

所管事項調査に関する資料

目次	ページ
1 定住促進に向けた容積率の緩和について（経過報告）	1～8
2 南部地区バス路線効率化について	9～13

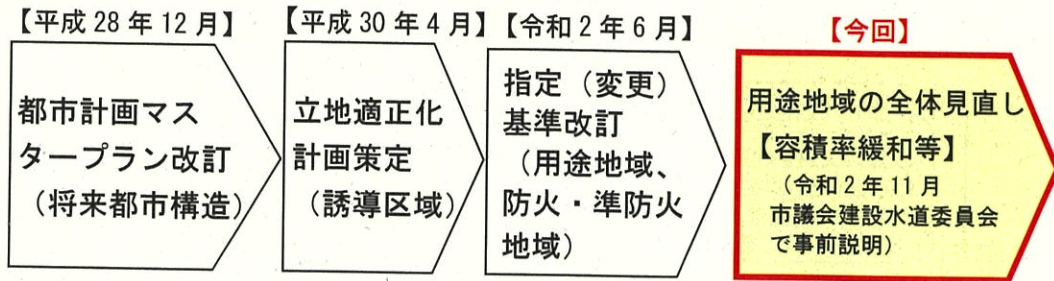
まちづくり部

令和3年2月



1 定住促進に向けた容積率の緩和について（経過報告）

（1）これまでの経過



将来都市構造「ネットワーク型コンパクトシティ長崎」の実現に向けて、都市機能及び居住機能を誘導しやすい環境を整えるため、都市基盤の整備状況及び土地利用の動向を勘案し、容積率緩和を柱とする都市計画の変更を行うもの。

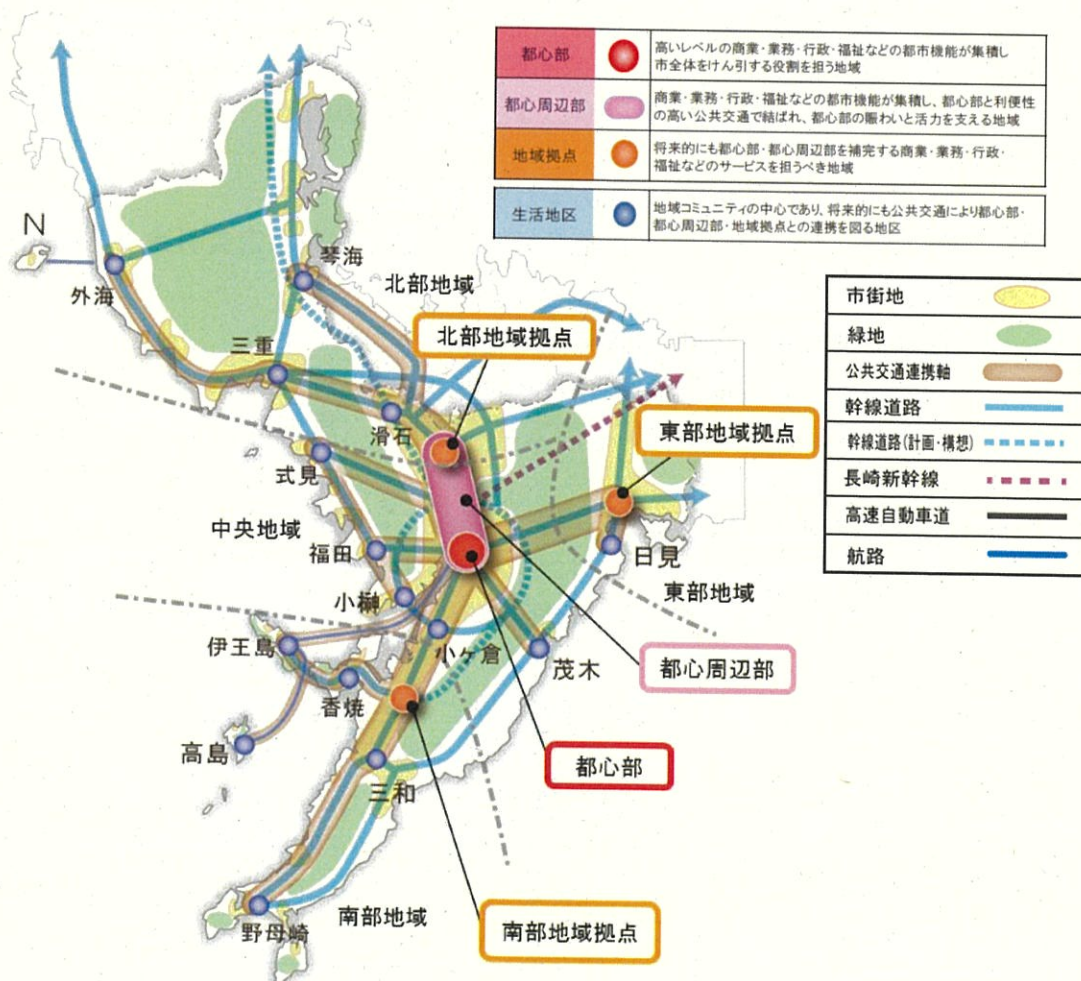


図1 将来都市構造「ネットワーク型コンパクトシティ長崎」
（都市計画マスタープラン）

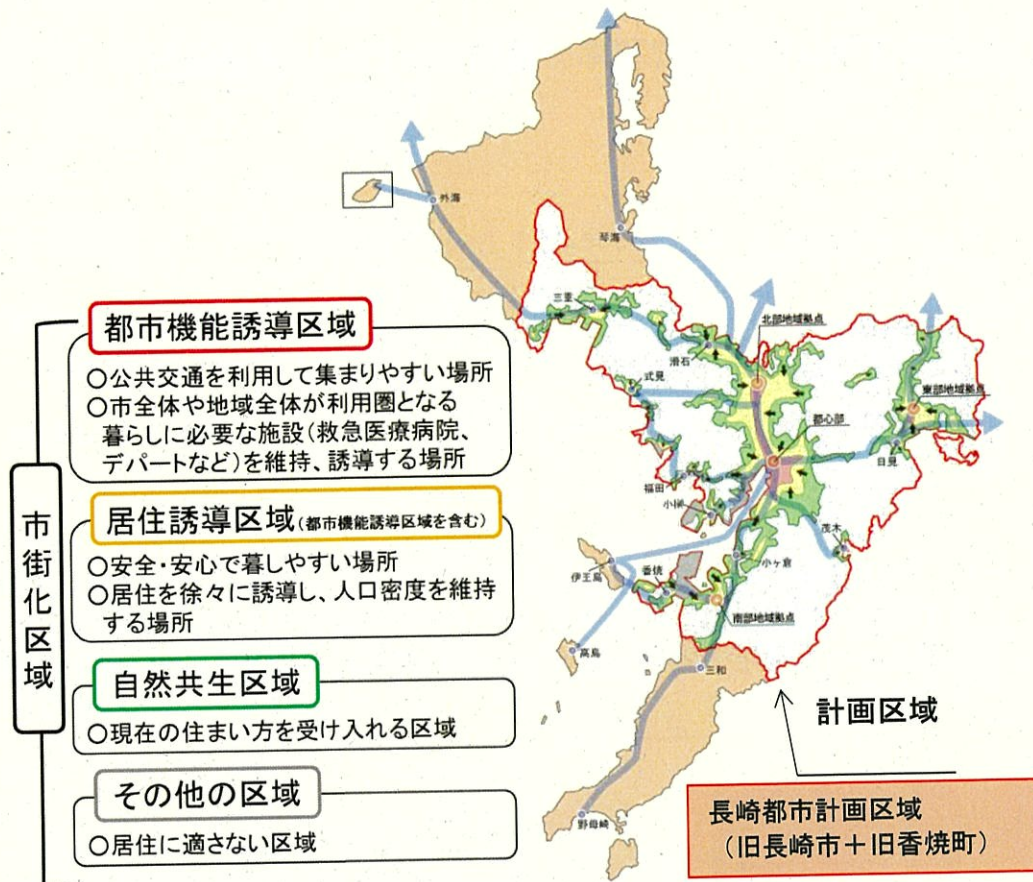


図2 誘導区域(立地適正化計画)

(2) 用途地域指定(変更)基準の主な改訂内容

(令和2年6月市議会建設水道委員会で説明)

ア 容積率の選択肢の追加

- ・居住誘導区域: 上限 200%⇒300%
- ・都市機能誘導区域: 上限 200%~300%⇒400%

イ 前面道路幅員による容積率指定基準の追加(居住誘導区域 300%)

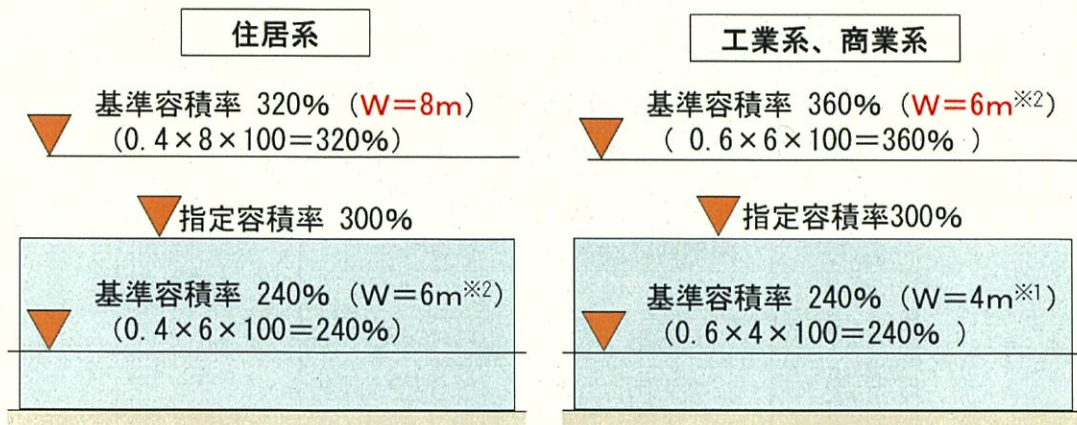
※表1、図3参照

ウ 路線的に用途地域を定める場合の路線に「未整備区間であっても、路線的に用途地域を定めることについて事業の施行の障害となる恐れがない旨、予め、事業施行者から同意が得られた事業中の路線」を含める

表1 用途地域の種類と基準容積率の関係

用途地域の種類	建築基準法第52条第2項	
	前面道路係数 ①	基準容積率(%) ①×W [*] ×100%
住居系	0.4	0.4W×100%
工業系、商業系	0.6	0.6W×100%

※ W=前面道路幅員(m)



※1：4mは長崎市市道路線認定に関する事務取扱要綱（第2条）の原則幅員

※2：6mは長崎市開発許可に関する条例（第3条）の最低幅員

図3 前面道路幅員Wと基準容積率の関係

(3) 用途地域全体見直しについて

ア 見直しの背景

(ア) 深刻な人口流出、特に若い世代

- ・人口転出超過⇒2年連続全国ワースト1位
- ・特に、若者⇒近隣市町などへ

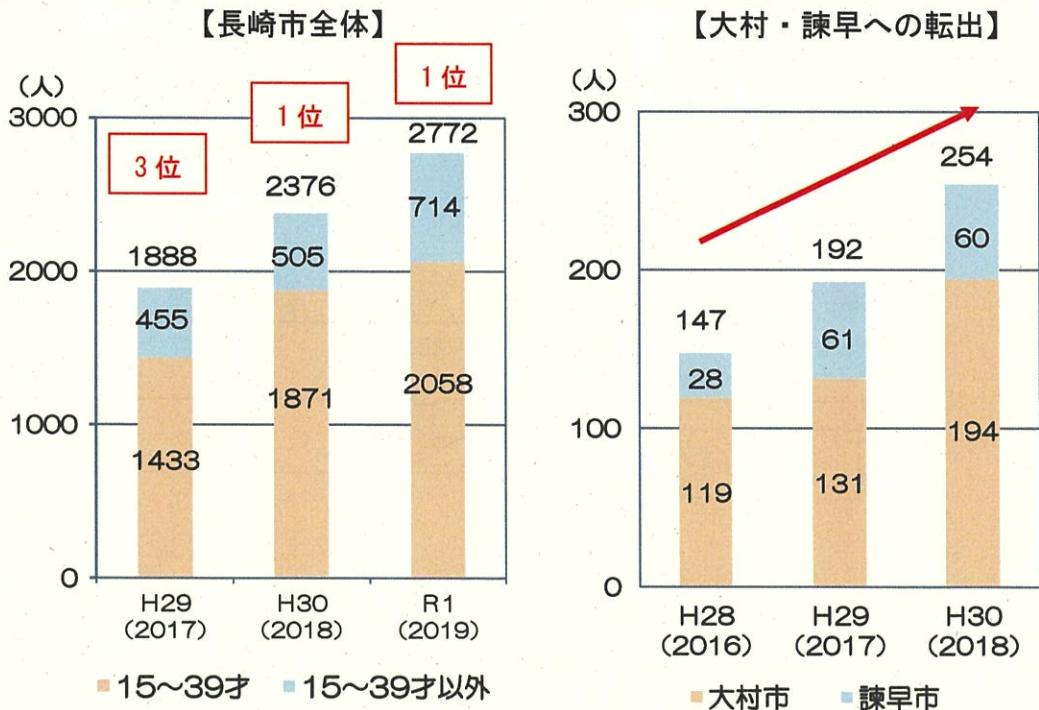


図4 転出超過人口

(出典：総務省「令和元年 住民基本台帳人口移動報告」)

(イ) “高い住宅費”が主要因

- ・ 家賃相場は九州 1 位
- ・ 関西大都市と同程度の高さ

表 2 民営住宅家賃平均価格 (床 3.3 m²あたり)

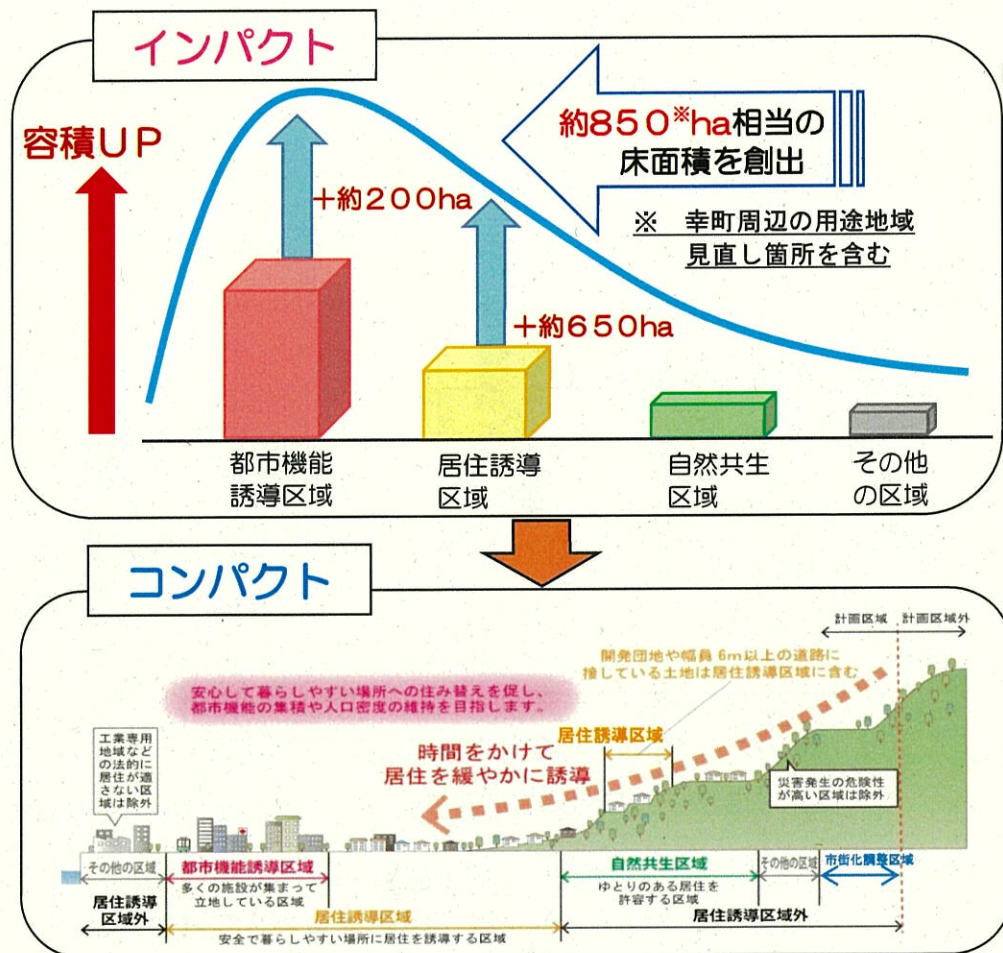
順位	都市名	月平均 (円)
1	東京都区部	8,562
⋮		
11	大阪市	5,892
12	神戸市	5,692
⋮		
15	長崎市	5,577
⋮		
32	福岡市	4,193

約 1.3 倍

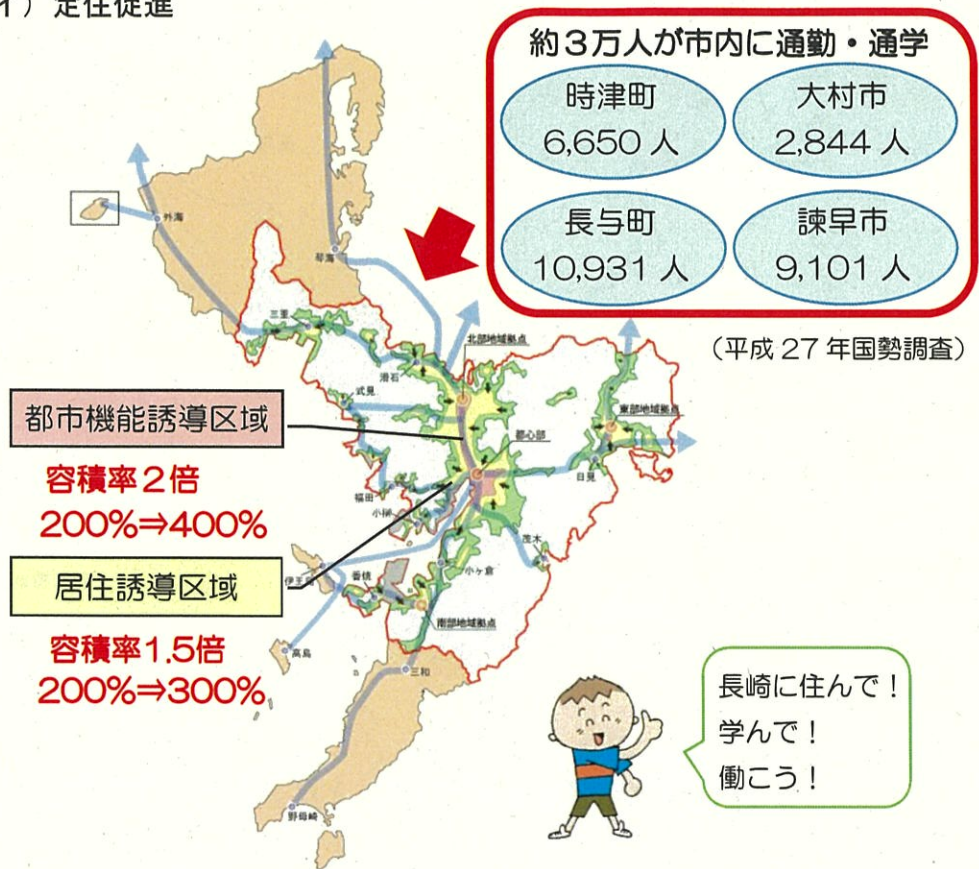
(出典：総務省「平成 29 年 小売物価統計調査」)

イ 見直しによる効果

(ア) 床面積の創出



(イ) 定住促進



(ウ) 防災性の向上 (老朽建築物の建替促進)

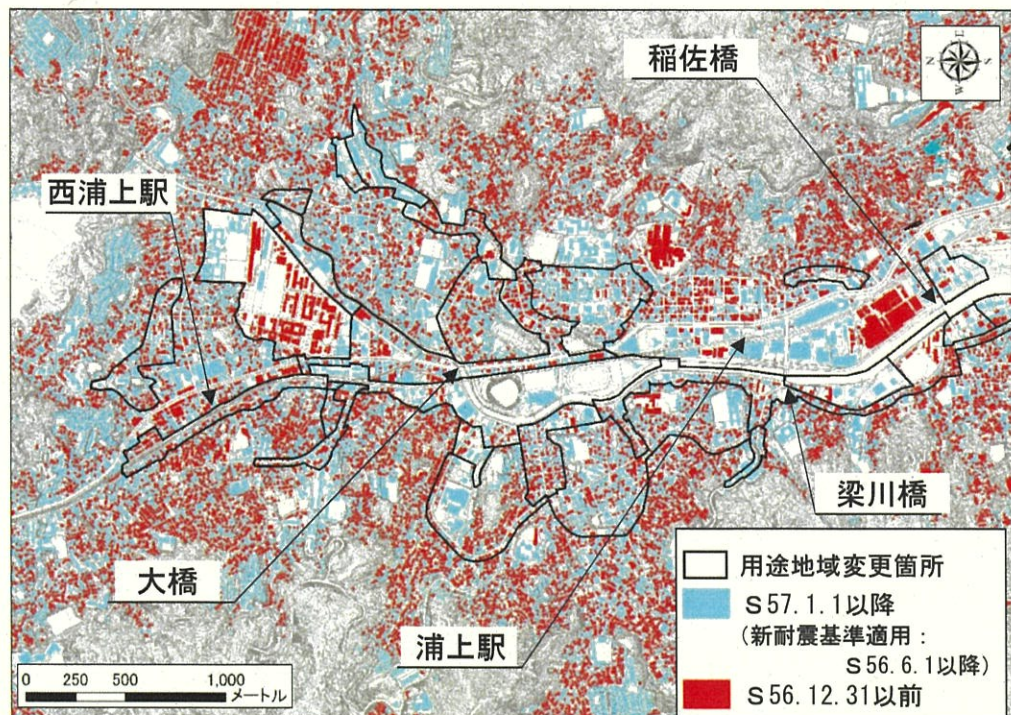


図5 老朽建築物分布図 (都心周辺部～北部地域拠点付近)

(出典: H26 都市計画基礎調査)

ウ 見直し箇所

(ア) 用途地域変更箇所

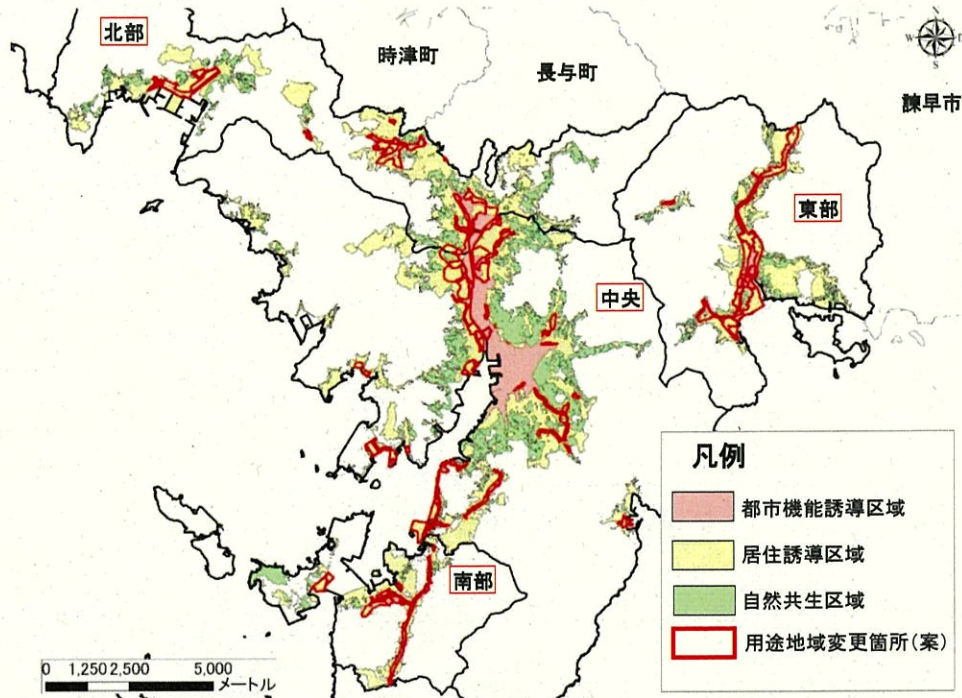


図6 用途地域変更箇所(案)と誘導区域(立地適正化計画)

(イ) 容積率変更箇所

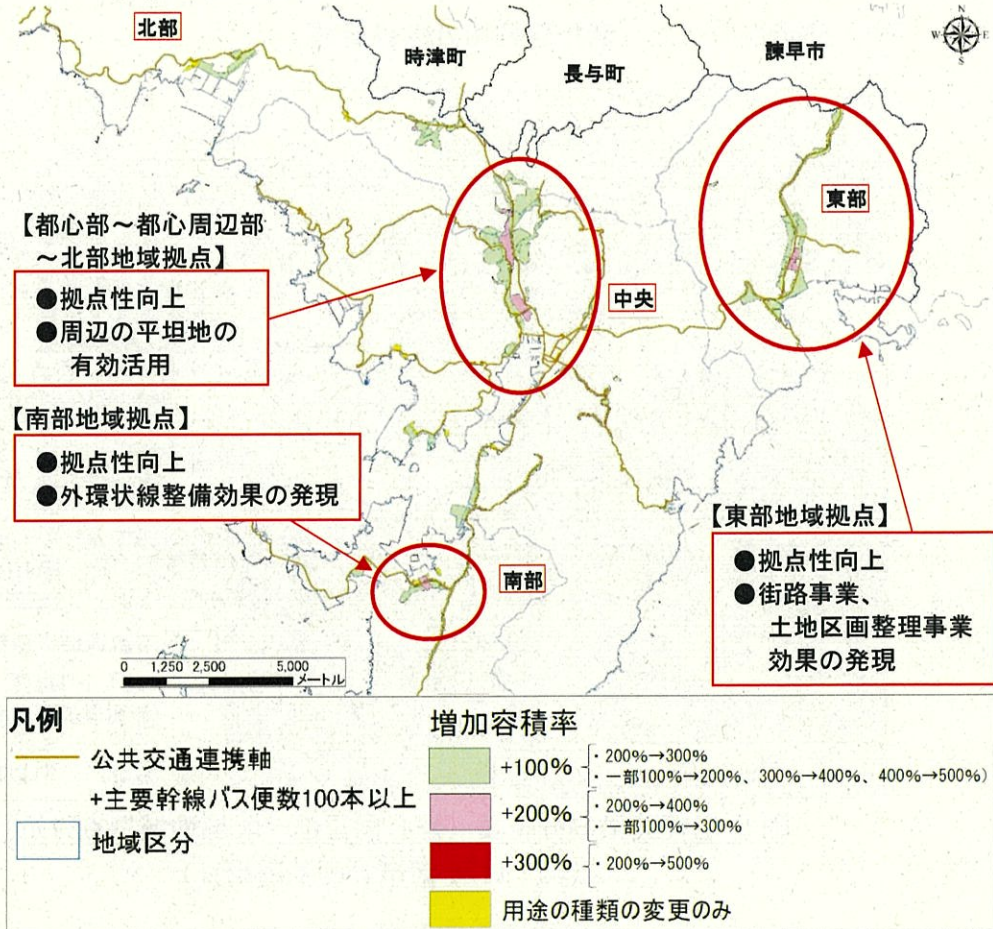
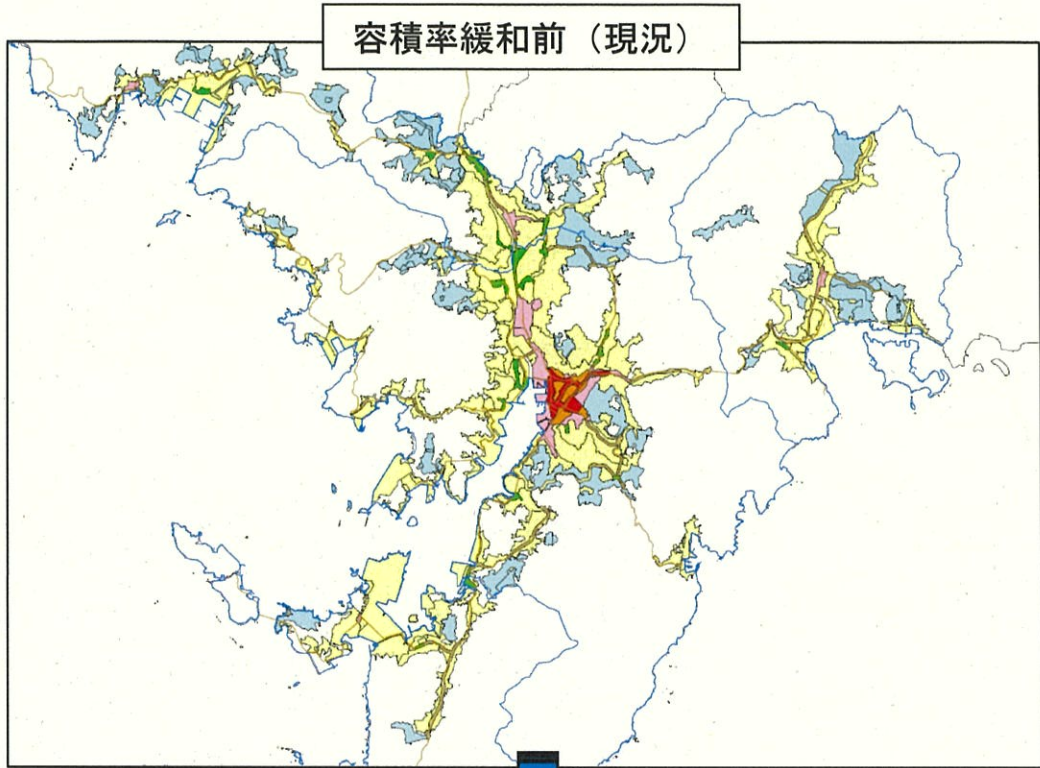


図7 容積率増加箇所図

(ウ) 容積率緩和前後の比較



凡例

地域区分

公共交通連携軸

+主要幹線バス便数100本以上

容積率

50%	150%	400%
80%	200%	500%
100%	300%	600%



0 1,250 2,500 5,000
メートル

※幸町周辺の用途地域見直し箇所を含む

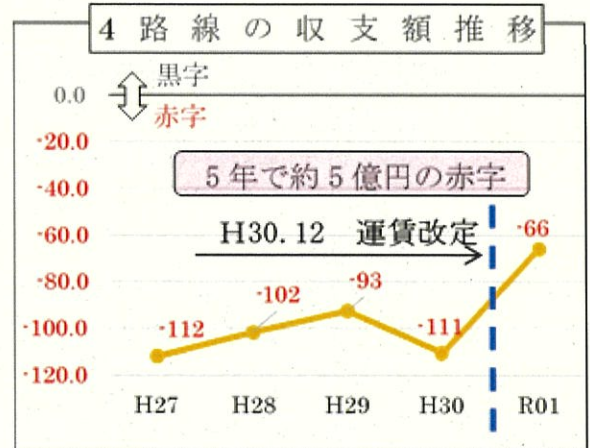
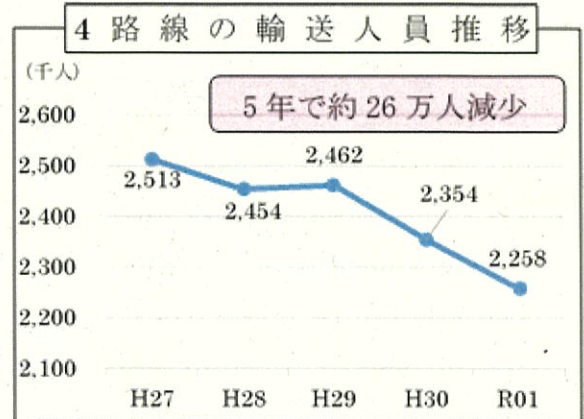
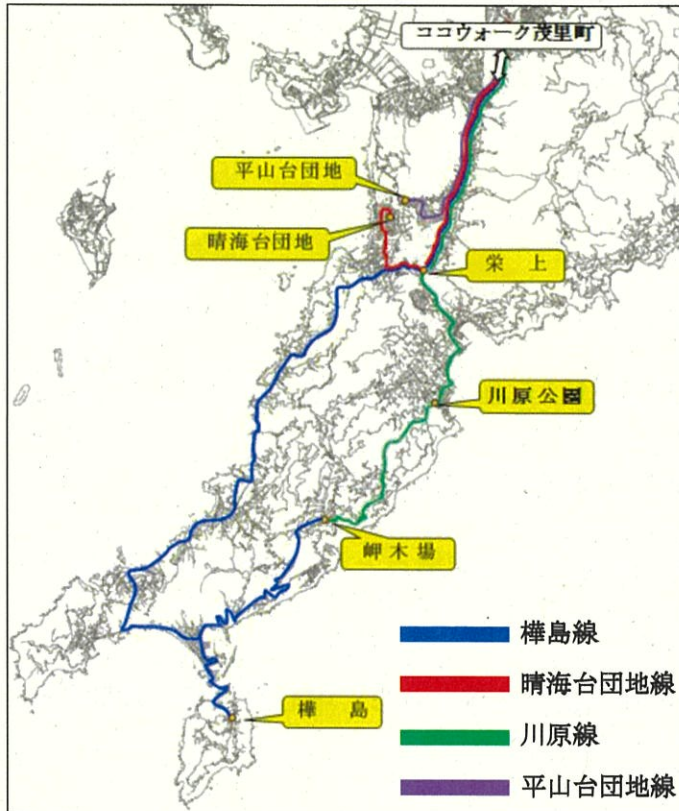
エ スケジュール

事 項	時 期	備 考
説明会	令和2年11月10日、29日 令和2年11月12日、 12月6日 令和2年11月19日 令和2年11月24日 令和2年11月26日 令和2年12月1日 令和2年12月2日 令和2年12月8日 令和2年12月10日	東部地区にこにこセンター 出席者 4名 アマランス（市民会館内） 出席者 31名 滑石地区ふれあいセンター 出席者 3名 ダイヤランドふれあいセンター 出席者 4名 南部市民センター 出席者 3名 北公民館 出席者 21名 三重地区市民センター 出席者 11名 小楯会館 出席者 4名 西公民館 出席者 7名
	計 11 回開催	計 88 名参加
ホームページ及び 都市計画課窓口における 素案の閲覧及び意見聴取	令和2年11月10日から 令和2年12月10日まで	閲覧数 1271件（ホームページ） 閲覧者 12名（都市計画課窓口）
計画案の縦覧	令和3年1月12日から 令和3年1月26日まで	縦覧者 22名 意見書の提出：なし
長崎市都市計画審議会 審議	令和3年2月8日	
知事協議	令和3年2月～3月予定	
決定告示	令和3年3月予定	

2 南部地区バス路線効率化について

(1) 南部地区（三和・野母崎・平山台地区：4路線）の現状

- ・人口減少等で輸送人員が減少している
- ・直近5年合計で約5億円の赤字を計上している



(2) 運行便数の推移

- ・過年度には利用者数の減少に伴い減便が実施されている

(単位：便)

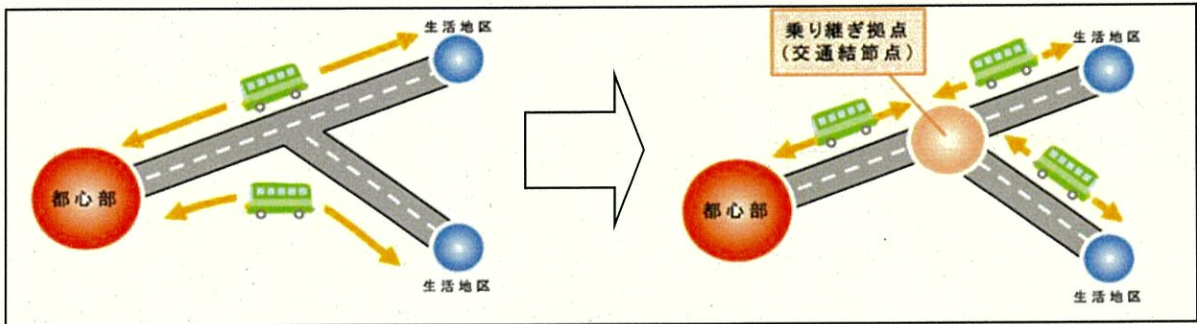
路線名	便数推移						
		H27	H28	H29	H30	R01	R02
樺島線	上り	40	40	35	36	32	29
	下り	37	37	33	33	30	28
	合計	77	77	68	69	62	57
晴海台団地線	上り	25	24	24	24	23	23
	下り	24	23	23	23	23	23
	合計	49	47	47	47	46	46
川原線	上り	29	29	25	25	24	24
	下り	29	29	26	25	25	22
	合計	58	58	51	50	49	46
平山台団地線	上り	22	22	20	20	20	18
	下り	20	20	18	18	18	17
	合計	42	42	38	38	38	35
合計	上り	116	115	104	105	99	94
	下り	110	109	100	99	96	90
	合計	226	224	204	204	195	184

(3) 効率化の手法

- ・居住地側の利便性低下（減便）を避けるため、ハブ&スポーク型運行*に路線を再編する

〔 ※ハブ&スポーク型運行とは、系統分岐点付近に乗り継ぎ拠点（ハブ）を整備し、乗り継ぎ拠点から行き先ごとに路線を分けて運行する運行形態 〕

■ハブ&スポーク型運行のイメージ図



(4) 南部地区（三和・野母崎・平山台地区：4路線）の再編内容

ア 乗り継ぎ拠点

- ・系統が合流する「三和地域センター」を乗り継ぎ拠点とし、場内に乗り継ぎバス停を新設する

イ 路線再編

- ・『樺島線』の発着を三和地域センター（新バス停）とし、中心部方面との連絡を乗り継ぎ方式に変更する
- ・『川原線』を平山台団地経由に変更する

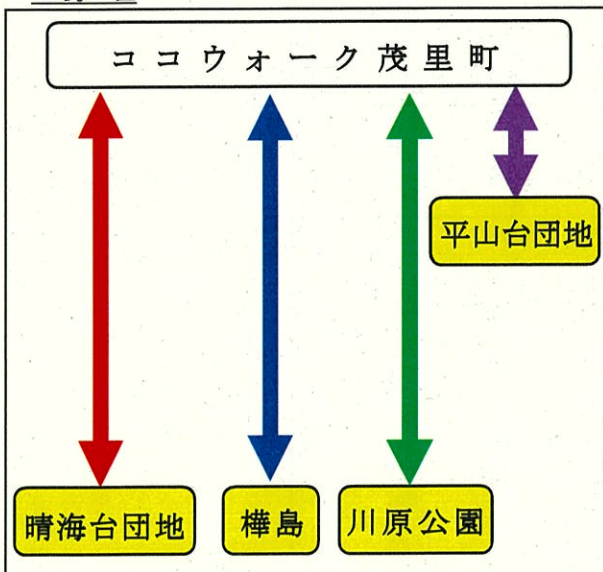
ウ 乗り継ぎ方式による運行時間帯

- ・平日 10時～14時、土日祝 10時～15時とする（いずれも三和地域センター通過時間）

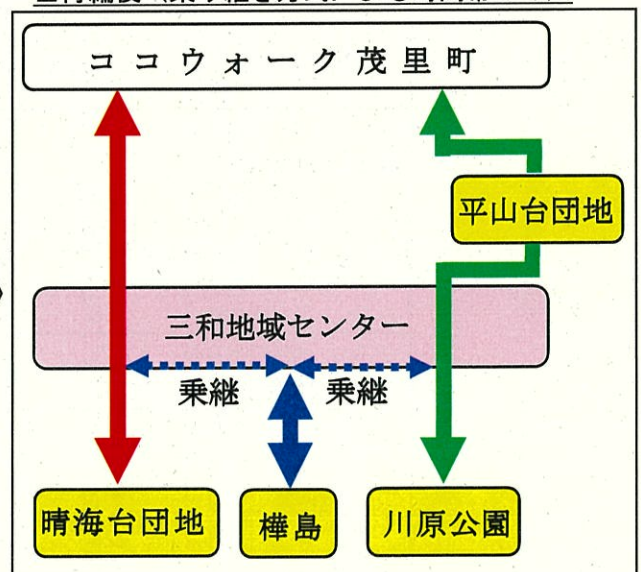
エ 運賃負担

- ・乗り継ぎの場合の運賃負担軽減のため、乗り継ぎ割引を実施する
- ・割引は長崎バスのICカード（エヌタスTカード）利用時のみ適用

■現在



■再編後（乗り継ぎ方式による時間帯のみ）

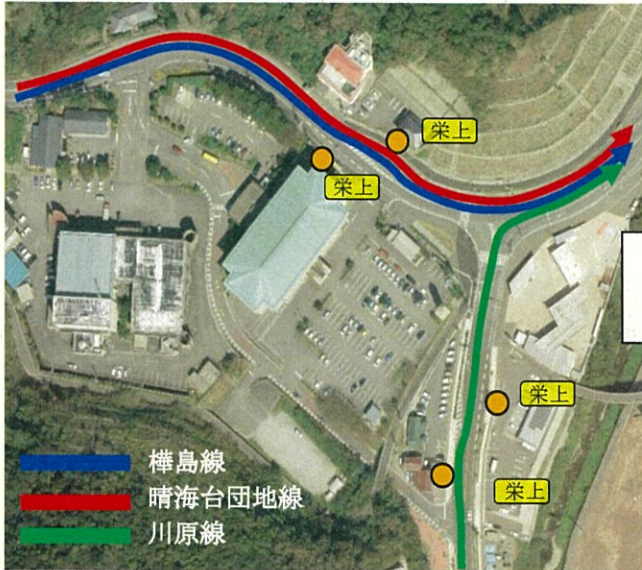


オ 地域センター内へのバス進入

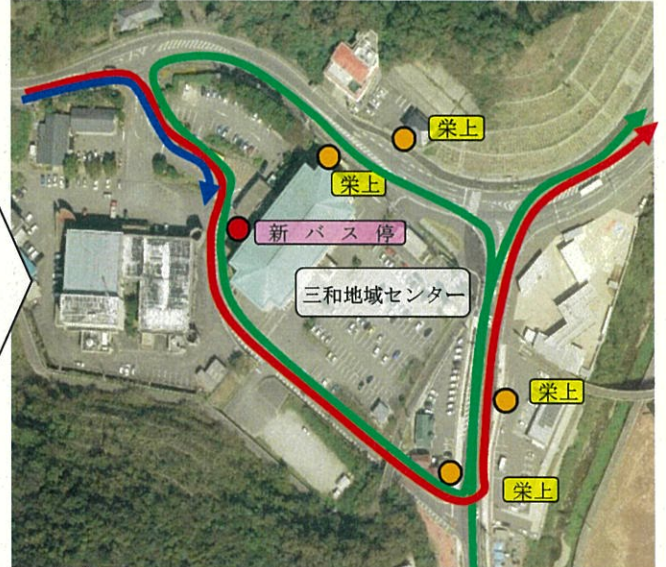
- ・ 中心部向け・郊外向けの全てのバスが敷地内に入る
- ・ 三和地域センターの蚊焼側玄関口横付近に、新設バス停を設置する
- ・ 乗り継ぎ方式による時間帯は、既存の栄上バス停には停車しない

《中心部向け》

■現在

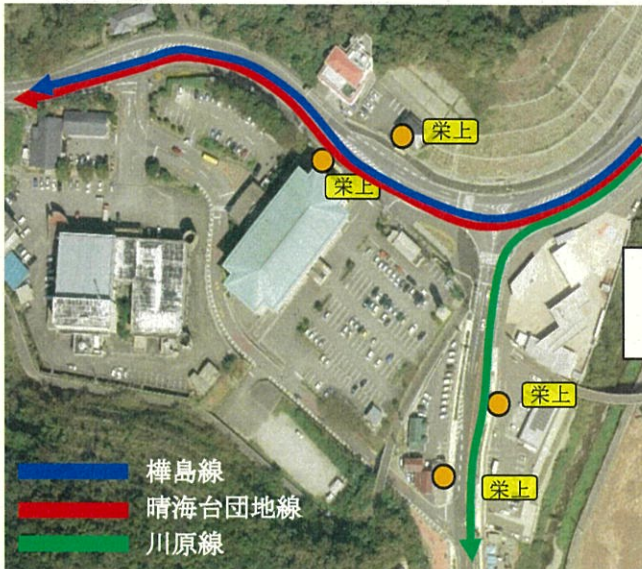


■再編後（乗り継ぎ方式による時間帯のみ）

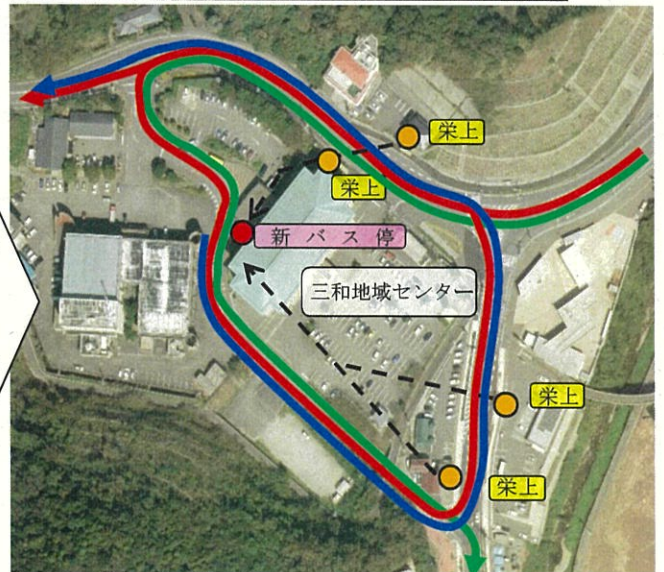


《郊外向け》

■現在



■再編後（乗り継ぎ方式による時間帯のみ）

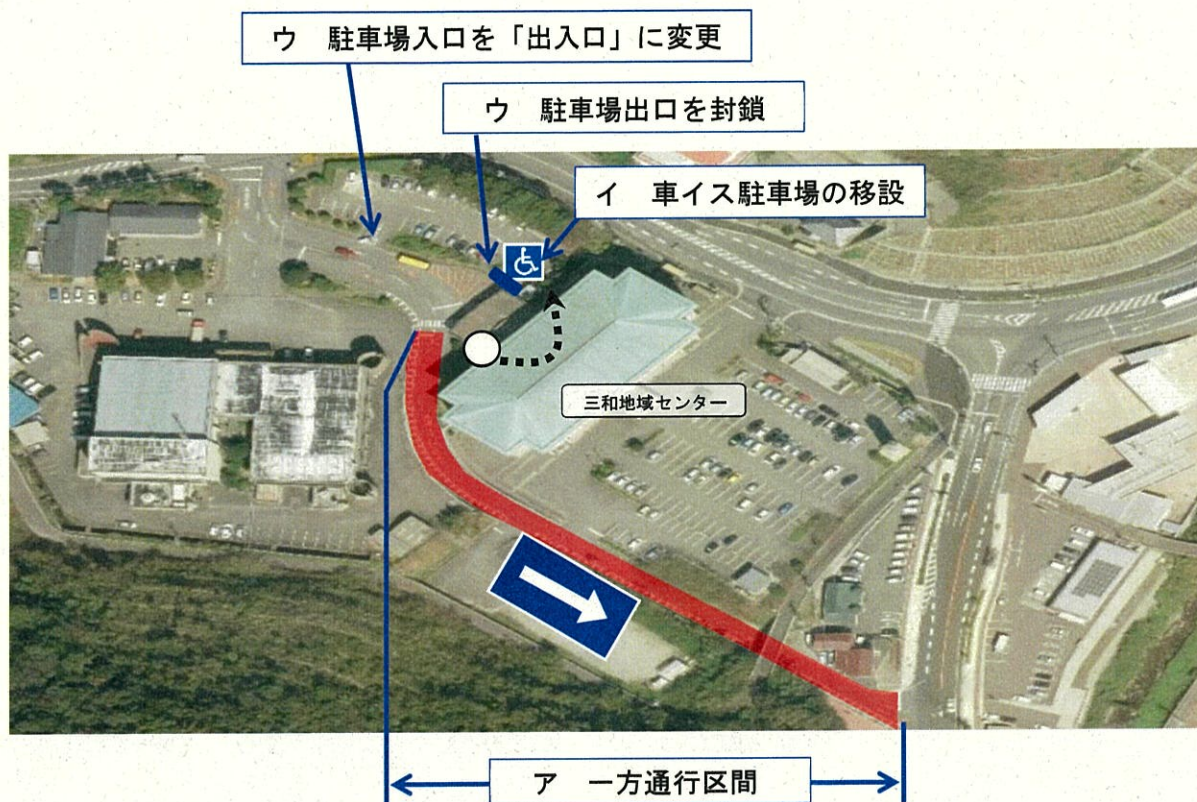


カ 運行開始日（ダイヤ改正日）

- ・ 令和3年4月6日（火）より実施

(5) 地域センター敷地内の運用変更

- ア 敷地内通路を終日一方通行に変更
- イ 蚊焼側玄関横の車イス駐車場を ATM 横に移設
- ウ ATM 横駐車場出口を封鎖 (既存の駐車場入口を「出入口」に変更)



(参考)
説明会の状況

地区名	説明状況	主な意見	
南 部 地 区	R2.9.30 各地区代表者が集う場で説明	<ul style="list-style-type: none"> ・恐竜博物館に直通で行けないのは不便 ・将来は南柳田付近に乗換え拠点が必要 ・利便性向上のためコミュバスの見直が必要 	
	土井首 R2.10.16 各自治会長が集う場で説明 (住民説明会不要)	<ul style="list-style-type: none"> ・大幅減便や運賃値上げを避けてほしい ・近年の減便に対して理解した 	
	三 和	R2.10.20 三和地域センター所長から説明	—
		為石 R2.11.7 各自治会長が集う場で説明 (住民説明会不要)	<ul style="list-style-type: none"> ・バス路線を維持するためにはやむを得ない ※実施内容に対する質問が主だった
		川原 説明会不要	—
		蚊焼 R2.11.17 地域コミュニティ協議会役員会で説明	<ul style="list-style-type: none"> ・別系統の便が連なって運行しているため、利便性向上に向けたダイヤの効率化を図ってほしい ・蚊焼小学校経由便を増やしてほしい
		晴海台 R2.12.13 住民説明会開催	<ul style="list-style-type: none"> ・ノンステップバスを増やしてほしい ・晴海台高部発着の便数を増やしてほしい
	野 母 崎	R2.10.14 各連合自治会長が集う場で説明	<ul style="list-style-type: none"> ・記念病院や深堀フレスポへの移動の利便性向上が必要
		R2.12.18 各連合自治会長が集う場で状況報告	<ul style="list-style-type: none"> ・全世帯に周知ピラを配布してほしい ・乗継ぎ環境をしっかりと整備してほしい
		高浜 R2.10.23 各自治会長が集う場で説明 (住民説明会不要)	<ul style="list-style-type: none"> ・住民周知を徹底すること ・行先方向幕の表示は工夫してほしい
		野母 R2.10.29 各自治会長が集う場で説明 R2.11.26 再度自治会長に説明	<ul style="list-style-type: none"> ・運賃は直通でも乗継でも同額にしてほしい ・傘をささずに乗継ぎができる環境を整備してほしい ・待ち時間は短くしてほしい
			R2.12.19 住民説明会開催
		脇岬 R2.11.25 住民説明会開催	<ul style="list-style-type: none"> ・各地区で挙げられた意見を野母崎地区連合自治会長の会合の場で説明すること ・高齢者には乗継ぎは大きな負担である ・ノンステップバスを増やしてほしい
		樺島 R2.11.25 住民説明会開催	<ul style="list-style-type: none"> ・始発バス停であるためもう少し早めに来て乗車させてほしい ・栄上バス停の運用をしっかりと周知してほしい