

令和7年6月市議会 建設水道委員会資料

第63号議案 長崎市都市計画の提案に係る規模を定める条例

目次	ページ
1 都市計画提案制度の概要	2～ 5
2 条例の概要	6～ 7
3 要件設定の考え方	8～ 9
4 条例制定による効果	10～12
5 スケジュール	13

まちづくり部

令和7年6月

1 都市計画提案制度の概要

(1) 都市計画提案制度とは

土地所有者・まちづくりNP0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できる制度。

ア 提案の要件

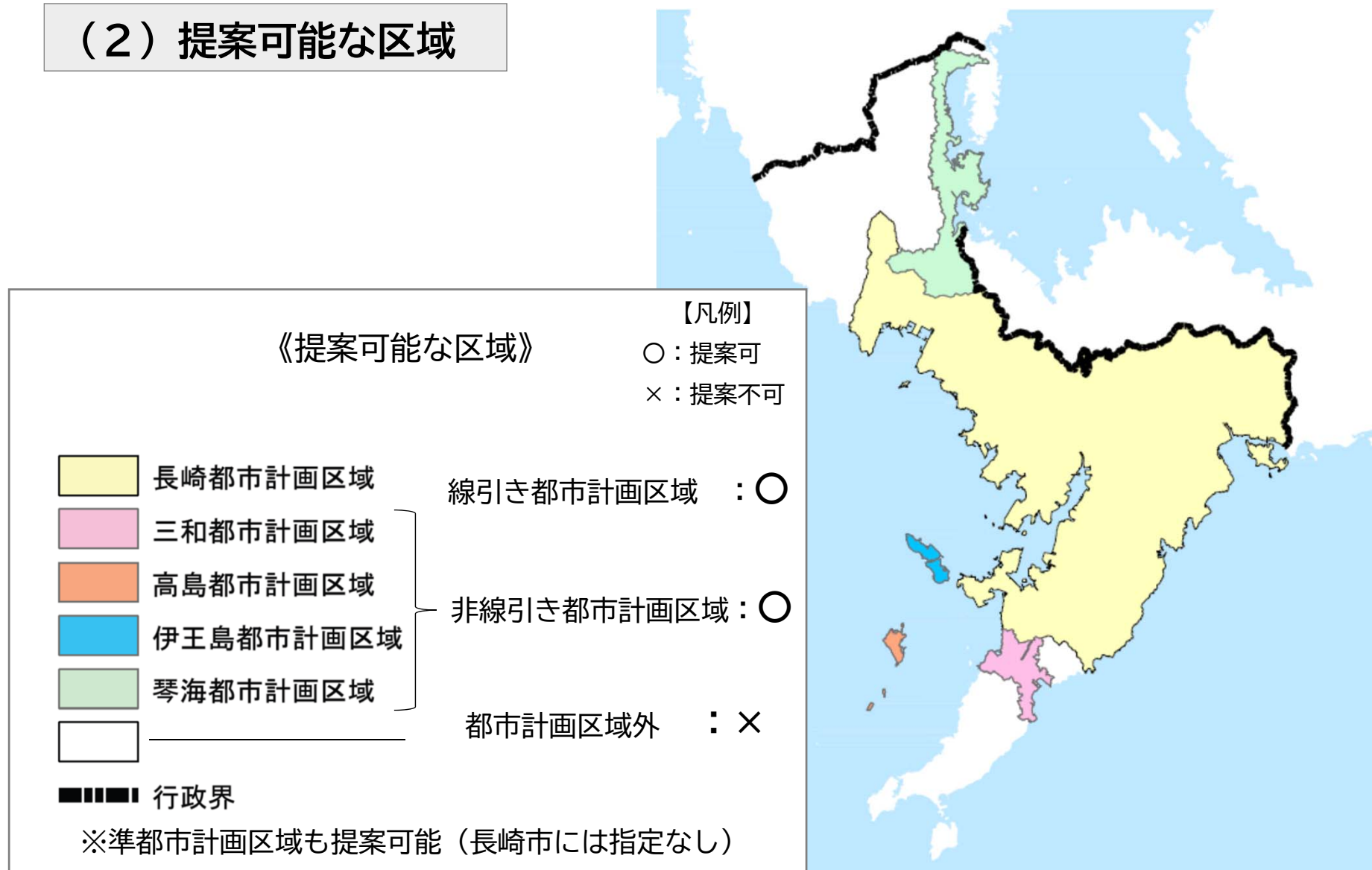
- (ア) 提案を行う区域が、0.5ha以上の一体的な一団の土地の区域
- (イ) 都市計画マスタープランなどの都市計画に関する法令上の基準に適合している
- (ウ) 提案区域内の土地所有者等の2/3以上の同意を得ている

イ 提案できる方

- (ア) 土地所有者：提案区域内の土地の所有者等
- (イ) まちづくり活動を目的として設立されたNP0法人、一般社団法人、一般財団法人等
- (ウ) 過去10年間に0.5ha以上の開発行為を行ったものがあるもの

1 都市計画提案制度の概要

(2) 提案可能な区域



1 都市計画提案制度の概要

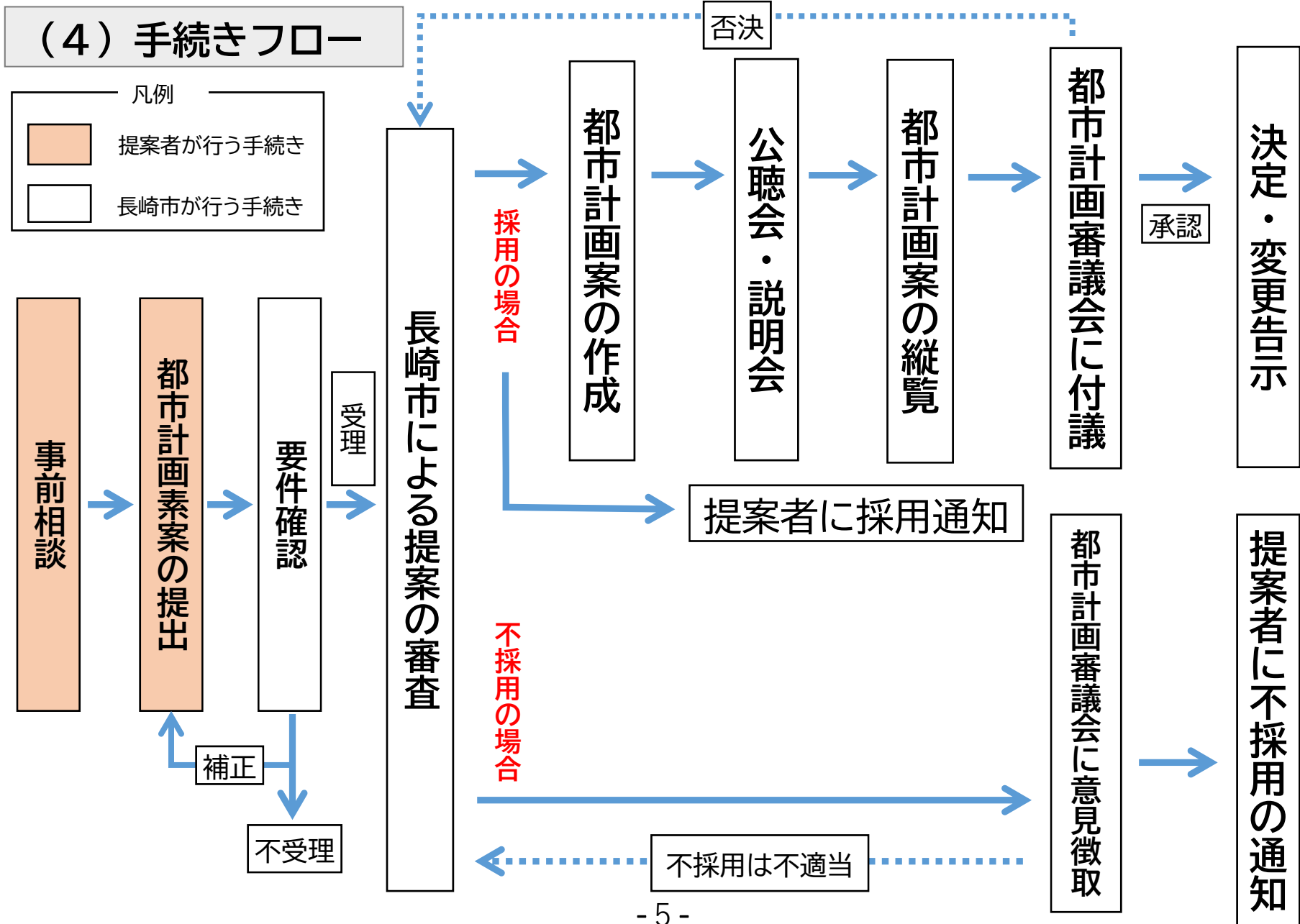
(3) 提案可能な都市計画の種類

※長崎市に対して市決定の
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	都市再開発方針等	×	－
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	遊休土地転換利用促進地区	－	○
⑦	被災市街地復興推進地区	－	○
⑧	都市施設	○	○
⑨	市街地開発事業	○	○
⑩	予定区域	○	○
⑪	地区計画等	－	○

凡例：○提案可、×提案不可、－提案不可（決定権無）

1 都市計画提案制度の概要



2 条例の概要

(1) 条例の概要

- 都市計画法施行令第15条の規定により、提案することができる規模は0.5ha以上とされているが、同条ただし書の規定において、**条例で「区域」**又は提案できる**「都市計画の種類」**を限り、都市計画提案制度で提案できる**「規模」**を**0.1～0.5haの範囲内**で緩和することができる。
- 今回、**市街化区域**に限り、**0.1ha以上**で提案することができるよう規模を定めるもの。

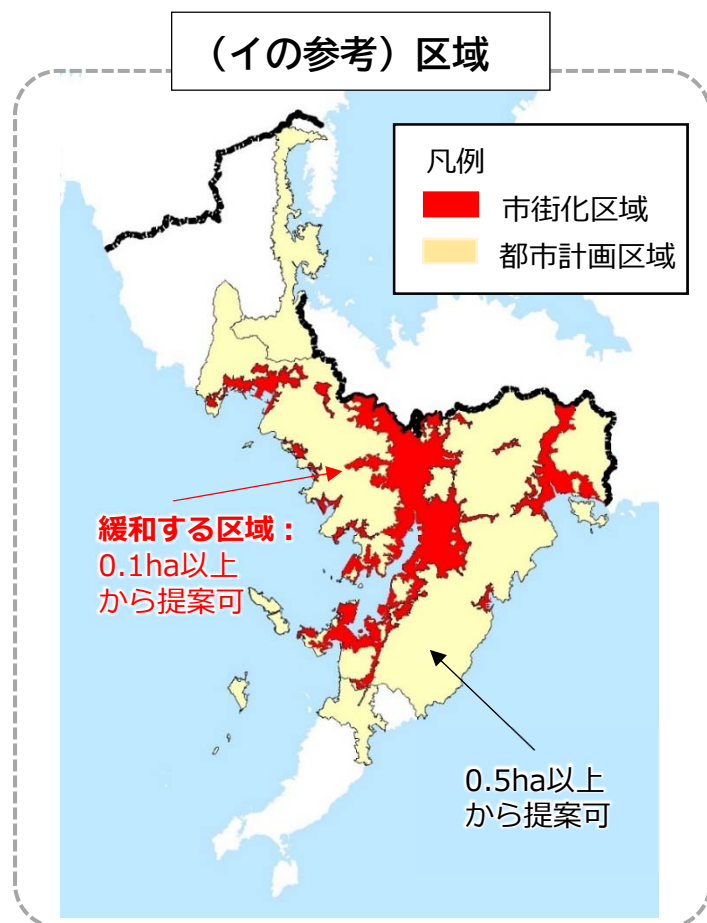
[参考]都市計画法施行令第15条

法第21条の2第1項の政令で定める規模は、**0.5ヘクタール**とする。**ただし**、当該都市計画区域又は準都市計画区域において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は、都道府県又は市町村は、**条例で、区域**又は計画提案に係る**都市計画の種類**を限り、**0.1ヘクタール以上0.5ヘクタール未満の範囲内**で、それぞれ当該都道府県又は市町村に対する計画提案に係る**規模**を別に定めることができる。

2 条例の概要

(2) 条例骨子

- ア 面積要件を、**0.5ha以上 → 0.1ha以上**
- イ 提案区域は、**市街化区域に限定**
- ウ 計画提案に係る都市計画の種類は、**限定しない**



(ウの参考) 都市計画の種類

	都市計画の種類	県決定	市決定
①	整開保（県都市マス）	×	—
②	都市再開発方針等	×	—
③	区域区分	○	—
④	地域地区	○	○
⑤	促進区域	—	○
⑥	遊休土地転換利用促進地区	—	○
⑦	被災市街地復興推進地区	—	○
⑧	都市施設	○	○
⑨	市街地開発事業	○	○
⑩	予定区域	○	○
⑪	地区計画等	—	○

凡例：○提案可、×提案不可、—提案不可（決定権無）

3 要件設定の考え方

(1) 緩和する対象区域

【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。

【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。

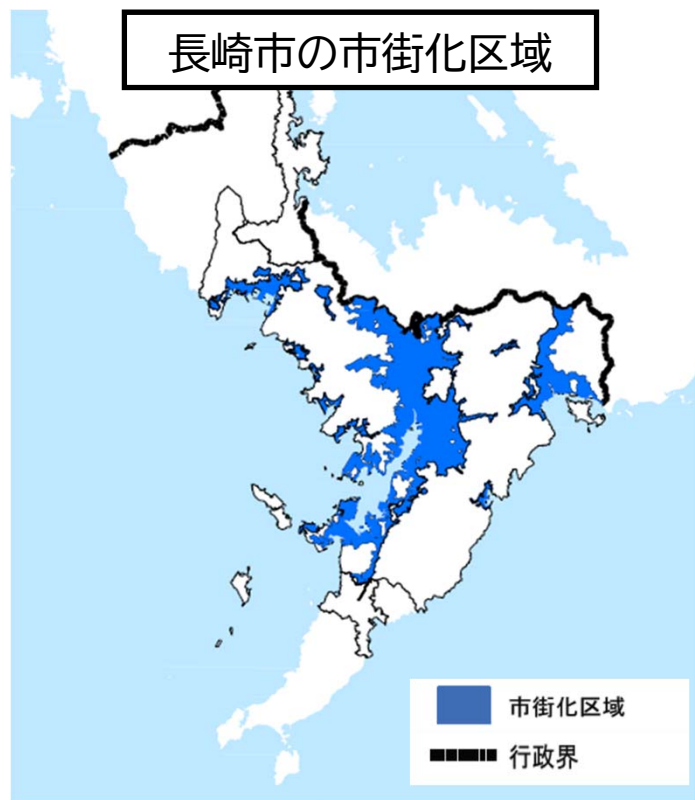
【非線引き都市計画区域】

⇒ 伊王島、高島、三和、琴海都市計画区域は、非線引き都市計画区域であり、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。

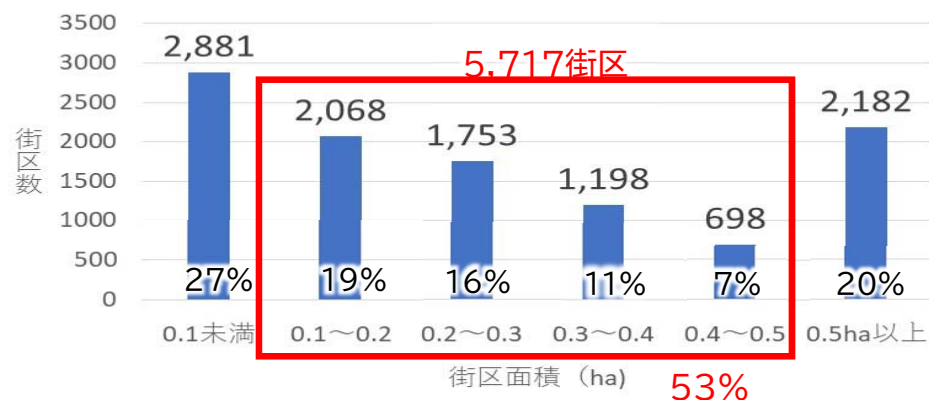
緩和する区域を「市街化区域」とする。

3 要件設定の考え方

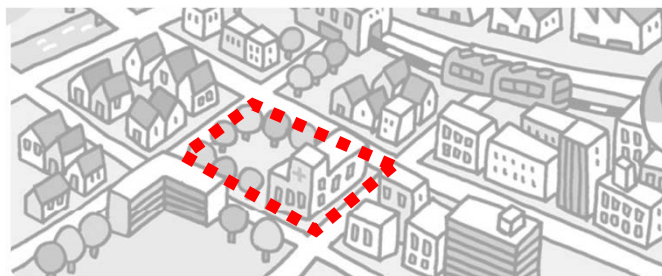
(2) 面積要件



市街化区域内の街区※数(合計10,780街区)



※街区とは「道路や河川などによって区画された一団の土地」を示します。



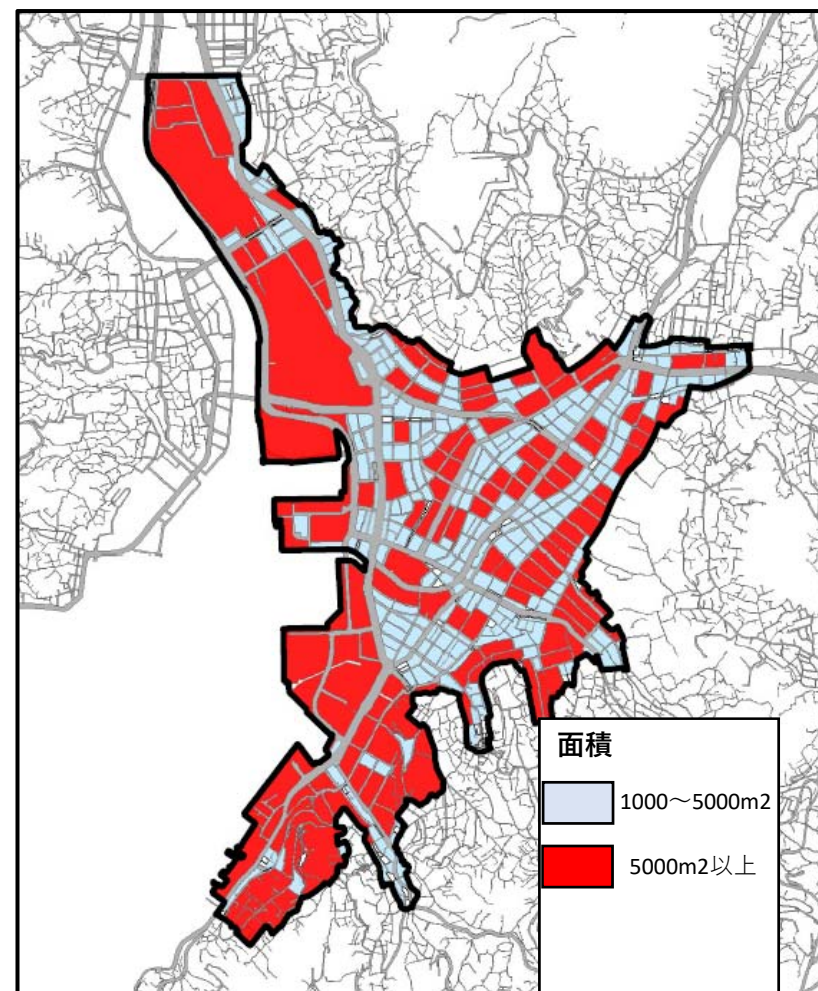
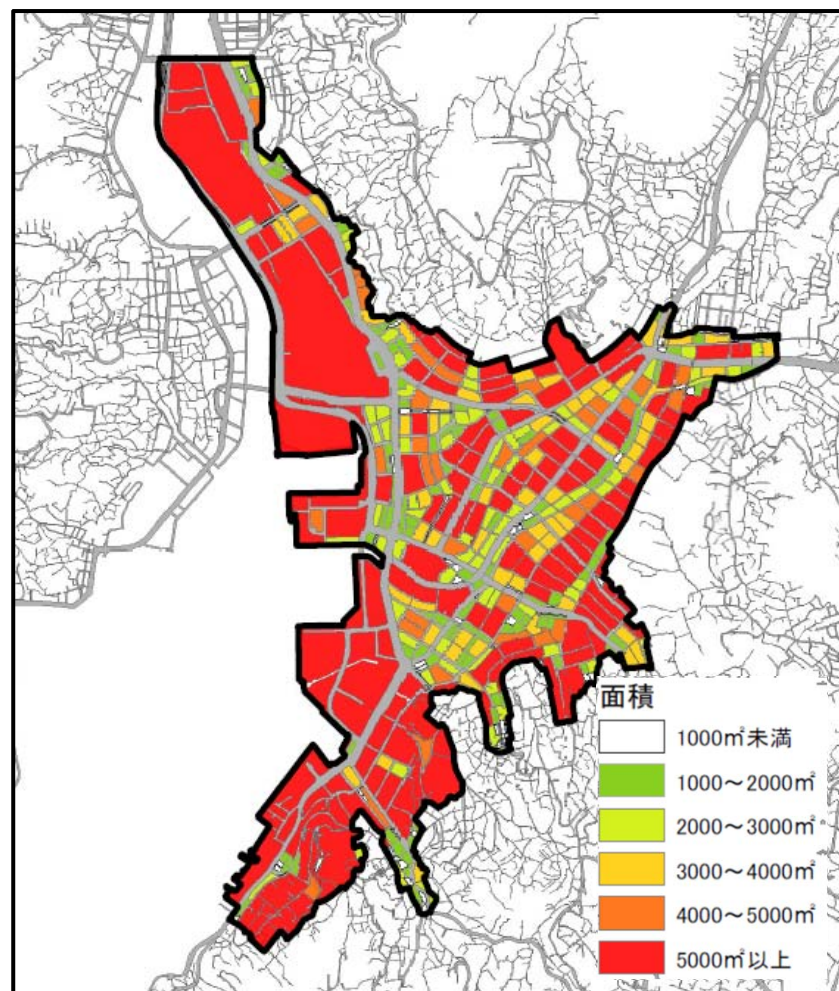
市街化区域における規模要件を 0.1 ha以上 とすることで、
市街化区域内の街区数 **53% (5,717街区)** が新たに都市計画提案が可能

緩和する規模を「0.1 ha」以上とする。

4 条例制定による効果

(1) 緩和により提案可能となる街区のイメージ（中心市街地）

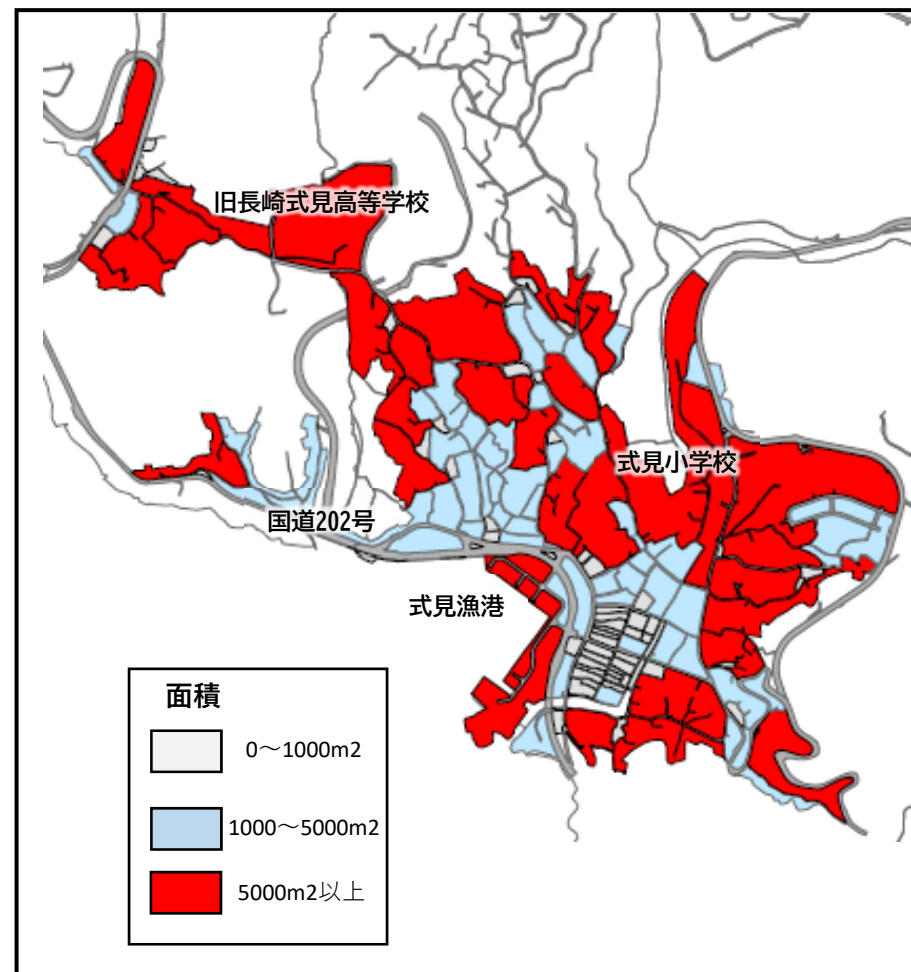
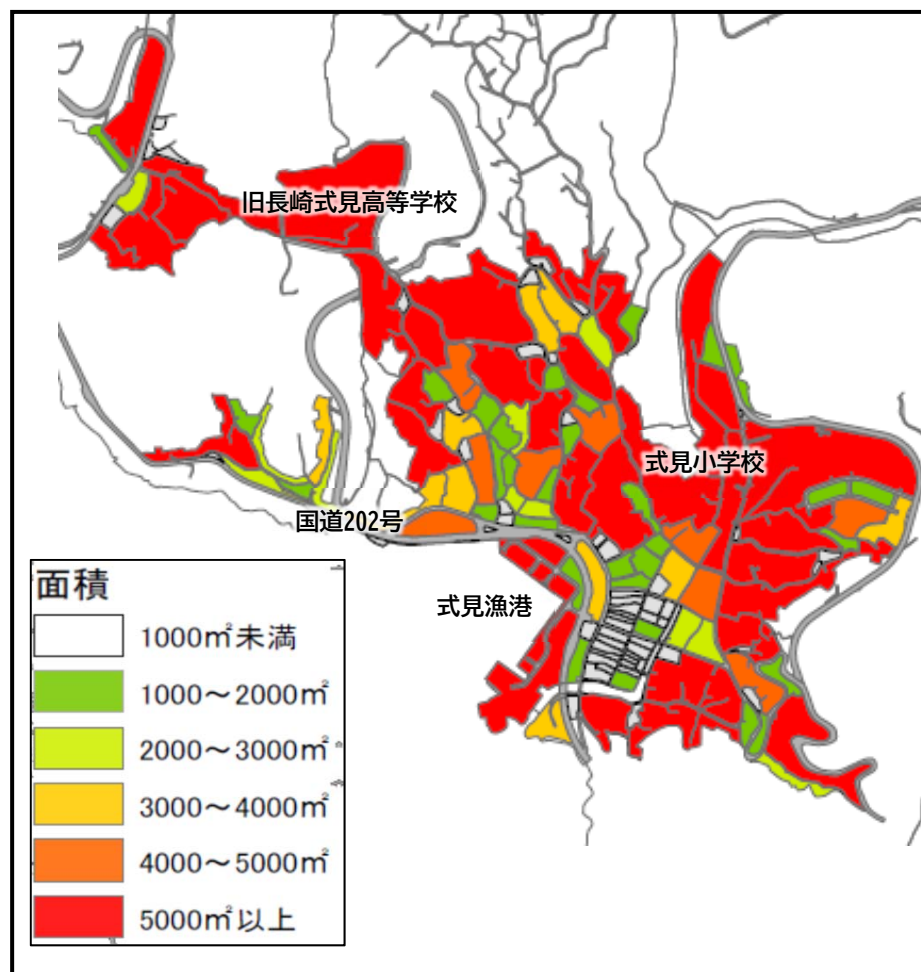
0.1ha以上の街区が多く、多くの街区で提案が可能となる



4 条例制定による効果

(2) 緩和により提案可能となる街区のイメージ（生活地区）

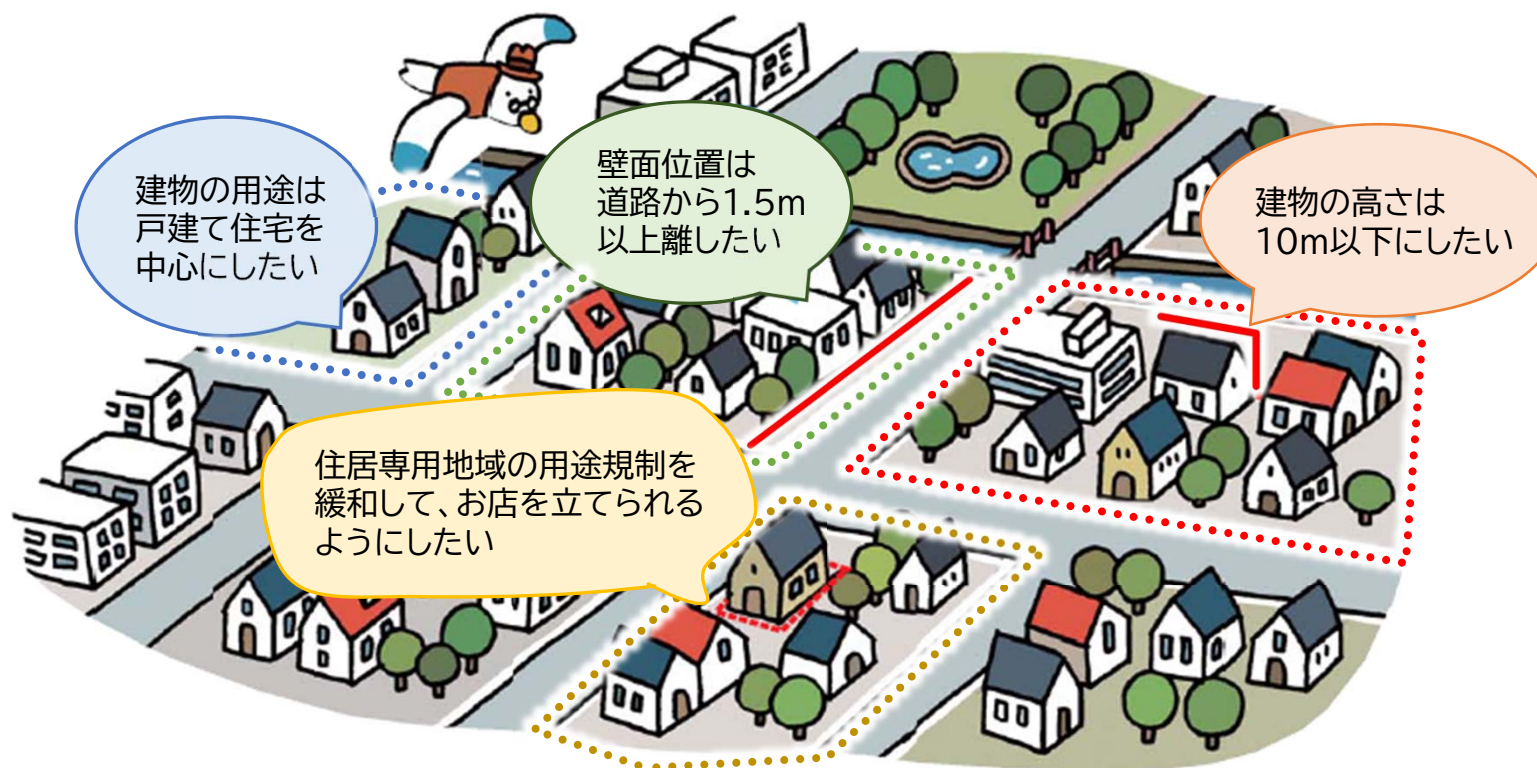
0.1ha以上の街区が多く、多くの街区で提案が可能となる



4 条例制定による効果

(3) 提案内容のイメージ

規模要件の緩和により、例えば、次のような地区のまちづくりのルールを定めた地区計画や用途の変更などが、0.1haから提案可能となる



5 スケジュール

スケジュール	令和6年度	令和7年度			
	3	4	5	6	7
民間団体等意見交換	● 建設関係団体 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	● 建設水道委員会 所管事項説明			● 条例議案提出	● 公布日から施行