

彌冠山公園

源田平空中散歩道

コクゴ邸

旧江葉氏宅

旧マリ丁園  
(亦子儿開業予定)

交通広場

現長崎港松竹校  
国際ターミナル

新長崎港松竹校  
国際ターミナル

浪平小学校跡地

南公民館

金刀比羅神社

住宅

住宅

長崎  
伝説芸能館

南山手之9番館

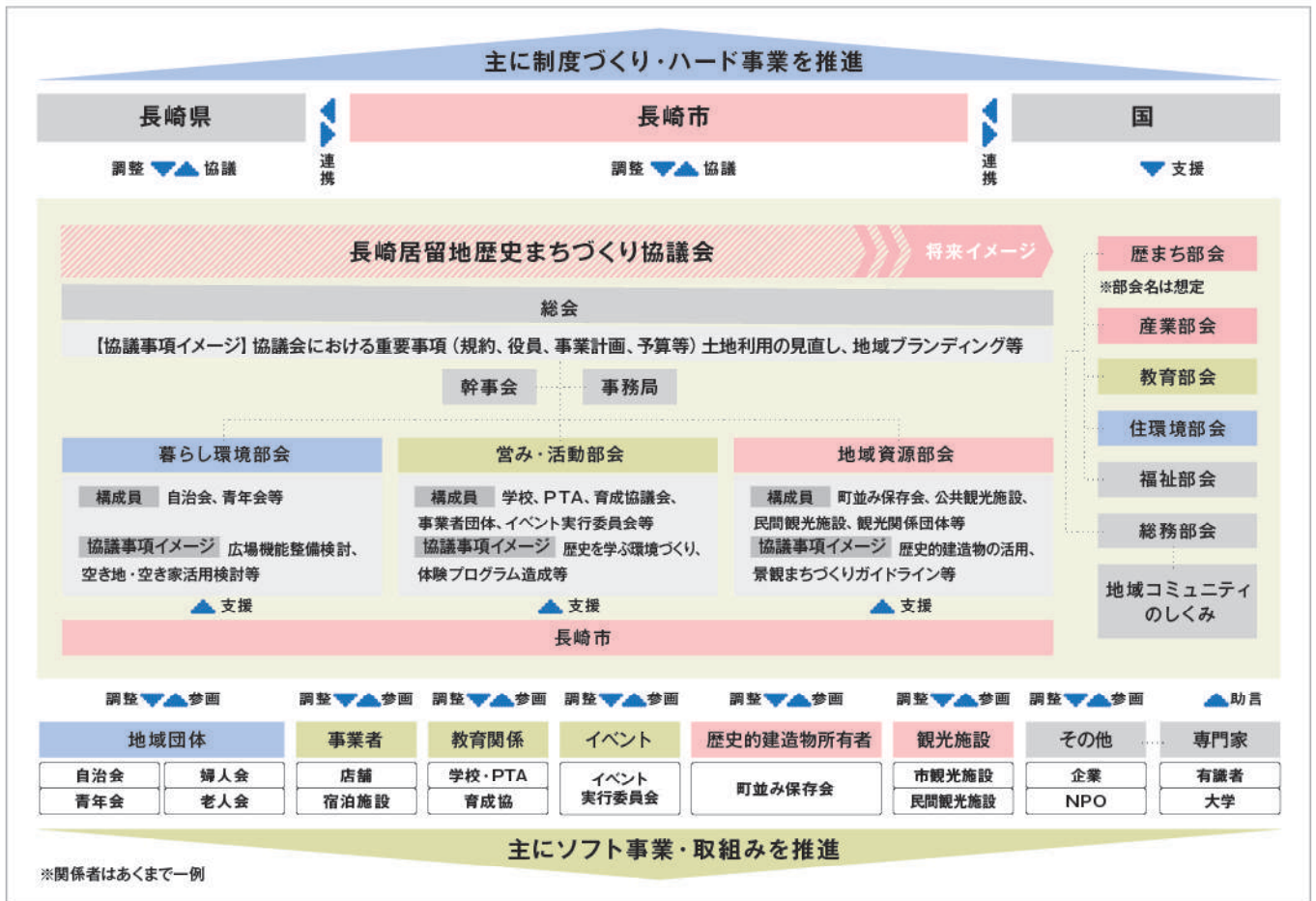
# Nagasaki City Image Map



# 本計画の推進体制

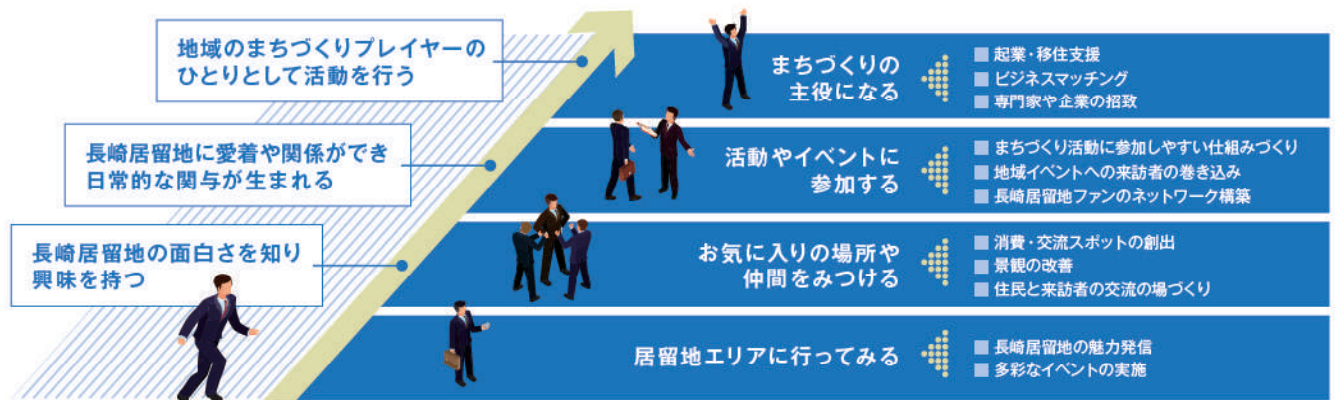
## 1 推進体制

長崎居留地歴史まちづくり協議会、事業者、行政が主体的な役割を果たすこととし、具体的な事業や取組みの推進は、専門家（アドバイザー）の助言を得ながら、対応方針ごとに協議会において部会を設置し行っていく予定です。なお、本協議会は将来的には地域コミュニティのしくみと一体となることを想定しています。



## 2 関係人口の拡大による新たなプレイヤーの創出

まちづくりには多様な人々の参画が不可欠です。地域資源を磨き、効果的に情報を発信することで、域外からの来訪者が訪れ、来訪者の滞在満足度が向上すれば、地域のファンになってくれます。地域のファンが、日常的に長崎居留地に関わる機会が増えることで、様々な交流や出会いが生まれ、地域のまちづくりに関わる新たなプレイヤーが生まれます。こうした関係人口の拡大によるまちづくりの推進というサイクルを生み出していきます。





# 本計画の推進スケジュール

令和12年頃の将来像の実現に向けて、旧長崎英国領事館の保存整備、グラバー園の改修、松が枝国際観光船埠頭2パース化等の関連する各種計画と足並みを揃え、短期、中期、長期で歴史まちづくりを推進していきます。なお、本計画は地域や国内外の社会情勢の変化により、適宜見直すこととします。

短期（～令和4年度）	推進体制の構築、まちづくりの基盤となる用途制限等の規制緩和、積極的な情報発信等
中期（～令和7年度）	旧長崎英国領事館や松が枝岸壁2パース化の完成に合わせた消費・交流の仕組みの構築等
長期（～令和11年度）	将来像を実現する本格的な事業・取組みの実施

	R3年度（2021）	R4年度（2022）	R5～R7年度	R8～R11年度
長崎市の動き	■ 出島メッセ長崎開業	■ 西九州新幹線開業 ■ 長崎市新市庁舎完成 ■ 新大工地区再開発完成	■ スタジアムシティ開業	■ 松が枝国際観光船埠頭2パース化
重点区域歴史まちづくり計画	■ 実施計画策定 ■ 推進体制構築	■ 進捗確認・評価・適宜計画の見直し		
時代のニーズに対応した暮らしの実現と快適性・利便性の向上	■ 住環境の整備 ■ 移住・定住の促進			
地域特性を踏まえた土地利用のあり方の検討	■ 規制緩和の検討・手続き ■ 市有の歴史的建造物・用地の活用			
歴史的資源や景観資産等の地域資源の保全と活用	■ 旧長崎英国領事館の保存整備 ■ 総合的で細やかな景観形成 ■ 歴史的建造物等の魅力的な活用による保存			
まちづくり活動や地域経済活動の活発化	■ 地域コミュニティが一体となった人づくり ■ 交流・消費の仕組みの創出			
地域ブランディングの推進	■ 長崎タータンの活用 ■ 国内外への積極的な情報発信 ■ インナーブランディングの形成			

## KPIとその考え方

本計画に示す将来像の達成に向けて重要なプロセスの指標として、次のKPI（重要業績評価指標）を設定します。そのほか、補完する指標として関係人口や情報発信に関するものについても今後検討を行います。

指標	基準値	中間目標値 令和7年度末(2025年度末)	目標値 令和11年度末(2029年度末)	数値設定の根拠
地域の人口 (大浦小学校区)	10,173人 (令和2年)	9,800人 (-3.7%)	9,500人 (-6.6%)	長崎市まち・ひと・しごと創生総合戦略の目標値と同程度の水準までの人口増加を目指す。
グラバー園入園者数	852,826人 (令和元年)	940,000人 (+10.2%)	1,000,000人 (+17.3%)	国内人口減により国内客の大幅増は見込みにくい。市内客を含む来園者増を見込み、平成28～29年水準にまで高める。
大浦天主堂及び孔子廟の入場者数	480,497人 (令和元年度)	510,000人 (+6.1%)	530,000人 (+10.3%)	新しいイベント等の開催による域内周遊の拡大や取組の活性化、周辺施設との連携強化を通じて、来場者の一割増を見込む。
主な市有歴史的建造物の入場者数※1	142,361人 (令和元年度※2)	235,000人 (+65%)	300,000人 (+110%)	歴史的建造物の活用や回遊性の向上等により、観光施設の入場者数を見込み、倍増を目指す。
地区来訪頻度「1か月に1回以上」 (エリア外居住の市民)	11.7% (令和2年)	13.5% (+1.8ポイント)	15.0% (+3.3ポイント)	域内の洋館活用の段階的な実現やグラバー園の改修進展に伴い、熟高齢や若年層を中心とした市民の来訪需要が創出されることで、1か月に1回以上来訪するエリア外居住市民の割合が3%程度増加することを見込む。
住民の定住意向 (重点区域居住者)※3	79.5% (令和2年)	82.0% (+2.5ポイント)	84.0% (+4.5ポイント)	本計画とアクションプランの策定を通じて地域の消費スポットの強化、安心安全な暮らしの基盤や賑わいができることにより、現状でも比較的高い定住意向がさらに5%程度増加することを目指す。

(※1) 東山手洋風住宅群、東山手甲十三館、東山手十二番館、旧香港上海銀行長崎支店、旧長崎税関下り松派出所、南山手8番館、南山手乙9番館、南山手乙27番館の合計値

(※2) 旧長崎英国領事館は閉館直前の平成18年度の値

(※3) 住民アンケート調査結果で、当地区に「住み続けたい」、「できれば住み続けたい」の合計。



# 土地利用規制の現状 1

当地域は、都市計画法に基づく地域地区として、用途地域、重要伝統的建造物群保存地区、風致地区が定められています。また、長崎市景観条例に基づく景観形成重点地区に位置づけられています。

### 用途地域

**防火・準防火**  
 防火地域  
 準防火地域

**用途地域**  
 第一種低層住居専用地域  
 第二種低層住居専用地域  
 第一種中高層住居専用地域  
 第二種中高層住居専用地域  
 第一種住居地域  
 第二種住居地域  
 準住居地域  
 近隣商業地域  
 商業地域  
 準工業地域  
 工業地域  
 工業専用地域

**店舗・事務所等の用途制限**

用途地域内の建築物の用途制限 ○……建てられる用途 ×……建てられない用途	第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域
①、②、③、④、▲ 面積、階数等の制限あり	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積1/2未満のもの	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×
<b>店舗等</b>												
店舗数の床面積が150㎡以下のもの	×	①	②	③	○	○	○	○	○	○	○	④
店舗数の床面積が150㎡を超え500㎡以下のもの	×	×	②	③	○	○	○	○	○	○	○	④
店舗数の床面積が500㎡を超え1,500㎡以下のもの	×	×	×	③	○	○	○	○	○	○	○	④
店舗数の床面積が1,500㎡を超え3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	④
店舗数の床面積が3,000㎡を超え10,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	④
店舗数の床面積が10,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	×	×	○	○	▲	×	×
<b>事務所等</b>												
事務所等の床面積が150㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	○
事務所等の床面積が150㎡を超え500㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	○
事務所等の床面積が500㎡を超え1,500㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	○
事務所等の床面積が1,500㎡を超え3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○
事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○
ホテル、旅館	×	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	×

### 景観形成重点地区

①東山手ゾーン  
 ②大浦Aゾーン  
 ③大浦Bゾーン  
 ④南山手Aゾーン  
 ⑤南山手Bゾーン  
 ⑥磯海ゾーン  
 ⑦松が枝場頭ゾーン  
 ⑧常盤ゾーン

※1.水際線から90mの範囲内は、建物高さを海側0mから12m以下とする。  
 2.国道499号、臨港道路より山手側は、建物高さを20m以下とする。  
 3.上記以外は、建物高さを12m以下とする。

**景観形成基準 (地区共通)** ○形態・意匠

- 居留地の洋風の雰囲気継承する。
- 材料は、周囲の景観と調和したものとする。
- 道路に面し、駐車場等の開放された空地を設ける場合は、周囲の景観に調和した門、塀又は生垣等を設置する。
- 高架水槽、空調屋外機などの建築物の付帯設備は、道路等から望見される場所(屋上を含む)に設置しない。やむを得ず設置する場合は遮へいし、周辺の景観に調和するものとする。
- 自動販売機は、建物等の中に組み込むか、又は、周辺景観と調和する意匠、形態、色彩とする。

### 重点伝統的建造物群保存地区

東山手伝統的建造物群保存地区  
 南山手伝統的建造物群保存地区

**(許可行為)**

- 1) 建築物や工作物の新築・増築・改築・移転・除却
- 2) 建築物や工作物の修繕・模様替え・色彩の変更でその外観を変更することとなるもの
- 3) 宅地の造成その他の土地の形質の変更
- 4) 木竹の伐採

### 風致地区

**(許可行為)**

- 1) 建築物や工作物の新築・増築・改築・移転・除却  
建築物や工作物の修繕・模様替え・色彩の変更でその外観を変更することとなるもの
- 2) 宅地の造成その他の土地の形質の変更
- 3) 木竹の伐採
- 4) 土石類の採取
- 5) 水面の埋立て又は干拓
- 6) 建築物等の色彩の変更
- 7) 屋外における土石、廃棄物又は再生資源の堆積

**(許可基準)**

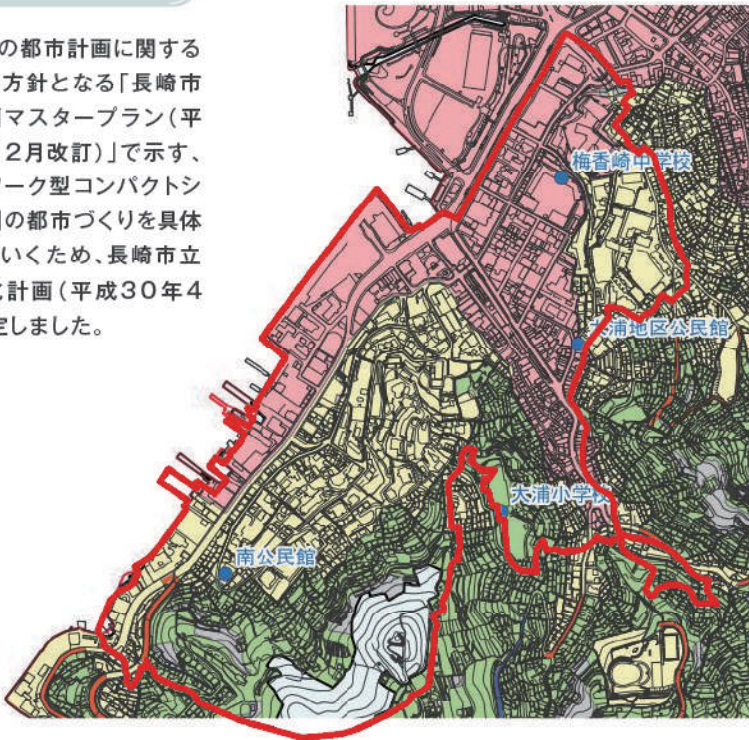
	第2種	第3種
高さ	10m以下	13m以下
建ぺい率	30%以下	
道路境界	2m以上	
壁面後退	隣地境界	
	1m以上	



# 土地利用規制の現状 2

## 立地適正化計画

長崎市の都市計画に関する基本的な方針となる「長崎市都市計画マスタープラン(平成28年12月改訂)」で示す、「ネットワーク型コンパクトシティ長崎」の都市づくりを具体的に進めていくため、長崎市立地適正化計画(平成30年4月)を策定しました。

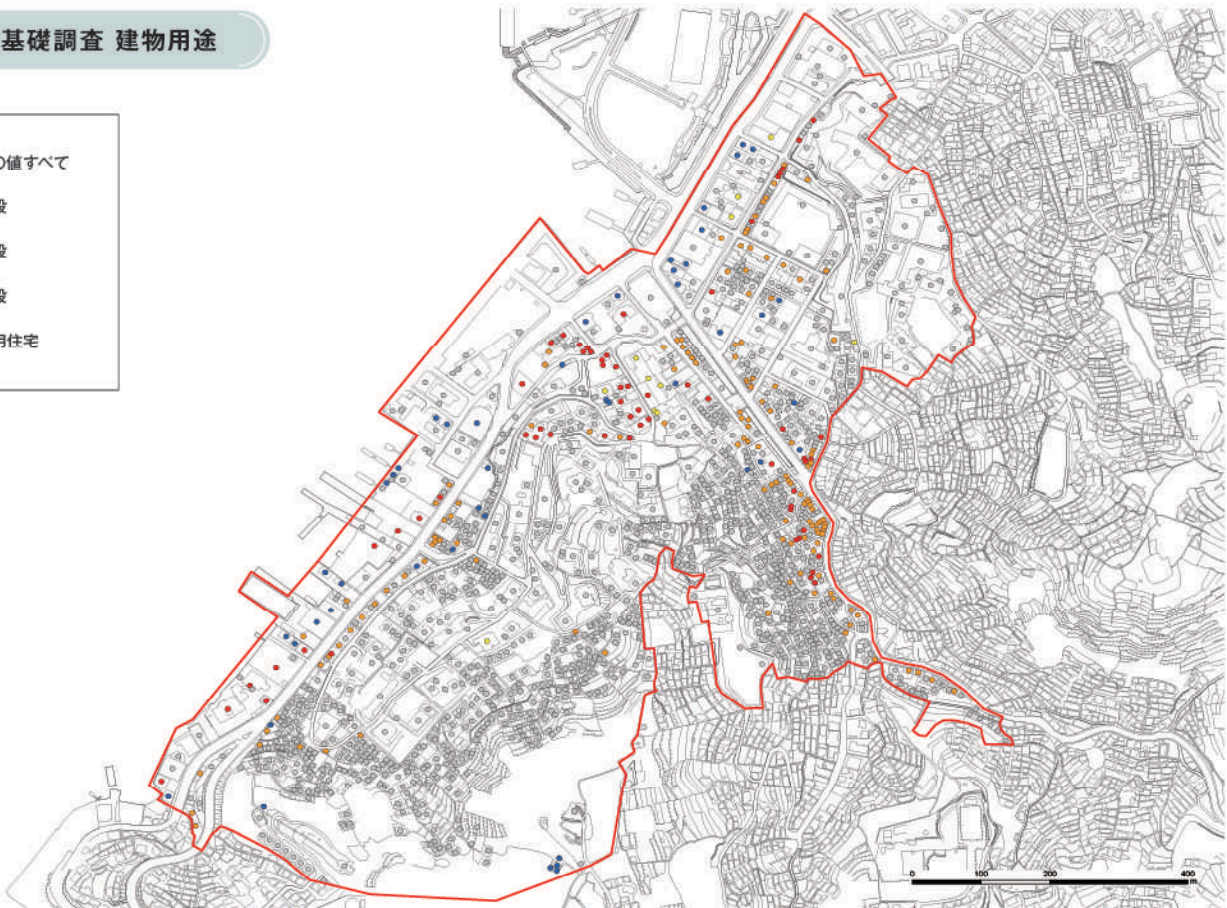


区域名	定義
都市機能誘導区域	「都市全体における各種サービス(商業、医療、福祉等)の効率的な提供拠点」として、高次のサービスを提供する都市機能が立地、集積する区域
居住誘導区域	人口減少下において、生活サービスやコミュニティが持続的に確保できるように、居住を誘導する安全で暮らしやすい区域
自然共生区域	人口減少下において生じる空地を活用し、「防災性の向上」及び「自然と共生」を図りながら、眺望・通風・採光が良い斜面地の魅力を活かしたゆとりある居住を許容する区域
その他の区域	災害の恐れがある区域及び法令・条例により住宅の建築が制限されている区域
市街化調整区域	市街化を抑制すべき区域

都市機能誘導区域	市街化区域
居住誘導区域	市街化調整区域
原則6m以上の道路 利便性の高いバスルート*	計画区域外
整備予定道路*	地区界
*接道する土地は居住誘導区域	自然共生区域
	その他の区域

## H26 基礎調査 建物用途



出典：平成26年度都市計画基礎調査



# 当区域の目に見える課題 1

地域の課題と歴史的資源の活用の可能性を再発見するために、地域の実踏調査を行いました。そこから見えてきた課題について、長崎市歴史的風致維持向上計画（上位計画）の枠組みに沿って、下記4つの観点から整理しました。

## 4つの観点

1 歴史的建造物の保存・活用

2 歴史的建造物の周辺環境の保全・形成

3 歴史的な営みや活動の継承

4 賑わいの創出

### 1

#### 歴史的建造物の保存・活用に関する課題

- 所有者の高齢化や技術者不足、維持・管理費用の増加等により、負担が増加しています。
- 国の補助金に限度があり、市の財政状況も厳しくなっている等、公金による保存が難しくなっています。
- 公開活用している建造物の機能が市民や来訪者のニーズに合っていないものがあります。
- 歴史的建造物の情報や魅力が効果的に発信できていません。



課題 建造物内の貴重な調度品についてあまり知られていない



課題 歴史的建造物の活用方法が市民や来訪者のニーズに合致していない



課題 一般市民が立ち入れない敷地内に知られていない歴史的資源がある

### 2

#### 歴史的建造物の周辺環境の保全・形成に関する課題

- 景観まちづくりの取組みが30年経過し、景観の変化や規制の複雑化、社会情勢の変化等に対応できなくなりつつあり、官民協働による総合的な景観形成が進んでいない場所があります。
- 魅力的な景観の情報発信が不足しています。



課題 景観スポットになるポテンシャルがあるが、磨かれていない場所がある



課題 主要な動線上に樹木が繁茂し、暗く危険な箇所がある



課題 歴史的建造物を活用した店舗や宿泊施設が少ない



課題 歴史的建造物周辺の電線・電柱が景観を損ねている



課題 店舗が連続する通りにおける景観形成が連続していない



課題 景観を損ねている大型の公共施設がある



## 当区域の目に見える課題 2

3

歴史的な営みや活動の継承に関する課題

- 地域活動の担い手がおらず、地域固有の歴史ある営みや活動の継承が難しくなっています。
- 土地利用の規制等により、移住・定住がしづらい状況にあります。
- 斜面市街地の生活環境改善や大浦川周辺の浸水対策等の積年の課題が、移住・定住の妨げになっています。
- 歴史的な営みや活動の魅力、中心市街地に近い利便性等に関する情報発信が不足しています。



課題 人を惹きつける魅力的な営みや活動の発信が不足している



課題 ミッション・スクールと地域の関わりが薄い



課題 少子・高齢化等で老朽化した空き家が地域の安全や景観を損ねている



課題 活用策が定まらない公共用地が空き地化している



課題 空き店舗が増えており、利便性が低下している



課題 大浦川周辺では浸水被害が頻繁に起こっている

4

賑わいの創出に関する課題

- 著名な観光施設に来訪者が集中し、エリア全体に経済効果が波及していません。
- 土地利用の規制等により、歴史的建造物やその周辺の消費・交流につながる機能の導入がしにくい状況です。
- 観光コンテンツ間の回遊が促進されるような情報の発信や動線の構築が不十分な状況にあります。



課題 公共サインが質的・量的にも不足している



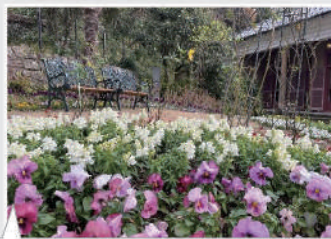
課題 観光地周辺に空き店舗が増加している



課題 グラバー園以南への人の流れがほとんどない



課題 居留地エリアのゲート（入口）がわからない



課題 主要観光施設・グラバー園の入園者数が減っている



課題 当区域に近接する大型駐車場が活用できていない

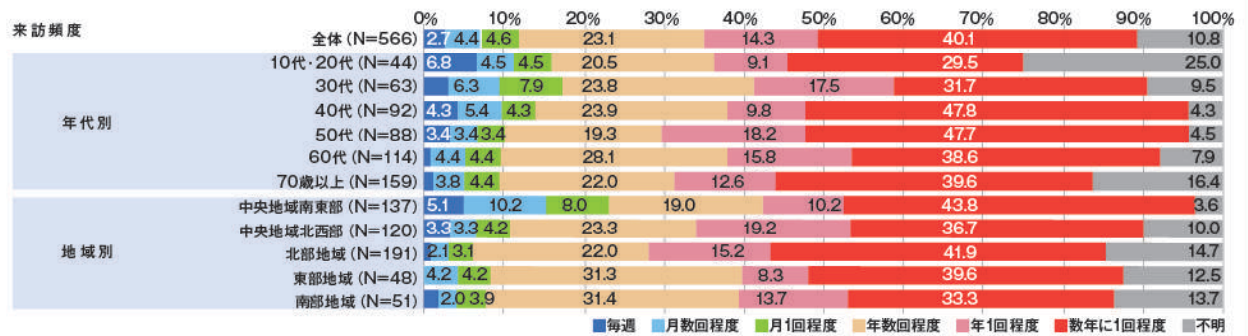


# 調査結果（抜粋） 1

## ● 東山手・南山手地区歴史まちづくり計画策定に関する市民アンケート調査

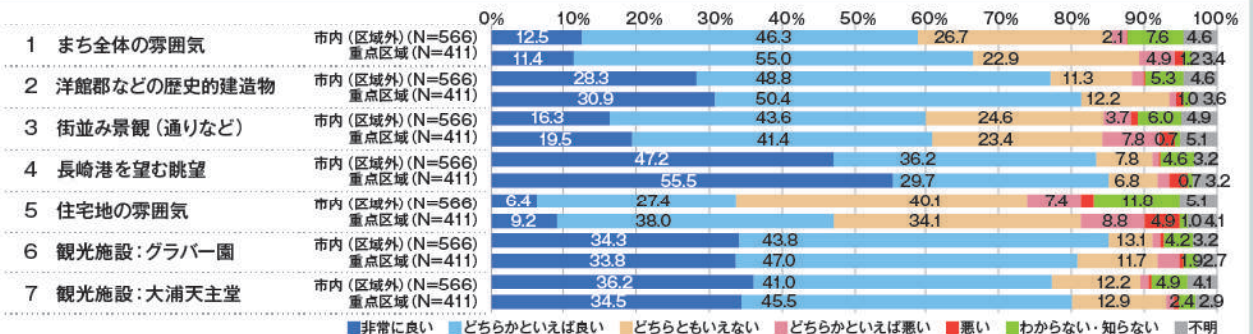
### 東山手・南山手地区への来訪頻度

域外の市民の長崎居留地エリアへの来訪頻度は「数年に1回程度」が40.1%で最も多く、「月1回以上」の頻度で来訪する人は約12%と少ない。地区別では本エリアに隣接する中央南東部地域の来訪頻度が高い。



### 東山手・南山手地区の評価

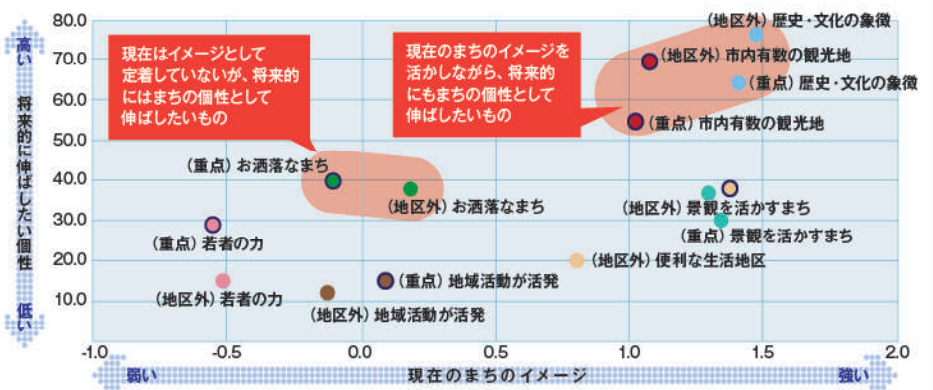
「長崎港を望む眺望」の評価が最も高く、市内(区域外)、重点区域居住者のいずれも8割を超え、特に重点区域居住者でその比率が高い。評価が低い項目は「住宅の雰囲気」で「どちらともいえない」が約4割となった。



### 現在の長崎居留地のイメージと将来伸ばしたい個性

現状のまちのイメージと将来伸ばしたいまちの個性をみると、現在もイメージが浸透していて、かつ将来的にも伸ばしたい要素は「長崎市の歴史・文化を象徴する地区」、「市内有数の観光地」となった。

一方、現在ではイメージがないが、将来的に創出していきたいイメージとして「お洒落なまち」が最も高くなっている。





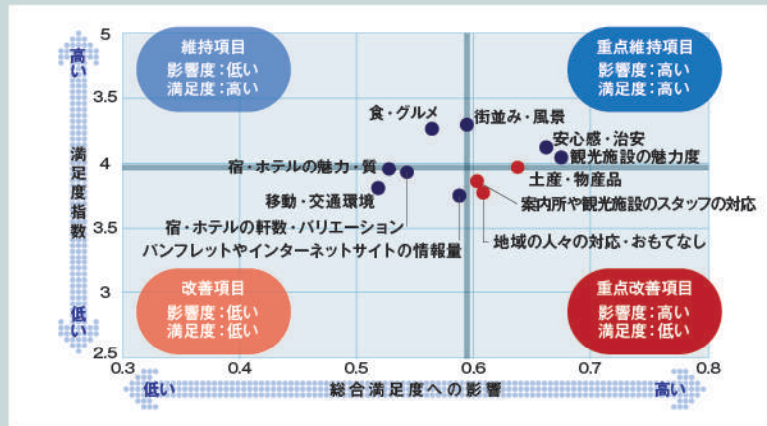
## 長崎来訪経験者を対象とした長崎市イメージ及び行動実態調査

### 長崎市への旅行に対する満足度構造分析 (個別満足度×総合満足度の影響度)

主な課題としては、「土産・物産」「案内所や観光施設のスタッフの対応」「地域の人々の対応・おもてなし」となっている。

また、「宿・ホテルの魅力・質」「宿・ホテルの軒数・バリエーション」に関してもさらに伸ばしていく余地があるほか、「情報量」に関しては満足度が最も低く、リアルタイムでターゲットに合った情報の提供が求められる。

満足度構造分析とは……個別項目の満足度(縦軸)と、個別項目が総合満足度にどの程度影響している(横軸)のかを確認し、相対的に課題感の強い項目を抽出する方法。右下の象限に位置する項目が「総合満足度への影響が強い」にも関わらず、「その項目の満足度が低い」ことを示し、相対的に課題感が高いことを意味する。



### 直近の長崎市旅行の際に訪問した地区・スポット／市内で行ったこと

「グラバー園」「オランダ坂」「浦上天堂」の順に多く、古くからの著名観光スポットが上位を占める。60～70代は来訪箇所数が平均より0.7箇所多く、広く周遊する傾向がある。行動については「街並み観光・散策・食へ歩き」「料理を楽しむ」「歴史・文化施設訪問」の順に多く、特に女性で散策や食を楽しむ傾向が強い。

