

令和5年度 基本施策評価シート

作成日

令和5年7月11日

| | | | |
|--------------------------|----------|----------------------------|------------------------------|
| 基本施策 | E4 | 暮らしやすいコンパクトな市街地を形成します | |
| 2025年度に めざす姿 | 対象 | 意 図 | |
| | 各地区の市街地が | コンパクトにまとまり、安全で暮らしやすくなっている。 | |
| 第五次総合計画[前期基本計画]基本施策掲載ページ | | | 131ページ |
| 基本施策主管課名 | 都市計画課 | 関係課名 | 東長崎土地区画整理事務所、中央総合事務所地域整備1・2課 |

基本施策の総合評価

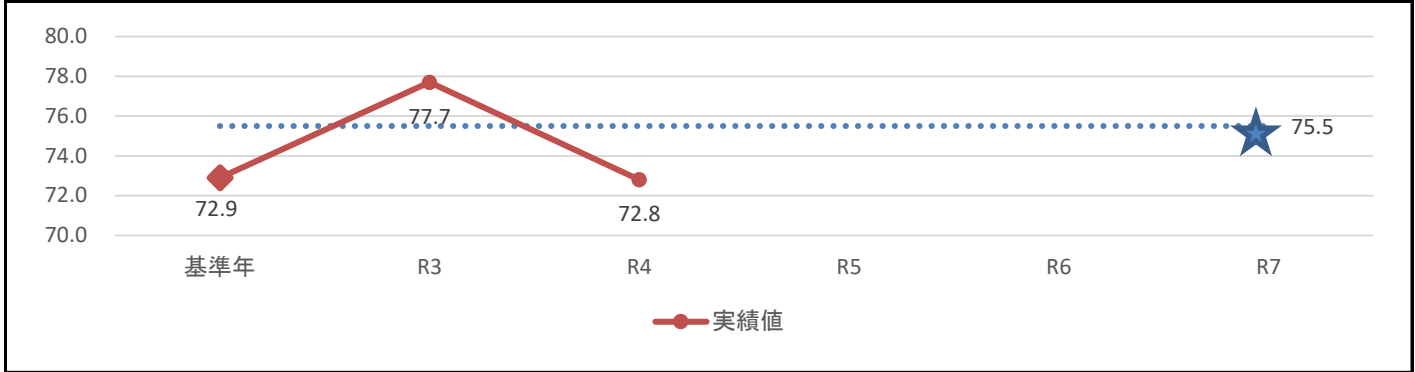
| | |
|------|---|
| 総括 | <ul style="list-style-type: none"> ●基本施策の成果指標である「各地区が住みやすいと思う市民の割合」は、72.8%(R4年度実績)で、2025年度に目指す姿である75.5%を下回っていることに加え、基準値である72.9%からも0.1%下回っている状況である。 ●安全で暮らしやすい場所である居住誘導区域の人口密度は緩やかに減少しており、居住機能の集積は顕在化されていないものの、様々な都市機能が集積する都市機能誘導区域においては、既存の都市機能は維持され、また、長崎駅周辺の大規模開発等によるさらなる都市機能の充実など、高次な都市機能の集積が見込まれる。以上を踏まえ、今後の主な取組みは次のとおりとする。 |
| E4-1 | <ul style="list-style-type: none"> ●安全で暮らしやすい場所への住宅供給量の増加及び居住の誘導を進めるため、市街地の無秩序な拡大を抑制しつつ実効性のある市街化調整区域における地区計画の運用基準の見直しを検討するとともに、立地適正化計画の見直しに合わせ防災指針を策定し、安全・快適に暮らせる区域に、都市機能、居住機能を誘導するにあたって必要となる防災対策の方向性を整理する。 ●都心部の賑わいと活力を持続・発展させることを目的とし、都心部のまちづくりの指針「長崎都心まちづくり構想」を策定する。 |
| E4-2 | <ul style="list-style-type: none"> ●斜面市街地再生事業による着手済み路線の早期完成に努めるとともに、車みち整備事業などのより即効性のある事業への見直しも検討しながら、事業の推進を図る。 ●東長崎地区における都市基盤施設整備事業により、都市計画道路等の整備を推進する。 |

二次評価(施策評価会議による評価)

| | |
|---|---|
| ● | <p>E4-1「問題点とその要因」①都市計画の見直しにおいて、「社会減等の人口減少や住宅コストの高騰などを要因として、居住誘導区域の人口密度の低下」を問題点として捉えているが、「今後の取組方針」では、「防災指針の策定を踏まえた立地適正化計画の改定」との記載があり、因果関係に齟齬がある。また、「基本施策」の「総合評価のE4-1」にも同様に防災指針に関する旨の記載がある。</p> <p>E4-1「問題点とその要因」と「今後の取組方針」との記載内容に因果関係に齟齬がないように見直しを図り修正するとともに、併せて、基本施策の記載についても、個別施策の修正を踏まえて修正を行うこと。</p> |
| ● | <p>E4-1「①都市計画の見直し」や「②定住の促進」については、重要な人口減少対策であるため、引き続き、しっかりと進めていくこと。</p> |
| ● | <p>E4-1「今後の取組方針」②定住の促進において、市街化調整区域における地区計画制度の運用に関して方針が記載されてあるが、住宅の建築などに関し「創エネ・省エネ・畜エネ」など環境へ配慮した地区計画となるよう検討すること。</p> |
| ● | <p>E4-2「②都市基盤の整備」に関して、東長崎区画整備の事業のみの記載となっているが、都市基盤の整備に関しては、公園整備や学校等も含まれることから、広い視点での記載を今後検討すること。</p> |

成果指標

| 指標名 | 基準値 (時期) | 目標値 | 実績値 | | | | | 基準値 からの 傾向 |
|-------------------|-----------------|-----------------|------|------|----|----|----|------------------|
| | | | R3 | R4 | R5 | R6 | R7 | |
| 各地区が住みやすいと思う市民の割合 | 72.9% (R元年度) | 75.5% (R7年度) | 77.7 | 72.8 | 0 | 0 | 0 | ➡ |



年度別 主な取組内容

| R4年度 | R5年度 | R6年度 | R7年度 |
|--|------|------|------|
| <ul style="list-style-type: none"> ・立地適正化計画の改訂に向けた基礎分析等を実施し、安全で暮らしやすい場所への誘導に向けた見直し作業を行った。 ・斜面市街地再生事業や車みち整備事業を推進することにより住環境と防災性の向上を図った。 ・東長崎平間・東地区土地区画整理事業を推進したことにより事業区域内の宅地、道路等の整備が完了した。 ・東長崎地区における都市基盤施設整備事業を推進したことにより公園や都市計画道路の整備工事が進捗した。 | | | |

令和5年度 個別施策評価シート

| | | |
|-----------------|-------|-------------------------------------|
| 個別施策 | E4-1 | 安全で暮らしやすい場所に、居住及び都市機能を誘導・維持します |
| 2025年度に めざす姿 | 対 象 | 意 図 |
| | 市民が | 居住及び都市機能が集約された各地区の市街地で安全・快適に暮らしている。 |
| 個別施策主管課名 | 都市計画課 | |

成果

① 都市計画の見直し

●安全で暮らしやすい場所へ居住を誘導するため、集約都市形成支援事業として、令和2年度に容積率の緩和を実施し、インフラが整った地域における良好な宅地供給量を増加させる都市計画の見直しを行ったことにより、令和4年度までに9件の土地利用において緩和容積率を活用した共同住宅等が建設されるなど、安全で暮らしやすい場所に住宅や生活利便施設等が立地しやすい環境を整えた。

② 定住の促進

●令和3年度に、既存インフラが有効活用できるなどの一定条件を満たす市街化調整区域において、住宅団地の開発が可能となるよう地区計画制度の運用基準を策定し、運用を行っている。

問題点とその要因

① 都市計画の見直し

●居住の誘導にあたっては、幹線道路沿道を中心とした容積率を緩和し、徐々に宅地の供給量は増加しているものの、社会減等による人口減少や、限られた平坦地に住宅需要が集中し住宅コストが高騰していることなどを要因として、居住誘導区域の人口密度が推計値より低下している。

●歴史と文化に培われた長崎の母屋であるまちなかにおいては、まちぶらプロジェクト等によって賑わいと活力の向上を図っているものの、空き店舗数に増加が見られるなど、大規模開発が進む長崎駅周辺などの大規模開発の効果が波及していないものと考えられる。

② 定住の促進

●市街化調整区域における住宅団地開発については、一定開発に関する相談はあるものの、地区計画の運用基準で定める要件が、市街化調整区域における開発ニーズより厳しい条件になっていることなどから、開発実績につながっていない。

今後の取組方針

① 都市計画の見直し

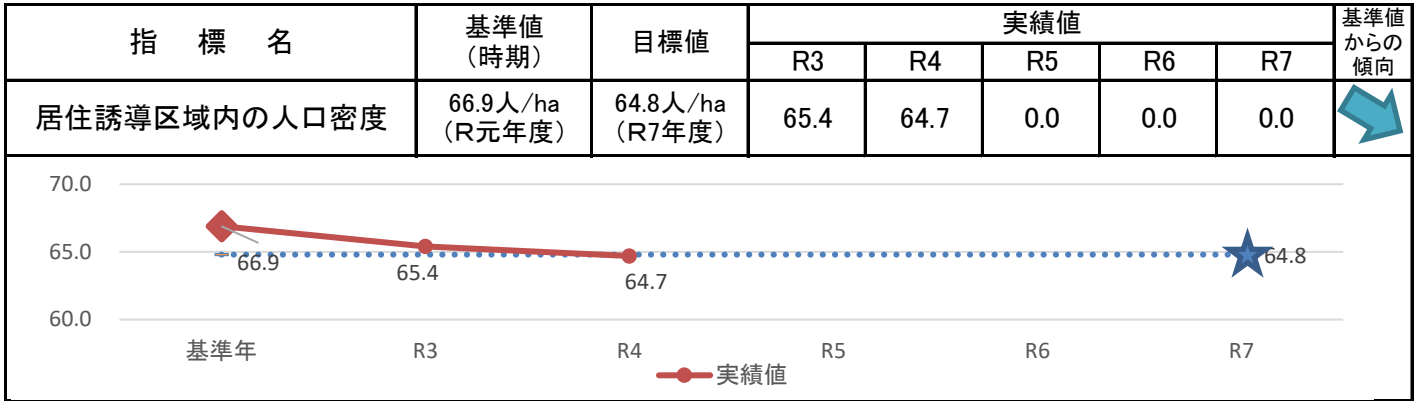
| | |
|----|---|
| 改善 | ●住宅コスト高騰の抑制につながる住宅供給量の増加を図るとともに、安全で快適な場所への居住誘導を進めていくため、市街化調整区域における住宅団地開発を可能とする地区計画制度の運用、市街化区域等の区域区分の見直し、及び新たに防災指針の策定を踏まえた立地適正化計画の改訂を行う。 |
|----|---|

| | |
|----|---|
| 新規 | ●ネットワーク型コンパクトシティの実現のため、その中核となる都心部の賑わいと活力を持続・発展させることを目的とする都心部のまちづくりの指針「長崎都心まちづくり構想」を策定し、大規模開発が進む長崎駅周辺部とまちなかの回遊性を向上させる。 |
|----|---|

② 定住の促進

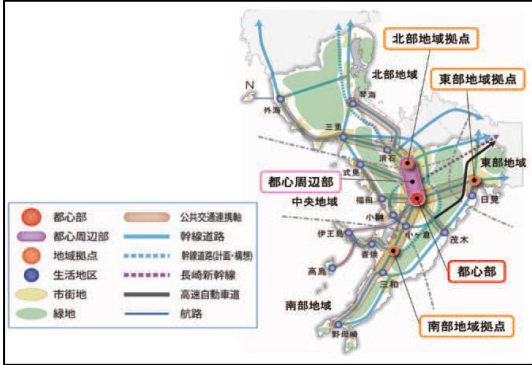
| | |
|----|--|
| 改善 | ●市街化調整区域における地区計画制度の運用により「住む場所」の確保に寄与するよう、市街地の無秩序な拡大を抑制しつつ実効性のある基準への見直しを検討する。 |
|----|--|

成果指標



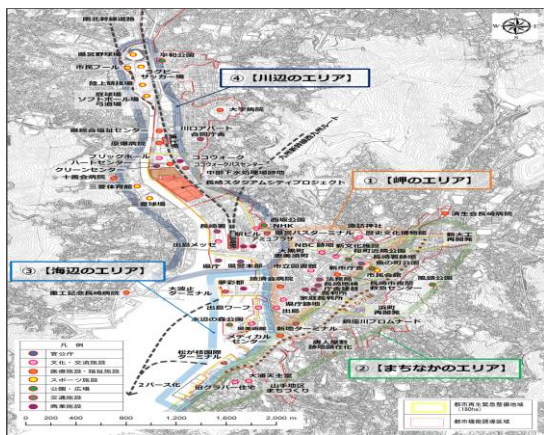
施策を推進する主な事業

| | | | |
|---|------------|---|-------|
| 1 | 事業名 担当課 | 集約都市形成推進費 | 都市計画課 |
| | 事業目的 | 都市計画マスタープランで目指す「コンパクト＋ネットワーク」の都市づくりを進め、持続可能な都市を実現する。 | |
| | 事業概要 | 立地適正化計画を必要に応じて改訂するとともに、都市計画の変更等、随時見直しを実施する。 | |
| | 取組実績 | <ul style="list-style-type: none"> ・立地適正化計画の見直し・改訂 ・防災指針の策定 | |
| | 決算(見込)額 | 129,480 | 円 |



【将来都市構造図】

| | | | |
|---|------------|--|-----------|
| 2 | 事業名 担当課 | 長崎都心まちづくり構想策定費 | 都市計画課 |
| | 事業目的 | 都心全体を俯瞰したまちづくりの指針を策定し、ネットワーク型コンパクトシティの中核となる都心部の賑わいと活力を維持発展させる。 | |
| | 事業概要 | 長崎都心まちづくり構想の策定 | |
| | 取組実績 | <ul style="list-style-type: none"> ・長崎都心まちづくり構想の策定に係る調査・研究 ・長崎都心まちづくり構想検討委員会開催 | |
| | 決算(見込)額 | | 214,620 円 |



【エリア図】



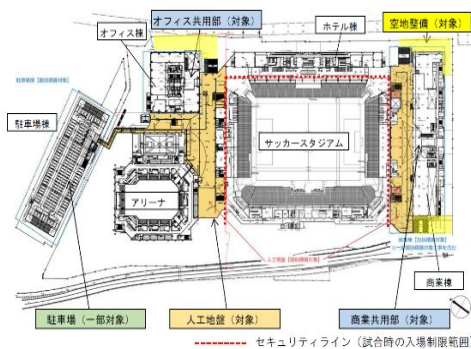
【将来の都市像】

| | | | |
|---|------------|--|---------------|
| 3 | 事業名 担当課 | 【補助】優良建築物等整備事業費 幸町地区 | 都市計画課 |
| | 事業目的 | スタジアム・アリーナを中心とした多機能複合施設の整備を支援し、多くの市民が楽しみ賑わう空間や安全で快適な歩行空間を生み出すことで、良好な市街地環境の形成を図るとともに、中心市街地全体の活性化を図る。 | |
| | 事業概要 | <p>(株)ジャパネットホールディングスが施工する、日常的に開放された敷地内の公共的通路等の整備に対し、補助金を交付する。</p> <p>【事業期間】令和4年度～令和6年度 【敷地面積】約7.5ha 【延べ面積】約190,000㎡ 【補助対象】オフィス棟・商業棟・人工地盤・駐車場棟 (空地整備、共用通行部分整備、駐車場整備等) 【総事業費】約880億円(うち補助金額 約50億円) 【事業費累計】529,848千円</p> | |
| | 取組実績 | <ul style="list-style-type: none"> ・事業者が実施する建築工事等に対し支援を行った。 ・事業進捗率(事業費ベース) 16.3% | |
| | 決算(見込)額 | | 529,848,000 円 |



※イメージは施工段階のため今後デザイン含め変更の可能性

【完成イメージ(全体)】



【補助対象施設 平面図】

令和5年度 個別施策評価シート

| | | | | | | |
|-------------|----------|------------------------|--|--|--|--|
| 個別施策 | E4-2 | 住環境を改善し生活利便性の向上を図ります | | | | |
| 2025年度にめざす姿 | 対 象 | 意 図 | | | | |
| | 各地区の市街地が | 住環境の改善が図られ、住みやすくなっている。 | | | | |
| 個別施策主管課名 | 都市計画課 | | | | | |

成果

- ① 住環境の改善・防災性の向上**
- 斜面市街地の住環境と防災性の向上を図るため、斜面市街地再生事業による着手済み路線の早期完成に努めたことや「車みち整備事業」などの即効性・実現性の高い事業を推進したことにより、新たに車道に隣接する棟数が992棟となり、令和元年度と比較して26棟増加した。
- ② 都市基盤の整備**
- 東長崎地区において、健全かつ良好な住環境の形成を図るため、東長崎平間・東地区土地区画整理事業や都市基盤施設整備事業を精力的に行ったことにより、宅地等の整備が完了し、東長崎縦貫線をはじめとする都市計画道路等の整備工事も進捗した。

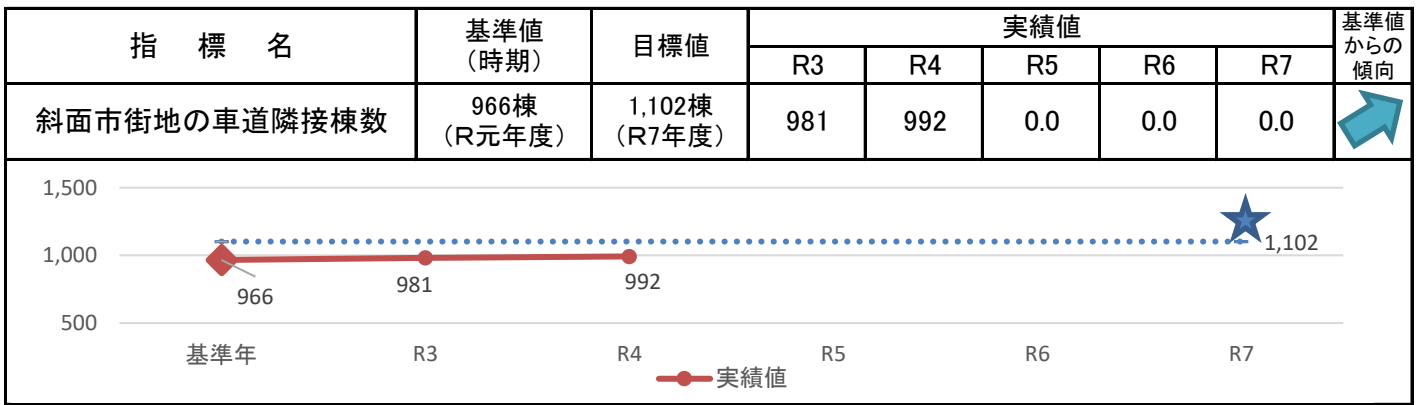
問題点とその要因

- ① 住環境の改善・防災性の向上**
- 斜面市街地再生事業については、住環境の改善や防災性の向上に繋がっているが、事業を進める中での事業用地の確保に時間を要し、事業が長期化している。
- ② 都市基盤の整備**
- 東長崎地区の都市計画道路のうち、特に東長崎縦貫線については地元等から早期完成を要望されている。

今後の取組方針

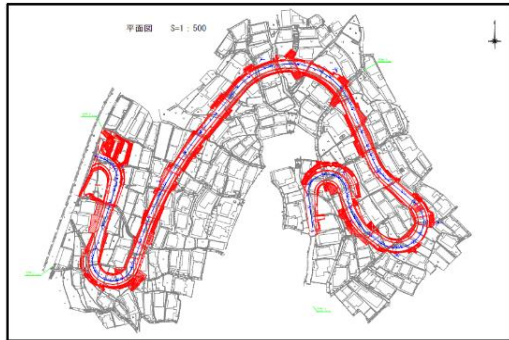
- ① 住環境の改善・防災性の向上**
- 継続 ●斜面市街地再生事業については、引き続き用地交渉に取り組み、着手済み路線の早期完成に努めるとともに、車みち整備事業などのより即効性のある事業への見直しも検討しながら、住環境の改善と防災性の向上に取り組む。
- ② 都市基盤の整備**
- 継続 ●東長崎地区における都市計画道路等の整備について、地元等に十分に説明を行いながら、計画的かつ精力的に推進し早期完成に努める。

成果指標



施策を推進する主な事業

| | | | |
|---|------------|---|---------------------------|
| 1 | 事業名 担当課 | 【補助】斜面市街地再生事業費 十善寺地区ほか7地区 | 都市計画課、 中央総合事務所地域整備1・2課 |
| | 事業目的 | 生活道路の整備により、住環境の改善と防災・防火性の向上を図る。 | |
| | 事業概要 | 家屋老朽化率や密集度が高い地区において、道路や公園等の公共施設の整備を行い、防災性の向上や住環境の改善、老朽建築物の更新を図る。・事業年度：平成7～令和8年度 ・施行地区：8地区(177.1ha) | |
| | 取組実績 | R4年度は用地交渉に努め、R5年度から工事を再開する。 | |
| | 決算(見込)額 | | 0 円 |



【計画平面図】



【現況写真】

| | | | |
|---|------------|--|--------------|
| 2 | 事業名 担当課 | 【単独】土地区画整理事業費 東長崎平間・東地区 | 東長崎土地区画整理事務所 |
| | 事業目的 | 東長崎平間・東地区の健全かつ良好な住環境を有する住宅地の形成を図る。 | |
| | 事業概要 | 【事業期間】平成14年度～令和8年度 【総事業量】施設面積 A=30.0ha、道路整備 L=9,864m、整理前筆数 1,452筆 【総事業費】11,000,000千円 【事業費累計】10,925,218千円 | |
| | 取組実績 | <ul style="list-style-type: none"> ・事業区域内の道路や画地に係る未整備箇所について工事を完了した。 ・換地計画について長崎県の認可を受けた。また、各権利者に換地処分通知を行い、令和5年3月24日に長崎県による換地処分の公告が行われた。 ・事業進捗率(事業費ベース)99.3% | |
| | 決算(見込)額 | | 73,699,453 円 |



【東長崎平間・東地区土地区画整理事業図】



【事業区域における整備前後の比較】

| | | | |
|------|--|--|--------------|
| 3 | 事業名 担当課 | 【補助】都市基盤施設整備事業費 東長崎地区 【単独】都市基盤施設整備事業費 東長崎地区 | 東長崎土地区画整理事務所 |
| | 事業目的 | 東長崎地区土地区画整理事業廃止区域(約400ha)において、都市計画道路や生活道路、公園等の都市基盤施設を整備する。 | |
| | 事業概要 | 【事業期間】平成23年度～ 【総事業量】(1)道路:東長崎縦貫線(L=6,470m)ほか (2)公園:長崎街道中里ふれあい公園(A=6,500㎡)ほか 【総事業費】9,000,000千円 【事業費累計】1,702,485千円 | |
| 取組実績 | (1)道路:①東長崎縦貫線 用地買収(4件)、移転補償(7件)、道路改良工事(L=461m)ほか ②つつじが丘西線 用地買収(1件)、移転補償(1件)、残地補償(1件)ほか (2)公園:長崎街道清藤公園 整備工事(A=2,800㎡)ほか【令和5年5月28日開園】 ・事業進捗率(事業費ベース)18.9% | | |
| | 決算(見込)額 | 231,702,771 | 円 |



【事業位置図】



【長崎街道清藤公園完成記念式典(令和5年5月)】