

令和4年1月4日から「長崎市市街化調整区域における住宅団地開発を目的とした地区計画制度運用基準」を施行!



1. 運用基準策定の目的

- 長崎市の人口は転出超過が続いており、危機的状況にある
⇒転出超過2年連続日本一、特に若い世代が転出している
- 若い世代の転出理由のうち、約7割が住宅事情によるもの
- 長崎市の生産年齢人口の約14%（約3万人）が周辺市町から長崎市に通勤通学している
- 長崎県内、県外転出者のうち、約6割が長崎市への居留意向あり

そこで・・・

- 市街化調整区域のうち、「居住誘導区域に連続し既存ストックが有効活用できること」「環境悪化や災害の恐れがない」等、一定の要件を満たす地区については **住宅団地開発を許容**
⇒ **住宅用地の供給**（市外への転出抑制）⇒ **定住促進** ⇒ **生活地区の維持・強化**

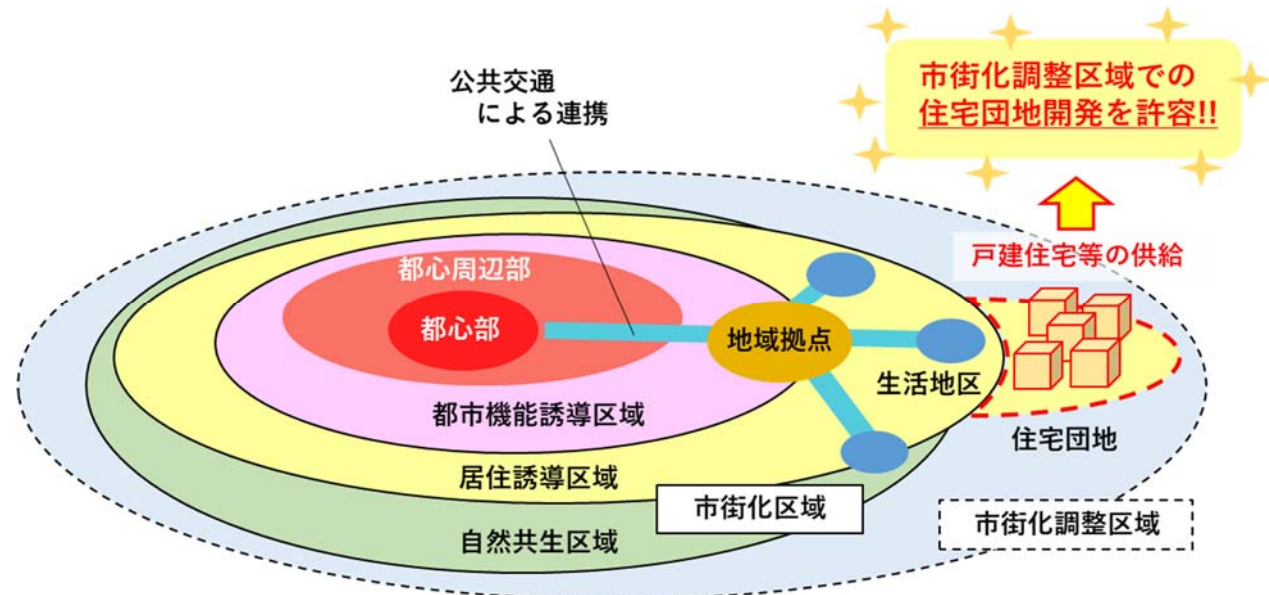
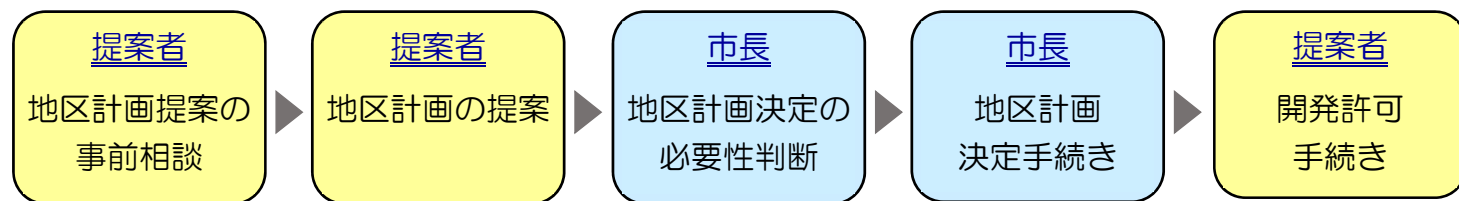


図1 集約連携型の都市構造と住宅用地の供給イメージ

2. 地区計画制度運用の流れ

- 3. 運用基準の要件**を満たす地区計画の提案をされたい方は、●長崎市都市計画提案制度手続き要綱に基づき、次の流れで手続きが必要です。

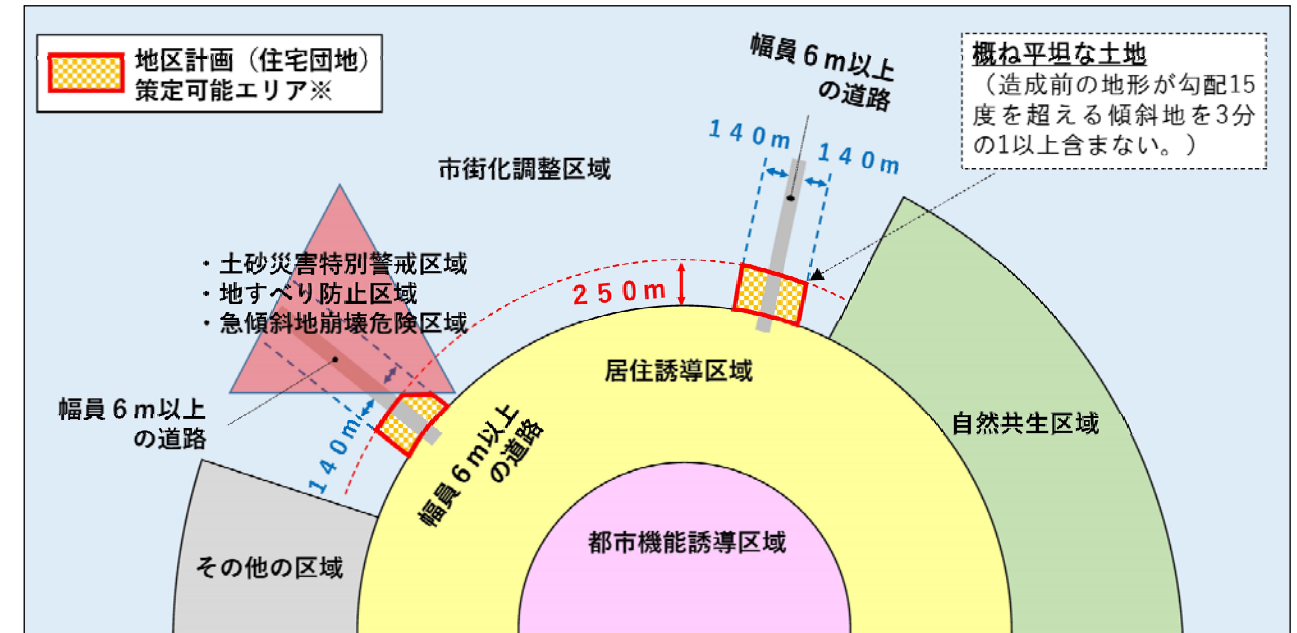


3. 運用基準の要件

- 次に主な要件を示しますが、詳しくは●長崎市市街化調整区域における住宅団地開発を目的とした地区計画制度運用基準をご覧ください。

3-(1) 主な立地要件等

- 居住誘導区域（平成30年4月制定）に連続し、都市基盤の既存ストックが有効活用できる距離（250m以内）に位置すること
- 原則的に、幅員6メートル以上の道路から140メートル以内の領域であること
- 原則的に、土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域、地すべり防止区域等、災害の恐れのある区域を含まないこと
- 造成前の地形が勾配15度を超える傾斜地を3分の1以上含まない概ね平坦な土地



※運用基準により開発された住宅団地は、市街化区域及び居住誘導区域への編入に向けた手続きを行う。

図2 地区計画策定可能エリアのイメージ

3-(2) 地区計画区域の規模 ⇒ 面積0.5ヘクタール以上

3-(3) 許容する土地利用

- ア 住宅、イ 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、
- ウ 共同住宅、寄宿舍又は下宿、エ 集会所、オ 診療所、
- カ 巡査派出所、公衆電話所、その他公益上必要な建築物（地方公共団体の支所又は支所の用に供する建築物、老人福祉センター、児童厚生施設を除く）
- キ ア～カに附属する建築物で軒高2.3m以下・床面積の合計5㎡以内の平屋物
- ク ア～カに附属する建築物で軒高2.5m以下・床面積の合計50㎡以内の車庫

- 長崎市市街化調整区域における住宅団地開発を目的とした地区計画制度運用基準
- 長崎市都市計画提案制度手続き要綱

は、長崎市ホームページ『長崎市の都市計画』で検索してください。

長崎市HP



【問い合わせ先】 長崎市まちづくり部都市計画課 ☎095-829-1169

参考図（立地適正化計画区域図）

