

# 7 届出制度

居住や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ため、都市機能誘導区域の外または居住誘導区域の外において、一定の開発行為や建築行為を行う場合に市長への届出が義務付けられます。

## 届出対象行為

### 住宅

- 開発行為
  - ・3戸以上の住宅
  - ・3戸未満の住宅で規模が1,000㎡以上
- 建築行為
  - ・3戸以上の住宅の新築、改築、用途変更

例えば

2戸の住宅で800㎡の開発行為

届出不要

3戸以上の住宅を新築する建築行為

届出必要

### 誘導施設

誘導施設の整備(開発、新築、改築、用途変更)

例えば

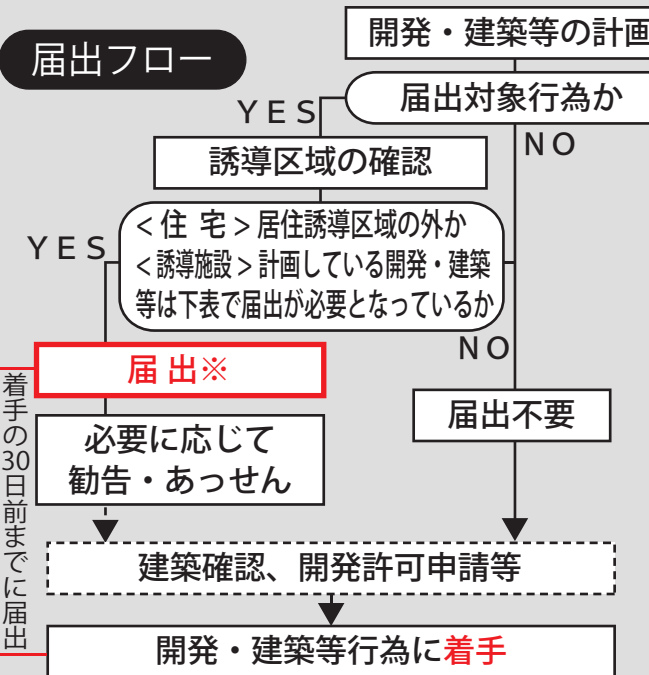
都市機能誘導区域内で立地

届出不要

都市機能誘導区域外で立地

届出必要

※届出が必要な施設と場所は下表をご参照ください



### 注意!

以下の法律に基づき罰則規定や監督処分があります。

- 届出をしない、又は虚偽の届出をした者への罰則  
⇒30万円以下の罰金  
(都市再生特別措置法第130条第2項、第3項および第131条)
- 重要事項説明の違反  
(宅地建物取引業法第35条第1項第2号)  
※都市再生特別措置法の制限の概要について説明義務  
⇒宅地建物取引業法第65条(指示処分、業務停止処分)、第66条(免許取消処分)の対象

※届出制度の効果的な運用のため、開発許可申請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。

## < 誘導施設 > 届出が必要な施設と場所

誘導施設	商業	医療			福祉	子育て	教育	文化・交流			行政	運動		交通								
		救急医療施設						障害者福祉施設	子育て支援施設	病児・病後児保育施設		大学	専修学校	文化ホール	図書館等※	交流拠点施設	行政施設(窓口)※	スポーツ施設		鉄道(駅)	高速バスターミナル	ターミナル(フェリー旅客船等)
		初期	二次	三次														広域利用	地域利用			
立地場所	大規模店舗等																					
都市機能誘導区域	都心部	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—				
	都心周辺部	—	要	—	—	要	—	—	—	要	要	—	—	—	—	—	—	要				
	地域拠点	北部	—	要	要	要	—	—	—	要	要	要	—	—	—	—	要	要				
	東部	—	要	要	要	—	—	要	要	要	要	要	—	—	—	要	要					
	南部	—	要	要	要	—	—	要	要	要	要	要	—	—	—	要	要					
都市機能誘導区域の外		要	要	要	要	要	要	要	要	要	要	要	要	要	要	要	要	要				

※科学館や国の行政窓口は都心周辺部でも届出不要

詳しくは、長崎市都市計画課ホームページをご覧ください。

# 長崎市 立地適正化計画

～安全・安心で快適な暮らしが続けられる都市を目指して～

○計画期間 平成30年度(2018)～令和17年度(2035)

## 1 基本方針

### 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づくり

人口減少が進み、人がまばらに暮らすまちなになると、お店や病院などの暮らしに必要な施設(機能)が少なくなるなど、暮らしにくいまちに変わっていくおそれがあります。そうならないために、「みんなでまちを支えるしくみ」の一つとして、「立地適正化計画」を策定し、暮らしやすい都市づくりに取り組んでいきます。



#### 人口が増えていたころは…

住宅が増え、市街地が大きくなっていました

元気に成長・拡大!

#### 広がった市街地のまま人口減少が進むと…

だんだん人がまばらに暮らすまちに変わります

なんだか元気がでないなあ

まちの人通りが減ってお店がなくなったなあ

バスに乗る人が減ったなあ

#### 20年後に目指すまちの姿

「ネットワーク型コンパクトシティ長崎」(都市計画マスタープランの将来都市構造)の実現を目指します

地域拠点

都心周辺部

都心部

みんなに支えられて元気!

集まりやすい場所で暮らしに必要な機能を利用できる「つながり」と「まとまり」の都市づくり

このままでは

#### 人口減少

万人

全市人口

ピーク

51万人

43万人

35万人

社人研推計値

#### 人口密度減少

(人/ha)

130人/ha

人口密度(人口集中地区)

68人/ha

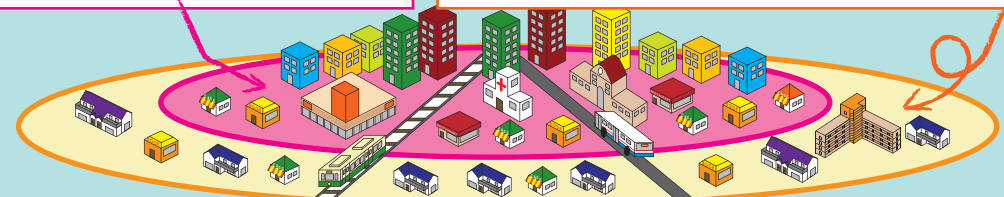
## 2 みんなでまちを支えるしくみ

### しくみ① 暮らしに必要な施設を守るしくみ

公共交通を利用して集まりやすい場所(都市機能誘導区域)に「多くの市民が利用する施設」を誘導、維持します。

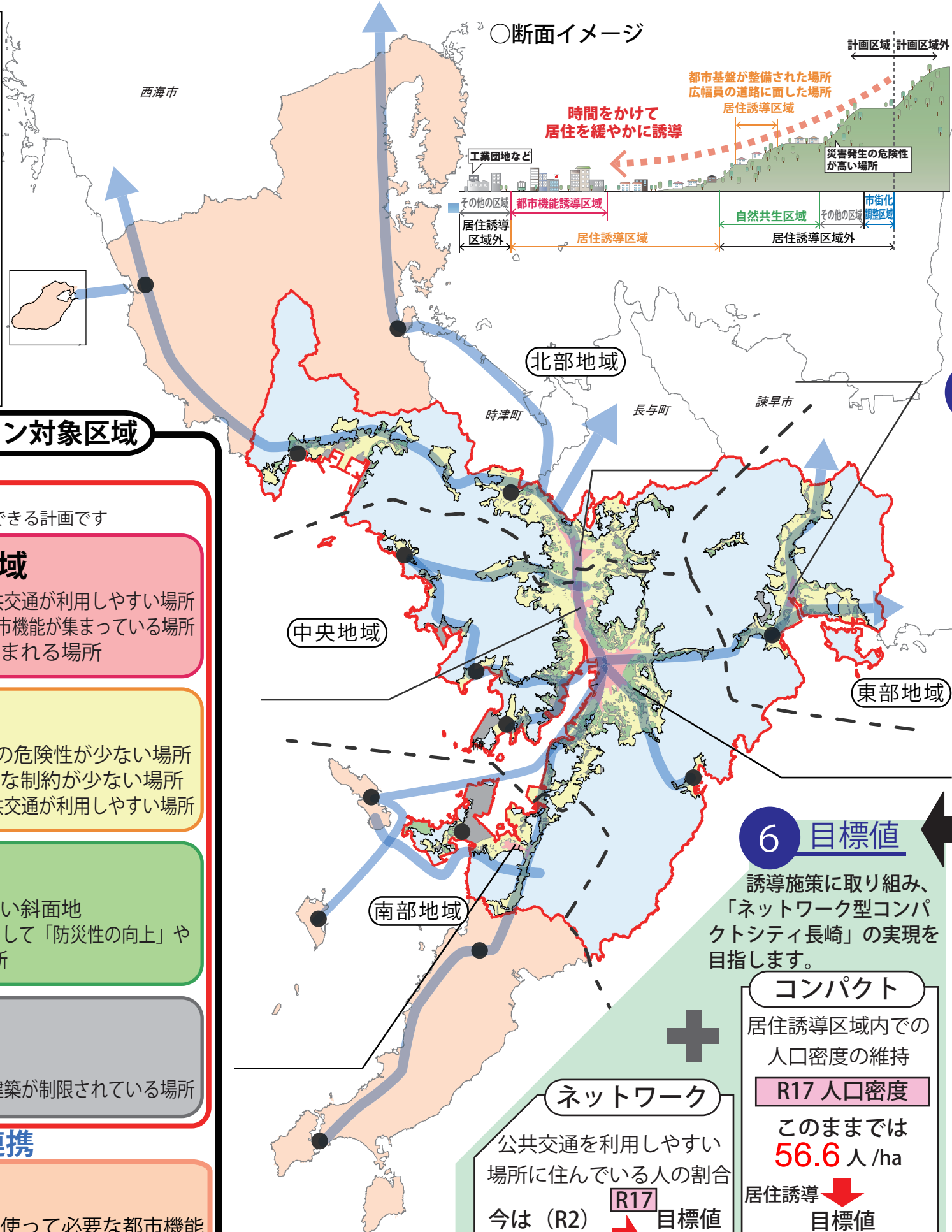
### しくみ② 暮らしに必要な施設をみんなで支えるしくみ

暮らしに必要な施設を利用して支えていくため、その周辺の安全で暮らしやすい場所(居住誘導区域)に時間をかけて緩やかに居住を誘導し、一定の人口密度を維持します。



### 3 都市機能および居住誘導区域図

- 凡例
- 立地適正化計画区域
  - 市街化区域
  - 都市機能誘導区域
  - 居住誘導区域
  - 自然共生区域
  - その他の区域
  - 市街化調整区域
  - 計画区域外
  - 公共交通連携軸
  - 地域界



#### 都市計画マスタープラン対象区域

※都市計画区域で作ることのできる計画です

**立地適正化計画区域**

便利 ↑

**都市機能誘導区域**

- バスや路面電車などの公共交通が利用しやすい場所
- 大きな店や病院などの都市機能が集まっている場所
- 都市機能の立地が見込まれる場所

**居住誘導区域**

- 安全・安心な災害発生の危険性が少ない場所
- 歩いて暮らせる地形的な制約が少ない場所
- バスや路面電車などの公共交通が利用しやすい場所

暮らしやすさ ↑

**自然共生区域**

- 眺望、通風、採光が良い斜面地
- 今後発生する空き地を活用して「防災性の向上」や「自然との共生」を図る場所

ゆとり ↓

**その他の区域**

- 災害の恐れがある場所
- 法令・条例により住宅の建築が制限されている場所

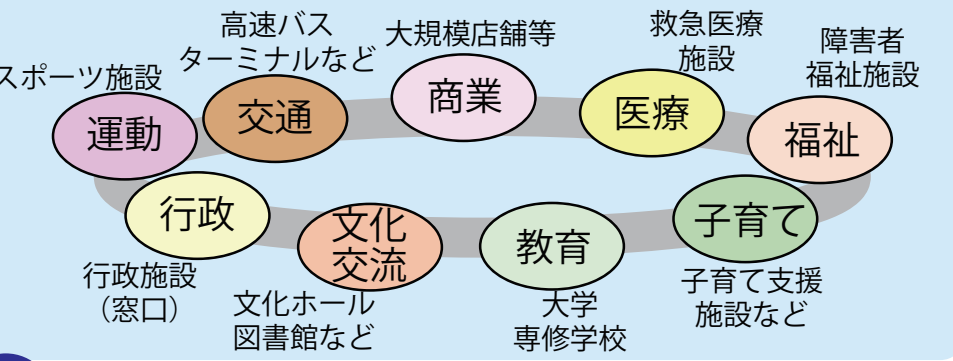
連携 ←

**立地適正化計画区域外**

- 公共交通などのネットワークを使って必要な都市機能を利用できる環境を維持する場所

### 4 誘導施設

都市機能誘導区域ごとに誘導施設（市全体や地域全体を利用圏とし多くの市民が利用する施設）を位置づけます。誘導施設を整備する際、事前届出が必要となる場合があります。（4ページをご参照ください）



### 5 誘導施策（実現に向けた取組み）

- まとめ（コンパクト）**
- 方針 高次な都市機能の維持・増進（都市機能誘導区域）**
- 中心市街地の活性化による都市の賑わいと活力の創出
    - 浜町地区市街地再開発、新文化施設整備
  - 快適で暮らしやすい市民生活の実現
    - 駐車場の配置の適正化、中核となる子育て支援施設の設置
  - 都市機能を誘導しやすい環境づくり
    - 都心部の高度利用に向けた規制緩和
- 方針 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）**
- 安全・安心で快適な空間の創出
    - 公園の再編、広幅員道路の早期整備
  - 安全・安心な場所への住み替えしやすい環境づくり
    - 空き家の活用、リフォーム補助、市営住宅の活用

### 6 目標値

誘導施策に取り組み、「ネットワーク型コンパクトシティ長崎」の実現を目指します。

**コンパクト**

居住誘導区域内での人口密度の維持

**R17人口密度**

このままでは **56.6** 人/ha

居住誘導 ↓

**目標値**

**60** 人/ha

**ネットワーク**

公共交通を利用しやすい場所に住んでいる人の割合

今は (R2) **89%**

**R17 目標値**

約 **90%**

**つながり（ネットワーク）**

**方針 公共交通ネットワークの維持**

- 地区間ネットワークの形成と公共交通の維持
- 長崎市公共交通総合計画

**方針 機能間の連携強化**

- 情報ネットワークなどの活用による様々な機能の連携

**自然共生**

**方針 自然と共生した、ゆとりある暮らしの維持**

- 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
- 老朽危険空き家の除却

**居住誘導区域の中に災害リスクがあるエリアでの必要な防災・減災対策については「防災指針」に定めます**