

皆さんの発意で、よいまち長崎



都市計画の提案制度のご案内

長崎市都市計画課

1. 都市計画の提案制度について

長崎市では、まちづくりを総合的、計画的に進めていくために、都市計画法に基づいて都市計画を定めています。

これまでは、主に行政が市全体の状況等を考慮しながら、都市計画を定めてきましたが、都市計画の提案制度の創設により、土地所有者等が一定の条件を満たした上で、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」「都市再開発方針」等に関する都市計画を除く、すべての都市計画について、県及び市町村に都市計画の提案ができるようになりました。この提案制度により、まちづくりに対する地域の取組みなどを都市計画に反映し、まちづくりや都市計画に対する住民の関心を高め、主体的・積極的な住民参加を促し、住民と行政が一体となった、きめ細かいまちづくりを推進していくことができます。

長崎市においては、本制度を有効に活用していただくために、制度の周知を図り、支援を行なっていきます。

2. 提案に必要な要件について

長崎市に都市計画の提案を行なうには、以下の要件が必要になります。

- ① 長崎市が決定する都市計画であること。
- ② 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であること。
※市街化区域に限り、0.1ha以上の一体的な一団の土地の区域について提案が可能です。
- ③ 「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こと。
- ④ 提案区域内の土地所有者等の2/3以上の同意（人数及び面積）を得ていること。
（算定方法については、土地所有者等の同意の算定方法（別紙）を参照してください。）

3. 手続きの流れについて

※都市計画の提案の事前相談※

相談内容に応じ助言及び情報提供等、提案内容に関する回答を行いますので、事前相談依頼書により、事前に必ず相談してください。

※都市計画の提案※

事前相談の回答の写しを添付し、長崎市で定める様式により、長崎市へ都市計画の提案をしていただきます。

※長崎市による提案に対する審査※

長崎市は、提案内容について、市都市計画マスタープラン等を踏まえ、審査を行い、都市計画決定（変更）の必要があるかどうか判断します。
判断結果を提案者へ通知します。

都市計画決定等をする場合

※都市計画決定の手続※

長崎市が、提案内容を踏まえた都市計画の案を作成し、案及び提案を市都市計画審議会へ付議する等の手続を経て都市計画決定（変更）等を行います。
提案者は、審議会に際し、長崎市へ陳述書の提出ができます。

都市計画決定をしない場合

※提案者への通知※

長崎市が、提案内容について市都市計画審議会等の意見を聞き、決定しない旨と、その理由を提案者へ通知します。
提案者は、審議会に際し、長崎市へ陳述書の提出ができます。

※判断理由等の公表※

長崎市の都市計画への理解を広める為、提案に対する判断・理由等を公表します。

※ 長崎県決定となる計画提案の場合は、長崎県が対応します。

4. 都市計画の内容について

都市計画は、都市の健全な発展と秩序ある整備を図るための計画であり、土地の利用のしかた、公共施設の整備、まちづくりの方法など、都市計画法により定められています。次に長崎市に定められている代表的な都市計画をご紹介します。

①土地利用

市街化区域と市街化調整区域の区分（県決定：県への提案となります。）

12種類の用途地帯をはじめとする地域地区（市決定・一部県決定）



市街化調整区域は、市街化をおさえ自然環境を保全する区域です。

市街化区域を住宅地・商業地・工業地など12種類に区分し、これを「用途地域」として定めています。

市街化区域は、すでに市街地になっている区域や計画的に市街地にしていく区域です。

その他、特別用途地区・高度地区・高度利用地区・防火地域・準防火地域・風致地区・駐車場整備地区・臨港地区・伝統的建造物保存地区等があります。

②都市施設

都市に必要な施設。

長崎市では、道路・都市高速鉄道・駐車場・公園・緑地・下水道・ごみ焼却場・病院・市場・火葬場・一団地の住宅施設等を定めています。



③市街地開発事業

土地区画整理事業（長崎市では、東長崎地区や長崎駅周辺で決定しています。）
土地の所有者や住民が話し合い、町を良くする事業です。

土地区画整理事業実施区域

各々の土地所有者が土地を提供して公園・道路などの公共用地にあてます。



事業後、各々の土地の面積は小さくなりますが、道路・公園等が整備され、宅地が整形化されることにより、住みやすく利用価値の高い土地が得られることになります。

市街地再開発事業（旭町地区、新大工地区等を長崎市で決定しています。）
中心市街地などの地区において、土地の高度利用を有効に行い、整備する事業です。

市街地再開発事業実施区域

無秩序に建設された、従来の建物を取り壊し、新しい中高層のビルや住宅に建て替えるとともに、区域内の道路や広場をあわせて整備します。



事業が行われる前から土地や建物について権利を持っている人は、それぞれの権利に応じて新しくできたビルとその敷地に権利が移し換えられることになります。

④地区計画等

比較的小規模な地区を単位として、きめの細かいよりよいまちづくりの為に定める計画です。
長崎市では、38の地区で地区計画を決定しています。(平成21年9月1日現在)



地区計画で定められるまちづくりのルール

1. 地区施設（道路・公園・広場・遊歩道など）の配置及び規模。
2. 建物の建て方や街並みのきまり
(建築物等の用途、容積率・建ぺい率・敷地面積又は建築面積の最低限度、壁面の位置の制限、工作物の設置の制限、建築物の高さ、緑化率、デザイン・色彩・かき・さくなど)
3. 土地の利用に関するきまり
(緑地の保全など、環境保全の為のきまり)

5. 提案ができる方とは

提案に必要な条件を満たした上で、都市計画の提案を行う方は、次のいずれかに該当しなければなりません。

- ① 土地所有者等：提案区域内の土地の所有権、または建物の所有を目的とする対抗要件を備えた地上権もしくは借地権（臨時設備その他一時使用のため設定されたことが明らかでないものを除く）を有する方。
- ② まちづくりの推進を図る活動を行うことを目的として設立された、特定非営利活動法人（NPO法人）、一般社団法人、一般財団法人、独立行政法人都市再生機構、地方住宅供給公社、もしくは、まちづくりの推進に関し経験と知識を有するものとして、都市計画法施行規則第13条の3に規定する団体。

6. 提案に必要な書類とは

- ① 都市計画提案書
- ② 計画説明書
- ③ 総括図（1/25,000以上）・計画図（1/2,500以上）・計画書・公図の写し
- ④ 土地所有者等および関係住民等への説明経緯調書
- ⑤ 周辺環境等への影響検討調書
- ⑥ 土地所有者等の同意を得たことを証明する書類
- ⑦ 事前相談内容に関する回答の写し
- ⑧ 周辺住民等への説明の経緯に関する書類
- ⑨ 提案する資格を有することを証明する書類
- ⑩ 公共施設等の管理者との事前協議書（都市計画法第34条第10号に該当する開発行為を行うために地区計画又は集落地区計画を定めることを目的として提案する場合）

7. 提案の提出先は

長崎市へ提案できる提案については、長崎市都市計画課にてお受けします。

本制度に関するお問い合わせ、まちづくりに関する要望・相談等お気軽にお尋ね下さい。

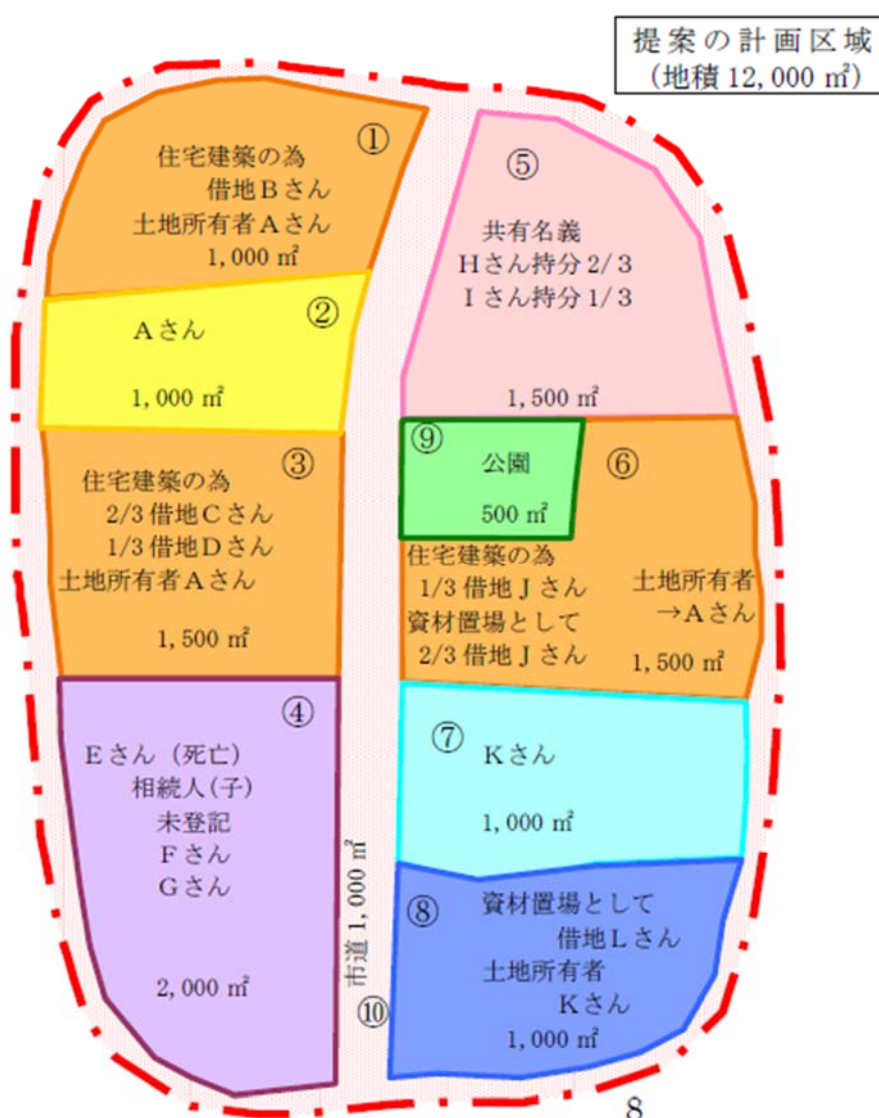
長崎市 まちづくり部 都市計画課 Tel 095-829-1169（代表）〒850-8685
095-829-1169（直通）長崎市魚の町4番1号 Fax 095-829-1168
ホームページアドレス <https://www.city.nagasaki.lg.jp/sumai/650000/651000/p006989.html>
Eメールアドレス toshimasu@city.nagasaki.lg.jp

土地所有者等の同意の算定方法

提案をするには、土地所有者等と土地の面積を対象に、3分の2以上の同意を得る必要があります。なお、国又は地方公共団体の所有している土地で、公共の用に供されているものは、同意（人数及び面積）の確認の対象からは除きます。

①土地所有者等の権利者については、当該土地の所有権、又は借地権（建物の所有を目的とする対抗要件を備えたもの）を有する各々の方すべてを一人の権利者とします。算出された総権利者数と同意者の合計人数を比較し、「提案に対する同意」が3分の2以上であるかどうかを確認します。

②地積については、当該土地の底地地積と、借地権ごとの地積の合計を当該土地の総地積とします。同様の考え方で同意者の合計地積を計算し、同意者の合計地積が全体の総地積の3分の2以上であるかどうか確認します。なお、地積計算においては、実測図（不動産登記法による登記手続き済み又は登記手続きが可能なものに限り）がある場合は、その実測面積を地積とし、実測図がない場合は、公簿面積を地積とします。



土地所有者の考え方

権利者数

Aさん→1人	Hさん→1人
Bさん→1人	Iさん→1人
Cさん→1人	Jさん→1人
Dさん→1人	Kさん→1人
Eさん→0人	Lさん→0人
Fさん→1人	公園 →0人
Gさん→1人	市道 →0人
合計 10人	

地積の考え方

権利地積

Aさん →	5,000 m ²
Bさん →	1,000 m ²
Cさん →	1,000 m ²
Dさん →	500 m ²
Eさん →	0 m ²
Fさん →	1,000 m ²
Gさん →	1,000 m ²
Hさん →	1,000 m ²
Iさん →	500 m ²
Jさん →	500 m ²
Kさん →	2,000 m ²
Lさん →	0 m ²
公園 →	0 m ²
市道 →	0 m ²

合計 13,500 m²

1. 土地所有者等の3分の2の同意の計算の方法

前項の例で土地所有者等は、資材置場の借地権者L氏と市道・公園の所有者である公共を除く、土地所有者A・F・G・H・I・K氏の6人と住宅建設の為の借地権者B・C・D・J氏の4人で合わせて土地所有者等は10人となります。

よって

$10 \text{人} \times 2 / 3 \div 6.6 \leq 7 \text{人}$ となり7人以上の土地所有者等の同意が必要となる。

2. 全体の総地積の3分の2の地積の計算の方法

前項の例で同意対象総地積は、提案の計画区域の地積 $12,000 \text{ m}^2$ (0.5 ha 以上の一団の土地) から公共施設用地 (市道 $1,000 \text{ m}^2$ ・公園 500 m^2) を除いた $10,500 \text{ m}^2$ と、住宅建築の為の借地 (① $1,000 \text{ m}^2$ ・② $1,500 \text{ m}^2$ ③ 500 m^2) $3,000 \text{ m}^2$ を加えた $13,500 \text{ m}^2$ となります。

よって、

$13,500 \text{ m}^2 \times 2 / 3 = 9,000 \text{ m}^2$ となり同意した土地所有者等が権利を有する土地の合計は $9,000 \text{ m}^2$ 以上必要となる。

3. 土地所有者等の同意の算定例

前項の例で土地所有者等A氏B氏D氏F氏G氏H氏K氏が提案に同意したとする時の同意及び地積の計算は、

(同意人数)

A氏 (1人) + B氏 (1人) + D氏 (1人) + F氏 (1人) + G氏 (1人) + H氏 (1人)
K氏 (1人) = 7人 $\geq$ 7人で同意人数の要件は満たしている。

(同意者の合計地積)

$5,000 \text{ m}^2$ (A氏) + $1,000 \text{ m}^2$ (B氏) + 500 m^2 (D氏) + $1,000 \text{ m}^2$ (F氏) + $1,000 \text{ m}^2$ (G氏) + $1,000 \text{ m}^2$ (H氏) + $2,000 \text{ m}^2$ (K氏) = $11,500 \text{ m}^2 > 9,000 \text{ m}^2$ で面積要件は満たしている。