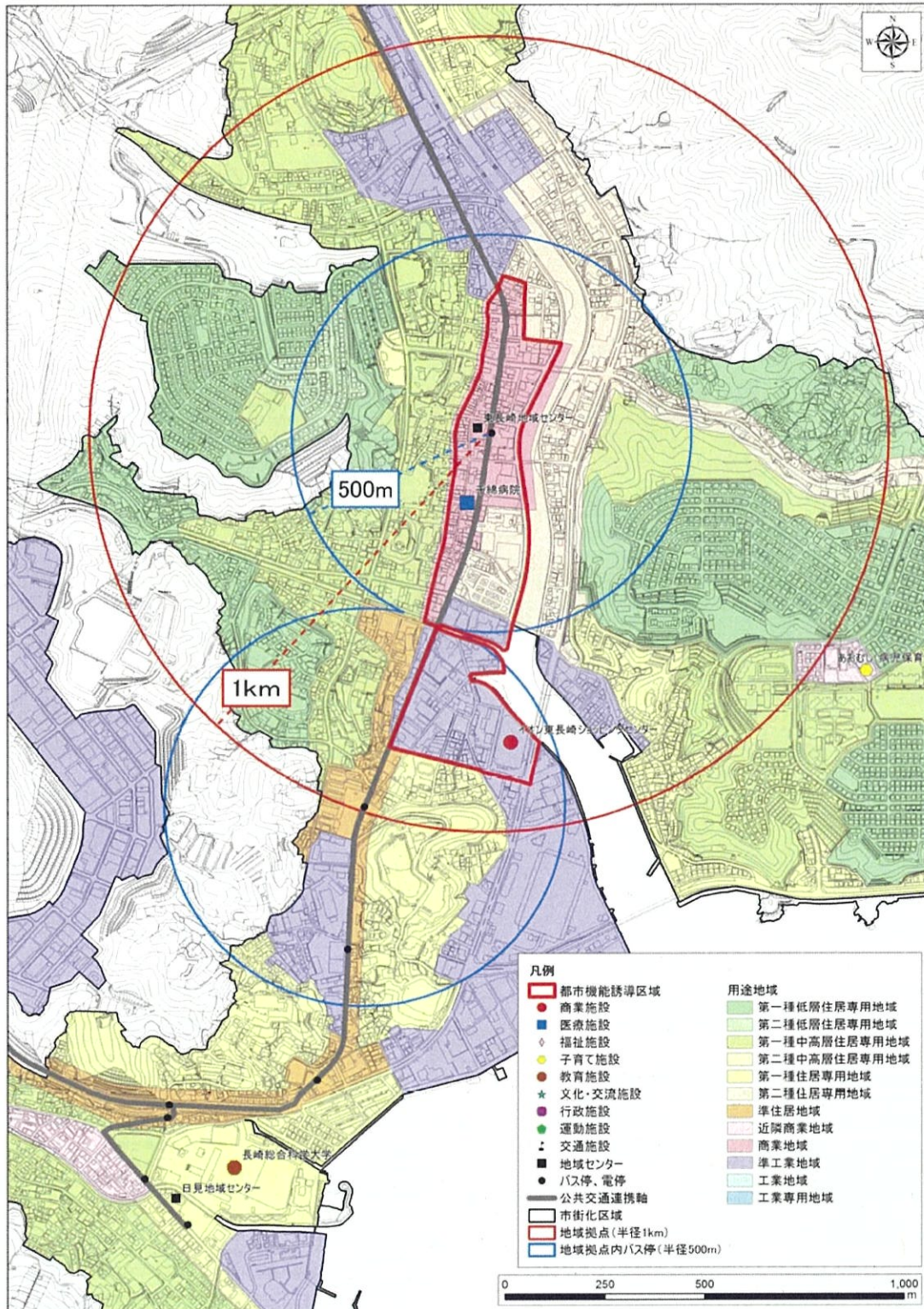


（４）東部地域拠点都市機能誘導区域

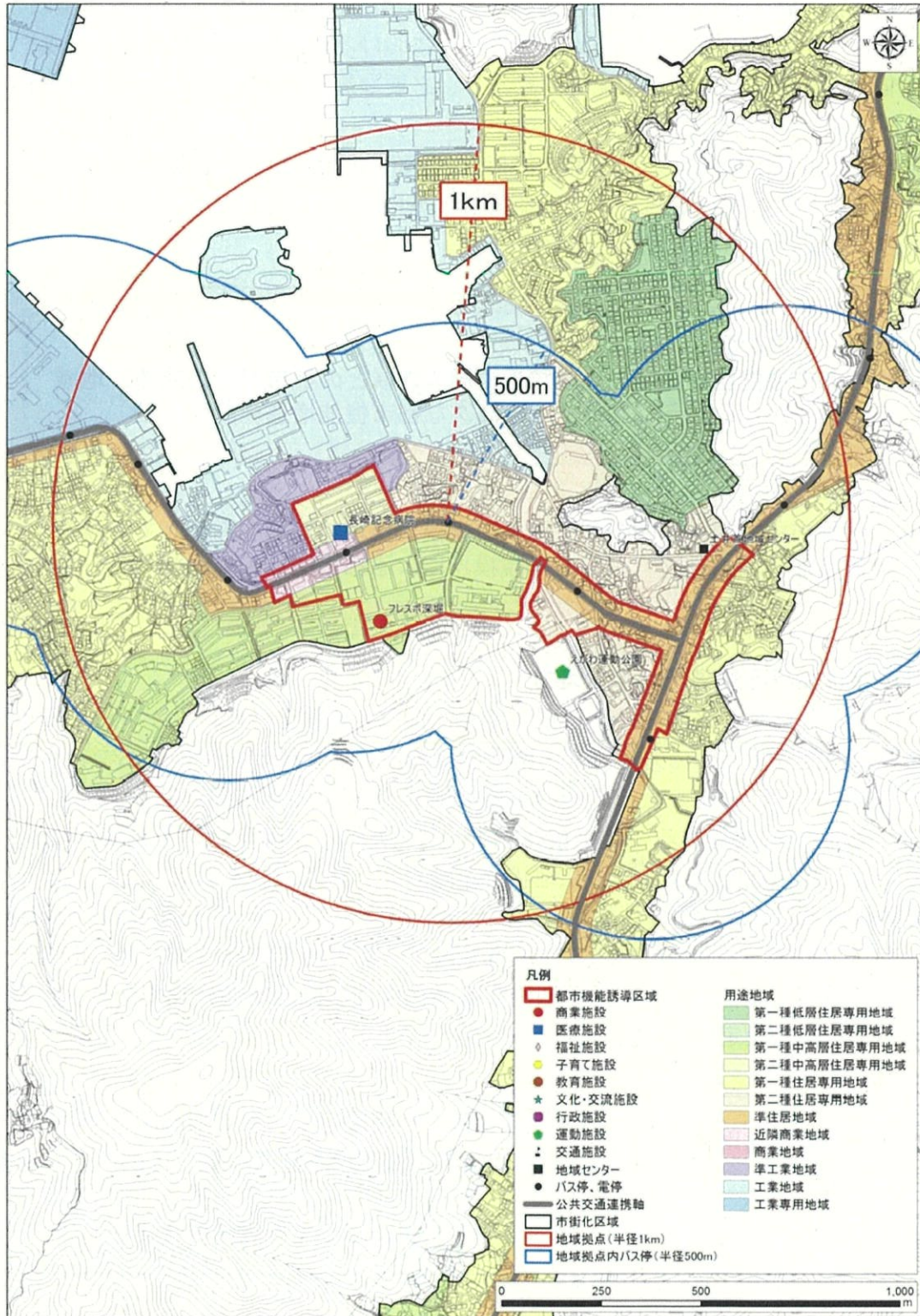
東部地域拠点都市機能誘導区域は、東長崎地域センターを中心とした商業地域及び南側の大規模商業施設の周辺を対象区域とします。



※H28 に調査した施設を図示

（5）南部地域拠点都市機能誘導区域

南部地域拠点都市機能誘導区域は、県立長崎鶴洋高校前交差点を中心として都市機能が一定規模集積している区域を対象区域とします。



※H28 に調査した施設を图示

第5章 誘導施設

1 基本的な考え方

都市機能誘導区域ごとに立地を誘導すべき都市機能増進施設（以下、誘導施設とする）は、設定する都市機能誘導区域及び都市全体における現在の年齢別の人口構成や将来の人口推計、施設の充足状況や配置を勘案し、必要な施設を設定することが望ましいとされています。

都市機能誘導区域内に必要な都市機能を効率的かつ効果的に増進させていくため、サービスの質と量の観点から、都市機能誘導区域内に不足する（誘導）又は今後、不足した場合に必要な（維持）な施設を設定します。

■サービスの質

各都市機能誘導区域の地域特性や周辺地域との都市機能の重複、地域毎の偏りがないように立地すべき高次な都市機能増進施設を整理

■サービスの量

各都市機能誘導区域の将来の人口規模や地域特性等を勘案して、現在の都市機能増進施設（施設数・規模）による都市機能の充足状況を分析

2 長崎市における誘導施設の考え方

長崎市が目指す将来都市像を実現するためには、高齢化や人口減少下における暮らしに必要な機能と都市の活力の維持・増進のために必要な機能の中長期的な視点で将来にわたり賑わいと活力を支える3つの主要な地域（都心部、都心周辺部、地域拠点（北部、東部、南部））に誘導することが重要です。このため、長崎市全体を見渡しつつ、各地域の特性や都市機能増進施設の立地状況を踏まえ、誘導施設を設定します。本市の都市機能誘導区域は、将来にわたり賑わいと活力を支える都心部・都心周辺部・地域拠点（北部、東部、南部）に設定しており、誘導施設は、都市機能誘導区域ごとに市全体や地域全体を利用圏とし、多くの市民が利用する高次な都市機能増進施設や今後、政策的に誘導すべき施設に設定します。

高次な都市機能増進施設	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 ※第4章 高次な都市機能増進施設一覧（P. 68～71）を参照
政策的に誘導すべき施設	今後の居住誘導の状況に応じて施設誘導を検討します

3 施設誘導の必要性検討

都市機能誘導区域ごとに立地を誘導すべき都市機能増進施設（誘導施設）について、検討した結果を下表のとおり整理します。

なお、表中の「③施設の維持・誘導の整理」は、現時点（H28）の「②施設の立地状況」から各施設の誘導の必要性を検討した結果であり、今後、都心部、都心周辺部及び各地域拠点ごとに人口規模や施設の立地状況等の変化に応じて、施設誘導の必要性を検討します。

< 凡例 >

①施設立地の必要性 ○：都市機能誘導区域内に機能が必要

②施設の立地状況 ○：施設が都市機能誘導区域内に立地し機能が充足、△：施設が都市機能誘導区域内に立地しているが機能が充足していない、×：施設が都市機能誘導区域内に立地していない

(1) 高次な都市機能増進施設

高次な都市機能増進施設 (サービスの質) ※1		各都市機能誘導区域の 施設数(サービスの量) ※2	各誘導施設を維持、誘導する 都市機能誘導区域 (下表中○印)				誘導施設の立地状況②による誘導の必要性③を整理 ※あくまで現時点(H28)の整理結果							
			①施設立地の必要性				②施設の立地状況(都市機能誘導区域内)				③施設の維持・誘導の整理(①-②)			
			都心部	地域拠点			都心部	地域拠点			都心部	地域拠点		
分野	施設分類		都心部	北部	東部	南部	都心部	北部	東部	南部	都心部	北部	東部	南部
誘導施設			都心周辺部				都心周辺部				都心周辺部			
施設 商業	大規模店舗 (店舗等の床面積10000㎡超) 中心商店街等の商業集積	1施設以上	○	○	○	○	○	○	○	○(※3)	維持	維持	維持	維持
	医療施設	初期救急医療施設	現状維持	○	-	-	-	○	-	-	-	維持	-	-
	二次救急医療施設	現状維持		○	○	○		○	○	○		維持	維持	維持
	三次救急医療施設	現状維持		○	-	-		○	-	-		維持	-	-
施設 福祉	障害者福祉施設	現状維持	○	-	-	-	○	-	-	-	維持	-	-	-
施設 子育て	子育て支援施設	1施設	○	-	-	-	×	-	-	-	誘導	-	-	-
	病児・病後児保育施設	1施設以上	○	○	○	○	○	×(※4)	×(※4)	×(※4)	維持	維持	維持	維持
教育施設	大学	現状維持		○	○	-		○	×(※5)	-		維持	維持	-
	専修学校	1施設以上		○	-	-		○(※6)	-	-		誘導	-	-
施設 文化・交流	文化ホール	1施設以上	○	○	-	-	△(※7)	○	-	-	誘導	維持	-	-
	図書館	1施設以上	○	-	-	-	○	-	-	-	維持	-	-	-
	美術館	1施設以上	○	-	-	-	○	-	-	-	維持	-	-	-
	博物館等	1施設以上	○	-	-	-	○	-	-	-	維持	-	-	-

※1 高次な都市機能の定義は、第4章に示す

↑ ○ は都心部のみ、○ は都心部又は都心周辺部に維持、誘導が必要

※2 各都市機能誘導区域の施設数(サービスの量)は、現在(H28)の人口規模や施設の立地状況等をふまえて設定していますが、今後の都市の動向等をふまえて必要に応じて見直します

※3 「南部地域拠点都市機能誘導区域」に示す「フレスポ深堀」の店舗等の床面積は10,000㎡以下(床面積合計9,900㎡)であるが、周辺の施設を含めると10,000㎡超の大規模店舗と同等とみなします

※4 現時点で都市機能誘導区域内に立地していないが、機能確保を優先する必要があるため維持してまいります

※5 広大な敷地を要する大学が都市機能誘導区域内において土地の確保が困難な場合は、機能確保を優先し、必ずしも都市機能誘導区域内への立地を限定するものではありません

※6 専修学校は、すでに複数の施設が立地しているが、定住人口の増加に向けて、若者の雇用の確保につなげていくため誘導を図ってまいります

※7 都心部においては、文化ホール機能の充足・強化が必要であることから、芸術文化活動の発表・鑑賞の拠点として適切な規模と機能を備えた施設の誘導を図ってまいります

高次な都市機能増進施設 (サービスの質) ※1		各都市機能誘導区域の 施設数(サービスの量) ※2	各誘導施設を維持、誘導する 都市機能誘導区域 (下表中○印)				誘導施設の立地状況②による誘導の必要性③を整理 ※あくまで現時点(H28)の整理結果							
			①施設立地の必要性				②施設の立地状況(都市機能誘導区域内)				③施設の維持・誘導の整理(①-②)			
			都心部	地域拠点			都心部	地域拠点			都心部	地域拠点		
北部	東部	南部		北部	東部	南部		北部	東部	南部				
分野	施設分類		都心周辺部	東部	南部	都心周辺部	東部	南部	都心周辺部	東部	南部	東部	南部	
文化・交流 施設	科学館	1施設	○	-	-	-	×(※4)	-	-	-	維持	-	-	-
	交流拠点施設	1施設	○	-	-	-	×	-	-	-	誘導	-	-	-
行政施設	行政施設(国)	現状維持	○	-	-	-	○ 一部× (※8)	-	-	-	維持	-	-	-
	行政施設(県)	現状維持	○	-	-	-	○	-	-	-	維持	-	-	-
	行政施設(市)	現状維持	○	-	-	-	○	-	-	-	維持	-	-	-
運動施設	スポーツ 施設	広域利用施設 (※9)	○	-	-	-	○ 一部× (※10)	-	-	-	維持	-	-	-
		地域利用施設	○	○	○	○	×(※10)	×(※10)	×(※10)	×(※10)	維持	維持	維持	維持
交通施設	鉄道(駅)	1施設以上	○	○	-	-	○	○	-	-	維持	維持	-	-
	高速バスターミナル	1施設以上	○	-	-	-	○	-	-	-	維持	-	-	-
	ターミナル (フェリー、旅客船等)	1施設以上	○	-	-	-	○	-	-	-	維持	-	-	-

※1 高次な都市機能の定義は、第4章に示す  
 ※2 各都市機能誘導区域の施設数(サービスの量)は、現在(H28)の人口規模や施設の立地状況等をふまえて設定していますが、今後の都市の動向等をふまえて必要に応じて見直します  
 ※4 現時点で都市機能誘導区域内に立地していないが、機能確保を優先する必要がある維持していきま  
 ※8 長崎北年金事務所や長崎公共職業安定所は、現時点で都市機能誘導区域内に立地していないが、機能確保を優先する必要がある維持していきま  
 ※9 広域利用施設は地域利用施設を兼ねています  
 ※10 広大な敷地を要するスポーツ施設が都市機能誘導区域内において土地の確保が困難な場合は、機能確保を優先し、必ずしも都市機能誘導区域内への立地を限定するものではありません。なお、現在、都市機能誘導区域に立地しておらず×としている施設名は次のとおり【広域利用施設】は県立総合体育館、長崎市総合運動公園(陸上競技場、庭球場等)、【地域利用施設】は【都心部及び都心周辺部】神の島プール、小江原台近隣公園(庭球場)、【北部地域拠点】さくらの里(庭球場)、【東部地域拠点】東公園(体育館、プール、庭球場)、【南部地域拠点】えがわ運動公園(庭球場)

(2) 高次な都市機能増進施設以外で政策的に誘導すべき施設  
 今後の居住誘導の状況に応じて施設誘導を検討します

4 誘導施設一覧

都市機能誘導区域に誘導又は維持が必要な都市機能増進施設（誘導施設）は、下表のとおりです。

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		
					都心周辺部	北部	東部
施設の対象となる将来人口(H47)				35万人 (市全域)	10万人	4万人	3万人
分野	施設分類	高次な都市機能	法の位置付けや規模等				
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面積の合計が10,000㎡を超えるもの又は中心商店街等の商業集積	維持	維持	維持	維持
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	維持	—	—	—
	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	維持	維持	維持	維持
	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	維持	—	—	—

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)				35万人 (市全域)	10万人	4万人	3万人
分野	施設分類	高次な都市機能	法の位置付けや規模等				
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	維持	—	—	—
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	誘導	—	—	—
	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	維持	維持	維持	維持
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	維持	維持	—	—
	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	誘導	—	—	—
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	誘導	維持	—	—
	図書館		図書館法第2条第1項	維持	—	—	—
	美術館		博物館法第2条第1項又は第29条	維持	—	—	—
	博物館等		博物館法第2条第1項又は第29条	維持	—	—	—

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)				35万人 (市全域)	10万人	4万人	3万人
分野	施設分類	高次な都市機能	法の位置付けや規模等				
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	維持	—	—	—
	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	誘導	—	—	—
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	維持	—	—	—
	行政施設(県)		県庁(本庁)の窓口施設	維持	—	—	—
	行政施設(市)		市役所(本庁)の窓口施設	維持	—	—	—
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)	維持	—	—	—
			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)	維持	維持	維持



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 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	維持	維持	—	—
	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	維持	—	—	—
	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	維持	—	—	—

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。

第6章 居住誘導区域

1 基本的な考え方

(1) 居住誘導区域の目的

本計画では、20年後の長崎市の市街地像を見据え、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を創出するために居住誘導区域を定めます。

居住誘導区域は、人口減少下においても、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、これから先、新たに市内へ居住される方や住宅の建替え時期にある方などが安心して住み続けられる場所を考えていただくため、市街化区域内の居住性に優れた場所に誘導するための区域です。

なお、お住まいの場所が居住誘導区域の外側であったとしても、居住誘導区域内に移住を強要するものではありません。

この制度は、将来の市街地形成のための対策として、緩やかに居住を誘導するものです。一度建物が建築されると、その後50年位はその場所に建物が残ることになるので、誘導区域外で住宅開発や共同住宅を建設する場合には、誘導区域内での実施の可能性について検討していただきたいという制度です。

(2) 長崎市での居住誘導区域に関する問題点

長崎市の市街地形成の変遷としては、高度経済成長期に都市基盤が整備されないまま拡大した斜面市街地に45.9%（H22年国勢調査結果）の住民が居住しています。

斜面市街地では、高齢化が進行し、家屋の老朽化や空き家の増加などによって、居住環境がより一層悪化しつつあります。一方、高齢者への介護やゴミ収集、買い物などにおける問題や、緊急車両のアクセス性が悪いなどの様々な問題も抱えています。最も大きいのは崖崩れや土砂災害などの危険性があることです。

長崎市では、この斜面市街地の居住環境の改善に努めていますが、完全に安全で快適な居住地として再生を果たすことは難しく、常に崖崩れや土砂災害などの不安がつきまとうなどの問題も抱えています。

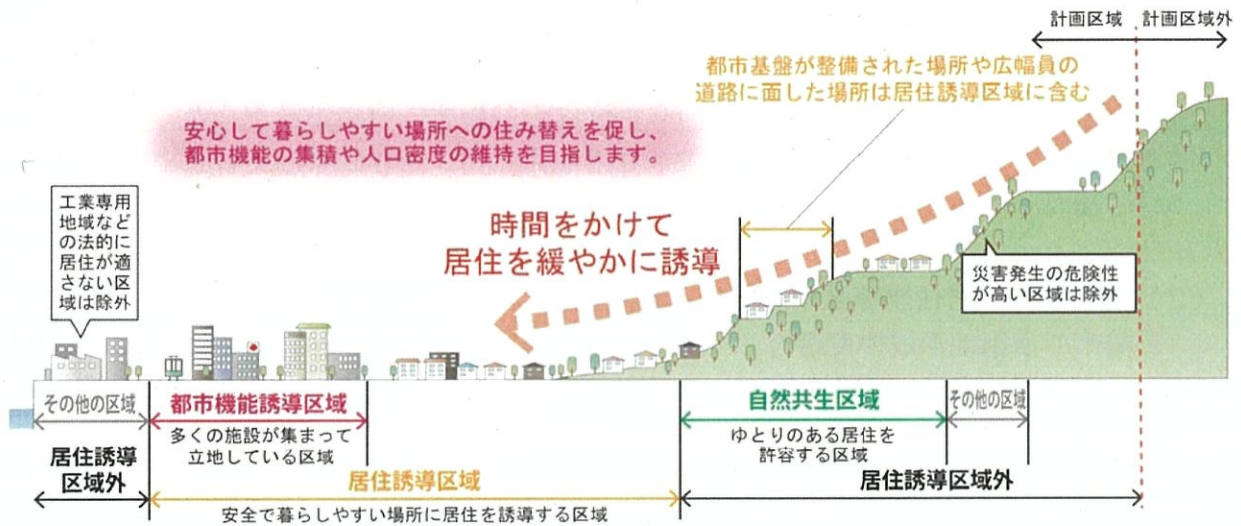


（３）居住誘導区域に相応しい区域設定の考え方

居住誘導区域は、将来にわたって安全・安心に快適な暮らしを続けられる場所として設定する必要があります。快適な暮らしを担保するため、公共交通の利便性の高い場所に居住誘導区域を設定することが考えられます。なお、災害発生の危険が高い区域や居住に適さない工業専用地域等を避ける必要があります。

本計画の策定後、届出制度の活用などにより、3戸以上の共同住宅等を誘導することから、開発や区画整理により都市基盤が整備された場所や広幅員の道路に面した場所など防災性を確保しながら、計画的に居住を誘導できる区域とする必要があります。

図 区域の断面イメージ



## 2 長崎市における居住誘導区域の考え方

本計画における居住誘導区域は、長崎市都市計画マスタープランで示す将来都市構造（ネットワーク型コンパクトシティ長崎）を踏まえ、第3章「都市づくりの基本的な方針」で示した「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」という方針に基づき、下記のとおり定めます。

### 安全・安心な場所を選択

#### ① 安全性

- ・ 災害発生の危険性が高い土砂災害特別警戒区域
  - ・ 地形的制約が大きい勾配が15度を超える傾斜地（※）
- 等を除外  
（※宅地造成工事規制区域指定要領、長崎防災都市構想策定委員会報告書参照）

#### ② その他の居住に適さない区域を除外

- ・ 工業専用地域等

### 快適で暮らしやすい場所を選択

#### ① 地形的な制約が少ない（歩きやすい）平地

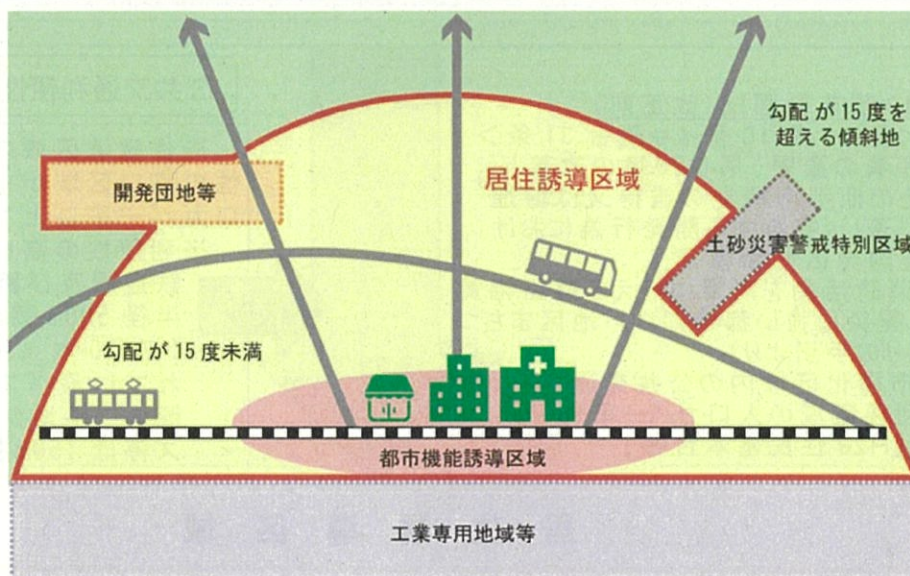
都市基盤が整った場所（区画整理、開発団地等）に設定

#### ② 公共交通の利便性が高い場所

○ 鉄道駅、電停、バス停から歩いて行ける範囲内

- ・ 鉄道駅、電停から半径500m圏域（国マニュアル：高齢者の徒歩圏）
- ・ バス停から半径300m圏域、平均勾配10度以上は半径150m圏域（国マニュアル、市地域公共交通計画のバス空白地域の抽出基準）

⇒ 上記の考え方で居住誘導区域を設定し、公共交通利便性が高い区域にあるか精査



3 居住誘導区域の設定

(1) 居住誘導区域の設定フロー

居住誘導区域は、以下の流れで設定を行います。

●居住誘導区域に含む区域の設定

快適で暮らしやすい場所の選択

市街化区域のうち

- ① 都市機能誘導区域
- ② 地形的制約が少ない区域（※⑩以外）
- ③ 都市基盤が整備された区域  
（土地区画整理事業区域、一定規模（5ha）<sup>\*1</sup>以上の住宅団地）
- ④ 都心部の魅力を生み出す居留地暮らしを推進する区域  
（伝統的建造物群保存地区）
- ⑤ 利便性の高いバスルート（便数が平日30本/日以上）の道路に接道する土地
- ⑥ 消防活動、救急活動が可能な幅員が原則6m以上<sup>\*2</sup>の道路（整備中の道路を含む）に接道する土地

●居住誘導区域に含まない区域の設定

安全・安心な場所の選択

居住に適さない区域

- ⑦ 農地・山林等として保全すべき区域（農地、採草放牧地、保安林等）
- ⑧ 災害の恐れがある区域  
（急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害特別警戒区域、地すべり防止区域等）
- ⑨ 法令・条例により住宅の建築が制限されている区域  
（工業専用地域、地区計画で住宅の建築を制限している区域等）

その他の区域

⑩ 地形的制約が大きい区域

（勾配が15度を超える傾斜地が過半を占める区域※③～⑥の区域を除く）

自然共生区域

公共交通利便性の精査

- \*1 H18 都市計画法（改正前）  
＜第34条10号イ⇒政令31条＞  
産業の振興、居住環境の改善、  
その他都市機能の維持又は増進  
に著しく寄与する開発行為におけ  
る開発区域面積
- \*2 消防活動を円滑に行える道路幅員  
（震災に強い都市づくり・地区まちづ  
くりの手引より）
- \*3 市街化区域内の公共交通  
利便区域の人口カバー率（89%）  
【H28 住民基本台帳】

居住誘導区域内の公共交通利便性の高い区域が市街化区域内の人口カバー率以上<sup>\*3</sup>であること  
※利便性の高い区域とは  
鉄道駅及び路面電車電停から半径500m圏内  
・1日30本（平日）以上運行されているバス路線の沿線300m圏内（平均勾配10度以上のバス停は150m圏内）の区域

居 住 誘 導 区 域

長崎市立地適正化計画（正案）

（参考 1）都市計画運用指針（国土交通省）と長崎市の考え方の比較表

居住誘導区域設定の基本的な考え方 ※都市計画運用指針（国）		長崎市の考え方 ○：反映する ×：反映しない -：該当なし	
居住誘導区域に定めることが考えられる区域	①都市機能や居住が集積している都市の中心拠点及び生活拠点並びにその周辺の区域	○	都市機能誘導区域（第4章で設定）
	②都市の中心拠点及び生活拠点に公共交通により比較的容易にアクセスすることができ、都市の中心拠点及び生活拠点に立地する都市機能の利用圏として一体的である区域	○	公共交通利便区域の人口カバー率を精査 ①JR 駅、電停から半径 500m 圏内 ②1 日 30 本以上運行されているバス路線から 300m 圏内（平均勾配 10 度以上のバス停は 150m 圏内）
	③合併前の旧町村の中心部等、都市機能や居住が一定程度集積している区域	-	（平成 17・18 年の合併町は計画区域の対象外）
含まない	①市街化調整区域	○	（都市計画法 第 7 条第 1 項）
	②災害危険区域のうち、条例による建築が禁止されている区域（居住用）（*）	○	（長崎市では、急傾斜地崩壊危険区域と同一区域を指定）
	③農用地区域（農振法）、農地もしくは採草放牧地（農地法）	○	農用地区域（農業振興地域の整備に関する法律第 8 条第 2 項第 1 号）：市街化区域内に該当なし 農地・採草放牧地（農地法 第 5 条第 2 項第 1 号口）：市街化区域内に該当あり
	④特別地域（自然公園法）、保安林区域、保安林予定森林区域、保安施設地区（予定地区を含む）（森林法）、原生自然環境保全地域もしくは特別地区（自然環境保全法）	○	特別地域（自然公園法第 20 条第 1 項）：該当なし 保安林区域（森林法 第 25 条、第 25 条の 2）：市街化区域内に該当あり 保安林予定森林区域（森林法 第 30 条、第 30 条の 2）、保安施設地区（森林法 第 41 条）（予定地区（森林法 第 44 条において準用する同法 30 条の規定により告示された区域）を含む）：該当なし 原生自然環境保全地域（自然環境保全法第 14 条第 1 項）、特別地区（自然環境保全法第 25 条第 1 項）：該当なし
原則、含まない	①土砂災害特別警戒区域	○	（土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律 第 9 条）：該当あり
	②津波災害特別警戒区域	-	（津波防災地域づくりに関する法律 第 72 条第 1 項）：なし
	③災害危険区域（*を除く）	-	（建築基準法第 39 条第 1 項）：以外はなし
	④地すべり防止区域（地すべり等防止法）	○	（地すべり等防止法 第 3 条第 1 項）：該当あり
	⑤急傾斜地崩壊危険区域	○	（急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律 第 3 条 第 1 項）：該当あり
適当でない判断のうえ、含まない	①土砂災害警戒区域	×	（土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律 第 6 条第 1 項）：該当あり ただし、地形的制約の大きい長崎市では、市街地に広く指定されていることを考慮し、災害が予想される際には適切に避難誘導を行うなど、必要な対策を講じることで、区域に含める。
	②津波災害警戒区域	×	（津波防災地域づくりに関する法律 第 53 条第 1 項）：該当あり ただし、都心部の居住や都市機能が集積する場所に指定されていることを考慮し、災害が予想される際には適切に避難誘導を行うなど、必要な対策を講じることで、区域に含める。
	③浸水想定区域（水防法）	×	（水防法第 14 条第 1 項）：該当あり ただし、都心部の居住や都市機能が集積する場所に指定されていることを考慮し、災害が予想される際には適切に避難誘導を行うなど、必要な対策を講じることで、区域に含める。
	④都市洪水想定区域、都市浸水想定区域（特定都市河川浸水被害対策法）	-	都市洪水想定区域、都市浸水想定区域（特定都市河川浸水被害対策法第 32 条第 1 項、同条第 2 項）：該当なし
	⑤津波浸水想定における浸水の区域、災害の発生の恐れのある区域	-	（津波防災地域づくりに関する法律 第 8 条第 1 項）：該当なし
	⑥その他災害の発生の恐れのある区域	-	該当なし

# 長崎市立地適正化計画（正案）

居住誘導区域設定の基本的な考え方 ※都市計画運用指針（国）		長崎市の考え方 ○：反映する ×：反映しない -：該当なし	
慎重に判断を行う ことが望ましい	①住宅の建築が制限されている区域（工業専用地域、流通業務地区等）	○	工業専用地域（都市計画法 第8条第1項第1号）：該当あり
	②条例により住宅の建築が制限されている区域（特別用途地区、地区計画等）	○	（長崎市地区計画の区域内における建築物に係る制限に関する条例 第4条）：該当あり 小ヶ倉町1丁目地区計画、ウェリスパーク新戸町地区計画（運動施設地区）、長崎卸団地（※尾上町地区計画は住宅の建築が制限されているが、都市機能誘導区域に含めるため除く）
	③過去に住宅地を進めたものの、居住集積が実現しない区域で、居住誘導を図るべきでないとし町村が判断する区域	-	該当なし
	④工業系用途地域のうち、空き地化が進展している区域で、居住誘導を図るべきでないとし町村が判断する区域	-	該当なし

## （参考2）長崎市独自の指標

区域の考え方	項目	具体的内容
区域に含める	①地形的制約が小さい区域	地形地物等で囲まれた街区において、勾配が15度を超える傾斜地が過半に満たない区域
	②都市基盤が整備された区域	土地区画整理事業区域（組合施行も含む）、一定規模（5ha）以上の住宅団地
	③都心部の魅力を生み出す居住地暮らしを推進する区域	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
	④利便性の高いバスルート沿線	公共交通連携軸に接続し、便数が1日30本 <sup>※1</sup> （平日）以上のバスルートの道路に接道する土地 便数は、H28年時点の本数で、次回見直しまで有効とする。
	⑤消防活動、救急活動が可能な道路の沿線	幅員が原則6m以上の道路に接道する土地 ただし、居住誘導区域と一体性のない区間を除く
	⑥道路整備によって土地利用が見込まれる場所	道路区域が確定し、事業に着手している幅員が原則6m以上の道路に接道する土地 ただし、居住誘導区域と一体性のない区間を除く
区域に含めない	①地形的制約が大きい区域	地形地物等で囲まれた街区において、勾配が15度を超える傾斜地が過半を占める区域
	②企業誘致を目的とした工業団地	小江工業団地、神ノ島工業団地、三重工業団地、三重・沖平地区等

※1 都市構造の評価に関するハンドブック（国土交通省）を参照

便数が1日30本とは、通勤通学の時間帯（7時、19時）のピーク時は3本及びその他の時間は1時間あたり1本の便数（片道15本）を想定しています。

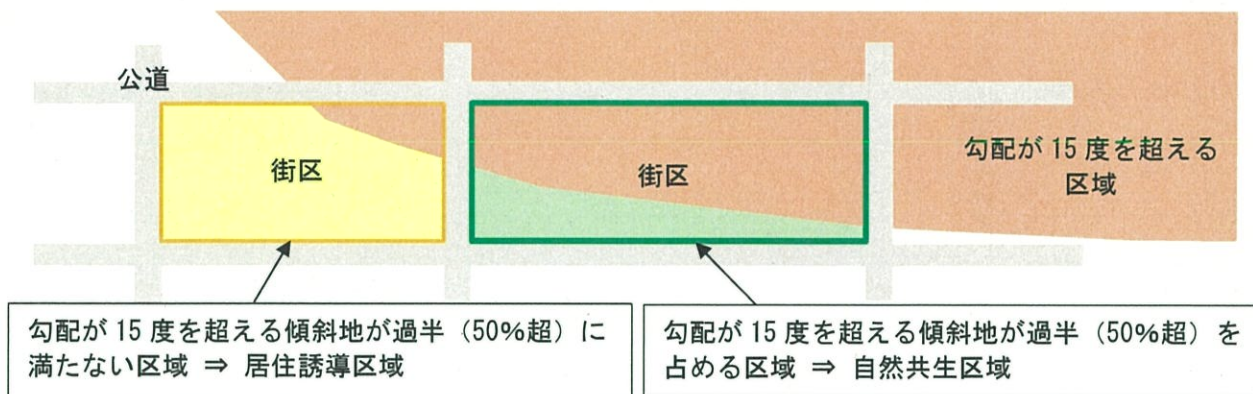


（参考3）区域設定のイメージ図

地形地物等で囲まれた街区において、勾配が15度を超える傾斜地が、街区の過半に満たない場合は、その街区を「居住誘導区域」に設定します。ただし、他の居住誘導区域と不連続かつ幅員6m以上の道路に接していない場合は、その街区を「自然共生区域」とします。

また、勾配が15度を超える傾斜地が、街区の過半を占める場合は地形的制約が大きい区域として「自然共生区域」に設定します。

（イメージ図）

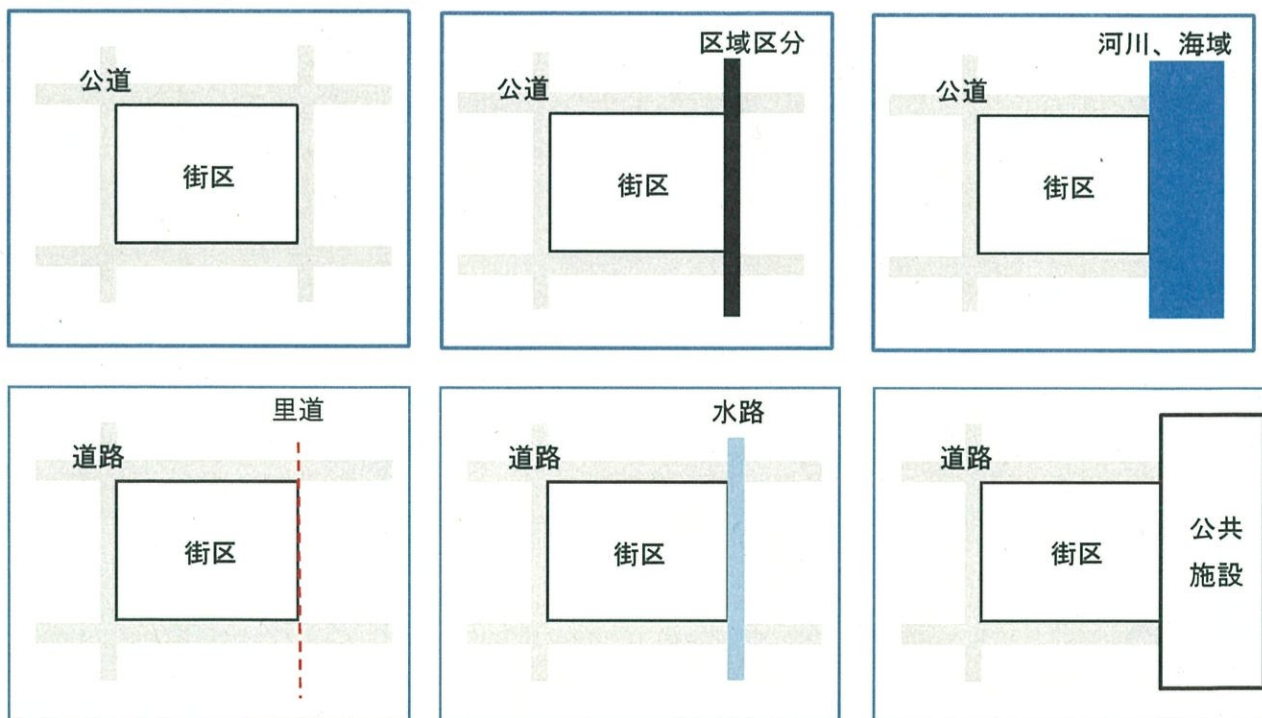


※勾配：平成18年国土地理院データ

○街区とは

- ・公道や区域区分（線引き）、河川、海域等の地形地物等で囲まれた区域
- ・地形的制約が大きい区域を、きめ細やかにゾーニングする上で必要な場合、里道や水路、公共施設の敷地界など、恒久性のある地形地物も区域界とします。

（イメージ図）



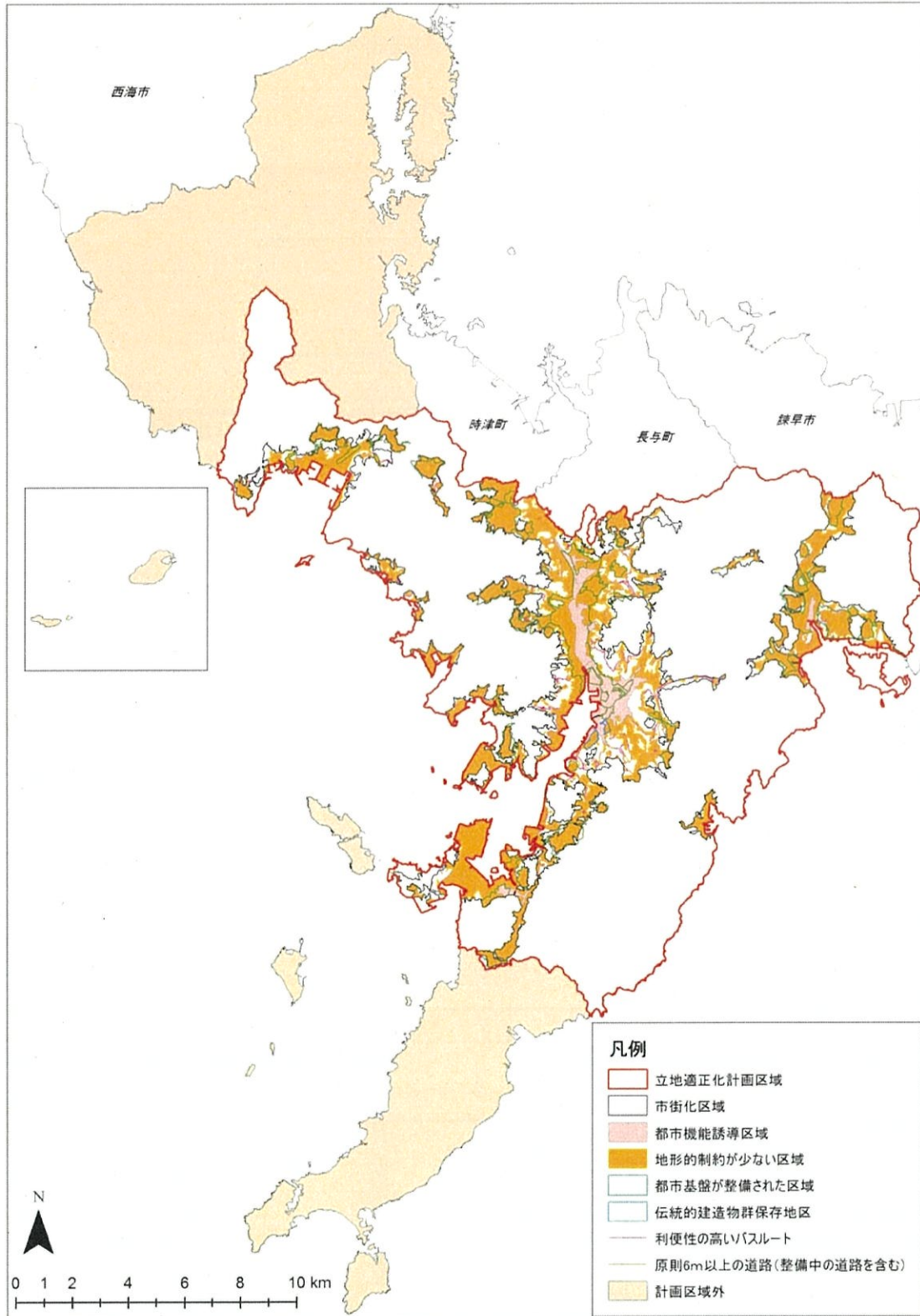
※地形変化の大きい箇所を抽出するため、適当な位置にある私道、私水路を含む



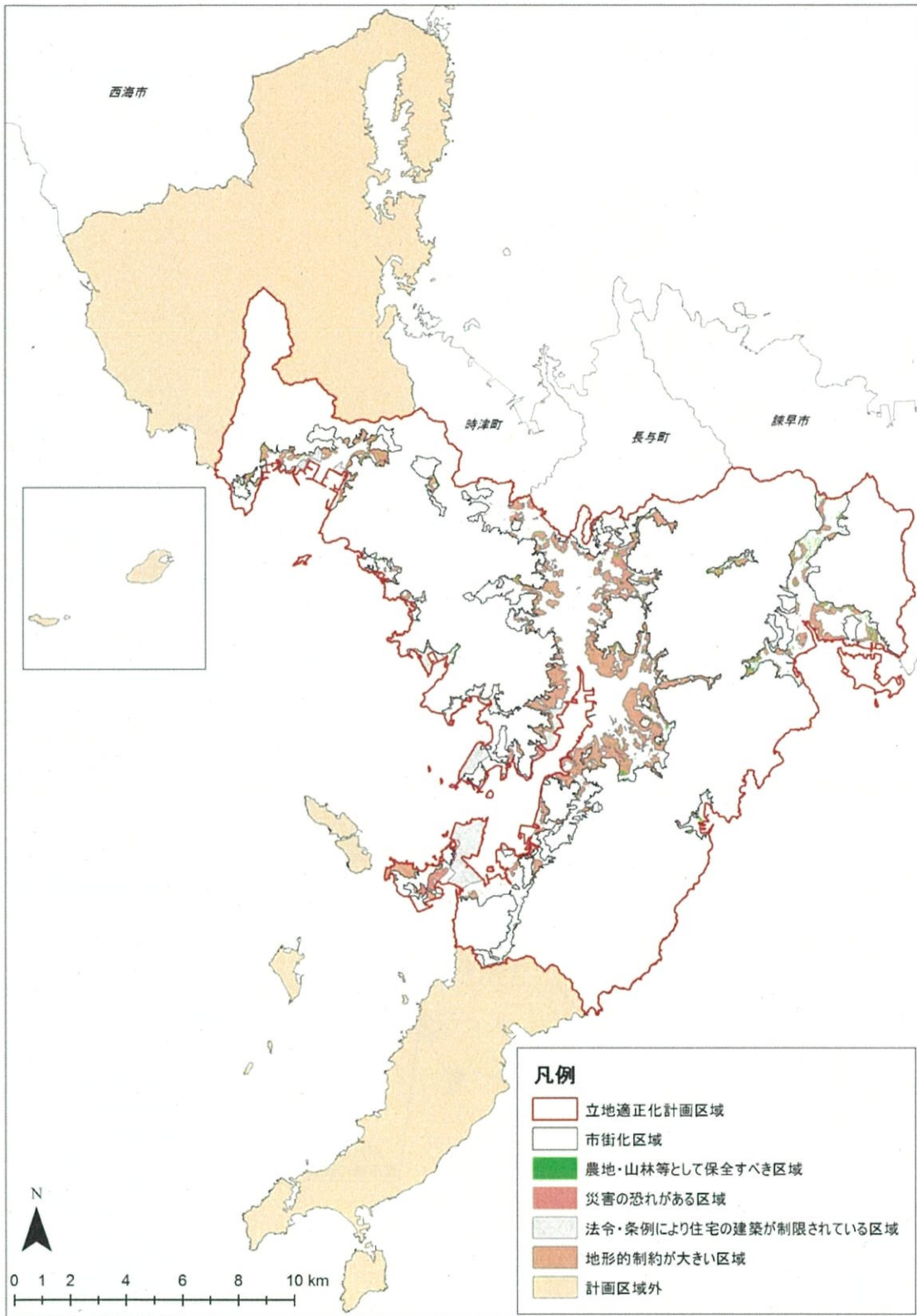
（２）居住誘導区域の設定

居住誘導区域の設定フローに沿って、居住誘導区域を設定します。

●居住誘導区域に含む区域



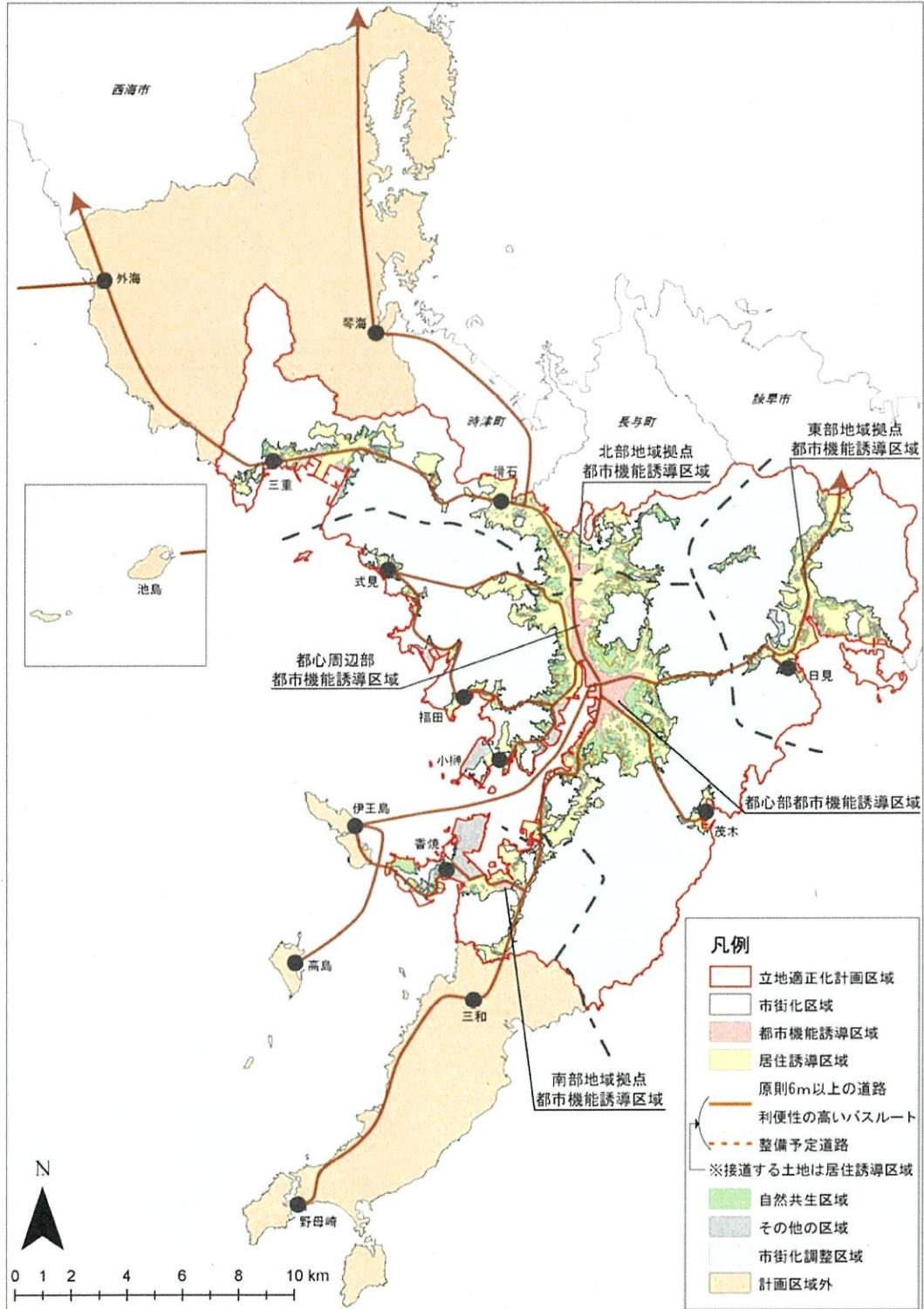
●居住誘導区域に含まない区域



# 長崎市立地適正化計画（正案）

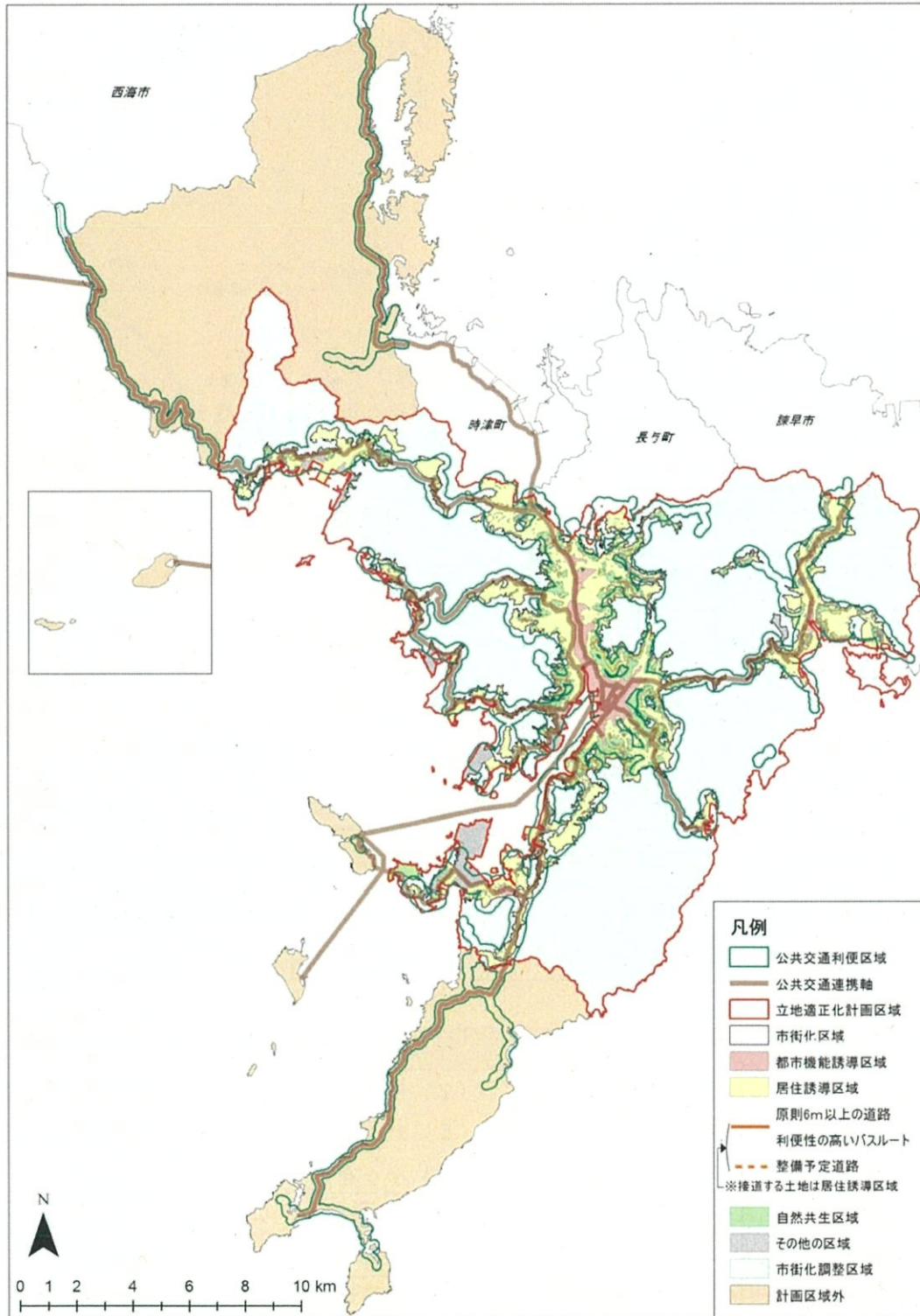
## ● 居住誘導区域

居住誘導区域に「含む」区域から、居住誘導区域に「含まない」区域を除外し、居住誘導区域を設定します。



（3）公共交通利便性の精査

設定した居住誘導区域において、公共交通利便区域人口カバー率を分析した結果、居住誘導区域の92%の人口をカバー（市街化区域では89%）しており、公共交通の利便性が高いため、区域設定は妥当であると判断します。



4 居住誘導区域

各地区の居住誘導区域を次ページから示します。

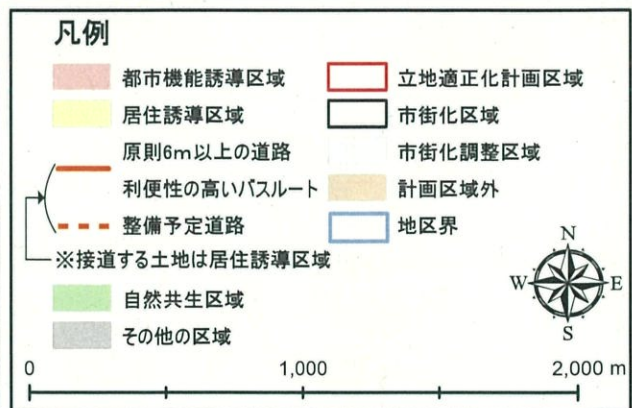
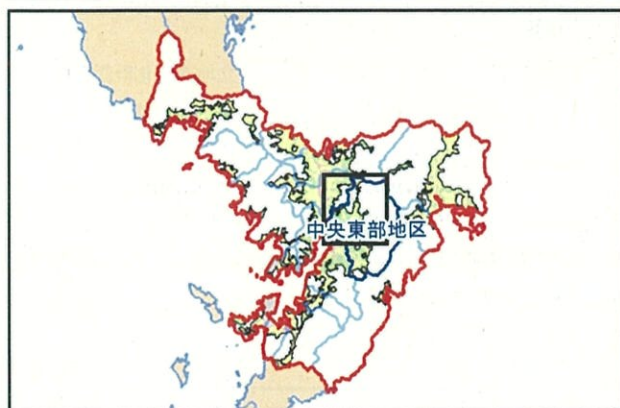
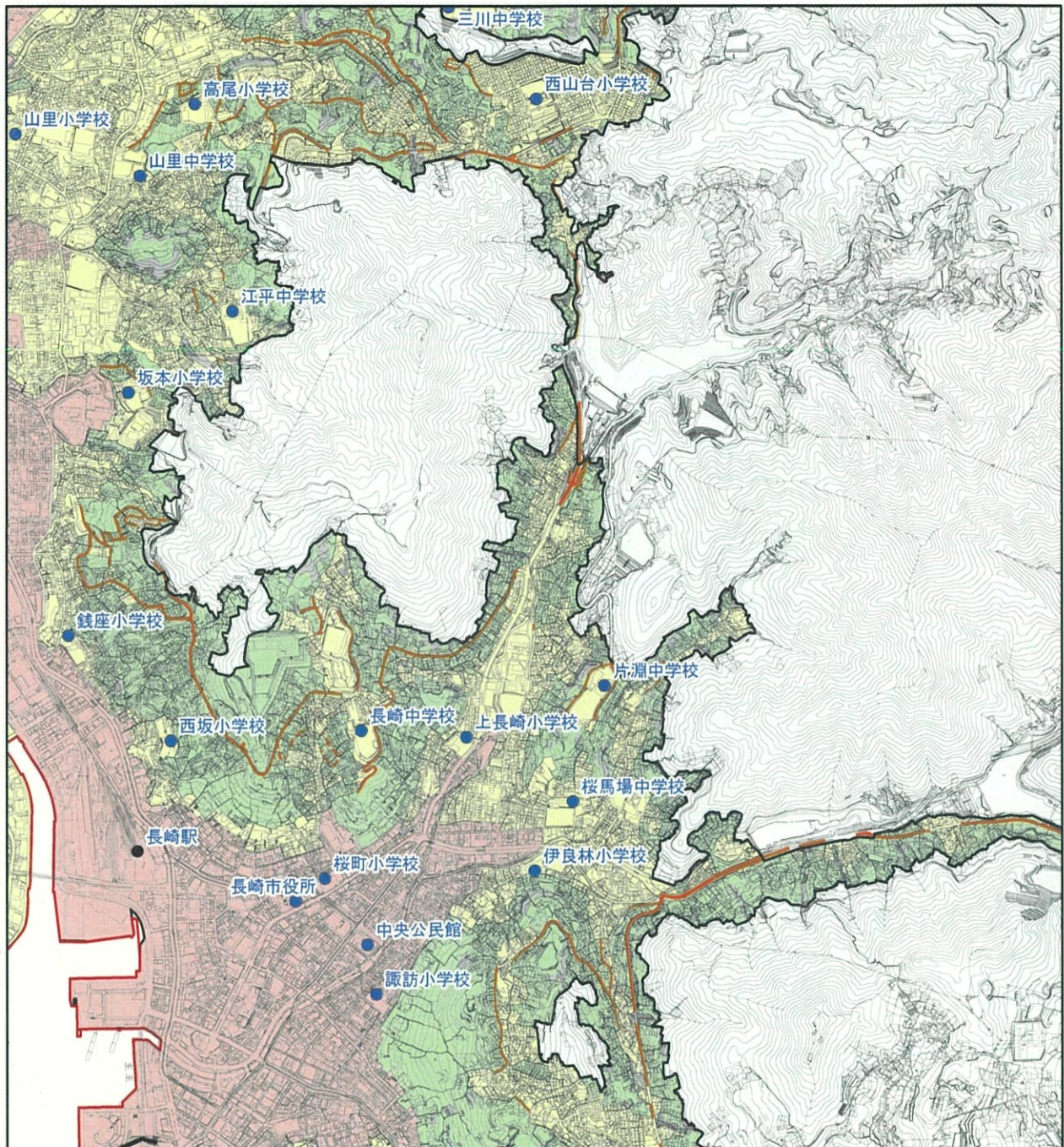
○地区区分図



地域名	構成する地区名		
中央地域	(1) 中央東部地区 (4) 中央北部地区 (7) 小榊地区	(2) 中央西部地区 (5) 式見地区 (8) 小ヶ倉地区	(3) 中央南部地区 (6) 福田地区 (9) 茂木地区
東部地域	(10) 東長崎地区	(11) 日見地区	
南部地域	(12) 土井首地区	(13) 深堀地区	(14) 香焼地区
北部地域	(15) 西浦上地区	(16) 滑石地区	(17) 三重地区

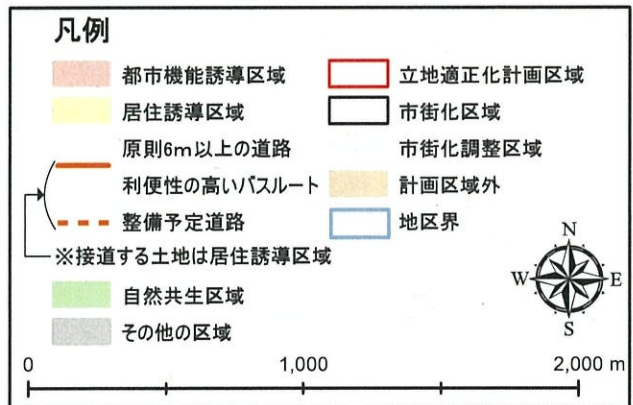
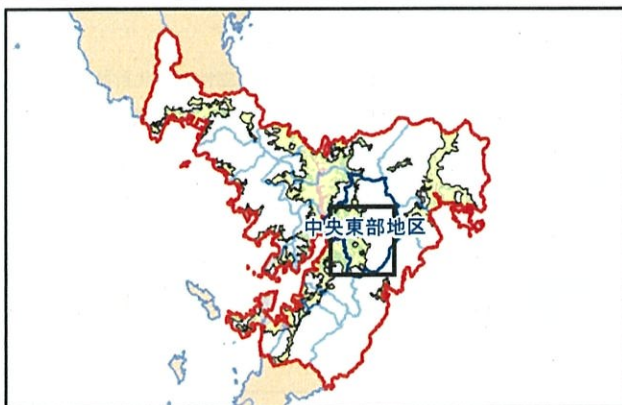
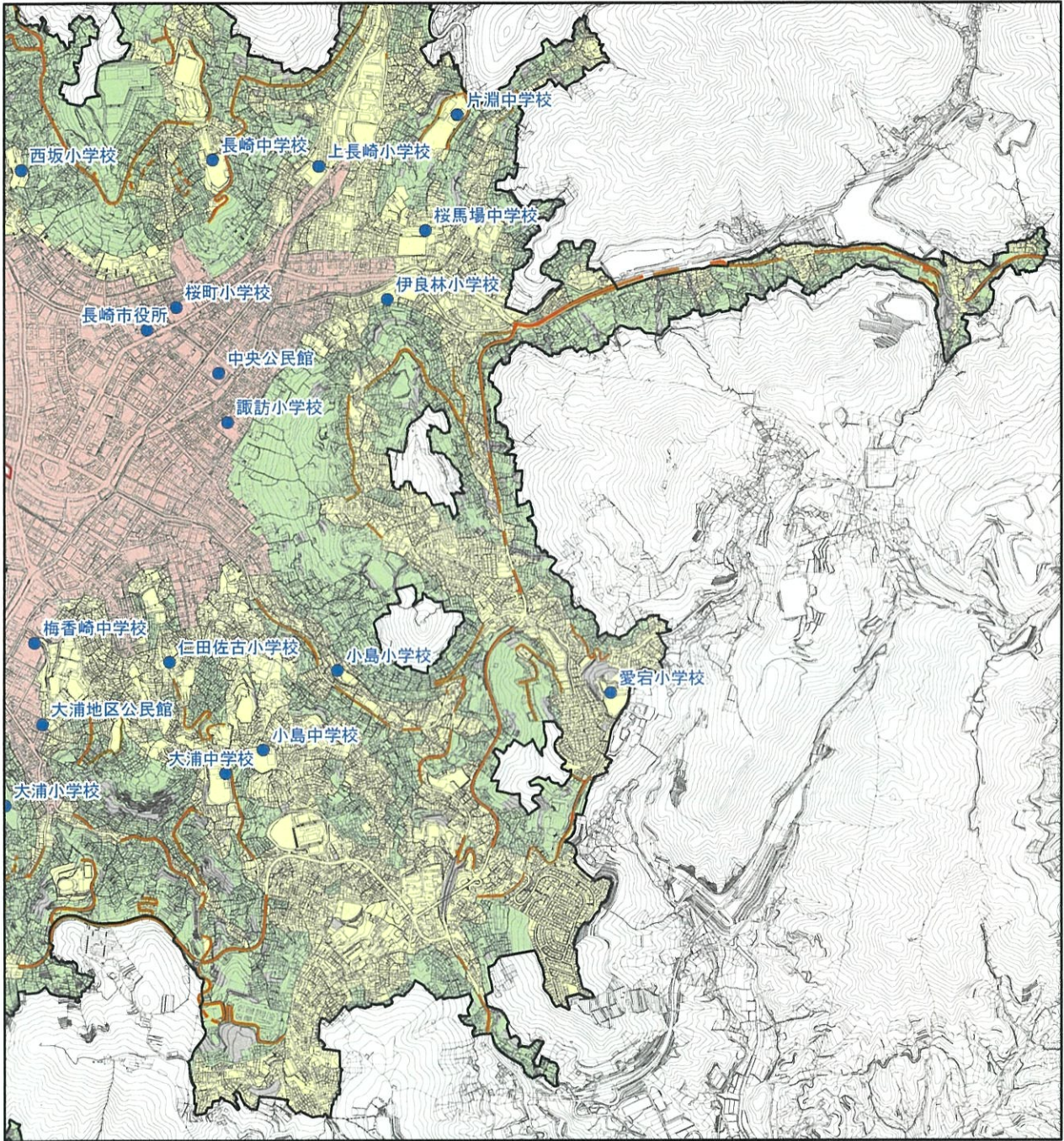
# 長崎市立地適正化計画（正案）

## （1）中央東部地区（その1）【中央地域】



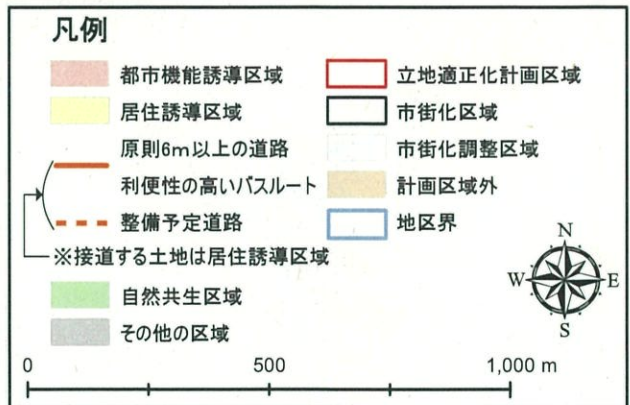
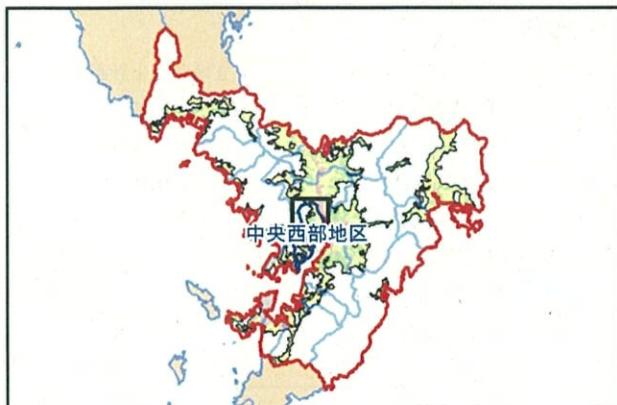
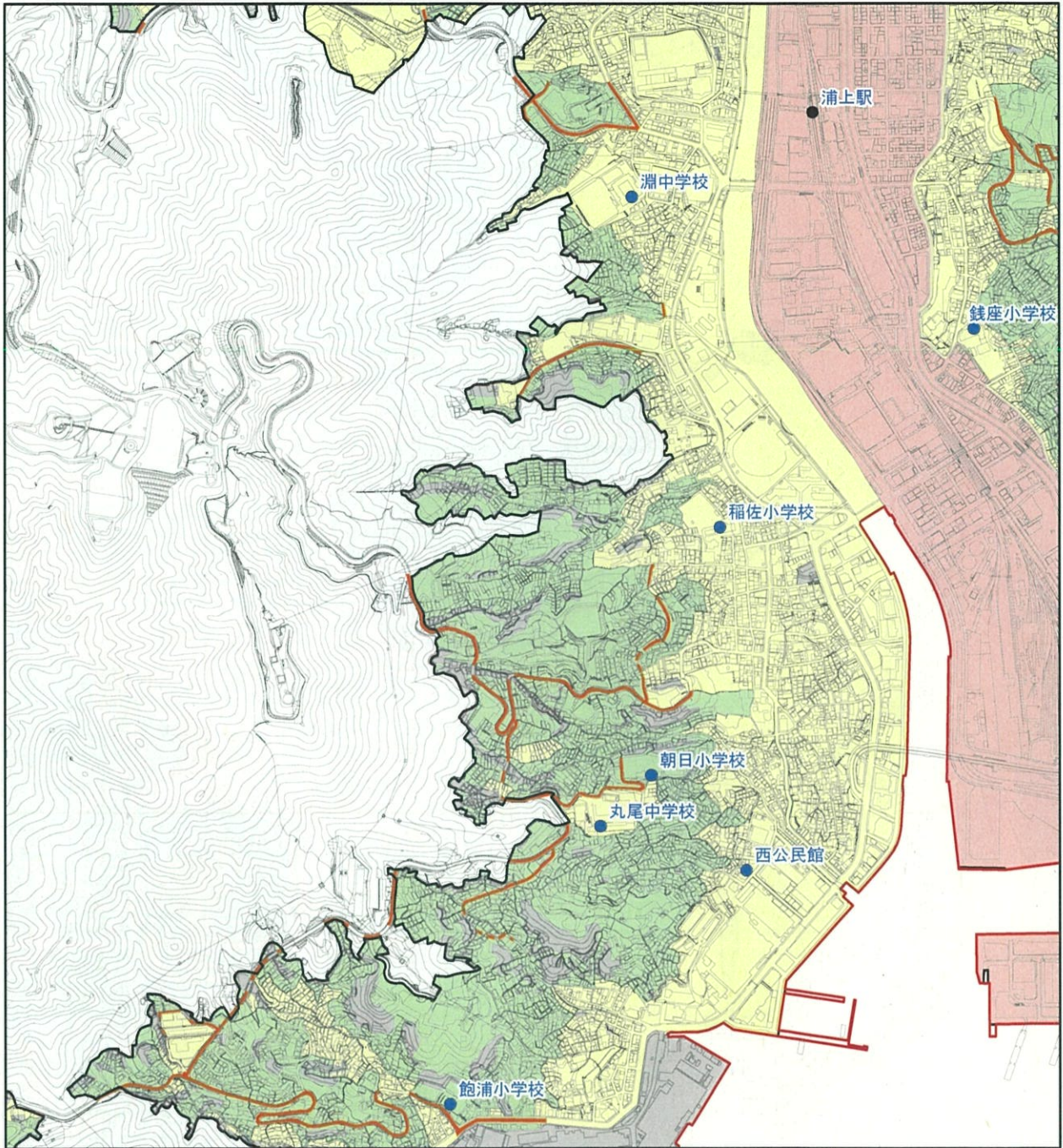
# 長崎市立地適正化計画（正案）

## （1）中央東部地区（その2）【中央地域】



長崎市立地適正化計画（正案）

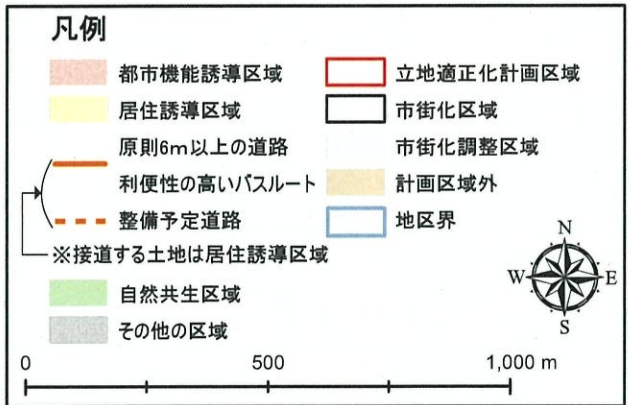
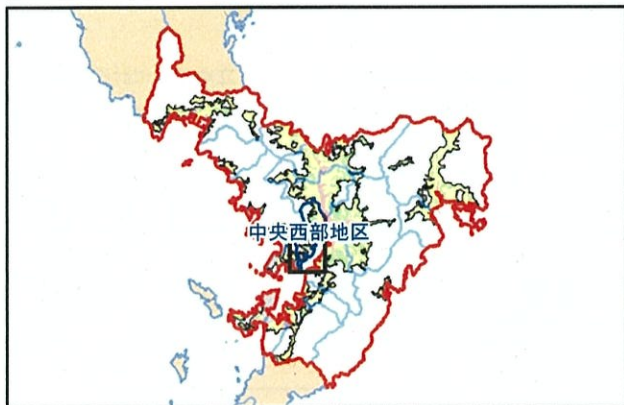
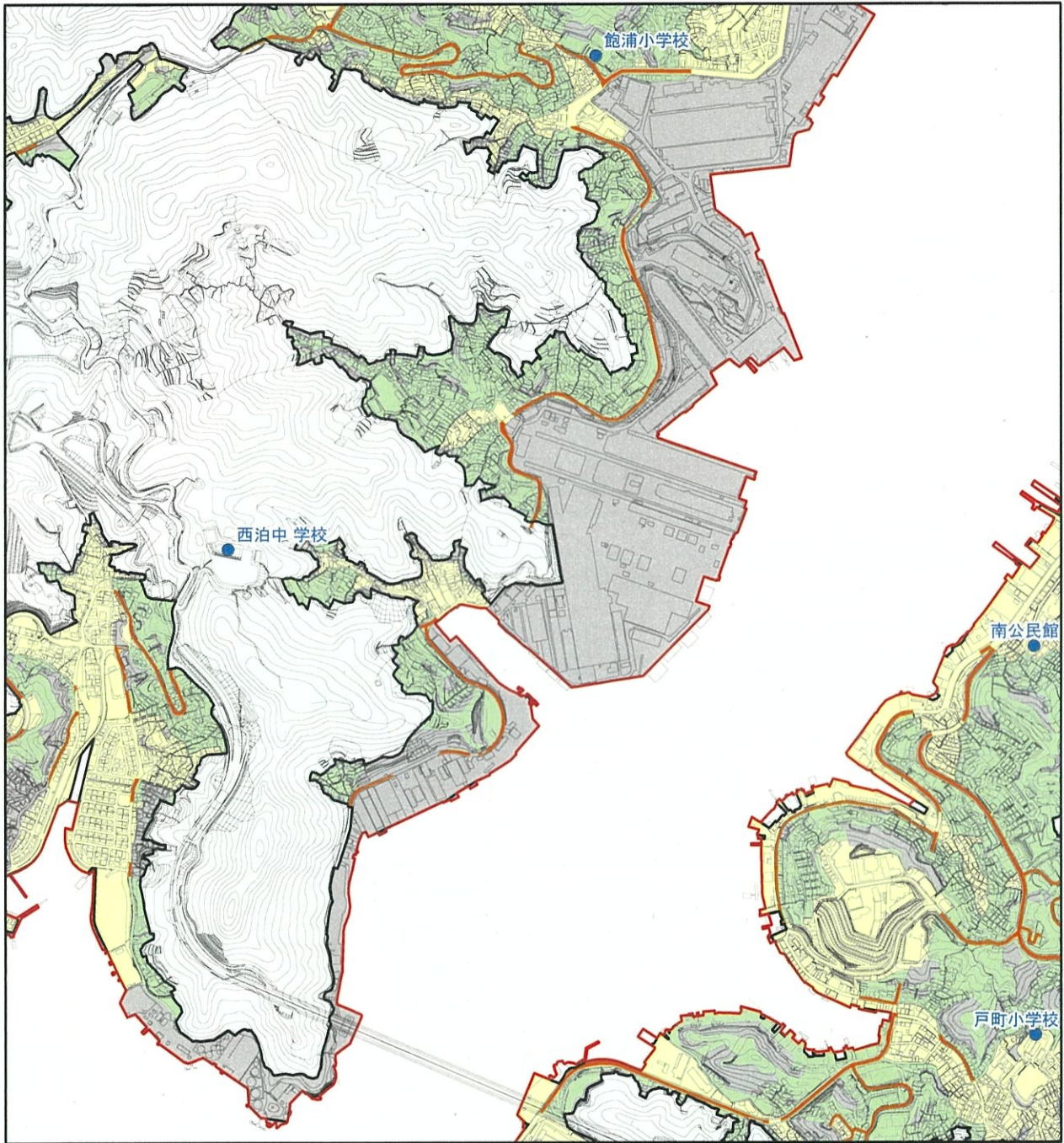
(2) 中央西部地区（その1）【中央地域】





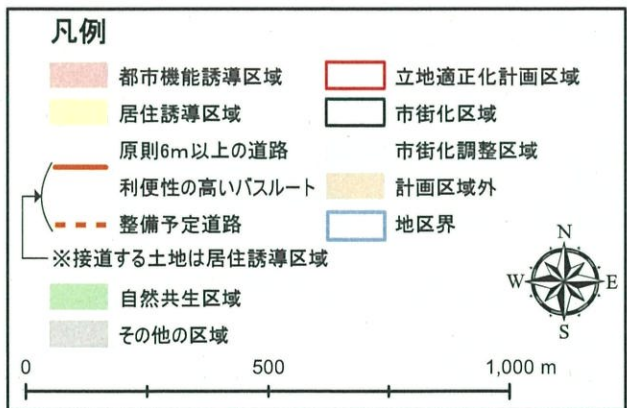
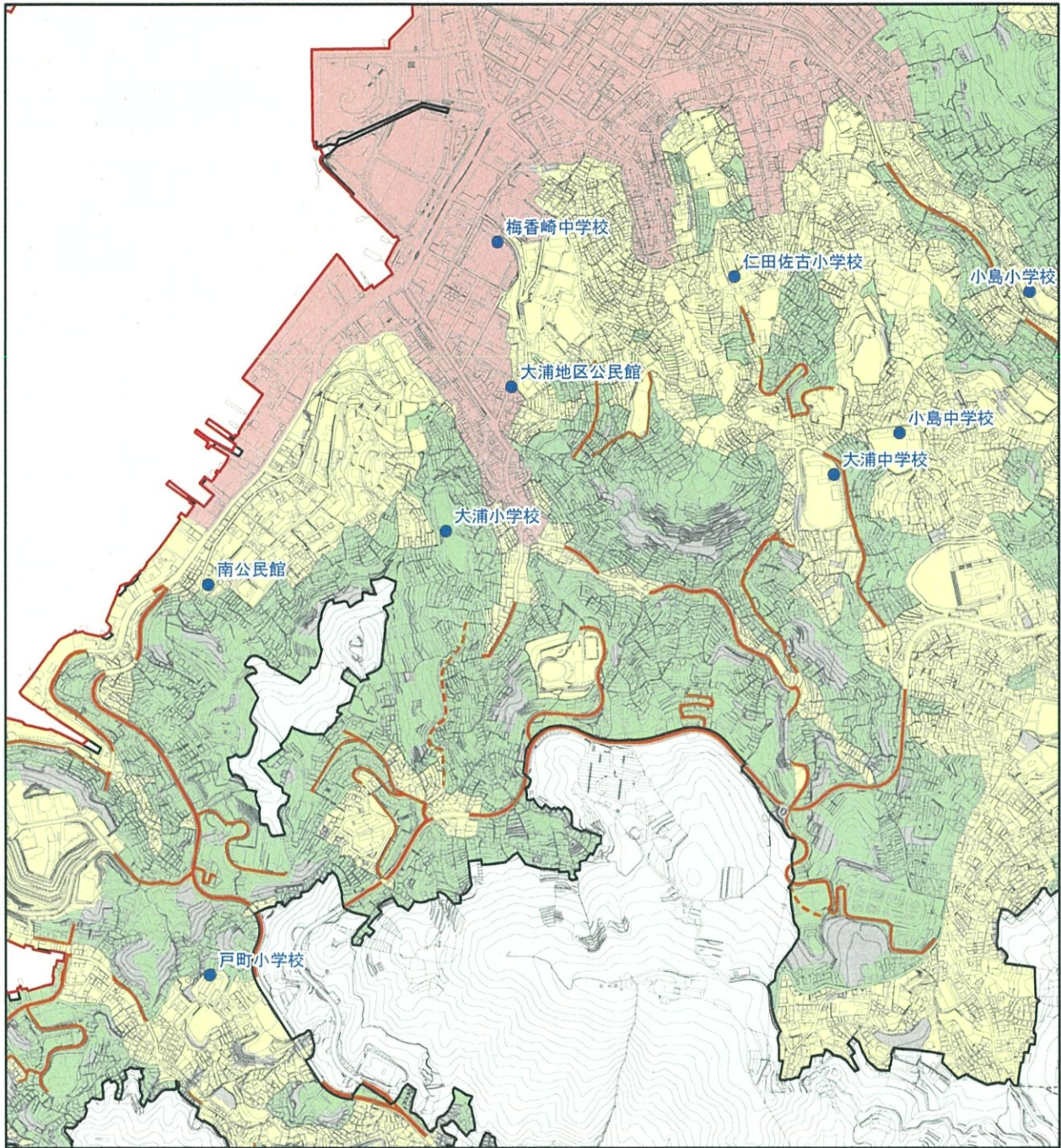
長崎市立地適正化計画（正案）

（2）中央西部地区（その2）【中央地域】

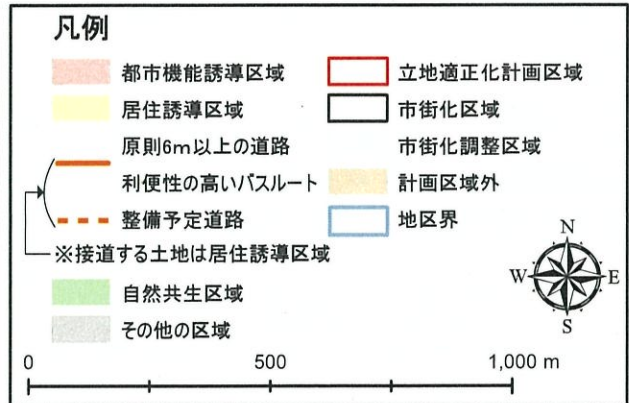
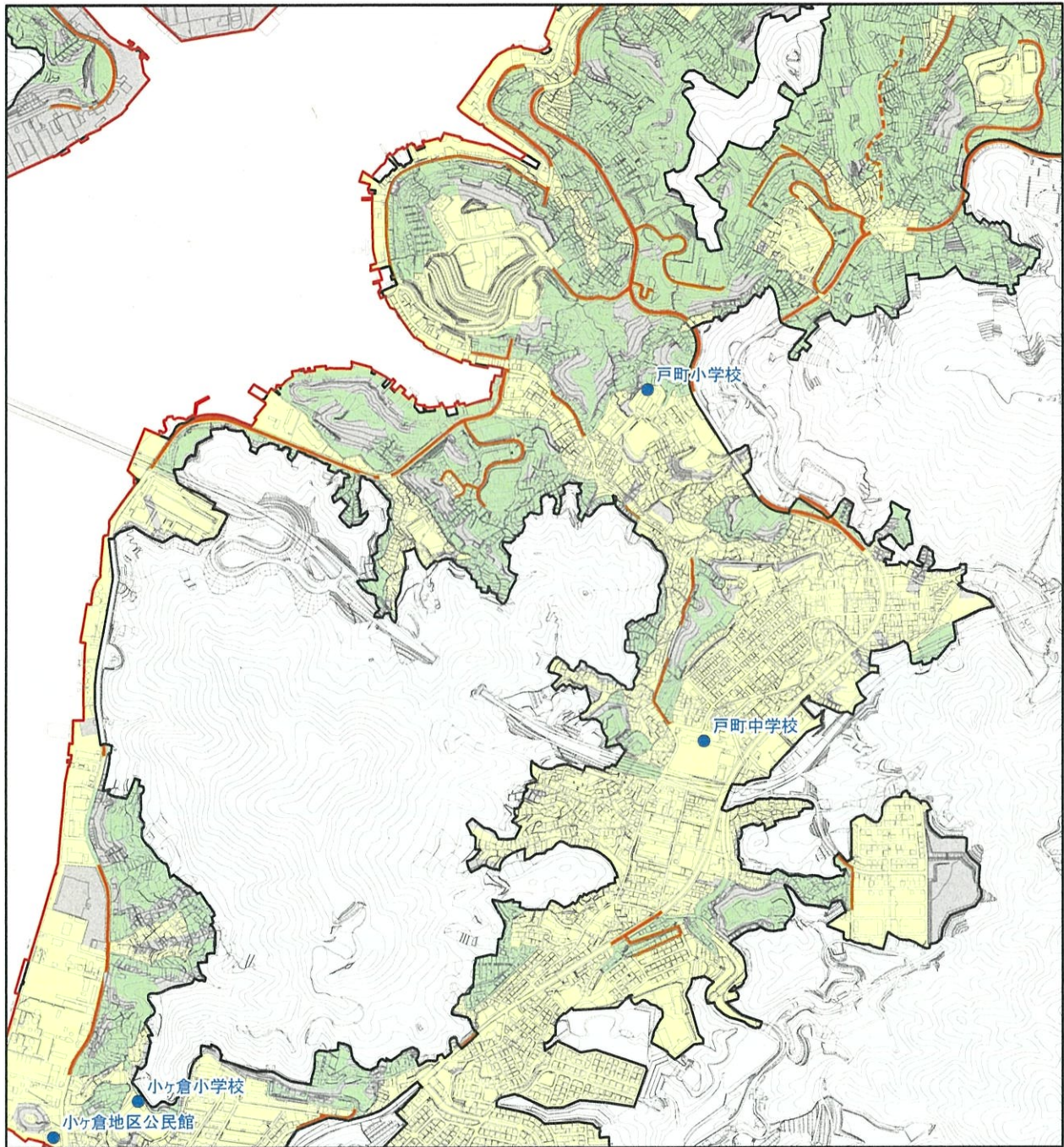


長崎市立地適正化計画（正案）

（3）中央南部地区【中央地域】

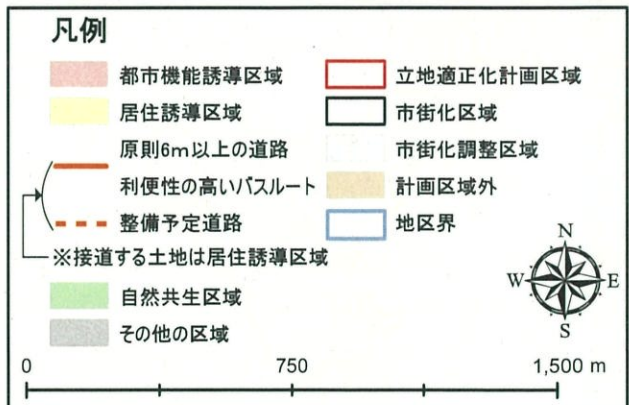
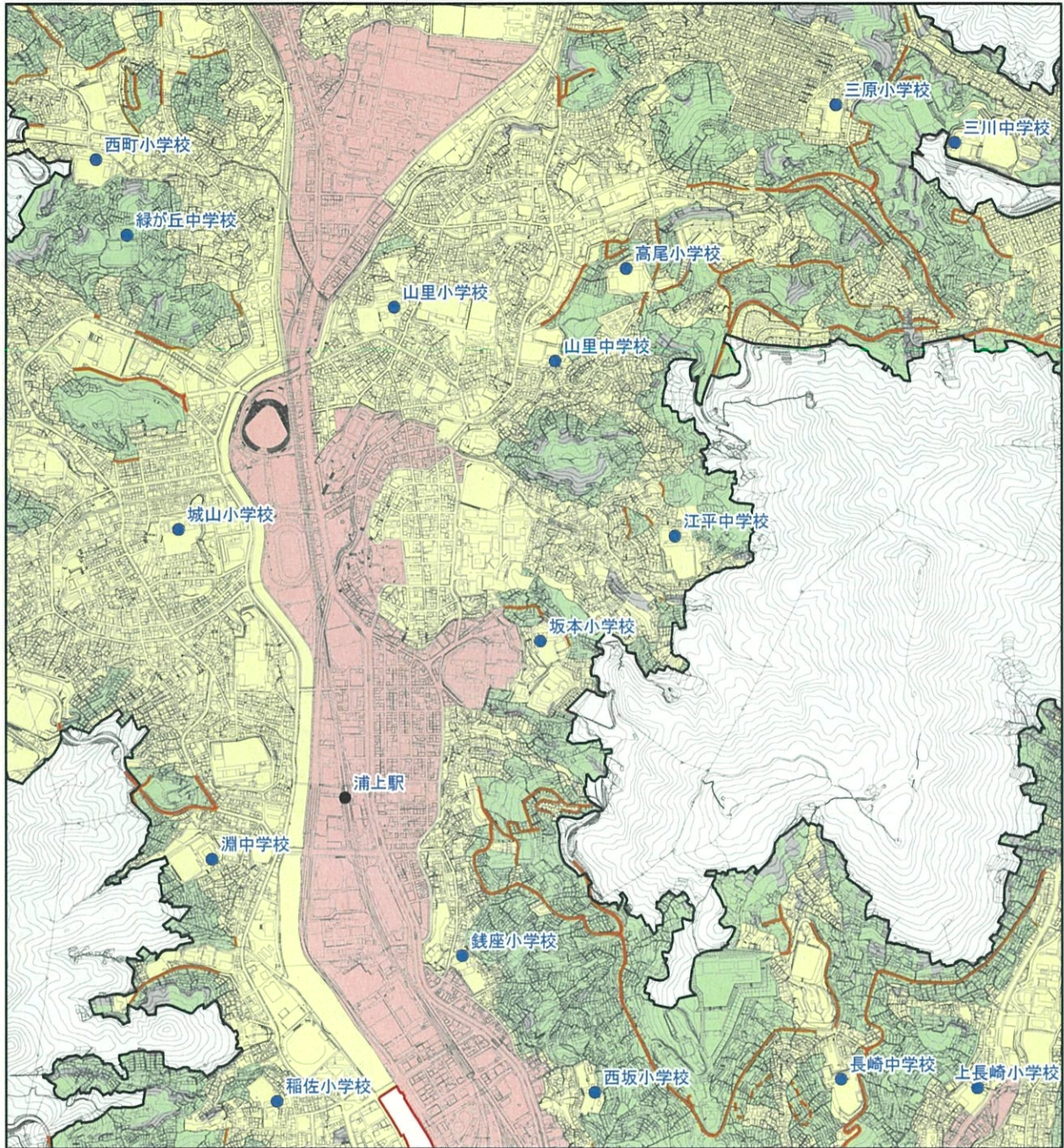


(3) 中央南部地区（その2）【中央地域】



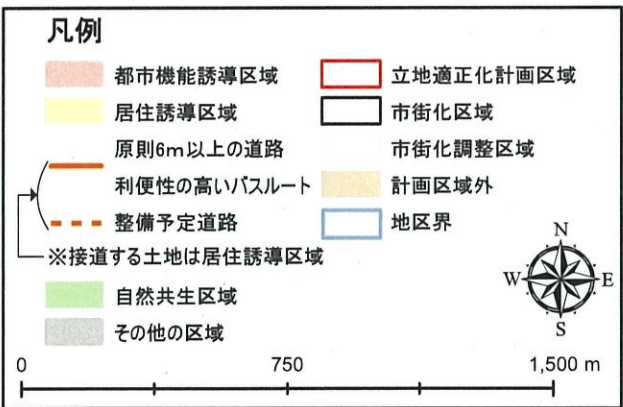
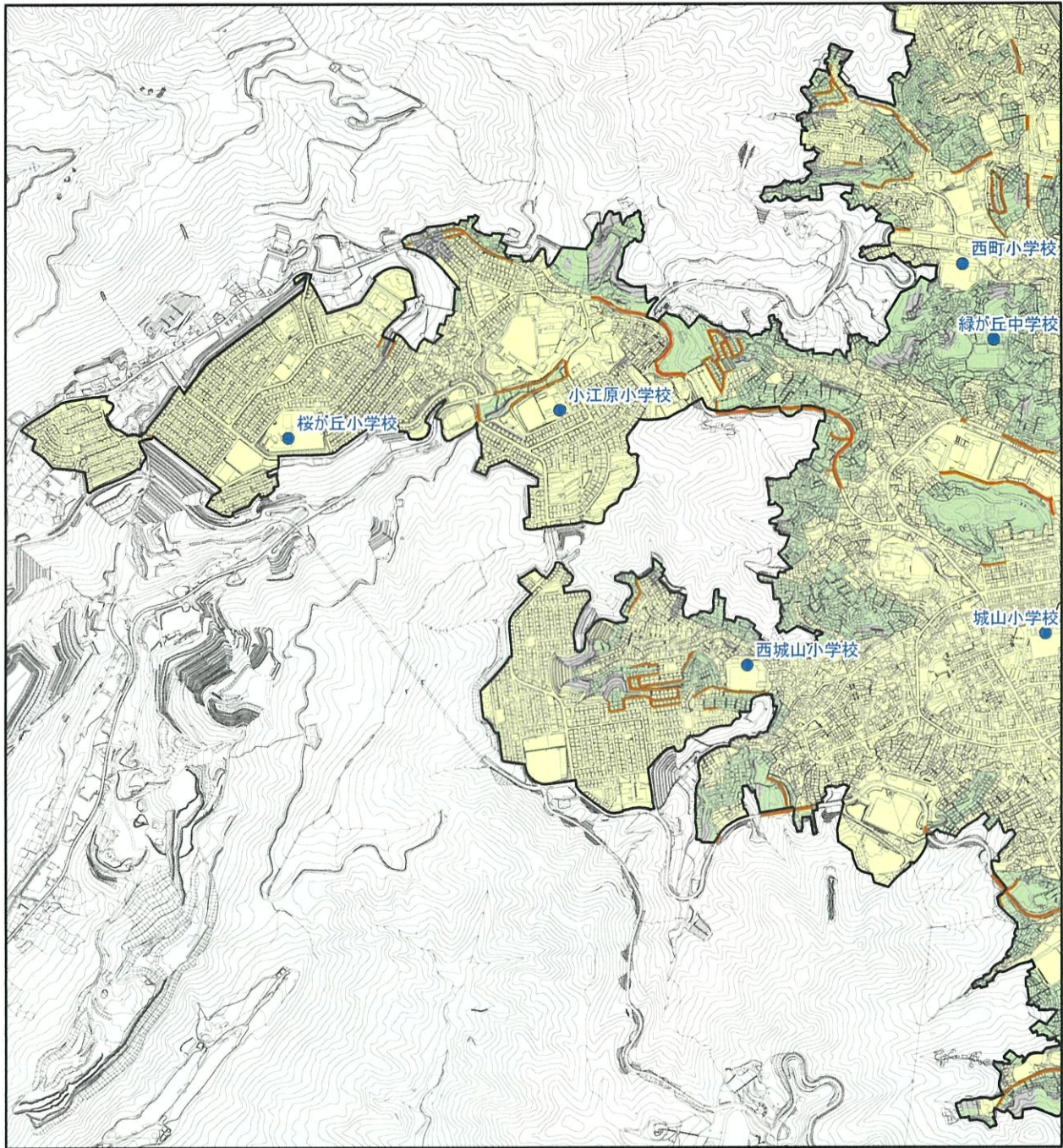
長崎市立地適正化計画（正案）

（４）中央北部地区（その１）【中央地域】

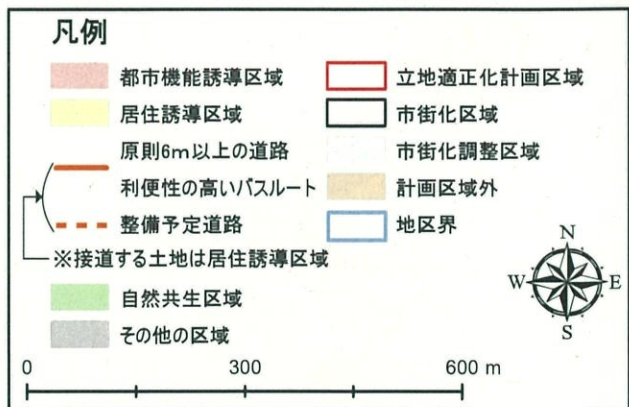
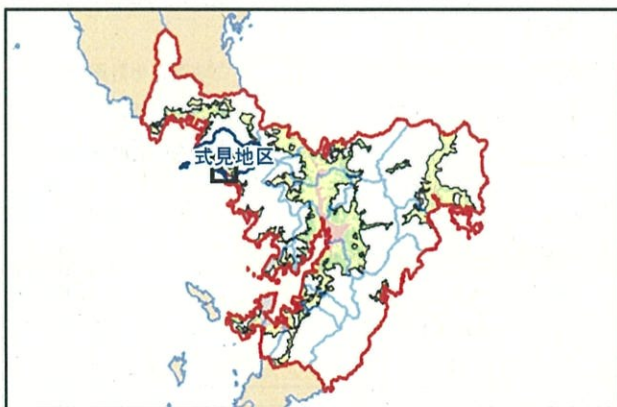
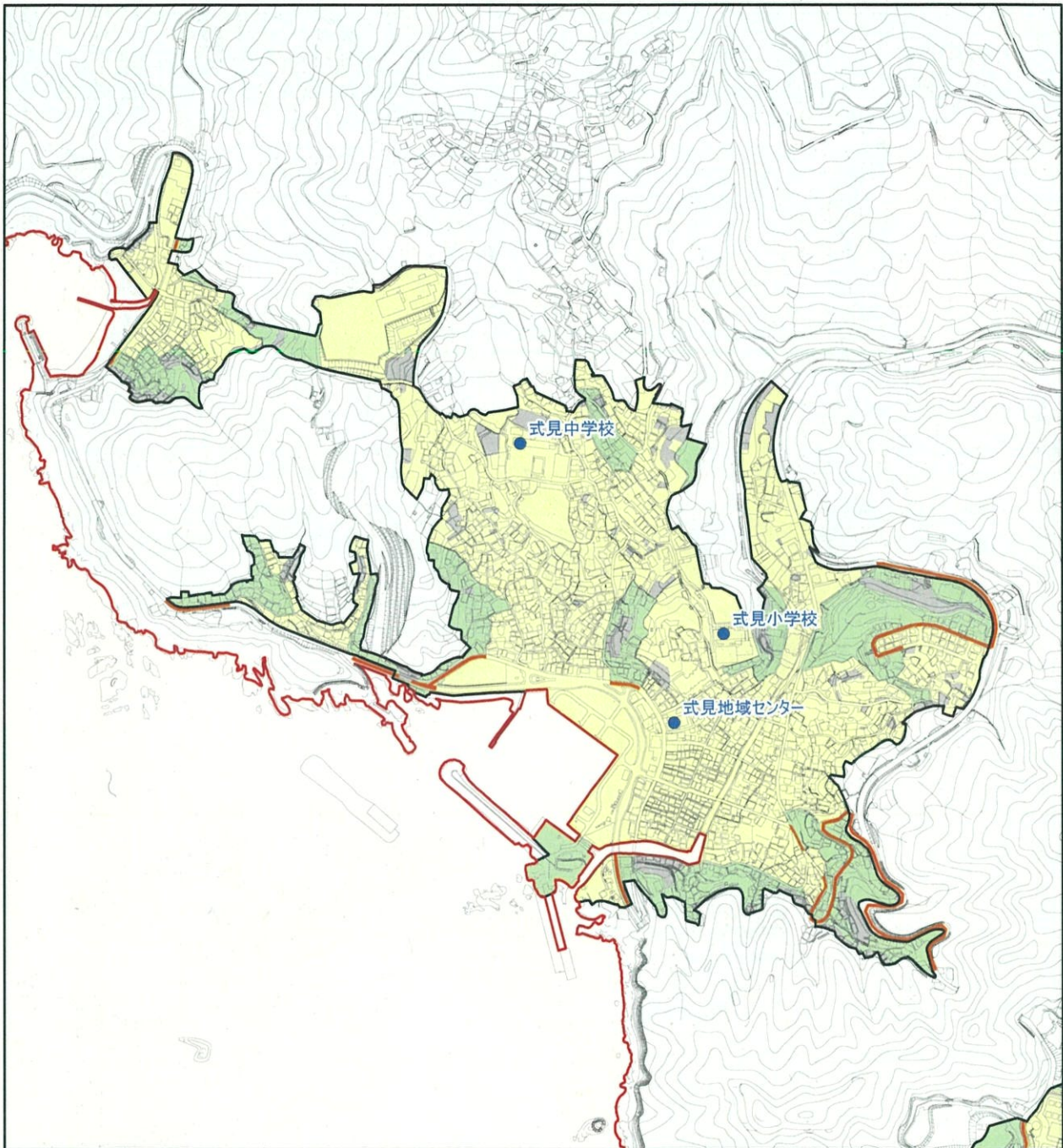


長崎市立地適正化計画（正案）

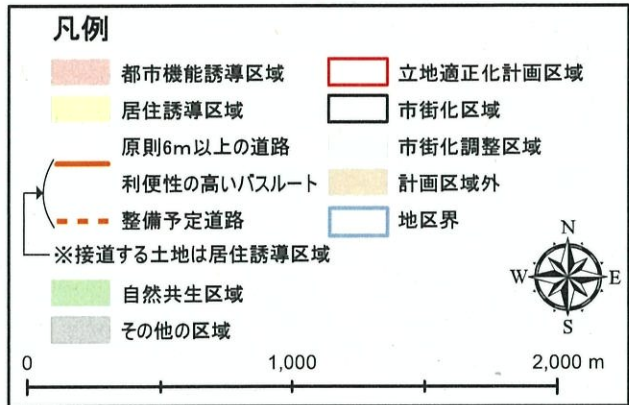
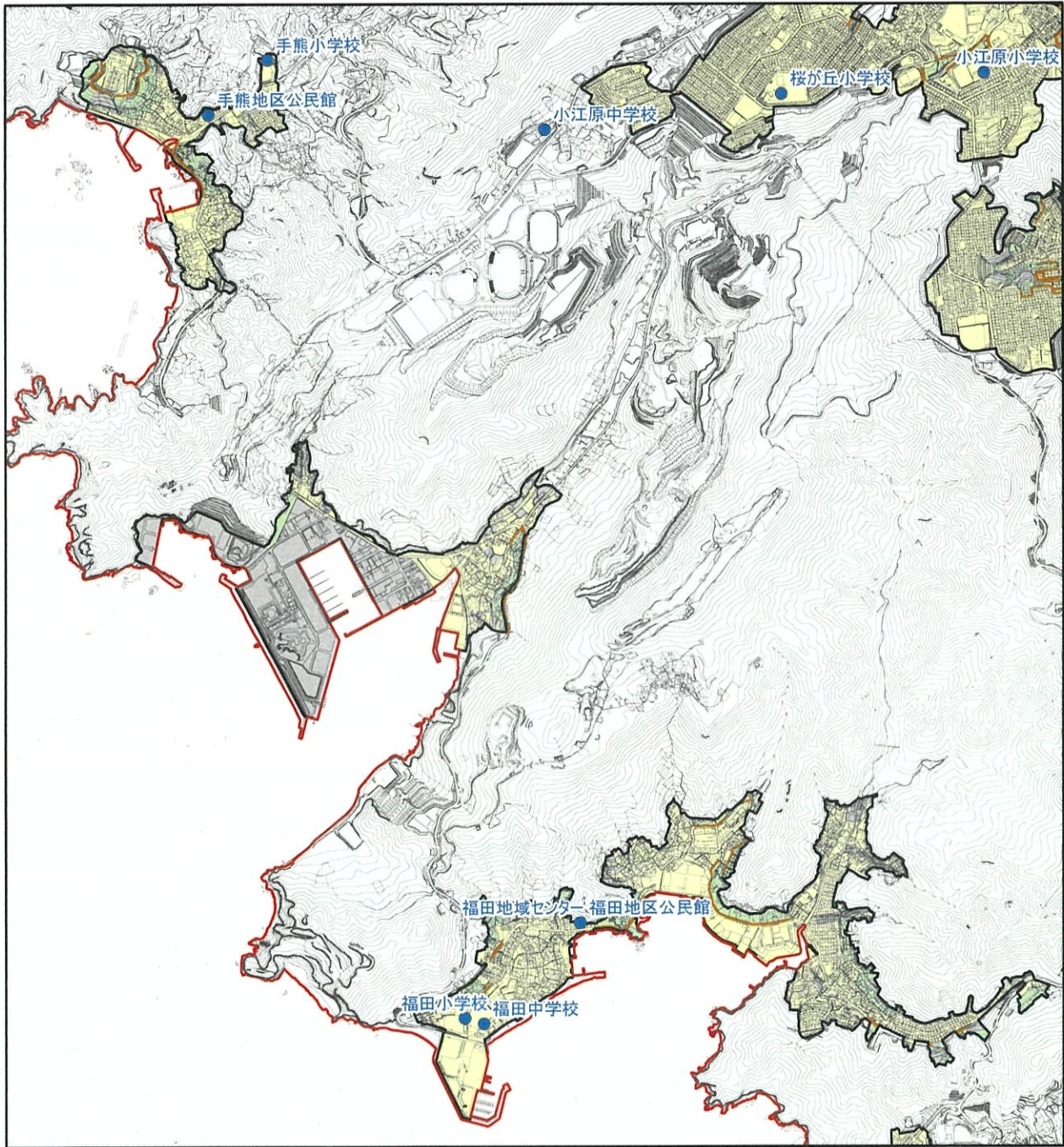
（４）中央北部地区（その２）【中央地域】



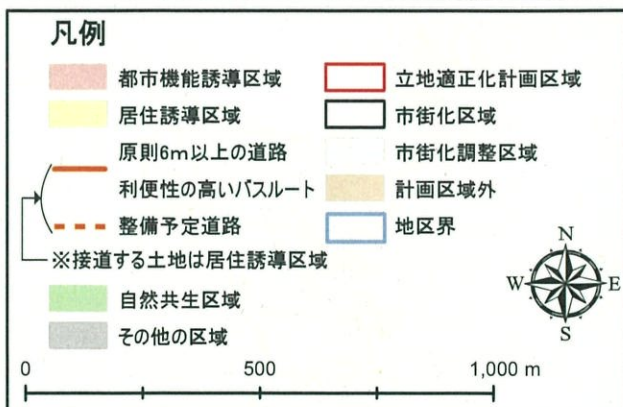
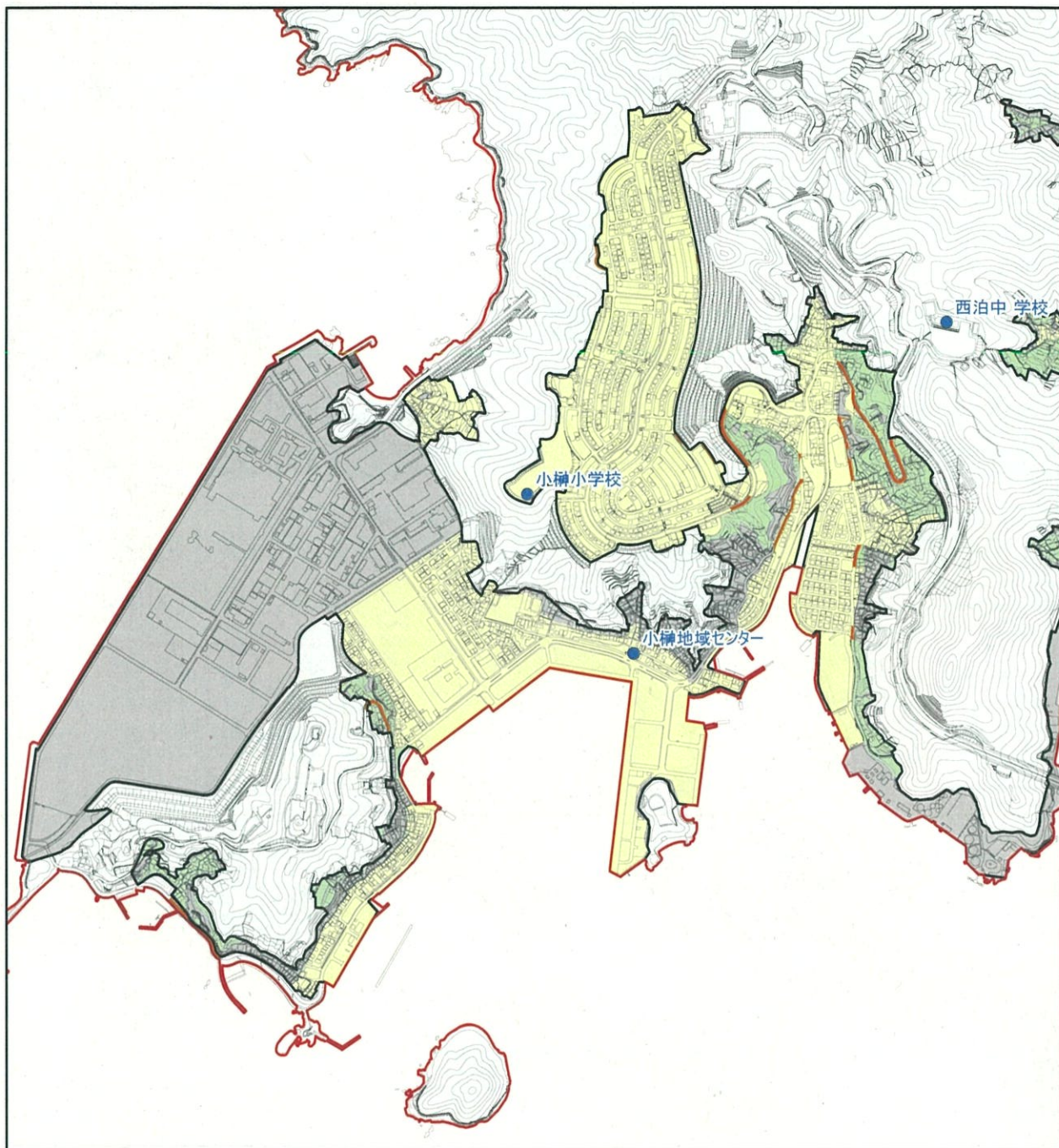
（5）式見地区【中央地域】



（6）福田地区【中央地域】



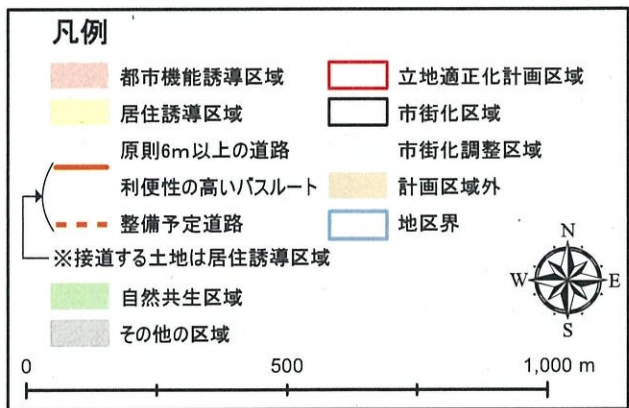
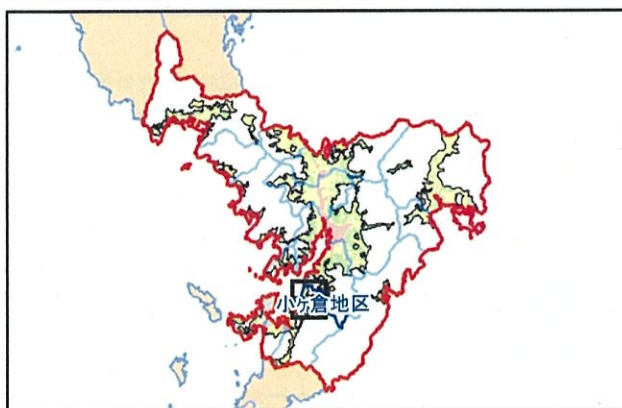
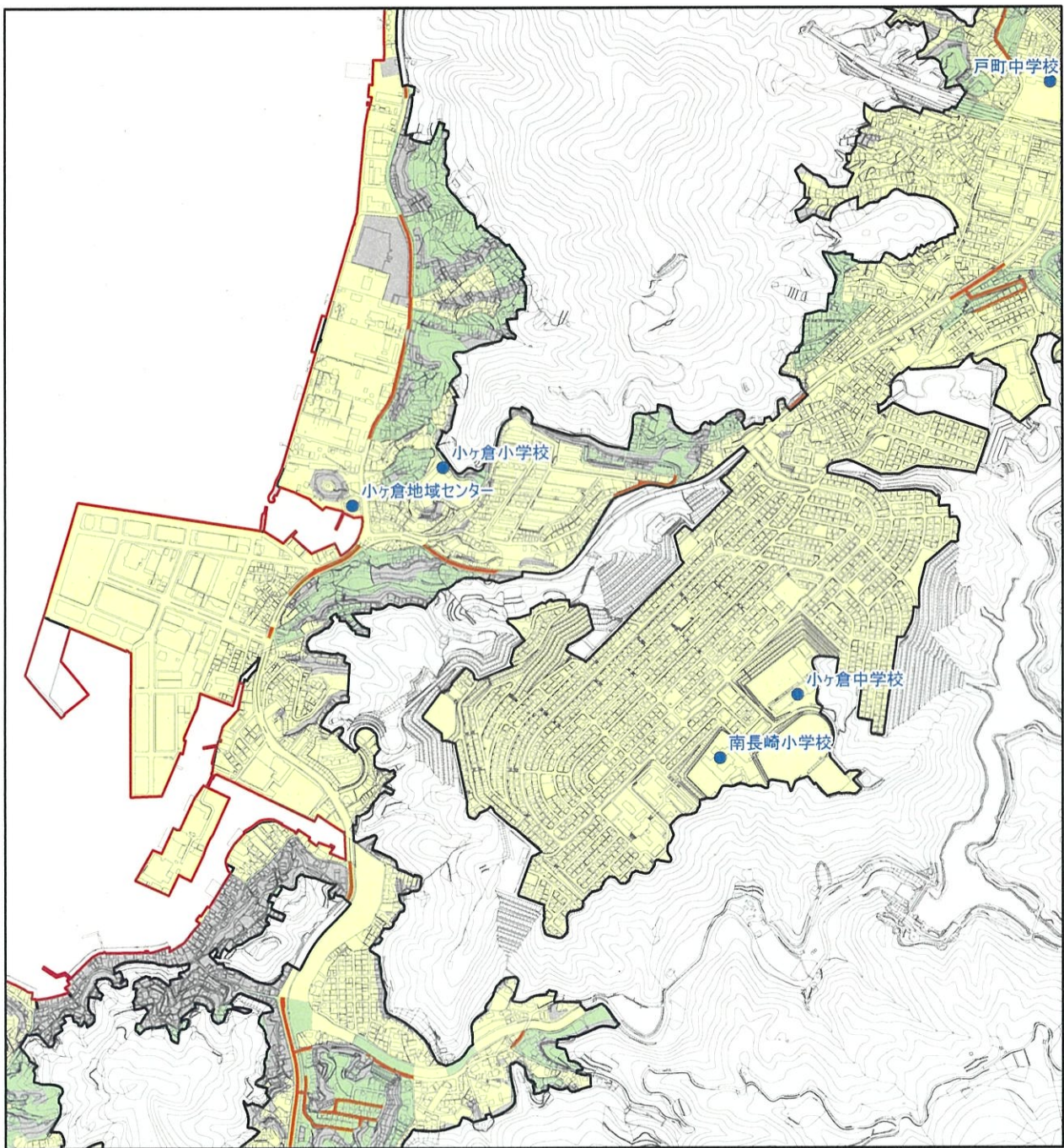
（7）小櫛地区【中央地域】



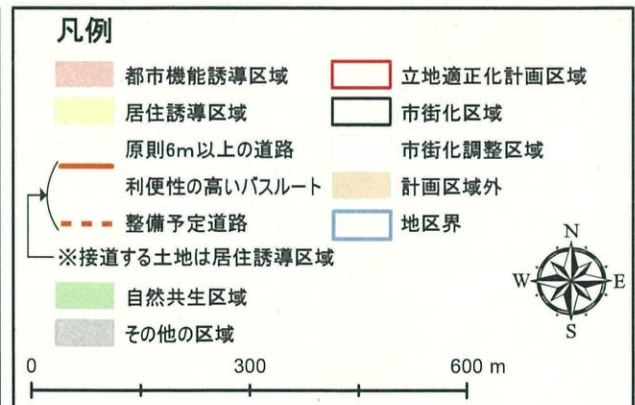
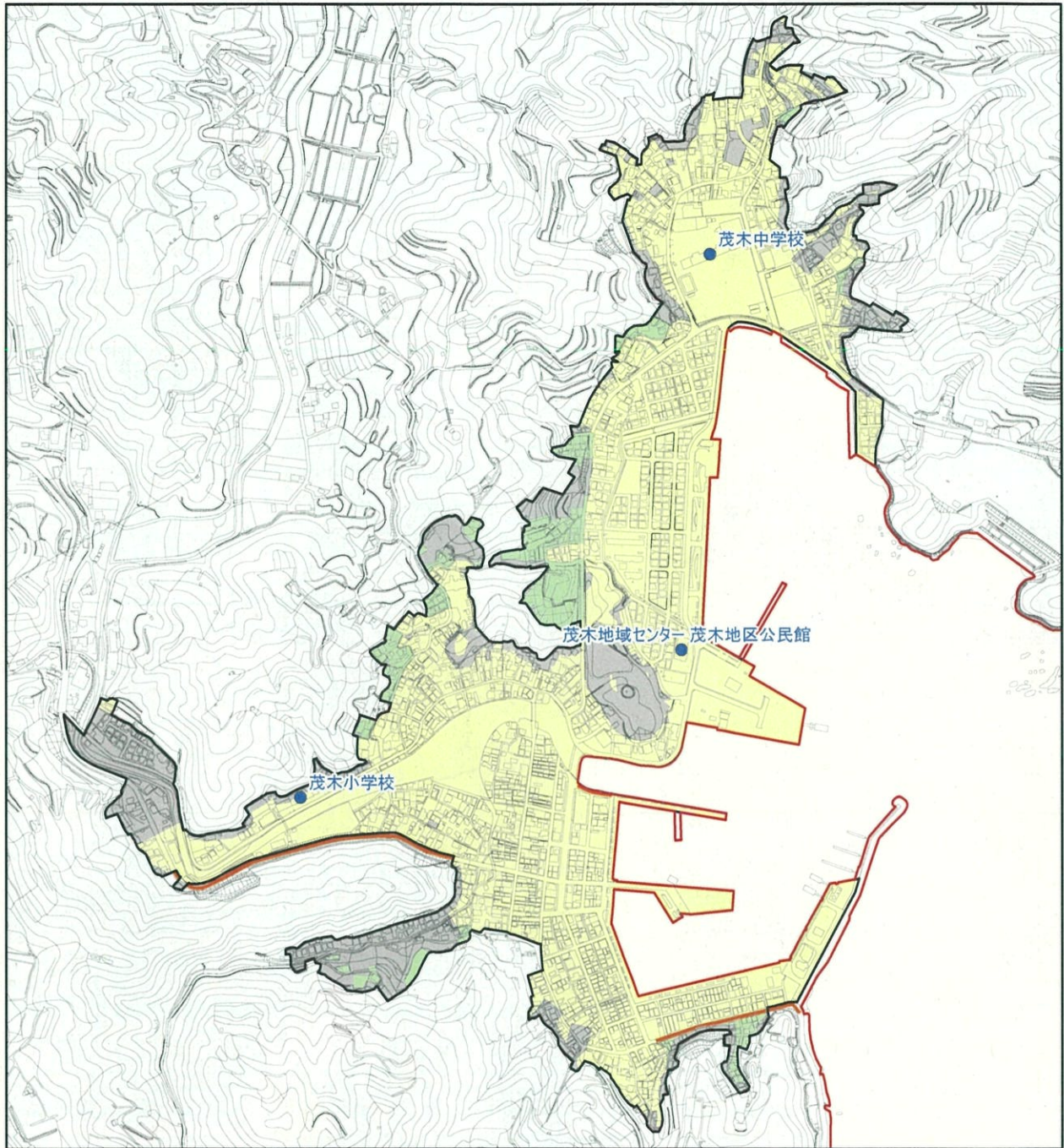


長崎市立地適正化計画（正案）

（8）小ヶ倉地区【中央地域】

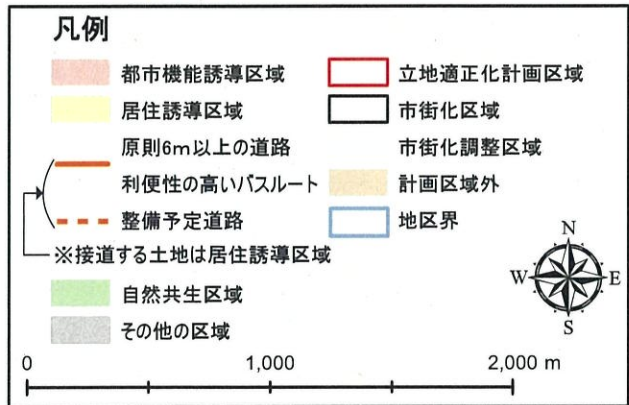
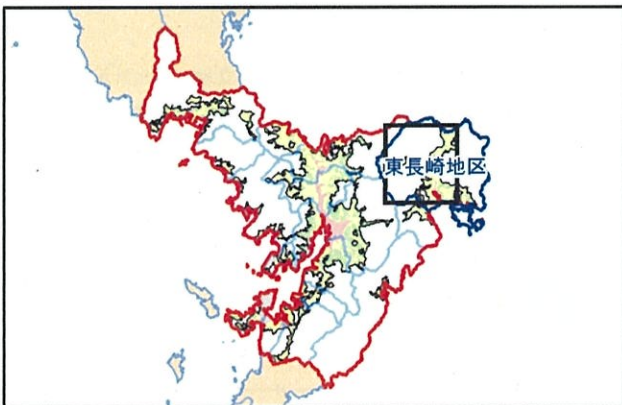
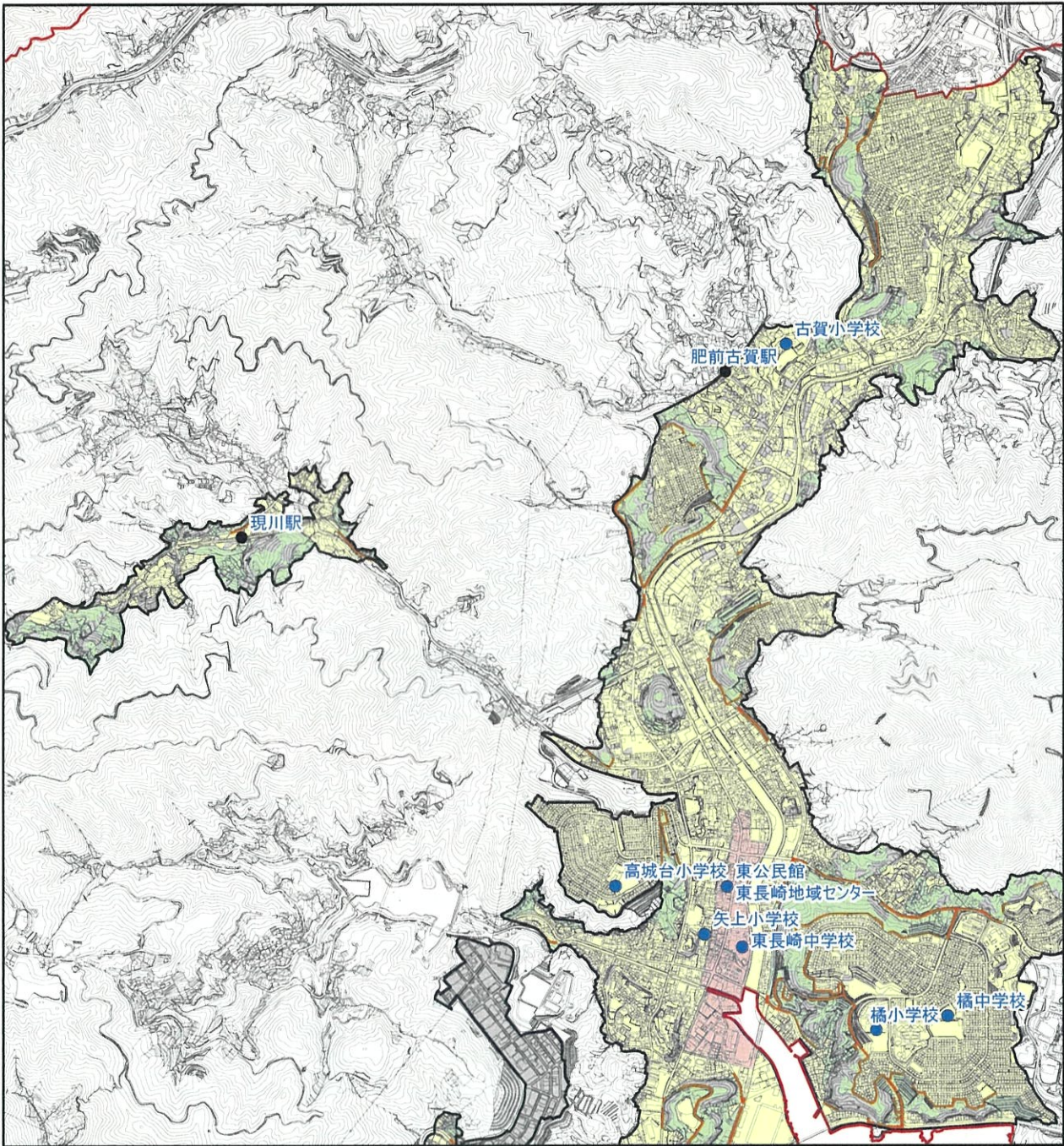


（9）茂木地区【中央地域】



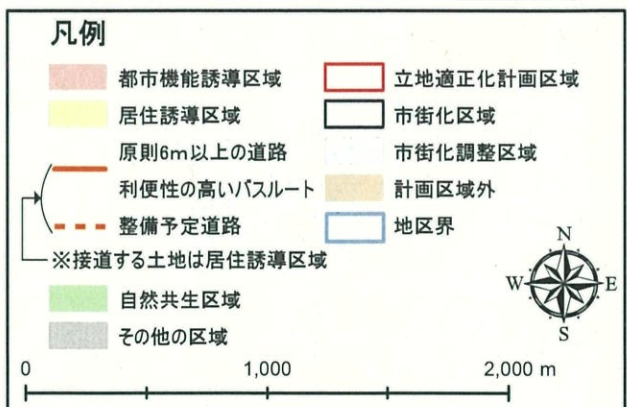
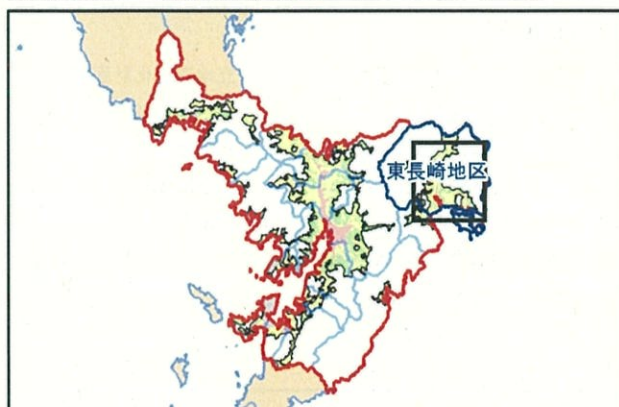
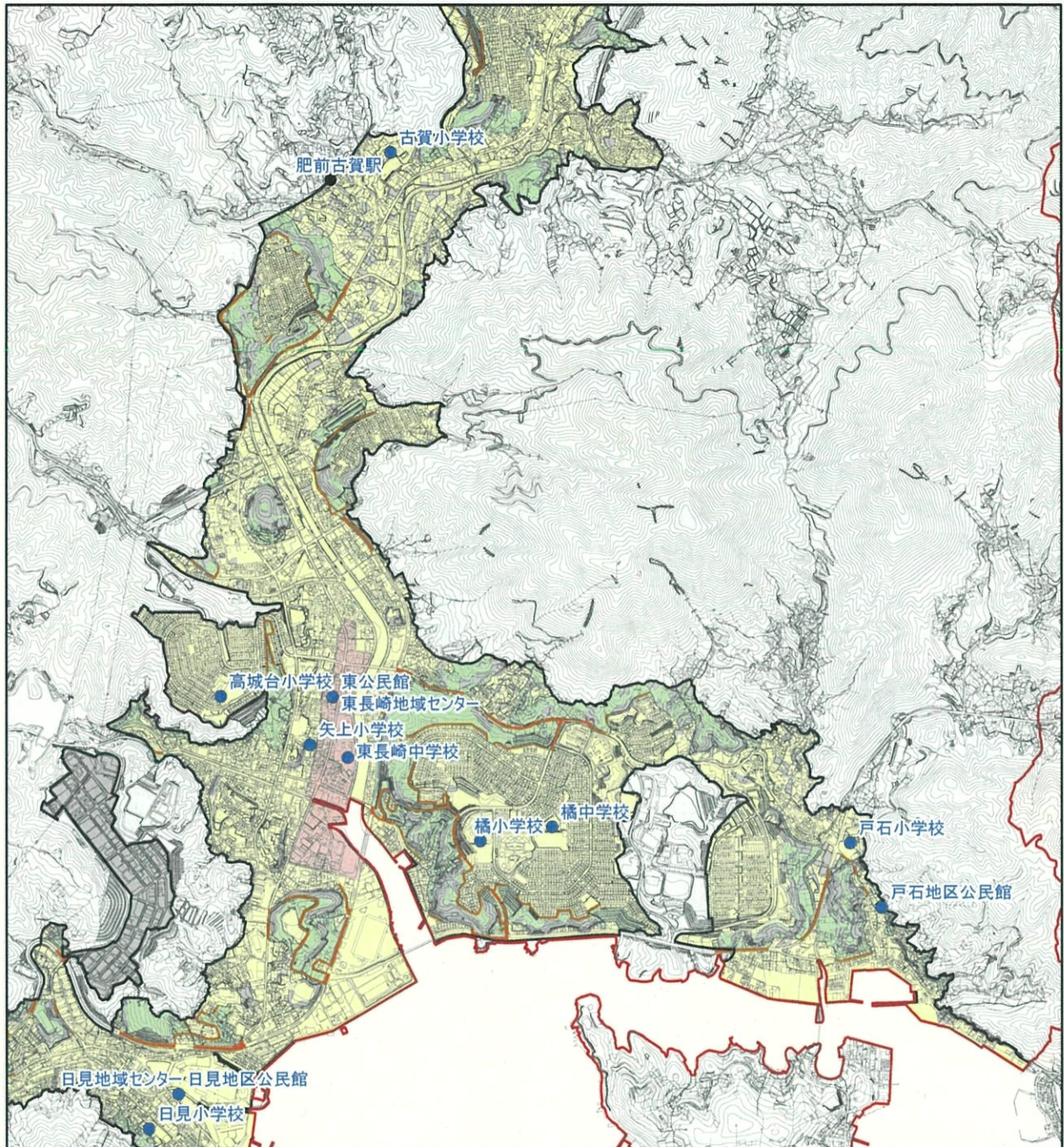
長崎市立地適正化計画（正案）

（10）東長崎地区（その1）【東部地域】



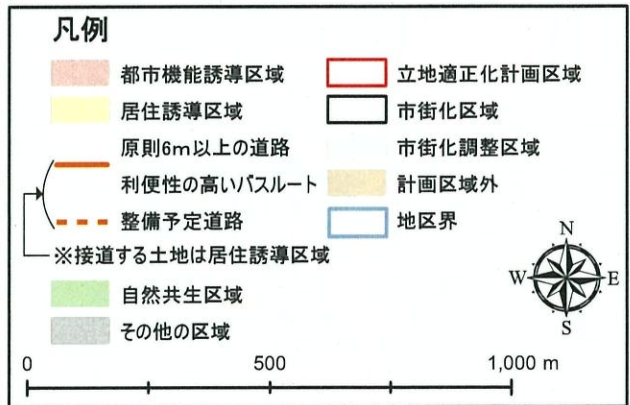
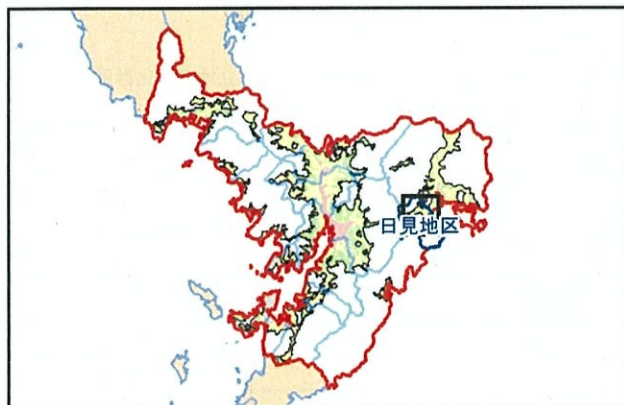
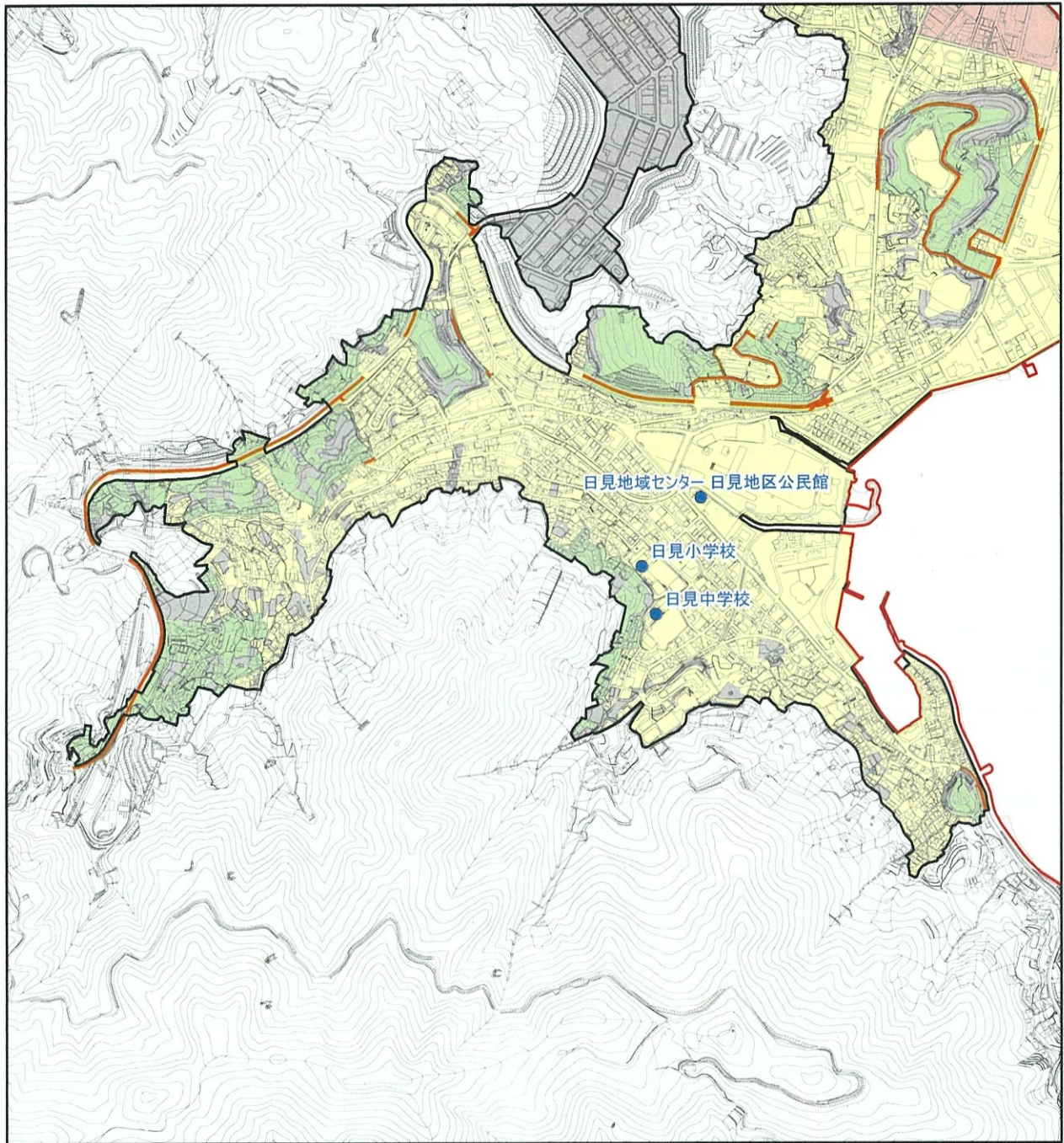
# 長崎市立地適正化計画（正案）

## （10）東長崎地区（その2）【東部地域】

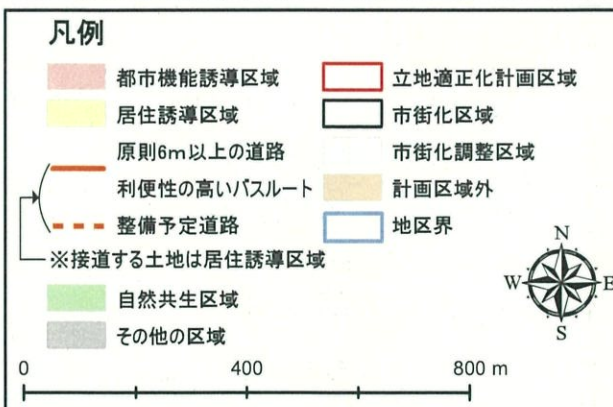
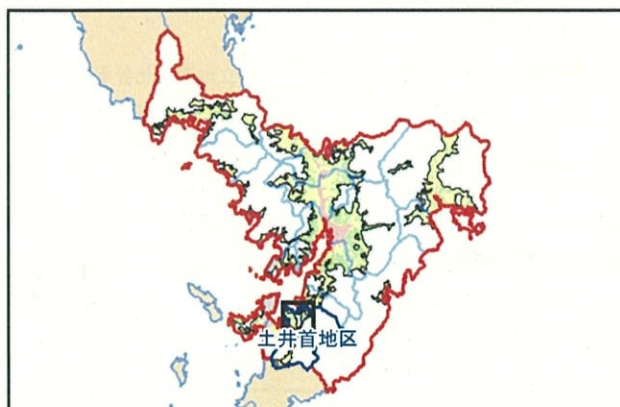
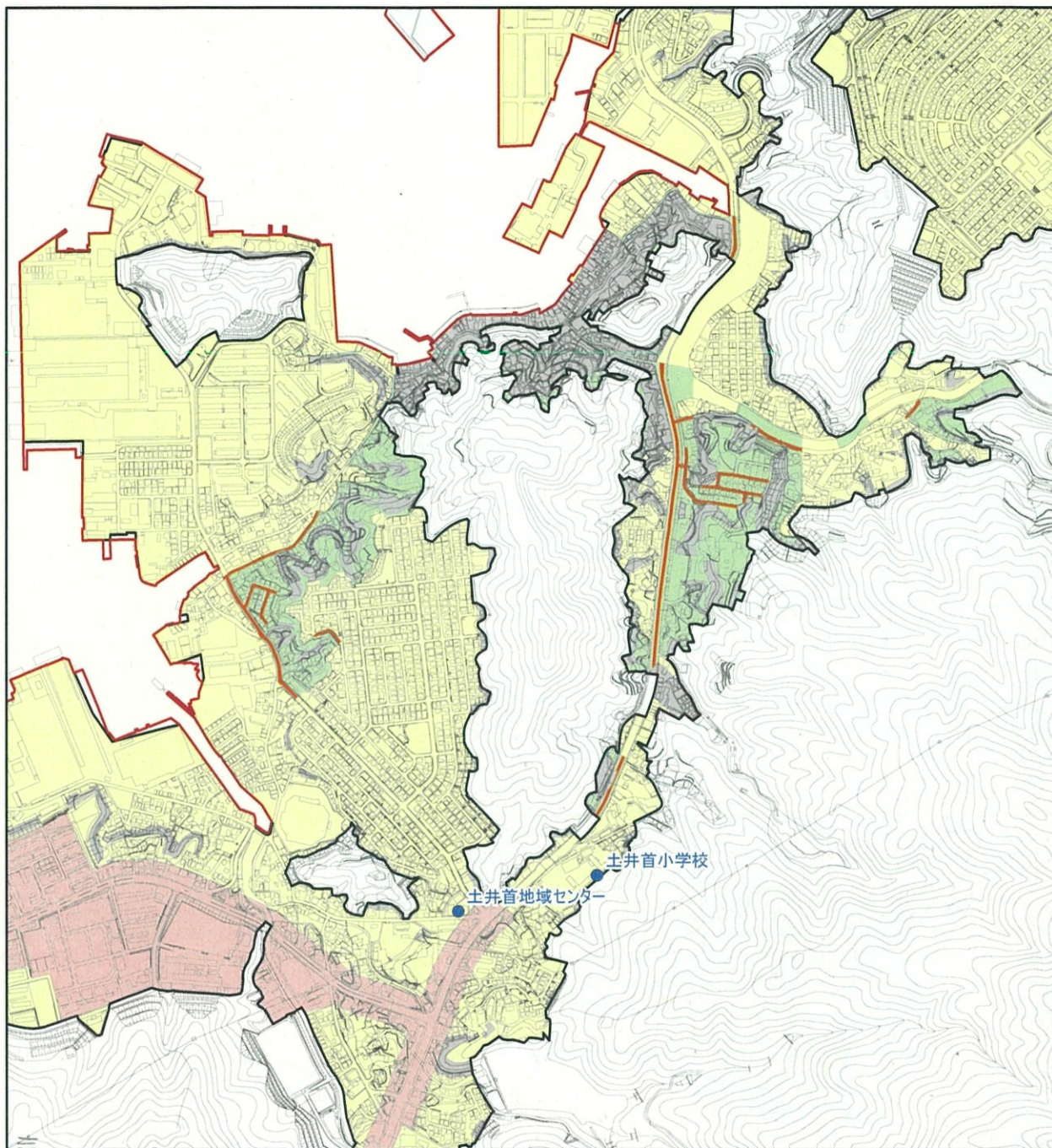


長崎市立地適正化計画（正案）

（11）日見地区【東部地域】

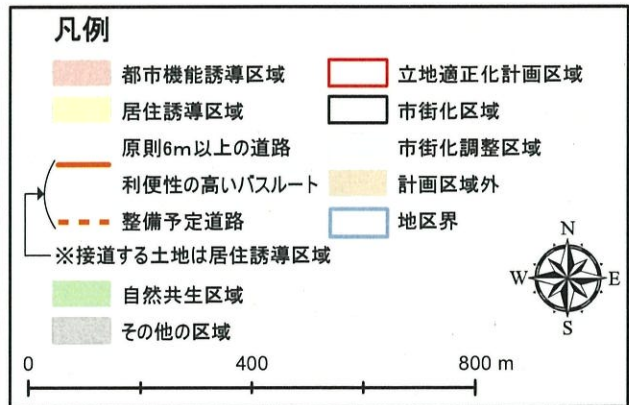
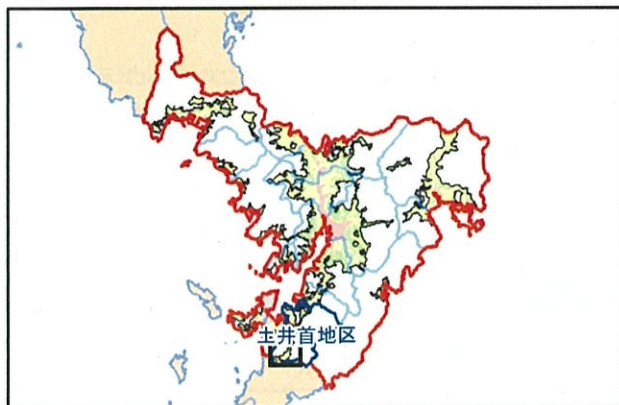
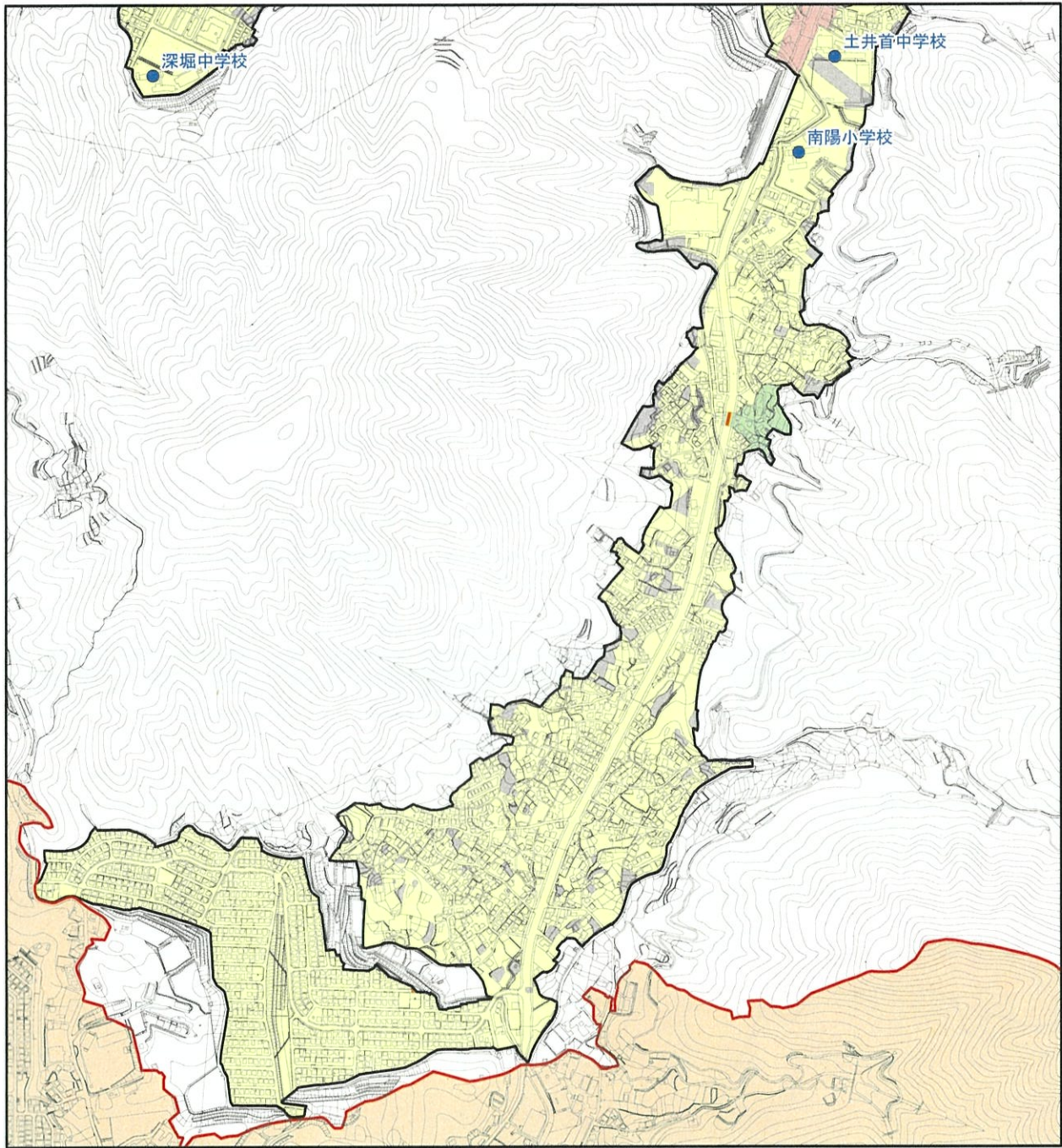


（12）土井首地区（その1）【南部地域】



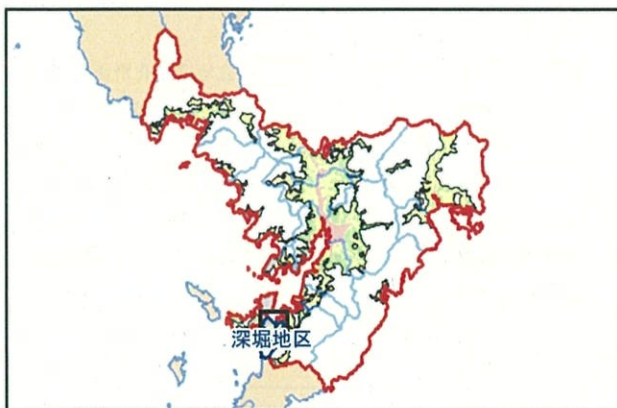
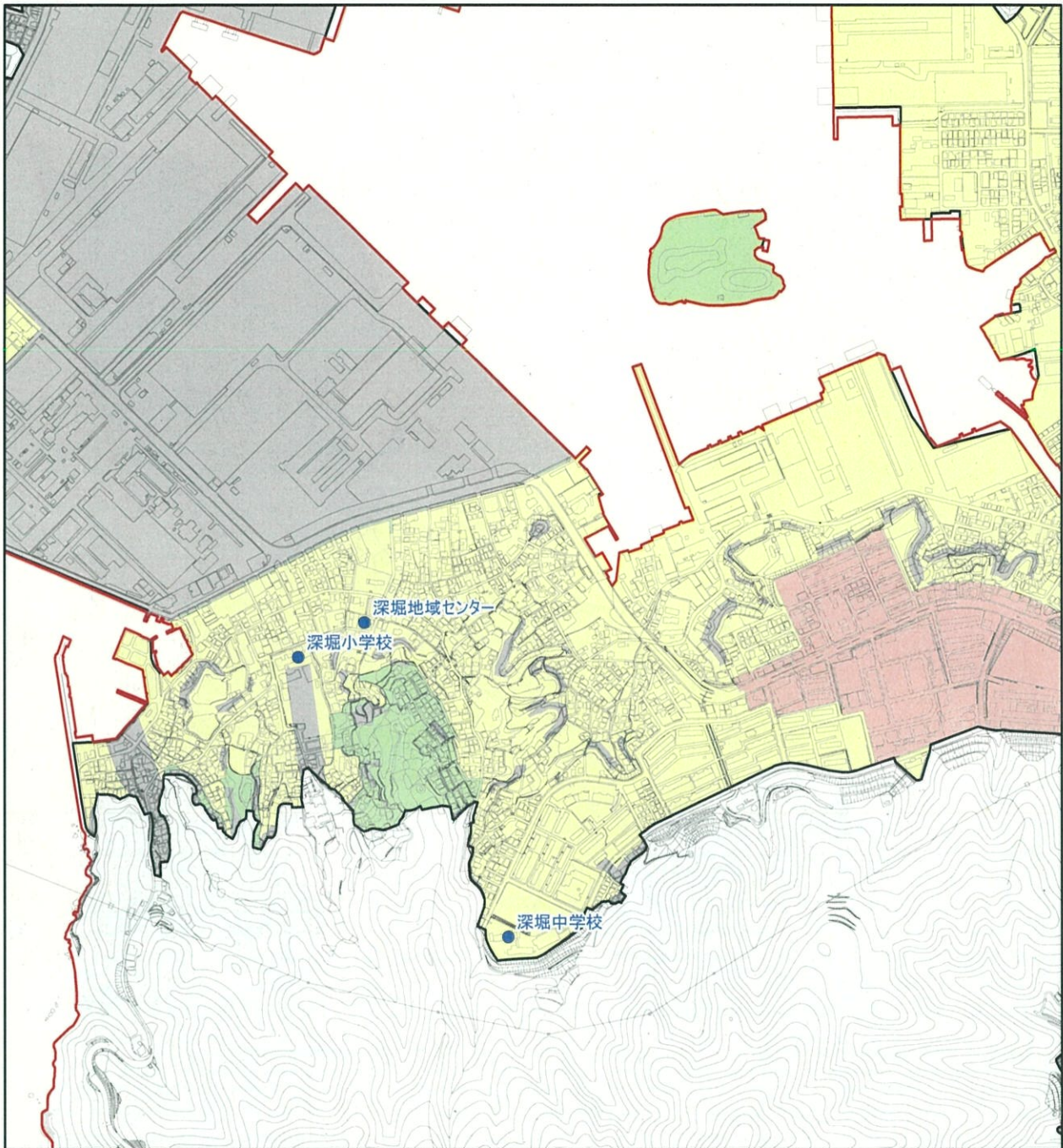
長崎市立地適正化計画（正案）

（12）土井首地区（その2）【南部地域】



長崎市立地適正化計画（正案）

（13）深堀地区【南部地域】



**凡例**

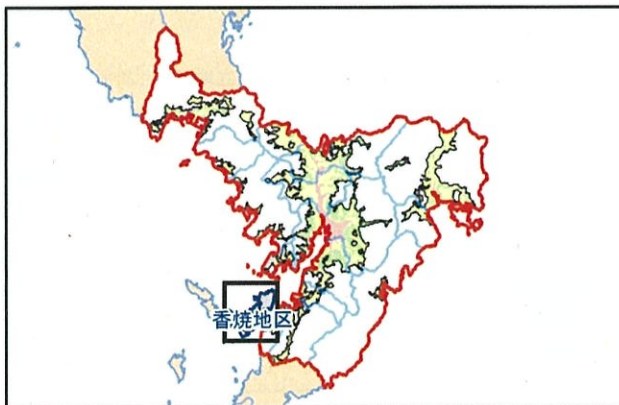
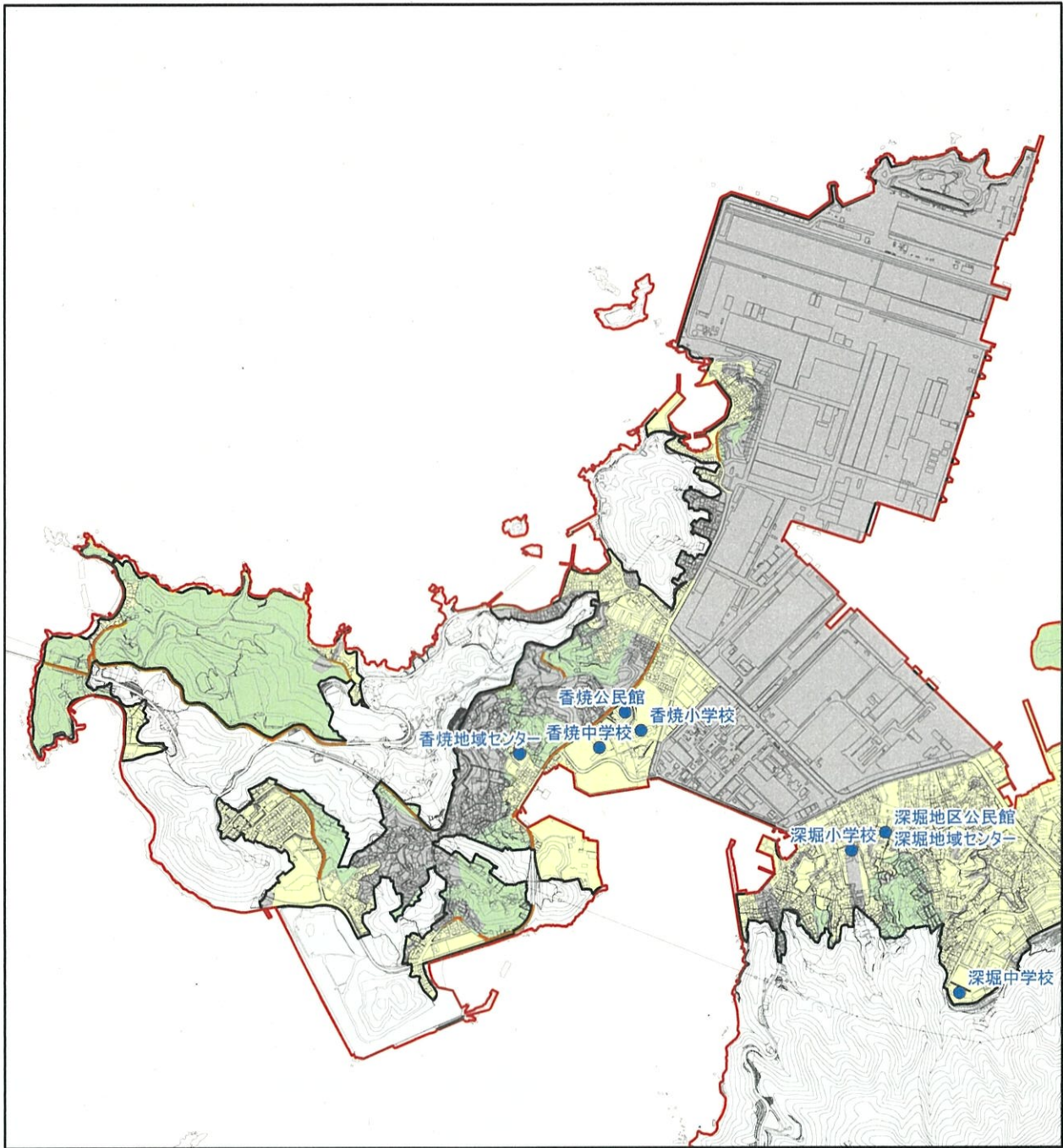
都市機能誘導区域	立地適正化計画区域
居住誘導区域	市街化区域
原則6m以上の道路	市街化調整区域
利便性の高いバスルート	計画区域外
整備予定道路	地区界
※接道する土地は居住誘導区域	
自然共生区域	
その他の区域	

0 445 890 m



長崎市立地適正化計画（正案）

（14）香焼地区【南部地域】



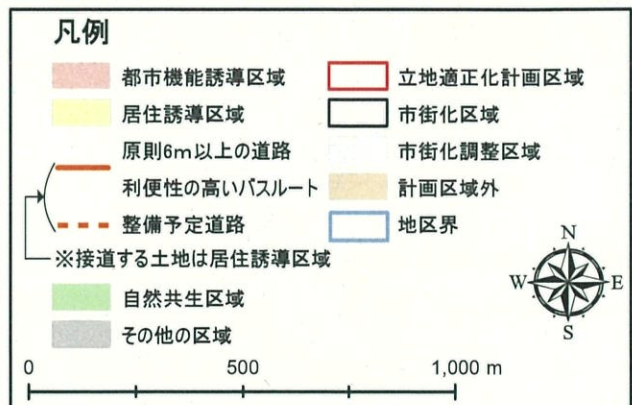
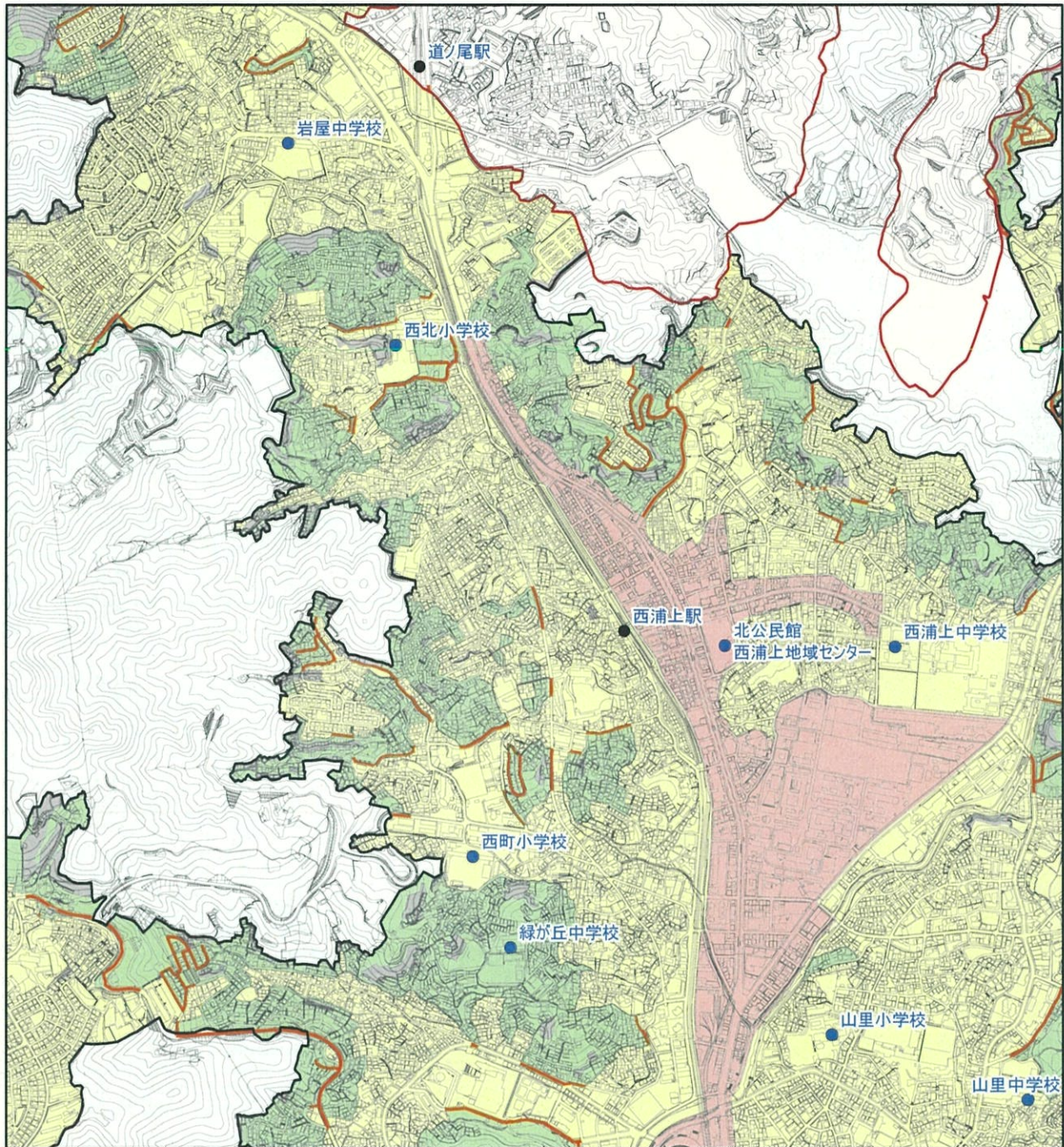
**凡例**

都市機能誘導区域	立地適正化計画区域
居住誘導区域	市街化区域
原則6m以上の道路	市街化調整区域
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	

0 750 1,500 m

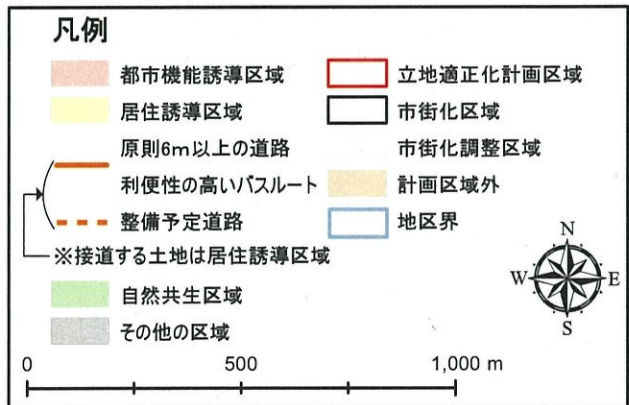
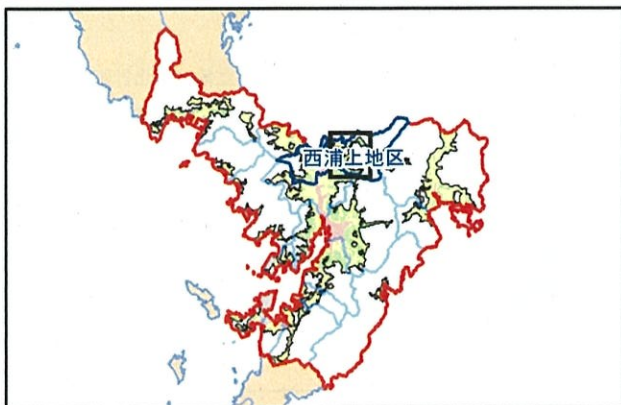
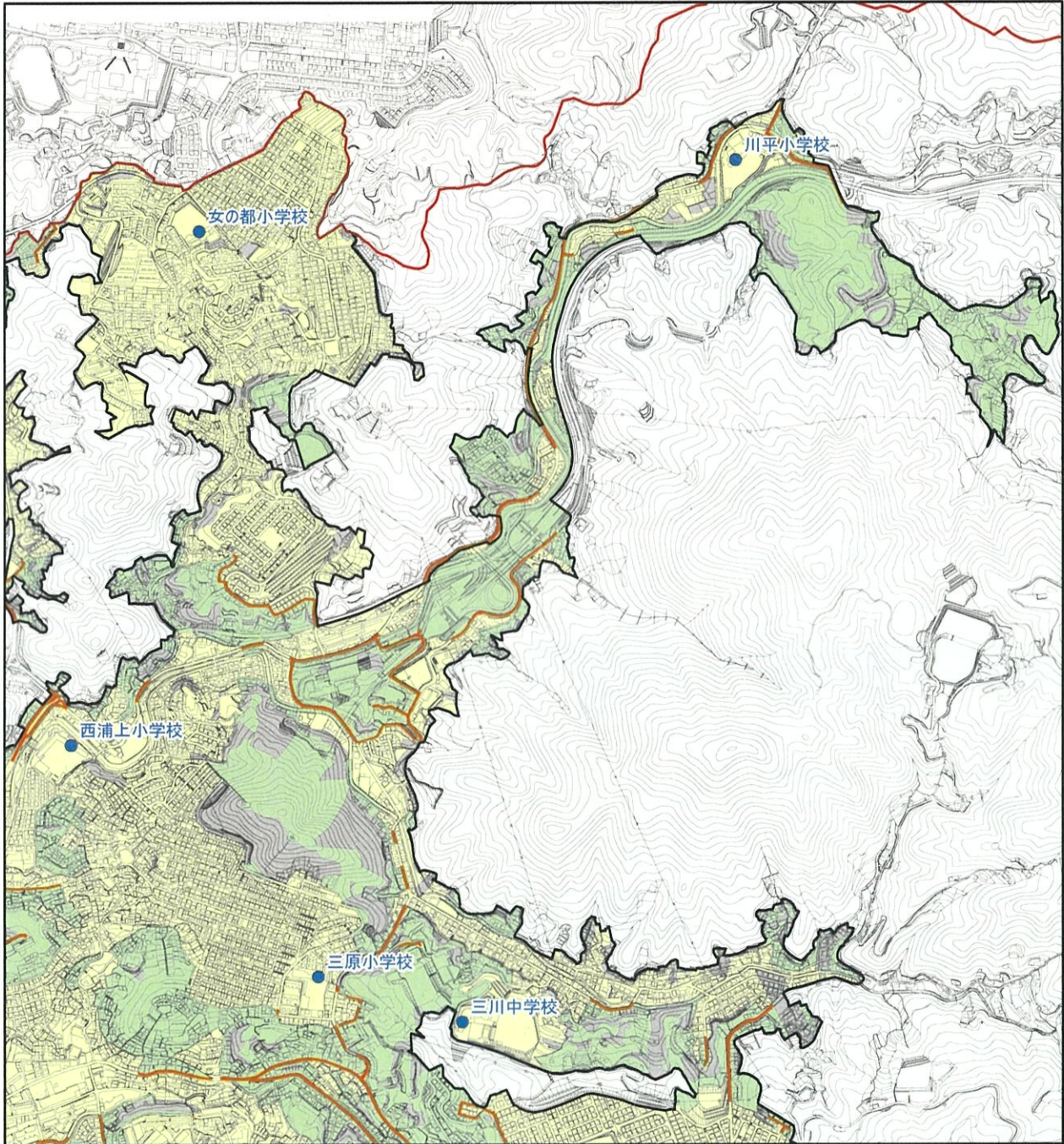
長崎市立地適正化計画（正案）

(15) 西浦上地区（その1）【北部地域】

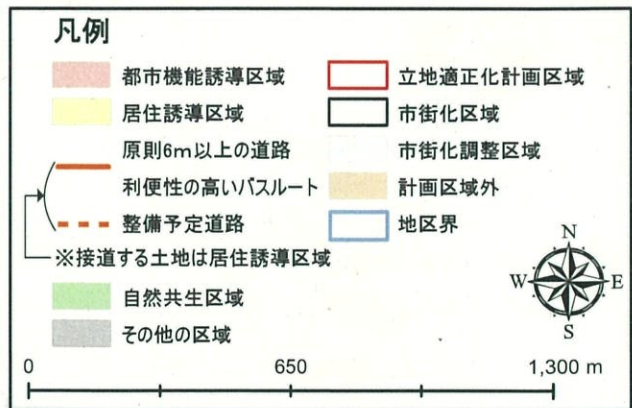
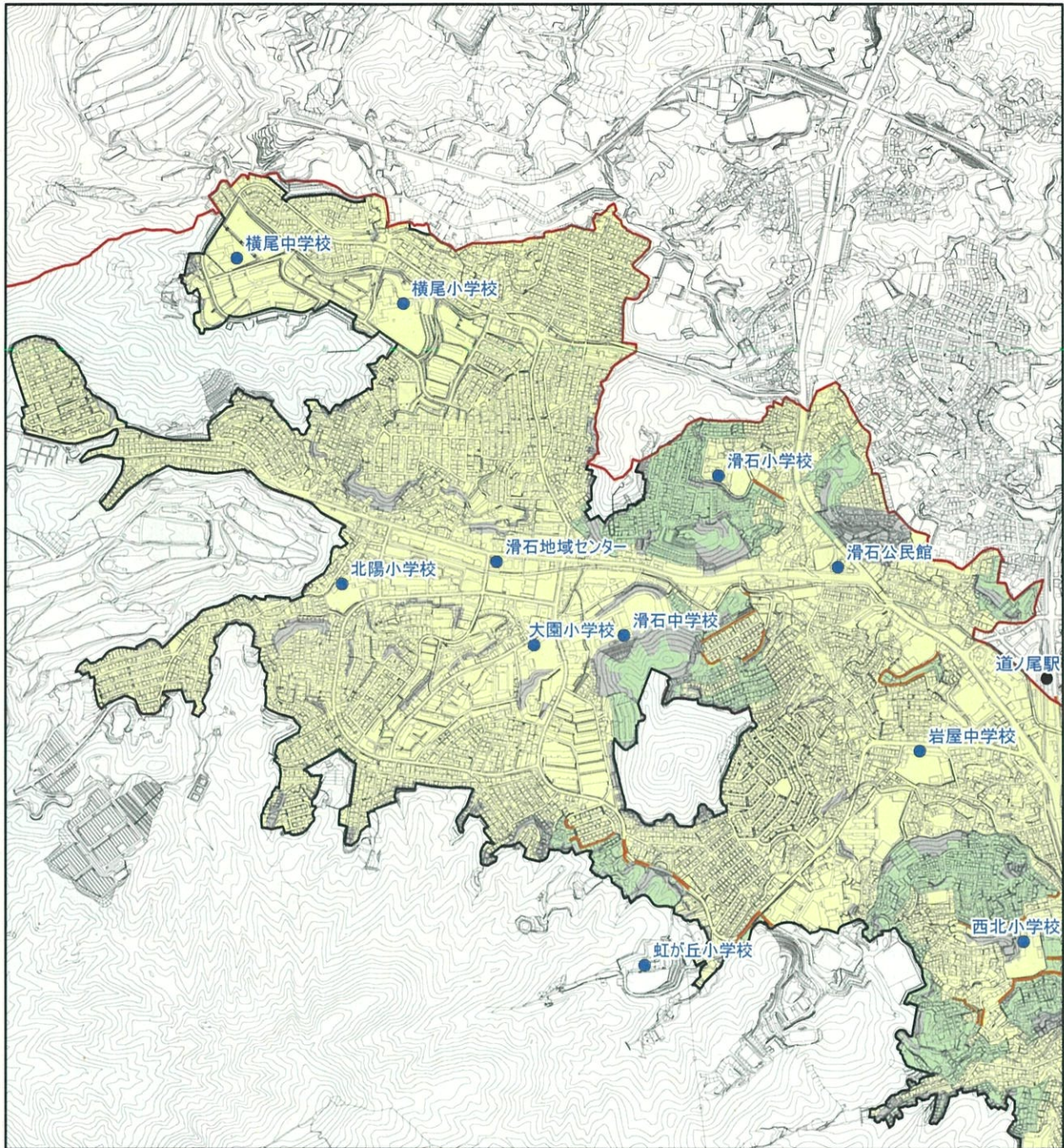


長崎市立地適正化計画（正案）

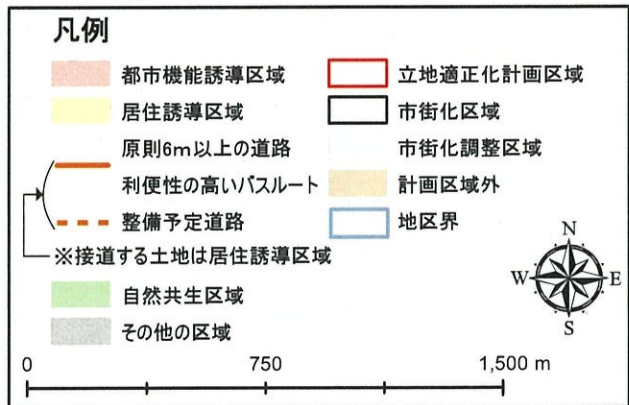
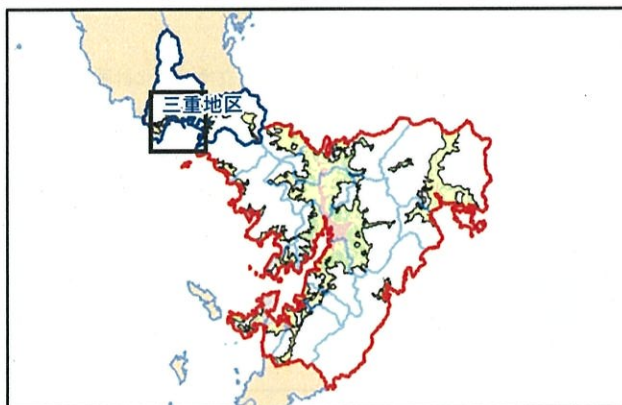
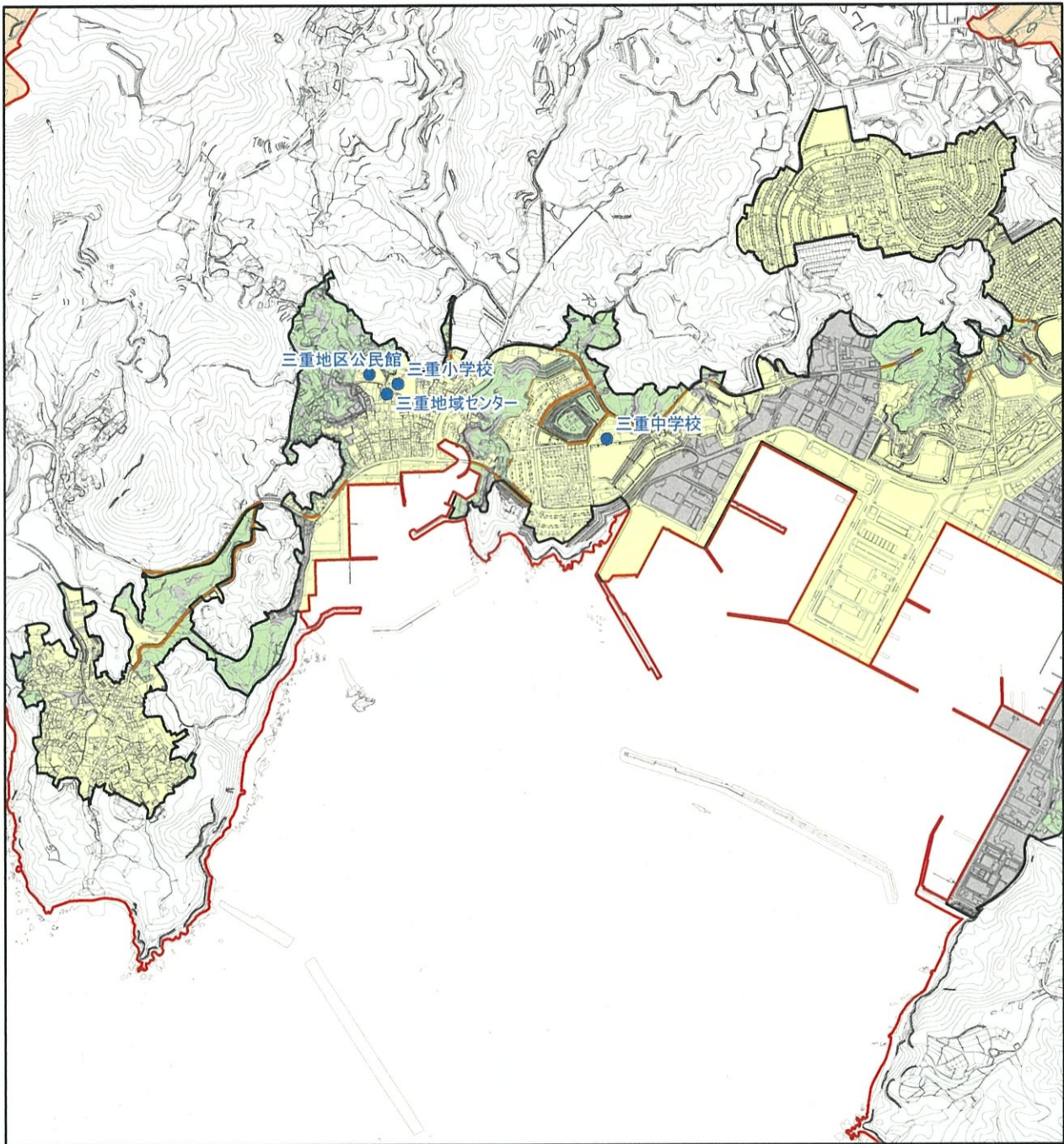
（15）西浦上地区（その2）【北部地域】



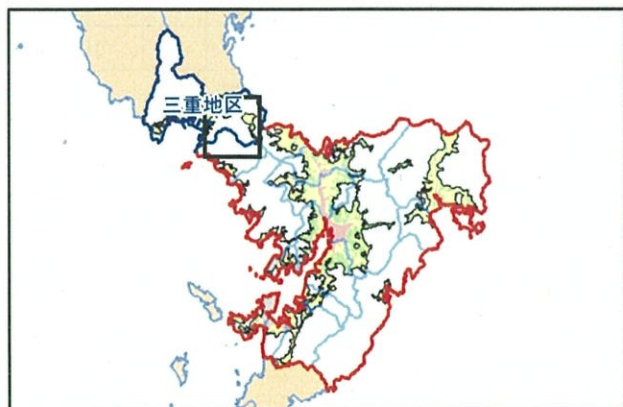
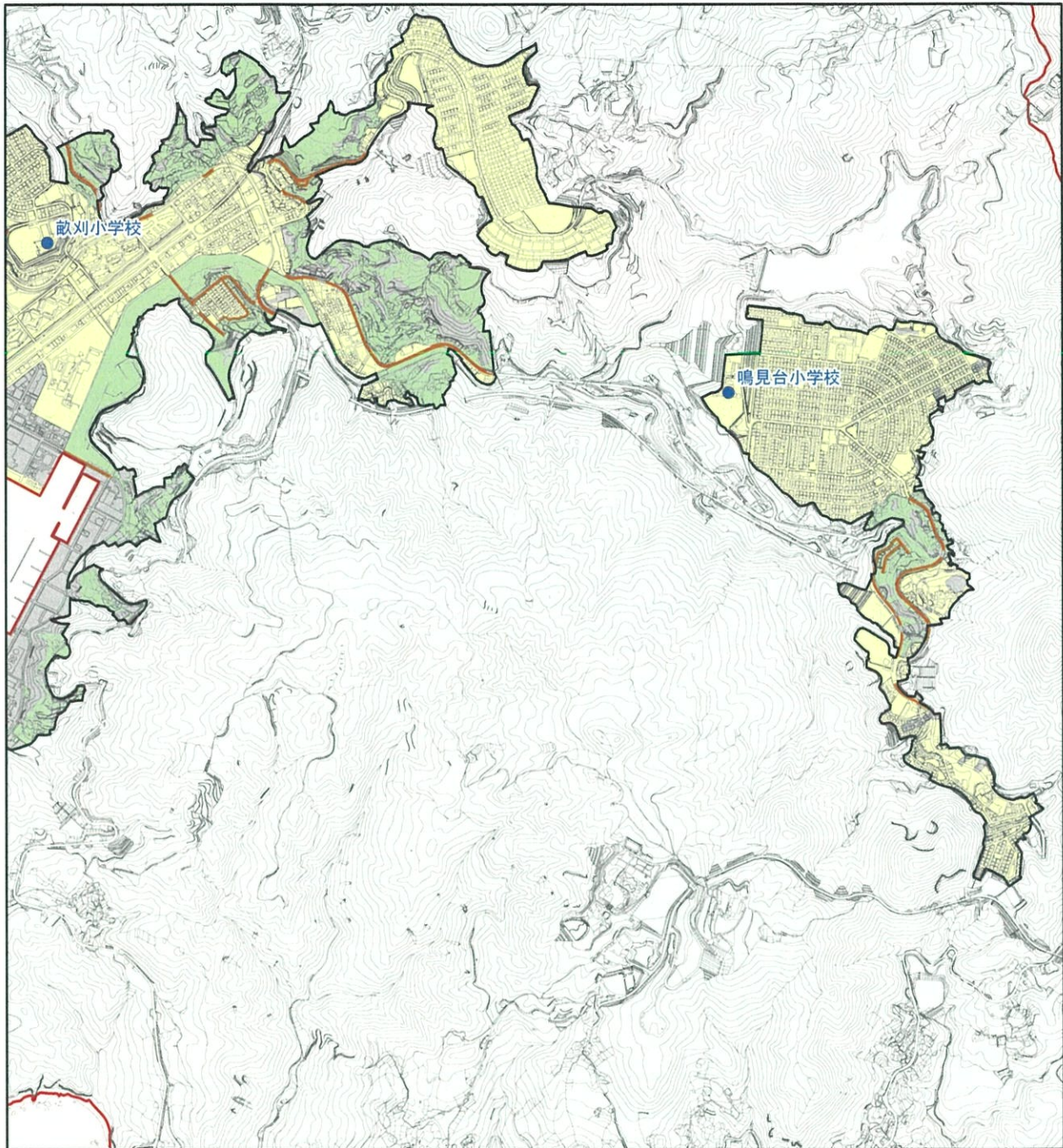
（16）滑石地区【北部地域】



（17）三重地区（その1）【北部地域】



（17）三重地区（その2）【北部地域】



**凡例**

	都市機能誘導区域		立地適正化計画区域
	居住誘導区域		市街化区域
	原則6m以上の道路		市街化調整区域
	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		

0 750 1,500 m

## 長崎市立地適正化計画（正案）

### ■各区域の集計結果（人口、面積、人口密度等）

区域	人口（人）※1	面積（ha）※2	面積の割合（%）	人口密度（人/ha）	
市街化区域	383,363	6,268	100	61.2	
都市機能誘導区域	都心部	25,457	274	55	92.9
	都心周辺部	7,868	120	24	65.6
	東部地域拠点	983	24	5	41.0
	南部地域拠点	1,526	26	5	58.7
	北部地域拠点	4,887	53	11	92.2
	小計	40,721	497	100	81.9
居住誘導区域	274,585	3,966	63	69.2	
自然共生区域	80,328	1,434	23	56.0	
その他の区域	28,450	868	14	32.8	
合計	383,363	6,268	100	61.2	

### ○各地区の居住誘導区域の集計結果（人口、面積、人口密度等）

地区	①人口（人）	面積（ha）			面積の割合（%） （③/②）	人口密度（人/ha） （①/④）
		②市街化区域	③居住誘導区域			
			④可住地※3			
中央東部地区	42,725	888.8	529.7	502.7	60	85.0
中央西部地区	10,378	355.4	151.4	145.7	43	71.2
中央南部地区	21,600	476.7	262.7	247.3	55	87.3
中央北部地区	45,951	711.9	565.5	533.3	79	86.2
式見地区	1,835	56.4	41.7	34.7	74	52.9
福田地区	6,515	177.2	104.2	90.0	59	72.4
小神地区	4,931	164.6	82.9	79.9	50	61.7
小ヶ倉地区	7,204	143.2	120.6	115.0	84	62.6
茂木地区	3,311	66.2	51.4	45.9	78	72.1
東長崎地区	27,466	928.1	585.6	474.2	63	57.9
日見地区	5,469	118.7	82.4	76.5	69	71.5
土井首地区	12,357	259.8	221.6	194.0	85	63.7
深堀地区	5,767	131.5	80.7	76.0	61	75.9
香焼地区	2,242	291.3	52.7	45.8	18	49.0
西浦上地区	36,697	650.8	424.4	395.8	65	92.7
滑石地区	26,133	302.4	262.8	250.1	87	104.5
三重地区	14,004	545.1	345.6	315.6	63	44.4
合計	274,585	6,268	3,966	3,623	63	75.8

※1 人口は、平成28年住民基本台帳より各区域の面積の割合から案分して算出

※2 面積は、地理情報システムで算出した各地区の面積の割合から市街化区域面積6,268haを案分して算出

※3 可住地は、非可住地（田、畑、森林、水面、その他自然地、工業専用地域（H26都市計画基礎調査）を除いた区域

## 第7章 誘導施策

### 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保持

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、高次な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を効果的・効率的に増進を図るため、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、賑わいの創出や回遊性の向上を図ります。
- 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機能の維持・確保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の新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。
(仮称)長崎市交流拠点施設整備・運営事業	交流拡大推進室	長崎駅西側の交流拠点施設用地に、(仮称)長崎市交流拠点施設を整備・運営し、交流人口の拡大、市民交流の促進、雇用の創出及び所得の向上を図り、定住促進につながる地域経済の好循環を目指します。
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。
市街地再開発事業	まちづくり推進室	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。
県営バスターミナル整備事業	長崎県交通局	県内各地を結ぶ便や県外高速バスの発着場である県営バスターミナルを新駅舎の隣接地に移転・整備することで、市民及び県外からの利用者の利便性・回遊性の向上を図ります。

## ② 快適で暮らしやすい市民生活の実現

- 新市庁舎や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。

### ■ 主な事業等

事業名	担当課	事業等の概要
新市庁舎建設事業	大型事業推進室	現在の市庁舎の課題である、耐震強度の不足、施設の老朽化、狭隘さ、窓口や執務室の分散等の問題を解決するため、市庁舎の建替えを行います。
中核となる子育て支援施設の設置	子育て支援課	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。

（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

- 特定用途誘導地区等の活用により、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（策定中）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	住宅課	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。また、住み替えに資する内容の制度化について検討します。
空き家バンクの拡充	住宅課	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	住宅課	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。また、住み替えに資する内容の制度化について検討します。
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	住宅課	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。
- 公共交通総合計画を策定し、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。

■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	まちづくり推進室	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。

# 長崎市立地適正化計画（正案）

## 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)	(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>・集約都市形成支援事業</li> <li>・都市再構築戦略事業</li> <li>・都市機能立地支援事業</li> <li>・都市再生整備計画事業</li> <li>・都市再生区画整理事業</li> <li>・市街地再開発事業</li> <li>・防災・省エネまちづくり緊急促進事業</li> <li>・優良建築物等整備事業</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> </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>・都市再構築戦略事業</li> <li>・都市機能立地支援事業</li> <li>・都市再生整備計画事業</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>
		(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>・特定用途誘導地区</li> </ul>	

長崎市立地適正化計画（正案）

※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>・ストック再生緑化事業</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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・立地適正化計画制度の活用</li> </ul>	
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>



長崎市立地適正化計画（正案）

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>・(仮称)長崎市交流拠点施設整備・運営事業</li> <li>・新文化施設整備事業</li> <li>・新大工町地区市街地再開発事業</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>・県営バスターミナル整備事業</li> </ul> 等	長崎駅周辺整備室 交流拡大推進室  文化振興課 まちづくり推進室 まちづくり推進室 まちなか事業推進室 まちなか事業推進室 長崎県交通局
		② 快適で暮らしやすい市民生活の実現	<ul style="list-style-type: none"> <li>・新市庁舎建設事業</li> <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</li> </ul> 等	大型事業推進室 子育て支援課 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)</li> </ul> 等	都市計画課

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（策定中）</li> <li>・都市再生整備計画事業</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 住宅課 文化財課  まちづくり推進室 まちなか事業推進室
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>・長崎市公共交通総合計画（策定中）</li> </ul>	都市計画課
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）	② 機能間の連携強化	<ul style="list-style-type: none"> <li>・各施設計画等との連携</li> </ul>	
		(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 まちづくり推進室

#### 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、より地域の実情に合わせた支援を行う目的で平成26年度に「都市機能立地支援事業」の創設及び「都市再構築戦略事業」の移行（平成24年度に創設された地方都市リノベーション事業への制度拡充等）がなされました。

これらの事業を活用することにより都市の賑わいを興す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）都市機能立地支援事業（民間事業者向け直接補助事業）

###### ■概要

地方都市においては、人口減少による人口密度の低下により都市の生活を支える機能（医療、福祉、子育て支援、教育文化）の維持が困難となる恐れがあります。

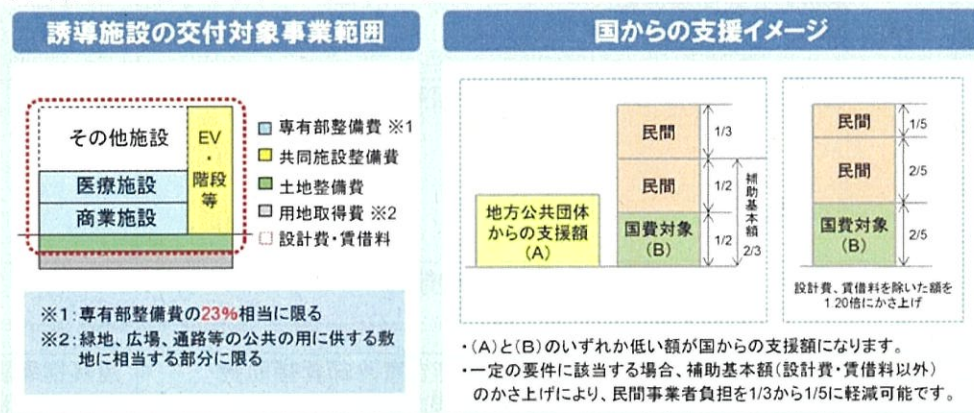
そのような現状を踏まえ、当事業は、まちの活力の維持・増進（都市再生）、持続可能な都市構造への再構築の実現に向け、まちの拠点となるエリアにおいて医療・福祉等の都市機能を整備する民間事業者に対して、市町村が学校跡地等の公的不動産を安価で賃借させる場合等に、国から民間事業者へ直接支援を行う補助制度です。

なお、本事業を活用する場合は、立地適正化計画で誘導施設の位置付けを行い、都市再生整備計画の区域内で、都市再生整備計画に本事業として位置付けられていることが必要です。

###### ■特徴

###### ①民間事業者への直接補助

生活に必要な都市機能を都市機能誘導区域内へ誘導するため、都市機能整備を実施する民間事業者に対し、国から直接支援ができます。補助率は1/2となります。



出典：国土交通省

###### ②市町村による柔軟な支援

交付金事業の間接交付とは異なり、民間事業者に対する公有地等賃料の減免額や固定資産税等の減免額等を市町村の支援額として取り扱うことにより、民間事業者に対して国から直接支援を行うことが可能となります。

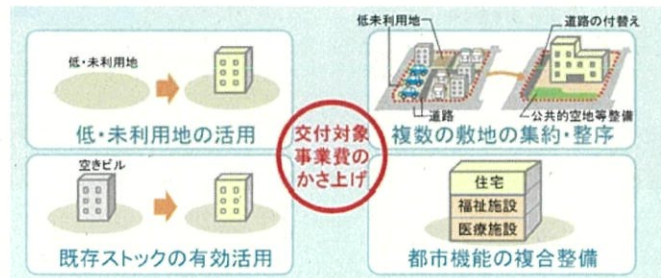
- ・ 公的不動産（所有者は市区町村に限る）を活用して都市機能を整備する場合  
→ 公有地等賃料の減免や公有地等譲渡の際の減免
- ・ 民有地等を活用して都市機能を整備する場合  
→ 固定資産税や都市計画税の減免

③ 土地負担の増分の一部を支援

都市機能誘導区域の外から中へ誘導施設を移転する場合、土地負担の増分の一部を支援することが可能です。

④ 交付対象事業費のかさ上げ措置

右記のような事業は、交付対象事業費のかさ上げ（設計費、賃借料を除いた額に係数 1.20 を乗じる措置）を行い、民間の負担軽減を図ることができます。



出典：国土交通省

⑤ タイプ別の支援策

地域特性に応じ、「人口密度維持タイプ」「高齢社会対応タイプ」が創設されています。

・ 人口密度維持タイプ

拡大した市街地において、人口密度の低下や高齢者の急増により都市の生活や企業活動を支える機能（医療、福祉、子育て支援、教育文化）の維持が困難となる恐れがある中、まちの拠点となるエリアへ医療等の都市機能を誘導し、まちの活力の維持、増進（都市の再生）、接続可能な都市構造への再構築の実現を図ることを目的とします。なお、当タイプは三大都市圏の政令都市及び特別区以外の市町村で活用が可能です。

活用に当たっては、「中心拠点区域（設定は必須）」及び「生活拠点区域（設定は任意）」といった対象区域を設定する必要があります。

「中心拠点区域」(設定は必須)	「生活拠点区域」(設定は任意)
必要な都市機能を誘導し、まちの活力の維持・増進や、持続可能な都市構造の再構築を積極的に図る拠点区域 ・人口集中地区(DID)(今後、直近の国勢調査の結果に基づく人口集中地区と見込まれる区域も含む) ・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(いずれもピーク時運行本数が片道3本以上を満たすもの) ・公共用地率15%以上(今後、公共用地率が15%以上となることが確実である地域も含む)	中心拠点区域の都市機能を公共交通により活用可能な区域で、公共交通の利用促進にもつながる拠点区域 ・中心拠点区域に接続するバス・鉄軌道の停留所・停車場等の半径100m圏内 ・中心拠点区域の中心部から半径5kmの範囲内 ・市街化区域内、又は区域区分が定められていない都市計画区域において設定される用途地域内 ただし、生活拠点区域は、中心拠点区域を設定している場合に限り、区域設定ができるものとする

出典：国土交通省

中心拠点区域における誘導施設

対象施設	施設名	法的位置づけ	対象施設	施設名	法的位置づけ	
1)医療施設	特定機能病院	医療法第1条の5	3)教育文化施設	高等学校	学校教育法第1条	
	地域医療支援病院			中等教育学校		
	病院			特別支援学校		
	診療所	大学				
調剤薬局	医療法第1条の2	高等専門学校		専修学校		学校教育法第124条 学校教育法第134条 図書館法第2条第1項 博物館法第2条第1項 博物館法第29条
2)社会福祉施設	「社会福祉法」「老人福祉法」「身体障害者福祉法」「知的障害者福祉法」「生活保護法」「高齢者の医療の確保に関する法律」「地域における公的介護施設等の計画的な整備等の促進に関する法律」「介護保険法」「児童福祉法」「母子及び寡婦福祉法」「母子保健法」「障害者総合支援法」に定める施設又は事業の用に供する施設のうち、 <b>通所等を主目的とする施設</b>			各種学校		
	3)教育文化施設	認定こども園		以下をを満たす施設		
		幼稚園		・周辺に同種施設がないこと		
		小学校		・市町村が必要と判断したこと		
		中学校		・多数の者が出入りし利用することが想定されること (風営法第2条各項に規定する施設でないこと)		
4)商業施設			博物館・美術館	博物館相当施設		

※赤字は、地方都市リノベーション推進施設から拡充された施設  
 ※平成29年度においては、交付対象誘導施設に子育て支援施設（乳幼児一時預かり施設、こども送迎センター）を追加

出典：国土交通省

・高齢社会対応タイプ

高齢社会における社会保障費の節減を進めるため、高齢者が自ら公共交通を活用し、歩いて通うことが出来る施設を駅等に近接して適切に配置することにより、高齢者の健康増進・介護予防の推進を図ることを目的とします。なお、当タイプは三大都市圏の政令市及び特別区でも活用が可能です。

都市全体の公的不動産の活用方針を記載した立地適正化計画に定められた都市機能誘導区域内において、以下の要件を全て満たす都市再生整備計画区域内の事業が対象となります。

- ①高齢者密度(65歳以上の高齢者)が40人/ha以上であること  
 (直近の国勢調査の結果に基づく高齢者密度を対象とし、今後直近の国勢調査の結果において高齢者密度が40人/haとなることが見込まれる区域も含む)
- ②バス、鉄道の停留所・停車場から半径100mの範囲内
- ③公共用地率15%以上の区域内 (今後、公共用地率が15%以上となることが確実である地域を含む。)

※ただし、他の高齢者交流施設との距離が700m以上離れている施設であり、立地適正化計画に誘導施設として位置づけられていることが必要。

生活拠点区域における誘導施設

生活拠点区域における誘導施設の整備は、公共交通利用者が安全・快適に利用することができる施設の整備(待合スペース、情報板、駐輪場等)を併せて行うことが必要です。

対象施設	施設名	法的位置づけ
1)医療施設	病院	医療法第1条の5
	診療所	
	調剤薬局	
2)商業施設	以下の要件を満たす施設	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・周辺に同種施設がないこと</li> <li>・市町村が必要と判断したこと</li> <li>・多数の者が出入りし利用することが想定されること (風営法第2条各項に規定する施設でないこと)</li> </ul>	
3)地域交流センター	高次都市施設に定める地域交流センター	

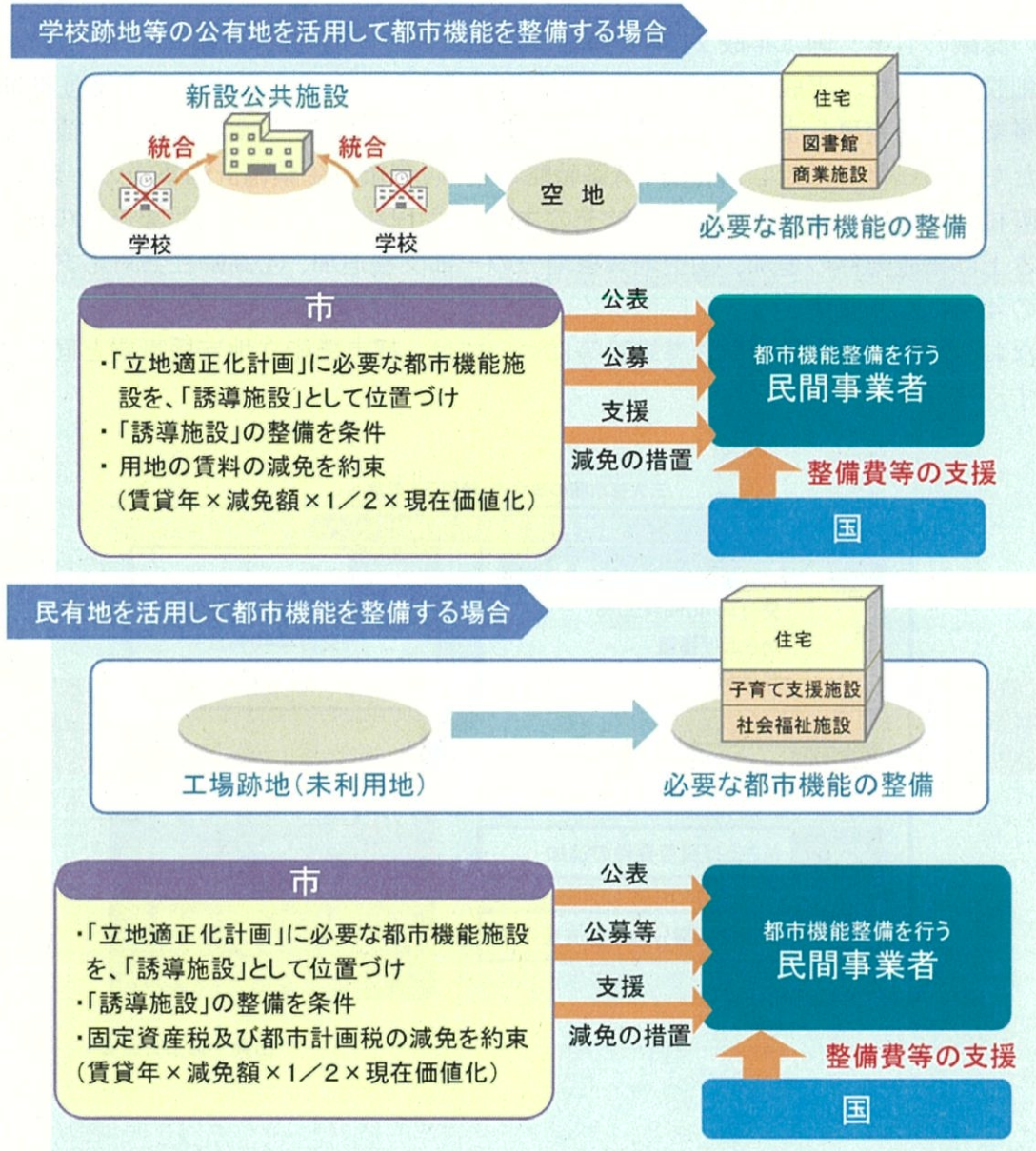


出典：国土交通省

# 長崎市立地適正化計画（正案）

## ■事 例

下図は当事業を活用した場合の事例です。



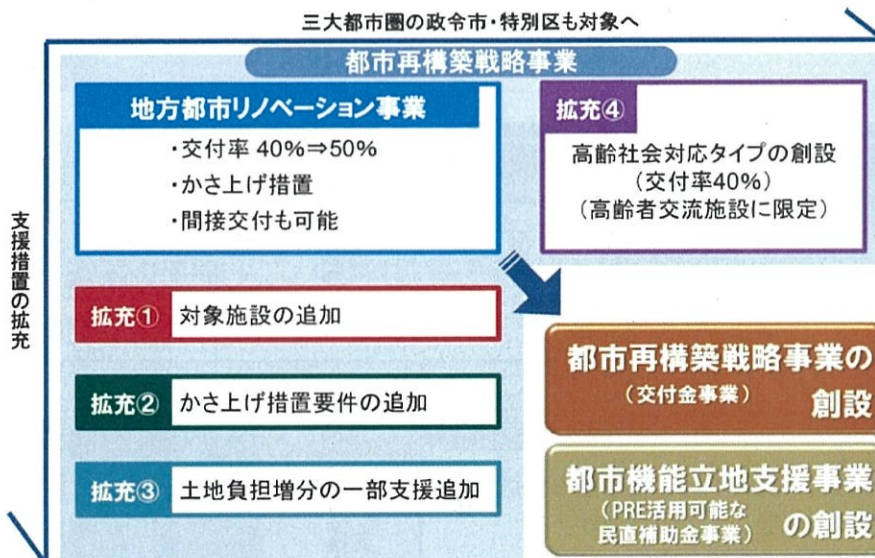
出典：国土交通省

（２）都市再構築戦略事業（社会資本整備総合交付金）

■概要

人口減少と高齢化、地場産業の停滞等により地域の活力が低下しており、社会経済情勢の変化に応じた都市の再構築（リノベーション）を行うことが喫緊の政策課題であるとの認識のもと、国は平成24年度補正予算において「地方都市リノベーション事業」を創設しました。平成26年度には事業内容の拡充にあわせて「都市再構築戦略事業」に事業名称を変更しました。都市機能立地支援事業では民間事業者に対して直接補助のかたちであったのに対し、都市再構築戦略事業は、都市再生整備計画事業の一環であり、市町村に対する交付金制度です。拡充の主な点は下図のとおり、①対象施設の追加、②かさ上げ措置要件の追加、③土地負担増分の一部支援追加、④高齢社会対応タイプの創設の4点になります。

なお、対象となる区域や誘導施設等については、都市機能立地支援事業と同様になります。



出典：国土交通省

# 長崎市立地適正化計画（正案）

## 【交付対象事業】

当事業では都市の再構築に必要となる都市施設（道路、河川、下水道等）に加えて、その他の基幹事業とあわせて整備を行うことが可能です。

なお、着色の項目は地方都市リノベーション推進施設より当事業への移行にて変更となった箇所です。

	交付対象事業	対象施設等
基幹事業	中心拠点区域の誘導施設(必須事業)	医療施設、社会福祉施設、教育文化施設、商業施設
	生活拠点区域の誘導施設	医療施設、商業施設、地域交流センター
	高齢者交流施設	
	道路	
	公園	
	古都及び緑地保全事業	
	河川	
	下水道	
	駐車場有効利用システム	
	地域生活基盤施設	緑地、広場、駐車場(共同駐車場含む)、自転車駐車場、荷物共同集配施設、公開空地(屋内空間も含む)、情報版、地域防災施設、人工地盤等
高質空間形成施設	緑化施設等、電線類地下埋設施設、電柱電線類移設、地域冷暖房施設、歩行支援施設・障害者誘導施設等	

	交付対象事業	対象施設等
基幹事業	高次都市施設	地域交流センター、観光交流センター、まちおこしセンター、子育て世代活動支援センター、複合交通センター
	既存建造物活用事業	
	土地区画整理事業	
	市街地再開発事業	
	住宅街区整備事業	
	バリアフリー環境整備促進事業	
	優良建築物等整備事業	
	住宅市街地総合整備事業	
	街なみ環境整備事業	
	住宅地区改良事業等	
	都心共同住宅供給事業	
	公営住宅等整備	公営住宅、地域優良賃貸住宅
	都市再生住宅等整備	
	防災街区整備事業	

※都市再構築戦略事業では、提案事業は実施できません。

※都市再構築戦略事業は、誘導施設の整備が必須要件となりますが、都市機能立地支援事業において整備される誘導施設が、都市再構築戦略事業を実施する区域内に立地し、都市機能立地支援関連事業と位置づけられる場合、必須要件である誘導施設の整備は不要です。

出典：国土交通省

## ①誘導施設の追加

### 【中心拠点区域】

当事業では医療、社会福祉、教育文化の分野で誘導すべき施設を対象としています。

#### 中心拠点区域における誘導施設

対象施設	施設名	法的位置づけ	対象施設	施設名	法的位置づけ
1)医療施設	特定機能病院	医療法第1条の5	3)教育文化施設	高等学校	学校教育法第1条
	地域医療支援病院			中等教育学校	
	病院			特別支援学校	
	診療所			大学	
	調剤薬局			高等専門学校	
2)社会福祉施設	「社会福祉法」「老人福祉法」「身体障害者福祉法」「知的障害者福祉法」「生活保護法」「高齢者の医療の確保に関する法律」「地域における公的介護施設等の計画的な整備等の促進に関する法律」「介護保険法」「児童福祉法」「母子及び寡婦福祉法」「母子保健法」「障害者総合支援法」に定める施設又は事業の用に供する施設のうち、 <b>通所等を主目的とする施設</b>	医療法第1条の2	専修学校	学校教育法第124条	
	3)教育文化施設		各種学校	学校教育法第134条	
			図書館	図書館法第2条第1項	
			博物館・美術館	博物館法第2条第1項	
			博物館相当施設	博物館法第29条	
3)教育文化施設	認定こども園	就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律第3条	4)商業施設	以下の要件を満たす施設	(風営法第2条各々に規定する施設でないこと)
	幼稚園			・周辺に同種施設がないこと	
	小学校			・市町村が必要と判断したこと	
	中学校			・多数の者が出入りし利用することが想定されること	

※赤字は、地方都市リノベーション推進施設から拡充された施設

出典：国土交通省



【生活拠点区域】

生活拠点区域における誘導施設

生活拠点区域における誘導施設の整備は、公共交通利用者が安全・快適に利用することができる施設の整備（待合スペース、情報板、駐輪場等）を併せて行うことが必要です。

対象施設	施設名	法的位置づけ
1)医療施設	病院	医療法第1条の5
	診療所	
	調剤薬局	医療法第1条の2
2)商業施設	以下の要件を満たす施設 ・周辺に同種施設がないこと ・市町村が必要と判断したこと ・多数の者が出入りし利用することが想定されること (風営法第2条各項に規定する施設でないこと)	
3)地域交流センター	高次都市施設に定める地域交流センター	



出典：国土交通省

②かさ上げ要件の追加

かさ上げ要件については以下の5つの事業に該当する場合、交付対象事業費（設計費を除く）に係数 1.20 を乗じた交付額となります。

**1** **【低・未利用地の活用】**低・未利用地において誘導施設を整備することにより、土地の有効活用を図り、都市機能を確保する事業

まちなかに低・未利用地が存在 → 低・未利用地を活用し、福祉施設を整備

中心拠点区域における民間事業者が整備主体の場合のかさ上げ措置について、次のいずれかに適合する事業については、交付対象事業費のうち、設計費を除いた額に係数1.20を乗じて得た額を交付対象事業費とします。

**【人口密度維持タイプに限る】**

**2** **【複数の敷地の集約・整序】**複数の敷地を集約・整序し、土地の有効活用を図り、誘導施設を整備する事業（空家の除却にも活用可）

細分化された敷地に空き家等の建築物が立地 → 敷地を集約し、医療施設を整備

**3** **【既存ストックの有効活用】**既存ストックの有効活用を図るため、既存建造物の改修により誘導施設の整備を行う事業

核テナントが撤退し、空きフロアが存在 → 既存ストックを活用し、子育て支援施設や社会福祉施設等を整備

**4** **【都市機能の複合整備】**誘導施設を含む医療、社会福祉、商業、行政等の複数の機能を有する施設の整備により、まちの核となる拠点を形成する事業

民間事業者がスーパー、公共が図書館を整備し、官民連携して都市機能を確保

**5** **【生活拠点区域の誘導施設の内外において公共交通利用者が安全・快適に利用することができる待合スペースの整備を行う事業】**

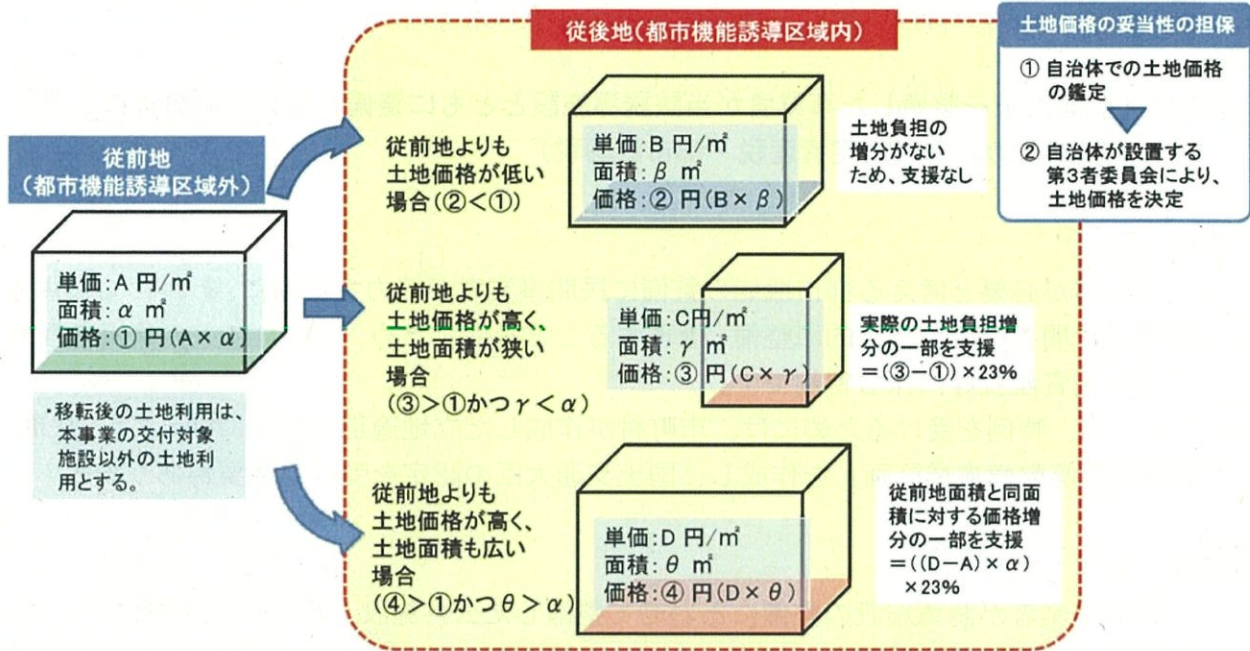
待合スペースの整備

出典：国土交通省

長崎市立地適正化計画（正案）

③土地負担増分の一部にかかる支援措置

下図のように、従前と比べて従後の方が土地価格が高い場合は土地価格の一部を支援することが可能です。



※用地取得費(公共の用に供する敷地に相当する部分)を補助対象とする場合は、従後地の土地価格②、③、④については、その補助対象金額を減じた額を土地価格とする。

出典：国土交通省

< 参 考 >

当事業の支援内容は以下のとおりです。

### 誘導施設の交付対象事業範囲

- 専有部整備費 ※1
- 土地整備費
- 共同施設整備費
- 用地取得費 ※2
- 設計費・賃借料

※1：民間の場合は専有部整備費の23%相当に限る  
 ※2：民間の場合は緑地、広場、通路等の公共の用に供する敷地に相当する部分に限る

### 民間事業者が事業主体の場合の負担割合イメージ

通常の都市再生整備計画事業 (交付率40%)の場合	都市再構築戦略事業 (交付率50%)の場合	さらに交付対象事業費のかさ上げに該当する誘導施設の場合
<b>国の負担</b> $2/3 \times 4/10 = 4/15$ (事業費の(交付率)負担割合)	<b>国の負担</b> $2/3 \times 5/10 = 5/15$ (事業費の(交付率)負担割合)	<b>国の負担</b> $5/15 \times 6/5 = 6/15 (=2/5)$ (国負担(かさ上げ割合) 1.20倍)
<b>地方の負担</b> $2/3 \times 6/10 = 6/15$ (事業費の(地方負担率)負担割合)	<b>地方の負担</b> $2/3 \times 5/10 = 5/15$ (事業費の(地方負担率)負担割合)	<b>地方の負担</b> $5/15 \times 6/5 = 6/15 (=2/5)$ (地方負担(かさ上げ割合) 1.20倍)
<b>民間事業者の負担</b> $1/3 = 5/15$ (事業費の負担割合)	<b>民間事業者の負担</b> $1/3 = 5/15$ (事業費の負担割合)	<b>民間事業者の負担</b> $1 - 12/15 = 3/15 (=1/5)$ (公共負担)

・一定の要件に該当する場合、交付対象事業費(設計費・賃借料以外)のかさ上げにより、民間事業者負担を1/3から1/5に軽減可能です。

出典：国土交通省

（3）税制措置（課税に対する特例制度）

本計画で定める誘導施設について、民間事業者が誘導施設を有する建築物の整備に関する事業計画（民間誘導施設等整備事業計画）を作成し、国土交通大臣の認定を受けた場合などに、次の行為において税制措置が受けられます。

特例①：誘導施設を整備した事業者が当該誘導施設とともに整備した公共施設等に係る課税標準の特例（固定資産税・都市計画税）

■概要

市町村が必要と考える都市機能の整備に民間事業者が協力する際に、あわせて公共施設等を民間事業者が自発的に整備・管理することを促すため、保有コストの負担を軽減する固定資産税等に係る特例です。

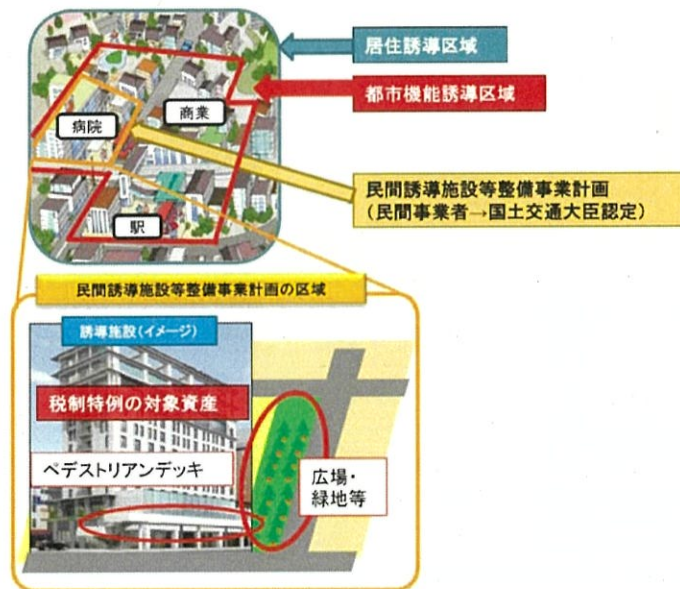
ただし、特例を受けるためには、市町村が作成した立地適正化計画に則って、「民間誘導施設等整備事業計画」を作成し、国土交通大臣の認定を受ける必要があります。

■特徴

民間事業者が誘導施設の整備にあわせて整備した公共施設・都市利便施設について、固定資産税等の課税標準を5年間で4/5に軽減することができます。また、この課税標準を参酌基準とし、7/10～9/10の範囲内で市町村の条例で定める割合に軽減することも可能です。

※税の特例対象

- ・公共施設（道路、公園、広場、下水道、緑地等）
- ・都市利便施設（緑化施設、通路（道路等の交通施設又は公園等の公共空地に連絡するもの））



出典：国土交通省

特例②：都市機能誘導区域の外から区域内への特定の事業用資産の買換え等の特例

■概要

適切な都市機能の計画的な配置を促進するため、都市機能誘導区域外の資産（種類を問わず）を、国土交通大臣が認定した民間誘導施設等整備事業計画に記載された誘導施設（都市機能誘導区域ごとに立地を誘導すべき都市機能増進施設）に買い換える場合の税制上の特例です。

■特徴

個人又は法人が都市機能誘導区域外に保有する事業用資産を譲渡し、民間誘導施設等整備事業計画に記載された誘導施設に買い換える場合、譲渡資産の譲渡益の80%について課税を繰り延べることができます（損金算入）。



出典：国土交通省

特例③：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。そこで、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ものです。

■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2事業の内容を満たす必要があります。

→地上階数4以上の中高層耐火建築物の建築を目的とする事業で、以下に掲げる要件を満たすものであることにつき建築主の申請に基づき、都道府県知事(又は国土交通大臣)が認定したもの。

事業名	特定民間再開発事業	特定の民間再開発事業
税目	所得税	所得税・法人税
特例の内容	①事業のために土地等を譲渡し、事業により建築された建築物等を取得する場合の買換特例 (居住用資産：100%繰越) ②事業のために土地等を譲渡し、特別の事情により地区外に転出する場合 6,000万円以下 (本特例による優遇税率) 所得税：15%→10% 個人住民税：5%→4% 6,000万円超 (通常税率) 所得税：15% 個人住民税：5%	事業のために長期保有の土地等を譲渡する場合、 ・所得税(個人住民税)の軽減税率 2,000万円以下 (本特例による優遇税率) 所得税：1.5%→10% 個人住民税：5%→4% 2,000万円超 (通常税率) 所得税：15% 個人住民税：5% ・法人税：5%重課の適用除外
適用区域要件	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
従前権利者要件	・従前権利者2人以上 ・従後土地の所有権又は借地権が従前権利者を含む2人以上により共有されること	・従前権利者2人以上
階数要件 事業区域面積	4階以上 1,000㎡以上	4階以上 1,000㎡以上(認定再開発事業の場合は500㎡)
公共施設整備	都市施設用地又は公開空地の確保	同左

出典：国土交通省

特例④：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

■概要

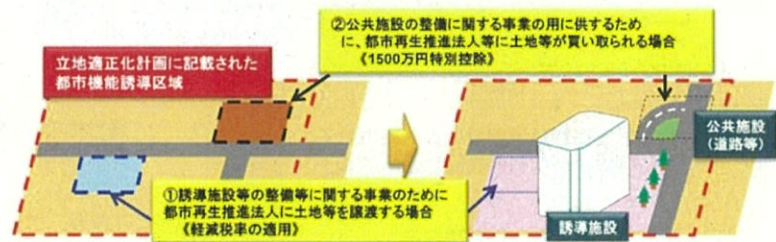
立地適正化計画の導入に伴い、都市再生推進法人（※）等が立地適正化計画の推進に係る土地取得業務を行う場合について、土地等を譲渡した場合の譲渡取得の特例が受けられるもので、市町村が策定する当計画の推進を図るために税負担を軽減することで、円滑な都市機能の誘導、整備等を図ることが目的です。

■特徴

軽減措置の内容は以下のとおりとなります。

- ① 立地適正化計画に記載された誘導施設（都市機能誘導区域ごとに立地を誘導すべき都市機能増進施設）等の整備等に関する事業のために、都市再生推進法人（※）に所有期間5年超の土地等を譲渡する場合  
→軽減税率を適用  
（個人）2,000万円以下部分 所得税：15%→10% 個人住民税：5%→4%  
（法人）5%重課適用除外
- ② 立地適正化計画に記載された公共施設の整備に関する事業の用に供するために、立地適正化計画の区域内にある土地等が地方公共団体又は都市再生推進法人（※）に買い取られる場合  
→1,500万円特別控除

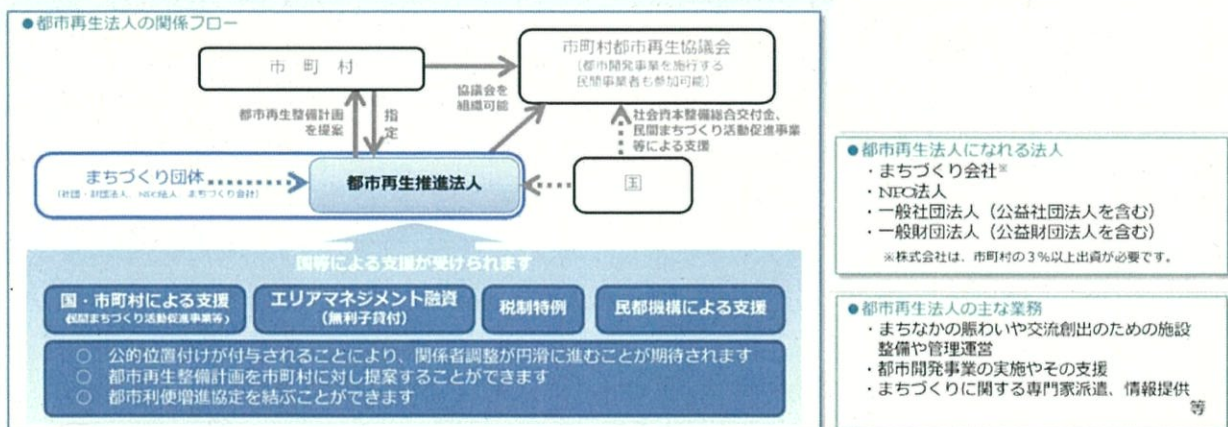
※税制特例を受けるためには、当該都市再生推進法人が公益財団法人又は公益社団法人である等、一定の要件を満たすことが必要。



出典：国土交通省

※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いうる団体を指定できます。

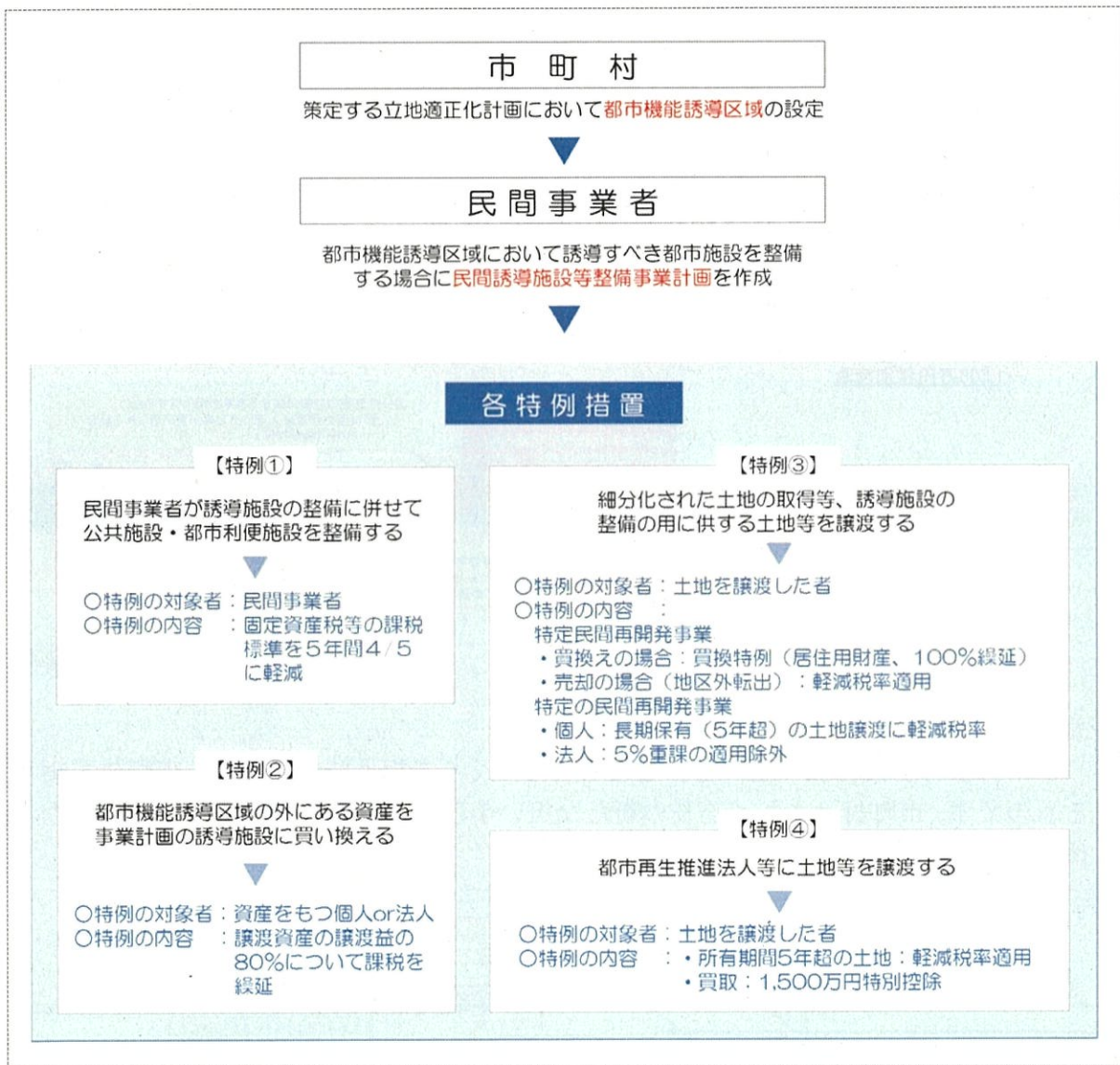


出典：国土交通省

## 長崎市立地適正化計画（正案）

4つの特例制度についてまとめると以下のとおりです。

どの特例も都市機能誘導区域へ必要な都市施設の誘導を促す目的のものであり、民間誘導施設等整備事業計画の立案を行う民間事業者や土地等の所有者を対象とした優遇措置です。



出典：国土交通省

## 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、都市機能誘導区域外における誘導施設や居住誘導区域外における一定規模以上の住宅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。

なお、勧告等については、誘導施設が都市機能誘導区域外に立地し、今後の都市構造に大きく影響がある場合等は勧告を行うか検討します。



（１）都市機能誘導区域外における届出等（都市再生特別措置法第 108 条第 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。

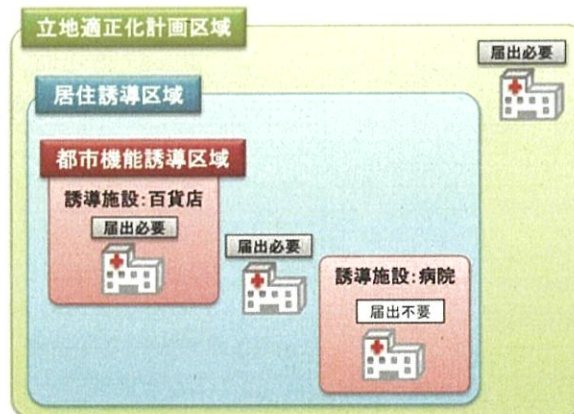
①届出の対象となる行為

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



出典：国土交通省

②届出が不要となる行為

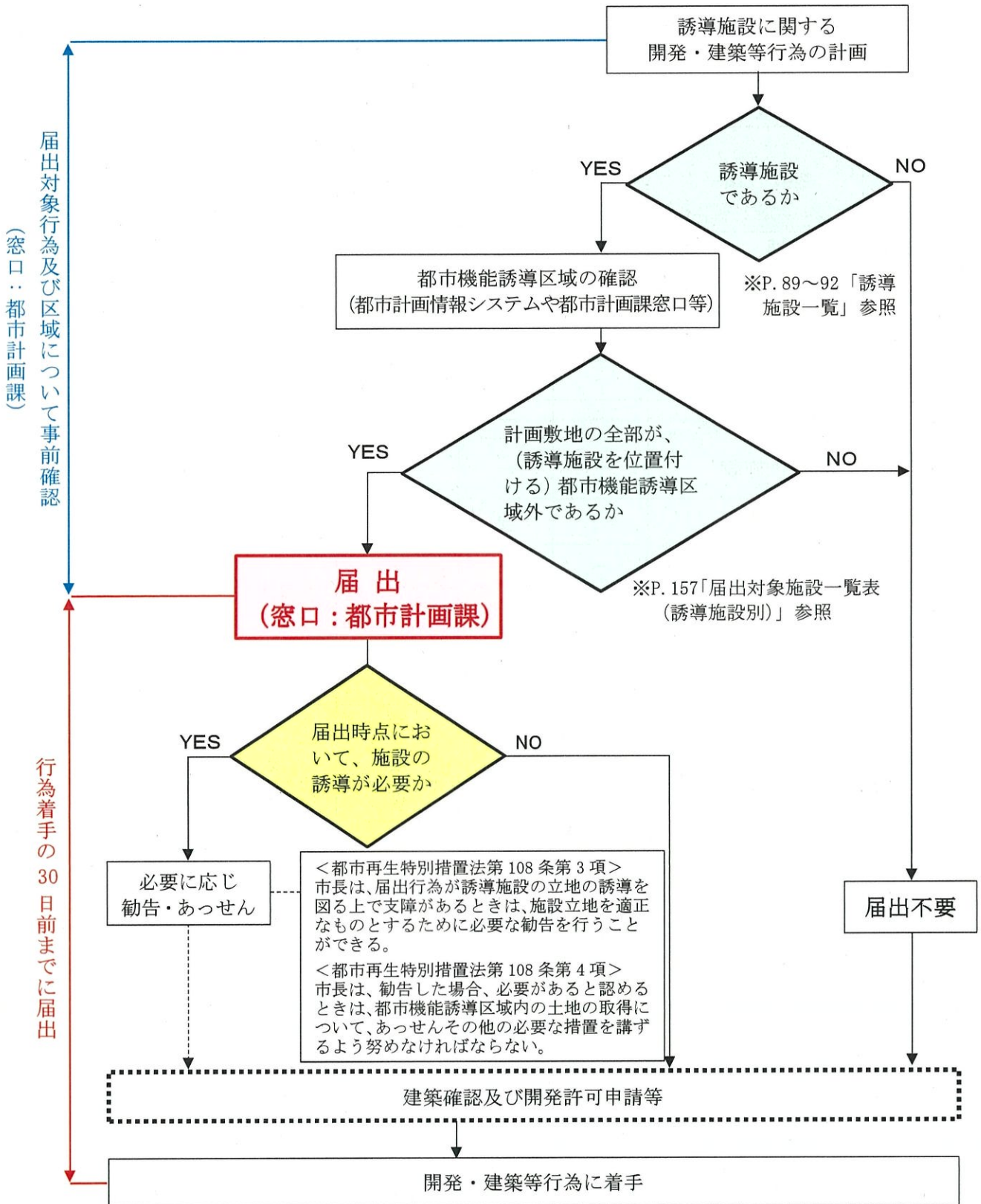
- ① 誘導施設を有する建築物で仮設のものの建築の用に供する目的で行う開発行為及び新築
- ② 建築物を改築し、又は用途を変更して誘導施設を有する建築物で仮設のものとする行為
- ③ 非常災害のための必要な応急措置として行う行為
- ④ 都市計画事業の施行として行う（準ずる）行為

③届出対象区域一覧表（誘導施設別）

計画区域のうち、一覧表に示す届出対象区域で①の対象行為を行う場合は、届出が必要になります。（各誘導施設が有する「高次な都市機能」や「法の位置付けや規模等」については、第5章誘導施設（P.89～92）をご参照ください。）

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
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（都市機能誘導区域への誘導）に関する届出の流れ

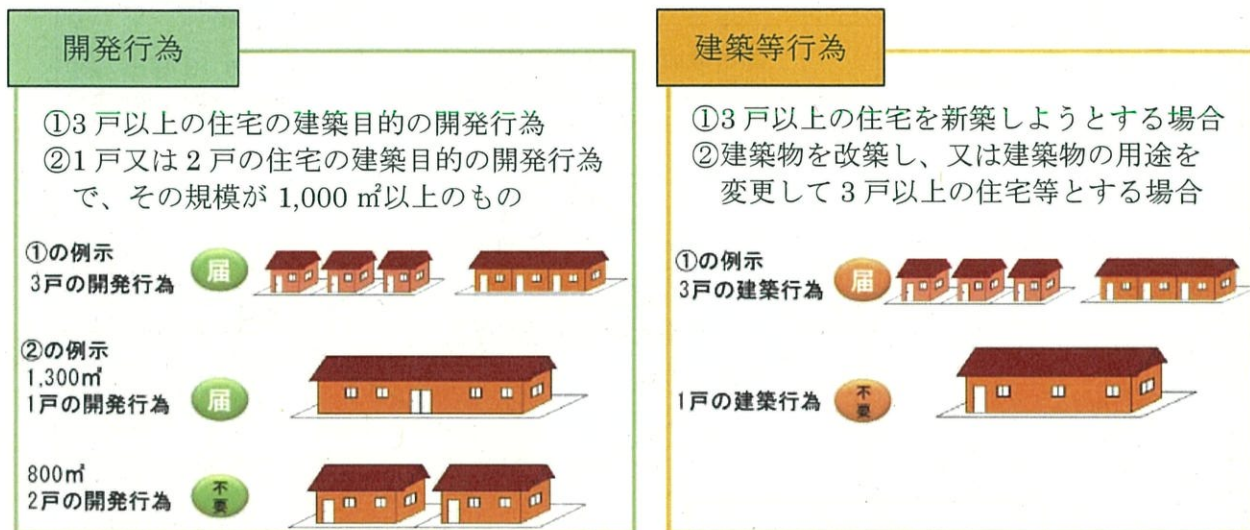


★届出制度の効果的な運用のため、開発許可申請（都市計画法第32条に基づく事前協議申出）や建築確認申請等に先行して届出されるようご協力をお願いします。  
また、事前のご相談もご検討ください。

（2）居住誘導区域外における届出等（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。

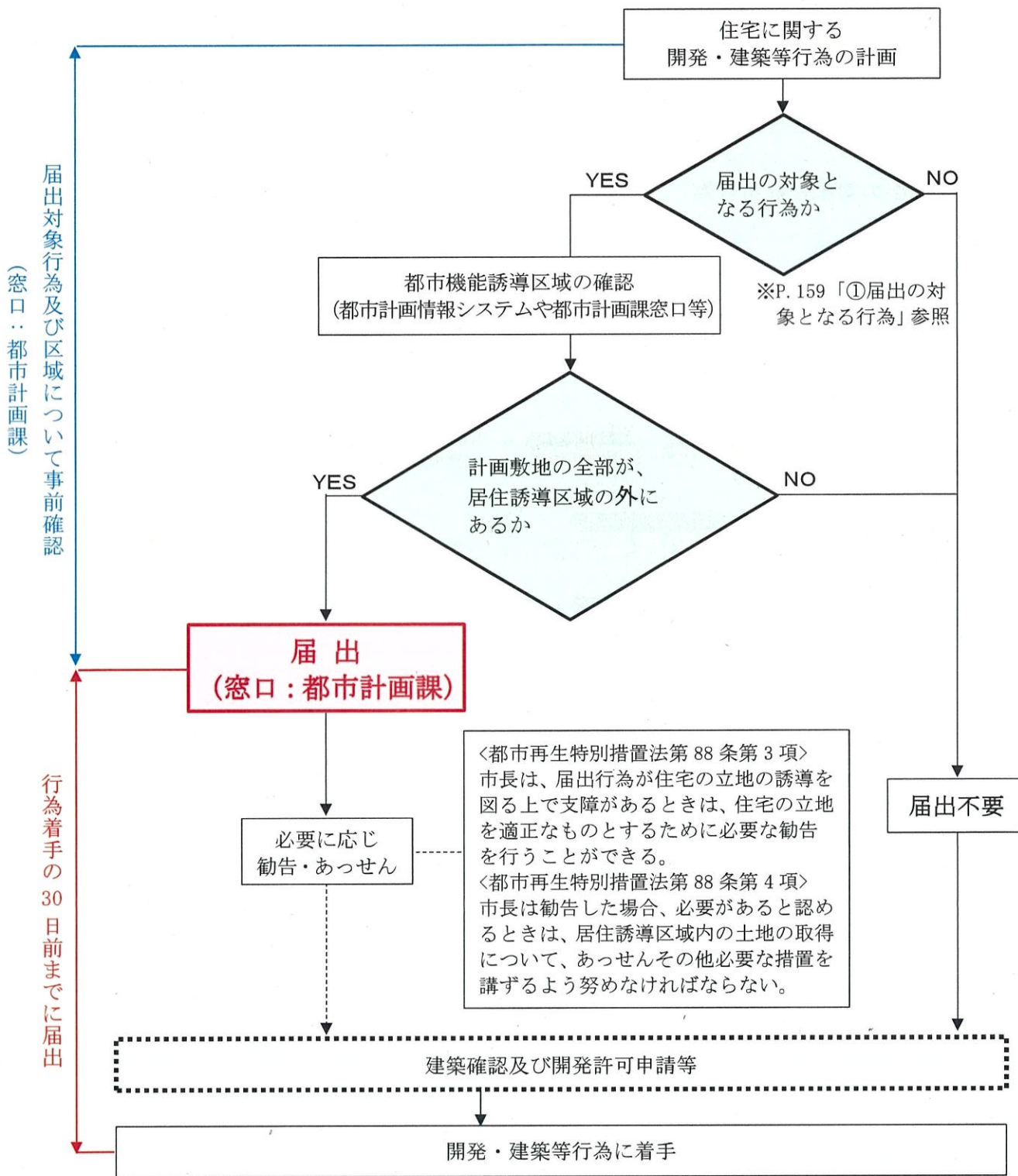
（寄宿舎や有料老人ホームは含みません。）

※「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（居住誘導区域への誘導）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。

第8章 目標値の設定

『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）」で支えあう都市づくりの実現をめざし、『コンパクト』（人口密度の維持）と『ネットワーク』（公共交通機関の利用割合）という2つの指標について、将来の目標値を設定します。

指標1 コンパクト（居住誘導区域内における人口密度）

○安全・安心で快適な暮らしが続けられる区域（居住誘導区域）の人口密度を維持

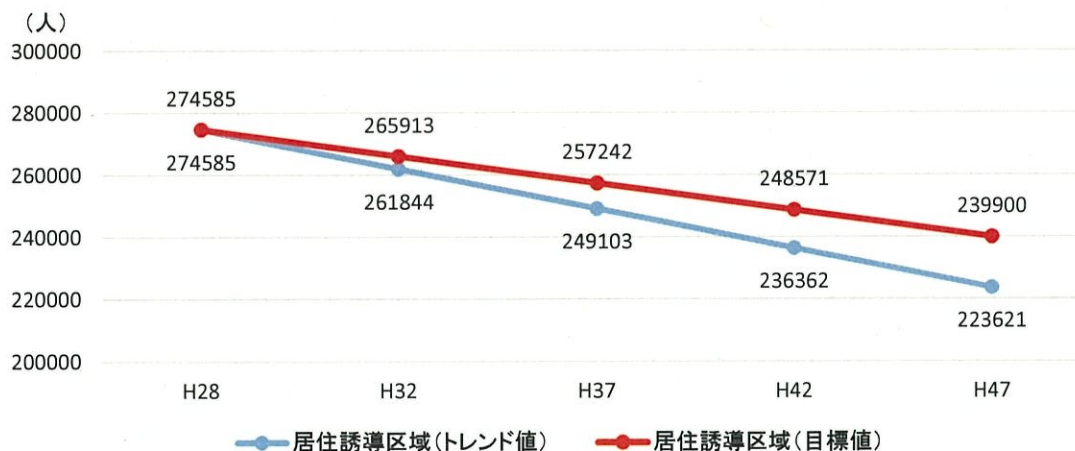
	現況値 (H28) ※1	トレンド値 (H47) ※2	目標値 (H47)
居住誘導区域内	69.2 人/ha	56.4 人/ha	60 人/ha※3
市街化区域内（参考）	61.2 人/ha	49.8 人/ha	—

区域	面積 (ha)	人口 (人)	
		平成 28 年 (実績値)	平成 47 年 (目標値)
居住誘導区域	3,966 ha	274,585 人 (69.2 人/ha)	239,900 人 (60.0 人/ha)
	市街化区域面積の 約 63%	市街化区域人口の 約 72%	市街化区域人口の 約 77%
市街化区域	6,268 ha	383,363 人 (61.2 人/ha)	312,210 人 (49.8 人/ha)

※1 H28 住民基本台帳により算出

※2 トレンド値とは、現状の動態のまま推移した（誘導施策等を考慮しない）場合の値で国立社会保障人口問題研究所の推計により算出

※3 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 60 人/ha を居住誘導区域内の目標人口密度とします。



指標 2 ネットワーク（公共交通利便区域の人口カバー率）

○高齢者等の誰もが移動しやすい公共交通利便区域の人口カバー率<sup>※1</sup>を維持

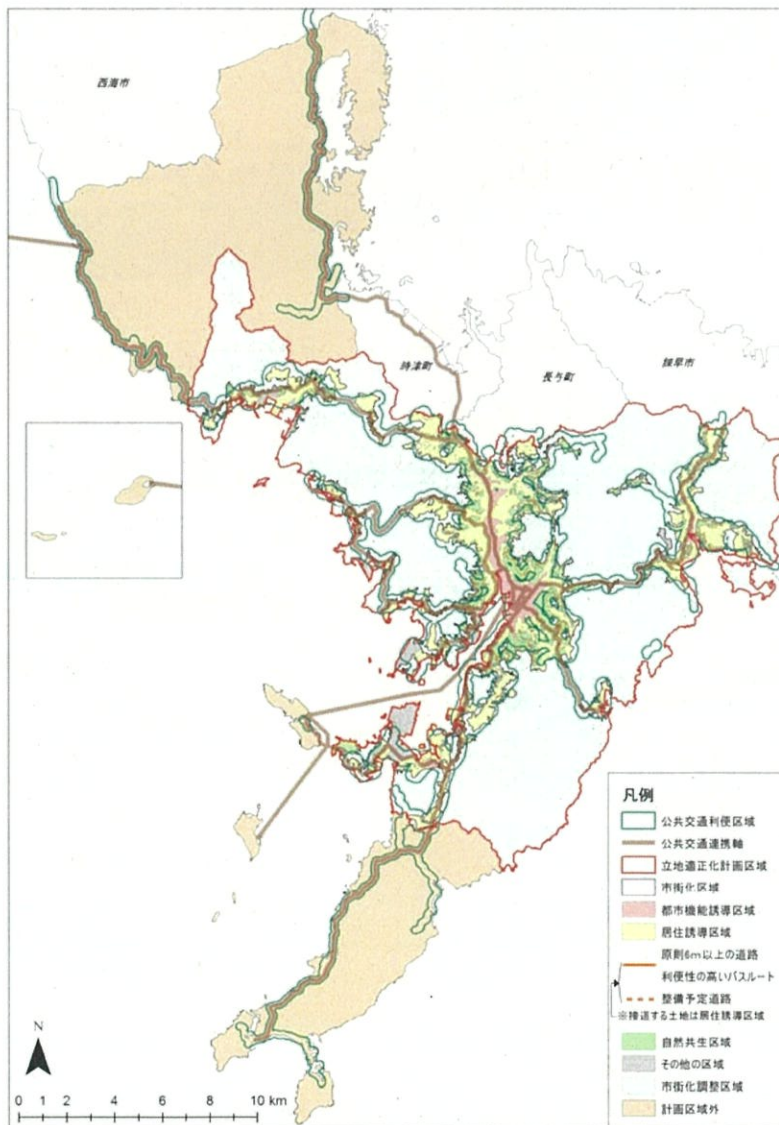
	現況値(H28) <sup>※3</sup>	目標値(H47)
居住誘導区域内	92 %	約 90 % <sup>※4</sup>
市街化区域内（参考）	89 %	—

※1 各区域における公共交通利便区域<sup>※2</sup>内の人口  
（居住誘導区域又は市街化区域）全体の人口

※2 公共交通利便区域とは、①鉄道駅及び路面電車電停から半径500m圏内又は②1日30本（平日）以上運行されているバス路線の沿線300m圏内（平均勾配10度以上のバス停は150m圏内）の区域

※3 H28 住民基本台帳より算出

※4 市街化区域内（H28）の公共交通利便区域の人口カバー率と同等の割合を目標値（約表示）とするが、公共交通総合計画（H29～策定着手）における「公共交通のあり方」を踏まえて、今後検証を行い、必要に応じて目標値を見直す。



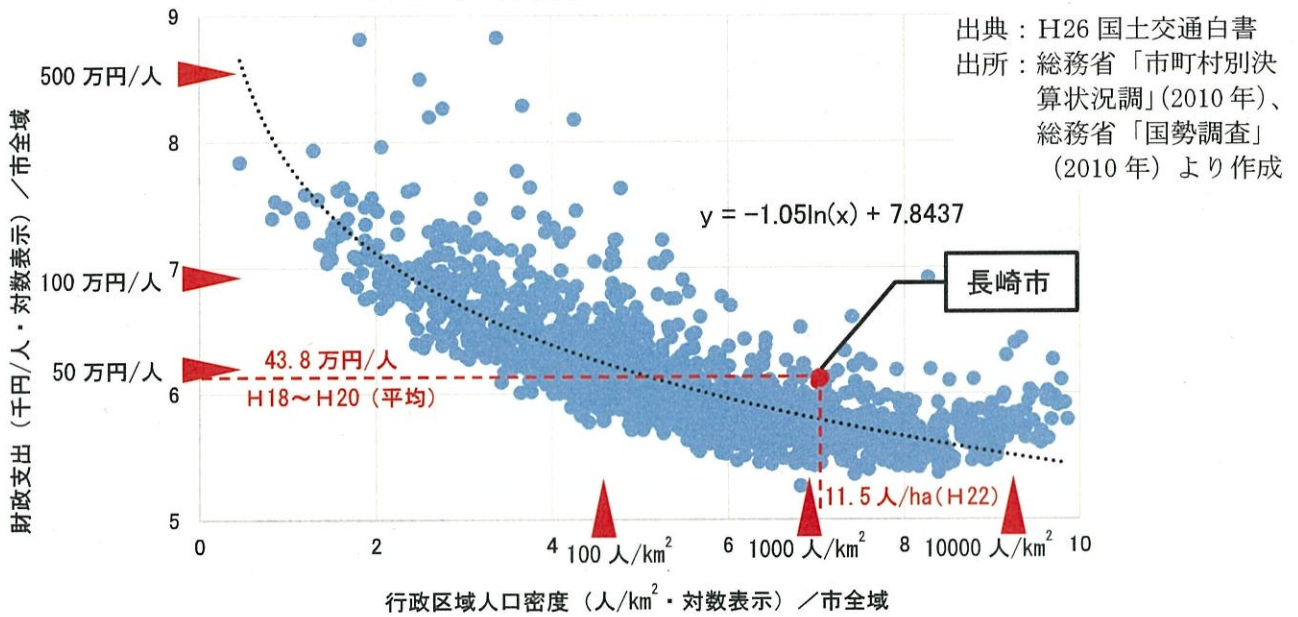


目標値の達成により期待できる効果の検証

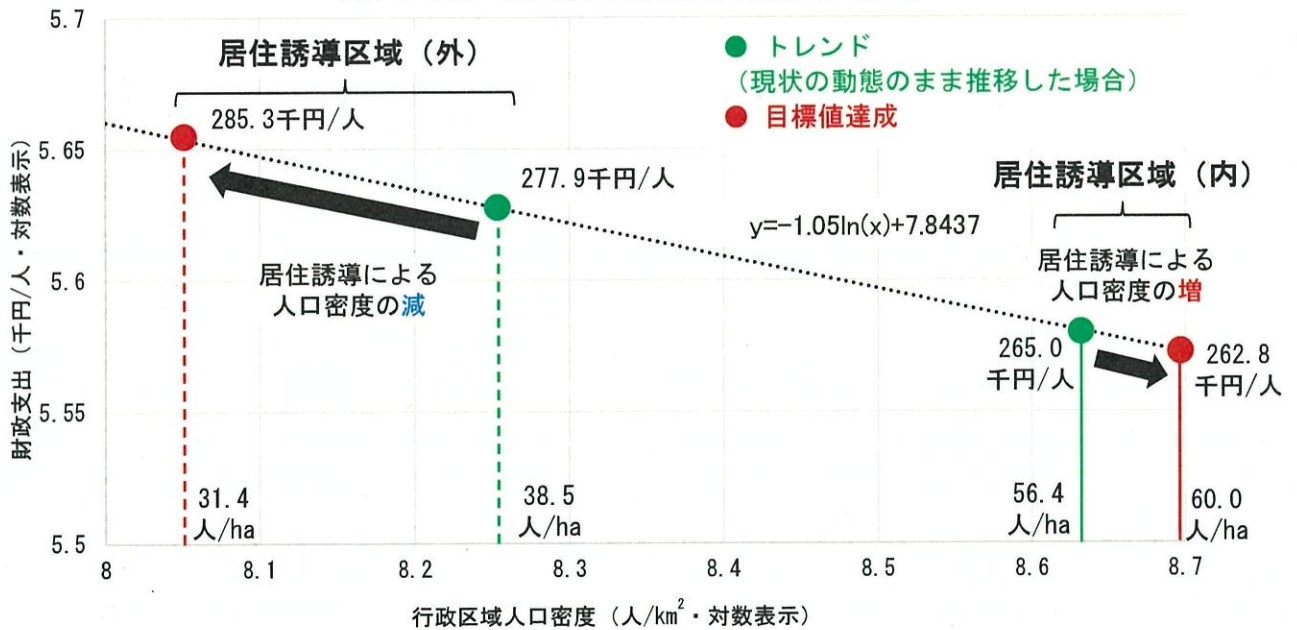
① 財政支出の縮減による行財政の改善

国土交通白書によると、人口密度と一人当たりの財政支出は相関関係（表-1）があることから、目標年次（平成47年度）の長崎市における人口密度と一人当たりの財政支出の関係を試算した結果は、表-2のとおりです。目標年次（平成47年度）に目標とする人口密度を維持できた場合（60人/ha）と現状の動態のまま人口密度が減少した場合（56.4人/ha）の財政支出を比較すると、人口密度により算出される全国平均的な効果だけでも20年間で約22億円の縮減が期待でき、併せて長崎市特有の地形的制約が軽減されることによる効果（斜面地でのゴミ出しや介護、防災活動などの効率化）も期待できます。

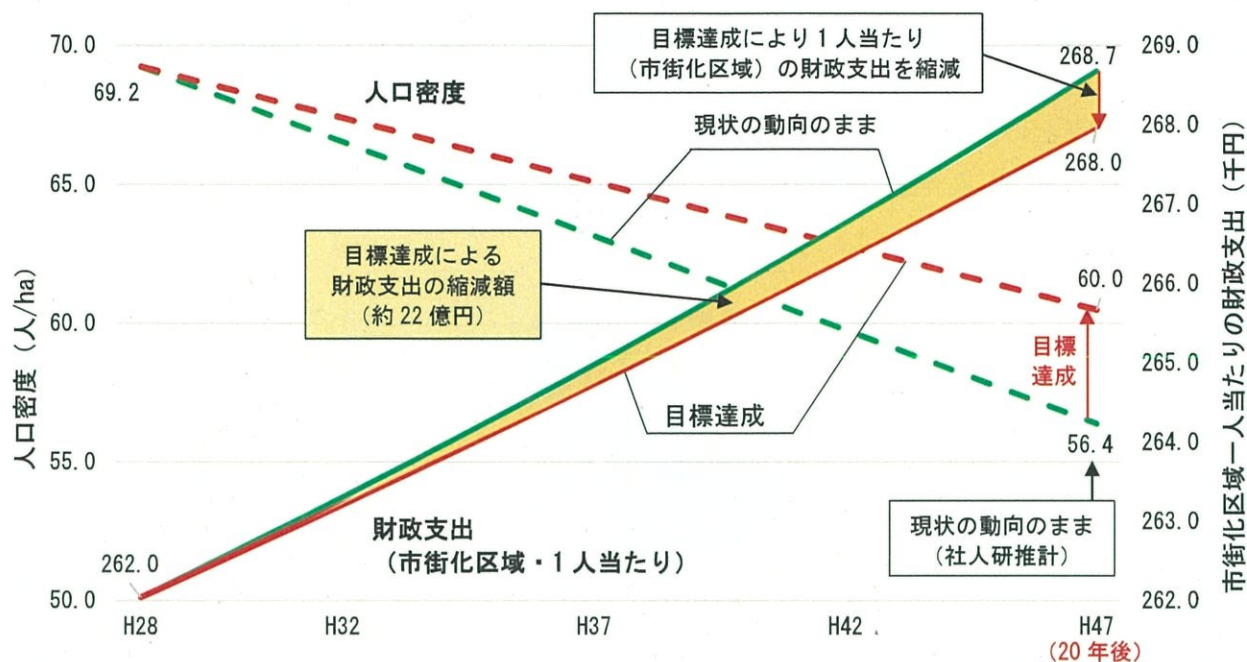
1人当たりの財政支出と人口密度の関係（表-1）



平成47年度 居住誘導区域内外の財政支出（表-2）



長崎市の目標年次（平成 47 年度）の人口密度と財政支出の関係（表-3）



	市街化区域内人口（人）		居住誘導区域内人口（人）		居住誘導区域外人口（人）	
	H28	①H47	H28	②H47	H28	③H47
トレンド (現状の動態のまま推移した場合)	383,363	312,210	274,585	223,621	108,778	88,589
目標値達成				239,900		72,310

	H47 財政支出（千円/人）		H47 財政支出（百万円）		合計（百万円） (⑥+⑦)	H47 財政支出 (千円/人)
	④内	⑤外	⑥内 (②×④)	⑦外 (③×⑤)		
トレンド (現状の動態のまま推移した場合)	265.0	277.9	59,263	24,620	⑧ 83,883	⑧/① 268.7
目標値達成	262.8	285.3	63,039	20,628	⑨ 83,667	⑨/① 268.0
効果 (⑧-⑨) / 年					216	0.7

○財政支出の縮減額(20年間)

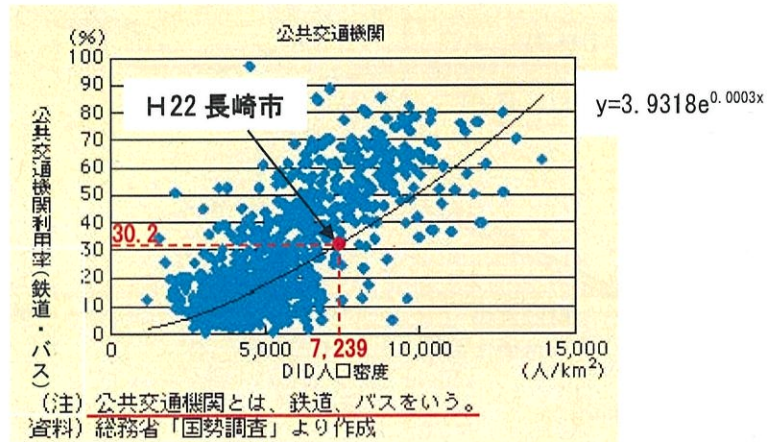
(268.7-268.0)千円/年・人×312,210人(H47市街化区域内人口)×20年×1/2≒約22億円

○目標値を達成するためには、居住誘導区域外から20年間で約16,000人(約800人/年)の誘導が必要

② 利用率の向上による公共交通の維持

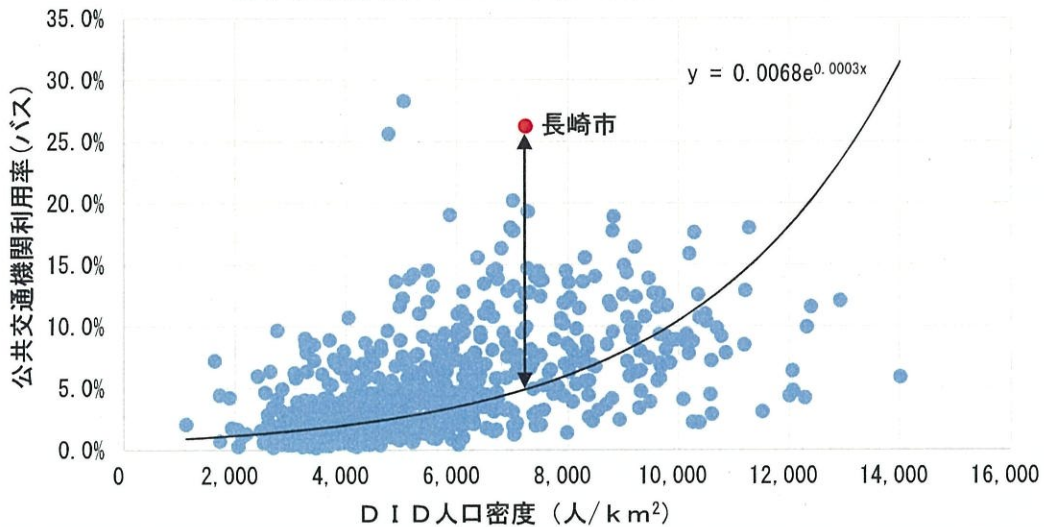
国土交通白書では、人口集中地区（DID）を有する都市の人口密度と公共交通機関（鉄道、バス）の利用率から相関関係（表-4）が示されています。「第2章 現状把握及び将来の見通し」（公共交通）から長崎市は鉄道利用者に対してバス利用者の割合が高く、バスは主たる公共交通機関であり、また、減少傾向が最も顕著であることから、バスのみの利用率との関係を表-5 のとおり整理しました。

公共交通機関利用率と人口密度の関係（鉄道・バス）（表-4）



出典：H19 国土交通白書

公共交通機関利用率と人口密度の関係（バスのみ）（表-5）

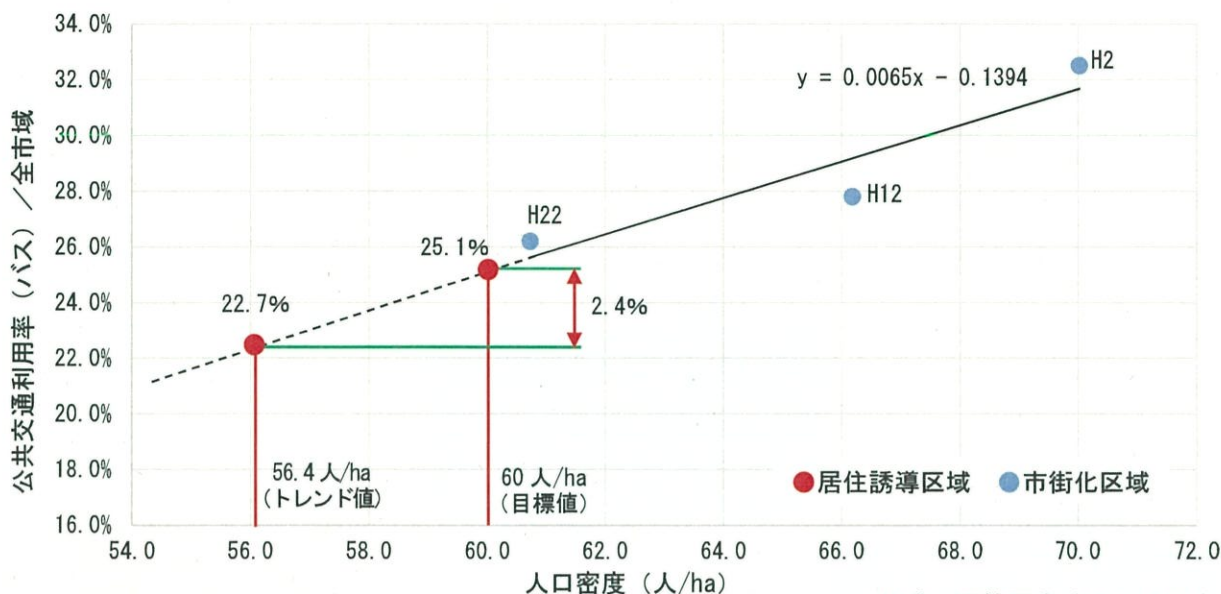


出典：H22 国勢調査結果から独自に作成

表-5 から長崎市は全国的にバス利用率が高く、特異値を示しているため、表-6 のとおり、直近の国勢調査の大規模調査（H2～H22）における長崎市のバス利用率と市街化区域の人口密度の相関関係を整理しました。

目標年次（平成 47 年度）に目標とする人口密度を維持できた場合（60 人／ha）と現状の動態のまま人口密度が減少した場合（56.4 人／ha）の公共交通機関利用率を比較すると 2.4%の利用者（20 年間で約 9 万人）の減少が抑制でき、居住誘導区域内における公共交通の路線や便数の維持につながることを期待できます。

長崎市の公共交通機関利用率と人口密度の関係（バスのみ）（表-6）



出典：国勢調査（H2～H22）

20 年後 (H47 時点)	居住誘導区域内		②公共交通 機関利用率	利用者数 (①×②)
	①人口	人口密度		
③現状の動態のまま (トレンド)	223,621 人	56.4 人／ha	22.7 %	50,762 人／年
④目標達成	239,900 人	60 人／ha	25.1 %	60,215 人／年
効果 (④-③)	—	—	2.4 % (減少抑制)	9,453 人／年

○減少抑制が期待できる利用者数(20 年間) = 9,453 人／年 × 20 年 × 1/2 = 94,530 人

第9章 計画の評価方法

長崎市立地適正化計画は、将来の都市像『ネットワーク型コンパクトシティ長崎』の実現に向けて、居住及び都市機能誘導区域や誘導施設、誘導施策を定めています。

しかしながら、少子化、高齢化の進行や経済活動の低迷、自然災害の多発化など、都市を取り巻く社会経済情勢は変化しており、地方分権改革の推進や財政状況の変化などにも柔軟に対応していくことが必要です。

そのため、目指すべき将来都市像の達成状況を適宜確認するため、施策・事業の効果を踏まえながら、概ね5年を1サイクルとするPDCAサイクルを取り入れ、施策・事業等の見直しを行っていきます。

