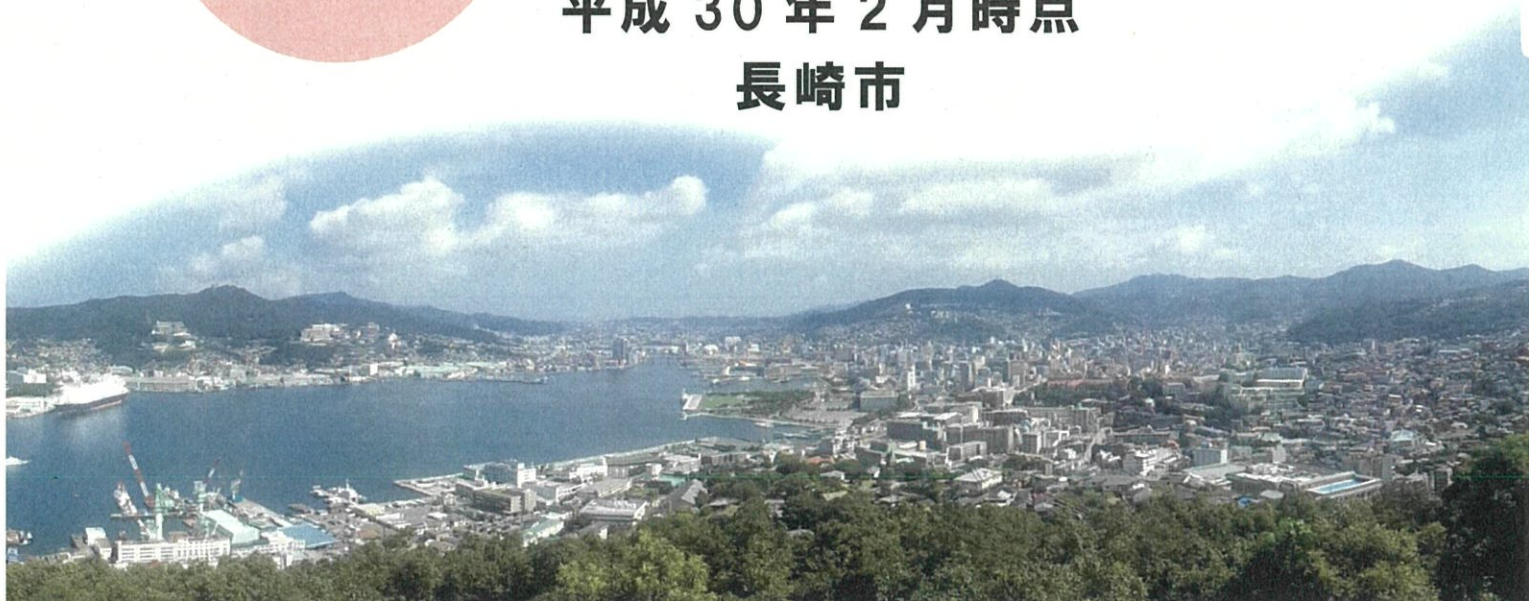


長崎市立地適正化計画（正案）

～安全・安心で快適な暮らしが続けられる都市を目指して～

平成 30 年 2 月時点
長崎市



- 目 次 -

第1章 長崎市立地適正化計画の概要	1
1 立地適正化計画の背景	1
2 立地適正化計画の特徴	2
3 計画策定の必要性	4
4 位置付け	6
5 計画区域	7
6 目標年次	8
7 計画構成	8
第2章 現況把握及び将来の見通し	9
1 長崎市の都市の現状及び将来見通しと問題点	9
2 都市づくりの課題	53
第3章 都市づくりの基本的な方針	59
1 立地適正化計画が目指す将来都市像	59
2 各区域の方向性	61
3 公共交通連携軸の設定	63
第4章 都市機能誘導区域	64
1 基本的な考え方	64
2 長崎市における都市機能誘導区域の考え方	66
3 都市機能誘導区域の設定	74
4 都市機能誘導区域の精査	76
5 都市機能誘導区域	81
第5章 誘導施設	86
1 基本的な考え方	86
2 長崎市における誘導施設の考え方	86
3 施設誘導の必要性検討	87
4 誘導施設一覧	89
第6章 居住誘導区域	93
1 基本的な考え方	93
2 長崎市における居住誘導区域の考え方	95
3 居住誘導区域の設定	96
4 居住誘導区域	104
第7章 誘導施策	131
1 基本的な方針	131
2 施策の方向性	132
3 施策の体系	138
4 国等の支援制度	142
5 届出制度の運用	155
第8章 目標値の設定	162
第9章 計画の評価方法	168

第1章 長崎市立地適正化計画の概要

1 立地適正化計画の背景

人口減少や高齢化が進む中、住民が安心して快適に暮らせるよう、また、持続可能な都市経営を可能にするため、平成26年5月に「都市再生特別措置法」が改正されました。これを受けて、長崎市は居住機能や商業、医療、福祉等の都市機能の立地、公共交通の充実に関する包括的な計画である『立地適正化計画』を策定して、積極的にコンパクトシティの形成を推進することとしています。

<背景>

- 日本の総人口は、平成22年国勢調査をピークに減少。
- 高齢化率は、平成22年国勢調査で23%となり、「超高齢社会」に突入。

<都市づくりの課題>

- 人口の急速な減少と高齢化を背景として、高齢者をはじめとする住民にとって、安心できる健康で快適な生活環境を実現すること、財政面及び経済面において持続可能な都市経営を可能とすることが大きな課題。
- 住居や医療・福祉施設、商業施設などがまとまって立地し、公共交通によりこれらの施設にアクセスできる「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」の考えを進めていくことが重要。

<必要な法改正を実施（平成26年5月）>

- 都市再生特別措置法の改正 ⇒ 「立地適正化計画制度」の創設

- 国が推進する「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」の考え方
(国土交通省ホームページより引用)

人口減少・高齢化が進む中、特に地方都市においては、地域の活力を維持するとともに、医療・福祉・商業等の生活機能を確保し、高齢者が安心して暮らせるよう、地域公共交通と連携して、コンパクトなまちづくりを進めることが重要。

2 立地適正化計画の特徴

（1）立地適正化計画とは

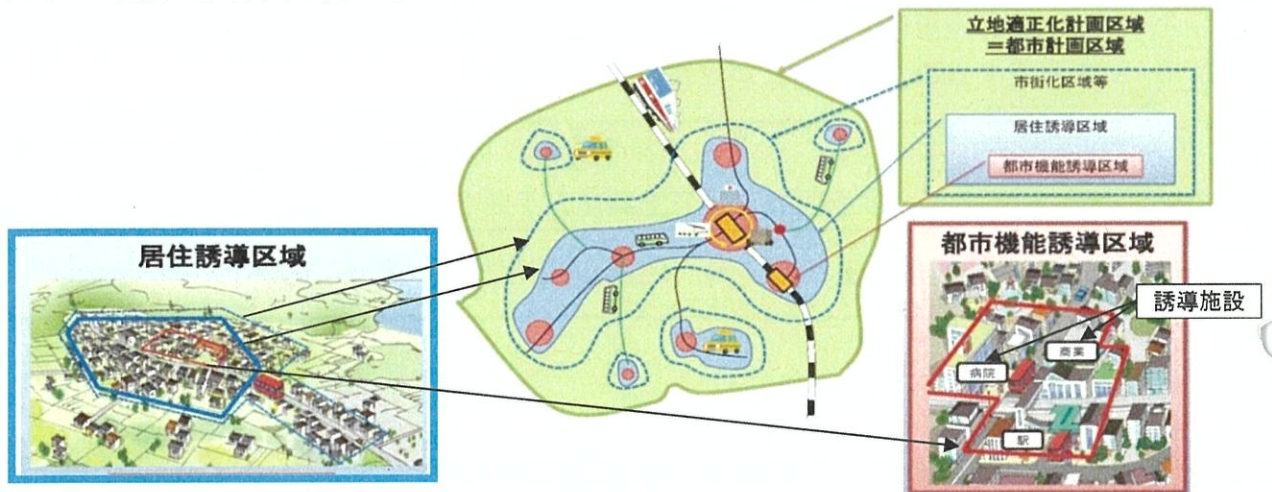
『立地適正化計画』とは、人口減少や高齢化が進行していく中で、商業、医療、福祉等の施設や住宅等がまとまって立地し、暮らしやすさや公共交通の使いやすさなど、『コンパクトシティ・プラス・ネットワーク』の考え方に即して、将来への対応を考えていくための計画であり、以下のように定義されています。

積極的にコンパクトシティの形成を推進するため、市町村が都市全体の観点から作成する、居住機能や医療・福祉・商業等の都市機能の立地、公共交通の充実等に関する包括的なマスタープラン（都市計画マスタープランの高度化版）。

立地適正化計画では、住宅や都市機能を増進する施設の立地について、都市づくりの基本的な方針を定め、商業、医療、福祉等の都市の生活を支える機能を誘導する区域（都市機能誘導区域）や、生活利便性が高い都市機能を楽しむため、人口密度を維持する区域（居住誘導区域）を定めます。

また、誘導区域に居住や必要な施設を誘導するための施策についても検討を行い、他の関連計画等と連動しながら、誘導を図っていきます。

（2）立地適正化計画で定める区域等のイメージ



出典：国土交通省

■居住誘導区域

人口減少の中にあっても、一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう居住を誘導すべき区域

■都市機能誘導区域

周辺からの交通アクセス性、都市機能の集積状況を勘案し、都市全体における各種生活サービス（商業、医療、福祉等）の効率的な提供を図る区域

■誘導施設

居住者の共同の福祉や利便の向上に資する施設（都市機能誘導区域ごとに設定）
（商業施設、医療施設、社会福祉施設、教育施設、文化施設、行政施設等）

（３）立地適正化計画の意義と役割

①都市全体を見渡したマスタープラン

立地適正化計画は、居住機能や商業、医療、福祉や公共交通等の様々な都市機能の誘導により、都市全域を見渡したマスタープランとして位置付けられる都市計画マスタープランの高度化版です。

②都市計画と公共交通の一体化

居住や都市の生活を支える機能の誘導によるコンパクトなまちづくりと地域交通との連携により、『コンパクトシティ・プラス・ネットワーク』のまちづくりを進めます。

③都市計画と民間施設誘導の融合

民間施設の整備に対する支援や立地を緩やかに誘導する仕組みを用意し、インフラ整備や土地利用規制など従来の都市計画制度と立地適正化計画との融合による新しいまちづくりが可能になります。

④市街地空洞化防止のための選択肢

居住や民間施設の立地を緩やかにコントロールできる、市街地空洞化防止のための新たな選択肢として活用することが可能です。

⑤時間軸をもったアクションプラン

計画の達成状況を評価し、状況に合わせて、都市計画や居住誘導区域を見直すなど、時間軸をもったアクションプランとして運用することで、効果的なまちづくりが可能になります。

⑥まちづくりへの公的不動産の活用

財政状況の悪化や施設の老朽化等を背景として、公的不動産の見直しと連携し、将来のまちのあり方を見据えた公共施設の再配置や公的不動産を活用した民間機能の誘導を進めます。

⑦隣接市町との協調・連携

長崎県が定める広域的な都市計画の指針である「都市計画区域マスタープラン」に即して、長崎都市計画を構成する隣接市町（諫早市、長与町、時津町）と情報を共有しながら、必要に応じて協調・連携が可能となります。

3 計画策定の必要性

（1）長崎市の都市づくりの考え方

長崎市は、全国的にも人口減少のスピードが著しく、高齢化についても全国を上回る速さで進行する見通しが示されており、その対応として、「長崎市第四次総合計画」では、地域経済の活性化による雇用の創出、安心して子どもを生み、育てられる環境づくりなどによって、人が住みたくなるまち、住み続けたいまちをつくり、あわせて、長崎ならではの魅力を発信していくこととしています。また、都市づくりについては、既存の社会資本の有効活用を図るとともに、都市機能の集積や魅力づくりなどにより、人口減少時代にあっても、人々が集い、交流が促進されることで、活力ある都市を形成していく必要があるとしています。

また、平成 28 年 3 月に策定した「長崎市まち・ひと・しごと創生総合戦略」では、人口減少克服に向けて、経済や雇用、子育て、まちの基盤など様々な観点から対策を講じていくこととしています。

一方、都市計画の観点では、人口減少や超高齢化が進行すると、地域経済や買い物、公共交通などの市民生活に影響を及ぼすことが予想されることから、今後は、人口が減少する中でも暮らしやすさを求め、将来を見据えたまちの基盤としくみづくりを進めるため、経済活動の効率性の向上や地域活性化、生活サービスの維持向上、環境負荷の低減、健全な行財政の運営等に対応する都市構造に再構築していく必要があります。

長崎市都市計画マスタープランでは、20 年後（平成 47 年度）の将来都市構造の実現に向けて、「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」の都市づくりの方針を位置付け、目指すべき集約連携型の都市構造として「ネットワーク型コンパクトシティ長崎」を掲げ、都市全体の観点から居住機能や商業、医療、福祉等の都市機能を誘導していくことで、持続可能な都市構造の実現を図ることとしています。具体的には、将来にわたり賑わいと活力を支える 3 つの主要な地域として「都心部」・「都心周辺部」・「地域拠点」を位置付け、3 つの主要な地域と地域センターがある各地区の中心となる生活地区との連携強化を図るため、公共交通や道路、情報などの地域間を結ぶネットワークを形成することで、地域の魅力に磨きをかけながら、人口減少下においても市全体の暮らしやすさを維持していきます。

立地適正化計画は、今後の行政による都市の再構築にあわせて、民間による必要な都市機能の立地誘導を行政が支援しながら、「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」の取り組みを具体的に進めていくことを可能にします。

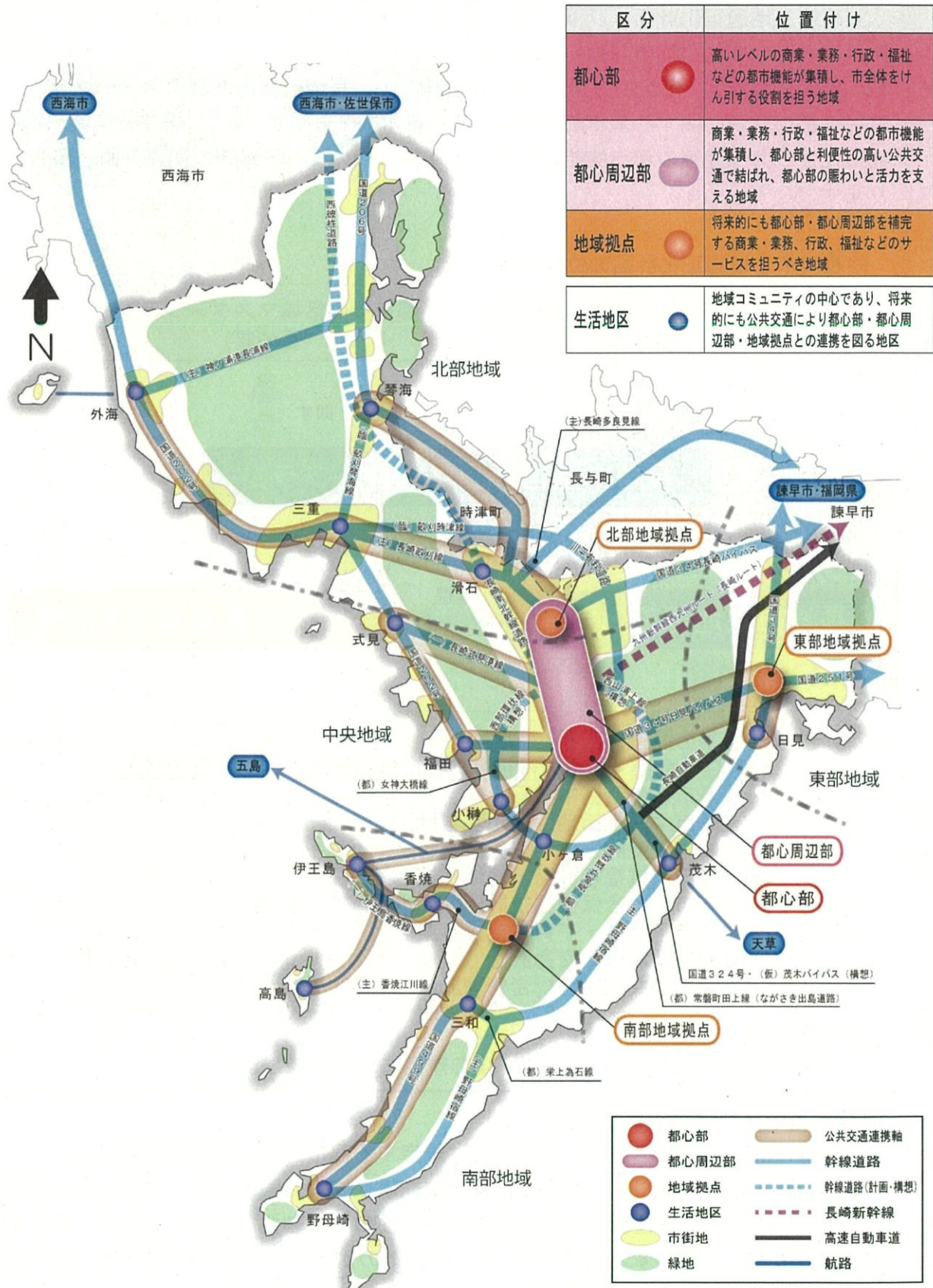
ネットワーク型コンパクトシティ長崎

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

- 今後の人口減少・超高齢社会の進展に備えて、主要な地域に人口規模に応じた商業、医療、福祉等の都市機能を計画的に配置・誘導し、居住を緩やかに収束します。
- 市民のライフスタイルに合わせた住まい方を選択できるよう、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等による連携を図ります。

長崎市立地適正化計画（正案）

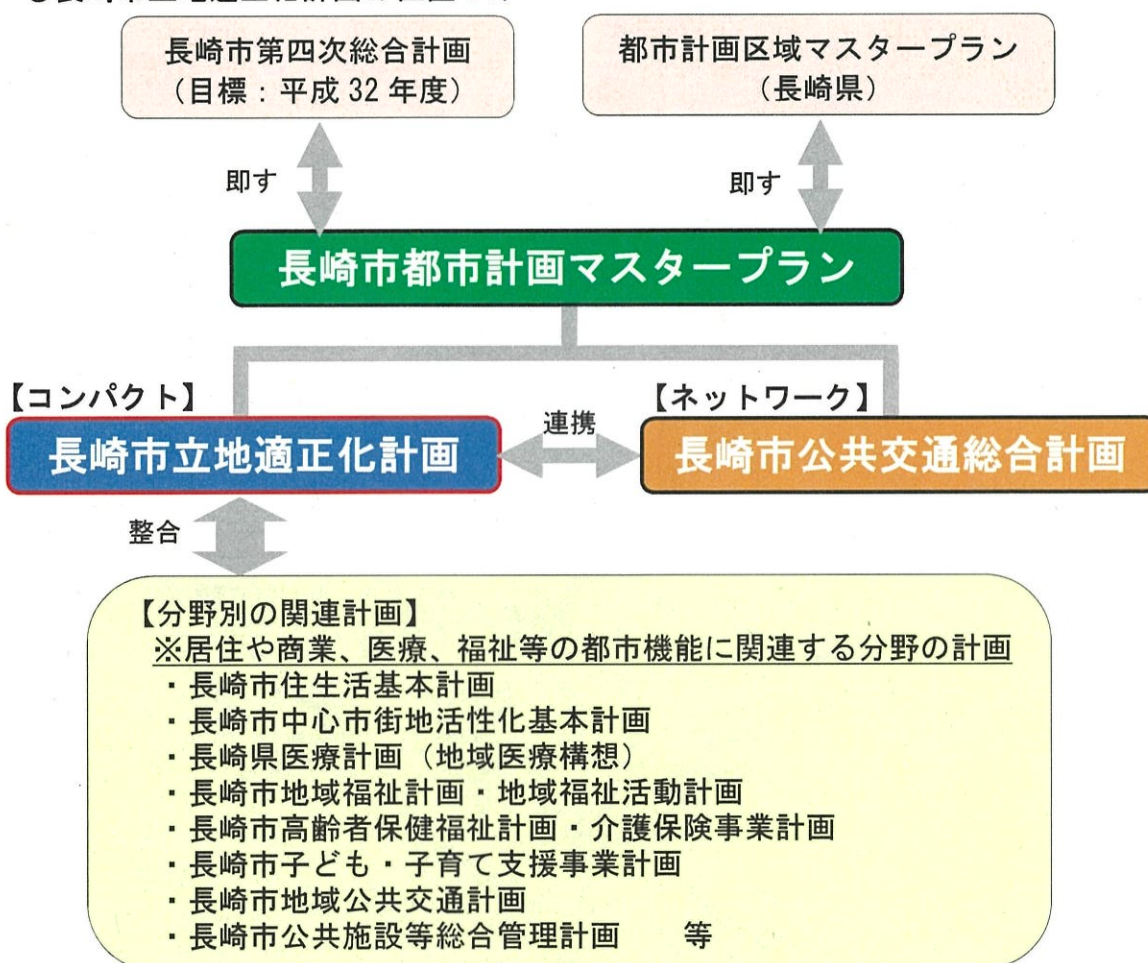
（2）将来都市構造図（長崎市都市計画マスタープラン）



4 位置付け

長崎市立地適正化計画（以下、本計画とする）は、「長崎市第四次総合計画」や長崎県が定める広域的な都市計画の指針である「都市計画区域マスタープラン（都市計画区域の整備、開発及び保全の方針）」を上位計画とし、長崎市都市計画マスタープラン（市町村の都市計画に関する基本的な方針）との調和を保ちます。また、居住や商業、医療、福祉及び公共交通等の都市機能に関連する事項について、分野別の関連計画と整合を図ります。

◎長崎市立地適正化計画の位置づけ



○ 根拠法

都市再生特別措置法第 81 条第 1 項の規定により作成します。

(都市再生特別措置法第 81 条第 1 項)

市町村は、都市計画法第 4 条第 2 項に規定する都市計画区域内の区域について、都市再生基本方針に基づき、住宅及び都市機能増進施設（医療施設、福祉施設、商業施設その他の都市の居住者の共同の福祉又は利便のため必要な施設であって、都市機能の増進に著しく寄与するものをいう。）の立地の適正化を図るための計画（立地適正化計画）を作成することができる。

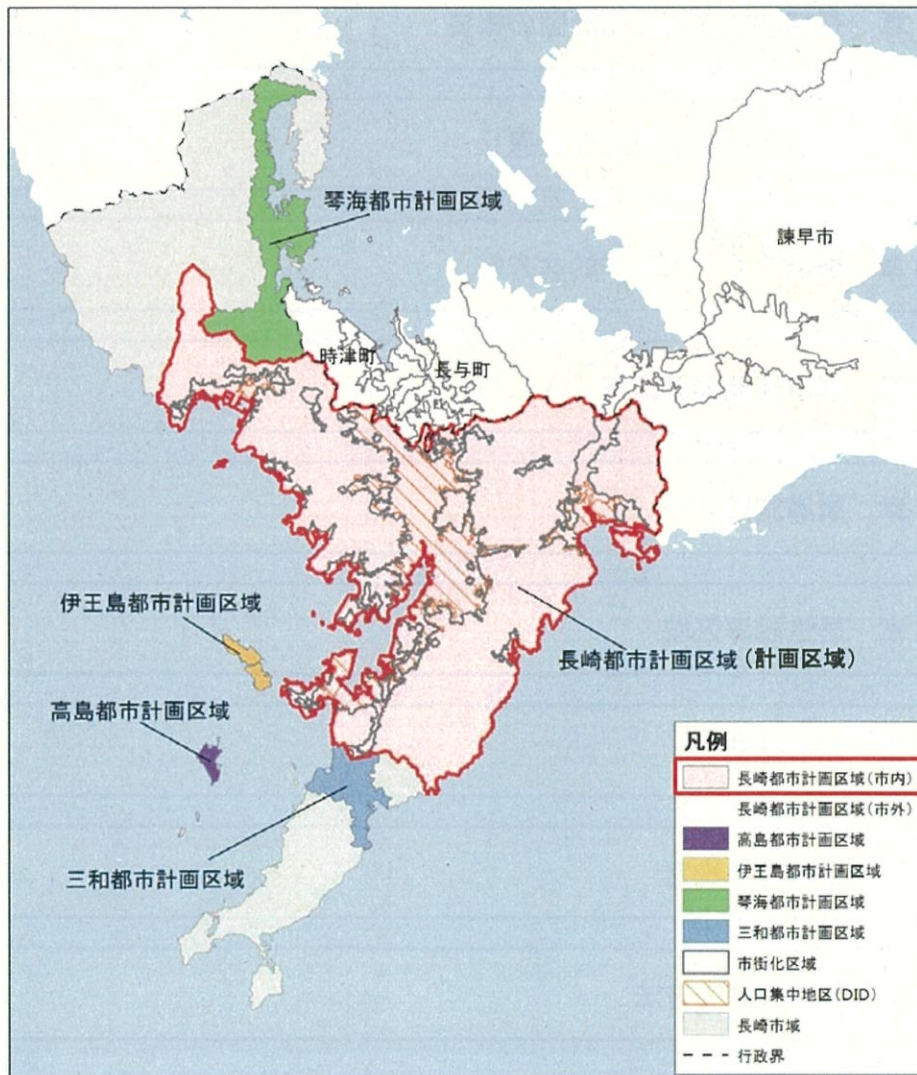
5 計画区域

長崎市は、諫早市、長与町、時津町の2市2町で構成される長崎都市計画区域のほか、高島、伊王島、琴海及び三和都市計画の5つの都市計画区域を有しています。

本計画の計画区域は、原則、都市計画区域で定めることができますが、長崎市が将来にわたって持続可能な都市であり続けるためには、都市全体をけん引する都心部、都心周辺部、地域拠点の都市機能を支えるため、その周辺の人口密度を維持していく必要があります。そのため、本計画では、計画策定による誘導効果が高い「長崎都市計画区域」を計画区域としています。

本計画に含まない地区については、これまでの都市の成り立ちから、旧町村の役場などを中心に自然とまとまりのある居住地等が形成されているため、本計画による誘導の必要性は低い状況です。今後も各生活地区と都心部、地域拠点等を結ぶ公共交通ネットワークを維持し、必要な都市機能が享受できる都市づくりを進めていきます。

◎計画区域



6 目標年次

本計画が目指す目標年次は、長崎市都市計画マスタープランの目標年次に合わせて、概ね20年後の平成47年を目標とします。ただし、概ね5年毎に計画の進捗状況の確認を行い、必要に応じて見直しの検討を行っていきます。

平成30年度（2018年）～平成47年度（2035年）

7 計画構成

本計画は、第1章から第9章によって構成されています。

長崎市立地適正化計画

第1章 長崎市立地適正化計画の概要

第2章 現況把握及び将来の見通し

第3章 都市づくりの基本的な方針

第4章 都市機能誘導区域

第5章 誘導施設

第6章 居住誘導区域

第7章 誘導施策

第8章 目標値の設定

第9章 計画の評価方法

第2章 現況把握及び将来の見通し

1 長崎市の都市の現状及び将来見通しと問題点

(1) 人口

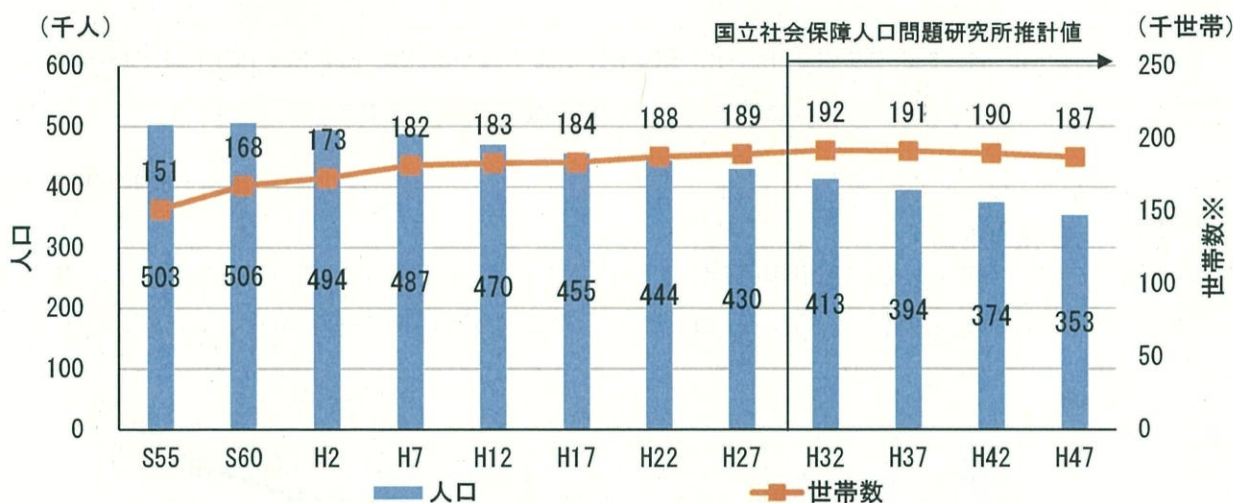
人口密度の低下による都市活力の低下

◆市街地の広がり、人口減少⇒人口密度の低下⇒中心市街地の賑わいと活力の低下

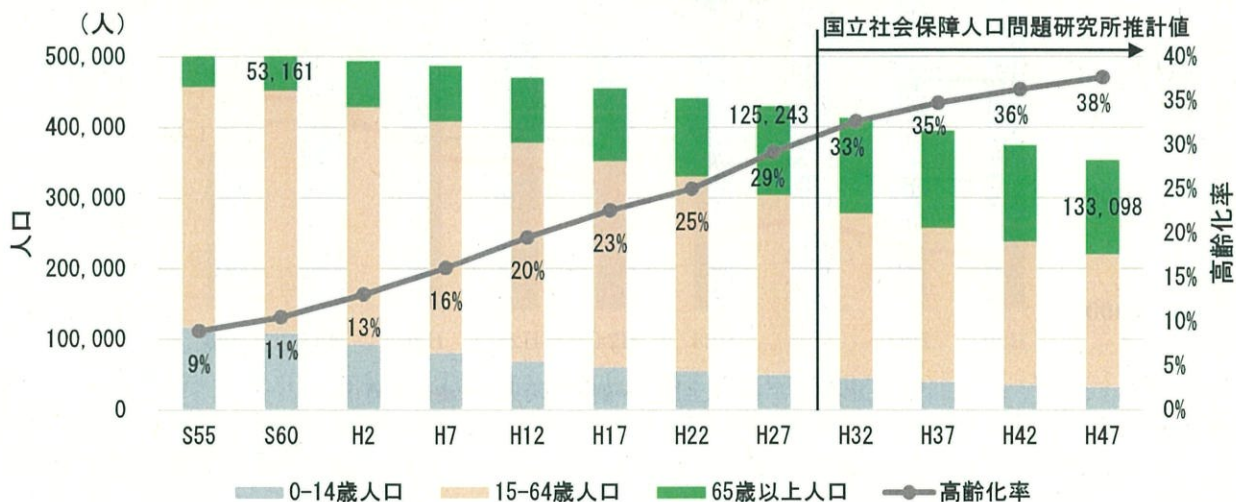
①人口・世帯数・高齢化率の推移

人口は、昭和60年をピークに年々減少していますが、世帯数は増加しており、1世帯あたりの人口が減って核家族化が進んでいます。国立社会保障人口問題研究所の将来推計によると、人口は一定の減少をたどりながら、平成47年には昭和60年ピーク時の人口から15万3千人が減少し、世帯数についても減少する見通しとなっています。

世代別にみると、年少人口（0～14歳）は減少していますが、老年人口（65歳以上）は増加し、平成27年の高齢化率（総人口に対する65歳以上の割合）は約3割に至っており、少子化、高齢化が進行しています。



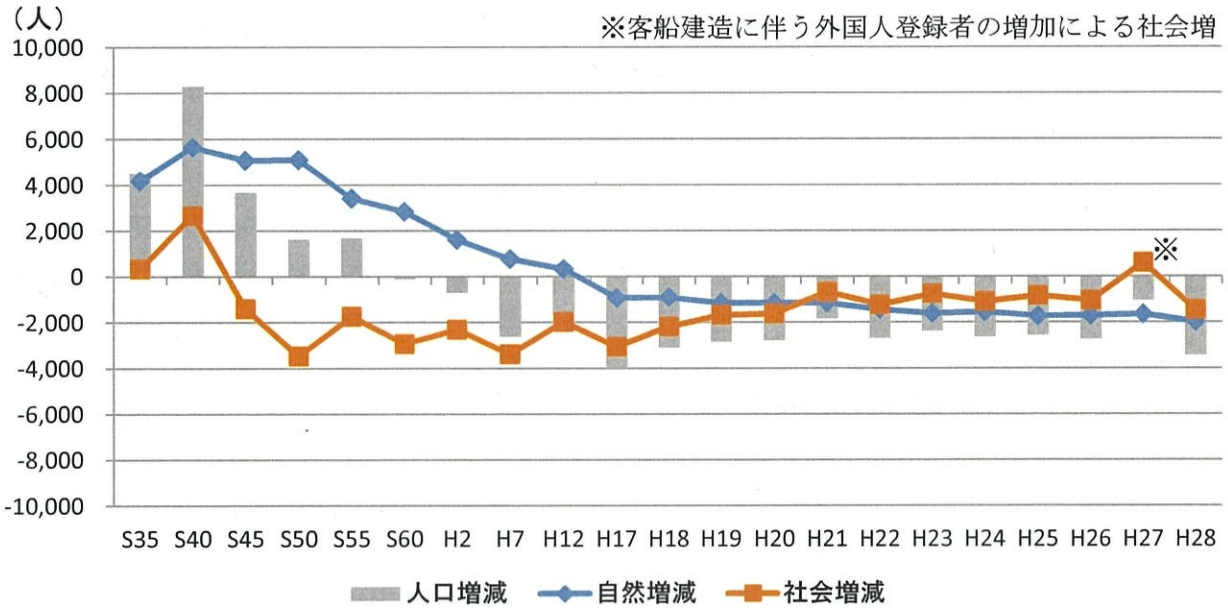
※平成32年以降の世帯数は、トレンド推計による世帯当たりの人員より独自に推計



出典：国勢調査

②自然・社会増減の推移

人口動態では、昭和 60 年まで出生・死亡による自然動態の人口増加で転入・転出による社会動態の人口減少を補っていましたが、自然動態による減少が続き、昭和 60 年以降、人口が減少に転じています。また、平成 17 年以降は、自然動態がマイナスに転じており、社会動態による減少とあわせて人口減少が進行しています。



出典：長崎市統計年鑑

③出生率の推移

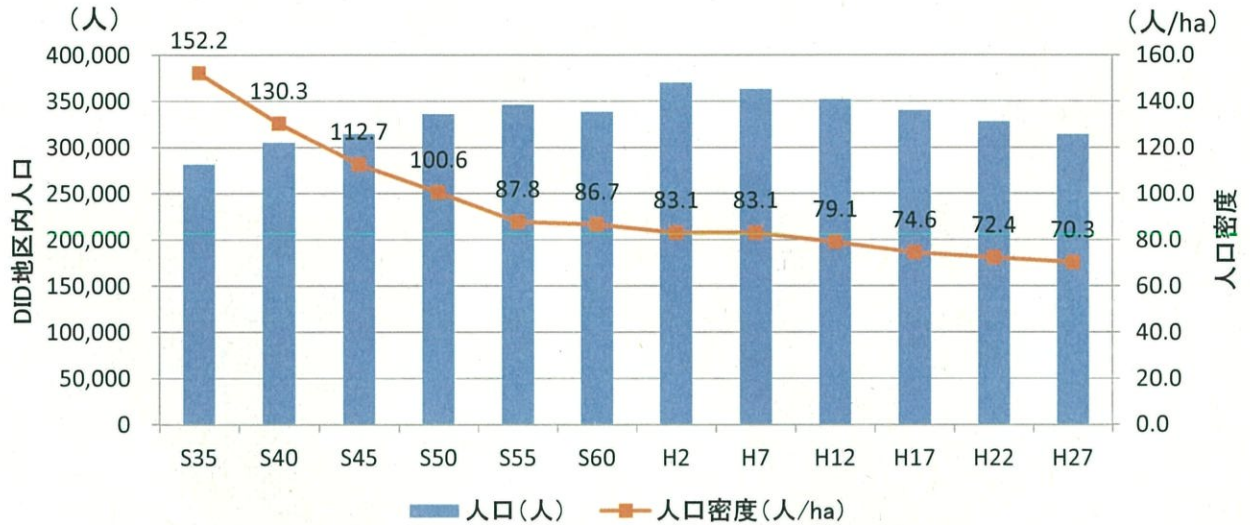
本市の出生率は平成 20 年以降増加していますが、出生数は減少しています。出生率は、平成 27 年に全国の平均値を上回りましたが、長崎県の平均値を下回っています。



出典：長崎市の保健行政

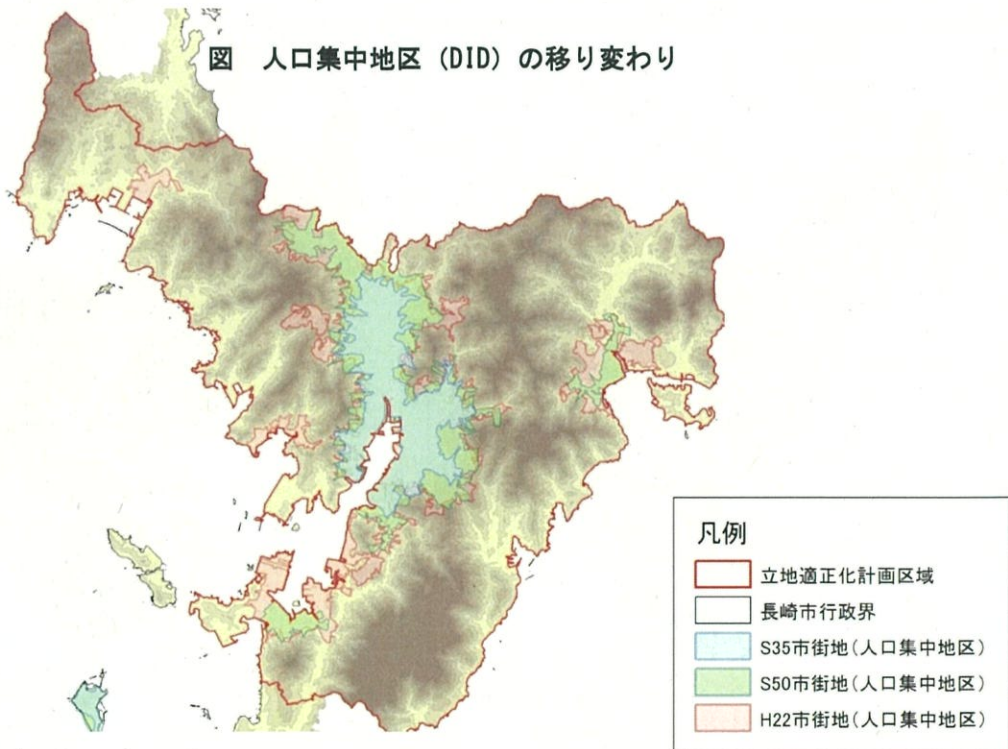
④人口集中地区（DID）と人口密度の関係

人口集中地区（DID）と人口密度の関係を見ると、面積は昭和35年の1,850haから平成27年の4,469haと2.4倍に増加しており、人口増加とともに市街地が広がってきました。一方、区域内の人口は平成2年をピークに減少しており、人口密度は、昭和35年の152.2人/haから平成27年の70.3人/haと、約半分に低下しています。



	S35	S40	S45	S50	S55	S60	H2	H7	H12	H17	H22	H27
DID 面積 (ha)	1,850	2,340	2,790	3,340	3,940	3,900	4,450	4,370	4,447	4,562	4,528	4,469
DID 人口 (人)	281,587	304,947	314,458	336,025	345,980	338,296	369,833	363,247	351,970	340,164	327,791	314,082
DID 人口密度 (人/ha)	152.2	130.3	112.7	100.6	87.8	86.7	83.1	83.1	79.1	74.6	72.4	70.3

図 人口集中地区（DID）の移り変わり



※人口集中地区（DID）

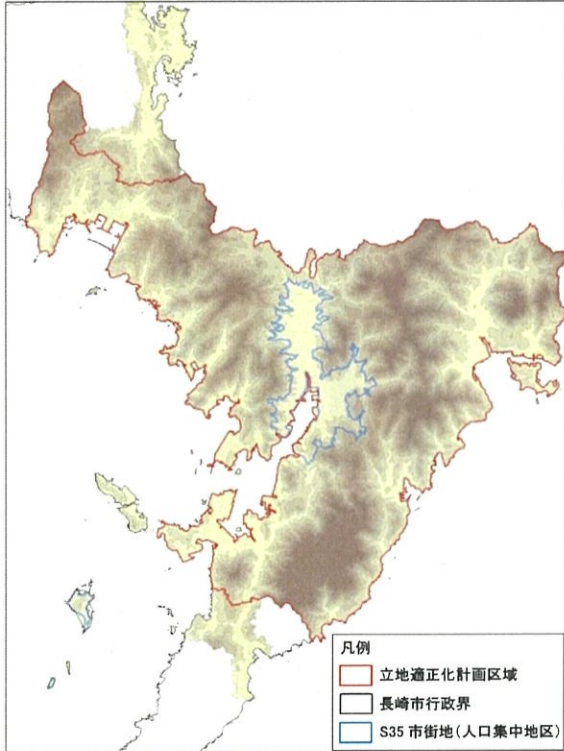
市区町村の区域内で人口密度が4,000人/km²（40人/ha）以上の基本単位区が互いに隣接して人口が5,000人以上となる地区

出典：国勢調査

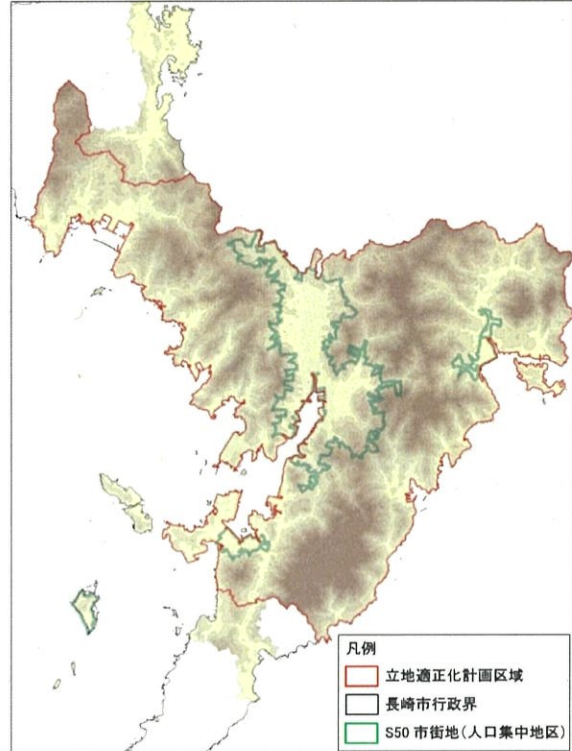
長崎市立地適正化計画（正案）

年別に人口集中地区（DID）の拡大の動向を見ると、はじめは平坦地に市街地が形成され、人口の増加とともに中心部に近い斜面地へ徐々に市街地が拡大していきました。昭和50年頃からは、郊外地の住宅開発が進み、市街地の拡大が続いていきました。

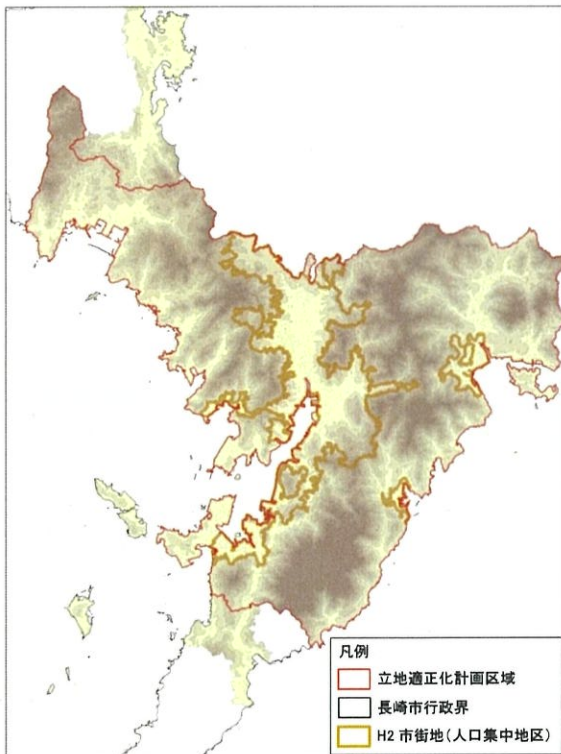
S35



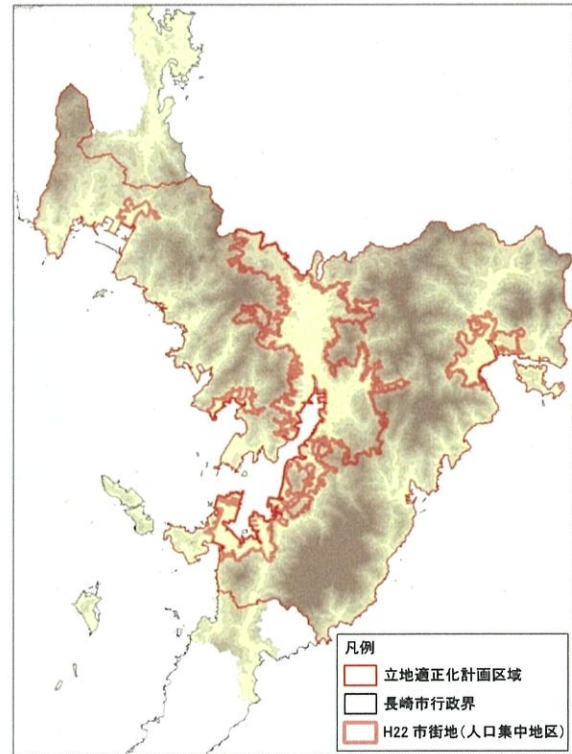
S50



H2



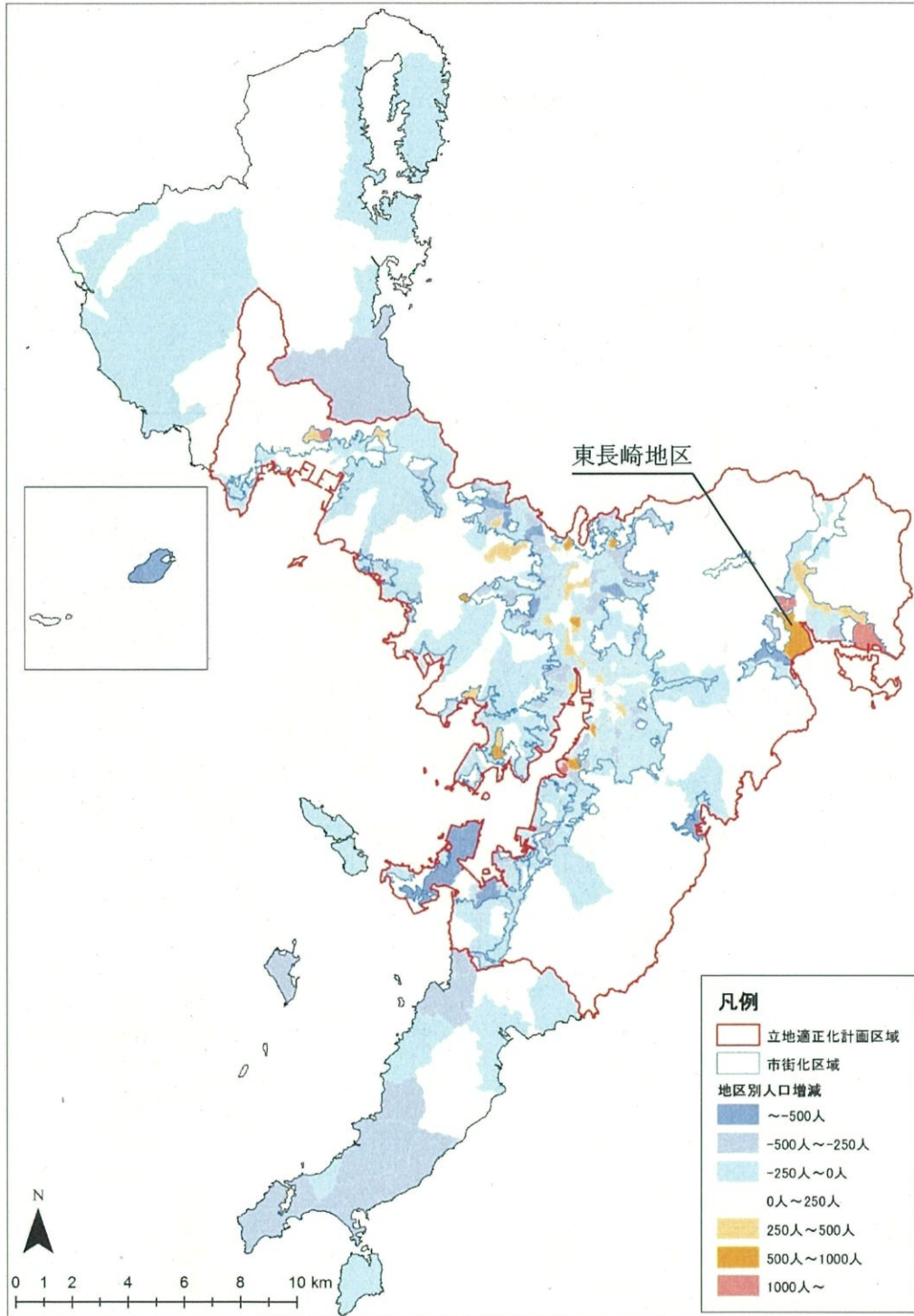
H22



出典：国勢調査

⑤地区別の人口動向

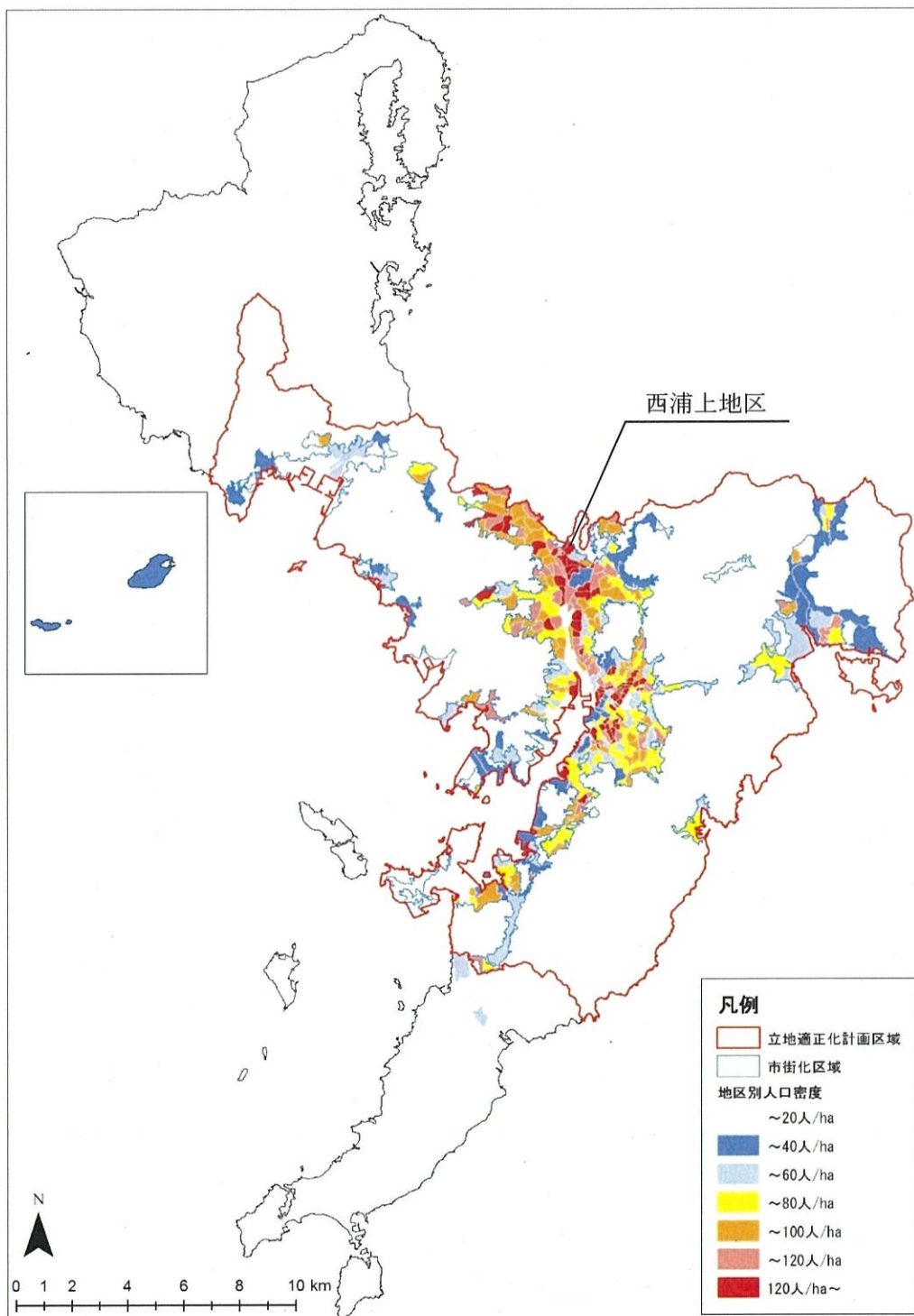
平成12年と平成22年の町丁目別の人口増減を見ると、東長崎地区や中心部から北部の平地の一部で人口増加が見られますが、ほとんどの地区は減少傾向にあります。



出典：H26 都市計画基礎調査

⑥地区別の人口密度

町丁目別の人口密度（平成22年）を見ると、中心部から北部の西浦上周辺にかけては100人以上の地区が多く、人口が集積していることが分かります。



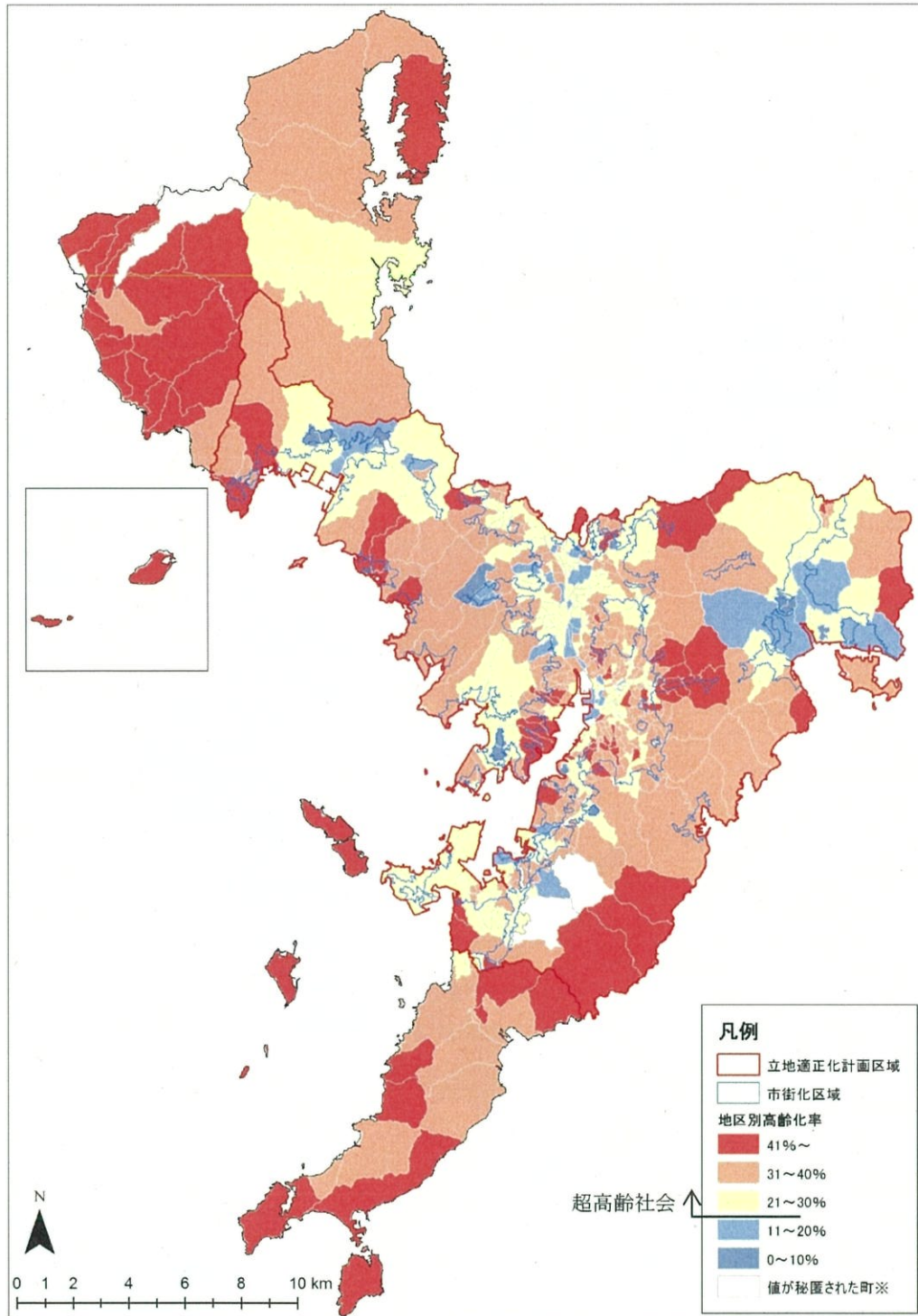
(参考)

- 40人/ha : 市街化区域の最低基準
 - 60人/ha[※] : 土地利用密度の低い区域
 - 80人/ha : その他の区域
 - 100人/ha : 土地の高度利用を図るべき地域
 - 120人/ha : H28 住民基本台帳による都心部の人口密度相当 (111.7人/ha)
- 都市計画運用指針
- ※都市計画区域マスタープランにおける区域区分を必要とする人口密度

出典：H26 都市計画基礎調査

⑦地区別の高齢化率

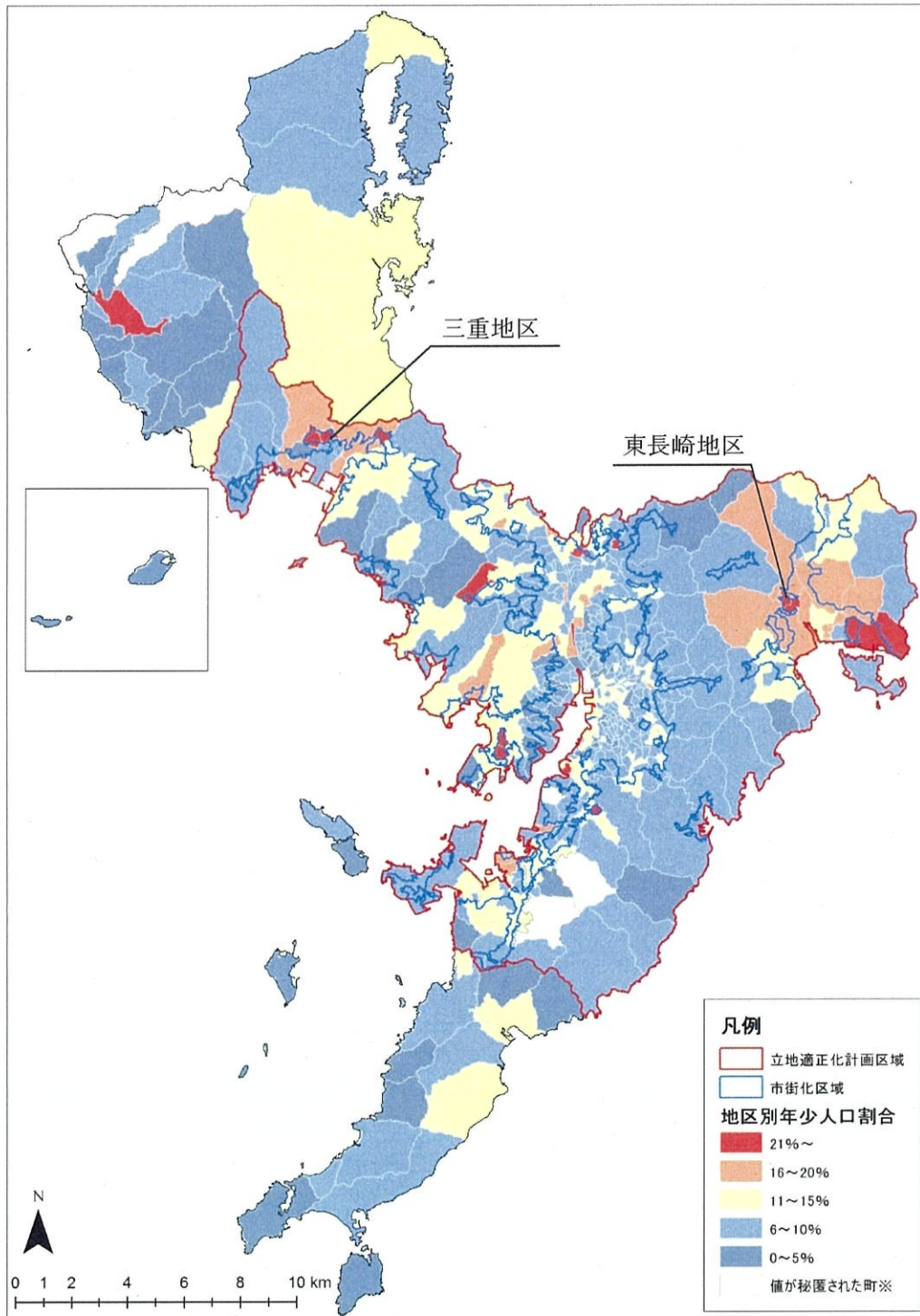
町丁目別の高齢化率を見ると、市街化区域は周辺部に比べそれほど高くありませんが、中心部に近い斜面市街地では高齢化率が高い傾向にあります。



※人口が少なく個人が特定されるため、人口を非公表にしている町 出典：H28 住民基本台帳

⑧地区別の年少人口割合

町丁目別の年少人口割合を見ると、市街化区域内は低く、少子化が進行しています。また、東長崎地区や三重地区などの住宅開発団地は年少人口割合が他地域と比べて比較的高く、子育て世帯が多いことが分かります。



※人口が少なく個人が特定されるため、人口を非公表にしている町

出典：H28 住民基本台帳

（２）土地利用

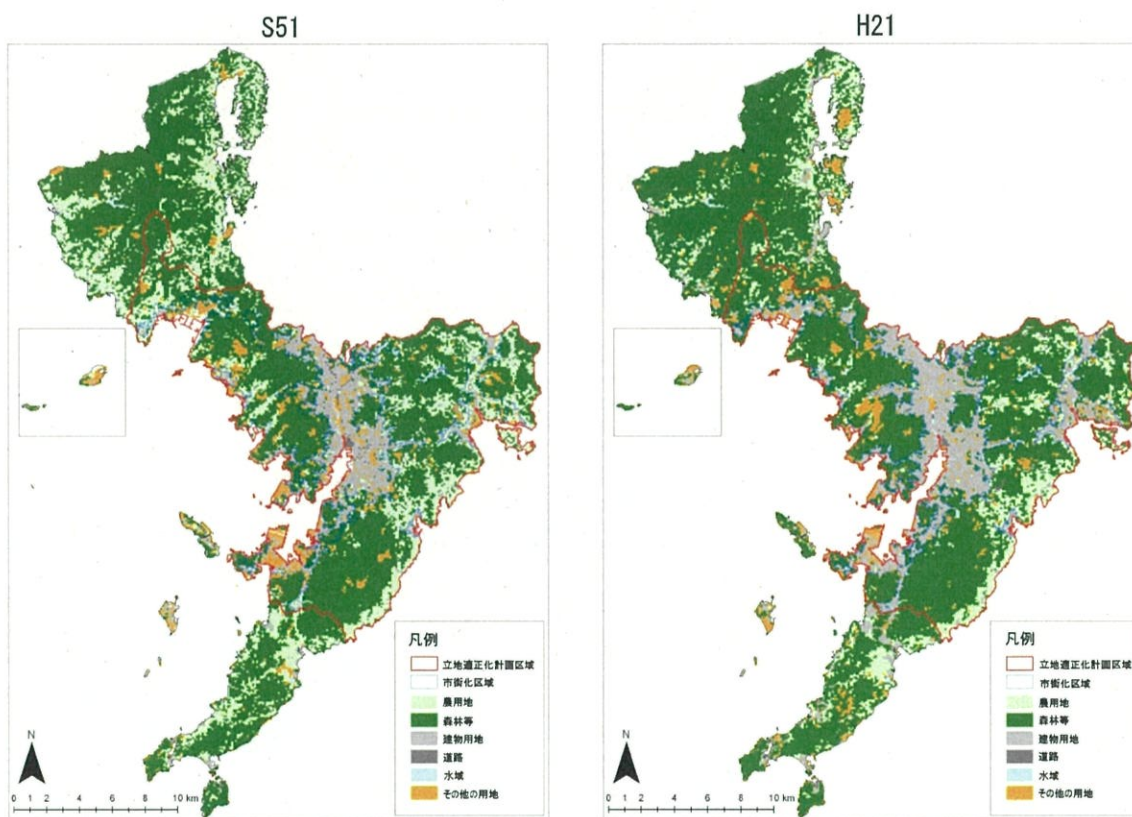
市街地の拡大に伴う都市基盤の整備や維持管理にかかる費用の増加

- ◆市街地が拡大することによる人口密度の更なる低下
- ◆広がった市街地のままで人口が減少すると、新たな都市基盤の整備や維持管理費が増加し、非効率な市街地へと変化

① 土地利用

昭和 51 年と平成 21 年の土地利用を比較すると、農用地や水域が減少し、建物用地や道路が大きく増加しており、人口増加とともに市街地が広がってきました。

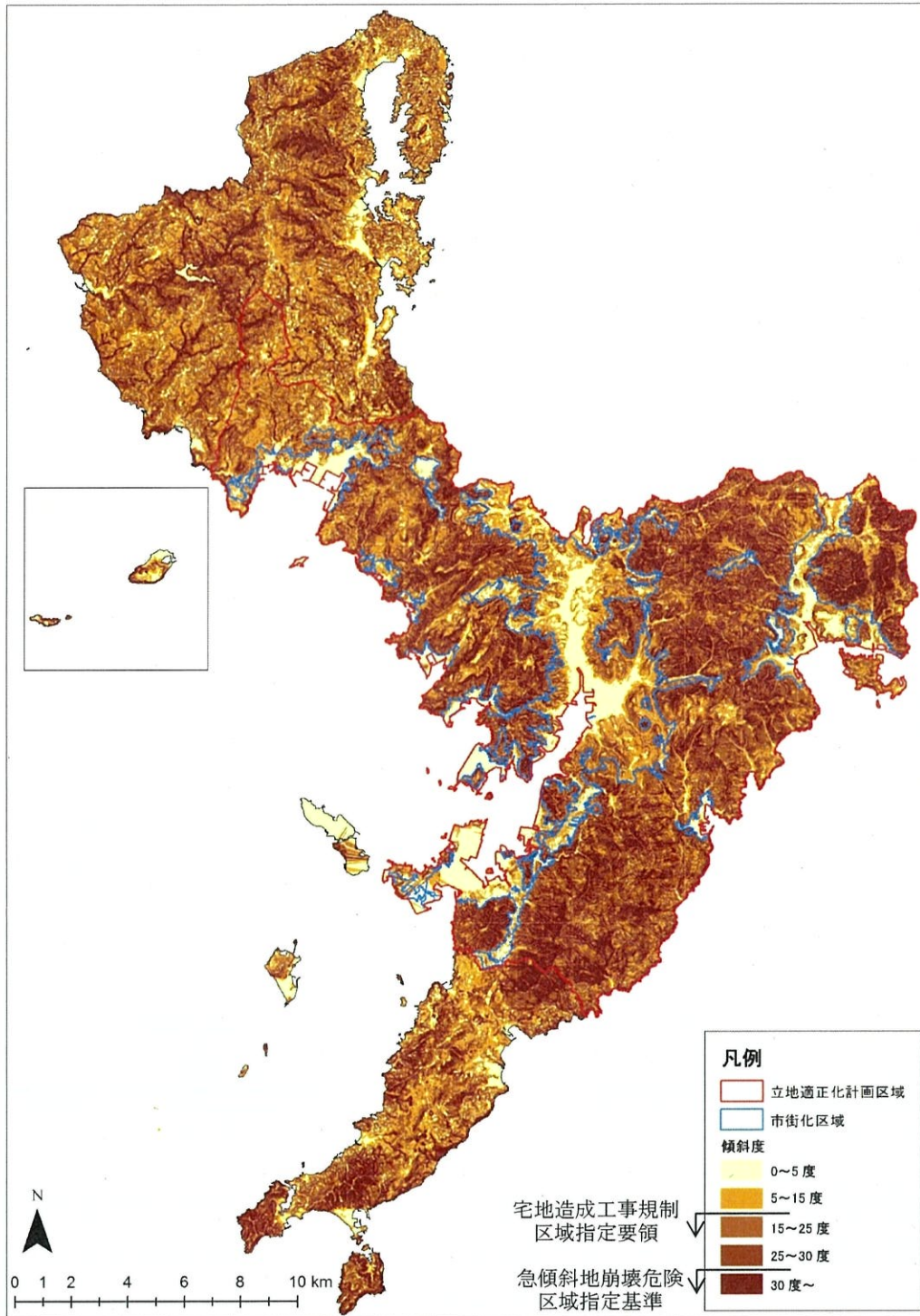
	農用地	森林等	建物用地	道路	水域	その他の用地
S51	8,077	24,151	3,394	97	2,638	2,144
H21	5,096	25,845	6,233	144	724	2,459
増減面積	-2,981	1,694	2,839	47	-1,914	315
増減率	-37%	7%	84%	48%	-73%	15%



出典：国土数値情報を加工

②傾斜度

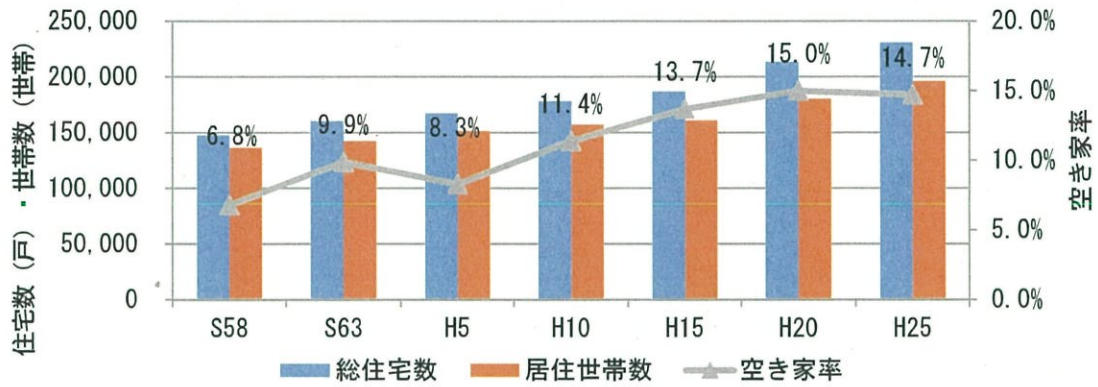
長崎市の地形的な特徴としては、平坦地が少なく斜面地が多いことがあげられます。本市の市街化区域は比較的傾斜が緩やかな場所が指定されており、積極的な土地利用が行われてきました。



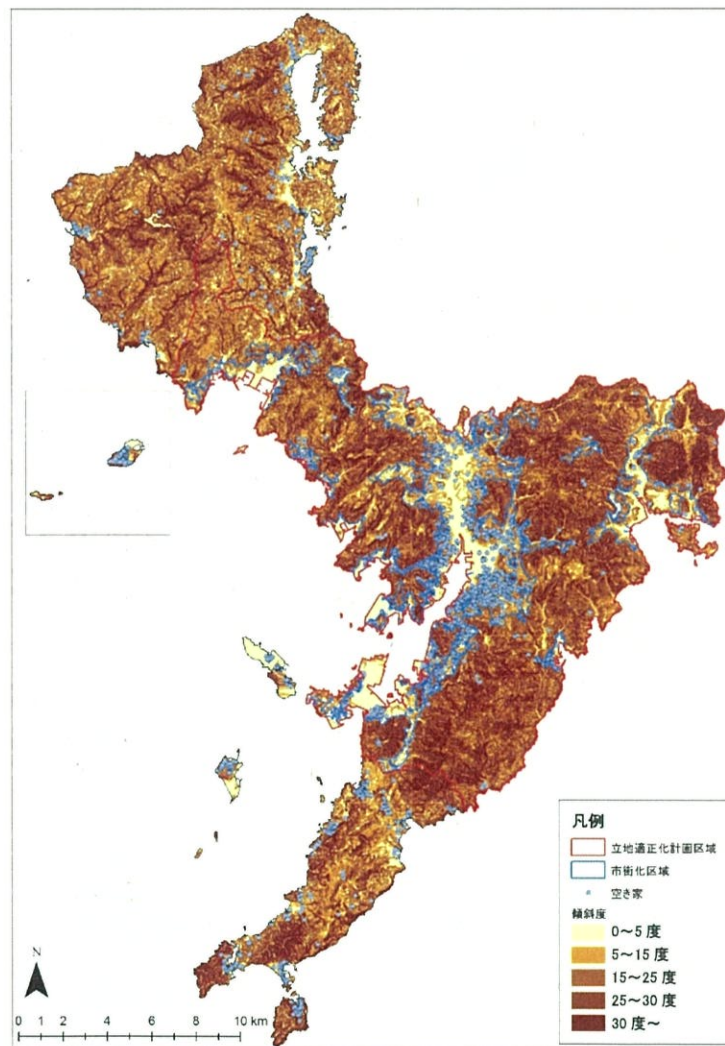
出典：国土地理院

③空き家の状況

空き家の推移を見ると、総住宅数及び居住世帯数が増加する中で、空き家率も増加しています。空き家の分布状況を見ると、特に古くから市街化された中心部に近い斜面市街地で多く分布しています。このことから、利便性の高い場所へ移り住んだことなどにより、活用されていない空き家が増えている状況が見受けられます。



出典：住宅・土地統計調査



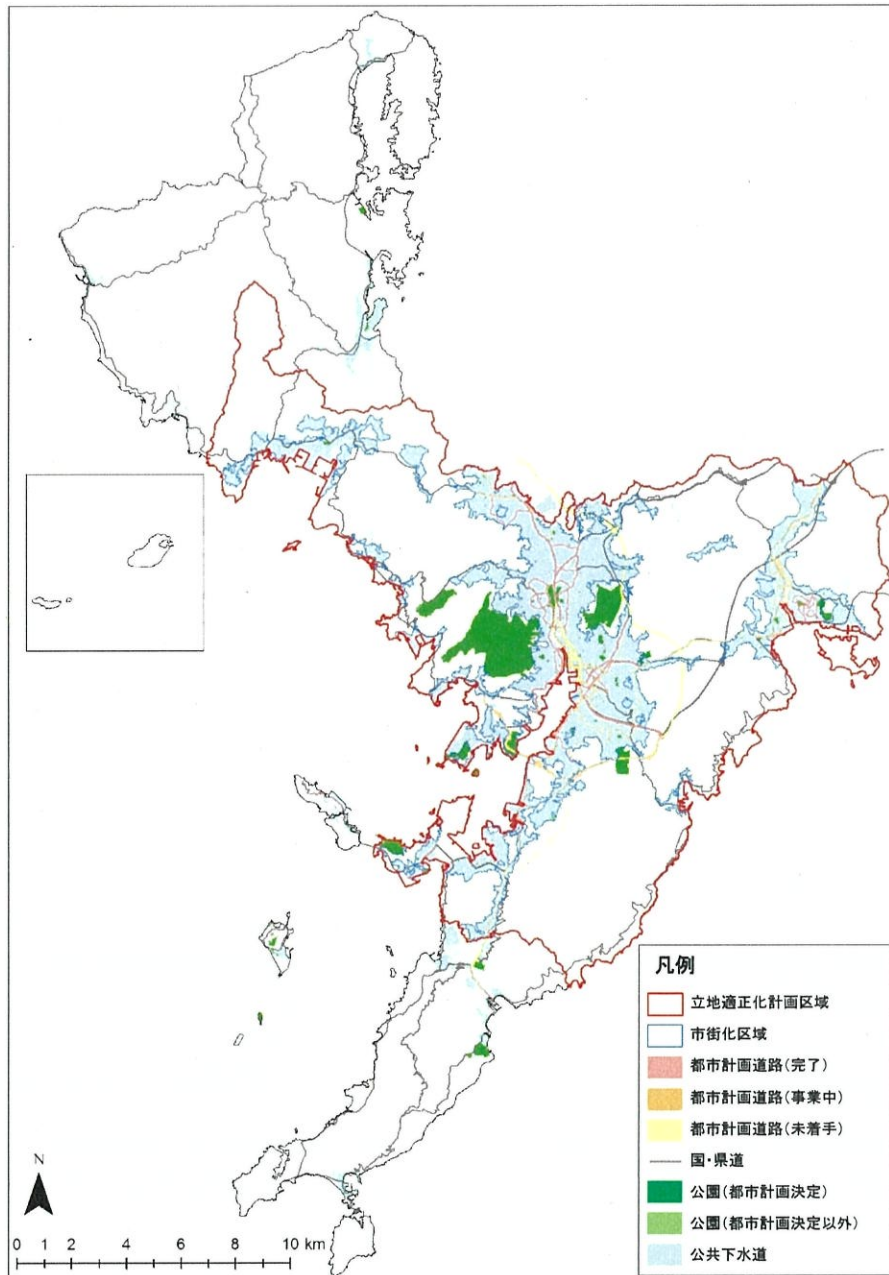
出典：H25 消防局調査

（3）都市基盤施設

人口減少に対応した計画的な都市基盤施設の維持で都市の骨格を形成

- ◆道路、公園、下水道などの生活の基盤を計画的に維持
- ◆計画的な道路整備を行い、拠点間のネットワークを充実

道路や公園、下水道などの都市基盤施設は、市街地の状況に合わせて計画的に維持されています。主要道路は、中心部と周辺的生活地区のネットワークを形成しており、公園や下水道などの生活に必要な基盤を有効に維持していくことで、将来にわたる都市の骨格を形づくっています。



出典：H26 都市計画基礎調査

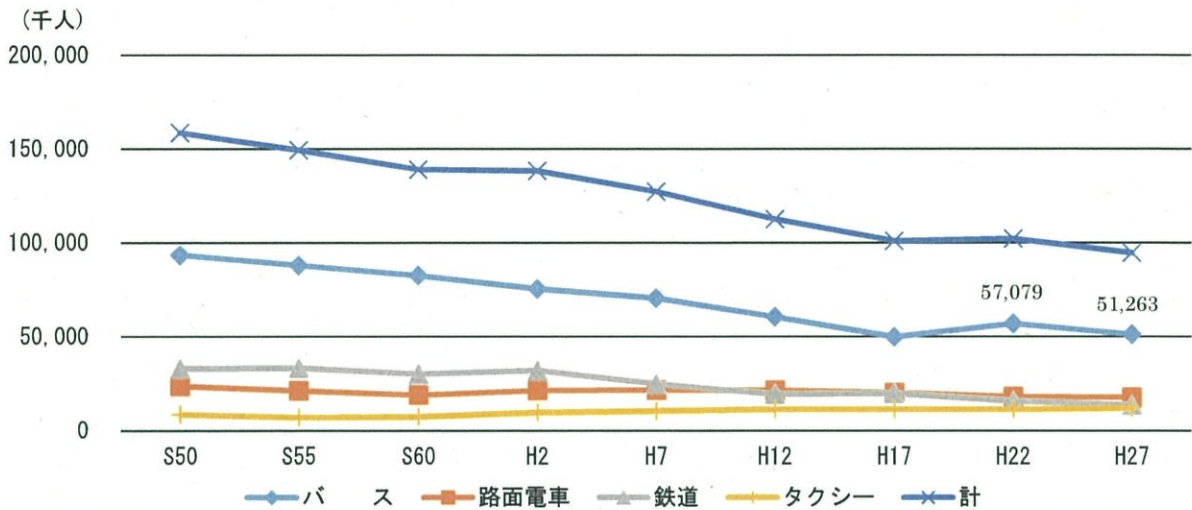
（４）公共交通

高齢化に伴い、公共交通の必要性が高まる中、人口減少などによる利用者の減少で公共交通サービスの低下のおそれ

- ◆人口減少により全体的な利用者が減少し路線の維持が困難
- ◆高齢化により周辺地区とを結ぶ路線の必要性のさらなる高まり

① 交通利用者数の推移

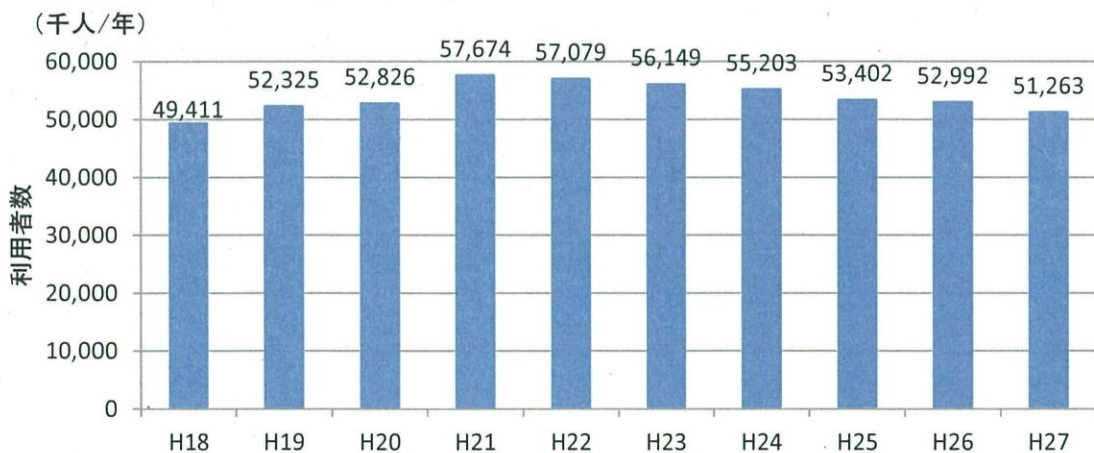
交通利用者数の推移を見ると全体的に減少傾向ですが、特に、バス利用者数は、平成22年以降、平成27年までの5年間で年間あたり約580万人の利用者数が減少しています。全体利用者数は、人口動向と同じ傾向にあるため、今後も人口減少にあわせて減少していくことが予想されます。



出典：長崎市統計年鑑

② バスの利用状況

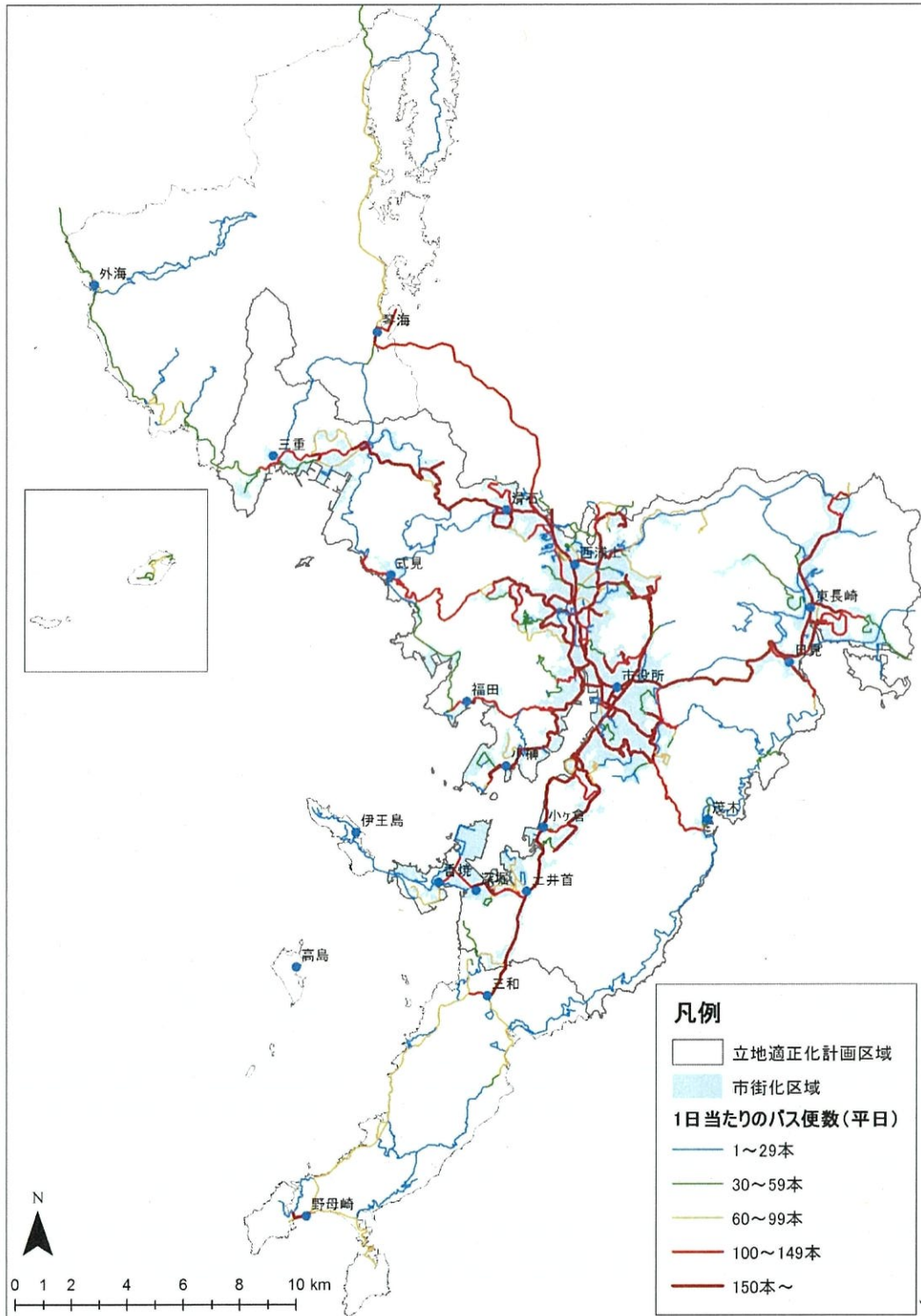
バスの利用状況の推移を見ると、平成18年から平成21年にかけて増加していましたが、その後は年々利用者が減少し、平成27年の年間利用者数は51,263千人となっています。



出典：長崎市統計年鑑

③ 路線別の1日あたりバス便数

都心部、都心周辺部及び地域拠点と計画区域内の各生活地区を結ぶバス路線は、平日1日あたり100本以上の便数があり、交通ネットワークが充実していますが、今後、利用者数の減少に伴い、路線廃止や減便になる可能性があります。



出典：H28 国土数値情報、各バス会社ホームページ

④ 路面電車の利用状況

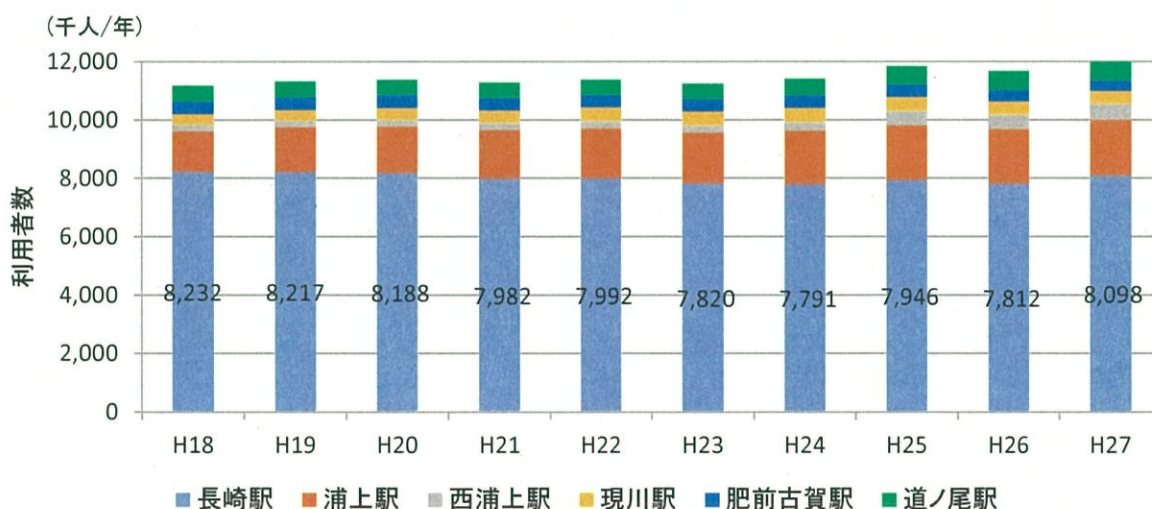
路面電車の利用者数の推移を見ると、平成18年から平成24年にかけて減少しましたが、それ以降は、若干増加し、平成27年の年間利用者数は17,713千人となっています。



出典：長崎市統計年鑑

⑤ 鉄道の利用状況

鉄道の利用者数の推移を見ると、最も利用者が多いのは長崎駅であり、年間8,000千人前後が利用しています。全体の利用者数は、年間11,000千人前後で推移しており、駅ごとに見ても大きく変化はありません。



出典：長崎市統計年鑑

⑥ 公共交通の利便性

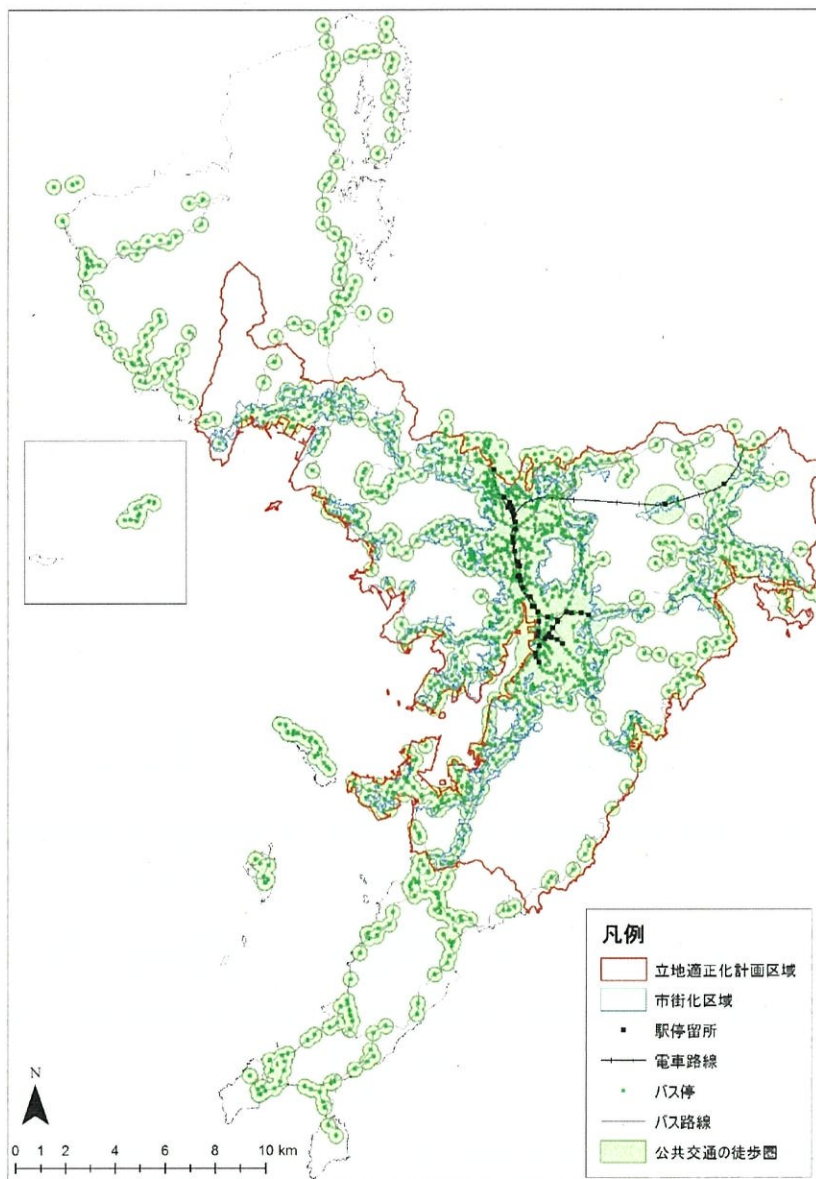
本市の公共交通の徒歩圏人口カバー率は80%あり、全国や政令市等の平均を大きく上回っていますが、利用者数の減少に伴い路線が廃止されれば、人口カバー率は下がる可能性があります。本市では、特に路線バスが各地区間を結び、その沿線に多くの人々が住んでいることが、徒歩圏人口カバー率の高い要因であると考えられます。

区分		カバー率 (%)
全国平均		55
地方都市圏	政令市	72
	概ね 50 万	58
	概ね 30 万	40
長崎市		80

出典：「都市構造の評価に関するハンドブック」国土交通省

※徒歩圏の人口カバー率

鉄道駅又はバス停からの徒歩圏に居住する人口を都市の総人口で除して算出。徒歩圏は、鉄道駅から半径 800m以内、バス停から半径 300m以内



出典：H22 国勢調査結果から独自に作成

（５）経済・財政

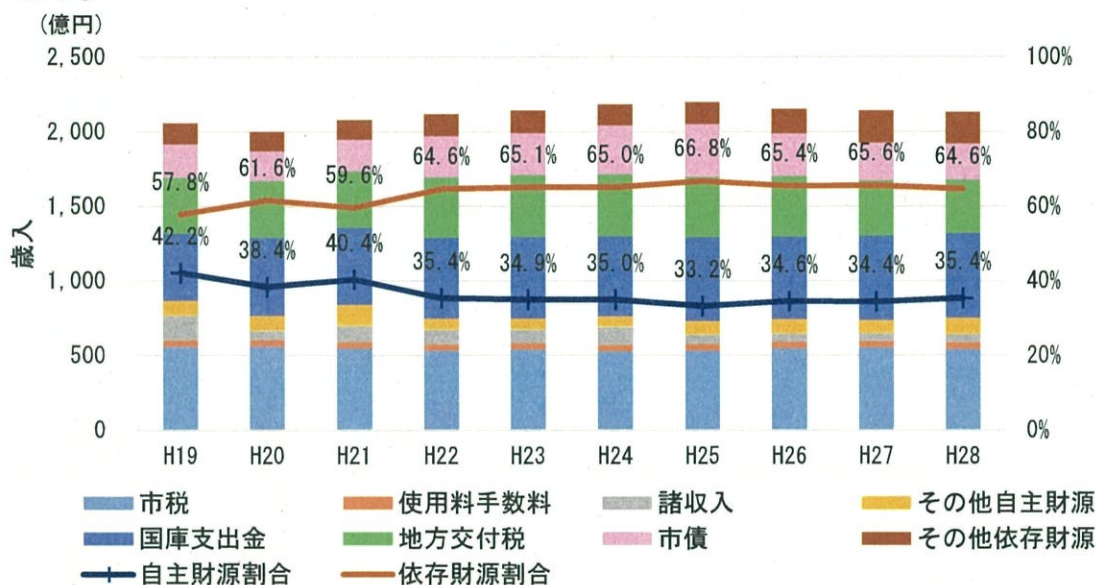
人口減少等に伴う行財政環境への影響

- ◆人口減少 ⇒ 市税の減収
- ◆高齢者数の増加 ⇒ 扶助費（社会保障制度の実施に係る経費）の増加
- ◆公共施設の老朽化 ⇒ 更新・維持管理費の増加

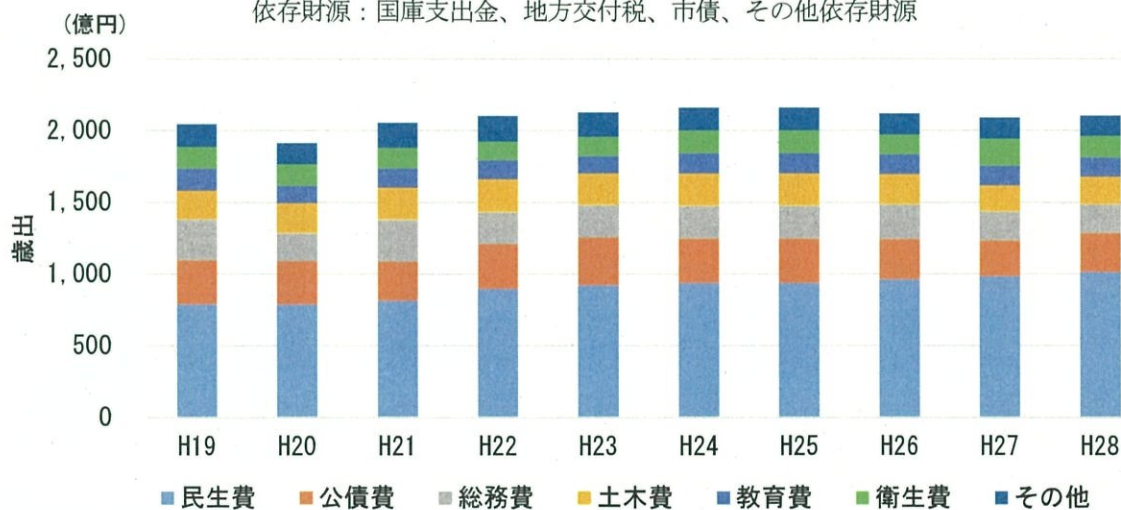
①財政状況

歳入の推移を見ると、自主財源である市税及び諸収入の割合は減少傾向にあり、依存財源である国庫支出金や地方交付税などが増加しています。

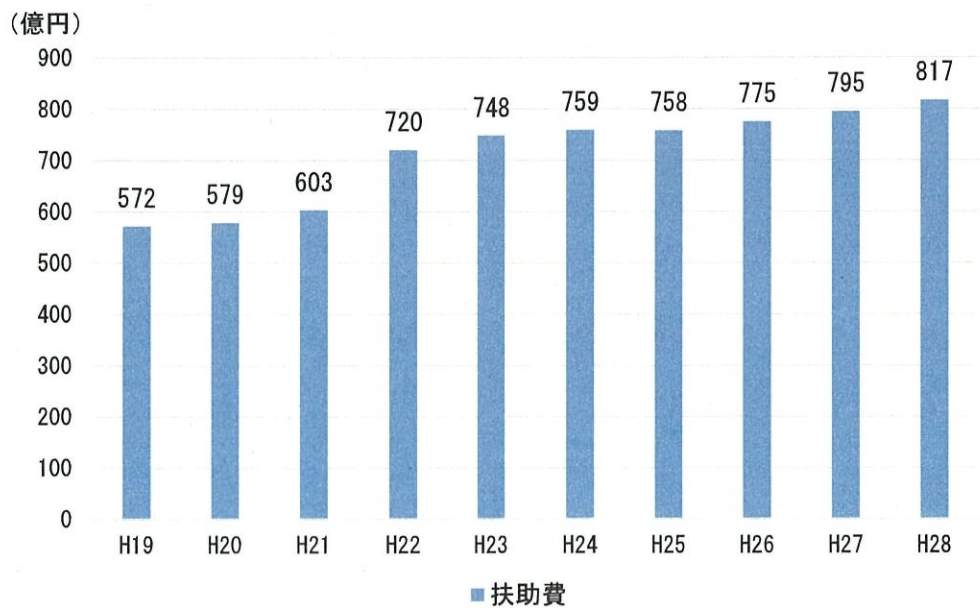
また、歳出の推移を見ると、子育て・高齢者・障害者福祉などの経費である民生費が増加傾向にあり、そのうち、社会保障制度の実施に要する経費である扶助費が増加しています。



※自主財源：市税、使用料手数料、諸収入、其他自主財源
 依存財源：国庫支出金、地方交付税、市債、其他依存財源



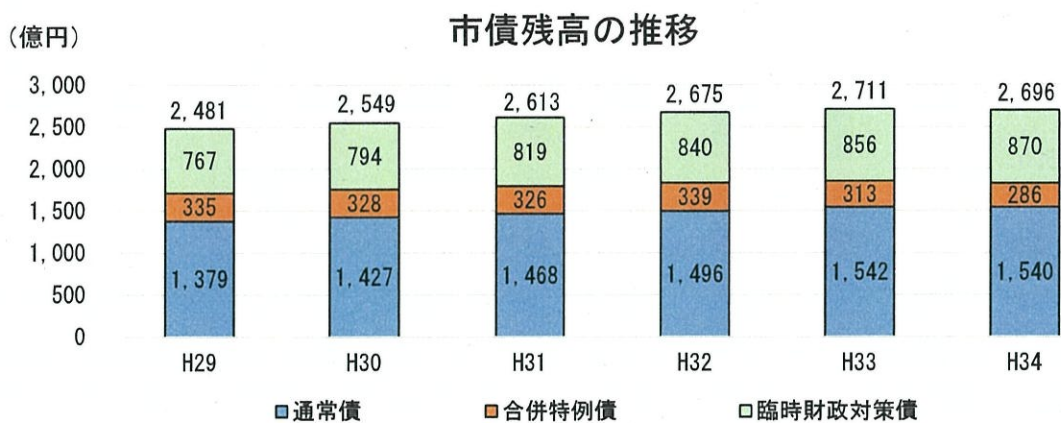
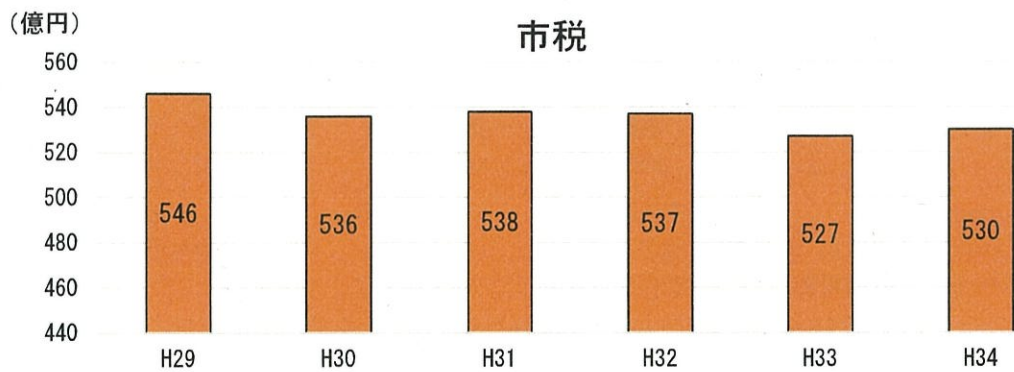
出典：長崎市決算資料



出典：財政課

② 今後の財政見通し

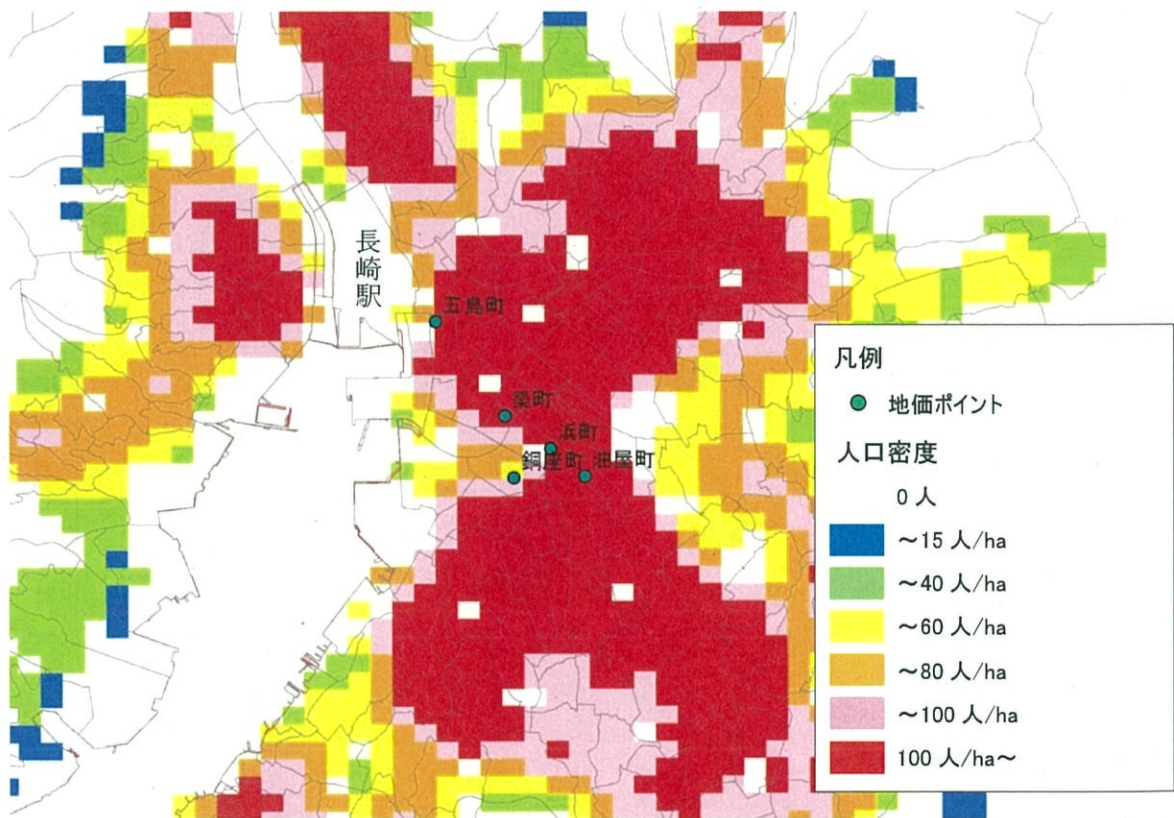
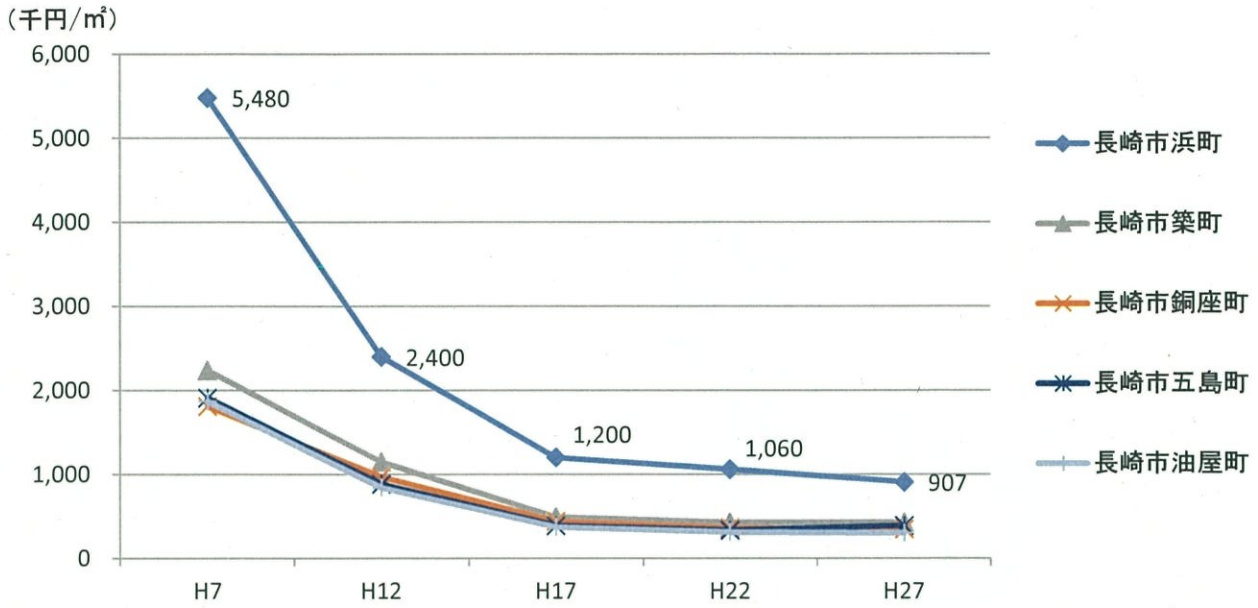
今後の人口減少に伴い、住民税などの市税は減収が見込まれます。一方で臨時財政対策債の増加に加え、大型事業の実施に伴い、市債残高は増加することが予想されます。



出典：財政課

③ 地価

中心市街地の地価の動向を見ると、全体的に減少しています。中心市街地の地価が下がると固定資産税の減少につながり、市全体の税収にも大きく影響するため、地価の下落を抑制することが重要となります。



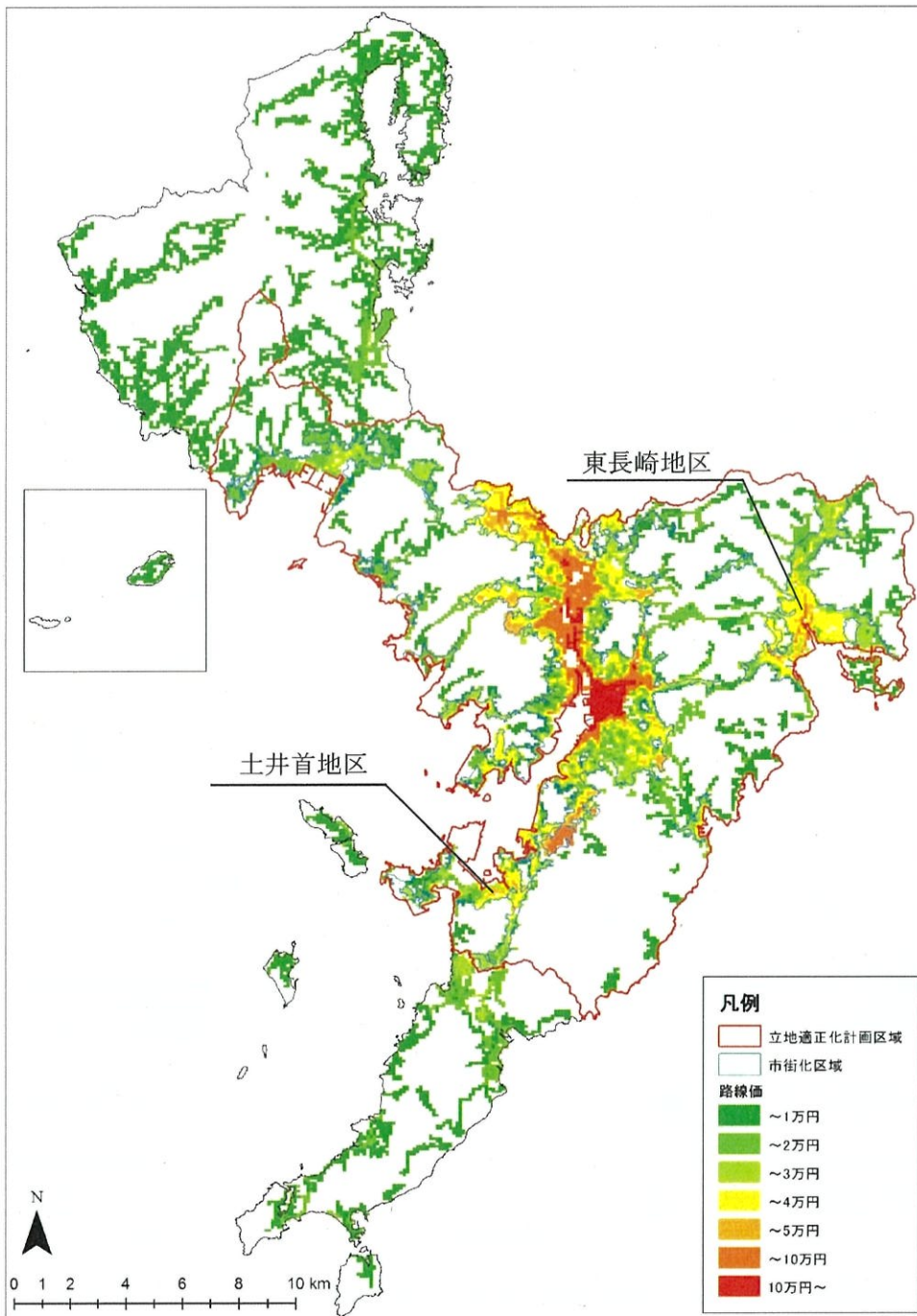
出典：H26年都市計画基礎調査

④ 路線価

路線（道路）毎に面する標準的な宅地の1平方メートル当たりの価格を示す固定資産税路線価（平成27年）を見ると、中心市街地の平坦地の価格が比較的高い傾向にあります。

また、東長崎地区や土井首地区周辺などで価格が高いことから、人口密度が高く、多くの都市機能が集積した生活利便性の高い地域が高く評価されています。

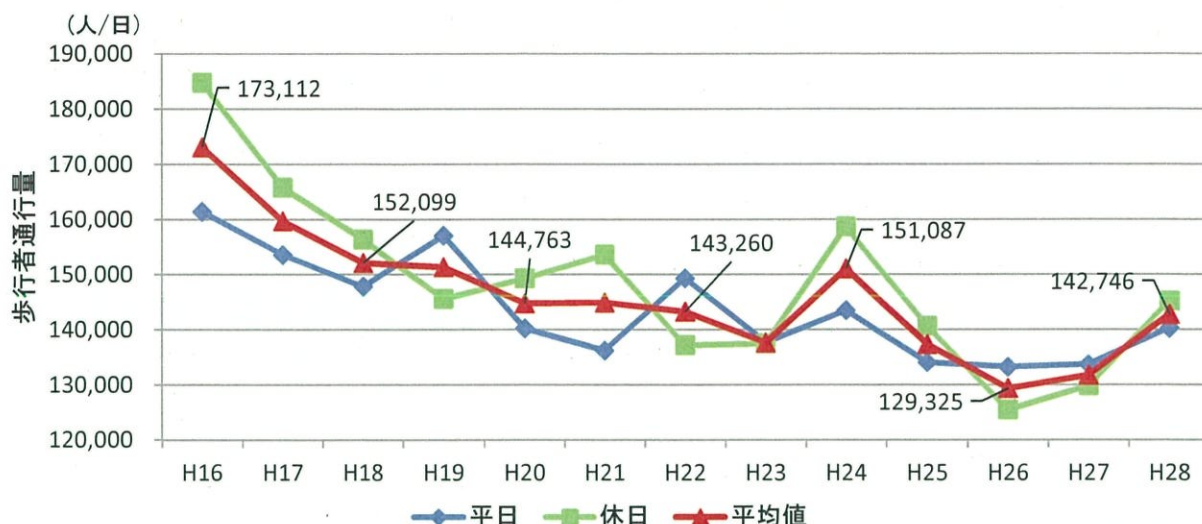
今後、人口密度が下がり、都市機能を維持できなければ、路線価が総じて下がる可能性があり、あわせて固定資産税の減収が考えられます。



出典：資産税課

⑤ 中心市街地の歩行者通行量

中心市街地の代表地点 16 地点の 1 日当たりの歩行者通行量（平均値）の推移を見ると、平成 16 年から平成 26 年まで減少していましたが、それ以降は増加へ転じています。

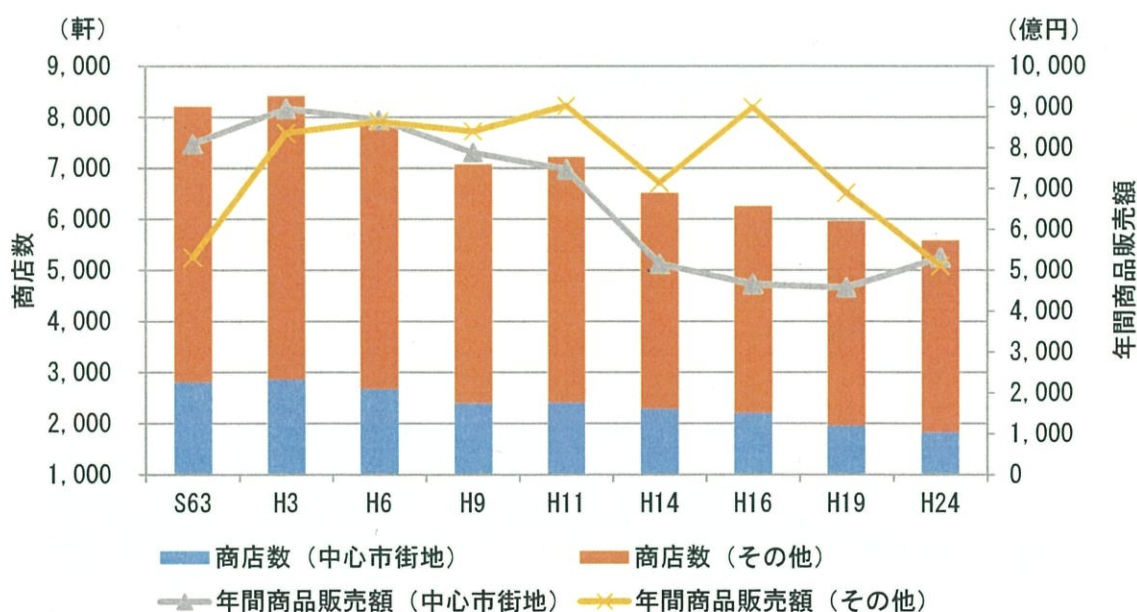


出典：長崎商工会議所調査

⑥ 商店数及び年間商品販売額

昭和 63 年から平成 24 年までの商店数及び年間商品販売額を見ると、中心市街地の商店数は減少傾向にあるものの、年間商品販売額は平成 24 年に増加へ転じています。

しかし、中心市街地以外では、商店数と年間商品販売額がどちらも減少しており、この傾向は、人口動向と概ね一致し、今後の人口減少にあわせてさらに減少することが予想されます。



出典：商業統計調査・H24 年経済センサス-活動調査

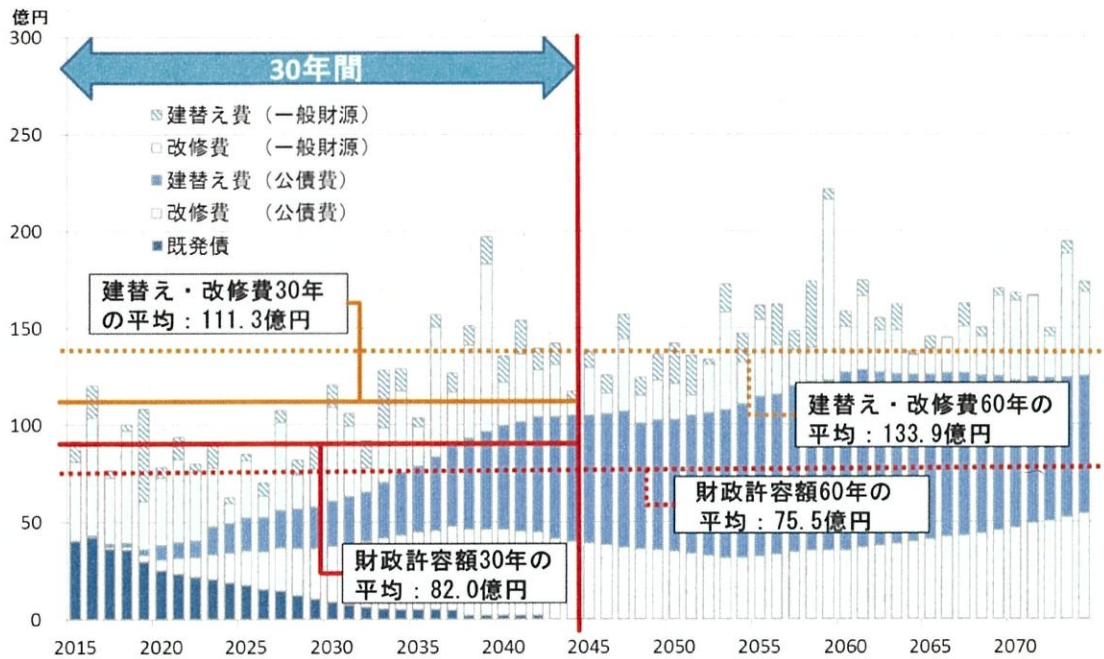
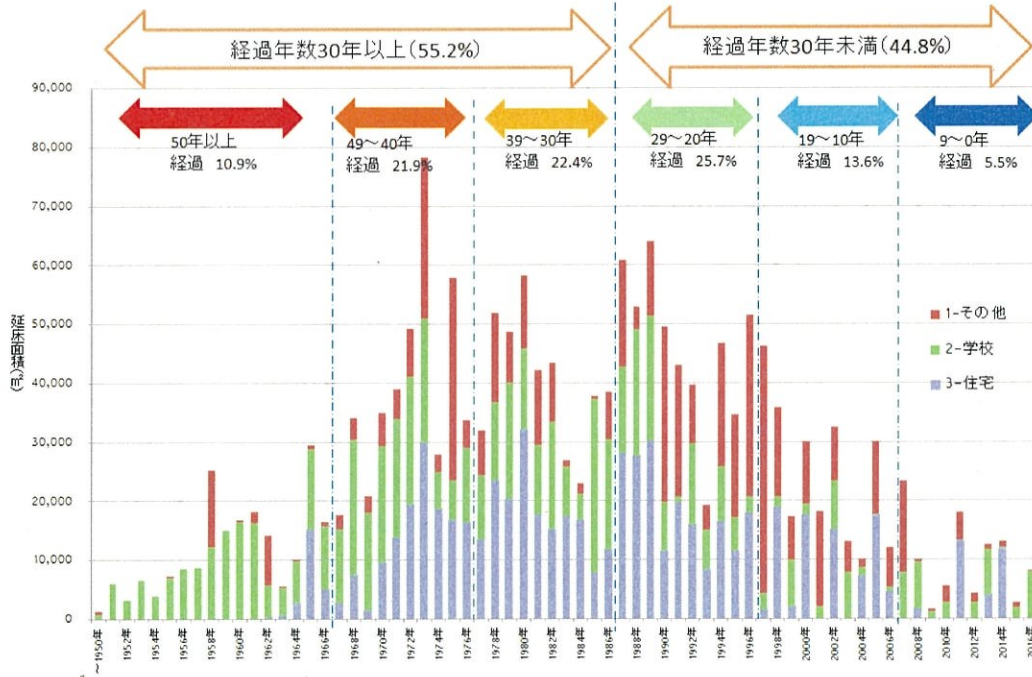
⑦ 公共施設の状況

公共施設の状況（平成 29 年 3 月末時点）を見ると、建設後 30 年以上経過した施設が全体の 55.2% であり、今後これらの施設が更新時期を迎えます。

また、将来の建替えや改修に必要な費用をシミュレーションした結果、平成 27 年からの 30 年間ににおける必要な費用は 111.3 億円/年に対し、使用できる費用が 82.0 億円/年となり、29.3 億円/年の費用が不足することが見込まれており、30 年間で 879 億円の不足が予想されています。

《長崎市の公共施設の築年度別整備状況》

平成 29 年 3 月末時点
※行政財産（文化財等）を除く



出典：長崎市公共施設等総合管理計画

（6）防災・安全

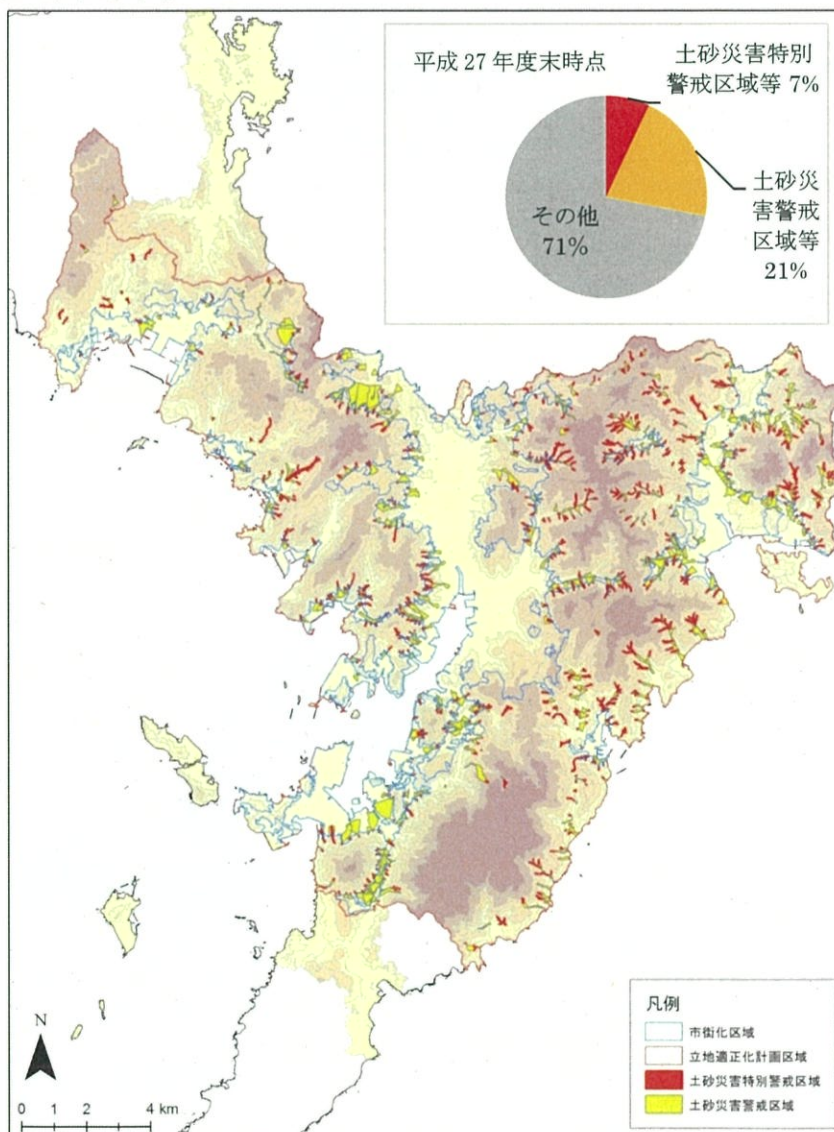
市街化区域内に災害発生の恐れがある区域が広域に存在

- ◆市街化区域の約3割が土砂災害警戒区域
- ◆異常気象などによる宅地崩壊の危険性の高まり（傾斜度15度超）

① 土砂災害警戒区域等の指定状況

長崎市は、平坦地が少なく斜面地に住宅が広がっていることから、災害に強い都市づくりを進めてきました。土砂災害の恐れがある場所に指定される土砂災害警戒区域や特別警戒区域は、平成27年度末時点で市街化区域面積の約3割の範囲に指定されています。また、明治から昭和30年代に造成された宅地の多くは、自然石を積み上げた脆弱な石垣で、近年の異常気象はもとより、地震での崩壊の危険性が極めて高い状況になっています。

今後、斜面地の宅地の安全性を確保するためには、崩壊対策費に相当の費用が必要になる可能性があります。

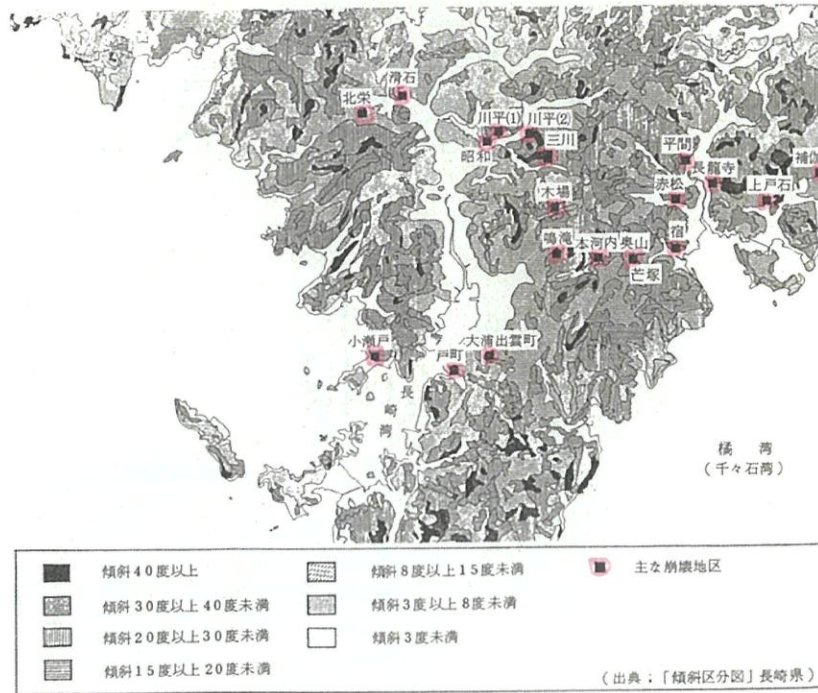


出典：長崎県砂防課

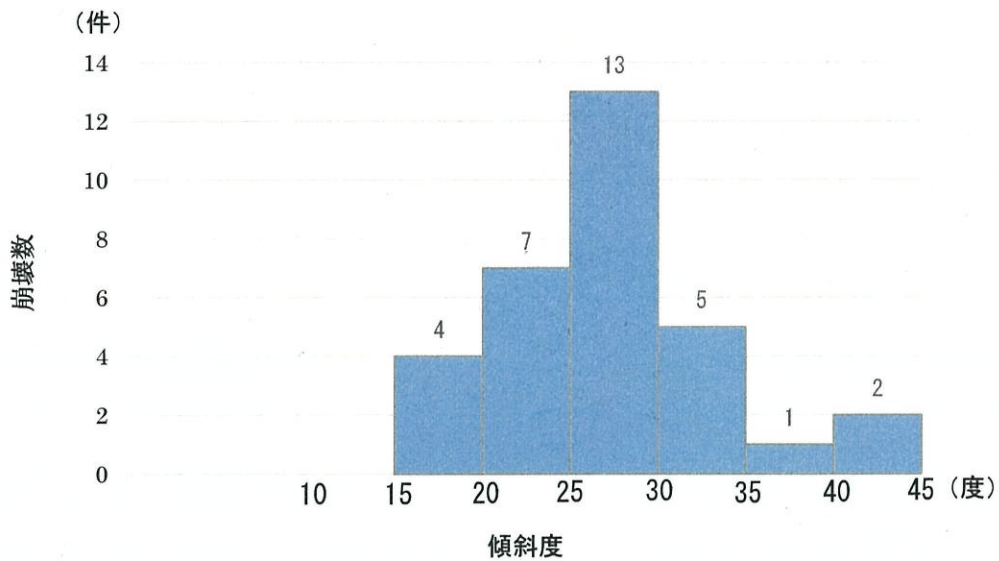
② 長崎大水害による被災履歴

昭和 57 年の長崎大水害の被災履歴を見ると、主な崩壊地区は傾斜度が 15 度を超える場所で被災しています。

傾斜区分図



傾斜度別崩壊数



出典：長崎防災都市構想策定委員会報告書（昭和 59 年 3 月）

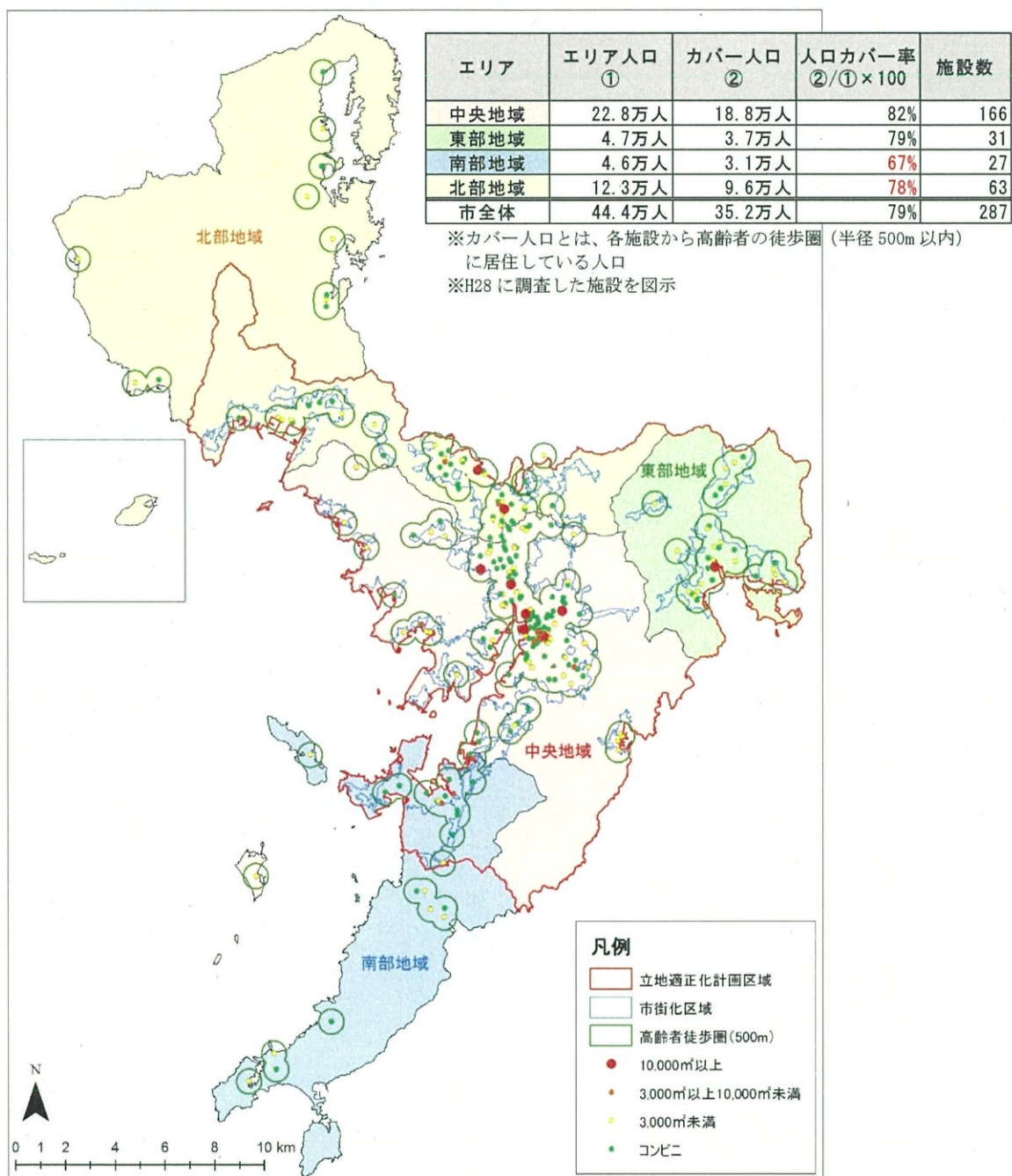
（7）都市機能施設の立地状況

生活に必要な都市機能施設は概ね充足しているが、立地状況に地域ごとの差

- ◆商業、医療、福祉、子育てなどの都市機能は人口カバー率が約8割であり充足（一部、施設の特성에応じてカバー率に差異がある）
- ◆地域ごとの人口カバー率に差

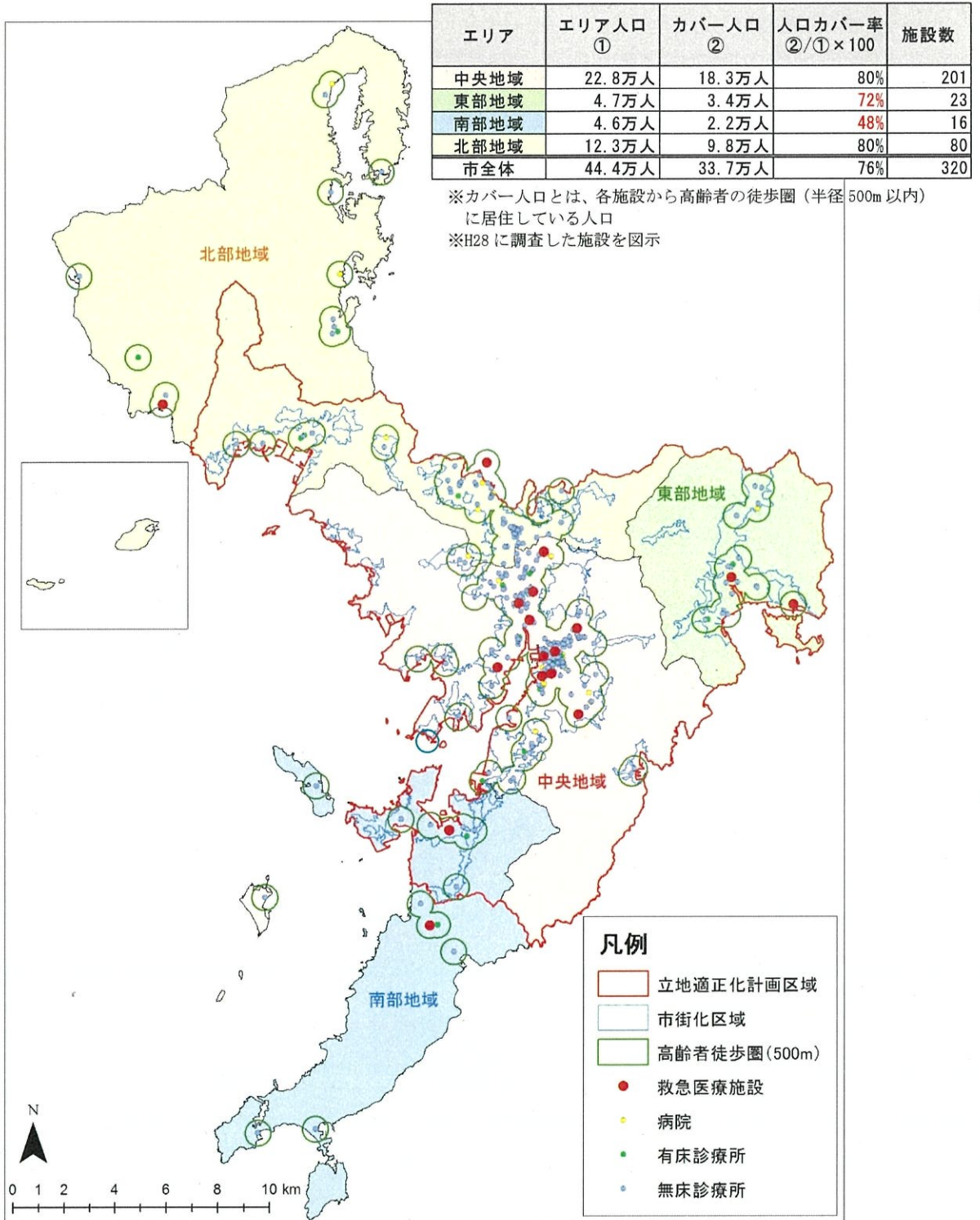
① 商業施設

商業施設の立地状況を見ると、市街化区域内に広く分布しています。人口カバー率を見ると、南部地域は67%であり、他地域と比べ低くなっています。



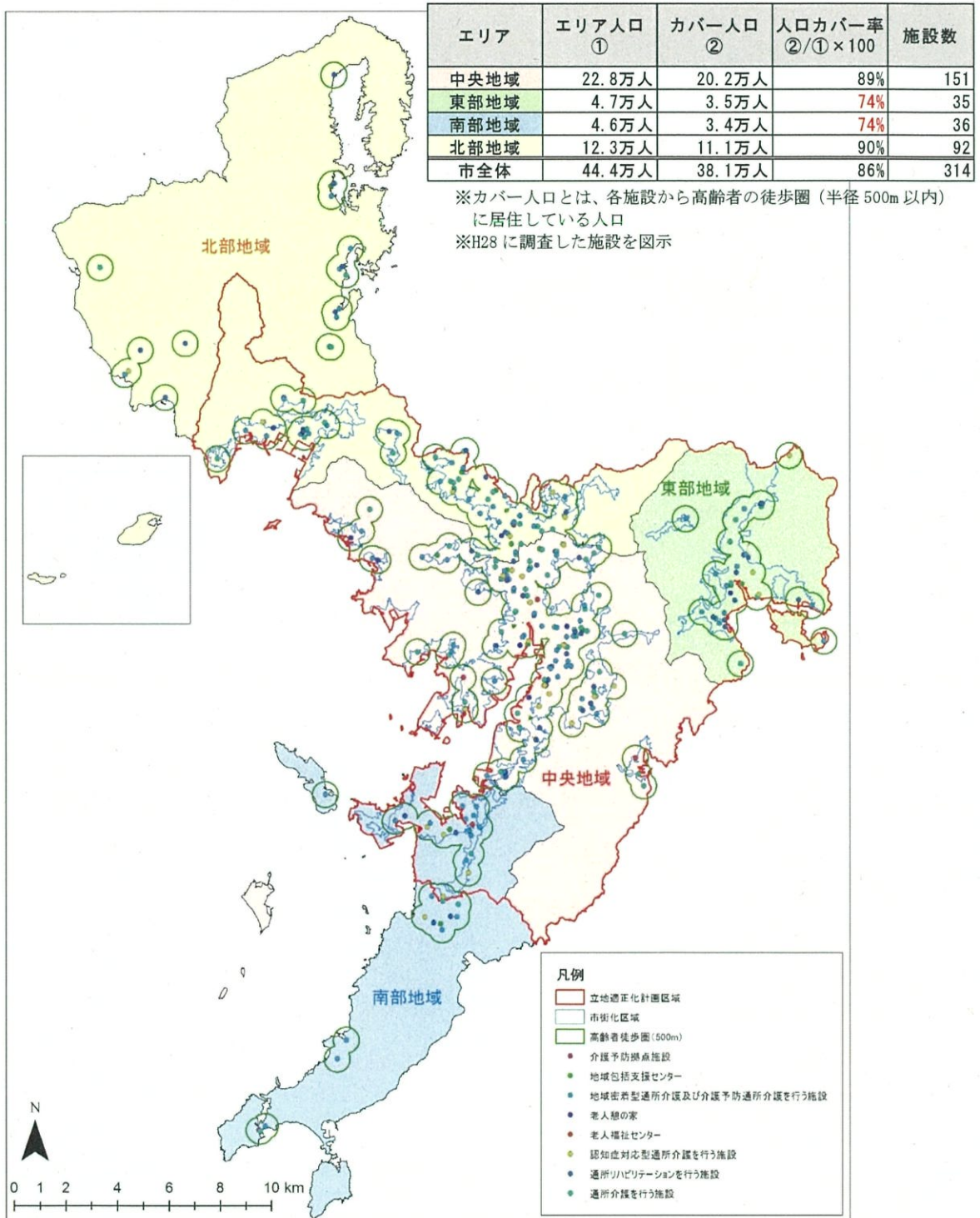
② 医療施設

医療施設の立地状況を見ると、中央地域に多く分布しており、人口カバー率は80%と充足しています。しかし、東部地域、南部地域では市全域での人口カバー率を下回っており、特に南部地域では48%となっています。



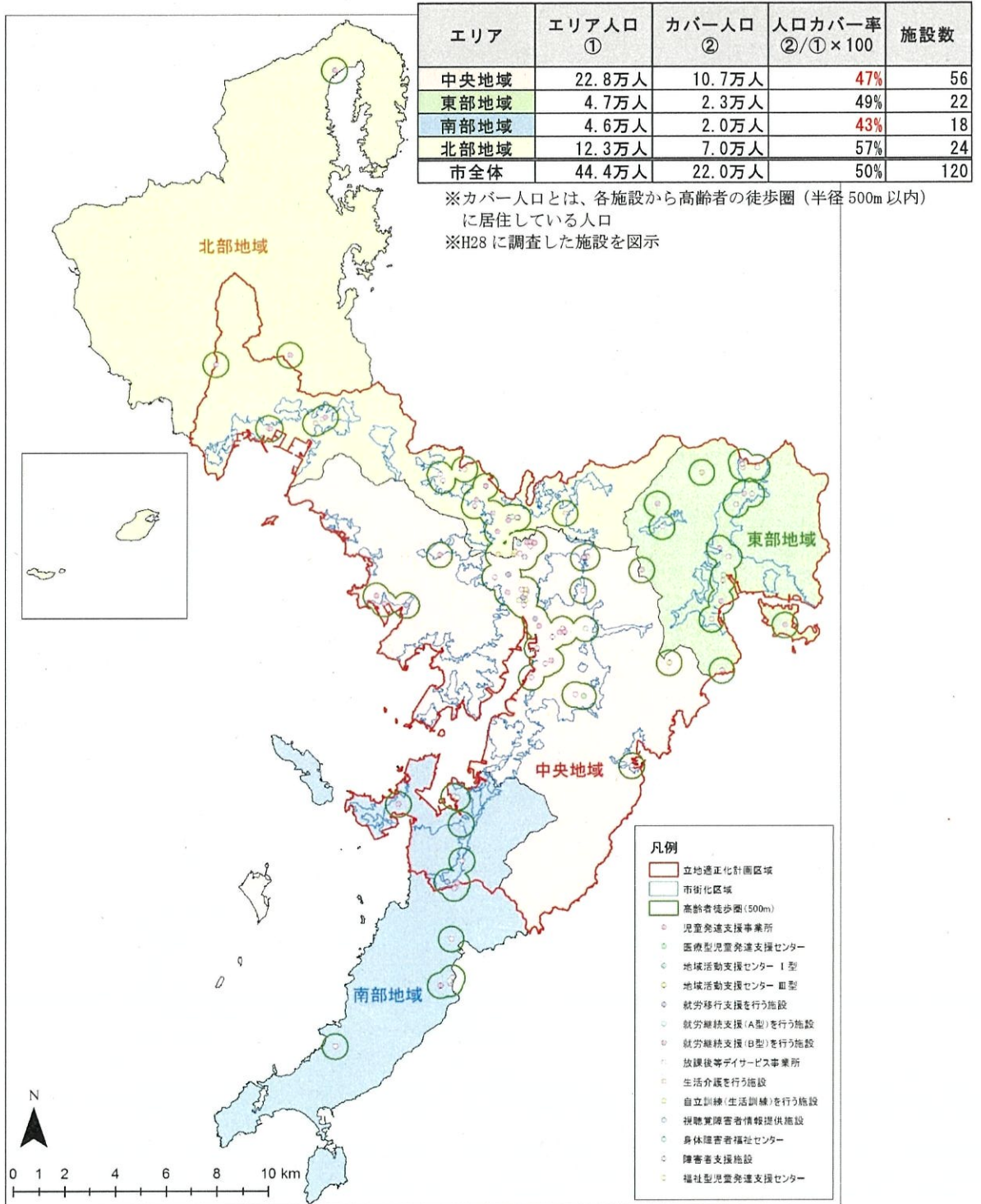
③ 高齢者福祉施設

高齢者福祉施設のうち、利用者が日常的に利用しに行く通所系の施設の立地状況を見ると、市街化区域内に広く分布しています。また、市全域の人口カバー率は86%と高くなっています。



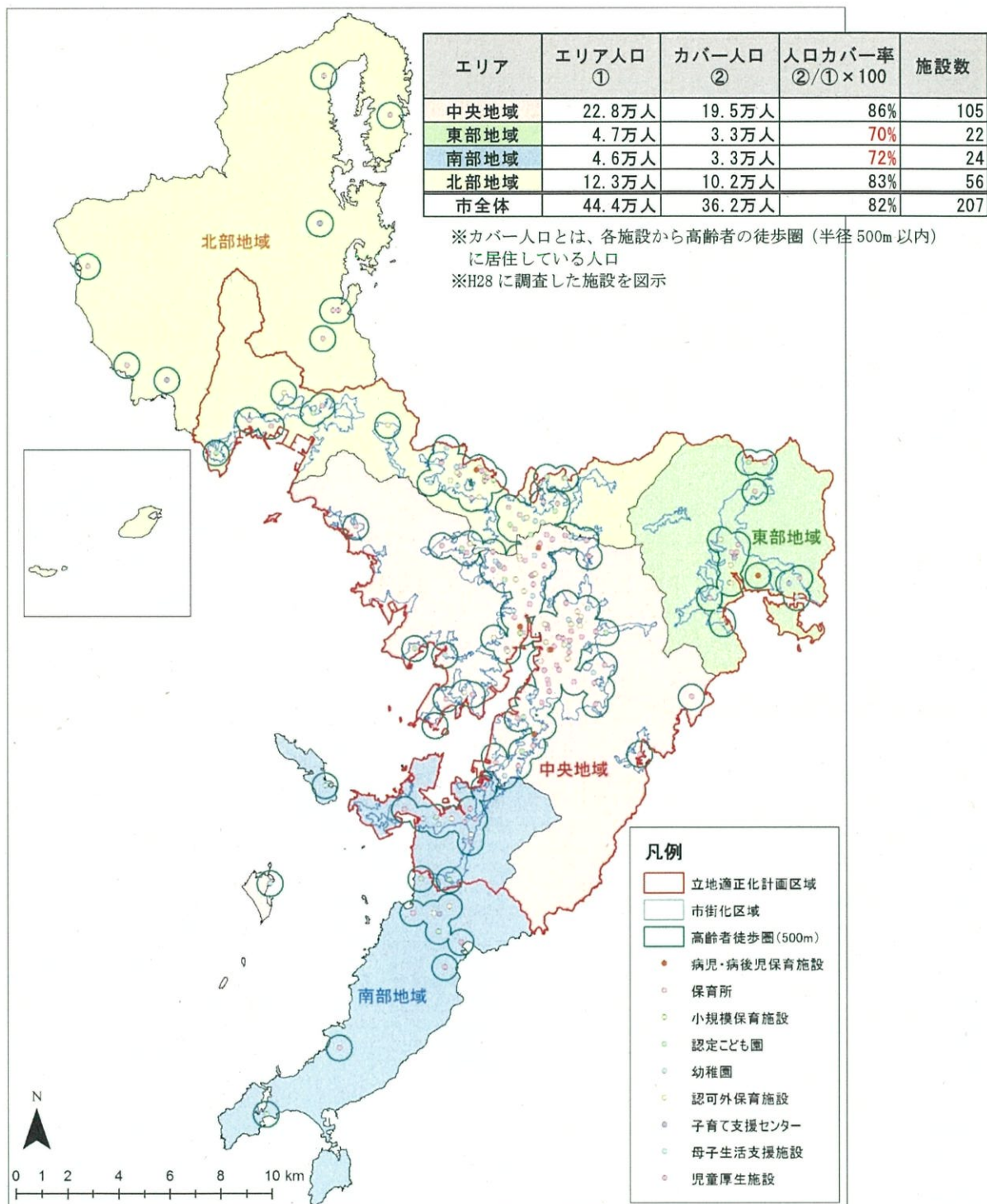
④ 障害者福祉施設

障害者福祉施設のうち、利用者が日常的に利用しに行く通所系の施設の立地状況を見ると、中央部に多く分布しています。人口カバー率を見ると市全域で50%であり、他の施設と比べ低くなっています。



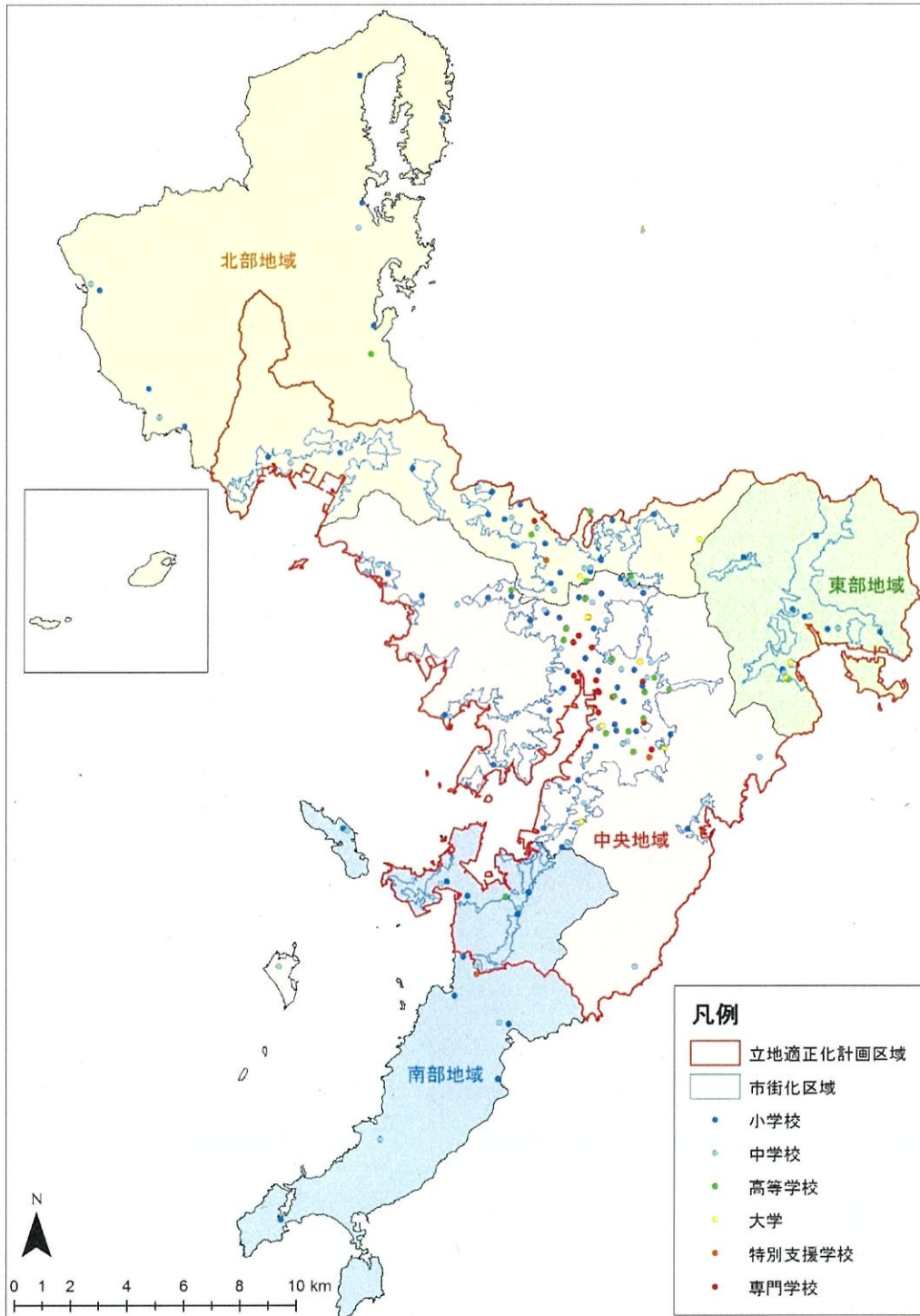
⑤ 子育て施設

子育て施設の立地状況を見ると、市街化区域全域に広く分布しています。人口カバー率を見ると、東部地域、南部地域は約7割であり、他地域と比較して低くなっています。



⑥ 教育施設

教育施設の立地状況を見ると、各地域に広く分布していますが、専修学校の多くは、中央地域に立地しています。



エリア	主な施設
	教育施設（大学、専修学校）
中央地域	長崎大学（坂本、片淵）、活水女子大学、長崎公務員専門学校 等
東部地域	総合科学大学
南部地域	—
北部地域	長崎大学（文教）、純心大学、外国語大学

⑦ 文化・交流施設

文化・交流施設の立地状況を見ると、路面電車沿線に多く分布しています。



エリア	主な施設
	文化・交流施設
中央地域	長崎市立図書館、長崎県立図書館、長崎県立美術館、長崎歴史文化博物館、長崎市歴史民俗資料館、長崎市科学館、ブリックホール大ホール、市民会館文化ホール、市民生活プラザホール、ブリックホール国際会議場
東部地域	—
南部地域	—
北部地域	チトセピアホール

⑧ 行政施設

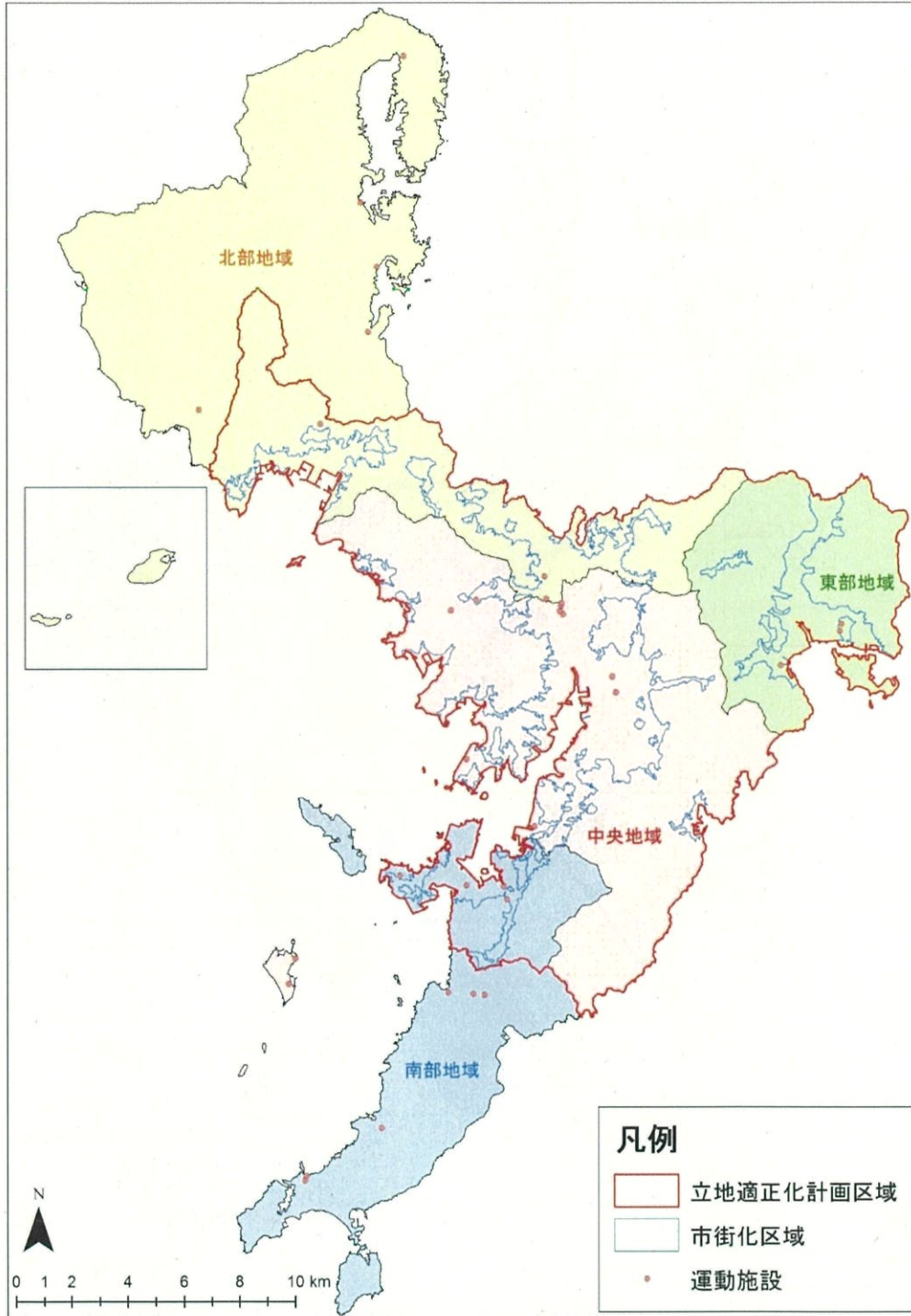
行政施設の立地状況を見ると、中央地域に多く分布しています。



エリア	主な施設		
	行政施設（市）	行政施設（県）	行政施設（国）
中央地域	市役所（本庁）	県庁（本庁）、振興局 など	法務局、裁判所、労働局 など
東部地域	—	—	—
南部地域	—	—	—
北部地域	—	—	—

⑨ 運動施設

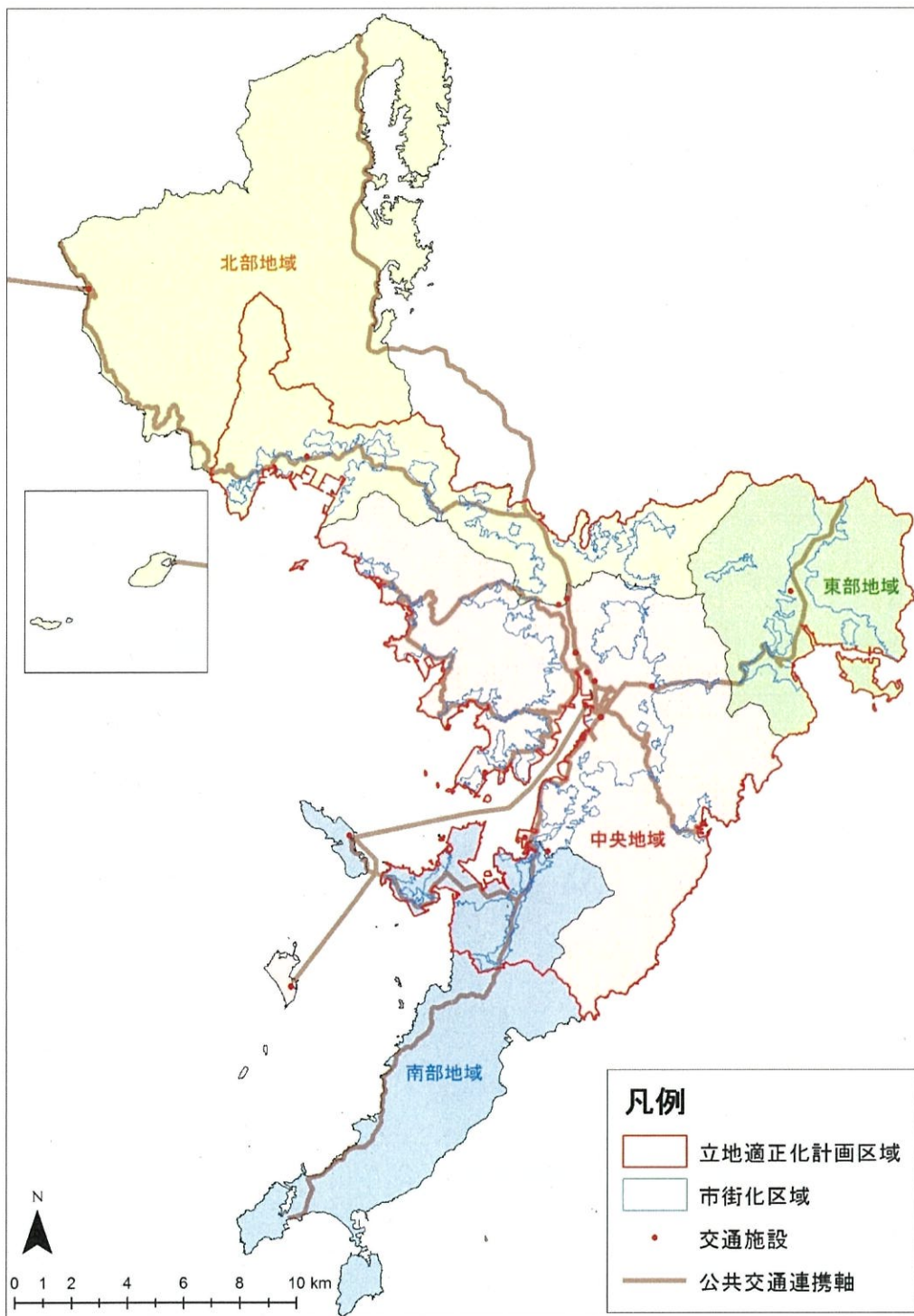
運動施設の立地状況を見ると、各地域に広く分布しており、市民体育館などの多くの市民が利用する施設は中央地域に立地しています。



エリア	主な施設 運動施設
中央地域	県立総合体育館、市民体育館、長崎市総合運動公園（陸上競技場、庭球場等）、平和公園（ラグビー・サッカー場、庭球場等）、市民総合プール、県営野球場、神の島プール、小江原台近隣公園（庭球場）
東部地域	東公園（体育館、プール、庭球場）
南部地域	えがわ運動公園（庭球場）
北部地域	さくらの里（庭球場）

⑩ 交通施設

交通施設の分布状況を見ると、公共交通連携軸周辺に多く分布しています。



エリア	主な施設 交通施設
中央地域	長崎駅、浦上駅、県営バスターミナル、長崎バスターミナル（新地、ココウォーク）、長崎港ターミナル、長崎港松が枝国際ターミナル
東部地域	—
南部地域	—
北部地域	西浦上駅

（８）賑わいと活力につながる機能

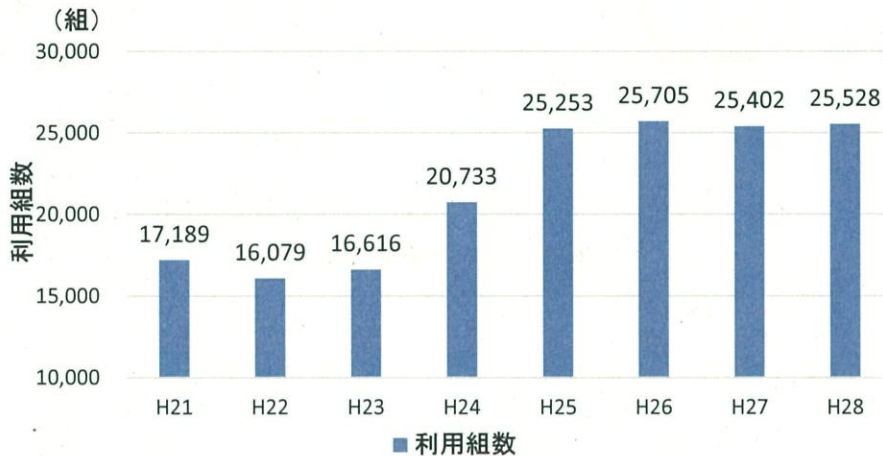
子育て支援や若者の雇用、文化・交流による賑わいと活力につながる機能の必要性の高まり

- ◆ 「つながり」を生む中核的な子育て支援機能の必要性
- ◆ 市内専修学校の卒業生の多くが県内で就職 ⇒ 若者の市内定住に期待
- ◆ 文化機能の不足 ⇒ 芸術文化活動の場となる機能の必要性
- ◆ 会議機能やイベント展示機能を補い、交流を生み出す拠点機能の必要性

① 子育てしやすい環境をつくる機能

子育て支援センターの利用状況

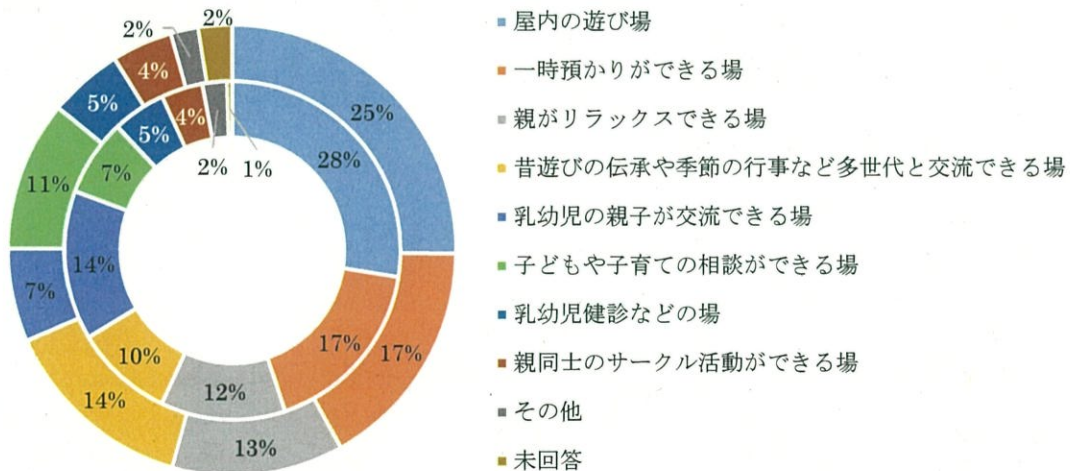
子育て支援センターでは、乳幼児親子の交流や子育ての相談など地域における身近な子育て支援を行っており、利用組数は増加傾向にあります。



出典：子育て支援課

子育て支援アンケート結果

平成 24 年度に就学前児童と小学生を持つ親を対象に行われた子育て支援アンケートでは、子どもや子育て支援のためにあったらいいと思う機能として、「屋内の遊び場や一時預かりができる場」、「親がリラックスできる場」、「多世代や乳幼児の親子が交流できる場」との回答が多くありました。

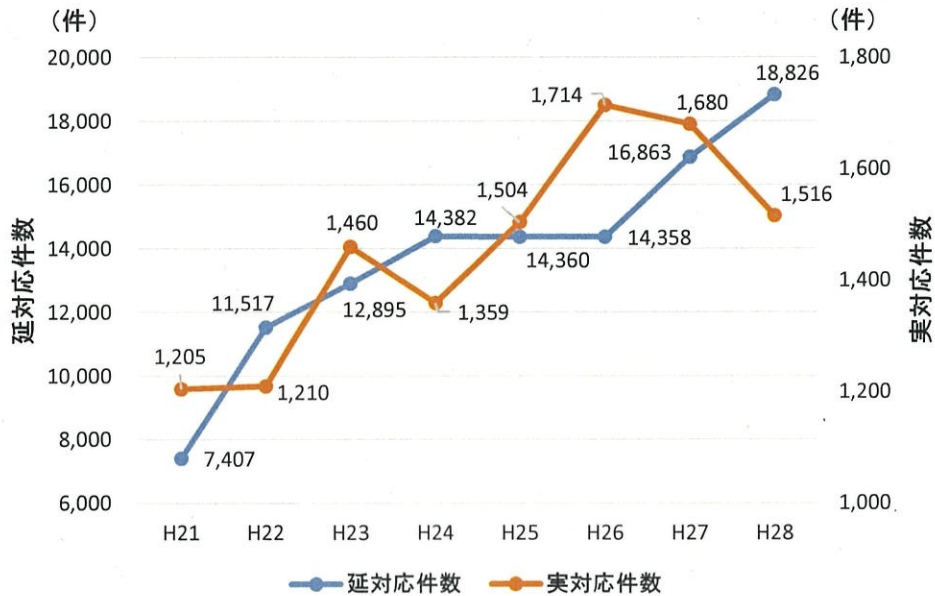


内：就学前児童を持つ親 外：小学生を持つ親

出典：子育て支援課

こども総合相談件数

長崎市が行っている子どもや子育てに関する相談件数を見てみると、ここ数年、実対応件数は減少しているものの、複数回の対応が必要な複雑なケースが増えており、延べ対応件数は年々増加しています。子どもとの関わり方や子育てに不安を抱える保護者が増え、子どもの育ちや親への支援に対するニーズが高まっています。

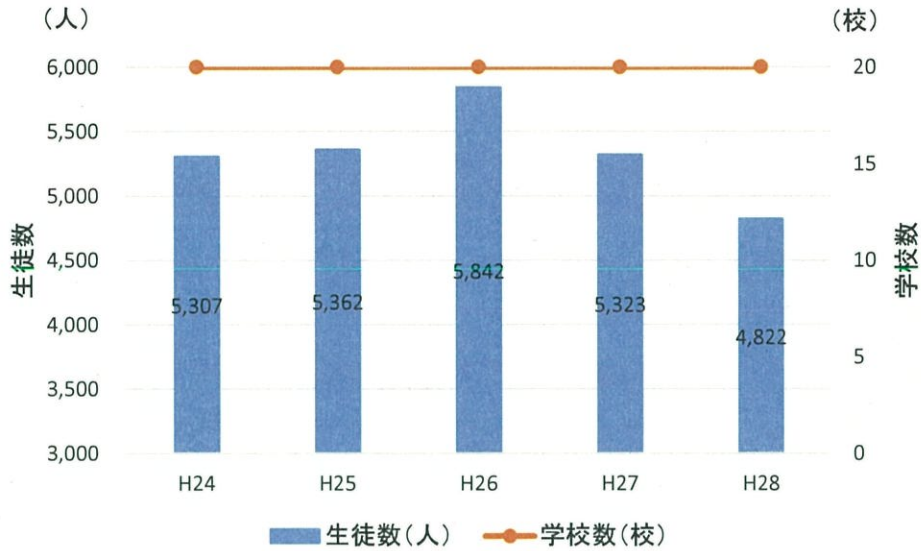


出典：子育て支援課

② 若者の雇用につながる機能

専修学校の生徒数と学校数の推移

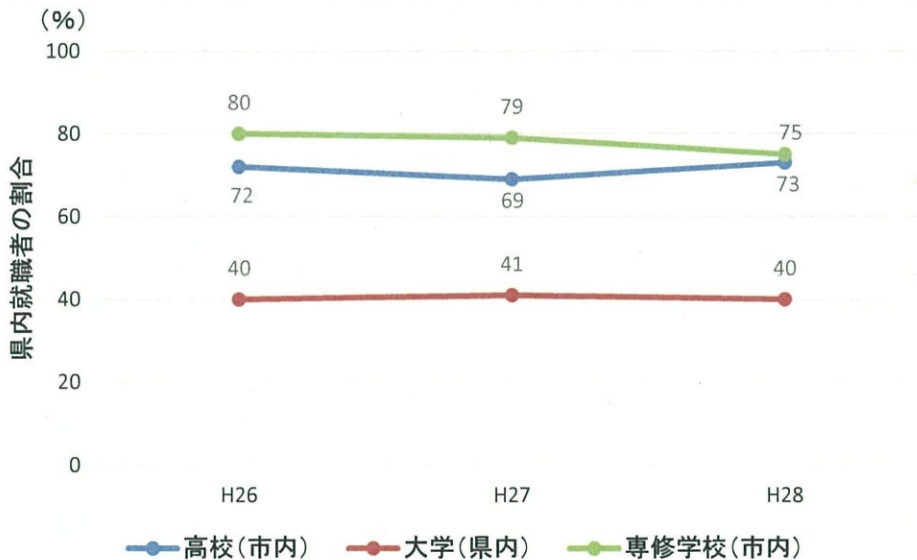
専修学校の生徒数と学校数を見てみると、学校数は平成24年から変わりませんが、生徒数は平成26年をピークに減少しています。



出典：学校基本調査

学校卒業者の県内就職者の割合

高校、大学、専修学校卒業者のうち、県内就職者の割合を見てみると、高校や専修学校卒業者のうち、約7割が県内で就職しています。一方、県内の大学卒業者のうち、約4割が県内で就職していることから、高校や専修学校卒業者の市内への定住が期待できます。

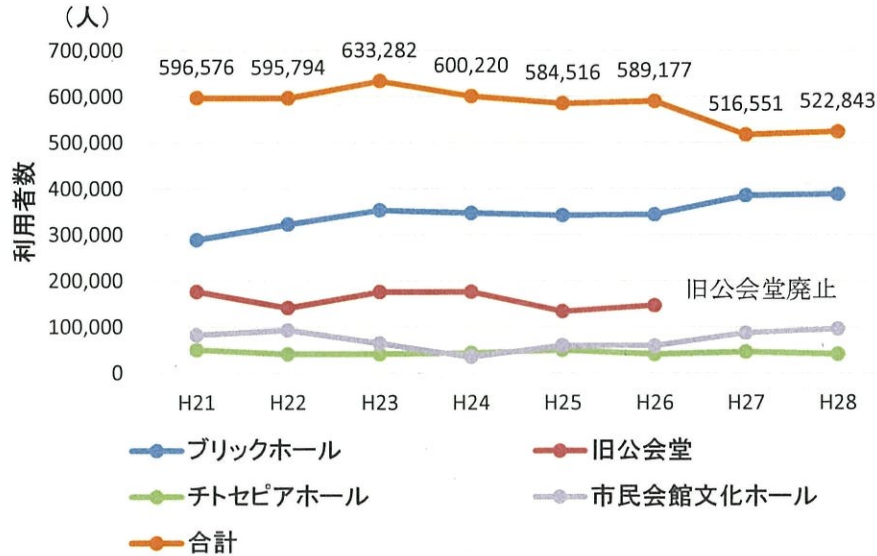


出典：高校（市内）-長崎市統計年鑑、大学（県内）-長崎労働局
専修学校（市内）-産業雇用政策課調査結果

③ 文化・交流による都市の賑わいと活力を生み出す機能

文化施設の利用状況

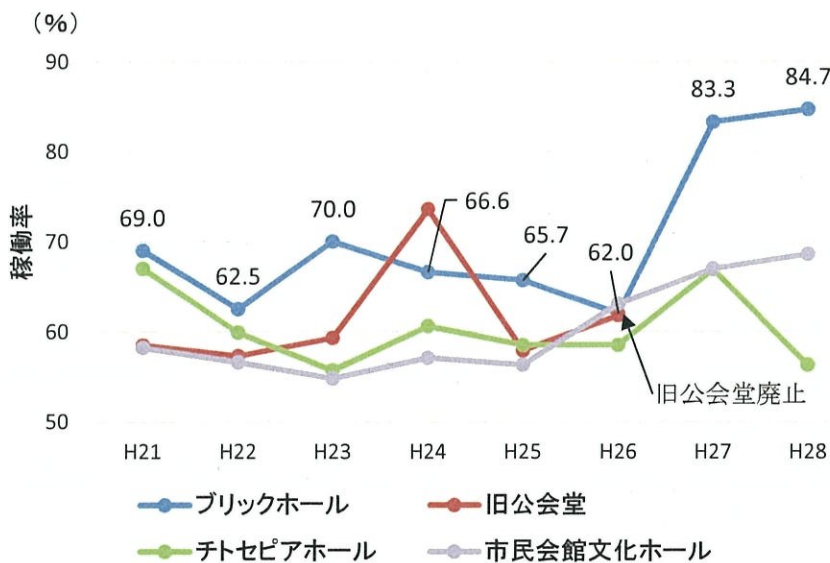
文化施設（ブリックホール、旧公会堂、チトセピアホール、市民会館文化ホール）の利用状況を見てみると、旧公会堂が廃止される平成 26 年度までは約 60 万人の利用者がいましたが、平成 27 年度以降はブリックホールの利用者が増えているものの、約 52 万人まで減少しています。



出典：文化振興課

文化施設の稼働率

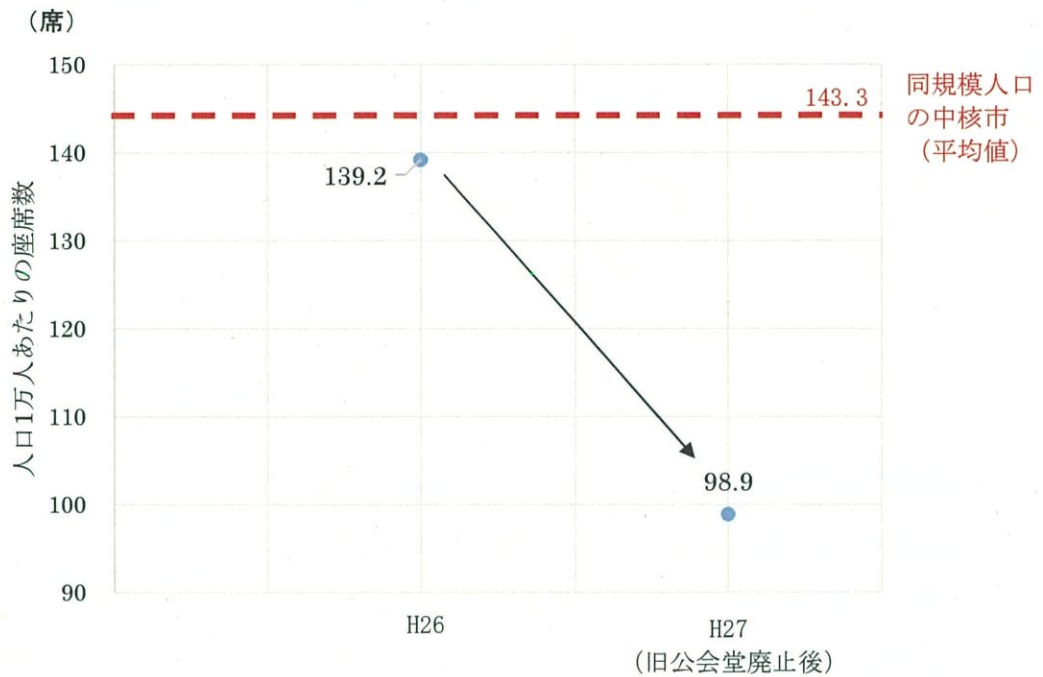
文化施設（ブリックホール、旧公会堂、チトセピアホール、市民会館文化ホール）の稼働率（利用可能日数に対する利用日数の割合）を見てみると、旧公会堂廃止の翌年は、ブリックホールの稼働率が高くなっています。ブリックホールの稼働率は、平成 28 年度に 84.7%まで達しており、今後の利用者の受け入れが難しくなることが予想されます。



出典：文化振興課

人口1万人あたりの座席数

長崎市が所有する文化施設の人口1万人あたりの座席数を見ると、旧公会堂の廃止後は、同規模の人口を有している中核市の平均値と比べ不足しています。



人口：H27.3月住民基本台帳
出典：文化振興課

座席数は、平成26年度全国公立文化施設名簿より算出

（9）市民の意向

住みやすいと感じる方が増加しているものの、中心市街地の活気は不足

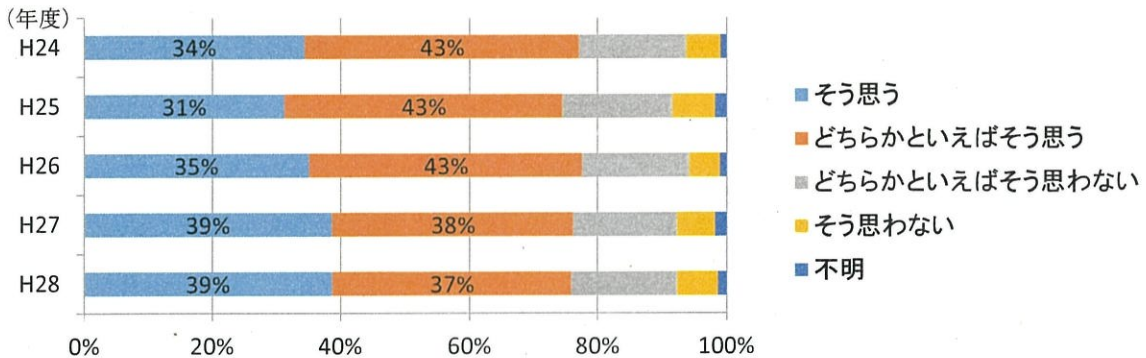
- ◆公共交通や生活サービスの利便性が居住環境の重要度で上位
- ◆日常生活の交通手段は、バス利用者が減少する一方で、自家用車が増加

■市民意識調査

長崎市では、今後の市政運営の参考とするため、毎年、市民意識調査を行っています。まちづくりに関する調査結果は以下のとおりです。

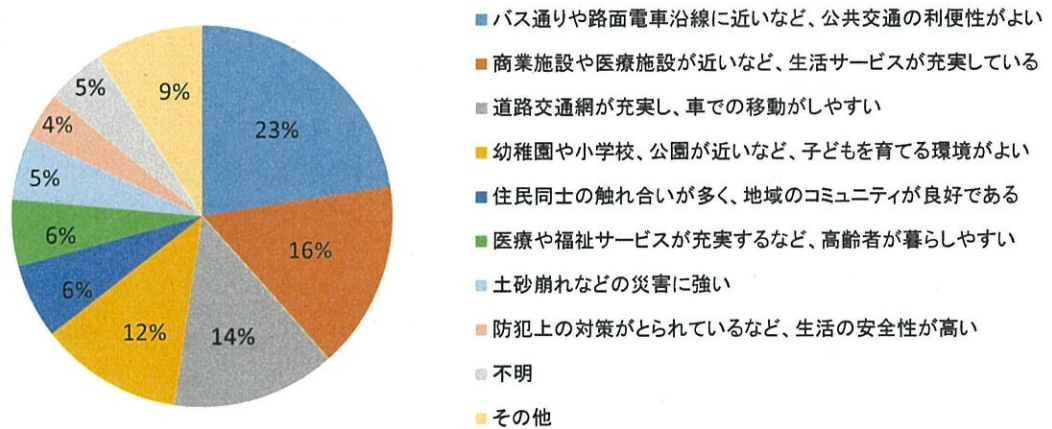
①住みやすいまちであるか

長崎市が住みやすいまちと思うかという質問では、「そう思う」「どちらかといえばそう思う」の割合が高く、平成28年度の結果では合わせて76%の割合で肯定的な意見が挙げられており、市民にとって住みやすいまちとして認識されていることが分かります。



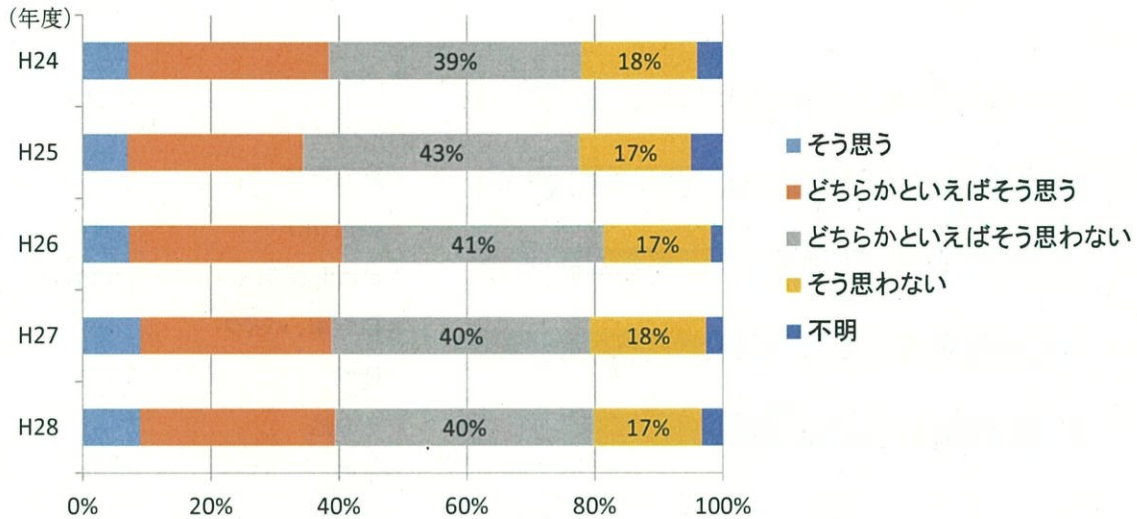
②居住環境として重要な項目

居住環境として重要な項目についての質問では、「バス通りや路面電車沿線に近いなど、公共交通の利便性がよい」「商業施設や医療施設が近いなど、生活サービスが充実している」の回答が多く挙げられ、市民の生活に公共交通や商業・医療などの生活サービスは欠かせないことが分かります。



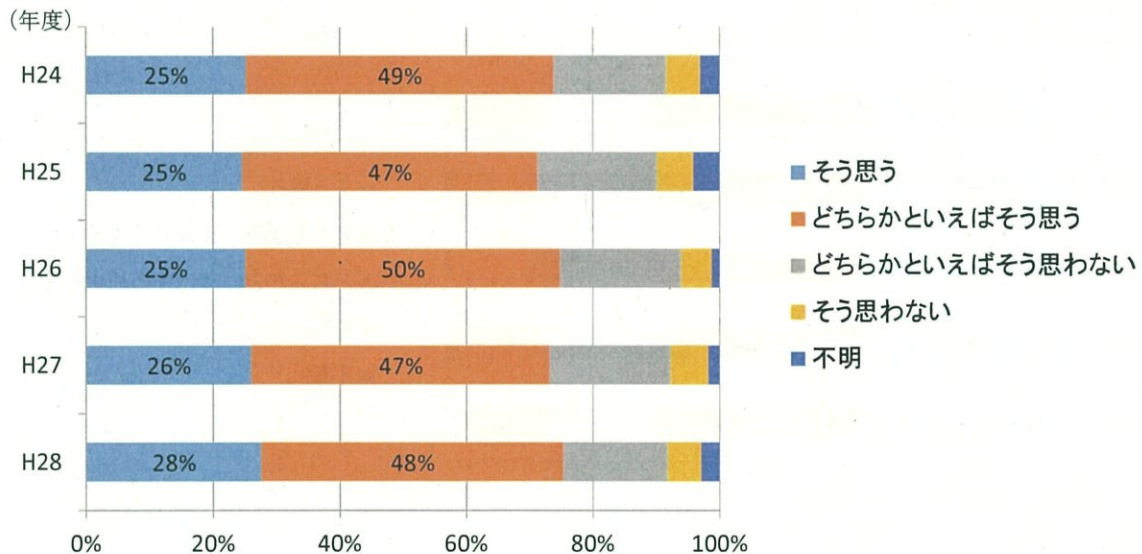
③中心市街地に活気があるか

浜町から長崎駅、新大工地区周辺などの中心市街地に活気があると思うかとの質問では、平成24年から平成28年にかけて「そう思わない」「どちらかといえばそう思わない」との回答が半数を超えており、多くの市民が中心市街地に活気が不足していると感じています。



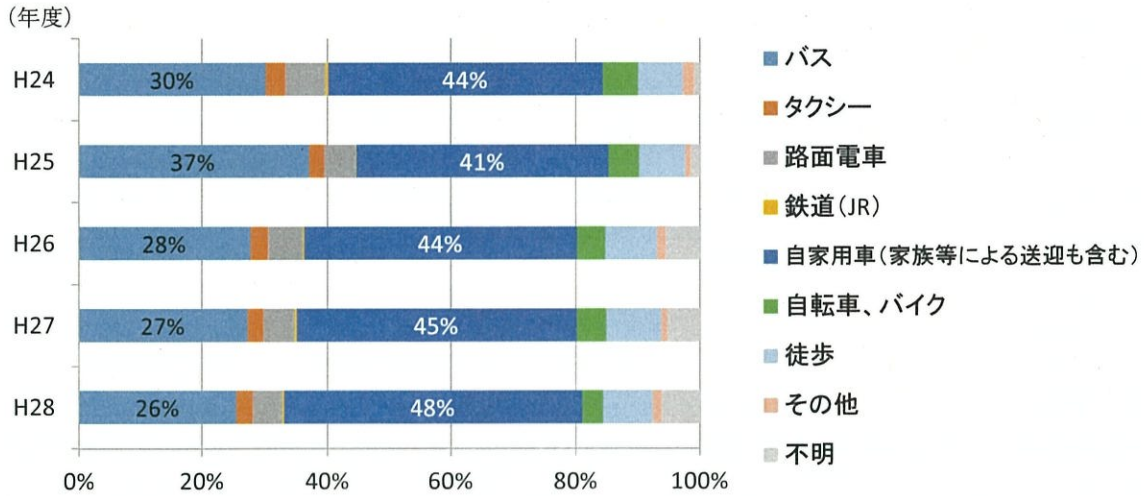
④安心・快適な買い物ができるか

市内で安心・快適に買い物ができるかの質問では、「そう思う」「どちらかといえばそう思う」の割合が高く、7割以上の市民が満足しています。



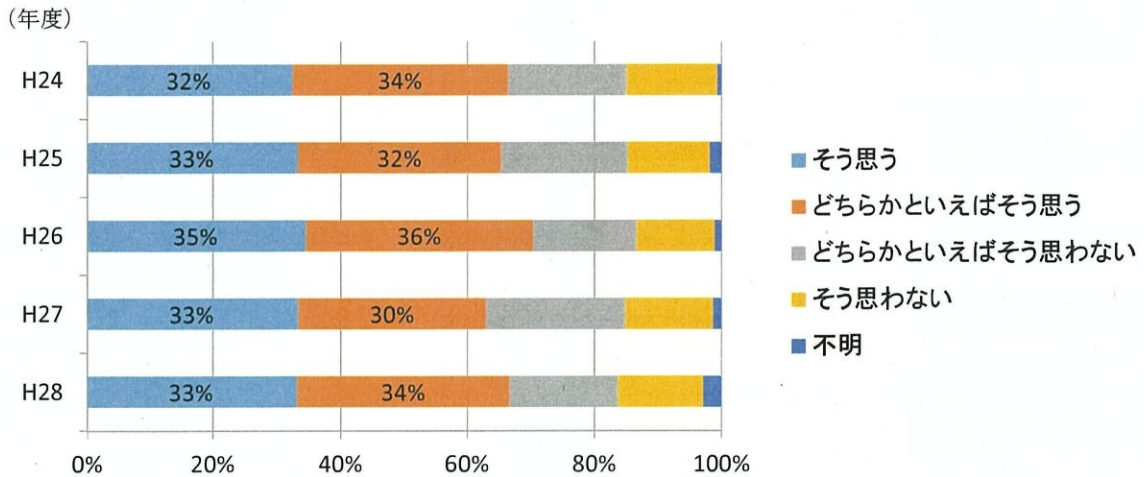
⑤ 普段の生活での移動手段

普段の生活での移動手段についての質問では「自家用車」が最も多く、4割以上の方が自家用車を利用しています。公共交通の中では、バスを利用する割合が最も高く、約3割の市民が日常生活の足として利用していることが分かります。しかし、バス利用者の割合は減少傾向にあり、自家用車の利用が増加傾向にあります。



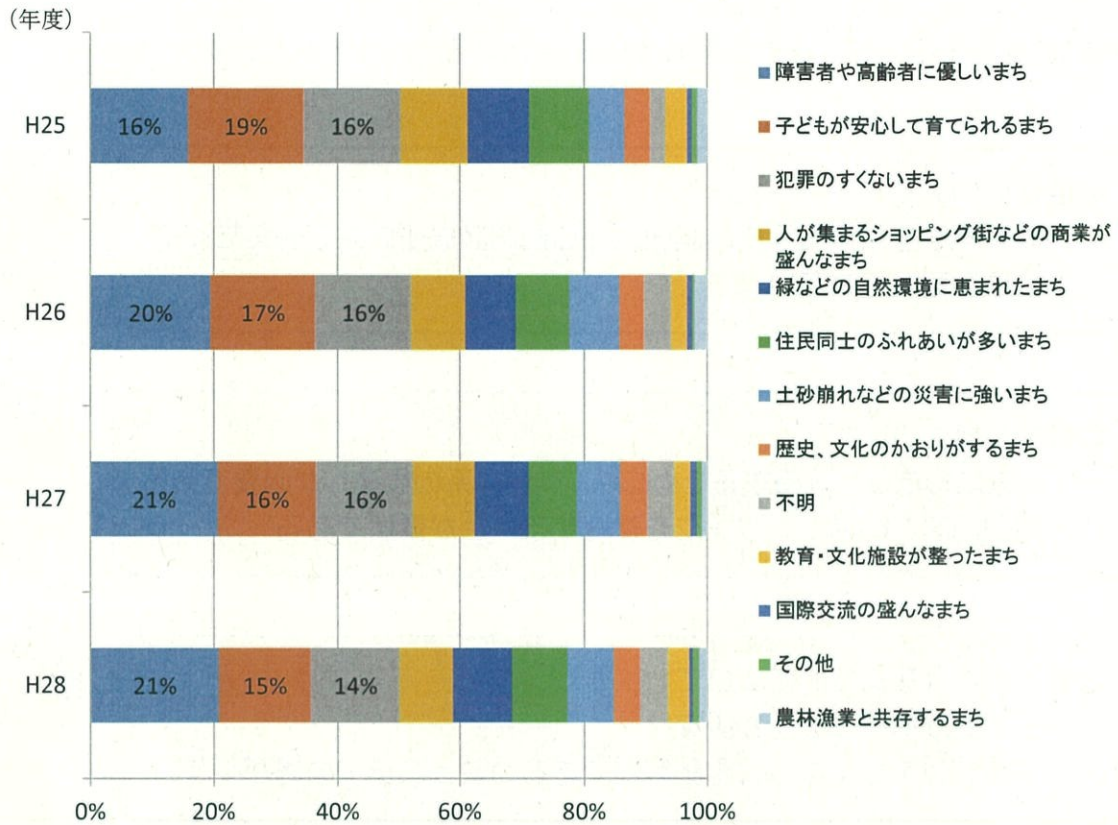
⑥ 公共交通の利用しやすさ

住んでいる地域の公共交通が利用しやすいと思うかという質問では、「そう思う」「どちらかといえばそう思う」の割合が高く、6割以上の方が利用しやすいと感じており、公共交通の維持が重要です。



⑦将来どのようなまちにしたいか

将来どのようなまちにしたいと思うかという質問では、「障害者や高齢者に優しいまち」「子どもが安心して育てられるまち」「犯罪の少ないまち」の回答が半数を占めています。



■市民説明会及び関係団体説明会

本計画は、今後の市民生活にとっても影響のある計画であり、市民と一緒に作り上げていく計画です。計画の策定段階において、市民の意見を計画に反映させていくため、市民説明会や商業、医療、福祉などの関係団体に説明会を行いました。

市民が生活する上で、身近に感じている主な意見は、以下のとおりです。

○居住について

- ・高齢者や低所得者等は、斜面地から便利な場所に住み替えたくても住み替えられない



○公共交通について

- ・将来にわたって維持するためには、交通体系の見直しが必要である
- ・周辺地区とのネットワークを整備することが重要である



○都市機能（子育て）について

- ・子どもが遊べる場所が少ない
- ・子育て世帯が集まり、相談等ができるコミュニティの場が少ない



○人口減少対策について

- ・若者が定住するためには、働く場の確保が必要である
- ・人口が減る中で、周辺市町と連携した方がいい



○空き家、空き地について

- ・斜面地の空き家、空き地を手放したくても引き取り手がいない（売りたいくても売れない）
- ・空き家を除却したくても空き地にすると税金が高くなるのでできない
- ・近所の空き家が老朽化して危険なため不安である



2 都市づくりの課題

(1) 長崎市が抱える分野別の都市の現状と課題

これまでの都市の現状と問題点から長崎市の分野別の課題は、以下のように整理できます。

	現 状		課 題
人 口	<p>人口密度の低下による都市活力の低下</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆市街地の広がり、人口減少によって市街地内の人口密度が低下 ◆中心市街地の賑わいと活力の低下 	▶	<p>人口密度の維持による都市活力の維持</p> <p>人口減少の中でも、中心部の人口は増加傾向にあり、都心回帰の傾向がみられることから、中心部の都市活力を維持し、人口密度を維持するための取り組みが必要</p>
土 地 利 用	<p>市街地の拡大に伴う都市基盤の整備や維持管理にかかる費用の増加</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆市街地が拡大することによる人口密度の更なる低下 ◆広がった市街地のままで人口が減少すると、新たな都市基盤の整備や維持管理費が増加し、非効率な市街地へと変化 	▶	<p>人口規模に適した市街地への転換</p> <p>人口の増加を背景に市街地の拡大を続けてきたが、人口が減少に転じることで、市街地内の人口密度が低下することから、人口規模に適した市街地への転換が必要</p>
都 市 基 盤 施 設	<p>人口減少に対応した計画的な都市基盤施設の維持で都市の骨格を形成</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆道路、公園、下水道などの生活の基盤を計画的に維持 ◆計画的な道路整備を行い、拠点間のネットワークを充実 	▶	<p>都市の骨格となる都市基盤施設の有効活用</p> <p>人口減少に対応した市街地の縮小において、既存の都市基盤施設の有効活用を意識した取り組みが必要</p>
公 共 交 通	<p>高齢化に伴い、公共交通の必要性が高まる中、人口減少などによる利用者の減少で公共交通サービスの低下のおそれ</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆人口減少により全体的な利用者が減少し路線の維持が困難 ◆高齢化により周辺地区とを結ぶ路線の必要性のさらなる高まり 	▶	<p>公共交通の維持・強化</p> <p>公共交通の必要性が高まる中、利用者の減少で現状維持に不安があり、利便性向上や公共交通相互の連携強化を図るなど、公共交通サービスの維持・向上が必要</p>

<p>経済・財政</p>	<p>人口減少等に伴う行財政環境への影響</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆人口減少等による市税の減収 ◆高齢者数の増加による扶助費（社会保障制度の実施に係る経費）の増加 ◆公共施設の老朽化による更新・維持管理費の増加 	<p>税収の維持と支出の賢い見直し</p> <p>施設の老朽化や高齢化の進行など支出の増加要因がある一方で、税収の縮小方向にあることから、税収を維持するための取り組みや公共施設の更新や管理のあり方等の支出の賢い見直しの取り組みを進めることが必要</p>
<p>防災・安全</p>	<p>市街化区域内に災害発生の恐れがある区域が広域に存在</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆市街化区域の約3割が土砂災害警戒区域等に指定 ◆異常気象などによる宅地崩壊の危険性の高まり（傾斜度15度超） 	<p>安全な居住地への誘導</p> <p>老朽化した石垣などの崩壊によって、市民の生命を脅かす災害のリスクが高まっており、宅地の安全性の確保を進めながら、新たな居住者により安全な居住地への誘導が必要</p>
<p>都市機能の立地状況</p>	<p>生活に必要な都市機能は概ね充足しているが、立地状況に地域ごとに差</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆商業、医療、福祉、子育ての都市機能は人口カバー率が8割程度であり充足（一部、施設の特성에応じてカバー率に差異がある） ◆地域ごとの人口カバー率に差 	<p>人口減少の中で生活に必要な都市機能を維持</p> <p>市民の生活に必要な都市機能は、概ね充足しているが、今後の人口減少の中で都市機能を維持し、不足する場合は適切な誘導が必要</p>
<p>賑わいと活力につながる機能</p>	<p>子育て支援や若者の雇用、文化・交流による賑わいと活力につながる機能の必要性の高まり</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆「つながり」を生む中核的な子育て支援機能の必要性 ◆市内専修学校の卒業生の多くが県内で就職⇒若者の市内定住に期待 ◆文化機能の不足⇒芸術文化活動の場となる機能の必要性 ◆会議機能やイベント展示機能を補い、交流を生み出す拠点機能の必要性 	<p>子育て支援、若者の雇用、文化・交流による賑わいと活力につながる機能を確保</p> <p>今後の人口減少対策や都市の賑わいや活力を保ち続ける視点から、子育てや若者の雇用、文化・交流による賑わいと活力につながる機能を確保することが必要</p>
<p>市民の意向</p>	<p>住みやすいと感じる方が増加しているものの、中心市街地の活気は不足</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆公共交通や生活サービスの利便性が居住環境の重要度で上位 ◆日常生活の交通手段は、バス利用者が減少する一方で、自家用車が増加 	<p>快適で暮らしやすい場所への居住誘導</p> <p>住みやすさの指標が向上しているのは、公共交通や生活サービスの充実が要因にあるため、今後の人口減少下では、より暮らしやすい場所へ居住誘導を勧めていくことが必要</p>

（２）人口減少時代の市民生活への影響

長崎市は、人口減少に転じてから 30 年が経とうとしています。また、世帯数は、増加傾向を維持してきましたが、これからは減少に転じようとしています。

これまでの都市の成り立ちを見ると、世帯数の増加とともに住宅需要が高まり、市街地の拡大を続けてきました。今後は、世帯数が減少に転じることから、空き家が増え、広がった市街地のまま人口が減り、人がまばらに暮らす都市になることが懸念されます。

これらを踏まえると、今後の市民生活に与える影響として、以下のような問題が考えられます。

生活利便施設の減少

人口減少に伴って生活利便施設の利用者が減ることで経営が継続できず、**身近なお店や病院がなくなり、生活が不便になる**恐れがあります。



公共交通の縮小

公共交通の利用者が減ることで、**バスの便数の減少やバス路線の廃止などにより公共交通サービスの低下が進み、外出する機会が減少**する恐れがあります。



就業機会の減少

人口減少や若者世代の流出が進むことで都市の活力が衰退し、企業などの撤退・廃業などが進めば、**市民の働く場所が少なくなる**恐れがあります。



お住まいの近くで災害発生の恐れ

市街化区域の約 3 割が土砂災害警戒区域であり、老朽化した宅地では異常気象による大雨などで崩壊するなど、**お住まいの近くで災害発生の恐れ**があります。



空き家・空き地の増加

人口や世帯数の減少が進むことで空き家や空き地が増え、管理されないままの状態にあると**衛生面や防犯上の居住環境の悪化や景観面での問題が発生する**恐れがあります。



公共施設の老朽化・財政規模の縮小

今後はこれまで整備した道路や公園、橋梁、下水道などの都市基盤や学校などの公共施設の老朽化が進むことで、**維持管理や建替え・改修などにかかる費用（都市経営コスト）が増え、財政への負担が大きくなる**恐れがあります。



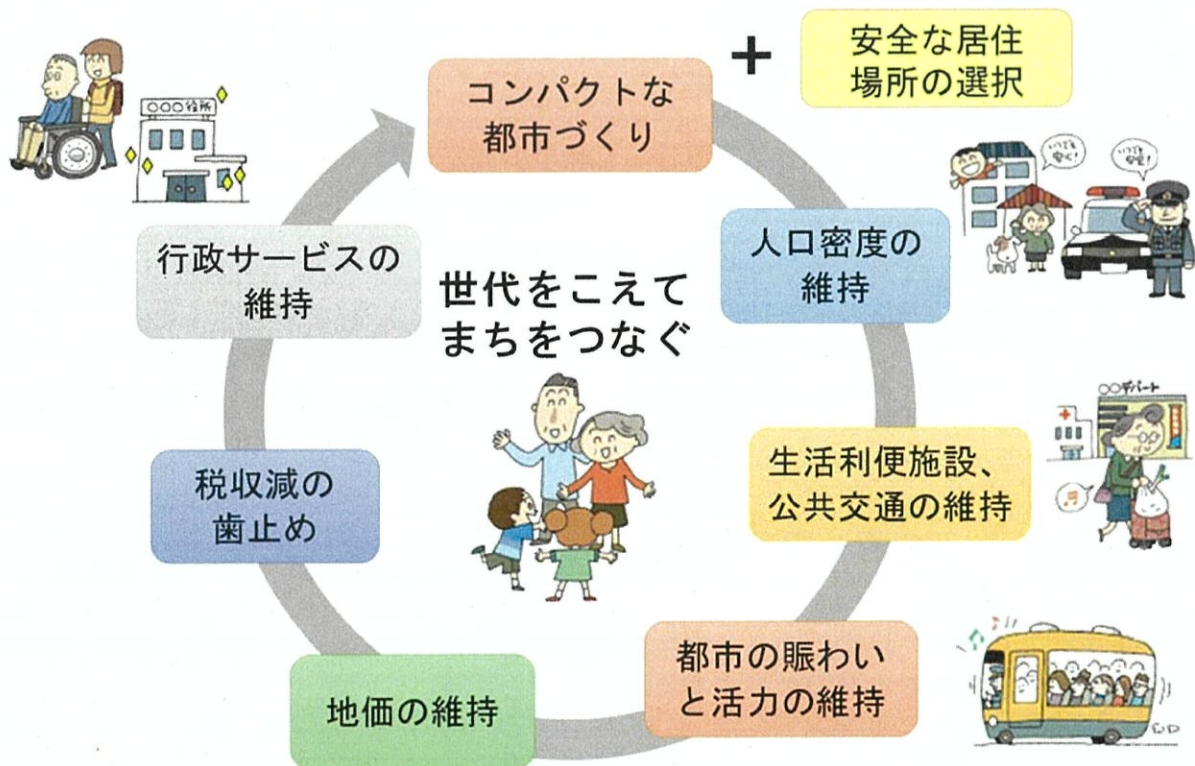
（3）今後の長崎市が実施すべき取り組み

取り組み1 まちづくりの良い循環を促すための土地利用誘導への取り組み

長崎市が抱える問題は、人口減少を起因としたものが多く、人口減少については、少子化対策や定住促進、若者世代の流出防止などの取り組みを進めていますが、減少傾向を止めることは難しい状況です。また、地形的特性から宅地崩壊等の災害発生の恐れのある場所が多いことから、より安全な居住場所を選択する視点が重要となっています。このため、人口減少や安全性に対応した持続可能な都市づくりの備えとして、人口規模に適した市街地形成を安全な場所で進めていくことが重要になります。

これから、人口減少が進むことを前提として、人口密度を維持できる区域を確保し、店舗や病院などが維持できる市街地環境を形成することによって、都市の活力を保つことが可能となります。また、都市の活力を維持できれば、結果的には都市としての魅力向上や都市全体への住みやすさに波及し、まちづくりの良い循環を促すことに繋がります。

■まちづくりの良い循環のイメージ



取り組み2 税収を維持するための取り組み

今後、長崎市では、市街地における道路や公園、上下水道などの都市基盤を含む公共施設の老朽化などが進み、施設の更新や建替え・改修の費用がかさみ、大きな負担となってきます。

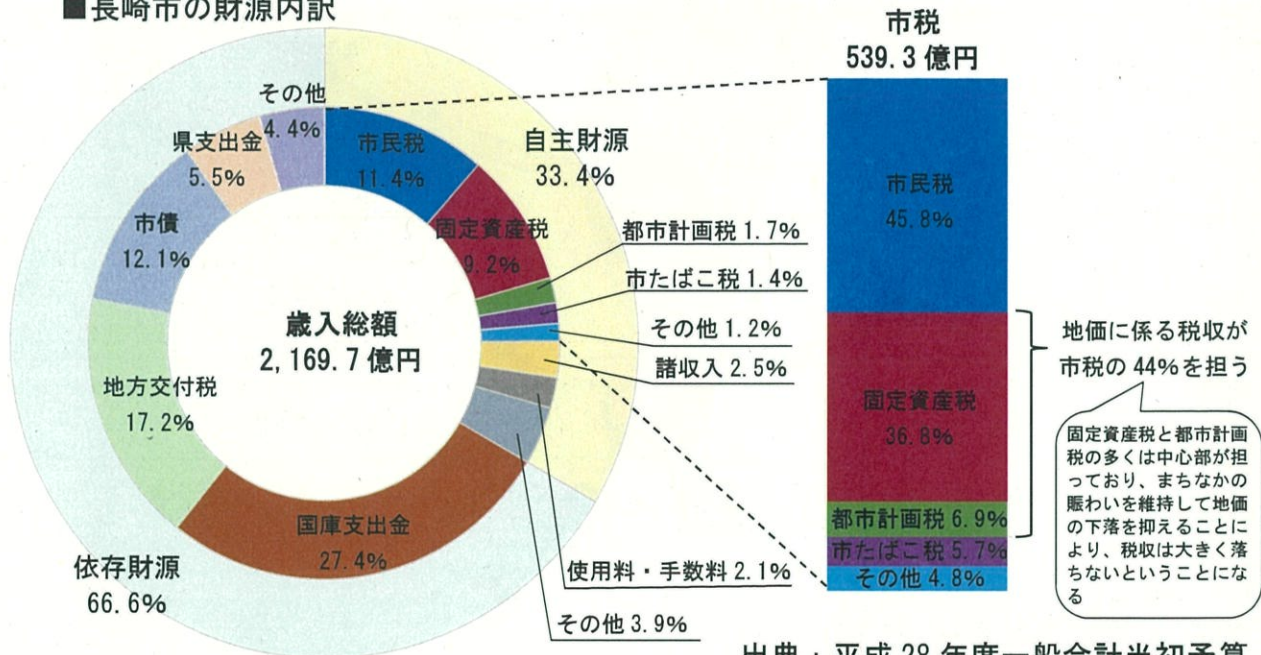
一方、人口減少による住民税の減収や地価の下落による固定資産税の減収などによって、財源が縮小していくことが予想されます。これらの財源縮小を防ぐには、住民税や固定資産税の税率を見直す必要が生じ、市民や企業に負担増を強いることにもつながります。

長崎市の財源は、自主財源と依存財源に分けることができますが、市の取り組みによって財源に変化をもたらすことが可能な財源は自主財源です。

自主財源の多くは市税ですが、市税の大半は市民税と固定資産税、都市計画税によって賄われています。このうち固定資産税と都市計画税は、市税の約半分を担いますが、土地の価格と連動しているため、地価が高く評価されている市街地を中心に多くの税収を確保していることが考えられます。

そのため、今後、予想される市街地の全体的な地価の下落を抑制できれば、市税減収の抑制につながるものと考えられます。これから、市街地の地価の下落を抑制するには、人口密度の維持や店舗・事業所の維持などの都市活力の維持が必要となります。

■長崎市の財源内訳



出典：平成 28 年度一般会計当初予算

【課題解決のための対応策】

●都心部、都心周辺部や地域の拠点を中心として、人口密度の維持を図る区域を設定し、住み替えなど新たに居住を考える方を区域内に誘導する

●都市機能が集積する区域において、市民の生活利便を確保するため、都市機能や公共施設の立地を誘導する

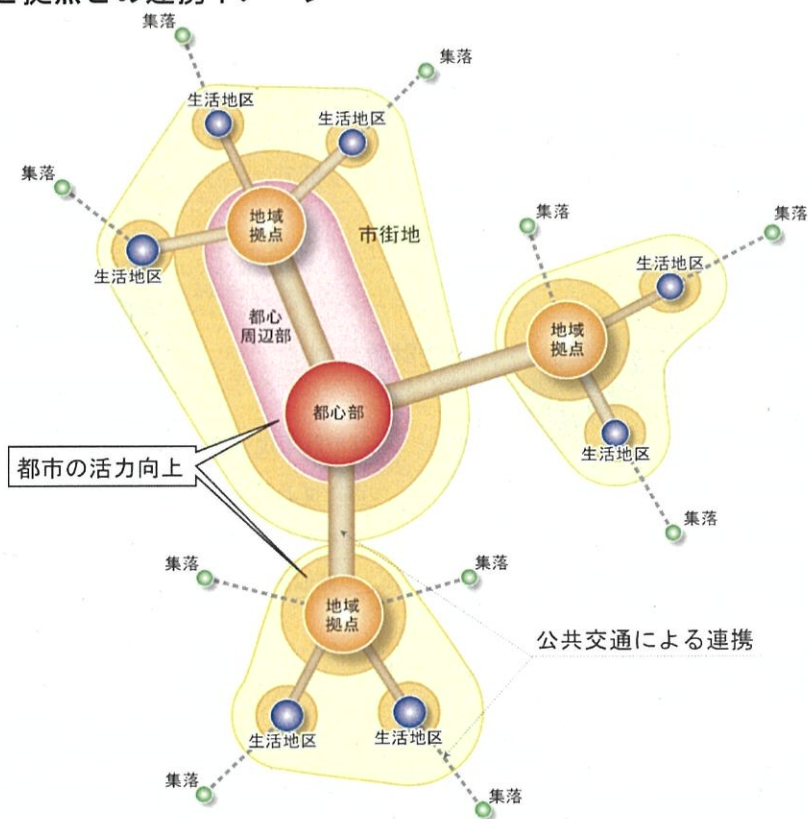
取り組み3 集落維持のための取り組み

都市の活力を維持する取り組みの一方で、郊外の市街地や農林漁村集落を維持するための対策も必要です。

特に、地域の基幹産業である農業や林業、漁業などの1次産業を生活基盤とする市街地や集落は、1次産業従事者のための重要な居住地です。1次産業の衰退とともに農林漁村集落の人口減少も深刻な状況にあります。新たな1次産業従事者のための定住促進を図るとともに、生活利便を確保するための公共交通サービス等の維持に取り組む必要があります。

また、市街地や集落を維持するために必要な公共施設のあり方については、地域が抱える課題の把握に努め、維持管理に向けた地元との協力体制によって必要な公共施設の維持・確保を図っていく必要があります。

■集落の維持と拠点との連携イメージ



【課題解決のための対応策】

●郊外の市街地や集落を維持するために必要とされる公共施設の維持・確保

●都心部や地域拠点との公共交通ネットワーク等により、必要な都市機能を利用しに行ける環境を維持することで利便性を維持

第3章 都市づくりの基本的な方針

1 立地適正化計画が目指す将来都市像

（1）都市づくりの目標

長崎市は、長崎港を囲む、「海～まち～山」からなる、すり鉢状の地形から平地が少ない特有の地形を有しており、12回の合併を重ねながら拡大してきました。人口の増加とともに、市街地がまちなかから斜面地に沿って広がり、世界有数の景観を織りなすコンパクトな都市が形作られてきました。また、歴史に培われた特色ある文化を有しており、東山手や南山手に残る伝統的建造物群は今もなお、居留地時代のエキゾチックなまちなみを残しており、世代を超えて歴史ある空間を引き継いでいます。そのため、これまで培われてきた都市の成り立ちや歴史性などを踏まえ、これからも「長崎らしい都市づくり」を進めていくことが重要です。

本計画は、長崎市都市計画マスタープランが掲げる将来都市構造を踏まえ、それを実現するための目指すべき都市づくりの目標を以下のように定めます。

【将来都市構造（長崎市都市計画マスタープラン）】

集約連携型都市構造

ネットワーク型コンパクトシティ長崎

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

【基本方針】

長崎らしい「集約（コンパクト）と連携（ネットワーク）」の都市実現のため、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

【都市づくりの目標】

目標1 市民が安全・安心にずっと住み続けられる都市づくり

目標2 快適で暮らしやすい居住地を形成する都市づくり

目標1 市民が安全・安心にずっと住み続けられる都市づくり

本計画では、長崎市特有の斜面市街地の地形的特性から、20年後（平成47年度）の市街地のあり方を見据え、災害発生の危険性が低く、安全に安心して住み続けられる市街地の創出を進めます。

目標2 快適で暮らしやすい居住地を形成する都市づくり

本計画では、道路や公園などの生活環境が整っており、生活に必要な医療・福祉・商業等のサービスが受けやすい生活利便性が高く、生活の足となる公共交通を利用しながら地形的制約が少なく歩いて暮らせる移動性・歩行性の高い快適で暮らしやすい市街地の創出を進め、あわせて、歴史的価値のあるまちなみは、世代を超えて歴史ある空間を引き継いでいきます。

長崎市立地適正化計画（正案）

（２）立地適正化計画に定める区域

立地適正化計画では、以下の定義に基づき「都市機能誘導区域」「居住誘導区域」の2つの誘導区域を定めます。また、長崎市の現在の都市構造や地形特性等を踏まえ、居住誘導区域外に独自の区域として「自然共生区域」を定めます。

■立地適正化計画で定める区域

区域名	定義	区域のおよその位置	
都市機能誘導区域	「都市全体における各種サービス（医療・福祉・商業等）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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 都心部 ・ 都心周辺部 ・ 地域拠点 	
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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 都心部 ・ 都心周辺部 ・ 地域拠点 ・ 生活地区 ※上記地域の周辺を含む	
居住誘導区域外	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「自然との共生」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	勾配が15度を超える傾斜地が過半を占める区域 ただし、災害の恐れがある区域及び都市基盤が整備された区域を除く
	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	土砂災害特別警戒区域や工業専用地域等
	市街化調整区域	市街化を抑制すべき区域	

【将来都市構造図（長崎市都市計画マスタープラン）】再掲



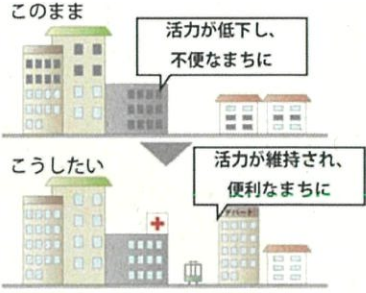

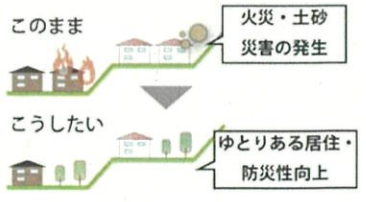
区分	位置付け
都心部	高いレベルの商業・業務・行政・福祉などの都市機能が集積し、市全体をけん引する役割を担う地域
都心周辺部	商業・業務・行政・福祉などの都市機能が集積し、都心部と利便性の高い公共交通で結ばれ、都心部の賑わいと活力を支える地域
地域拠点	将来的にも都心部・都心周辺部を補完する商業・業務・行政・福祉などのサービスを担うべき地域
生活地区	地域コミュニティの中心であり、将来的にも公共交通により都心部・都心周辺部・地域拠点との連携を図る地区

	都心部		公共交通連携軸
	都心周辺部		幹線道路
	地域拠点		幹線道路(計画・構想)
	生活地区		長崎新幹線
	市街地		高速自動車道
	緑地		航路

2 各区域の方向性

(1) 各区域の目指す方向性

各区域の目指すべき方向性を以下に示します。

区域名	各区域の目指すイメージ	
都市機能誘導区域	<p>【このままでは・・・】</p> <ul style="list-style-type: none"> 市街地の活力が低下し、魅力が低くなることで、生活圏域を超えて多くの市民が利用する商業や医療等の高次なサービスが受けづらくなり、不便なまちになる <p>▼</p> <p>【目指すべき方向性】</p> <ul style="list-style-type: none"> 商業や医療等の都市機能のうち、特に高次なサービスを受けることができる 駅やバス停といった公共交通の結節点に近く、公共交通を利用しやすく、他所へ容易に移動できる 高層のマンションなどの土地利用の効率化・集積が図られており、徒歩圏で多種のサービスを受けることができる 	 <p>このまま 活力が低下し、不便なまちに</p> <p>こうしたい 活力が維持され、便利なまちに</p>
居住誘導区域	<p>【このままでは・・・】</p> <ul style="list-style-type: none"> 空き家や空き地の発生により、治安や景観の悪化など、住みにくく、魅力的なまちなみなくなる 住民が少なくなると、現在受けているサービスも撤退するなど、利便性が低くなる <p>▼</p> <p>【目指すべき方向性】</p> <ul style="list-style-type: none"> 商業・医療・福祉等の基本的なサービスが、公共交通ネットワーク等を活用しながら、比較的容易に受けることができる 公共交通ネットワーク等を利用して、都市機能誘導区域内にある、生活圏域を超えて多くの市民が利用する商業や医療等の高次なサービスを容易に受けることができる 徒歩移動が容易であると同時に、土砂災害等の発生のリスクも低い 高齢者等の外出機会の創出による健康寿命の延伸が期待でき、医療や介護のサービスが受けやすい環境づくりとして地域包括ケアにつながる 	 <p>このまま 空き家・空き地が増加し、居住環境が悪化</p> <p>こうしたい 人口密度が維持され、住みやすい環境</p>
自然共生区域	<p>【このままでは・・・】</p> <ul style="list-style-type: none"> 道路などの都市基盤が整備されていない斜面地では、火災や救急時の対応が遅れ、土砂災害などの発生リスクが高くなる <p>▼</p> <p>【目指すべき方向性】</p> <ul style="list-style-type: none"> 2つの誘導区域と比較し、建物の敷地が広くとれることや自然との距離が近いこと、斜面地という地形特性から眺望が良いなど、他の区域と比較して、よりゆとりのある暮らしができる 空き地で隣接地との空間を確保することで土砂災害の回避や、老朽危険空き家の除却により住環境が改善される 	 <p>このまま 火災・土砂災害の発生</p> <p>こうしたい ゆとりある居住・防災性向上</p>

（２）配置のイメージ

各区域の配置のイメージを示します。

高次な都市機能が集積している場所を都市機能誘導区域として設定します。その周りの平地を基本とする地形的な制約が少ない区域を居住誘導区域として設定します。居住誘導区域外の区域のうち、災害発生の危険性が低い場所や工業専用地域などの条例により住宅の建築が制限されている区域以外の場所を自然共生区域として設定します。

図 区域の配置イメージ

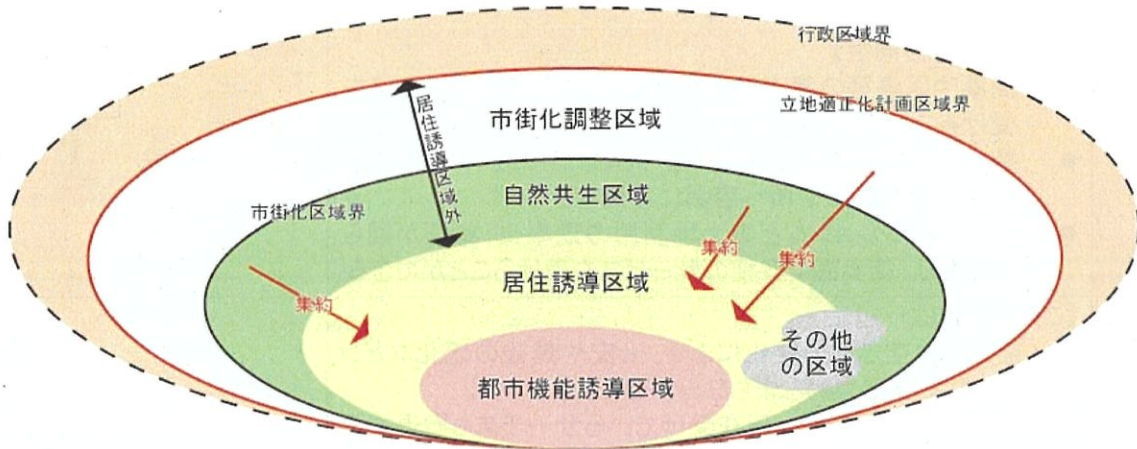
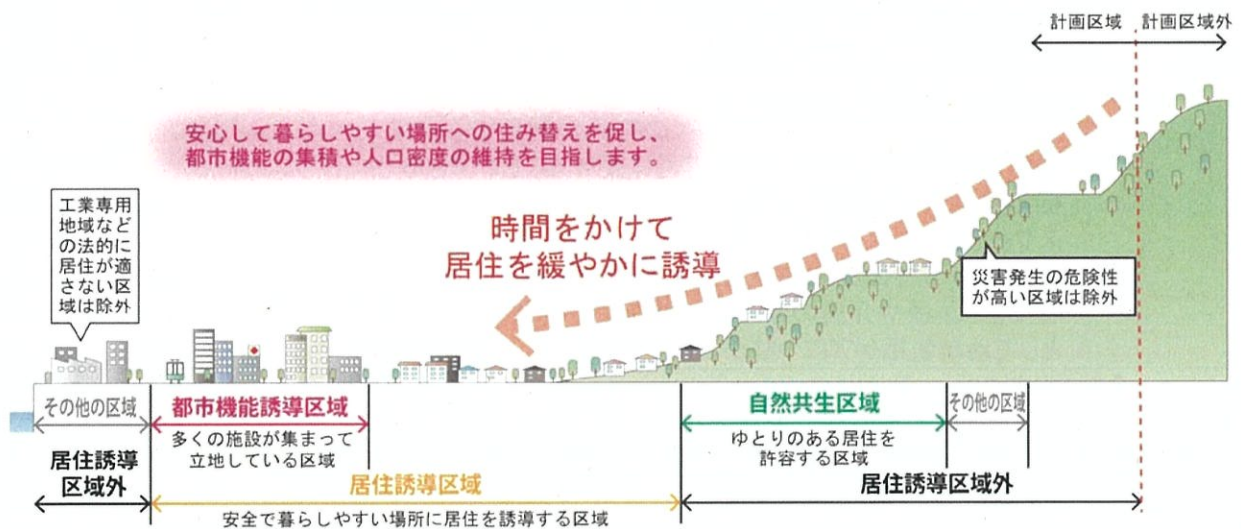


図 区域の断面イメージ

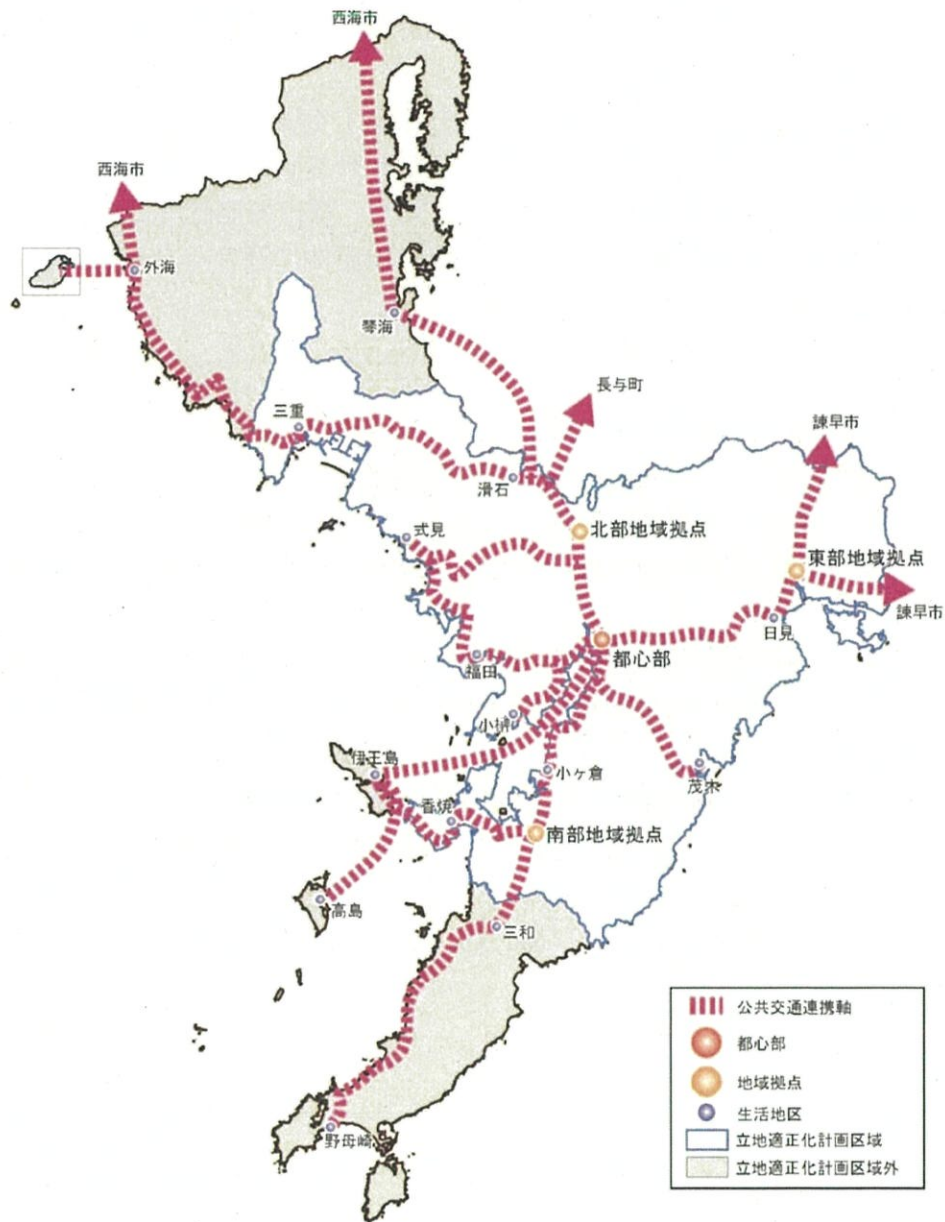


3 公共交通連携軸の設定

長崎市の公共交通路線は、他都市と比べ充実しており、この状況を維持することが重要となります。また、長崎市都市計画マスタープランにおいては、都心部・都心周辺部・地域拠点と生活地区の連携強化を図るために、公共交通連携軸が設定されています。

本計画においても、長崎市都市計画マスタープランの考え方にに基づき、長崎らしい「集約（コンパクト）と連携（ネットワーク）」の都市実現のため、鉄道や主要なバスルートが公共交通連携軸として設定します。

図 公共交通連携軸



第4章 都市機能誘導区域

1 基本的な考え方

（1）都市機能誘導区域の目的

都市機能誘導区域は、居住誘導区域内の生活利便性を確保するために設定する区域で、当該区域の対象とする市民の人口規模に応じて、必要とされる高次な都市機能を充実させることを目的に設定します。

都市機能誘導区域には、誘導施設を定めることとされており、誘導施設に指定された施設を誘導区域外に建築する場合には届け出が必要になります。

それぞれの都市機能誘導区域には、本来備えておくべき都市機能として都市機能増進施設を定め、このうち当該区域内に不足する施設や政策的に施設配置を進める施設を誘導施設として設定することになります。

この都市機能誘導区域内において誘導施設を建築する場合には、国の補助事業や支援制度を活用することが可能となり、区域外に立地するよりも好条件となることも考えられるため、区域内での立地を促しています。ただし、都市機能誘導区域であっても、場所によっては補助事業や支援制度に定められた対象要件に適合しない場合があるため注意が必要です。

（2）長崎市での都市機能誘導区域の設定

長崎市は、他都市に比べて平坦地が少なく、市街化区域内の人口密度が高い都市です。このため、市街化区域内の低未利用地が少なく、土地の価格が高いなどの特徴があり、誘導区域内において誘導施設が立地可能な土地を確保できないといった課題が生じる可能性があります。

また、長崎市の市街化区域は、中心市街地や地域拠点の周辺においてまとまった市街地が形成されていますが、それ以外は地形条件等の影響によって小規模な市街地が点在し、生活地区を形成しています。

本計画では、高次な都市機能を充実させることを目的に設定するため、生活地区については、都市機能誘導区域の設定を行わず、各都市機能の立地動向を見守ることとします。

したがって、都市機能誘導区域は、都心部、都心周辺部、地域拠点を中心に検討を行います。

（3）都市機能誘導区域に相応しい区域設定の考え方

長崎市都市計画マスタープランでは、市全体の中心である都心部と、3地域の拠点となる地域拠点（中央部は都心部と重複）が位置付けられています。これらの拠点は、地域住民の日常生活を支える都市機能を配置する必要があるため、これら3つの地域において都市機能誘導区域の設定を検討します。

都市機能誘導区域の設定にあたっては、公共交通の利便性や都市機能の集積状況などを考慮し、各地域に適した区域の設定を検討します。

■将来都市構造図（都市計画マスタープラン）再掲

都市機能誘導区域を設定する拠点



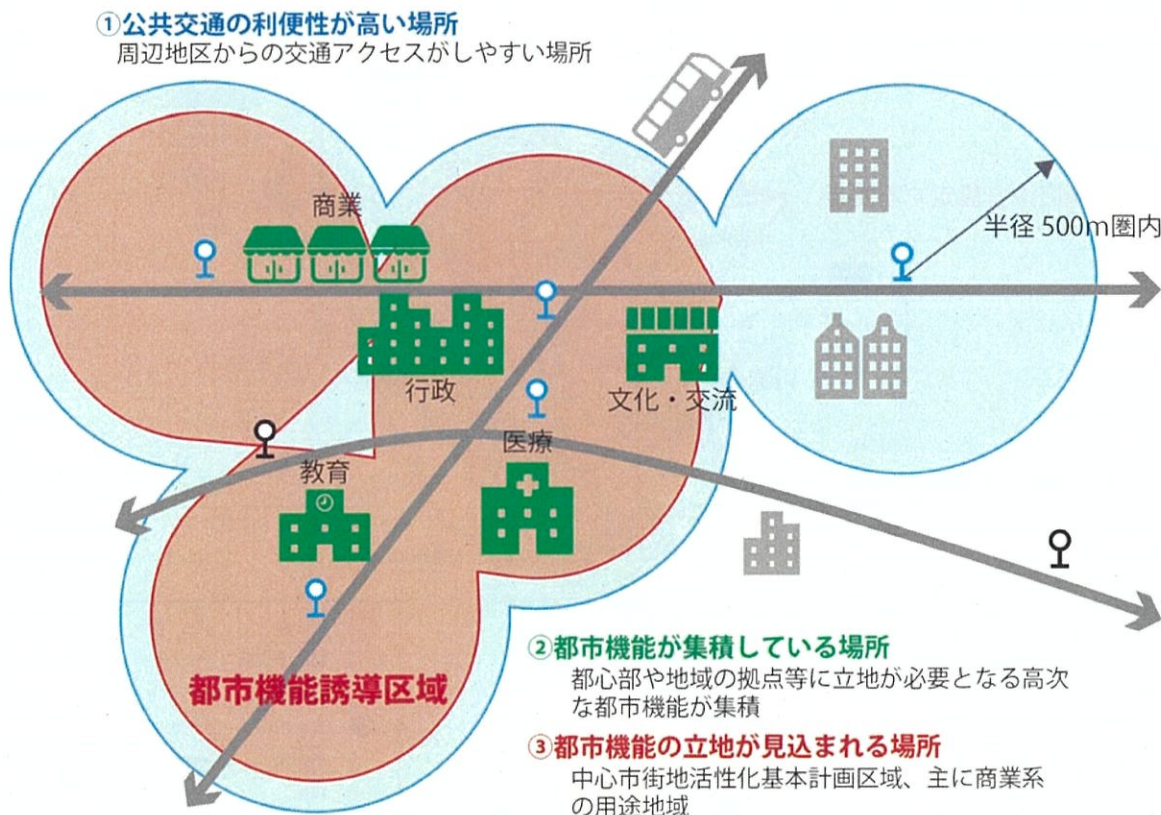
2 長崎市における都市機能誘導区域の考え方

長崎市における都市機能誘導区域の設定は、長崎市都市計画マスタープランの将来都市構造を踏まえ、高いレベルの商業・医療・福祉などの都市機能が集積し、市全体をけん引する役割を担う「都心部」、都心部と利便性の高い公共交通で結ばれ、都心部の賑わいと活力を支える「都心周辺部」、将来的にも都心部・都心周辺部を補完する医療・福祉・商業などのサービスを担う「地域拠点」について行います。

区域の設定にあたっては、以下の3つの視点によって評価を行い、概ねのエリアを設定した後、具体的な都市機能誘導区域の設定を行います。

- ①公共交通の利便性が高い場所
 - ・周辺地区からの交通アクセスがしやすい場所
- ②都市機能が集積している場所
 - ・都心部や地域の拠点等に立地が必要となる**高次な都市機能が集積**
- ③都市機能の立地が見込まれる場所
 - ・中心市街地活性化基本計画区域
 - ・主に商業系の用途地域

図 区域の配置イメージ



（１）公共交通の利便性が高い場所とは

公共交通の利便性が高い場所とは、周辺地区からの交通アクセスがしやすい公共交通連携軸上にある鉄道駅、電停、バス停から歩いていける半径 500m 圏内とします。

※半径 500m 圏内は、都市構造の評価に関するハンドブックに記載されている、高齢者の徒歩圏として設定されている数字を参考としました。

（２）高次な都市機能とは

都市全体で必要とされる商業・医療・福祉などのサービスが高いレベルで集積している機能を高次な都市機能とします。高次な都市機能は、サービスの量とサービスの質の 2 つの観点から設定します。

①都市機能のレベル（サービスの質）

長崎市全体で一つしかない施設や、各地域に一つ配置されている施設など、市域全体や各地域をサービス圏域として考えるような都市機能を質の高い高次な都市機能増進施設として位置付けます。

例：市庁舎、救急医療施設、店舗等の床面積 10,000 m²超の大規模店舗など

②都市機能の集積度（サービスの量：多機能性）

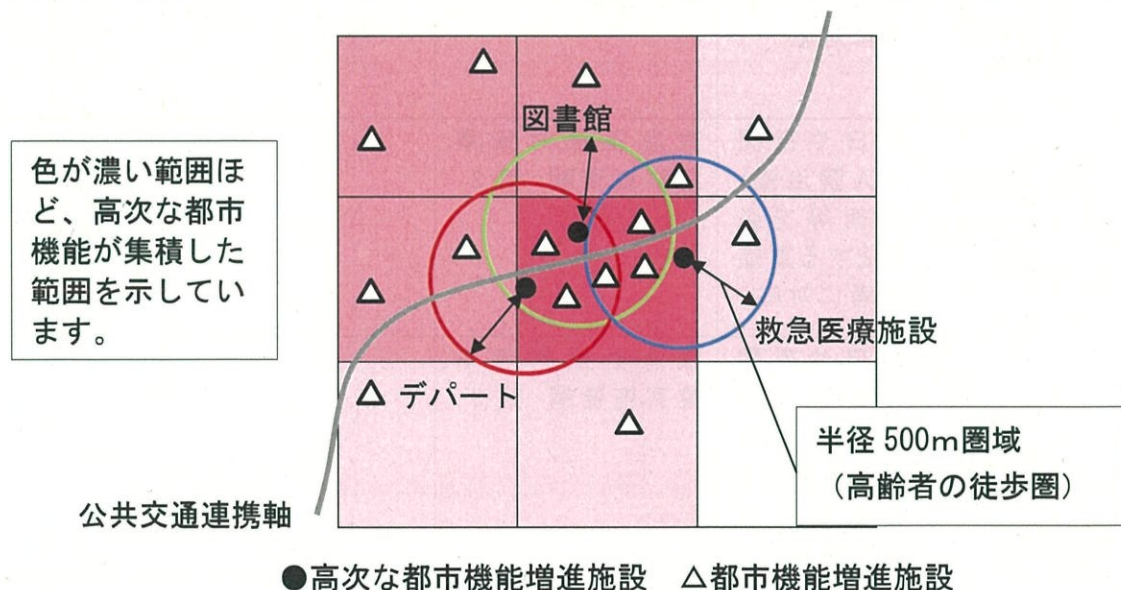
医療、高齢者福祉、障害者福祉、教育、子育て支援、行政、商業、地域経済の 8 種類の都市機能が重複して配置されている場所を、多様なサービスを受けることができる、高次な都市機能を発揮している場所として位置付けます。

（３）都市機能の立地が見込まれる場所とは

主に中心市街地活性化基本計画区域や容積率が高く、建設可能な施設の種類が多い商業系の用途地域とします。

【区域設定にかかる分析のイメージ】

高齢者の徒歩圏である半径 500m 圏域を各機能から抽出し、その重なりを評価します。



（４）高次な都市機能増進施設とは

商業、医療、福祉、教育、文化、行政等の各種サービスを提供する施設のうち、日常の生活圏域を超えて、広域的に全市民又は各地域に住む市民が公共交通等で都市の主要な地域（都心部、都心周辺部、地域拠点）に移動して効率的に利用できる質の高いサービスを提供する施設とします。

長崎市都市計画マスタープランの将来都市構造に示す、都市の賑わいと活力を支える主要な地域に将来にわたってあるべき高次な都市機能増進施設を下表のとおり整理します。

長崎市都市計画マスタープランの 将来都市構造の主要な地域				将来のあるべき姿 (望ましい立地場所)			
				都心部	地域拠点		
					北部	東部	南部
施設の対象となる将来人口(H47)				都心周辺部	東部	南部	
分野	施設分類	高次な都市機能	法の位置付けや※1 規模等	35万人 (市全域)	10万人	4万人	3万人
商業	大規模店舗、中心商店街等の商業集積	生鮮3品、日用品、買い回り品(衣類、宝飾品、家電、家具等の嗜好品)がそろった商業機能の集積	店舗、飲食店その他これらに類する用途に供する建築物で、その用途に供する部分の床面積の合計が10,000㎡を超える建築物又は中心商店街等の商業集積	○	○	○	○
医療	初期救急医療施設	休日や夜間の軽症な患者に対応	救急医療対策事業実施要綱 第1	○	-	-	-
	二次救急医療施設	休日や夜間の入院治療・手術等を必要とする重症患者に対応	救急医療対策事業実施要綱 第2	○	○	○	
	三次救急医療施設	休日や夜間の高度・集学的医療の提供を必要とする重篤な患者に対応	救急医療対策事業実施要綱 第3	○	-	-	

長崎市立地適正化計画（正案）

長崎市都市計画マスタープランの 将来都市構造の主要な地域				将来のあるべき姿 (望ましい立地場所)			
				都心部	地域拠点		
					北部	東部	南部
施設の対象となる将来人口(H47)				都心周辺部			
分野	施設分類	高次な都市機能	法の位置付けや※1 規模等	35万人 (市全域)	10万人	4万人	3万人
福祉	障害者福祉施設	全市的な在宅の障害者支援の拠点	障害者総合支援法第5条第11項	○	-	-	-
子育て	子育て支援施設	全市的な子育て支援の拠点	児童福祉法第6条の3第6項	○	-	-	-
	病児・病後児保育施設	子育て世代が働きやすい環境の充実につながる病児・病後児を保育する施設	児童福祉法第6条の3第13項	○	○	○	○
教育	大学	学術研究及び教育における高等教育機関	学校教育法第1条	○		○	-
	専修学校	職業能力育成のための高等教育機関	学校教育法第124条	○		-	-
文化・交流	文化ホール	全市民が利用する文化施設 (ただし、博物館等については、歴史的背景から立地場所が特定される施設を除く)	概ね300~2,000席程度で、音楽や演劇などの芸術文化の催事に対応できる設備を有するホール	○	○	-	-
	図書館		図書館法第2条第1項	○	-	-	-
	美術館		博物館法第2条第1項又は第29条	○	-	-	-
	博物館等			○	-	-	-

長崎市立地適正化計画（正案）

長崎市都市計画マスタープランの 将来都市構造の主要な地域				将来のあるべき姿 (望ましい立地場所)			
				都心部	地域拠点		
施設の対象となる将来人口(H47)					都心周辺部	北部	東部
分野	施設分類	高次な都市機能	法の位置付けや※1 規模等	35万人 (市全域)	10 万人	4 万人	3 万人
文化・交流	科学館	全市民が利用する文化施設	博物館法第2条第1項又は第29条	○	—	—	—
	交流拠点施設	広域(県内外)の交流拠点	参加者3,000人規模の学会や会議、その他、市民が交流するイベントなどの開催並びに地域の賑わいと活力を生み出す機能等を一体的に兼ね備えた施設	○	—	—	—
行政	行政施設(国)	全市民が利用する行政サービス窓口	法務局、裁判所、労働局、年金事務所等の窓口施設	○	—	—	—
	行政施設(県)		県庁(本庁)の窓口施設	○	—	—	—
	行政施設(市)		市役所(本庁)の窓口施設	○	—	—	—
運動	スポーツ施設	広域利用施設(市内の広い範囲の市民が利用)	大規模大会や市内大会が開催される施設 (県立総合体育館、市民体育館、長崎市総合運動公園(陸上競技場、庭球場等)、平和公園(ラグビー・サッカー場、庭球場等)、市民総合プール、県営野球場等のスポーツ施設)	○	—	—	—
		地域利用施設(主に特定の地域内の市民が利用)	競技練習等に利用される施設 (神の島プール、小江原台近隣公園(庭球場)、東公園(体育館、プール、庭球場)、えがわ運動公園(庭球場)、さくらの里(庭球場)等のスポーツ施設)	○	○	○	○

長崎市都市計画マスタープランの 将来都市構造の主要な地域				将来のあるべき姿 (望ましい立地場所)			
				都心部	地域拠点		
					北部	東部	南部
施設の対象となる将来人口(H47)				都心周辺部			
分野	施設分類	高次な都市機能	法の位置付けや※1 規模等	35万人 (市全域)	10 万人	4 万人	3 万人
交通	鉄道 (駅)	広域(県内外)に往来するための発着場所となる駅	鉄道に関する技術上の基準を定める省令第2条第1項第7号	○	○	-	-
	高速バスターミナル	広域(県内外)に往来するための発着場所となるバスターミナル	自動車ターミナル法第2条第6項	○	-	-	-
	ターミナル(フェリー、旅客船等)	広域(国内外、県内外)に往来するための発着場所となるフェリーや旅客船等のターミナル	港湾法第2条第5項7号	○	-	-	-

※1 法の位置づけや規模等については次ページで補足説明しています。

法律については、平成29年12月1日時点で施行されているものを掲載しています。

※1 法の位置付けや規模等について（補足）

分野	施設分類	高次な都市機能	法の位置付けや規模等（詳細）
商業	大規模店舗、中心商店街等の商業集積	生鮮3品、日用品、買い回用品（衣類、宝飾品、家電、家具等の嗜好品）がそろった商業機能の集積	店舗、飲食店その他これらに類する用途に供する建築物で、その用途に供する部分の床面積の合計が10,000㎡を超える建築物又は中心商店街等の商業集積
医療	初期救急医療施設	休日や夜間の軽症な患者に対応	医療法第1条の5に規定する「病院」のうち、救急医療対策事業実施要綱第1に規定する「初期救急医療体制」を担う「初期救急医療施設」
	二次救急医療施設	休日や夜間の入院治療・手術等を必要とする重症患者に対応	医療法第1条の5に規定する「病院」のうち、救急医療対策事業実施要綱第2に規定する「入院を要する（第二次）救急医療体制」を担う「二次救急医療施設」
	三次救急医療施設	休日や夜間の高度・集学的医療の提供を必要とする重篤な患者に対応	医療法第1条の5に規定する「病院」のうち、救急医療対策事業実施要綱第3に規定する「救急救命センター」の役割を担う「三次救急医療施設」
福祉	障害者福祉施設	全市的な在宅の障害者支援の拠点	障害者総合支援法※第5条第11項に規定する「障害者支援施設」 ※障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律
子育て	子育て支援施設	全市的な子育て支援の拠点	児童福祉法第6条の3第6項に規定する「地域子育て支援拠点事業」を行う「子育て支援施設」
	病児・病後児保育施設	子育て世代が働きやすい環境の充実につながる病児・病後児を保育する施設	児童福祉法第6条の3第13項に規定する「病児保育事業」を行う「病児・病後児保育施設」
教育	大学	学術研究及び教育における高等教育機関	学校教育法第1条に規定する「大学」
	専修学校	職業能力育成のための高等教育機関	学校教育法第124条に規定する「専修学校」

長崎市立地適正化計画（正案）

分野	施設分類	高次な都市機能	法の位置付けや規模等（詳細）
文化・交流	文化ホール	全市民が利用する文化施設 (ただし、博物館等については、歴史的背景から立地場所が特定される施設を除く)	概ね 300～2,000 席程度で、音楽や演劇などの芸術文化の催事に対応できる設備を有するホール
	図書館		図書館法第 2 条第 1 項に規定する「図書館」
	美術館		博物館法第 2 条第 1 項に規定する「博物館」又は第 29 条に規定する「博物館に相当する施設」
	博物館等		
	科学館		
交流拠点施設	広域（県内外）の交流拠点	参加者 3,000 人規模の学会や会議、その他、市民が交流するイベントなどの開催並びに地域の賑わいと活力を生み出す機能等を一体的に兼ね備えた施設	
行政	行政施設（国）	全市民が利用する行政サービス窓口	法務局、裁判所、労働局、年金事務所等の全市民が利用する国の「行政サービス窓口」となる施設
	行政施設（県）		県庁（本庁）における全市民が利用する県の「行政サービス窓口」となる施設
	行政施設（市）		市役所（本庁）における全市民が利用する市の「行政サービス窓口」となる施設
運動	スポーツ施設	広域利用施設 (市内の広い範囲の市民が利用)	大規模大会や市内大会が開催される施設 (県立総合体育館、市民体育館、長崎市総合運動公園(陸上競技場、庭球場等)、平和公園(ラグビー・サッカー場、庭球場等)、市民総合プール、県営野球場等のスポーツ施設)
		地域利用施設 (主に特定の地域内の市民が利用)	競技練習等に利用される施設 (神の島プール、小江原台近隣公園(庭球場)、東公園(体育館、プール、庭球場)、えがわ運動公園(庭球場)、さくらの里(庭球場)等のスポーツ施設)
交通	鉄道(駅)	広域(県内外)に往来するための発着場所となる駅	鉄道に関する技術上の基準を定める省令第 2 条第 1 項第 7 号に規定する「駅」
	高速バスターミナル	広域(県内外)に往来するための発着場所となるバスターミナル	自動車ターミナル法第 2 条第 6 項に規定する「バスターミナル」
	ターミナル(フェリー、旅客船等)	広域(国内外、県内外)に往来するための発着場所となるフェリーや旅客船等のターミナル	港湾法第 2 条第 5 項第 7 号に規定する「旅客施設」

3 都市機能誘導区域の設定

（1）都市機能誘導区域の設定フロー

都市機能誘導区域は、前述した長崎市における都市機能誘導区域の考え方に基づいて、以下の流れで設定します。

対象エリアの抽出

長崎市都市計画マスタープランの将来都市構造に位置付ける、都市全体をけん引する拠点となる「都心部、都心周辺部、地域拠点」において、以下の範囲を概ねの対象エリアに抽出

①都心部、都心周辺部

中心市街地活性化基本計画区域＋路面電車軌道沿線の500m圏内*¹

②地域拠点（北部、東部、南部）

地域の中心となるバス停*²から半径1km圏内*³

※特に①、②の対象エリア内にある公共交通連携軸に隣接する用途地域（商業地域、近隣商業地域）を中心に区域を検討

*¹ 都市構造の評価に関するハンドブック：高齢者の徒歩圏

*² 複数の高次な都市機能増進施設に最寄りの公共交通連携軸上にあるバス停

*³ 健康・医療・福祉のまちづくり推進ガイドライン（H26.8）における日常生活圏域（概ね30分以内に必要なサービスが提供される圏域）

高次な都市機能増進施設の集積エリアの抽出

①対象エリア内において、周辺地区からの交通アクセスがしやすい公共交通連携軸上にある鉄道駅、電停、バス停から歩いて行ける範囲（半径500m圏内*）にある高次な都市機能増進施設が連担、集積するエリアを抽出

* 都市構造の評価に関するハンドブック：高齢者の徒歩圏

②対象エリア内において、現時点で上位計画となる長崎県都市計画区域マスタープラン及び長崎市第四次総合計画に「高次な都市機能増進施設」を整備する方針が位置づけられている場合には、区域に含める

ただし、上位計画において、新たに「高次な都市機能増進施設」を整備する方針を位置付ける見直しを行う際には、立地適正化計画との整合性を考慮する必要がある

区域の設定

①高次な都市機能増進施設の敷地界

商業系の用途地域に隣接して高次な都市機能増進施設がある場合は、施設の敷地界を含める

②用途地域、地形地物

公共交通連携軸の道路沿線や土地利用の状況を踏まえた一体的な土地利用等を勘案し、用途地域界や地形地物で区域を設定する

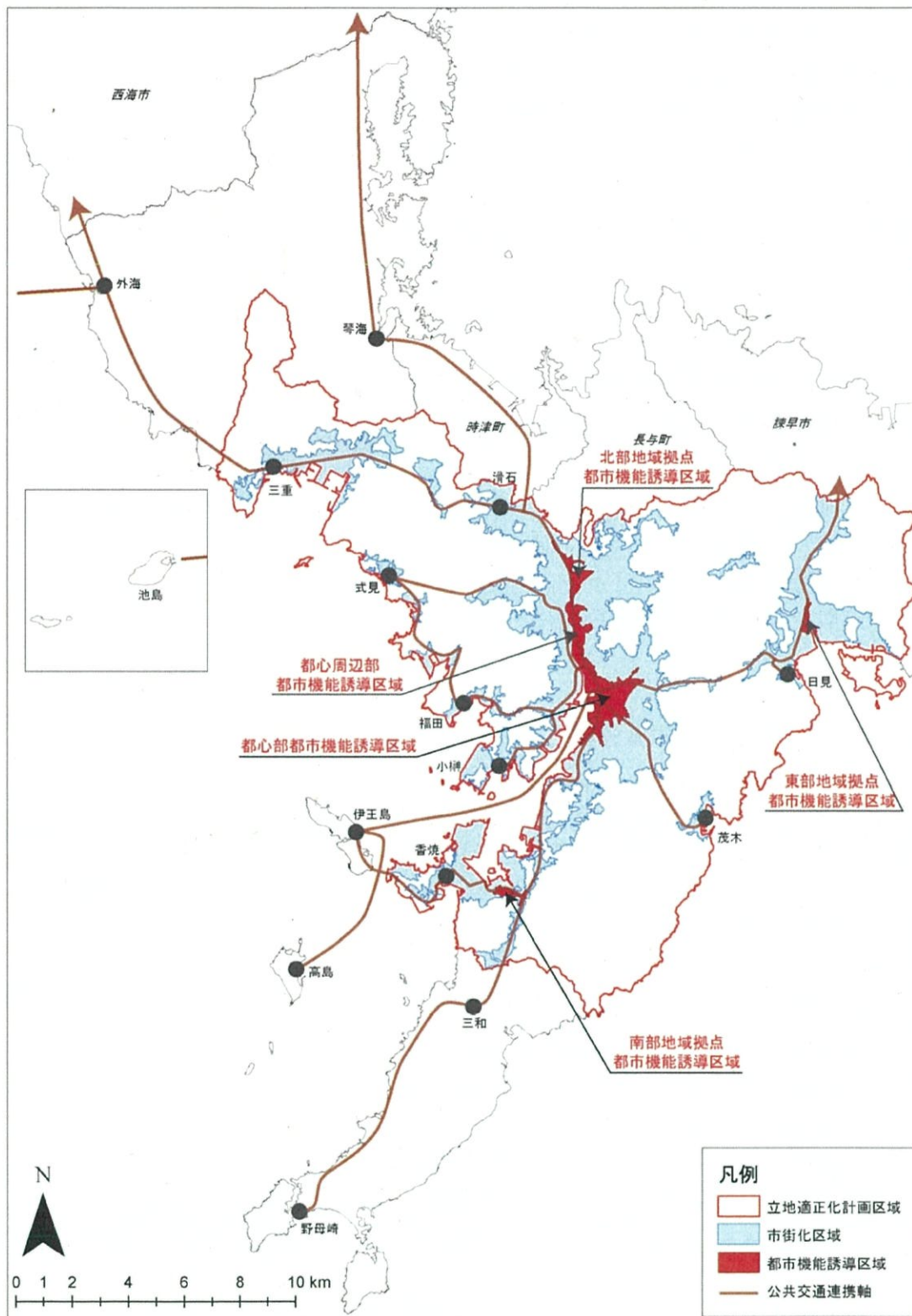
多機能性の精査

サービスの質と量（多機能性）の観点から区域設定の妥当性を分析

都市機能誘導区域

（２）都市機能誘導区域の設定

都市機能誘導区域の設定フローに沿って、都市機能誘導区域を設定します。



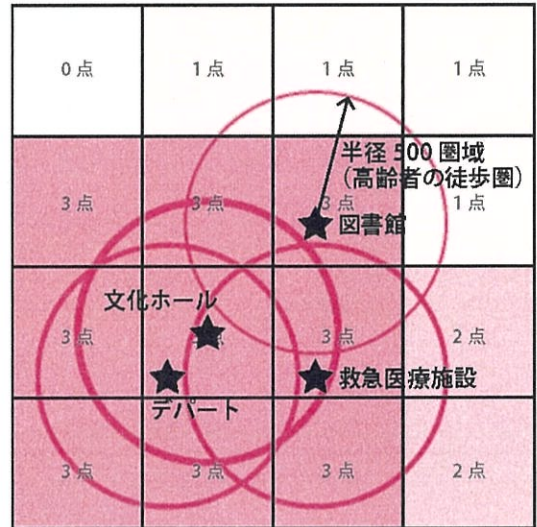
4 都市機能誘導区域の精査

サービスの質（高次な都市機能増進施設の立地）とサービスの量（多機能性）を分けて分析を行い、その結果を組み合わせることで、都市機能誘導区域の精査を行います。

(1) サービスの質に関する分析

長崎市全体で一施設しかない施設や、各地域に一つ配置されている施設など、市域全体や各地域をサービス圏域として考えるような都市機能を質の高い高次な都市機能として位置付けており、それらの施設の立地状況を分析します。

- ① それぞれの高次な都市機能増進施設ごとに500m圏域を作成します。
- ② 一つの高次な都市機能増進施設の500m圏域に含まれる高次な都市機能増進施設数で圏域ごとに評価します。
- ③ 評価後、100mメッシュごとに点数化し、この時、対象メッシュにかかる最高得点の圏域の点数をそのメッシュの点数として算出します。
- ④ 点数を高・中・低の三段階に分類します。

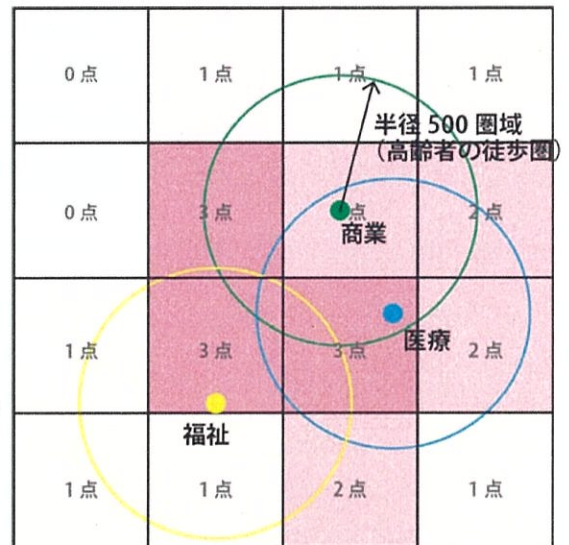


★：高次な都市機能増進施設

(2) サービスの量に関する分析

医療、高齢者福祉、障害者福祉、教育、子育て支援、行政、商業、地域経済の8種類の都市機能が重複して配置されている場所を多様なサービスを受けることができる場所として、高次な都市機能を発揮している場所と位置付けており、機能の立地状況について分析します。

- ① 都市機能増進施設の種類（医療、福祉、商業など）ごとに500m圏域を作成します。
- ② 都市機能増進施設の種類ごとの500m圏域の重なりを評価します。
- ③ 評価後、100mメッシュごとに点数化し、この時、対象メッシュにかかる最高得点の圏域の点数をそのメッシュの点数として算出します。
- ④ 点数を高・中・低の三段階に分類します。



●：都市機能増進施設
(色は都市機能の種類を表す)

長崎市立地適正化計画（正案）

（参考）サービスの質と量の分析を行った施設

分類	施設名
医療	救急医療施設、病院、有床診療所、無床診療所
高齢者福祉	介護予防拠点施設、地域包括支援センター、地域密着型通所介護及び介護予防通所介護を行う施設、老人憩いの家、老人福祉センター、認知症対応型通所介護を行う施設、通所リハビリテーションを行う施設、通所介護を行う施設
障害者福祉	児童発達支援事業所、医療型児童発達支援センター、福祉型児童発達支援センター、地域活動支援センター、地域活動支援センターⅠ型、地域活動支援センターⅢ型、就労移行支援を行う施設、就労継続支援（A型）を行う施設、就労継続支援（B型）を行う施設、放課後等デイサービス事業所、生活介護を行う施設、自立訓練（生活訓練）を行う施設、視聴覚障害者情報提供施設、身体障害者福祉センター、障害者支援施設、
教育等	小学校、中学校、高等学校、大学、特別支援学校、文化施設
子育て支援	病児・病後児保育施設、保育所、小規模保育施設、認定こども園、幼稚園、認可外保育施設、子育て支援センター、母子生活支援施設、児童厚生施設
行政	行政施設（国、県、市）
商業	コンビニ、店舗（3,000㎡未満）、店舗（3,000㎡以上10,000㎡未満）、店舗（10,000㎡以上）
地域経済	郵便局、銀行

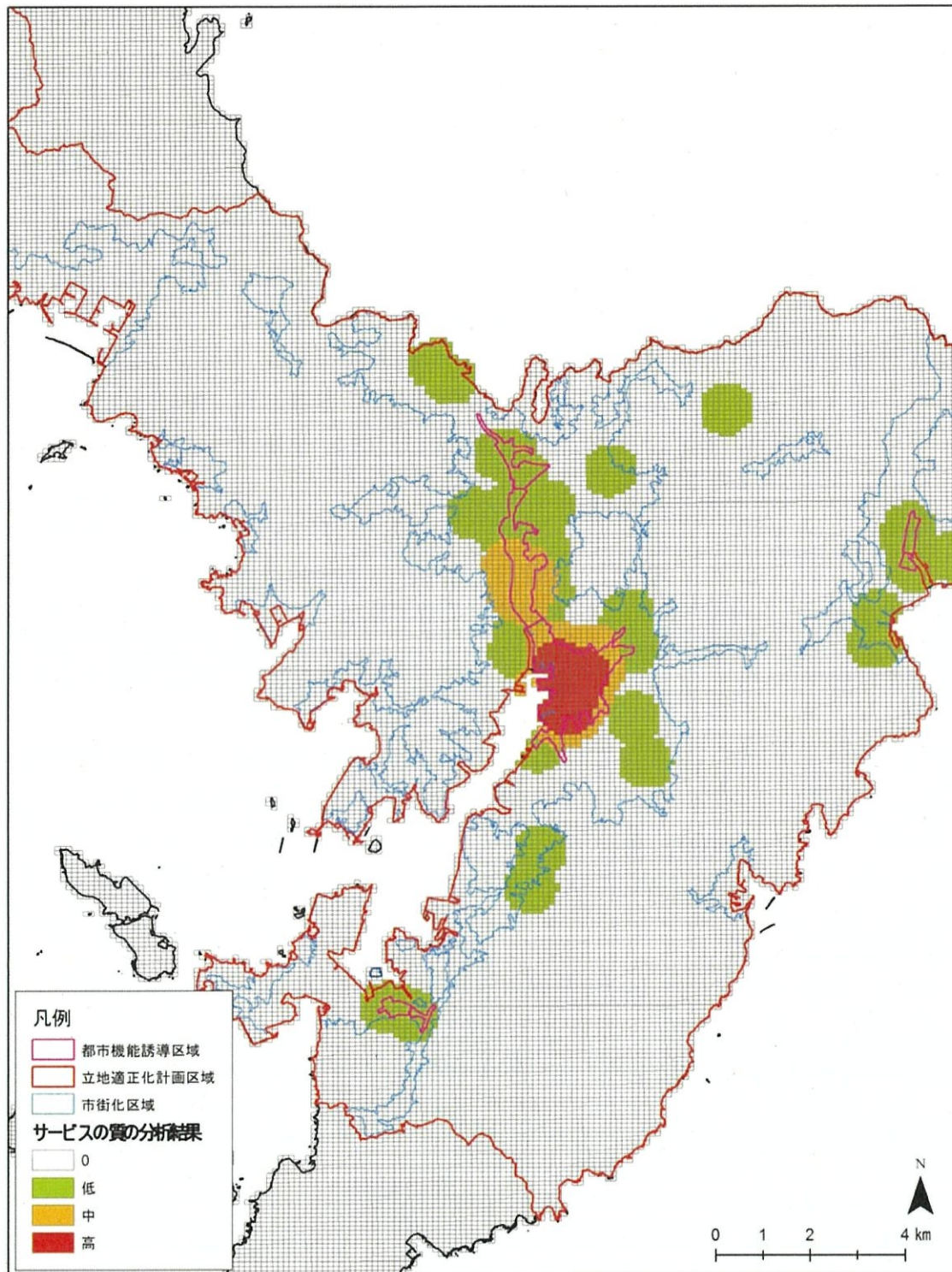
（3）分析結果の合成

- ① サービスの質に関する分析結果（点数）は0～17段階、サービスの量に関する分析結果（点数）は0～8段階となりました。
- ② 質に関する点数と量に関する点数を合計し、下表のように評価を最高・高・中・低に分類しました。

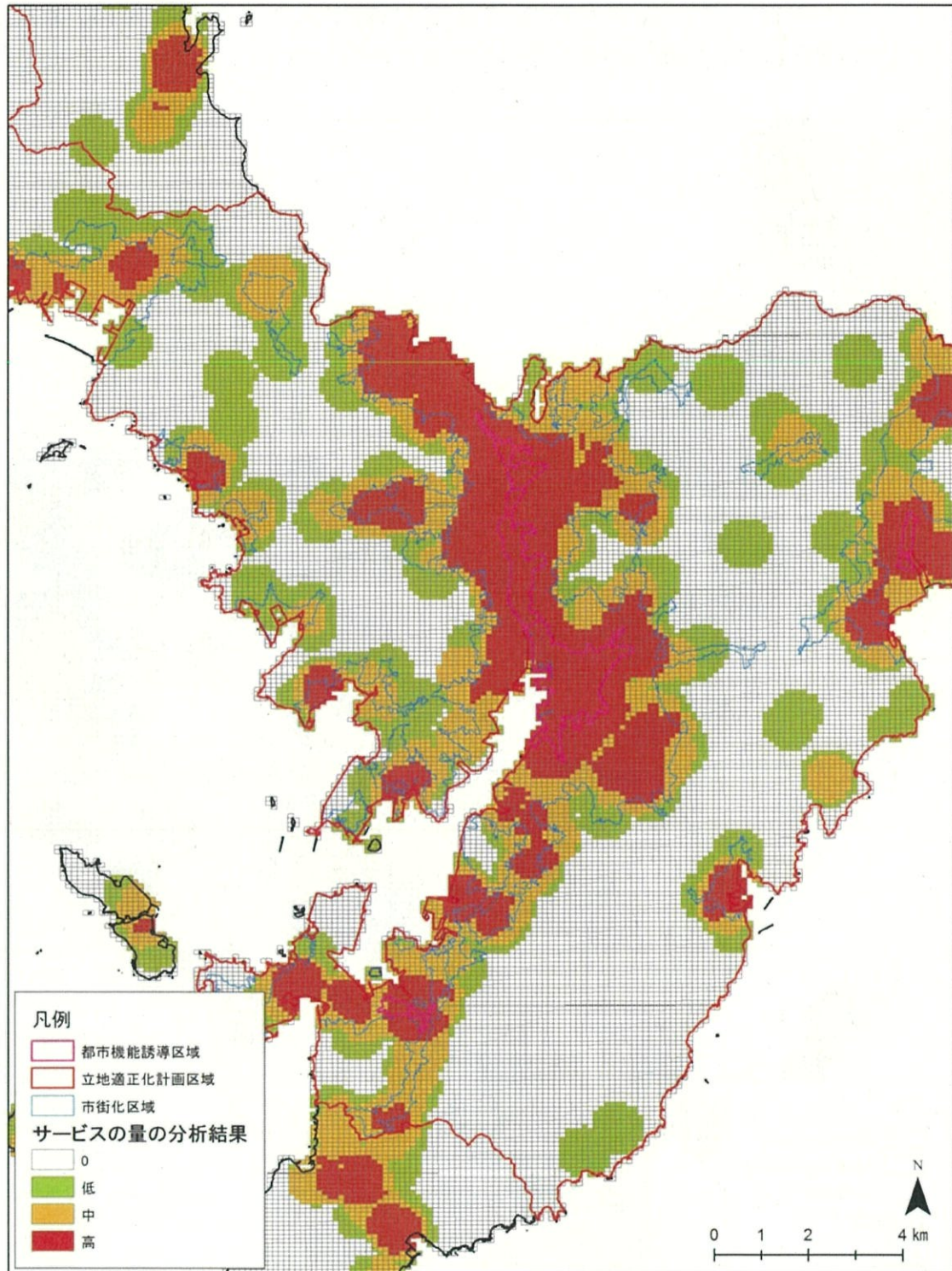
総合点数	評価結果
0	0
1～5	低
6～9	中
10～17	高
18～25	最高

(4) 分析結果

【サービスの質に関する分析結果】

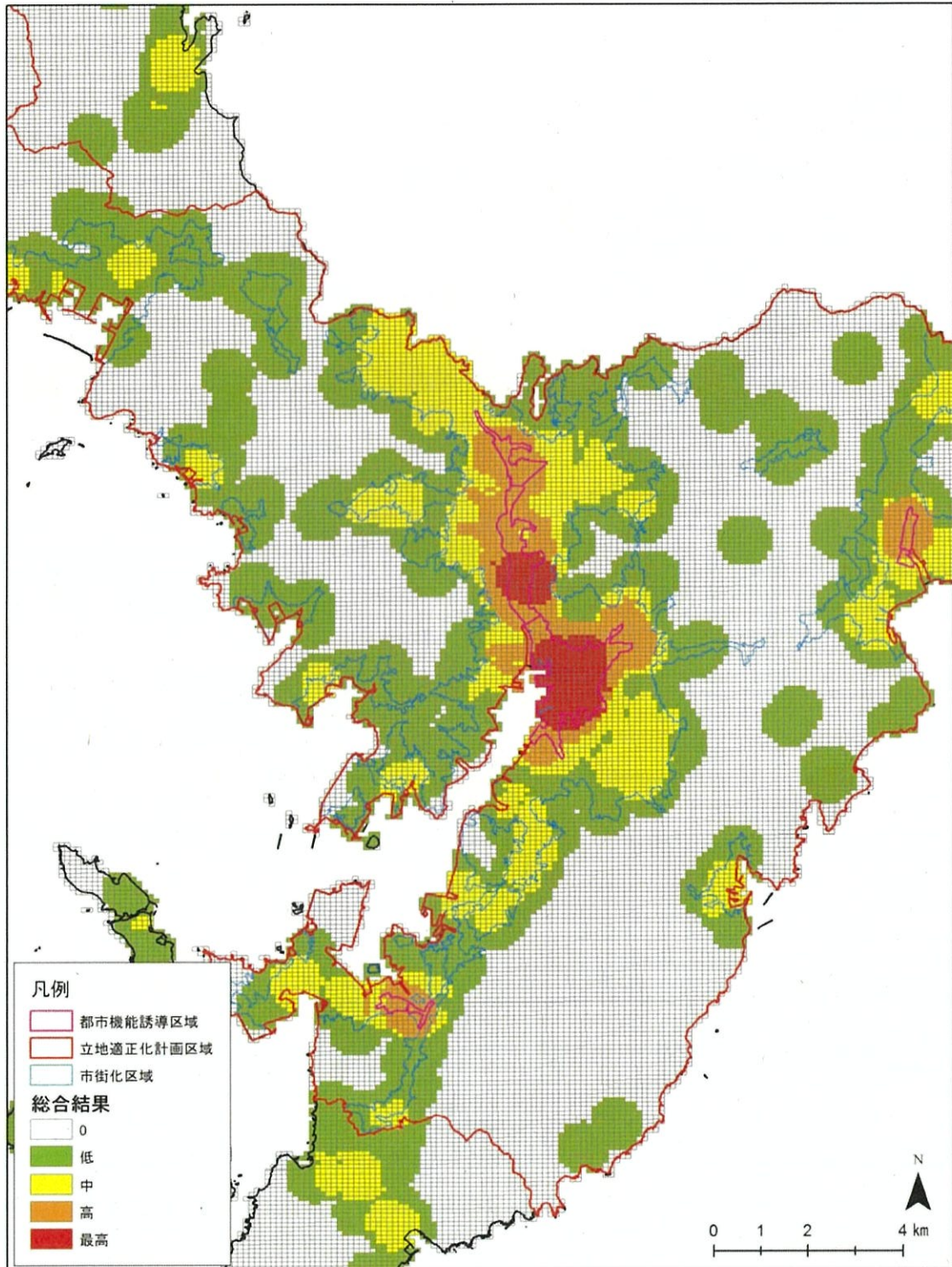


【サービスの量に関する分析結果】



【総合結果】

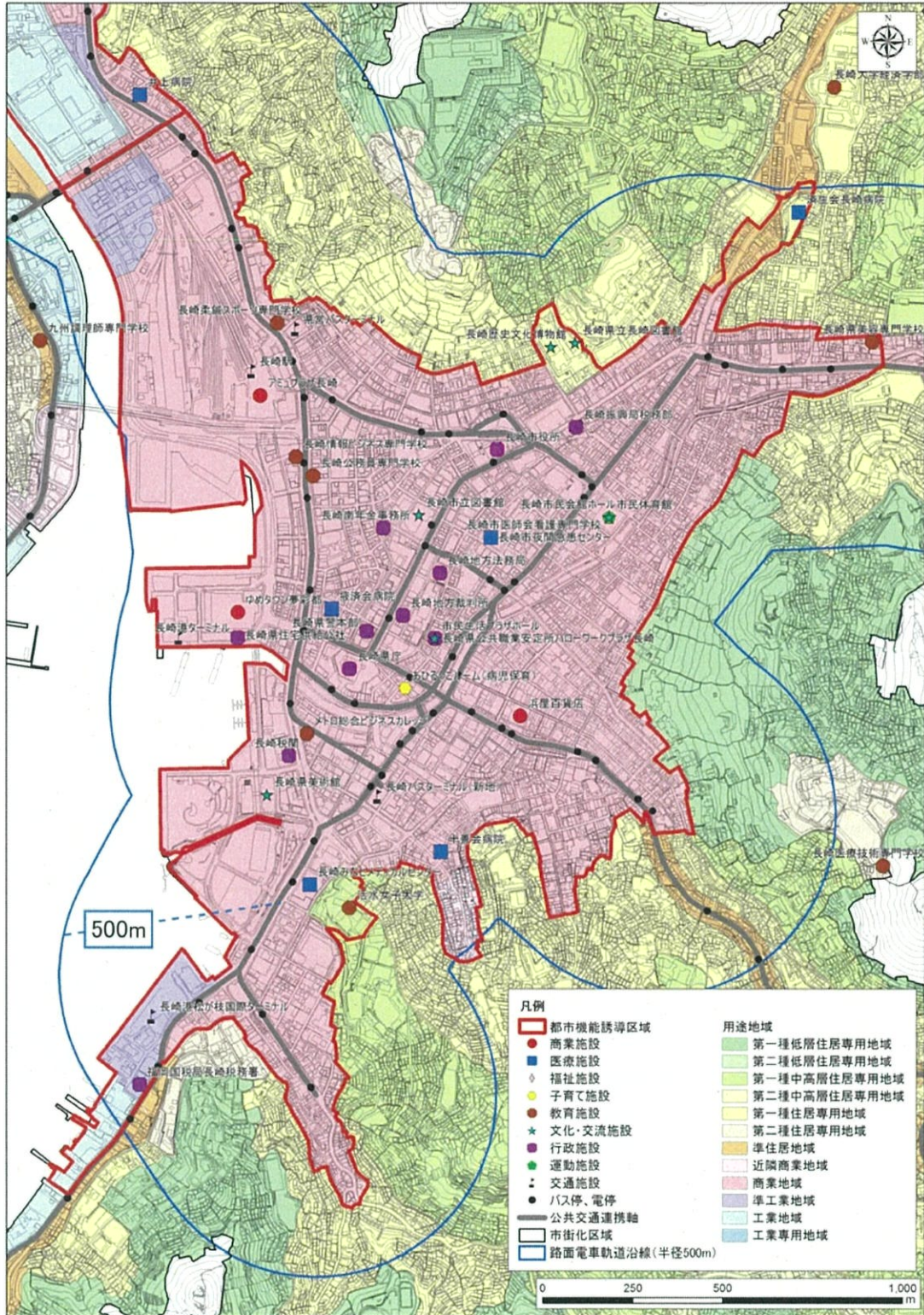
サービスの質と量の観点から区域設定の妥当性を精査した結果、設定した都市機能誘導区域は多機能性が高く妥当であると判断します。



5 都市機能誘導区域

(1) 都心部都市機能誘導区域

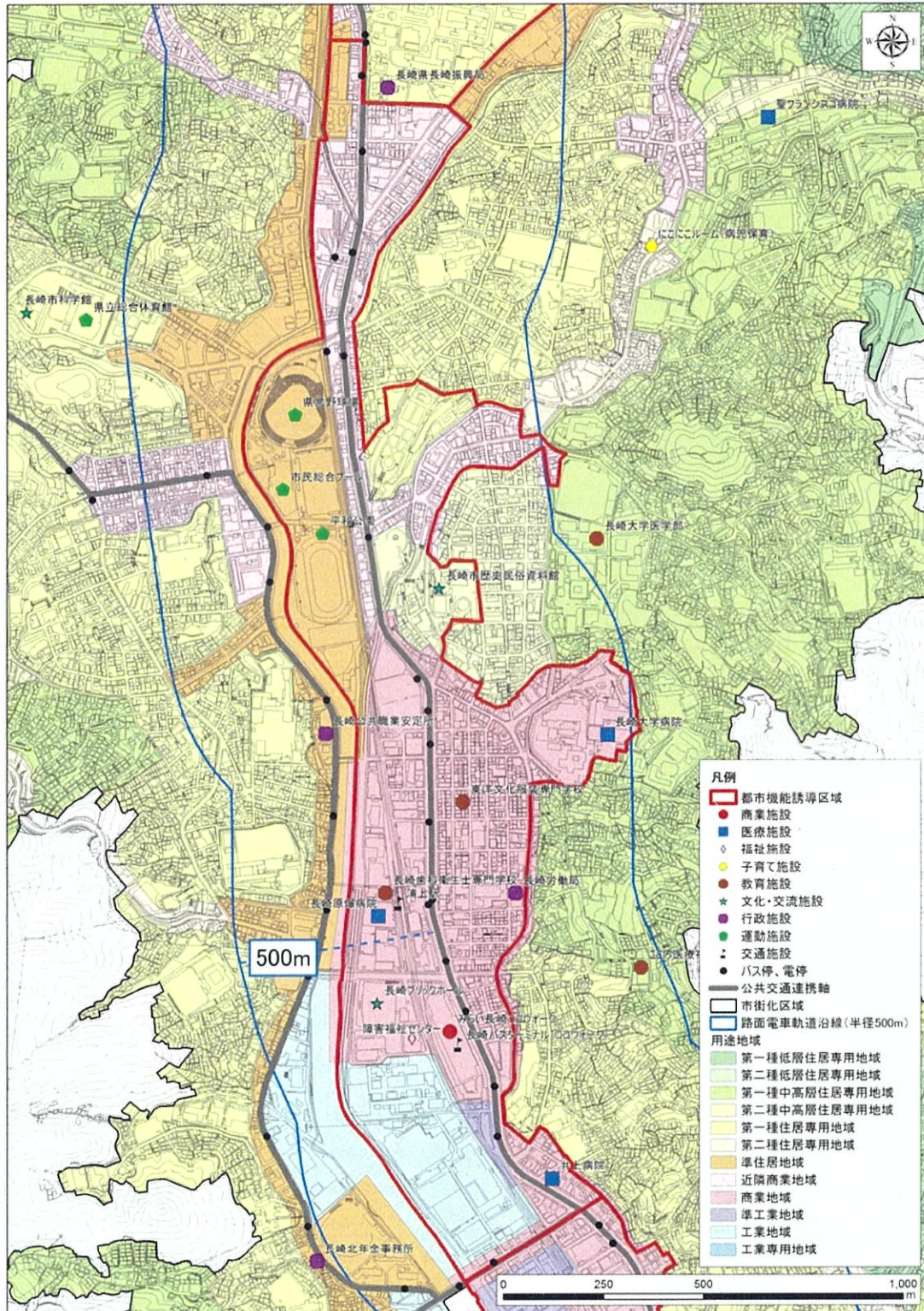
都心部都市機能誘導区域は、中心市街地活性化基本計画区域の周辺を対象区域とします。



※H28 に調査した施設を図示

（２）都心周辺部都市機能誘導区域

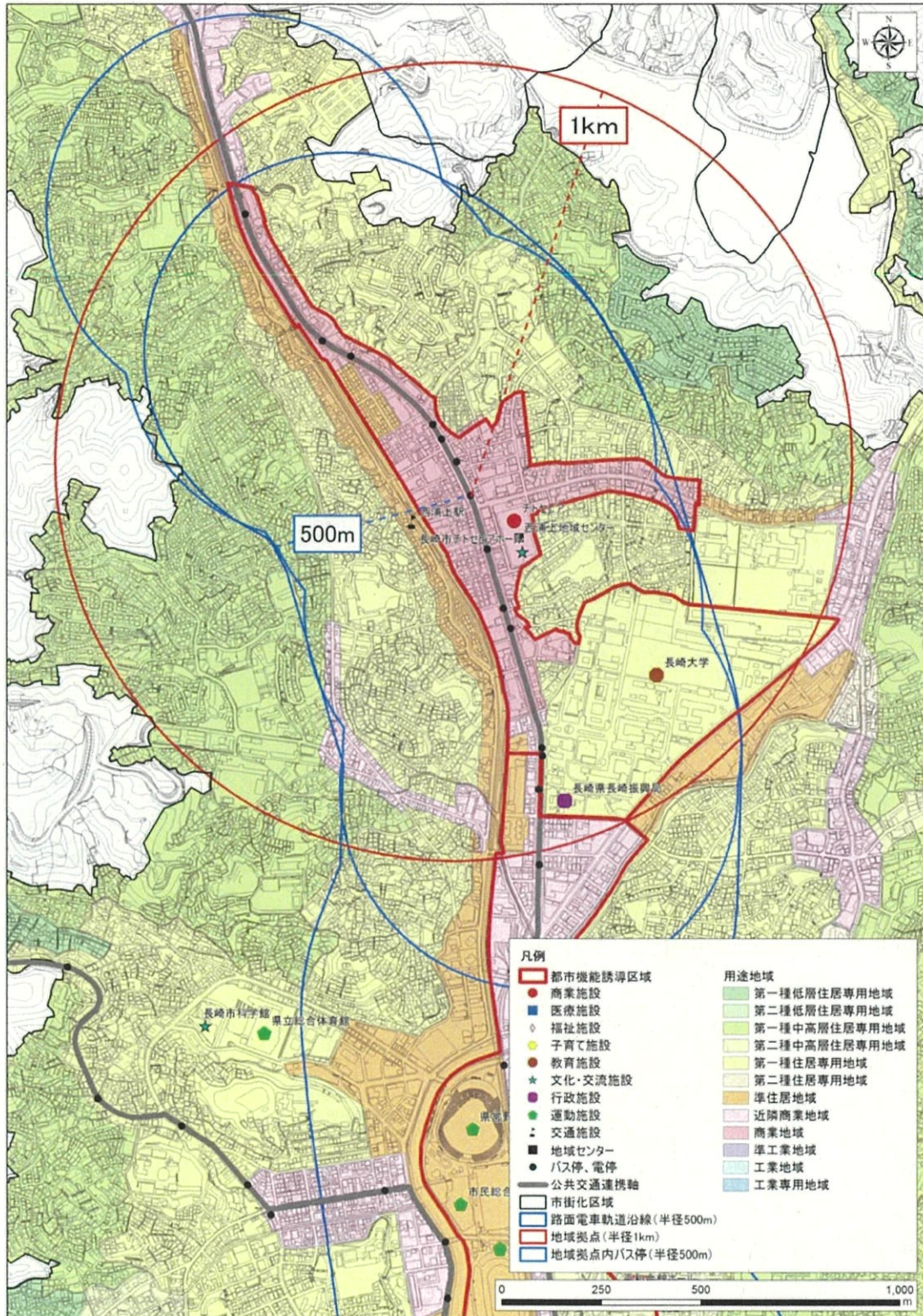
都心周辺部都市機能誘導区域は、路面電車沿線で都市機能が集積した区域を対象とします。



※H28 に調査した施設を图示

（3）北部地域拠点都市機能誘導区域

北部地域拠点都市機能誘導区域は、西浦上駅周辺の商業地域を中心とした区域を対象とします。



※H28 に調査した施設を図示