

# 第7章

## 誘導施策

①	基本的な方針	P 1 3 9
②	施策の方向性	P 1 4 0
③	施策の体系	P 1 4 6
④	国等の支援制度	P 1 5 0
⑤	届出制度の運用	P 1 6 1

## 1 基本的な方針

人口減少や超高齢社会の進展に対応すべく、長崎らしい「集約（コンパクト）と連携（ネットワーク）」の都市づくりを推進し、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に再構築していくためには、医療・福祉・子育て・教育・住宅・文化・環境・農業・都市など幅広い分野が同じ将来の都市像に向かって取り組む必要があります。市内の横断的な連携を図るとともに、民間活力を積極的に活用しながら、これまで形成してきた都市機能を維持しつつ、必要な都市機能や居住を誘導していくための施策を展開していきます。

誘導施策は、以下の5つを基本的な方針として取り組みを進めます。

### 集約（コンパクト）

#### ■高次な都市機能の維持・増進（都市機能誘導区域）

都市の主要な拠点となる都心部・都心周辺部・各地域拠点到に設定した都市機能誘導区域において、それぞれの役割に応じて必要とする高次な都市機能増進施設を維持・誘導していくことで、質の高い都市機能を効率的かつ効果的に享受できる都市構造の形成を図ります。

#### ■長崎らしい安全・安心で快適な暮らしの提供（居住誘導区域）

人口減少下において、居住誘導区域に一定の人口密度を維持していくため、安全・安心で快適な暮らしが続けられる居住場所を選択していただけるように、必要な都市機能増進施設を誘導するとともに、既存ストックを有効に活用しながら、居住環境の魅力向上を図ります。



### 連携（ネットワーク）

#### ■公共交通ネットワークの維持

長崎市は、各地区と各種都市機能が集積する都心部・都心周辺部・各地域拠点を結ぶ公共交通連携軸において、一定の公共交通網が整備され、利便性が確保されています。この公共交通ネットワークを活かして、今後の人口減少下においても、子どもから高齢者まで誰もが移動できる生活の足を維持するため、居住誘導とあわせた利用者の促進に向けた取り組みを行い、将来にわたって利便性が高い暮らしを享受できる環境の整備を図ります。

#### ■機能間の連携強化

情報ネットワークの活用などにより、様々な機能が連携し、市民交流や経済活動の拡充を図ります。

### 自然共生

#### ■自然と共生した、ゆとりある暮らしの維持（自然共生区域）

居住誘導区域外は、人口減少に伴い生じる空地等を活用し、自然と共生した、ゆとりある居住地として、個々のライフスタイルに合わせ、住み慣れた場所で住み続けられるように、防災性の向上や居住環境の維持を図ります。

2 施策の方向性

<都市機能誘導区域で主に行う施策>

(1) 長崎市の魅力向上に資する都市機能の誘導

中心市街地活性化など、都心部・都心周辺部の魅力を向上させるとともに、高次の都市機能の集積を図ります。

① 中心市街地活性化による都市の賑わいと活力の創出

- 中心市街地における交流人口の拡大と経済活力の効果的・効率的な増進を図るため、陸の玄関口の「長崎駅周辺」と海の玄関口の「松が枝周辺」を整備し、交通結節機能の向上を図り、交流拠点施設などの都市機能の立地を誘導します。
- 文化施設の立地を誘導し、市民の芸術文化活動の発表・鑑賞の拠点を確保します。
- 新大工町地区や浜町地区などの市街地再開発事業の推進により、まちなか居住、賑わいの創出、回遊性の向上などを図ります。
- 歴史や文化など地域の特色を活かした環境整備や地域との連携により、賑わいの創出や回遊性の向上などを図ります。
- 都心部に生まれる賑わいや人の流れを「まちなか」を含む都心部全体に波及させるため、都心部内の回遊性の向上を図ります。
- 広域交通及び市内交通の結節点を形成する長崎駅周辺では、長崎駅周辺再整備事業やバスターミナルの整備などの事業推進により、交通結節機能の強化・充実や回遊性の向上を図ります。

■ 主な事業等

事業名	担当課	事業等の概要
長崎駅周辺再整備事業	長崎駅周辺整備室	九州新幹線西九州ルート建設及び在来線の高架化などの鉄道事業にあわせて、土地区画整理事業により道路や駅前広場などの都市基盤を整備し、国際観光文化都市長崎の玄関口にふさわしい都市拠点を形成します。
新文化施設整備事業	文化振興課	市民の芸術文化活動の活性化を図るため、市民のニーズにあった質の高い文化施設の整備を行います。 また、日常的に人が集まるような広場の整備や近隣施設との連携、バリアフリー動線の確保等による市民や観光客等の回遊性の向上や賑わいの創出を図ります。
市街地再開発事業	都市計画課	本市の商業集積地において、市街地再開発事業を支援し、市民生活の利便性の向上と地域活性化及び中心市街地全体の賑わいの再生を図ります。

事業名	担当課	事業等の概要
まちなか再生推進事業	まちなか事業推進室	歴史的な文化や伝統に培われた長崎の中心部である「まちなか」の賑わいの再生を図るため、「まちなか軸」を中心とした5つのエリアの個性や魅力を顕在化し、回遊性を高める取り組みを「まちぶらプロジェクト」として地域や企業等と連携しながら進めます。
長崎駅周辺地区交通結節機能強化関連事業	土木企画課	県内各地を結ぶ便や県外高速バスの発着場であるバスターミナルを再整備し、駅側とバスターミナルをデッキで結ぶなど、駅方面との連携を強化することで、市民及び県外からの利用者の利便性・回遊性の向上に向けて、国・県・市で連携して取り組みます。

② 快適で暮らしやすい市民生活の実現

- 中核となる子育て支援施設などの都市機能を誘導し、効率的な都市経営を図ります。
- 低未利用地の活用や空き家、空き店舗などの遊休不動産を改修・活用した都市機能増進施設の整備や複合化について検討し、官民の既存ストックの活用により都市機能の充実を図ります。
- 都市機能を誘導する際は、公共施設マネジメント（長崎市公共施設等総合管理計画）による公共施設の適正配置や余剰地の有効活用などについて連携・調整を図り、公共施設の統廃合で生じた空き施設や空き地の活用について検討します。
- 駐車場配置適正化区域の活用により、まちづくりの方向性と整合した駐車場の配置の適正化を図ります。

■ 主な事業等

事業名	担当課	事業等の概要
中核となる子育て支援施設の設置	こども政策課	子ども自身の成長を支援するとともに、子育て中の親を支援する拠点となる施設の設置を検討します。
新文化施設整備事業	文化振興課	子育て世代が暮らしやすいまちの実現と安全で快適なまちの実現のため、まちなかで子どもと一緒に文化活動ができる場を創出することで、子育て世代の活動を支援するとともに、大規模災害時の帰宅困難者の一時滞在や災害物資の集積・配送場所としての対応が可能な場を整備します。

(2) 規制緩和等による都市機能の誘導

都市計画法や都市再生特別措置法等に基づく規制緩和を行い、民間事業者が土地利用転換を図りやすい環境を整備し、都市機能の誘導を図ります。

① 都市機能を誘導しやすい環境づくり

- 地区計画等の活用により、都市機能誘導区域内への都市機能の誘導を図ります。
- 都市機能誘導区域内に誘導施設を誘導しやすい環境を整えていくため、必要に応じて用途地域の見直しや高度利用などの検討を行います。
- 都市機能誘導区域に都市機能増進施設を誘導又は集約していくため、長崎市が実施している各種助成や補助事業について、都市機能誘導区域を考慮した審査基準を追加するなど見直しを検討します。

<居住誘導区域で主に行う施策>

(3) 長崎らしい安全・安心で快適な場所への居住誘導

都市基盤施設の維持・整備等により、市民の安全・安心で暮らしやすい環境の維持・創出を図ります。

① 安全・安心で快適な空間の創出

- 居住誘導区域内の防災性に資する幅員6m以上の道路整備の早期実現を目指します。
- バリアフリー化の促進や都市公園ストック再編事業を活用した公園の整備・再編など、子どもから高齢者までが快適で暮らしやすい居住環境の構築を図ります。
- 長崎市空家等対策計画に基づき、空き家対策総合支援事業等を活用し、良好な居住環境を確保するため、居住誘導区域内の老朽危険空き家の除却を推進します。
- 長崎市歴史的風致維持向上計画に基づき、歴史的風致を活かしたまちづくりなどにより、「まちなか」の魅力向上を図ります。

■ 主な事業等

事業名	担当課	事業等の概要
道路新設改良事業 街路事業	土木建設課	交通環境や居住環境及び防災性の向上を図るため、道路の新設及び拡幅改良を行います。
公園等施設整備事業	各総合事務所 土木建設課	老朽化した施設の更新・改修、バリアフリー化未整備の公園における園路の段差解消及び多目的便所の設置など施設の改築・更新等を行います。

※老朽危険空き家対策事業等は、自然共生区域における主な事業等に記載

② 安全・安心な場所への住み替えしやすい環境づくり

- 住宅セーフティネット制度による、低所得者や高齢者、子どもを育成する家庭などが入居できる民間賃貸住宅の情報を提供します。
- 空き家バンクを拡充し、既存の住宅ストックを有効活用した居住の誘導を図ります。
- 公的賃貸住宅の適正な維持・更新などにより、誰もが安心して快適な暮らしが続けられる居住環境の構築を図ります。

■ 主な事業等

事業名	担当課	事業等の概要
住宅セーフティネット制度	住宅政策室	今後も増加が見込まれる民間賃貸住宅の空き室や空き家等を活用し、低額所得者や高齢者などの住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅を供給します。
空き家バンクの拡充	建築指導課	移住・定住を検討されている方に市内に存在する空き家・空き地の情報を提供し、そこに住んでもらうことで、地域の活性化などを図ることを目的に実施します。物件情報は移住者向けの市ホームページに掲載し、さらに登録件数を増やすために、活用可能な空き家の調査を実施し、所有者の了解が得られた物件を掲載していきます。
ながさき住みよ家・住宅性能向上リフォーム補助金	住宅政策室	市民が自ら所有し、かつ居住又は居住を予定している住宅の性能向上等の居住環境改善及び地場産業の育成を図るとともに、産業の活性化に資するため、住宅リフォーム工事に要する費用の一部を助成します。
安全・安心住まいづくり支援事業	建築指導課	旧耐震基準で建築された木造戸建住宅の耐震化を推進するため、耐震診断費、耐震改修設計費、耐震（防火）改修工事費、及び除却工事費の一部を助成します。
子育て世帯の市営住宅への優先入居	建築総務課	建替えによる新築住宅へ定期借家制度を導入するとともに、定期募集における特定目的住宅としての優先枠を設定し、優先入居を実施します。

## ＜公共交通の連携と利用促進＞

## （４）市全体の暮らしやすさの確保に向けた地区間ネットワークの強化

## ① 地区間ネットワークの形成と公共交通の維持

- 地形的特性及びこれまでの合併の歴史から複数の生活地区を抱える本市では、都市全体の暮らしやすさを求めて、地区間ネットワークの強化に向けた公共交通連携軸へのアクセス性を向上させるため、道路整備を推進し都市機能が集まった拠点と周辺的生活地区の間で公共交通による連携を図ります。
- 公共交通総合計画に基づき、今後の社会変化を見据えた持続可能な公共交通のあり方について検討します。
- 暮らしに欠かせない公共交通の維持・改善を図り、利便性の向上等により公共交通の利用促進を図ります。
- 幹線と支線の役割分担の明確化、利用者ニーズの変化への対応などの取り組みにより、地域公共交通サービスの改善を進めます。
- 地域間の交流を活発にするため、地域の魅力に磨きをかける取り組みとあわせて、公共交通ネットワークの利便性向上を図ります。

## ② 機能間の連携強化

- 情報ネットワークの活用などにより、移動しなくても利用できる様々な機能と連携した、市民交流や経済活動の拡充を図ります。

## ＜自然共生区域で主に行う施策＞

## （５）防災性の向上による、ゆとりある暮らしの維持

自然共生区域では、老朽危険空き家の増加による居住環境の悪化が顕在化し、異常気象に伴う豪雨等による傾斜地における宅地崩壊の増加、山地等に隣接していることによる土砂災害の恐れがあることから、人口減少に伴い生じる空き地等の活用で、防災性を確保しながら自然と共生し、ゆとりある暮らしの維持を図ります。

## ① 人口減少下で生じる空間の有効活用による防災性の向上

- 長崎市空家等対策計画を踏まえ、空き家対策総合支援事業等を活用し、防災性の向上により居住環境を維持するため、居住誘導区域外の老朽危険空き家の除却を推進します。
- 老朽危険空き家を除却した後の空き地は、適正な管理が行われなければ土砂災害等の発生の起因となり、周辺に被害を及ぼす恐れがあるため、老朽危険空き家対策事業等の活用によりポケットパークなどの公共的空間の整備を行うなど、空き地の活用方策を検討するとともに、相談体制を整備します。
- 不適切な管理がなされている跡地に対して市の働きかけを行うため、必要に応じて、跡地等管理協定制度の活用を検討します。

## 長崎市立地適正化計画

### ■主な事業等

事業名	担当課	事業等の概要
老朽危険空き家除却費補助金	建築指導課	長期間放置され老朽化して、周辺の住環境を悪化させている危険空き家の除却に要する経費の一部を助成します。
老朽危険空き家対策事業	建築指導課	長年放置された老朽危険空き家のうち、所有者からその建物及び土地が本市に寄附されたものを除却し、跡地を公共空間として整備することで、住環境の改善を図ります。



3 施策の体系

実施すべき施策について、国の支援や長崎市での取り組みを下表のとおり整理します。各施策の取り組みとあわせて、届出制度を適切に運用することで、都市機能及び居住の誘導を図ります。

(1) 国の支援措置

長崎市の**活用事業は赤字**、**活用予定(検討)事業は青字**で示しています

方針	区域	施策の方向性	支援措置	
			立地適正化計画の関連事業	その他の関連事業等
集約(コンパクト)	都市機能誘導区域 (高次な都市機能の維持・増進)	<b>(1)長崎市の魅力向上に資する都市機能の誘導</b>		
		① 中心市街地活性化による都市の賑わいと活力の創出	<ul style="list-style-type: none"> <li>・集約都市形成支援事業</li> <li>・<b>都市再生整備計画関連事業※</b></li> <li>・都市再生区画整理事業</li> <li>・<b>市街地再開発事業</b></li> <li>・防災・省エネまちづくり緊急促進事業</li> <li>・<b>優良建築物等整備事業</b></li> <li>・住宅市街地総合整備事業</li> <li>・都市・地域交通戦略推進事業</li> <li>・バリアフリー環境整備促進事業</li> <li>・集約促進景観・歴史的風致形成推進事業</li> <li>・都市再生総合整備事業</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・暮らし・にぎわい再生事業</li> <li>・まちなかウォークアブル推進事業</li> </ul>
		② 快適で暮らしやすい市民生活の実現	<ul style="list-style-type: none"> <li>・集約都市形成支援事業</li> <li>・<b>都市再生整備計画関連事業※</b></li> <li>・住宅市街地総合整備事業(拠点開発型)</li> <li>・都市公園ストック再編事業</li> <li>・スマートウェルネス住宅等推進事業</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公共施設等の除却事業に係る地方債の特例措置</li> <li>・公共施設等の集約化・複合化事業に係る地方債措置</li> <li>・公共施設等の転用事業に係る地方債の特例措置</li> </ul>
		<b>(2)規制緩和等による都市機能の誘導</b>		
		① 都市機能を誘導しやすい環境づくり	・特定用途誘導地区	

※「都市再整備計画関連事業」とは「都市再整備計画事業」及び「都市構造再編集集中支援事業」を指します。

長崎市立地適正化計画

長崎市の活用事業は赤字、活用予定(検討)事業は青字で示しています

方針	区域	施策の方向性	支援措置	
			立地適正化計画の関連事業	その他の関連事業等
集約(コンパクト)	居住誘導区域 (長崎らしい安全・安心で快適な暮らしの提 供)	(3)長崎らしい安全・安心で快適な場所への居住誘導		
		① 安全・安心で快適な空間の創出	<ul style="list-style-type: none"> <li>・都市再生整備計画関連事業※</li> <li>・市民緑地等整備事業</li> <li>・集約促進景観・歴史的風致形成促進事業</li> <li>・都市公園ストック再編事業</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・街路事業</li> <li>・土地区画整理事業</li> <li>・空き家対策総合支援事業</li> <li>・バリアフリー環境整備促進事業</li> </ul>
		② 安全・安心な場所への住み替えしやすい環境づくり	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公営住宅整備事業</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅セーフティネット制度</li> </ul>
連携(ネットワーク)	全域(公共交通ネットワークの保持・機能間の連携強化)	(4)市全体の暮らしやすさの確保に向けた地区間ネットワークの強化		
		① 地区間ネットワークの形成と公共交通の維持	<ul style="list-style-type: none"> <li>・都市・地域交通戦略推進事業</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域公共交通確保維持改善事業</li> </ul>
		② 機能間の連携強化		
自然共生	自然共生区域(自然と共生した、ゆとりある暮らしの維持)	(5)防災性の向上による、ゆとりある暮らしの維持		
		① 人口減少下で生じる空間の有効活用による防災性の向上	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家再生等推進事業(除却事業タイプ)</li> <li>・跡地等管理区域</li> <li>・集約都市形成支援事業</li> <li>・市民農園等整備事業</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家対策総合支援事業</li> </ul>

※「都市再整備計画関連事業」とは「都市再整備計画事業」及び「都市構造再編集中支援事業」を指します。

(2) 長崎市での取り組み

方針	区域	施策の方向性	主な事業名、計画名等	担当課
集約(コンパクト)	都市機能誘導区域 (高次な都市機能の維持・増進)	(1) 長崎市の魅力向上に資する都市機能の誘導		
		① 中心市街地活性化による都市の賑わいと活力の創出	<ul style="list-style-type: none"> <li>・長崎駅周辺再整備事業</li> <li>・新文化施設整備事業</li> <li>・浜町地区市街地再開発事業</li> <li>・まちなか再生推進事業</li> <li>・長崎市中心市街地活性化基本計画</li> <li>・長崎駅周辺地区交通結節機能強化関連事業</li> <li>・平和公園再整備事業</li> <li>・桜町近隣公園整備事業</li> <li>・若者交流施設整備事業</li> <li>・長崎市歴史的風致維持向上計画等</li> </ul>	長崎駅周辺整備室 文化振興課 都市計画課 まちなか事業推進室 まちなか事業推進室 土木企画課  土木企画課 土木企画課 都市経営室 文化財課、景観推進室
		② 快適で暮らしやすい市民生活の実現	<ul style="list-style-type: none"> <li>・中核となる子育て支援施設の設置</li> <li>・長崎市公共施設等総合管理計画等</li> </ul>	こども政策課 資産経営室
		(2) 規制緩和等による都市機能の誘導		
		① 都市機能を誘導しやすい環境づくり	<ul style="list-style-type: none"> <li>・都市計画の決定(変更)等</li> </ul>	都市計画課

長崎市立地適正化計画

方針	区域	施策の方向性	主な事業名、計画名等	担当課名
集約(コンパクト)	居住誘導区域 (長崎らしい安全・安心で快適な暮らしの提供)	(3) 長崎らしい安全・安心で快適な場所への居住誘導		
		① 安全・安心で快適な空間の創出	<ul style="list-style-type: none"> <li>・道路新設改良事業・街路事業</li> <li>・公園等施設整備事業</li> <li>・公園再整備事業</li> <li>・長崎市空家等対策計画</li> <li>・長崎市歴史的風致維持向上計画</li> <li>・都市再生整備計画関連事業*</li> <li>・まちなか再生推進事業</li> </ul> 等	土木建設課 各総合事務所、 土木建設課 各総合事務所、 土木建設課 住宅政策室 文化財課、景観推進室 都市計画課 まちなか事業推進室
		② 安全・安心な場所への住み替えしやすい環境づくり	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅セーフティネット制度</li> <li>・空き家バンクの拡充</li> <li>・ながさき住みよ家・住宅性能向上リフォーム補助金</li> <li>・安全・安心住まいづくり支援事業</li> <li>・子育て世帯の市営住宅への優先入居</li> </ul> 等	住宅政策室 建築指導課 住宅政策室  建築指導課 建築総務課
連携(ネットワーク)	全域(公共交通ネットワークの保持・機能間の連携強化)	(4) 市全体の暮らしやすさの確保に向けた地区間ネットワークの強化		
		① 地区間ネットワークの形成と公共交通の維持	・長崎市地域公共交通計画	公共交通対策室
		② 機能間の連携強化	・各施設計画等との連携	
自然共生	自然共生区域(自然と共生した、ゆとりある暮らしの維持)	(5) 防災性の向上による、ゆとりある暮らしの維持		
		① 人口減少下で生じる空間の有効活用による防災性の向上	<ul style="list-style-type: none"> <li>・老朽危険空き家除却費補助金</li> <li>・老朽危険空き家対策事業</li> </ul> 等	建築指導課 建築指導課

※「都市再整備計画関連事業」とは「都市再整備計画事業」及び「都市構造再編集中支援事業」を指します。

#### 4 国等の支援制度

これまで地方都市のまちづくり支援制度として活用されてきた「都市再生整備計画事業（社会資本整備総合交付金）」でしたが、立地適正化計画に基づく事業に対して総合的・集中的な支援を行うために、令和2年度に「都市再構築戦略事業」と「都市機能立地支援事業」を統合した「都市構造再編集中支援事業」が創設されました。また、同年には「歩きたくなる」まちづくりを集中的に支援する「まちなかウォークブル推進事業」も新たに創設されました。

これらの事業を活用することにより都市の賑わいを創出する都市機能増進施設の誘導に対して効果的な支援が可能となります。

##### （1）都市構造再編集中支援事業（個別支援制度）

###### ■概要

経済社会情勢の大きな変化に直面するなかで、各都市が持続可能で強靱な都市構造へ再編を図る必要があることから、国は市街地の拡散や災害ハザードエリアへの立地を抑制した上で、都市の限られた資源を効果的に活用し、期間と区域を定めた一体的・集中的なまちづくりを支援するため、令和2年度に都市再生整備計画事業（社会資本整備総合交付金）のうち立地適正化計画に基づく事業と都市機能立地支援事業を統合し、「都市構造再編集中支援事業」を個別支援制度として創設しました。

本事業は、立地適正化計画に基づいて地方公共団体や市町村や民間事業者等が一定期間内（概ね5年）に行う都市機能や居住環境の向上に資する公共公益施設の誘導・整備、防災力強化、災害からの復興、居住誘導に関する取組等に対し集中的な支援を行うことを目的とした補助制度です。

なお、本事業を活用する場合、市町村等は各種誘導区域ならびに誘導施設・誘導施策を定めた立地適正化計画、まちづくりの目標および目標の実現に向け実施する事業等を定めた都市再生整備計画を作成し、国土交通大臣の承認を得る必要があります。

# 長崎市立地適正化計画

## ■特徴

### ①政策目的に応じた事業メニューの選択

都市再生整備計画に基づき実施される下記の事業等のうち、立地適正化計画の目標に適合するものをパッケージで支援することが可能です。



出典：国土交通省の資料を基に作成 (R4 時点)

### ②施行可能地区

立地適正化計画の都市機能誘導区域及び居住誘導区域、その他下記の条件を満たした地区で施行可能です。ただし、都市機能誘導区域面積が市街化区域又は非線引き用途地域面積の1/2以上の場合、都市機能誘導区域の補助率が45%に引き下げられます。さらに、居住誘導区域面積が市街化区域又は非線引き用途地域面積の1/2を上回る場合、特定の条件を満たしていない居住誘導促進事業については、補助制度が活用できません。

## 都市構造再編集中支援事業

市町村要件	地区要件
<p>立地適正化計画を作成・公表した市町村</p> <p>ただし、以下の市町村を除く</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>i 居住誘導区域を定めない区域を規定する法第81条第19項に反して居住誘導区域を定めている市町村。</li> <li>ii 原則として居住誘導区域に含まないことすべき区域を規定する都市計画運用指針に反して居住誘導区域を定めている市町村。</li> <li>iii 市街化調整区域で都市計画法第34条第11号に基づく条例の区域を図面、住所等で客観的に明示していない等不適切な運用が行われている市町村。</li> </ul>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 立地適正化計画に定められた都市機能誘導区域 + 統廃合されたことにより廃止された施設の敷地及びその隣接区域 (元地の管理の適正化に係る事業のみ)</li> <li>2 立地適正化計画に定められた居住誘導区域 + 水辺まちづくり計画がある区域 (水辺まちづくり計画に位置付けられている事業等のみ) + 市街化区域等内の居住誘導区域外において、空き地等が発生して外部不経済が発生する可能性があり、あるべき将来像を提示している区域 (緑地の整備のみ)</li> <li>3 居住誘導促進事業は市町村全域</li> </ol>
<p>その他</p> <p>都市機能誘導区域面積 / 市街化区域or非線引き用途地域面積 <math>\geq 50\%</math> の場合 <math>\rightarrow</math> 都市機能誘導区域の国費率が 45%に引き下げ</p>	<p>居住誘導区域面積 / 市街化区域or非線引き用途地域面積 <math>&gt; 50\%</math> の場合 <math>\rightarrow</math> 居住誘導促進事業が実施できない</p>

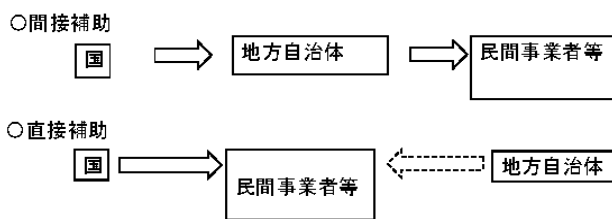
出典：国土交通省

③事業主体及び補助率

市町村ならびに市町村都市再生協議会に加え、立地適正化計画に位置付けられた都市機能誘導区域内の誘導施設及び基幹的誘導施設の整備を実施する民間事業者ならびに都道府県等に対し、国からの支援が可能です。補助率は都市機能誘導区域で原則 50%、居住誘導区域では 45%となります。なお、都道府県等に対する支援は、複数市町村が広域的な誘導施設の立地方針を定めた場合に限り行われます。

		都市構造再編集中支援事業	都市再生整備計画事業	まちなかウォークアップ推進事業
市町村及び市町村都市再生協議会		○	○	○
民間事業者等	市町村経由の 間接補助	○	○	○
	直接補助	誘導施設等○	×	○
都道府県等		市町村が広域連携を行った場合 誘導施設等○ (令和4年度から拡充)	×	○

社会資本整備総合交付金



市町村都市再生協議会、都市再生特別措置法117条に基づく協議会

間接補助が可能な民間事業者等(都市再生特別措置法 第46条第3項第一号より)  
 まちづくりの推進を図る活動を行うことを目的とする以下の法人  
 ・特定非営利活動促進法第2条第二項の特定非営利活動法人  
 ・一般社団法人若しくは一般財団法人  
 ・これらに準ずるものとして国土交通省令で定める者  
 ・ 営利を目的としない法人格を有しない団体であつて、代表者の定めがあり、かつ、まちづくりの推進を図る活動を行うことを目的とするもの  
 ・ 地方公共団体が資本金、基本金その他これらに準ずるもの1/4以上を出資している法人で、公共公益施設の整備等に関する事業を営むもの  
 ・ その他、市町村長が都市の再生を推進する観点から必要と認められる事業等を実施する者として、当該市町村が指定したもの

直接補助が可能な民間事業者等  
 =民間事業者、独立行政法人都市再生推進機構、特定非営利活動法人等

出典：国土交通省


(2) まちなかウォーカブル推進事業

■概要

本事業は、まちなかの歩いて移動できる範囲にあり、車中心から人中心の空間（ウォーカブルな空間）へと転換を図る区域において、滞在の快適性の向上を目的として市町村や民間事業者等が実施する道路・公園・広場等の整備や修復・利活用、滞在環境の向上に資する取組を重点的・一体的に支援し、「居心地が良く歩きたくなる」まちなかづくりを推進する事業として、令和2年度に創設されました。

なお、本事業を活用する場合、市町村等は「重点的に取り組むテーマ」及びテーマに即した目標・指標を定めた都市再生整備計画を作成する必要があります。

■重点的に取り組むテーマ（テーマの設定にあたっては要件を満たす必要があります）

<p><b>グリーン</b></p> <p>公園などグリーンインフラの整備によるカーボンニュートラルに資する取組とともにウォーカブル空間を形成</p> <p>【要件】 施行地区の市町村がグリーンインフラ官民連携プラットフォームに加入している</p> 	<p><b>デジタル</b></p> <p>デジタル技術・データ活用、スマートシティの社会実装に関する取組とともにウォーカブル空間を形成</p> <p>【要件】 施行地区の市町村がスマートシティ官民連携プラットフォームに加入している</p> 	<p><b>子ども・子育て</b></p> <p>学校教育や保育、地域の子育て支援に関する取組とともにウォーカブル空間を形成</p> <p>【要件】 滞在快適性等向上区域内に教育・保育施設等、小学校もしくは中学校が所在している</p> 
<p><b>民間牽引</b></p> <p>民間プロジェクトが活発な地域で、民間の力を積極的に活用してウォーカブル空間を形成</p> <p>【要件】 滞在快適性等向上区域に関連するエリアプラットフォームが構築されている</p> 	<p><b>かわまち</b></p> <p>河川流域の市町村と河川管理者が連携し、水辺の整備・利用に関する取組とともにウォーカブル空間を形成</p> <p>【要件】 対象とする河川に関するかわまちづくり計画が策定されている、もしくは多様な主体が連携したかわまちづくりを推進する体制が形成されている</p> 	<p><b>鉄道沿線</b></p> <p>鉄道沿線の市町村と鉄道事業者が連携し、公共交通を軸とした沿線生活圏単位でウォーカブル空間を形成</p> <p>【要件】 施行地区に関連する市町村と鉄道事業者の間で連携協定等が締結されている、もしくは協議体が形成されている</p> 

出典：国土交通省

■特徴

①政策目的に応じた事業メニューの選択

都市再生整備計画に基づく「居心地が良く歩きたくなる」まちなかづくりのための取組を、法律・予算・税制等のパッケージにより支援することが可能です。

<p><b>対象事業</b></p> <p>【基幹事業】 道路、公園、地域生活基盤施設（緑地、広場、地域防災施設等）、高質空間形成施設（歩行支援施設等）、既存建物活用事業、滞在環境整備事業、エリア価値向上整備事業、計画策定支援事業<sup>※</sup>等 <small>※都市再生整備計画のグリーン化、デジタル技術・データの活用、子ども・子育て支援等の取組を促進する重点的に取り組むテーマ及びテーマに即した目標・指標を設定した場合に実施可能</small></p> <p>【提案事業】 事業活用調査、まちづくり活動推進事業、地域創造支援事業（市町村の提案に基づくソフト事業・ハード事業）</p> 	<p><b>事業のイメージ</b></p> <p><b>Walkable 歩きたくなる空間の創出</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 街路空間の再構築</li> <li>● 道路・公園・広場等の整備及び既存ストックの改修・改変</li> <li>● 道路の美装化・芝生化、植栽・緑化施設や水上テッキの整備等による公共空間の高質化</li> <li>● 滞在快適性等向上区域を下支える周辺環境の整備（フジ駐車場、外周道路等の整備）</li> </ul> <p><b>Eye Level 歩行者目線の1階をまちに開放</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 沿道施設の1階部分をリノベーションし、公共空間として開放</li> <li>● 1階部分のガラス張り化等の修景整備</li> </ul> <p><b>Diversity 既存ストックの多様な主体による多様な利活用</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 官民の土地・施設を一体的に改修し、自由に活用できるコミュニティハブや公開空地として開放</li> <li>● 公共空間にイベント等で利用できる給電・給排水施設等を整備</li> <li>● 利活用状況を計測するセンサーの設置や、データを分析・見える化し、まちの情報を発信するシステムの整備</li> </ul> <p><b>Open 開かれた空間の滞在環境の向上</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 屋根やトイレ、照明施設、ストリートファニチャー等の整備</li> <li>● 滞在環境整備に関する社会実験やコーディネート等の調査</li> </ul>
--	--

出典：国土交通省



②施行可能地区

都市再生整備計画事業に規定する施行地区かつ滞在快適性等向上区域（通称「まちなかウォーカブル区域」）が定められた地区で施行可能です。なお、まちなかウォーカブル区域を定めていなくても、まちなかウォーカブル区域を定めることを目的とした調査等を行う場合、計画策定支援事業を活用できます。

まちなかウォーカブル推進事業

①コンパクトなまちづくりの推進

市町村要件

以下いずれかの条件を満たす市町村  
 A：立地適正化計画策定に向けた具体的な取組を開始・公表している  
 B：市街化区域内の人口密度が40人/h a以上あり、当該人口密度が統計上今後も概ね維持される  
 C：都市計画区域に対する市街化区域の割合が20%以下

地区要件

以下いずれかの条件を満たす区域  
 a：市街化区域・用途地域内のうち、鉄道・地下鉄駅※から半径1kmの範囲内又はバス・軌道の停留所・停車場※から半径500mの範囲内の区域  
※ピーク時間運行本数が片道で1時間当たり3本以上あるものに限る。  
 b：市町村の都市計画に関する基本的な方針等の計画において、都市機能や居住を誘導する方針を定めている区域



ウォーカブル要件

滞在の快適性等の向上のために必要な施設の整備等を行う必要があると認められる区域（＝まちなかウォーカブル区域）

②市街化区域・用途地域の外における観光等地域資源の活用

市町村要件

以下のような観光等地域資源の活用に関する計画がある。  
 I：歴史的風致維持向上計画  
 II：観光圏整備実施計画  
 III：文化観光拠点施設を中核とした地域における文化観光の総合的かつ一体的な推進に関する計画 等

地区要件

市街化区域・用途地域の外（都市計画区域外含む）かつ当該区域の整備が都市のコンパクト化の方針と齟齬がないと認められる区域



ウォーカブル要件

滞在の快適性等の向上のために必要な施設の整備等を行う必要があると認められる区域（＝まちなかウォーカブル区域）

施行地区

- ① 都市再生整備計画事業に規定する施行地区、かつ、
- ② 滞在快適性等向上区域※が定められた地区  
（当該区域の周辺整備に係る事業が実施される地区を含む）



**滞滞在快適性等向上区域（まちなかウォーカブル区域）**  
 ※歩ける範囲のエリア（概ね1km程度以内の区域を想定）であって賑わい溢れるまちなかづくりに必要な施策を重点的・集中的に講じる区域

**都市再生整備計画区域**  
 ※滞滞在快適性等向上区域を下支える周辺環境の整備を図る区域  
 ※施行地区の要件は、都市再生整備計画事業（社会資本整備総合交付金）の要件と同様

出典：国土交通省

③事業主体及び補助率

市町村ならびに市町村都市再生協議会に加え、立地適正化計画に位置付けられた都市機能誘導区域内の誘導施設及び基幹的誘導施設の整備を実施する民間事業者ならびに都道府県等に対し、国からの支援が可能。補助率は50%となります。なお、民間事業者に対して直接補助を行う場合、施行地区要件・補助率・提案事業枠は市町村への補助と同様であるものの、補助対象事業を実施する区域が所在する市町村が作成する都市再生整備計画において、当該事業が関連事業として位置付けられていること、補助対象事業の事業主体がウォーカブル推進計画を作成していることが補助の要件となります。

(3) 税制措置（課税に対する特例制度）

特例①：誘導施設の整備の用に供する土地等を譲渡した場合の譲渡所得の課税の特例

■概要

まちの中心部に近い場所であるほど土地の所有が細分化され、都市機能を誘導するためのまとまった用地の確保が困難となる課題があります。

このような現状に対し、本制度は、都市機能の導入事業（民間誘導施設等整備事業計画）に係る用地確保のため、事業者が土地等を取得する場合、当該土地等を譲渡した者に対して、税制上の優遇措置を行う特例です。

■特徴

本特例の適用対象事業は任意の民間再開発事業であることが前提となります。要件については以下の「特定民間再開発事業（特民）」と「特定の民間再開発事業（特の民）」の内容を満たす必要があります。

要件		※特民、特の民ともに都道府県知事の認定が必要（事業主体が認定申請書に確認済証その他必要書類を添付して都道府県に提出）。	
	特定民間再開発事業（特民）	特定の民間再開発事業（特の民）	
対象区域	①三大都市圏の既成市街地等 ②都市再開発法第2条の3第1項第2号の地区 ③高度利用地区 ④防災街区整備地区計画、沿道地区計画の区域 ⑤認定中心市街地の区域 ⑥都市再生緊急整備地域 ⑦認定誘導事業計画の区域 ⑧認定集約都市開発事業計画の区域	同左	
権利関係	従前土地の権利者2人以上、かつ従後土地の権利を2人以上により共有	従前土地の権利者2人以上	
建築される建築物	地上階数4以上の中高層の耐火建築物	同左	
区域面積	1,000㎡以上	1,000㎡以上（認定再開発事業の場合は500㎡以上）	
用地、空地の確保	都市施設（都市計画施設又は地区施設）の用に供される土地又は公開空地の確保	同左	

**特例措置の内容**

- 【特民】個人が土地等を譲渡した場合の譲渡所得に係る課税の特例（次の①・②に場合分け）【恒久措置】
  - ①事業により建築された建築物等を取得し、当該取得資産を1年以内に居住の用に供した場合：買換特例（100%課税繰延べ）を適用
  - ②特別の事情により地区外へ転出する場合（居住の用に供していた資産を譲渡した場合に限る）：当該譲渡資産の所有期間が10年以下でも居住用財産の長期譲渡所得の軽減税率を適用（6,000万円以下の部分につき、所得税：本則15%→特例10%、個人住民税：本則5%→特例4%）
- 【特の民】長期保有の土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得に係る課税の特例【令和4年12月31日までの時限措置】
  - 所得税・個人住民税：2,000万円以下の部分につき税率軽減（所得税：本則15%→特例10%、個人住民税：本則5%→特例4%）
  - 法人税・法人住民税：土地譲渡益に対する重課措置の適用除外（ただし、重課措置自体が令和4年度末まで停止となっている）

出典：国土交通省

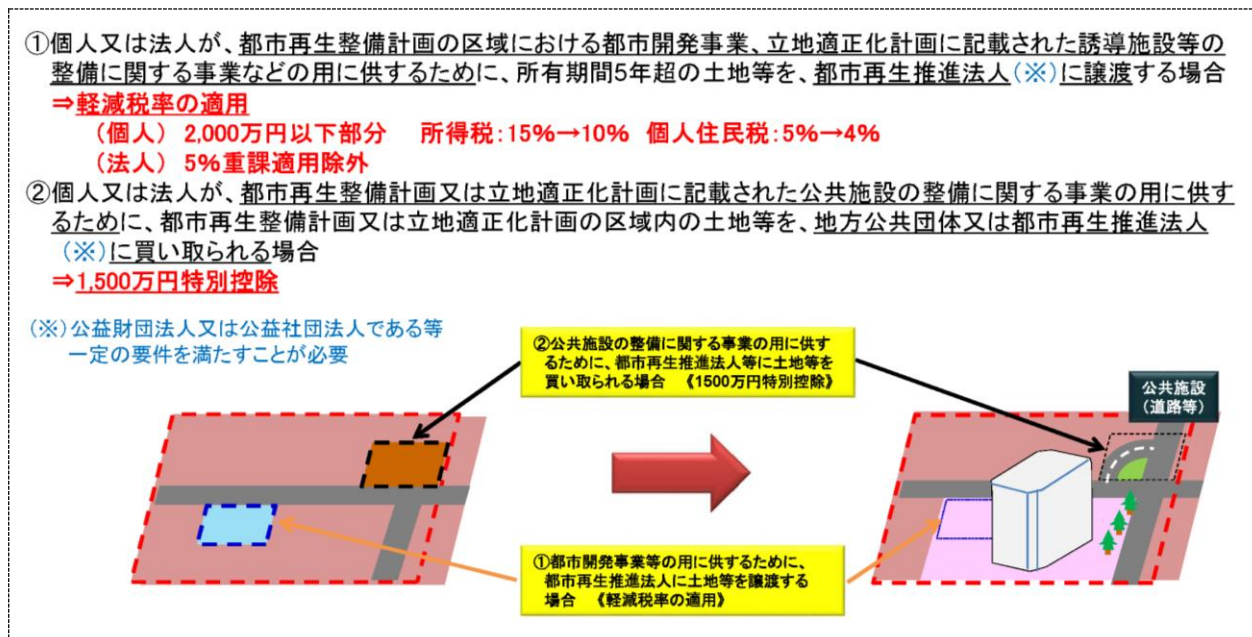
特例②：都市再生推進法人等に土地等を譲渡した場合の譲渡所得の特例措置

■概要

本制度は、立地適正化計画の導入に伴い、都市再生推進法人（※）等が立地適正化計画の推進に係る土地取得業務を行う場合において、土地等を譲渡した場合の譲渡取得の特例が受けられる特例です。市町村が策定する当計画の推進を図るために税負担を軽減することで、円滑な都市機能の誘導、整備等を図ることを目的としています。

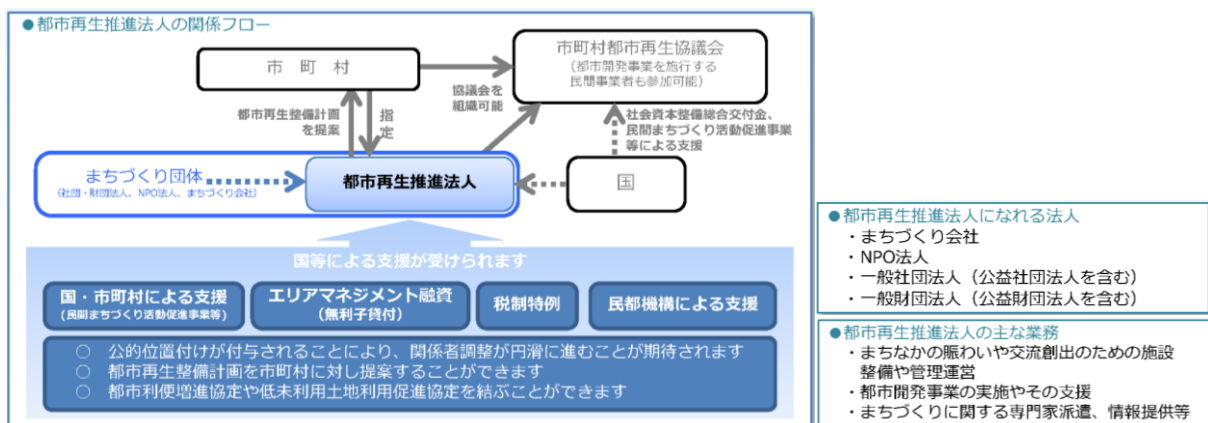
■特徴

軽減措置の内容は以下のとおりとなります。



※都市再生推進法人とは

都市再生特別措置法に基づき、地域のまちづくりを担う法人として、市町村が指定するものです。市町村はまちづくりの新たな担い手として行政の補完的機能を担う団体を指定できます。



出典：国土交通省

特例③：立地誘導促進施設協定（コモンズ協定）

■概要

本制度は、都市機能又は居住誘導区域において、低未利用地を活用した良好な生活環境の確保に必要な空間・施設の整備又は管理に関するルールを土地の地権者等の全員合意により定める協定制度です。

決められたルールを基に、民間主体が施設の整備や管理を行うことができ、地域コミュニティによる公共的空間の創出・安定的運営の促進につながります。



出典：国土交通省

■特徴

協定により、地域コミュニティが公共性を発揮し、住民の幅広いニーズに対応した必要な施設を一体的に整備・管理することができます。また、協定を締結した後に地権者になった者にも効力を及ぼす「承継効」の付与が可能であるとともに、市町村長が周辺地権者に参加を働きかけるよう、協定締結者が市町村長に要請できる仕組みを併せて措置します。

その他、協定に基づき整備・管理する公共施設の用に供する土地・償却資産について、以下のとおり、課税標準の軽減措置が設けられています。

**【税制特例】※本税制特例は令和4年3月31日までに認可を受けた協定に適用（固定資産税・都市計画税）**

協定に基づき整備・管理する公共施設等（道路・通路、公園、緑地、広場）の用に供する土地・償却資産について、都市再生推進法人が管理する場合に課税標準を2/3に軽減（5年以上の協定の場合は3年間、10年以上の協定の場合は5年間）

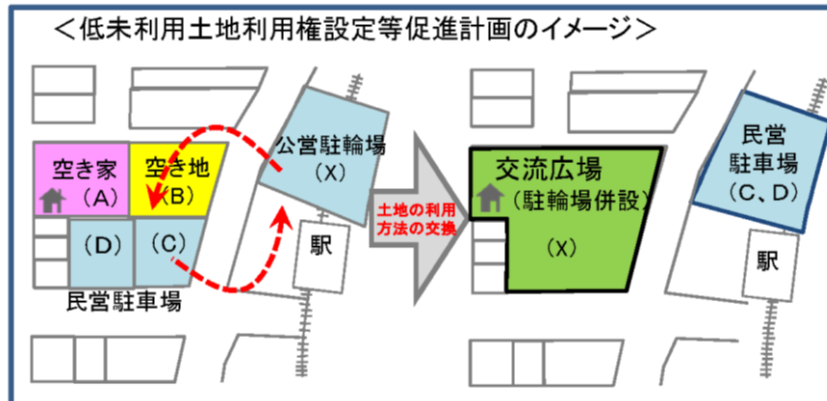
出典：国土交通省

特例④：低未利用土地権利設定等促進計画に係る特例措置（登録免許税・不動産取得税）

■概要

市街地では、地権者の利用動機が乏しい土地は低未利用地のまま放置されている状態にあり、使い勝手の悪い小さな低未利用地が市街地に散在する「都市のスポンジ化」が進行しています。

本制度は、市町村が地域内に散在する低未利用地などの利用意向を捉えて、関係地権者等の合意を得ながら、計画を策定し、必要な利用権の設定等を促進する特例措置です。



出典：国土交通省

■特徴

軽減措置の内容は以下のとおりとなります。

特例措置の内容
<p>【登録免許税】計画に基づく土地・建物の取得等について以下のとおり税率を軽減</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・地上権等の設定登記等（本則1%→0.5%）</li> <li>・所有権の移転登記（本則2%→1%）</li> </ul>
<p>【不動産取得税】計画に基づく一定の土地の取得について軽減（課税標準の1/5控除）</p>

出典：国土交通省

# 長崎市立地適正化計画

## 特例⑤：居心地が良く歩きたくなるまちなか創出のための特例措置

### ■概要

「居心地が良く歩きたくなる」まちなかの形成を目指す区域（滞在快適性等向上区域）において、民間事業者等（土地所有者等）が、市町村による道路、公園等の公共施設の整備等と併せて民地のオープンスペース化や建物低層部のオープン化を行った場合に、保有コストの負担を軽減する固定資産税・都市計画税に係る特例です。

### ■特徴

軽減措置の内容は以下のとおりとなります。

特例措置の内容（～令和6年3月31日）	
① 民地のオープンスペース化に係る課税の特例 【土地（固定資産税・都市計画税）・償却資産（固定資産税）】	② 建物低層部のオープン化に係る課税の特例 【家屋（固定資産税・都市計画税）】
<p>○ オープンスペース化した土地（広場、通路等）及びその上に設置された償却資産（ベンチ、芝生等）の課税標準額を5年間1/2に軽減</p> <p>&lt;適用イメージ&gt; 民地をオープンスペース化(例:広場化)し、公共空間を拡大</p>	<p>○ 低層部の階をオープン化した家屋（カフェ、休憩所等）について、不特定多数の者が無償で交流・滞在できるスペースの部分の課税標準額を5年間1/2に軽減</p> <p>&lt;適用イメージ&gt; 建物低層部をオープン化(例:ガラス張り化)し、公共空間を充実</p>
<p>「居心地が良く歩きたくなるまちなか」のイメージ</p>	
<p>税制特例適用箇所</p>	<p>税制特例適用箇所</p>

出典：国土交通省

#### (4) 低未利用地活用（低未利用土地利用等指針）

##### ■概要

都市の拠点として都市機能や居住を誘導すべきエリアにおいて、小さな敷地単位で低未利用地が散発的に発生する「都市のスポンジ化」が本市でも進行しつつあり、持続可能な都市構造への転換に向けた「コンパクト・プラス・ネットワーク」の取り組みを進めるうえで、今後検討すべき課題となっています。

スポンジ化の進行は生活利便性の低下や治安・景観の悪化、地域の魅力・活力の低下につながるため、空き地・空き家等の適切な管理や有効活用を促すことなどが必要です。

このため、都市のスポンジ化への対応策として、低未利用地の有効活用・適正管理のための指針である低未利用土地利用等指針を立地適正化計画に示すことが可能です。

##### ■低未利用土地利用等指針の記載例

###### ①管理指針

- 空き家・空き地の管理に関する情報発信及び相談体制の充実を図る
- 所有者に対して、管理における重要性や義務、責任等について啓発を行うとともに、場合によっては指導・勧告といった措置を講じる。
- 特定空き家等については、各総合事務所や地域センターと連携し、早期の状況確認ならびに定期的な経過観察できるよう体制の強化に努める。

###### ②利用指針

- 空き家・空き地情報バンクへの登録を促進する。
- 移住者の支援を目的とした空き家のリフォーム等を促進する。
- 空き家・空き地の住居以外の用途（店舗や交流施設等）への活用を図る。
- 空き家・空き地を活用した生活道路の整備を促進する。
- 老朽危険空き家の除却ならびに跡地の有効利用（広場等の公共空間の整備）を促進する。

### 5 届出制度の運用

居住や民間施設の立地を緩やかにコントロールするため、居住誘導区域外における一定規模以上の住宅や、都市機能誘導区域外における誘導施設の建築等を行う際には、都市再生特別措置法に基づき届出が必要となります。

本計画における届出は、居住機能及び都市機能を緩やかにコントロールし立地動向を把握することが目的であり、届出の内容によっては、勧告・あっせん等を行うことができます。



(1) 誘導施設に関する届出（都市再生特別措置法第108条第1項・第108条の2第1項）

計画区域の都市機能誘導区域外において誘導施設の整備を行おうとする場合や都市機能誘導区域内で誘導施設を休止又は廃止しようとする場合は、これらの行為に着手する日の30日前までに、行為の種類や場所などについて市長への届出が義務付けられています。

①届出の対象となる行為

開発行為

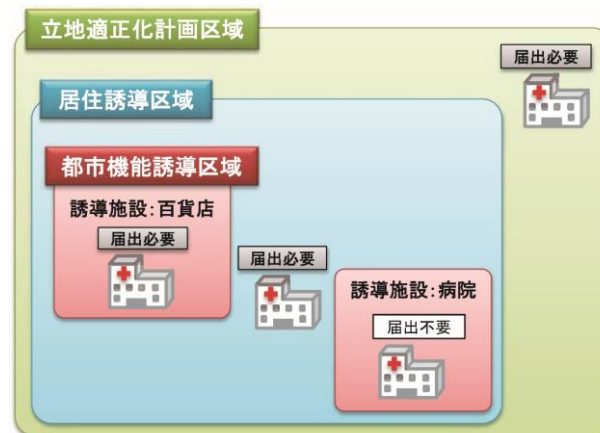
誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行おうとする場合

開発行為以外

- ①誘導施設を有する建築物を**新築**しようとする場合
- ②建築物を**改築**し、誘導施設を有する建築物とする場合
- ③建築物の**用途を変更**し、誘導施設を有する建築物とする場合

休廃止

都市機能誘導区域内で誘導施設を休止又は廃止しようとする場合



出典：国土交通省

②届出が不要となる行為

- ① 誘導施設を有する建築物で仮設のものの建築の用に供する目的で行う開発行為及び新築
- ② 建築物を改築し、又は用途を変更して誘導施設を有する建築物で仮設のものとする行為
- ③ 非常災害のための必要な応急措置として行う行為
- ④ 都市計画事業の施行として行う行為又はこれに準ずる行為として政令で定める行為

## 長崎市立地適正化計画

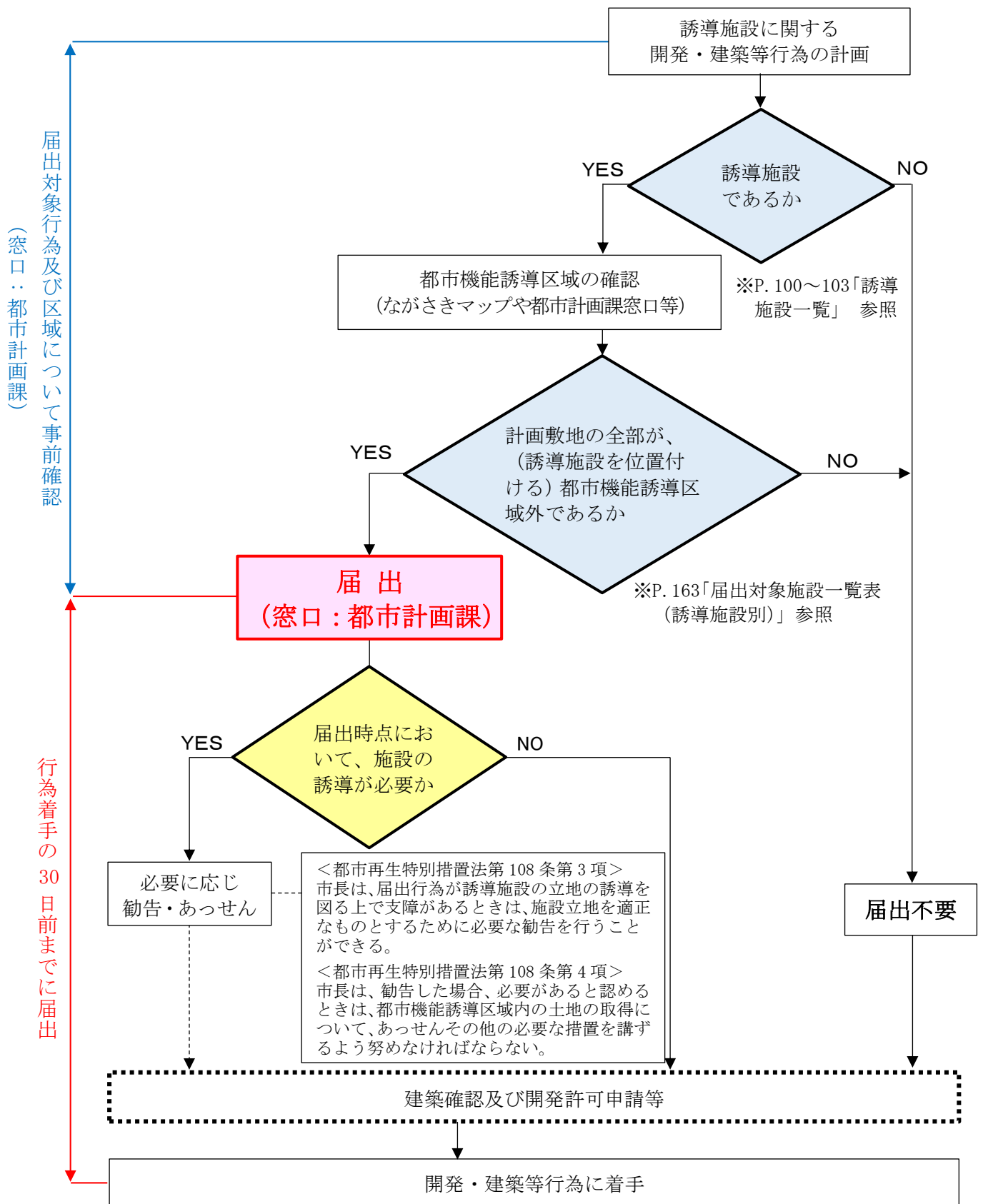
### ③届出対象区域一覧表（誘導施設別）

「要」：誘導施設を整備する場合に届出が必要な区域です。

「－」：誘導施設を休廃止する場合に届出が必要な区域です。

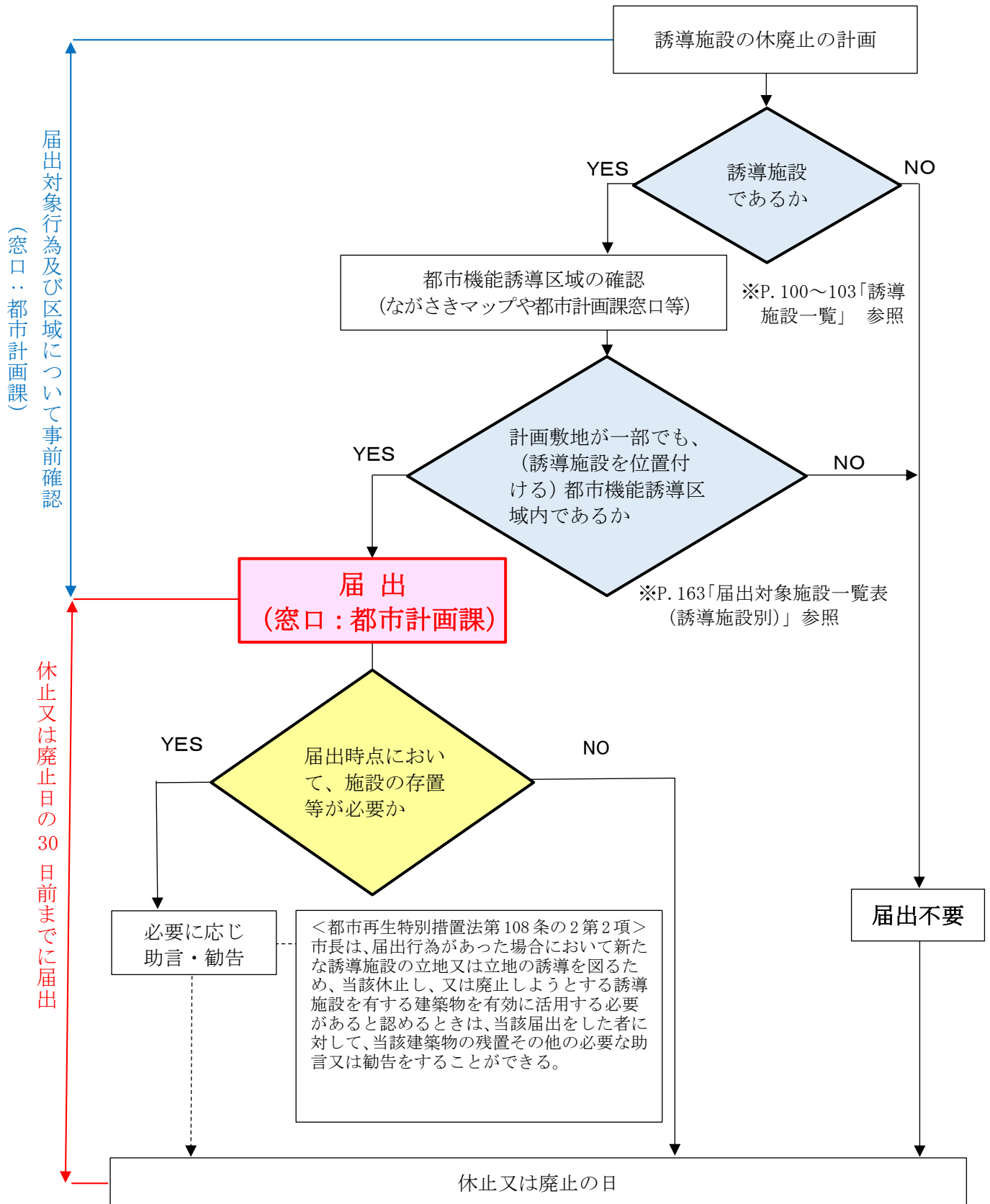
誘導施設		届出対象区域					
分野	施設分類	都市機能誘導区域					都市機能誘導区域外
		都心部	都心 周辺部	北部 地域拠点	東部 地域拠点	南部 地域拠点	
商業	大規模店舗、 中心商店街等の商業 集積	－	－	－	－	－	要
医療	初期救急医療施設	－	要	要	要	要	要
	二次救急医療施設	－	－	－	－	－	要
	三次救急医療施設	－	－	要	要	要	要
福祉	障害者福祉施設	－	－	要	要	要	要
子育て	子育て支援施設	－	要	要	要	要	要
	病児・病後児保育施設	－	－	－	－	－	要
教育	大学	－	－	－	－	要	要
	専修学校	－	－	－	要	要	要
文化・ 交流	文化ホール	－	－	－	要	要	要
	図書館	－	要	要	要	要	要
	美術館	－	要	要	要	要	要
	博物館等	－	要	要	要	要	要
	科学館	－	－	要	要	要	要
	交流拠点施設	－	要	要	要	要	要
行政	行政施設（国）	－	－	要	要	要	要
	行政施設（県）	－	要	要	要	要	要
	行政施設（市）	－	要	要	要	要	要
運動	スポーツ施設 （広域利用施設）	－	－	要	要	要	要
	スポーツ施設 （地域利用施設）	－	－	－	－	－	要
交通	鉄道（駅）	－	－	－	要	要	要
	高速バスターミナル	－	－	要	要	要	要
	ターミナル （フェリー、旅客船等）	－	要	要	要	要	要

④誘導施設に関する届出の流れ（開発・建築等行為の場合）



★届出制度の効果的な運用のため、開発許可申請（都市計画法第32条に基づく事前協議申出）や建築確認申請等に先行して届出されるようご協力をお願いします。  
また、事前のご相談もご検討ください。

⑤誘導施設に関する届出の流れ（休廃止の場合）



(2) 住宅に関する届出（都市再生特別措置法第88条第1項）

計画区域の居住誘導区域外において一定規模以上の住宅開発を行うとする場合には、これらの行為に着手する日の30日前までに、行為の種類や場所などについて市長への届出が義務付けられています。

①届出の対象となる行為



図：国土交通省作成資料抜粋

※住宅とは、戸建て住宅、長屋及び共同住宅等です。

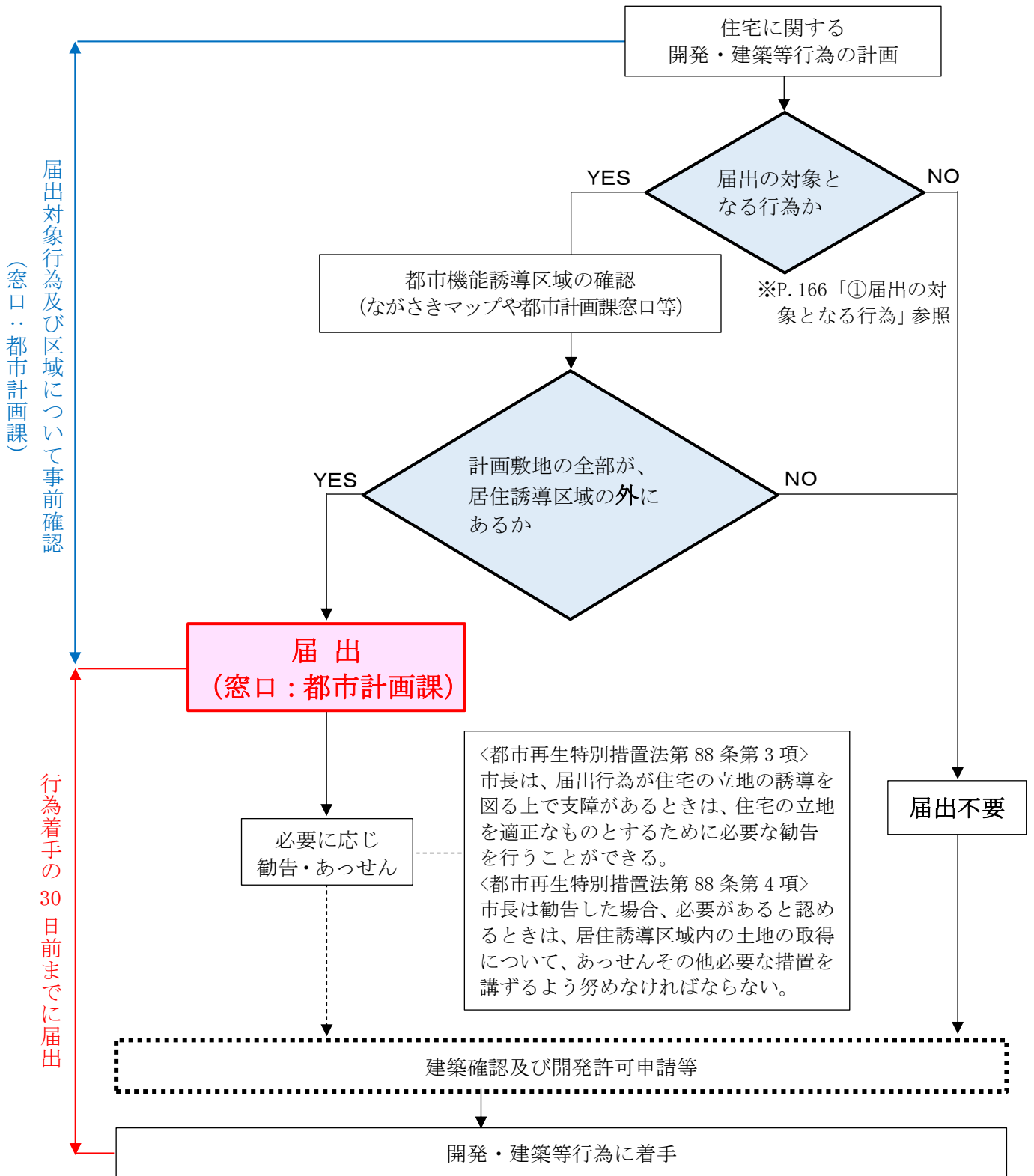
（寄宿舎や有料老人ホームは含みません。）

※「戸」とは、世帯の数で、戸建て住宅を3軒建てる場合や3世帯が住む長屋や共同住宅を1棟建てる場合は、「3戸」の取り扱いを行います。

②届出が不要となる行為

- ① 住宅で仮設のもの又は農林漁業を営む者の居住の用に供するものの建築の用に供する目的で行う開発行為及び新築
- ② 建築物を改築し、又は用途を変更して、仮設のもの又は農林漁業を営む者の居住の用に供する住宅とする行為
- ③ 非常災害のため必要な応急措置として行う行為
- ④ 都市計画事業の施行として行う行為又はこれに準ずる行為として政令で定める行為

③住宅に関する届出の流れ



★届出制度の効果的な運用のため、開発許可申請（都市計画法第32条に基づく事前協議申出）や建築確認申請等に先行して届出されるようご協力をお願いします。  
また、事前のご相談もご検討ください。

### (3) 法令の順守について

#### ①届出をしない、又は虚偽の届出をした者への罰則（都市再生特別措置法）

都市機能誘導区域外における届出（変更を含む）（都市再生特別措置法第108条第1項又は第2項）や居住誘導区域外における届出（変更を含む）（同法第88条第1項又は第2項）に違反して、届出をしない、又は虚偽の届出をした者は、30万円以下の罰金刑に処せられます。（同法第130条第2項、第3項）

なお、法人の代表者又は法人若しくは代理人、使用人その他の従業者が違反した場合は、行為者を罰するほか、その法人又は人に対して30万円以下の罰金刑に処せられます。（同法第131条）

#### ②重要事項説明書への記載に違反した者への監督処分（宅地建物取引業法）

宅地建物取引業法第35条第1項第2号に基づき、宅地建物取引業者は、宅地若しくは建物の売買、交換若しくは賃借の相手方等に対して、その者が取得し、又は借りようとしている宅地又は建物に関し、その売買、交換又は賃借の契約が成立するまでの間に、都市再生特別措置法に基づく制限の概要を記載した書面を交付して説明する義務があります。

これに違反した場合は、所管行政庁より、指示処分（同法第65条第1項、第3項）や業務停止処分（同法第65条第2項第2号、第4項第2号）、場合によっては、免許の取消処分（同法第66条第1項第9号）を受けることがあります。

