

所 管 事 項 調 査

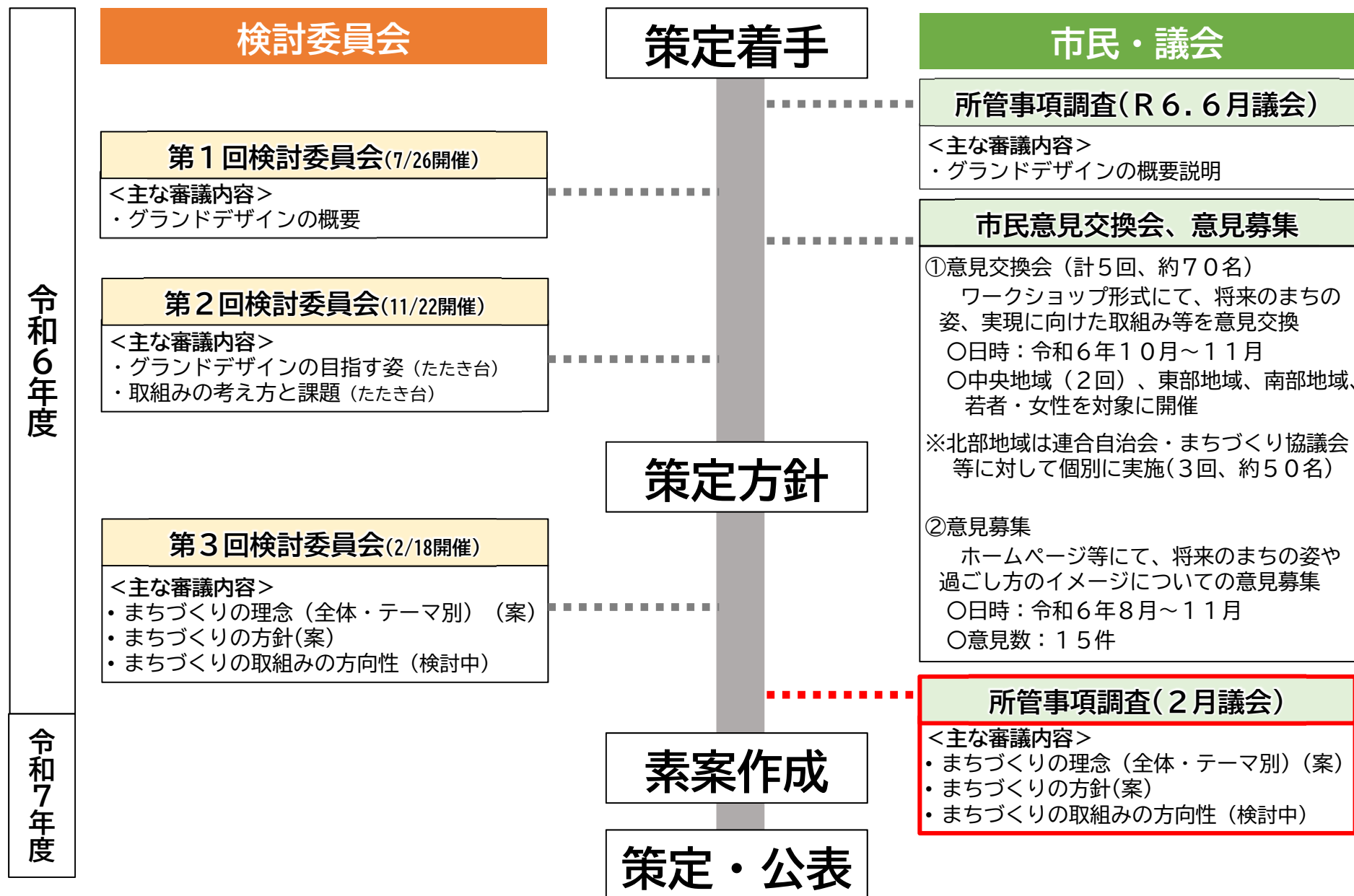
目次	ページ
1 長崎まちづくりのランドデザインの検討状況について……………	2～32
【別冊】長崎まちづくりのランドデザイン検討委員会資料	
2 市街化区域における都市計画提案制度の規模要件の緩和について ……	33～45

まちづくり部
令和7年2月

1 長崎まちづくりのランドデザインの 検討状況について

(1) 長崎まちづくりのランドデザインの概要

ア グランドデザイン策定の進捗状況



(1) 長崎まちづくりのグランドデザインの概要

イ グランドデザインの目的

背景

- 人口減少対策は喫緊の課題であり、経済再生・少子化対策・新市役所創造プロジェクトに取り組んでいるなか、まちづくりの分野からも、経済再生と定住促進を後押しする取り組みが必要。
- そのうえでは、100年に一度のまちづくりにより生まれた新たなまちの基盤のポテンシャルを最大限に活用し、新たな魅力とこれまで培ってきた魅力の融合による新たな価値の創出が重要。
- 併せて、これらの取り組みを強力に推進するためには、官民がベクトルを合わせて取り組みを進めることが重要。

長崎まちづくりのグランドデザイン

位置づけ

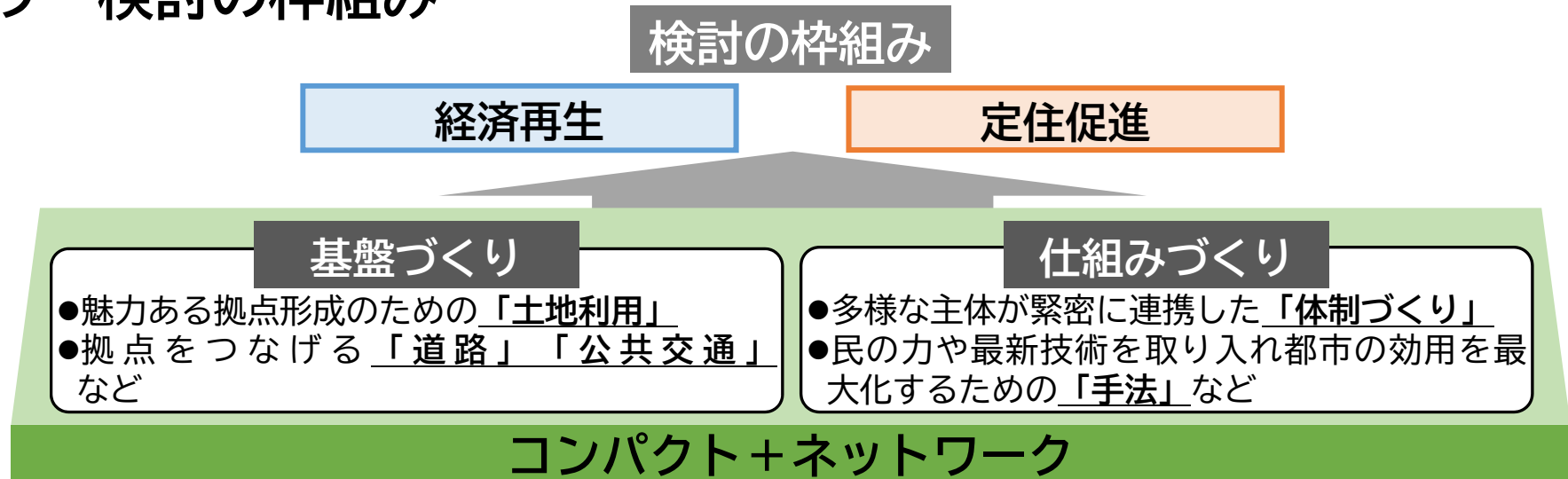
経済再生・定住促進をまちづくり分野から後押しするため、道路・交通・土地利用といった「基盤づくり」と、まちの質を高めるための「仕組みづくり」を柱とし長期的なまちづくりの方向性を示す、多様な関係者が取り組みのベクトルを合わせるための羅針盤

役割

- 経済再生・定住促進につながるまちづくりの方向性を、体系的に整理し、かつ、空間に落とし込むなど、わかりやすい形で多様な関係者と共有
- 基盤・仕組みづくりや民間投資の喚起など、経済再生・定住促進を官民が連携しながら強力に推進

(1) 長崎まちづくりのランドデザインの概要

ウ 検討の枠組み

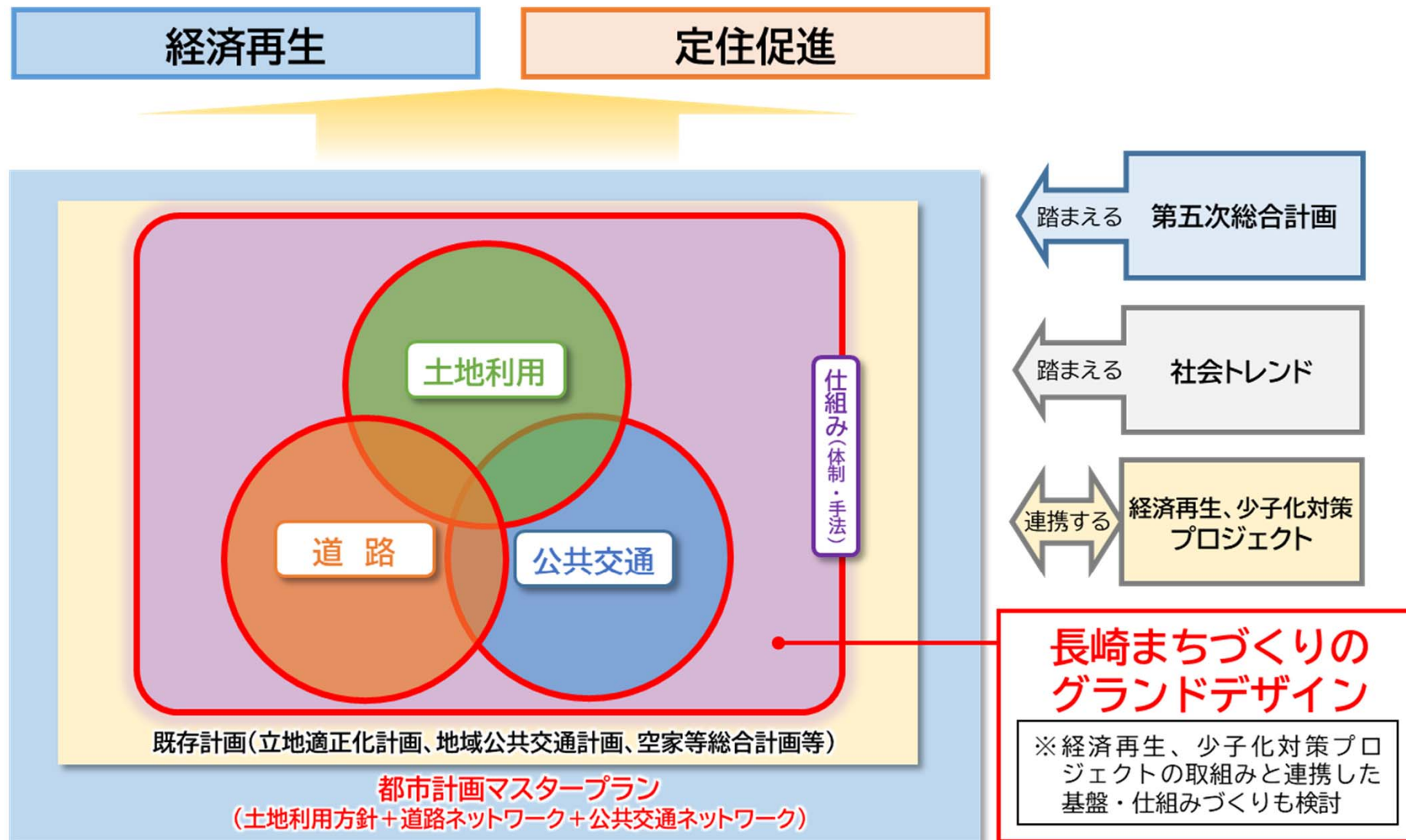


【参考】長崎都心まちづくり構想

(1) 基盤づくり	(2) 仕組みづくり
<p>ア 回遊性の向上</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 歩行者動線の整備・明確化 ● 公共交通等による回遊性の向上 ● 広域ネットワークとの接続強化  <p style="font-size: 0.8em;">ウォーカブルな空間 (出典：国土交通省HP)</p>	<p>エ 都市基盤を活用する体制づくり</p> <ul style="list-style-type: none"> ● プレイヤーが生まれ活動しやすい仕組みづくり ● 産学官の緊密な連携    <p style="font-size: 0.8em;">学生主体の跡地活用検討及び跡地整備 (出典：長崎市) 利用者中心の運営体制 (出典：国土交通省HP)</p>
<p>イ 回遊目的の創造</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 長崎特有の魅力の目的地化 ● 公共的空間の目的地化  <p style="font-size: 0.8em;">歴史的建造物等の活用 (出典：長崎居留地歴まちランドデザイン)</p>	<p>オ 先進的なまちづくり施策の意欲的な展開</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 回遊性向上等に寄与する最新技術の積極的な活用 ● 先進手法が当たり前となる仕組みづくり  <p style="font-size: 0.8em;">銅座川プロムナードの社会実験 (出典：長崎市)</p>
<p>ウ 多様で柔軟な活用ができる土地利用への転換</p> <p style="font-size: 0.8em;">フレキシブルな空間 (出典：国土交通省HP)</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 賑わいと活力の創出に向けた土地利用 ● 魅力的で安全安心なまち ● フレキシブルな土地利用 	

(1) 長崎まちづくりのグランドデザインの概要

ウ 検討の枠組み

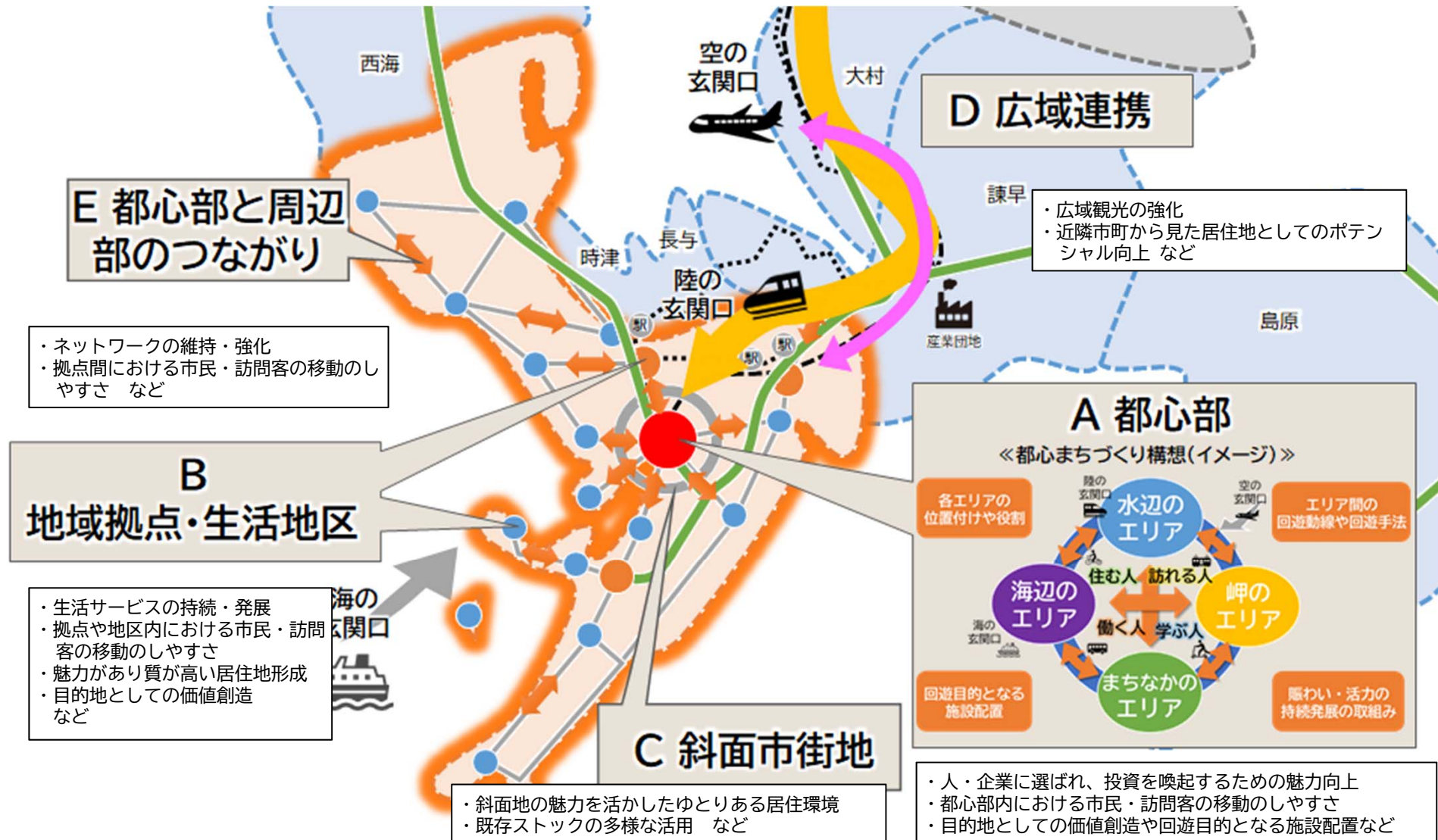


エ 目標年次 2050年(令和32年)

(1) 長崎まちづくりのランドデザインの概要

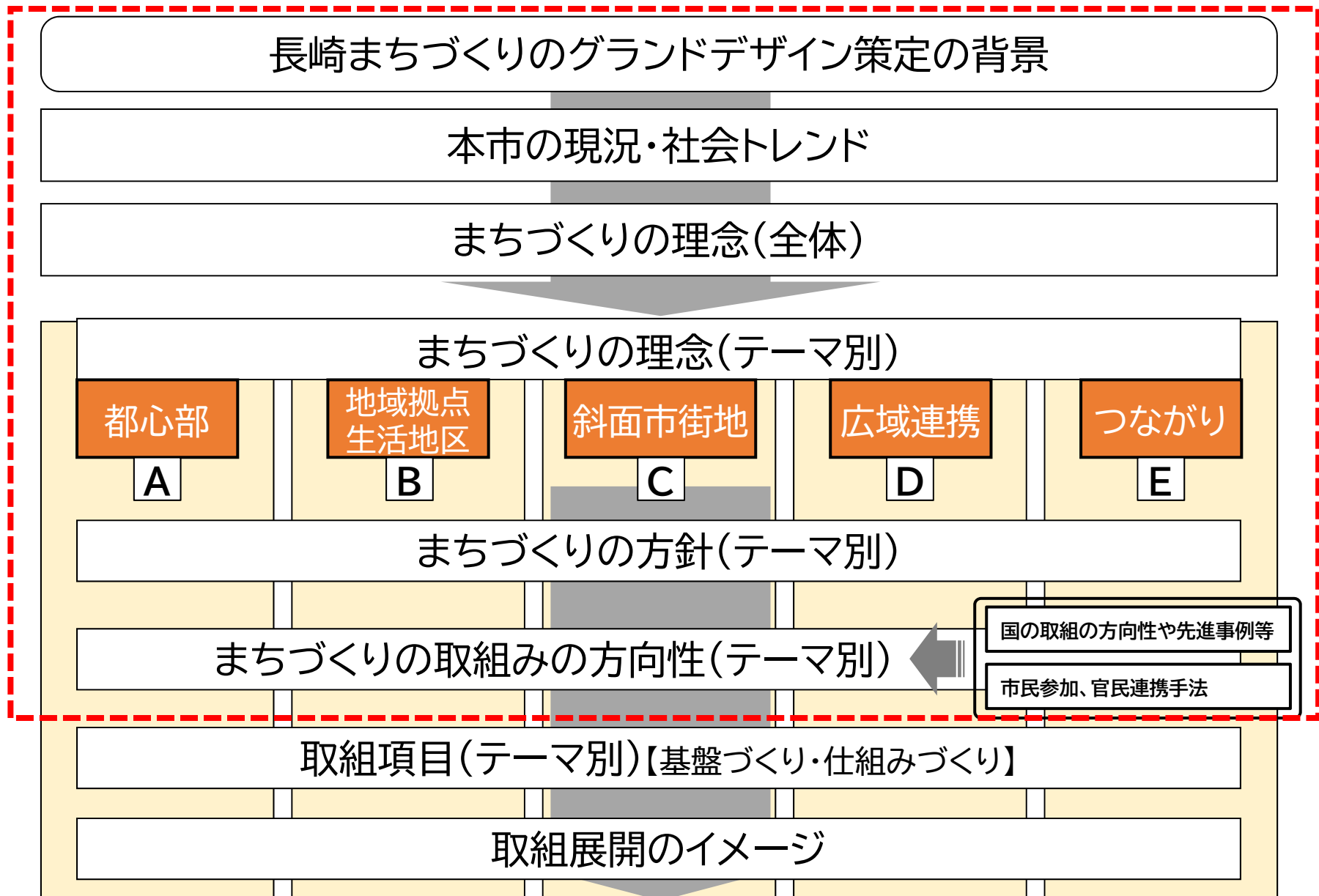
オ 5つの重点テーマ（エリア・ネットワーク）

エリアの視点から「都心部」「地域拠点・生活地区」「斜面市街地」
 ネットワークの視点から「広域連携」「都心部と周辺部のつながり」



(1) 長崎まちづくりのランドデザインの概要

カ 検討の流れ

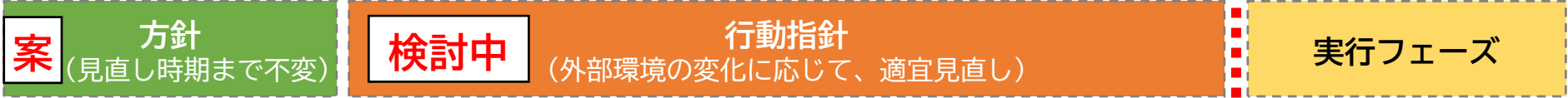


(1) 長崎まちづくりのランドデザインの概要

キ アウトプットのイメージ(全体)

まちづくりのランドデザイン

※社会情勢の変化等を踏まえながら、
おおよそ中間年(2040年)を目途に見直し(予定)



まちづくりの理念	まちづくりの方針	取組みの方向性	取組項目		取組展開イメージ(案)
			基盤	仕組み	
A	I	① ② ③	・ ・ ・		<p>ポテンシャル図 (将来の長崎市の変化やポテンシャルを空間に示す)</p> <p>↓</p> <p>展開イメージ図 (ポテンシャル図を踏まえ、各テーマ、エリアにおいて想定される取組みの展開イメージを空間に示す)</p>
	II	① ② ③	・ ・ ・		
	III	① ② ③	・ ・ ・		

様々な主体がまちづくりのベクトルを合わせながら取組みを推進していく。

(1) 長崎まちづくりのランドデザインの概要

キ アウトプットのイメージ((例)都心部)

A都心部

まちづくりの理念

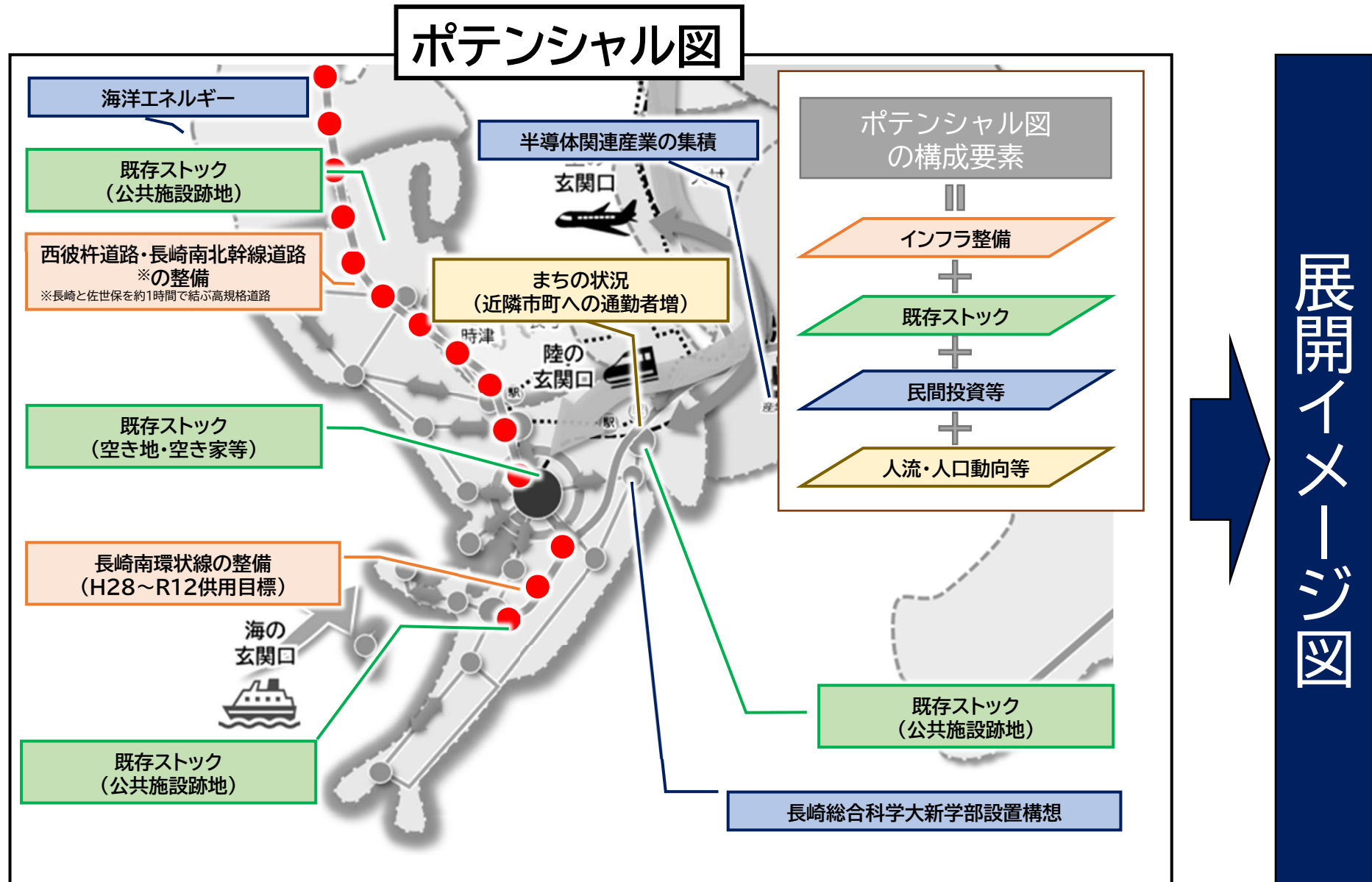
人、企業、投資を呼び込む求心力の核となるエリアづくり

まちづくりの方針	まちづくりの取組みの方向性	取組項目	
		基盤づくり (土地利用・道路・公共交通)	仕組みづくり (体制・手法)
人、企業、投資を呼び込む価値の創造	①エリア価値創造拠点の確保	●遊休不動産等を活用した価値創造拠点の整備	
	②公共空間等を活用したエリア価値創造の取組推進	●公共空間等の柔軟な活用に向けた規制緩和	●公共空間等の利活用を促進する中間支援組織設置
人中心の歩いて楽しい都市空間	①人中心の安全・安心・快適な道路空間の創出	●ほこみち、ウォーカブル区域指定	●歩行者利便増進道路制度（ほこみち）、まちなかウォーカブル区域の指定
	②回遊の支援		●新たなモビリティサービスの導入
	③回遊動線と連携した沿道空間の魅力向上	●地区計画制度の活用	
交流の創出や多様な活動の実現	①交流創出や多様な活動を実現する場の確保	●公共空間等の多目的な活用	●公共空間等の利活用を促進する中間支援組織設置
	②民有地のオープンスペース等と連携した賑わい向上	●地区計画制度の活用	

取組展開イメージ	<都心部>		
	公共施設跡地等の活用	居心地が良く歩きたくなるまちなかの形成	新たなモビリティサービスの利用環境整備
	公園・広場等の民間活力の導入		公民学の連携体制の構築

(1) 長崎まちづくりのランドデザインの概要

キ アウトプットのイメージ(取組展開イメージ)



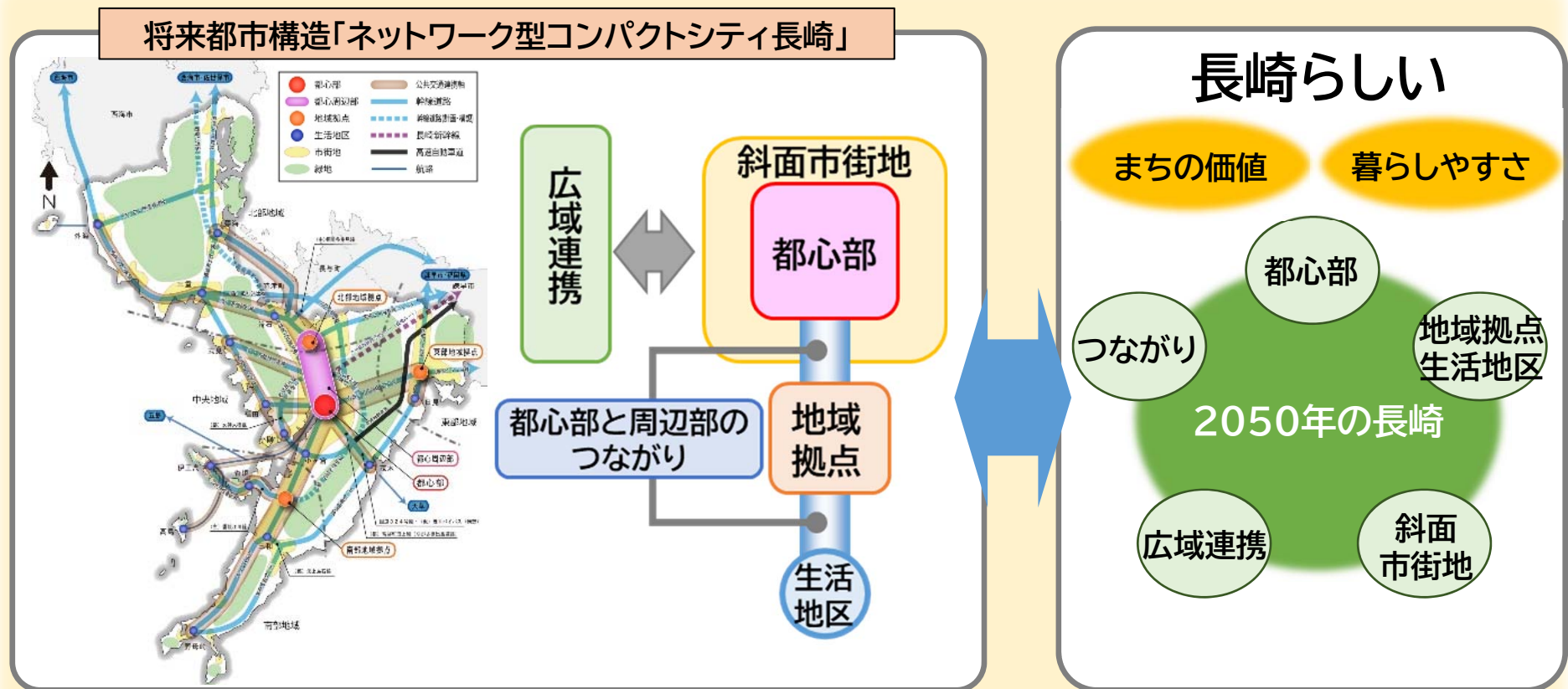
(2)まちづくりの理念（全体・テーマ別）（案）

(2)まちづくりの理念(全体・テーマ別)(案)

ア グランドデザインにおけるまちづくりの理念(考え方)

経済再生・定住促進を実現するためには、

長崎ならではの魅力や価値を提供する必要がある



(2)まちづくりの理念(全体・テーマ別)(案)

イ 現状整理

A 都心部

概況

- 陸・海の玄関口
- 沿革・歴史を代表
- 多くの観光客訪問
- 国際色豊か
- 100年に一度のまちづくり

現状分析(第2回委員会)

- 都市機能等がコンパクトに集積
- 商業業務系建物の減少
- 歩行者通行量減、空き店舗増

委員

- 回遊・出会いの創出に親和性がある
- チャレンジしやすい環境

市民

- 歩いて楽しく、雰囲気の良い店が多い
- 色々な人との出会いがある

- 住む場所にバラエティがある(まちなか、自然暮らし等)
- 多様な魅力を容易に味わえる

B 地域拠点・生活地区

概況

- 北部・南部・東部の拠点
- 将来も都心部等を補完するサービスを担う地域

現状分析(第2回委員会)

- 生活サービス関連事業所の減少
- 地域拠点には、周辺地区の生活を支える都市機能が集積

市民

- 車がないと生活しづらい
- 地元店が無くなり、買い物が大変
- 遊び場や交流できる場が少ない
- ニーズを反映できていない公園が多い
- 美しい自然や観光資源を活かしきれていない

概況

- 豊かな自然環境
- 世界遺産構成資産の点在
- 将来も都心部や地域拠点と連携を図る地区

C 斜面市街地

概況

- 坂のまちながさを象徴
- 眺望や日当たりの良さ、静謐な環境

現状分析(第2回委員会)

- 多くの空き家が存在
- 高齢者世帯が居住が多い
- 平坦地と比べ地価が安い

委員

- 静謐な環境は子育てに適している

市民

- とにかく移動が大変
- 若者が住みたがらない

D 広域連携

概況

- 西九州新幹線開業
- 広域幹線道路網の整備
- 近隣都市への半導体関連企業集積

現状分析(第2回委員会)

- 長崎市から諫早市への通勤者は増加傾向

市民

- 半導体企業集積を踏まえた土地利用・都市基盤整備が必要

E 都心部と周辺部のつながり

概況

- 放射環状型幹線道路網の整備推進
- 公共交通機関の利便性が高い
- 市内全域で光回線が利用可能

現状分析(第2回委員会)

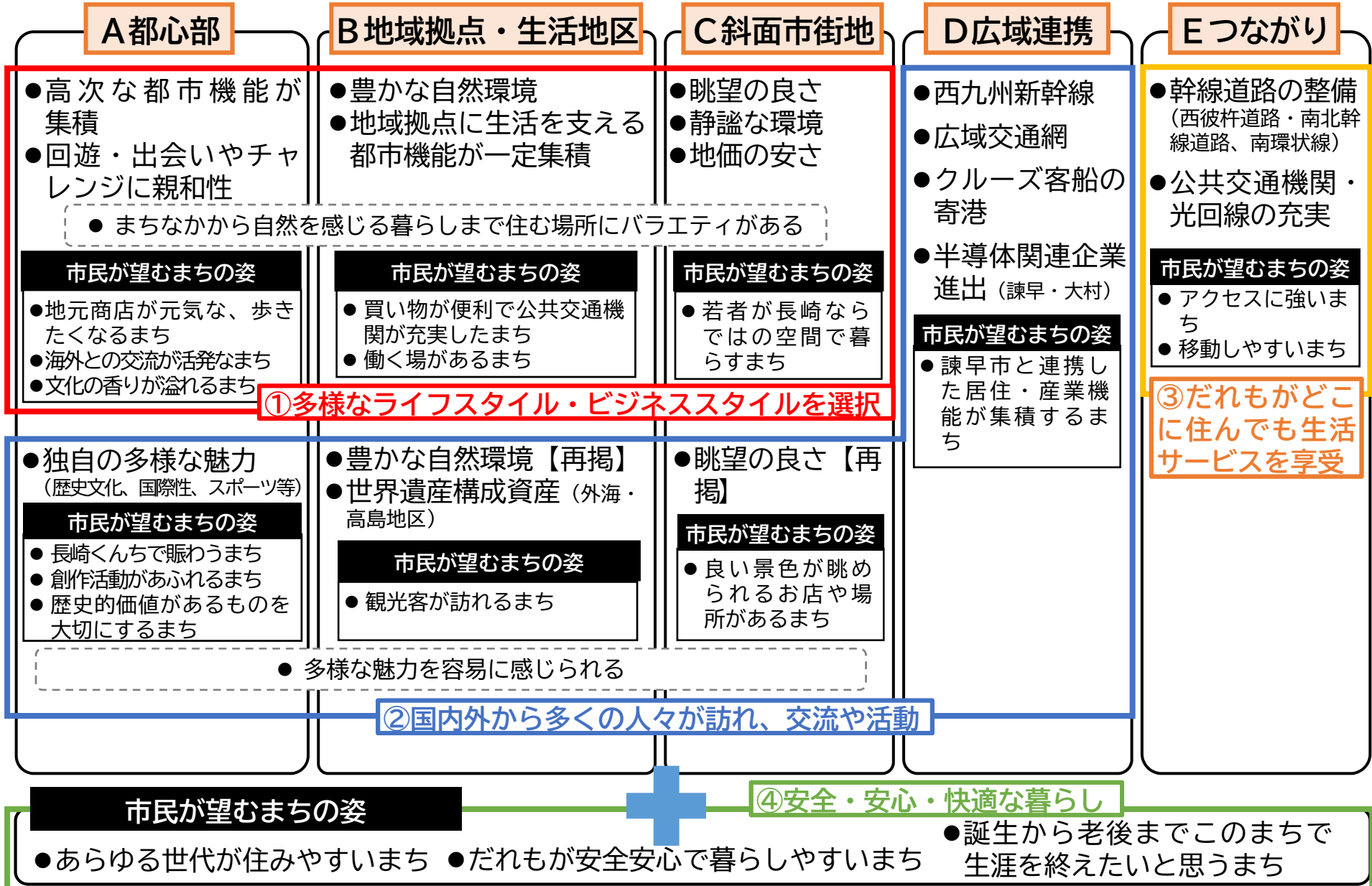
- 依然として主要交通渋滞箇所が多い
- 路線バスの減便や路線廃止

市民

- 通勤・通学時間帯を中心に慢性的な交通渋滞
- 都心部や近隣都市とのつながりが弱い

(2)まちづくりの理念(全体・テーマ別)(案)

ウ 現状整理・市民が望むまちの姿から見る長崎のポテンシャル



(2)まちづくりの理念(全体・テーマ別)(案)

Ⅰ まちづくりの理念(全体)(案)

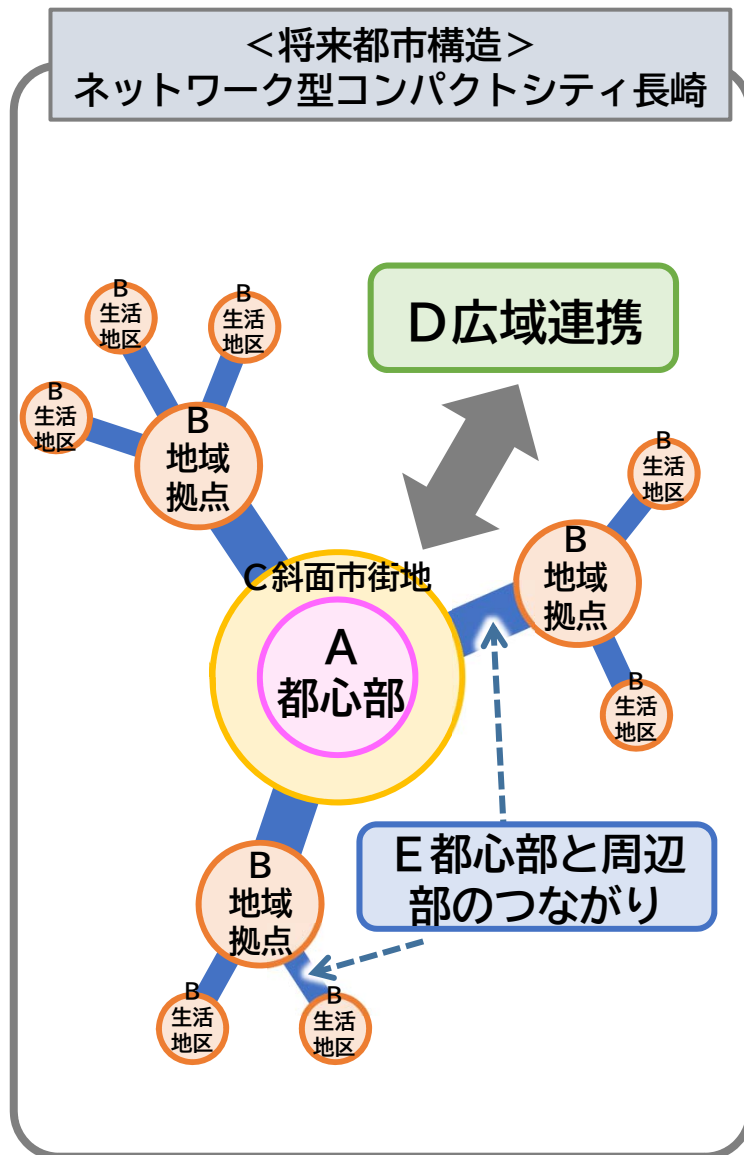
多様な魅力が多くの人・企業をひきつけ、長崎独自の暮らし方や過ごし方(ライフスタイル・ビジネススタイル)を選択でき、だれもが安全・安心に暮らせる長崎づくり

現状整理・市民が望むまちの姿から見る長崎のポテンシャル

- ① まちなか・海・山・斜面地暮らしなど、思い思いに多様なライフスタイル・ビジネススタイルを選択できる
- ② 歴史・文化や国際性、スポーツ、豊かな自然環境など、長崎ならではの多様な魅力があり、国内外から多くの人々が訪れ、交流や活動ができる
- ③ 天然のコンパクトシティとして、多様な魅力や都市機能がコンパクトに集まり、各拠点がネットワークで結ばれ、だれもがどこに住んでも生活サービスを享受できる
- ④ だれもが安全・安心・快適な暮らしができる

(2)まちづくりの理念(全体・テーマ別)(案)

オ まちづくりの理念(テーマ別)(案)



エリア

A 都心部

人、企業、投資を呼び込む求心力の核となる
エリアづくり

B 地域拠点・生活地区

豊かな自然などの魅力を感じ、地域ならではの暮らし方や過ごし方ができるエリアづくり

C 斜面市街地

眺望の良さや静かな環境などの魅力を感じ、斜面地ならではの暮らし方や過ごし方ができるエリアづくり

D 広域連携

広域で連携しながら、観光客や働く人、住む人を呼び込むネットワークづくり

E 都心部と周辺部のつながり

だれもが円滑に移動でき、どこに住んでも十分な生活サービスが受けられるネットワークづくり

ネットワーク

(3)まちづくりの方針（テーマ別）（案）

(3)まちづくりの方針(テーマ別)(案)

テーマ		まちづくりの方針(案)
A	都心部	人、企業、投資を呼び込む価値の創造
		人中心の歩いて楽しい都市空間の創出
		交流の創出や多様な活動の実現
B	地域拠点生活地区	日常生活の利便性の確保
		魅力ある暮らし方・過ごし方の提供
		豊かな自然など地区の魅力の活用
C	斜面市街地	日常生活の利便性の確保
		安全で暮らしやすい場所での斜面地住まいの推進
		斜面地ならではの魅力の活用
D	広域連携	広域ネットワークの形成・活用
		産業機能の増進
		居住機能の増進
E	都心部と周辺部のつながり	円滑な移動を支える道路・交通ネットワークの形成
		だれもが快適に移動できる手段の提供

各テーマに取り組むうえで持つべき共通の視点

DX等、最新技術の積極的な活用

多様な主体の緊密な連携

多様な移動手段をシームレスにつなぐ

まちづくりGXの推進

(3)まちづくりの方針(テーマ別)(案)

A都心部

まちづくりの理念(案)

人、企業、投資を呼び込む求心力の核となるエリアづくり

現状・問題点

ポジティブ

ネガティブ

まちづくりの方針(案)

現状分析

市民

委員

歴史・文化等の
多様な資源がコ
ンパクトに集積

臨海部を中心に
100年に一度のま
ちづくり

浜町に行かなくなった

観光と暮らしの間には
クリエイティブ(創造
性)がはまりやすい

特にまちなか(浜
町)の歩行者通行
量が減少

まちなかの空き
店舗の増加

臨海部で買い物が完結

商業業務系建物
の減少

低未利用地の駐
車場への転換

長崎駅周辺は滞在割合(活動量)が増
加し、浜町周辺は減少

魅力的な回遊動線や交通結節機能が
不足

歩きにくい、休憩場所
や街路樹が少ない

お店を楽しみながら歩
ける環境があると良い

交流を生み出す空間や多様な活動を
受け入れる空間が不足

・人が気軽に集う場所
がない
・芸術等を共有・披露
する場、若者が遊ぶ
場等が不足

・意図的に出会いをつ
くる
・人材を集め、交流を
仕掛ける
・用途を掛け合わせた
場所
・チャレンジの後押し

人、企業、投資を
呼び込む価値の創造

人中心の歩いて楽しい
都市空間の創出

交流の創出や
多様な活動の実現

(3)まちづくりの方針(テーマ別)(案)

B 地域拠点・生活地区

まちづくりの理念 (案)

豊かな自然などの魅力を感じ、地域ならではの暮らし方や過ごし方ができるエリアづくり

現状・問題点

ポジティブ

ネガティブ

現状分析

地域拠点で一定の生活サービスを楽しむ

生活サービス事業所の減少

都市計画区域内の1人当り都市公園面積は基準以上

公共施設の再編が進められている

路線バスの減便・廃止

県内への主な転出理由は「居住環境」

空き家の増加

総合科学大学の新学部設置

市内全域で光回線が利用可能

豊かな自然や世界遺産構成資産点在

市民

身近な場所の店が無くなり買い物が大変

遊び場が少ない、ニーズを反映できていない公園が多い

廃校舎等の既存ストック活用が課題

車がないと生活しづらい
都心部と生活地区のアクセスが弱い

交流できる場が少ない

若者が住みたいと思う住宅が少ない

空き家バンクが活用されていない

テレワークなど多様な働き方ができる環境整備を求める意見が多い

自然や観光資源を活かしきれていない

まちづくりの方針 (案)

日常生活の利便性の確保

魅力ある暮らし方
・過ごし方の提供

豊かな自然など
地区の魅力の活用

(3)まちづくりの方針(テーマ別)(案)

C斜面市街地

まちづくりの理念(案)

眺望の良さや静かな環境などの魅力を感じ、
斜面地ならではの暮らし方や過ごし方ができるエリアづくり

現状・問題点

ポジティブ

ネガティブ

現状分析

車が入らない道や坂道・
階段道が多い

空き家の約6割が斜面地
に存在

平坦地と比べ地価が安い

市民

- とにかく移動が大変
- まちに降りないと買い物できない
- 災害時の高齢者の避難が課題

- 空き家はあるが住む場所がない
- 若者が住みたがらない

- 眺望が素晴らしい
- 静かな環境

斜面地からの景色を眺められる素敵なお店もある

斜面地からの景色は観光資源として活用できる

委員

高齢者の生活支援をする
視点も重要

車が通らない道では空き家活用も限界

静謐な環境は子育てに適している

まちづくりの方針(案)

日常生活の利便性の確保

安全で暮らしやすい場所での斜面地住まいの推進

斜面地ならではの魅力の活用

(3)まちづくりの方針(テーマ別)(案)

D広域連携

まちづくりの理念(案)

広域で連携しながら、観光客や働く人、住む人を
呼び込むネットワークづくり

現状・問題点

ポジティブ

ネガティブ

まちづくりの方針(案)

現状分析

市民

西九州新幹線の開業

広域幹線道路網の整備

(西彼杵道路・長崎南北幹線道路、長崎南環状線)

クルーズ客船寄港数の回復

九州Ma a Sの運用開始

近隣都市への半導体関連企業集積

長崎市から諫早市への通勤者は増加傾向

諫早市通勤者の主な勤務エリアは「諫早
インターチェンジ南側工業団地」

半導体企業集積を踏まえた土地利用・都
市基盤整備が必要

働く場がない

広域ネットワークの
形成・活用

産業機能の増進

居住機能の増進

(3)まちづくりの方針(テーマ別)(案)

E都心部と周辺部のつながり

まちづくりの理念(案)

だれもが円滑に移動でき、どこに住んでも十分な生活サービスが受けられるネットワークづくり

現状・問題点

ポジティブ

ネガティブ

現状分析

広域幹線道路網等の整備
(西彼杵道路・長崎南北幹線道路、
長崎南環状線)

慢性的な交通渋滞

路線バスの減便・路線廃止

市民

交通渋滞で外出を控える

都心部と生活地区のつながりが弱い

公共交通の減便が続き不便

まちづくりの方針(案)

円滑な移動を支える道路・
交通ネットワークの形成

だれもが快適に
移動できる手段の提供

(4)まちづくりの取組みの方向性（検討中）

(4)まちづくりの取組みの方向性(検討中)

A都心部

まちづくりの理念(案)

人、企業、投資を呼び込む求心力の核となるエリアづくり

まちづくりの方針(案)

取組みの方向性(検討中)

人、企業、投資を
呼び込む価値の創造

- エリアの価値創造に寄与する拠点機能の確保
- 公共空間等を活用したエリア価値創造の取組推進

人中心の歩いて楽しい
都市空間の創出

- 人中心の安全・安心・快適な道路空間の創出
- 回遊の支援
- 回遊動線と連携した沿道空間の魅力向上

交流の創出や
多様な活動の実現

- 交流創出や多様な活動を実現する場の確保
- 民有地のオープンスペース等と連携した賑わい向上

(4)まちづくりの取組みの方向性(検討中)

B 地域拠点・生活地区

まちづくりの理念 (案)

豊かな自然などの魅力を感じ、地域ならではの暮らし方や過ごし方ができるエリアづくり

まちづくりの方針 (案)

取組みの方向性 (検討中)

日常生活の利便性の確保

- 公共交通の利便性と外出手段の確保
- 生活サービスを受けやすい環境整備
- 魅力ある遊び場の確保
- 既存ストック等の活用による交流創出

魅力ある暮らし方
・ 過ごし方の提供

- 若者・子育て世代に魅力ある住宅の確保
- だれもが安心して住まいを確保できる環境整備
- 多様な働き方を実現する環境整備

豊かな自然など
地区の魅力の活用

- 地区の魅力を味わえる環境整備
- 地区の魅力を活用した取組支援

(4)まちづくりの取組みの方向性(検討中)

C斜面市街地

まちづくりの理念(案)

眺望の良さや静かな環境などの魅力を感じ、
斜面地ならではの暮らし方や過ごし方ができるエリアづくり

まちづくりの方針(案)

取組みの方向性(検討中)

日常生活の利便性の確保

- 移動負担の軽減
- 生活サービスを受けやすい環境整備

安全で暮らしやすい場所での斜面地住まいの推進

- 安全で暮らしやすい場所への居住誘導の推進
- 若者・子育て世代に魅力ある住宅の確保
- だれもが安心して住まいを確保できる環境整備

斜面地ならではの
魅力の活用

- 斜面地ならではの魅力を味わえる仕組みづくり

(4)まちづくりの取組みの方向性(検討中)

D広域連携

まちづくりの理念(案)

広域で連携しながら、観光客や働く人、住む人を
呼び込むネットワークづくり

まちづくりの方針(案)

取組みの方向性(検討中)

広域ネットワークの
形成・活用

- 円滑な広域ネットワークの形成
- 広域ネットワークの活用や県内主要観光地・商業業務集積地との連携強化

産業機能の増進

- 産業集積等の動向や広域幹線道路網と連携した企業立地の受け皿の確保

居住機能の増進

- 産業集積等の動向や広域幹線道路網と連携した居住機能の確保

(4)まちづくりの取組みの方向性(検討中)

E 都心部と周辺部のつながり

まちづくりの理念(案)

だれもが円滑に移動でき、どこに住んでも十分な生活サービス
が受けられるネットワークづくり

まちづくりの方針(案)

取組みの方向性(検討中)

円滑な移動を支える道路・
交通ネットワークの形成

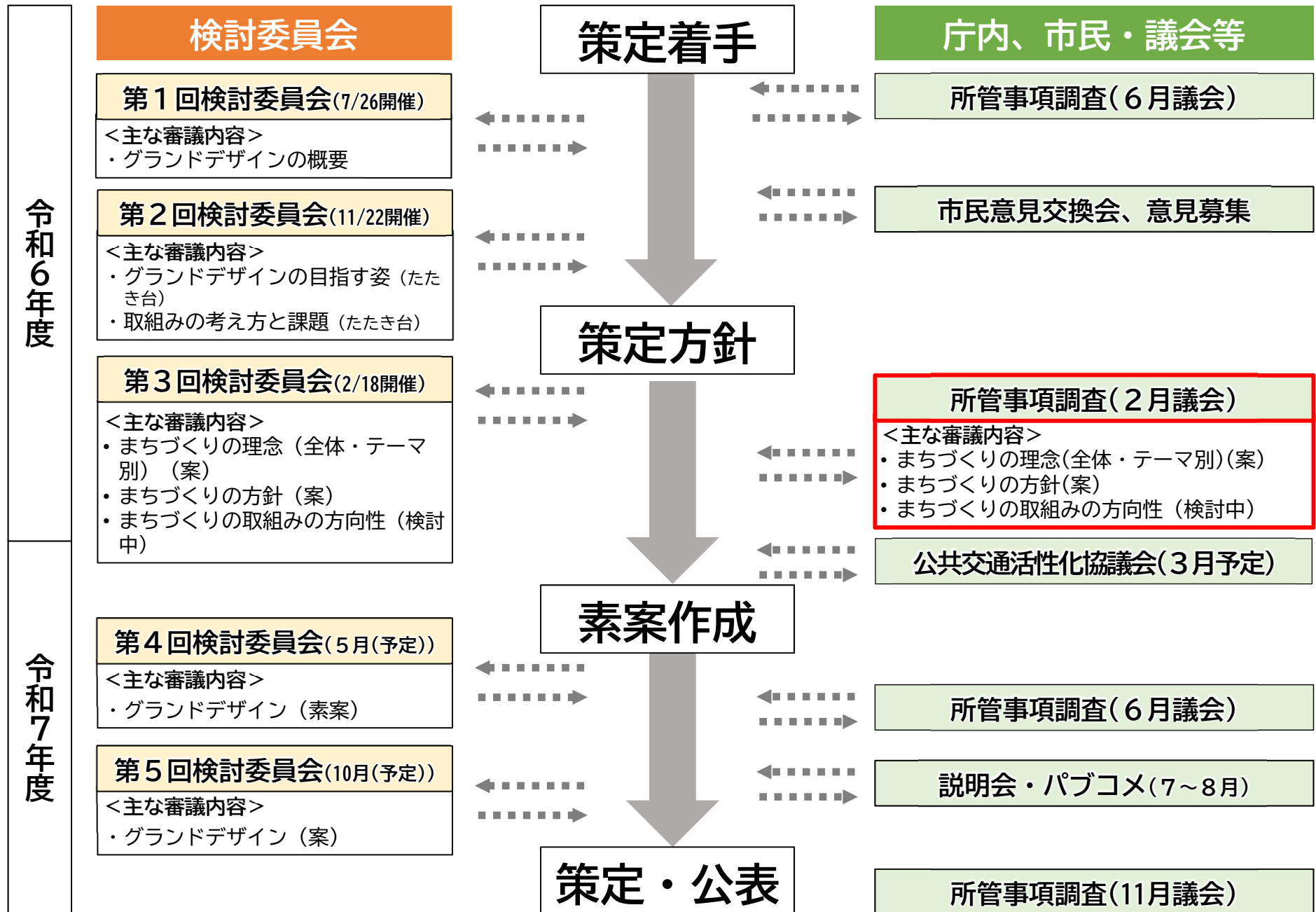
- 放射環状型幹線道路網の構築と交通渋滞の解消
- 公共交通のスムーズな移動を支える環境づくり

だれもが快適に
移動できる手段の提供

- 多様な関係者の共創(連携・協働)による公共交通の維持・活性化
- 公共交通のDX推進
- 多様な移動手段の交通結節機能の向上

(5)今後のスケジュール

(5)今後のスケジュール



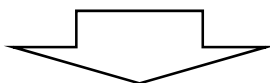
2 市街化区域における都市計画提案制度の 規模要件の緩和について

(1)これまでの規制緩和の取組み

人口減少下における持続可能な都市づくりの方針

都市計画マスタープラン(H28)「ネットワーク型コンパクトシティ長崎」

立地適正化計画(H30)⇒コンパクト化の推進

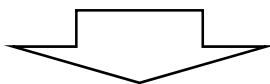


人口減少対策に貢献する規制緩和

都市・居住機能の集積
「容積率緩和
(H31.3、R3.3)」

工業・物流団地等の創出
「工業系：市街化調整区域
の規制緩和 (R2.10)」

住宅団地の供給促進
「住宅系：市街化調整区域
の規制緩和 (R4.1、R6.3)」



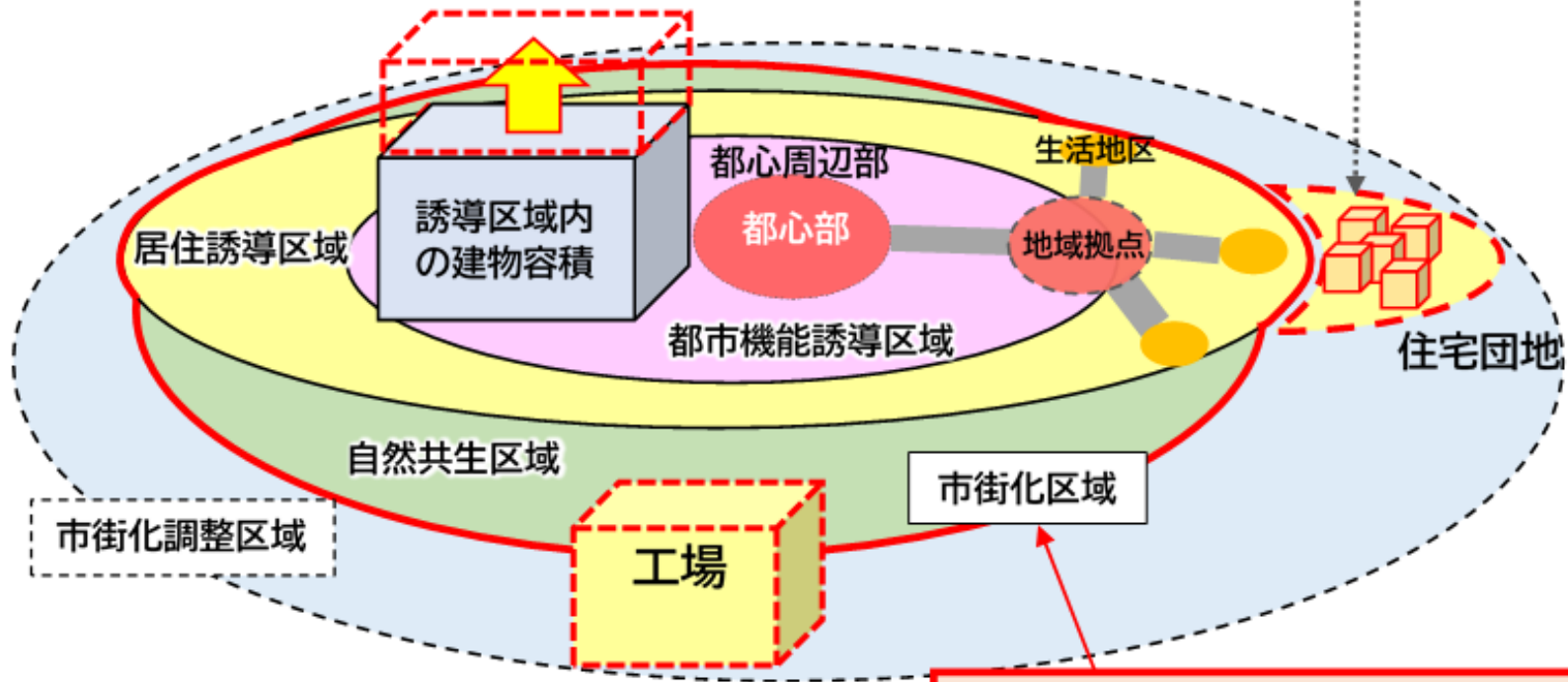
100年に一度のまちづくり⇒民間主体のまちづくりを後押し

**市街化区域における都市計画提案制度
の規模要件を緩和**

(1)これまでの規制緩和の取組み

ア 都市機能誘導区域及び
居住誘導区域の容積率緩和
(H31.3、R3.3～)

ウ 市街化調整区域で住宅団地開発を許容
(1) 0.5ha 以上 (R4.1～)
(2) 0.5ha 以下 (R6.3～)



イ 市街化調整区域で工業・物流団地
開発を許容 (R2.10～)

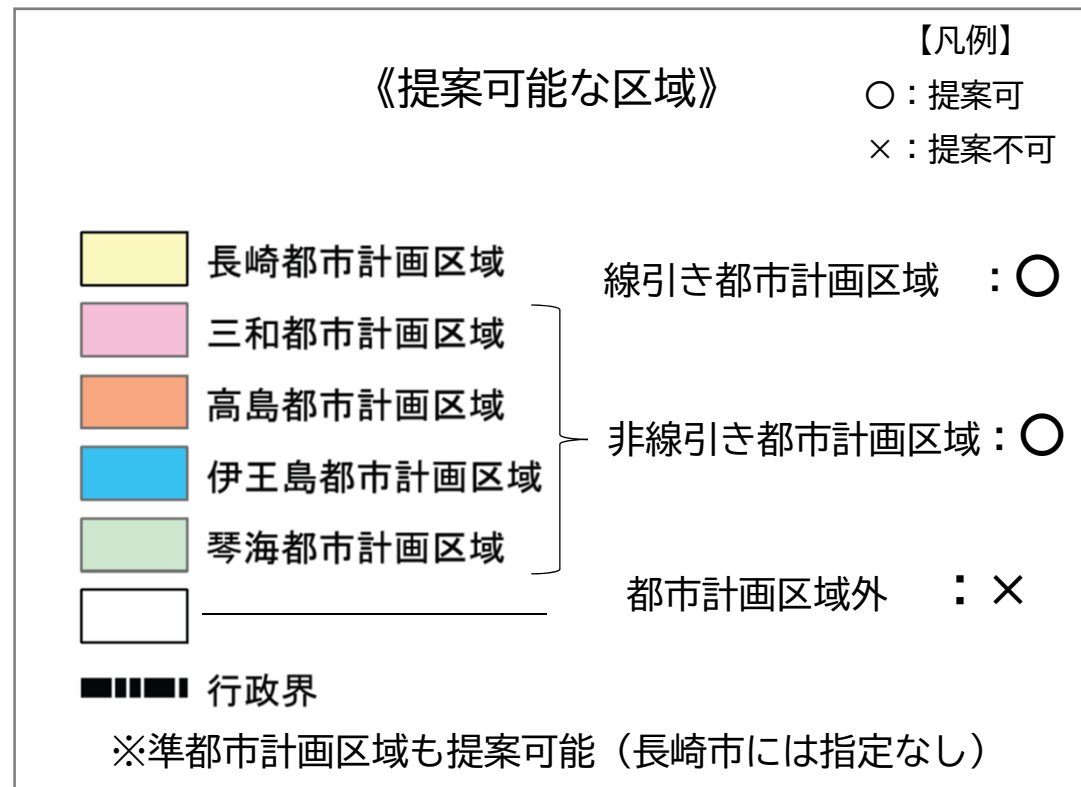
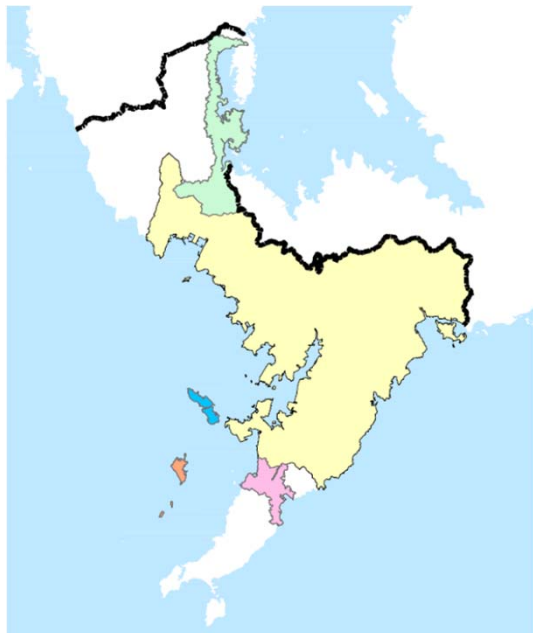
市街化区域における都市計画提案制度
の規模要件を 0.5ha⇒0.1ha に緩和

(2)都市計画提案制度の概要

ア 都市計画提案制度とは

土地所有者・まちづくりNPOなどが、主体的にまちづくりを行うため、提案する区域の地権者の2/3以上の同意が得られていることや、その規模が0.5ha以上であることなど、一定の要件を満たした場合に、都市計画の決定または変更について提案を行うことが可能とした制度。

イ 提案可能な区域



(2)都市計画提案制度の概要

ウ 提案可能な都市計画の種類

※長崎市には市決定の
都市計画のみ提案可能

		県決定	市決定
①	整開保（県都市マス）	×	－
②	都市再開発方針	×	－
③	区域区分	○	－
④	地域地区	○ （都市再生特別地区など）	○ （用途地域など）
⑤	促進区域	－	○
⑥	都市施設	○	○
⑦	市街地開発事業	○	○
⑧	予定区域	○	○
⑨	地区計画等	－	○

凡例：○提案可、×提案不可、－提案不可（決定権無）

(2)都市計画提案制度の概要

工 提案可能な規模

◆都市計画法（第21条の2、第1項）

- ・ 一体として、整備し、開発し、保全すべき土地の区域としてふさわしい一団の区域

◆都市計画法施行令（第15条）

・ 0.5ha以上

- ・ ただし、一体として行われる整備、開発又は保全に関する事業等の現況及び将来の見通し等を勘案して、特に必要があると認められるとき



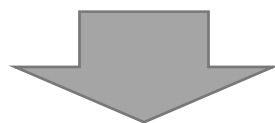
都道府県又は市町村の条例で、区域又は計画提案に係る都市計画の種類を限り0.1ha以上0.5ha未満の範囲内で、規模を定めることができる
(長崎市においては、現時点では0.5haから提案可能)

(3)都市計画提案制度の規模要件緩和

ア 背景

都市的課題（例）

- ①都心部・都心周辺部等における商業業務ビルの老朽化・耐震性不足
⇒民間の老朽化ビルの建替等による都市の再生
- ②バス減便や免許返納等による買物難民の増加が深刻化
⇒生活地区等における商店立地等による生活利便性の向上
- ③コロナ禍を契機にワーケーションなど新たな生活スタイルへの転換
⇒各地域拠点や、生活地区等におけるシェアオフィス等柔軟に働く場の創出



都市的課題を解決する一つの方策として、都市計画制度を活用した民間主体のまちづくりを後押しする環境を整えるため、**都市計画を提案できる規模要件を緩和**

(3)都市計画提案制度の規模要件緩和

イ 規模要件を緩和する区域（案）

【市街化区域】

⇒商業地域における老朽化ビル建替や住居専用地域における社会変化に合わせた建物用途の誘導など、**都市計画提案制度の活用が一定程度見込まれる。**

- ・高度利用地区などの活用による土地利用更新の活性化
- ・特別用途地区や地区計画による新たな生活スタイルへの対応

【市街化調整区域】

⇒小規模な土地利用計画による**スプロール化、インフラ維持管理コストの増加**などにつながる可能性がある。

- ・市街化調整区域における無秩序な市街化を抑制する必要があること
- ・工業団地等の造成は、一定規模以上まとまった開発のほうが**産業集積効果が見込まれること**
- ・喫緊の課題である**住宅団地開発**については、R6.4から開発許可条例を改正し、都市計画の提案を行わなくても、**開発基準に基づく5000m²以下の開発は可能であること**

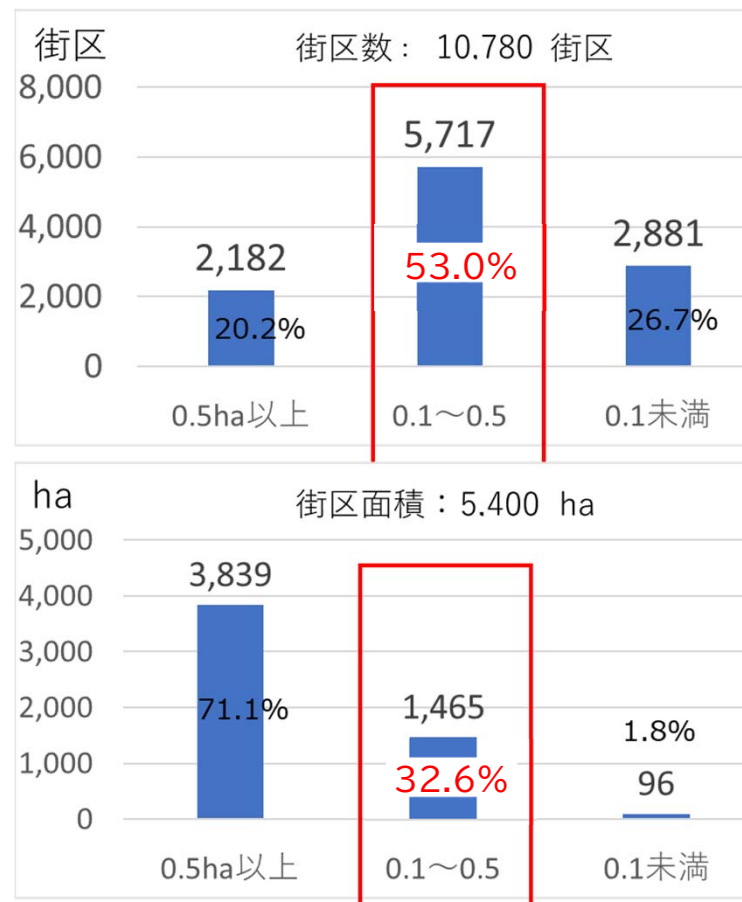
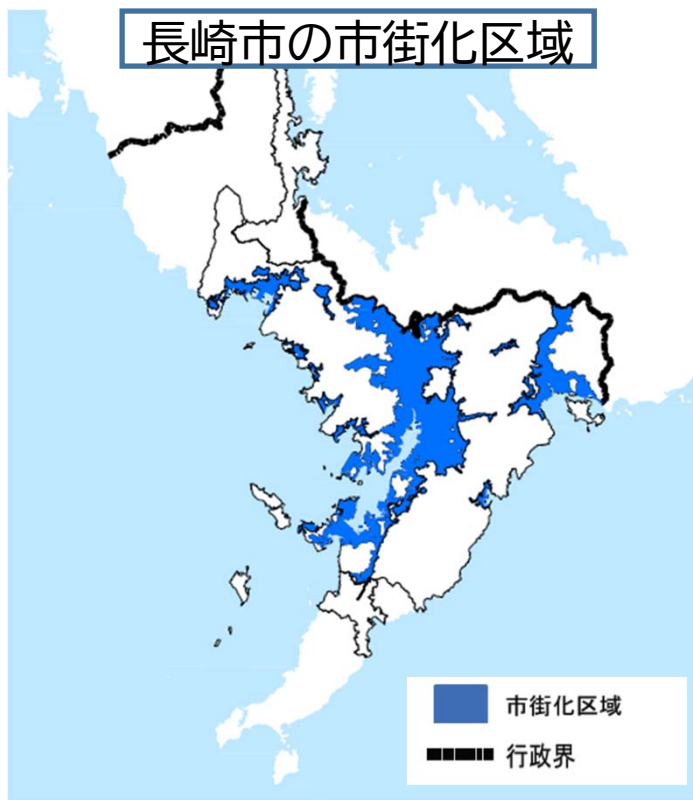
【非線引き都市計画区域】

⇒伊王島、高島、三和、琴海町の非線引き都市計画区域は、都市的課題に対する土地利用の制約がなく活用の見込みが低い。

緩和する区域を市街化区域とする

(3)都市計画提案制度の規模要件緩和

ウ 規模要件（案）



市街化区域における規模要件を 0.1 ha以上 とすることで、
 市街化区域内の街区数 53.0% (5,717街区)
 市街化区域内の街区面積 32.6% (1,465ha) が新たに都市計画提案が可能

緩和する規模を0.1ha以上とする

(3)都市計画提案制度の規模要件緩和

エ 条例骨子（案）






- （ア）面積要件を、**0.5ha以上⇒0.1ha以上**に引き下げ
- （イ）提案区域は**市街化区域に限定**
- （ウ）都市計画の種類は限定しない



オ 規模要件緩和による効果等

- ・都市計画の提案に関するハードルが低くなり、民間の知恵と力を活かしたまちづくりが進められ、**都心部の魅力向上、都市機能の強化・集積**が図られる。
- ・**民間事業者の投資を呼び込み易くなる。**
- ・きめ細やかな都市計画制度の活用により、**各地域拠点や生活地区などにおける地域活力の向上**が図られる。

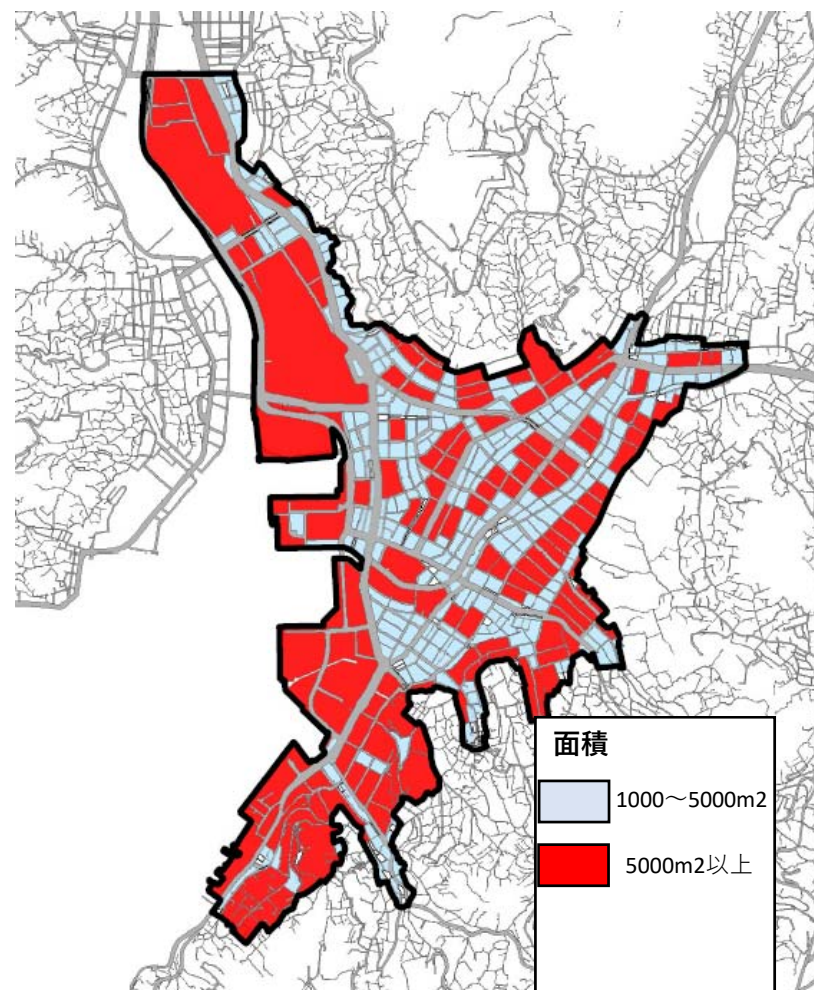
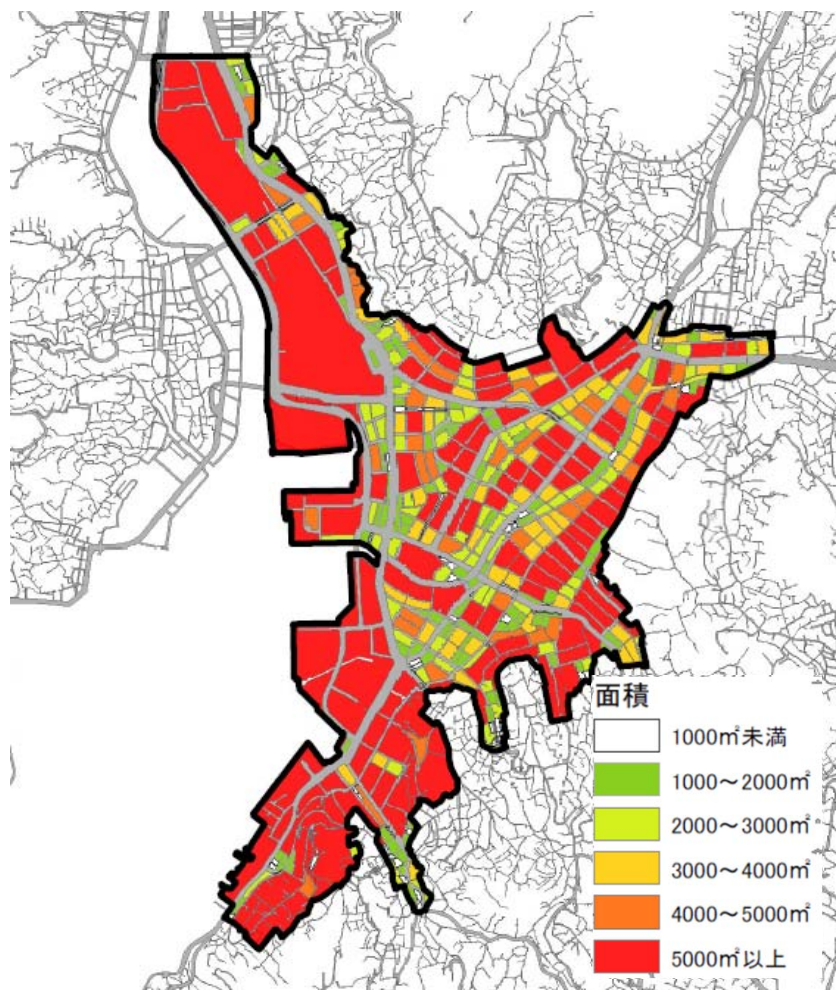
(4)今後のスケジュール

スケジュール (予定)	令和6年度			令和7年度			
	1	2	3	4	5	6	7
民間団体等意見交換			 建設関係団体 等への説明				
市都市計画審議会				 都市計画審議会 への意見聴取			
議 会			 所管事項説明			 条例議案上程	 条例公布 施行

(5)(参考)都市計画提案制度の活用が想定される区域

ア 中心市街地

中心市街地活性化基本計画区域の街区の多くが0.5ha未満であり、提案可能な規模を0.1ha以上とすることで、地区計画や高度利用地区など、まちの活性化に寄与する都市計画の提案が期待できる



(5)(参考)都市計画提案制度の活用が想定される区域

イ 生活地区（例：式見地区）

生活地区においても0.5ha未満の街区は多く、提案可能な規模を0.1ha以上とすることで、用途を緩和する地区計画や特別用途地区など、生活サービス等の向上に寄与する都市計画の提案が期待できる

