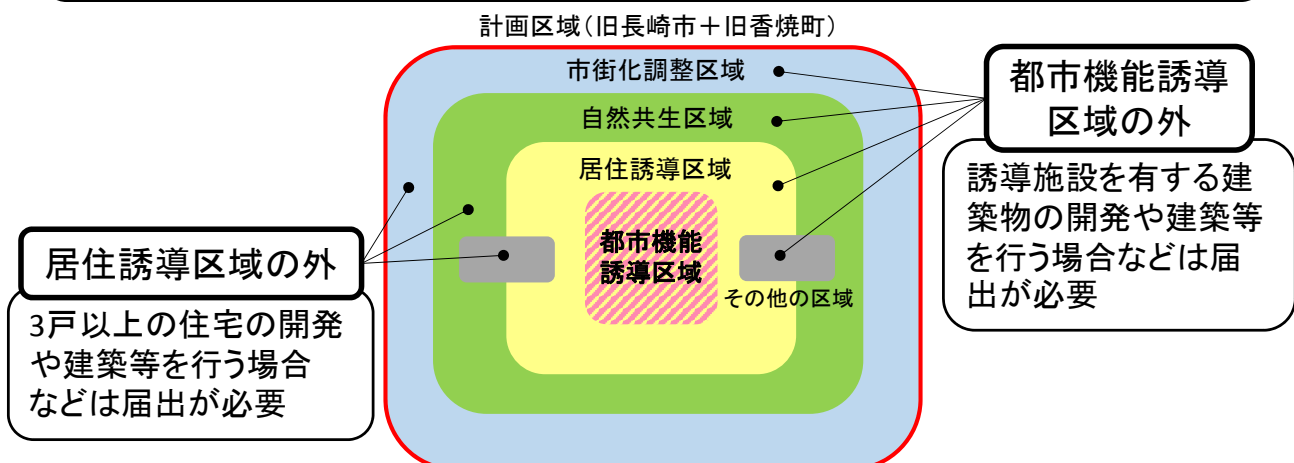
商工会館ビル5階
エレベータ前



②届出制度について

届出制度

立地適正化計画を公表すると、都市再生特別措置法に基づいて、計画区域内の居住誘導区域外や都市機能誘導区域外で一定の開発行為や建築行為を行う場合、行為に着手する30日前までに市長への届出が義務付けられ、必要に応じて勧告やあっせんが行えます。



※都市機能誘導区域は居住誘導区域を含む

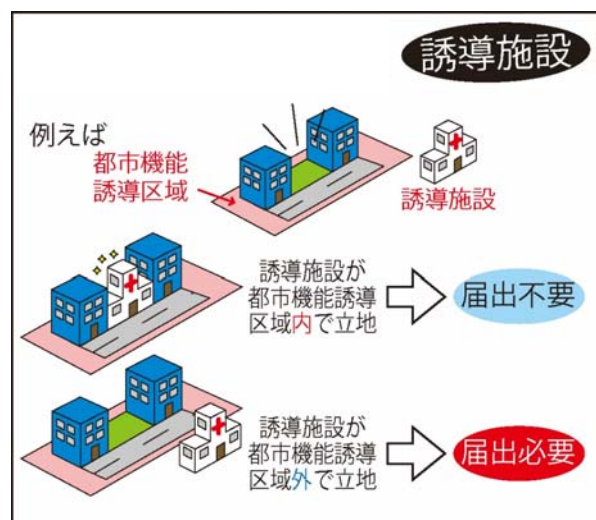
届出制度の目的

居住誘導区域外の**住宅開発等**や都市機能誘導区域外の**誘導施設の立地動向を事前に把握**します。

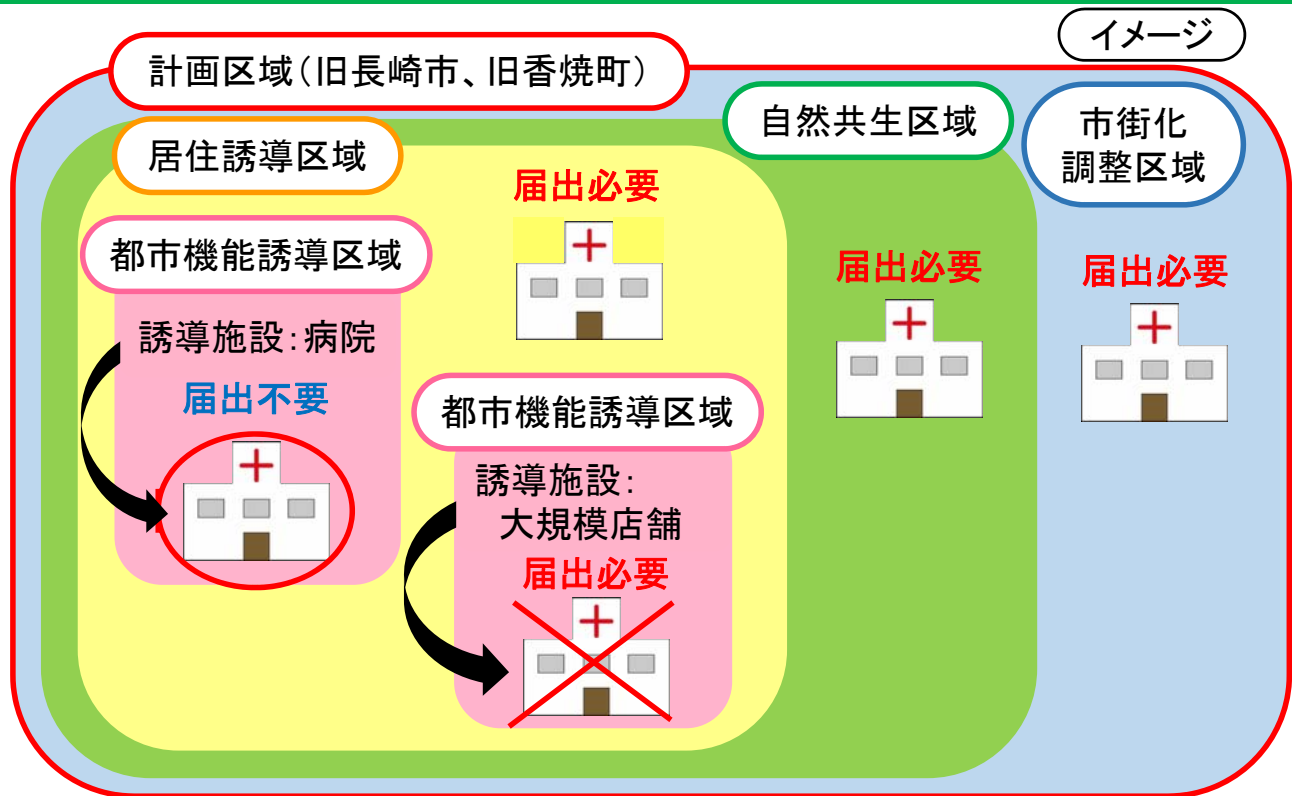
都市機能誘導区域外における届出 (都市再生特別措置法第108条第1項)

都市機能誘導区域の外で
誘導施設の整備
(開発、新築、改築、用途変更)

(注意)
誘導施設の内容と行為を行う
場所によって届出の可否が異
なります。(次ページを参照)



都市機能誘導区域外における届出 (都市再生特別措置法第108条第1項)



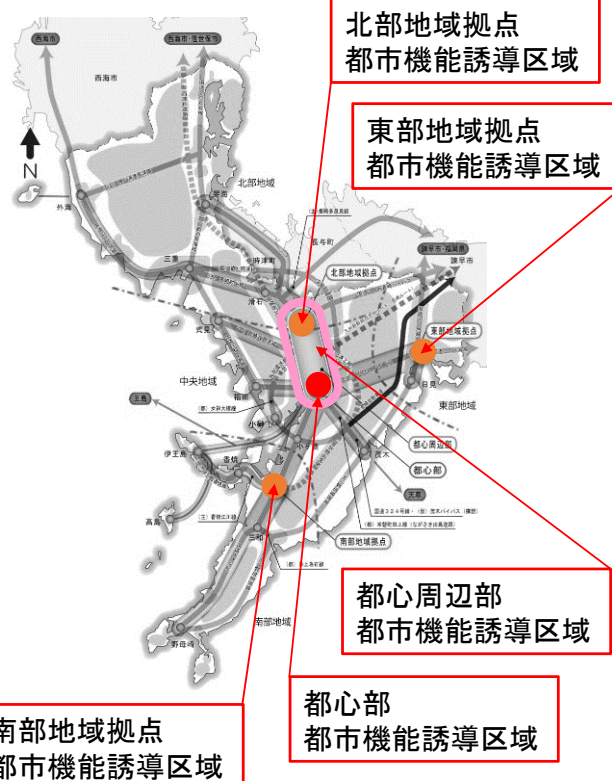
都市機能誘導区域外における届出 (都市再生特別措置法第108条第1項)

下表の「要」の場所で誘導施設を立地する場合に届出が必要になります

誘導施設 立地場所	商業 大規模 店舗等	医 療			福祉 障害者 福祉 施設	子育て 子育て 支援 施設	病児・ 病後児 保育 施設	教 育	
		救急医療施設						大学	専修 学校
		初期	二次	三次					
都市機能誘導区域	都心部	—	—	—	—	—	—	—	—
	都心周辺部	—	要	—	—	要	—	—	—
	地域拠点	北部	—	要	—	要	要	—	—
	東部	—	要	—	要	要	要	—	要
南部	—	要	—	要	要	要	—	要	要
都市機能誘導区域の外	要	要	要	要	要	要	要	要	要

誘導施設 立地場所	文化・交流 文化ホール 図書館等	文化・交流 交流拠点施設	行政 行政施設(窓口)	運動 スポーツ施設(大規模)	運動 スポーツ施設(地域)	交通 鉄道(駅)	交通 高速バスターミナル	交通 ターミナル(フェリー旅客船等)
都市機能誘導区域	要	要	要	要	要	要	要	要
都市機能誘導区域外	要	要	要	要	要	要	要	要

※科学館や国の行政窓口は都心周辺部で届出不要



居住誘導区域外における届出 (都市再生特別措置法第88条第1項)

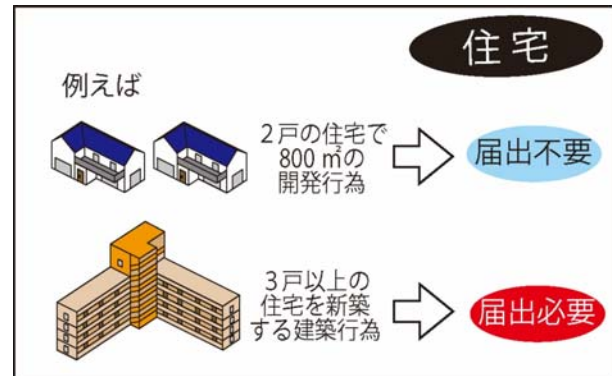
居住誘導区域の外で

◆開発行為

- ・3戸以上の住宅
- ・3戸未満の住宅で規模が1,000㎡以上

◆建築行為

- ・3戸以上の住宅の新築、改築、用途変更



補足

- ・「住宅」とは、戸建て住宅、長屋、共同住宅等（寄宿舍や有料老人ホームは含みません。）
- ・「戸」とは、世帯の数
3戸以上の住宅 ⇒ 3世帯以上が住む住宅を建てる行為

居住誘導区域の外とは

自然共生区域

①地形的制約が大きい区域

- ・勾配が15度を超える傾斜地が過半を占める区域

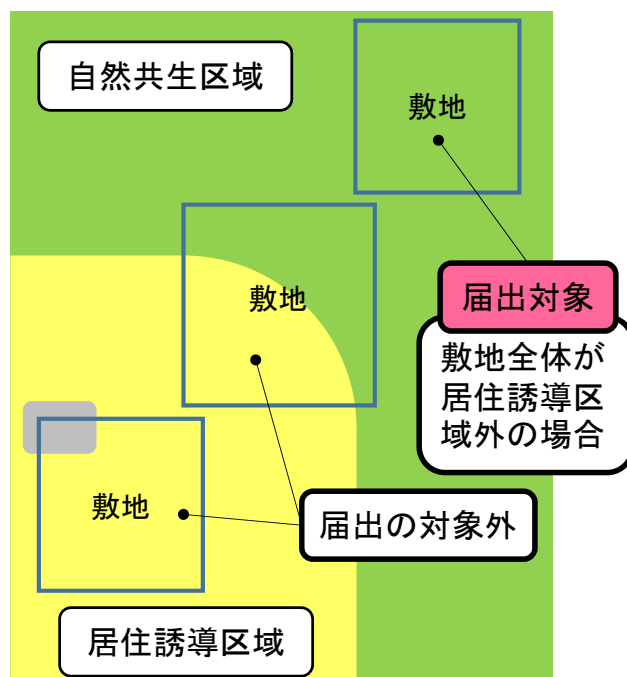
その他の区域

②居住に適さない区域

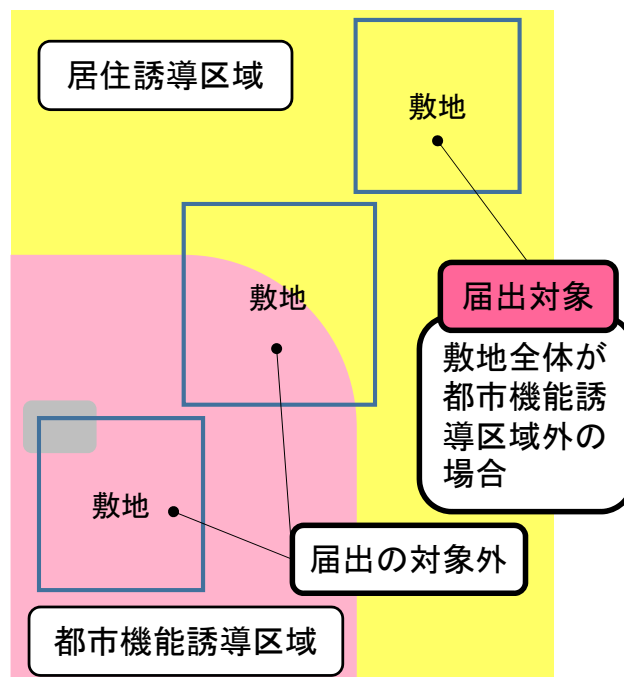
- ・農地・山林等として保全すべき区域
- ・災害の恐れがある区域
- ・法令・条例により住宅の建築が制限されている区域

一敷地に区域がまたがる場合の取扱い

居住誘導区域外の届出



都市機能誘導区域外の届出



※1つの敷地で2つの区域がまたがる場合は届出不要

届出を要しない行為

(都市再生特別措置法第88条第1項、第108条第1項)

○以下の目的で行う軽易な開発行為や建築行為
(新築、改築、用途変更)

- ・住宅等で仮設のもの
- ・農林漁業を営む者の居住の用に供するもの

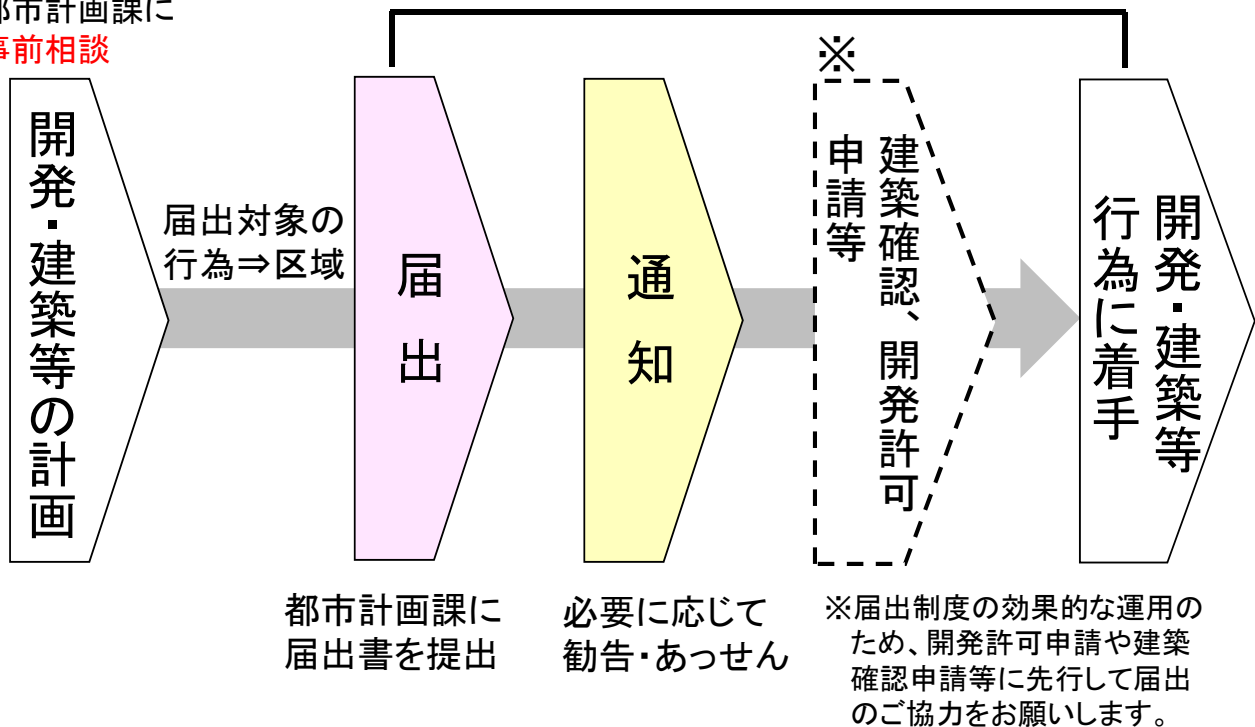
○非常災害のため必要な応急措置として行う行為

○都市計画事業の施行として行う(準ずる)行為

届出手続きの流れ

必要に応じて
都市計画課に
事前相談

行為着手の30日前まで



提出書類

○届出書 ※変更の場合は、変更届出書

(場所、面積、建築物の用途、工事の着手・完了予定日等を記載)

○添付図書(施行規則に定める図書)

【開発行為の場合】

- ・位置図(土地の区域、周辺の公共施設を表示)
- ・設計図
- ・その他参考となる事項を記載した図書(配置図、各階平面図、求積図など)

【建築等行為の場合】

- ・位置図(住宅等の位置を表示)
- ・立面図、各階平面図(住宅等の二面以上)
- ・その他参考となる事項を記載した図書(付近見取図、求積図など)



提出は1部

法令の順守

○建築行為や開発行為等を行う時

届出をしない、又は虚偽の届出をした場合
(都市再生特別措置法第130条第2項、第3項及び第131条)
⇒30万円以下の罰金

○不動産を取り扱う時

重要事項説明(宅地建物取引業法第35条第1項第2号)
⇒都市再生特別措置法(立地適正化計画関連)の制限の概要
について買主等への説明義務
⇒違反した場合、宅地建物取引業法第65条、第66条による監督
処分の対象