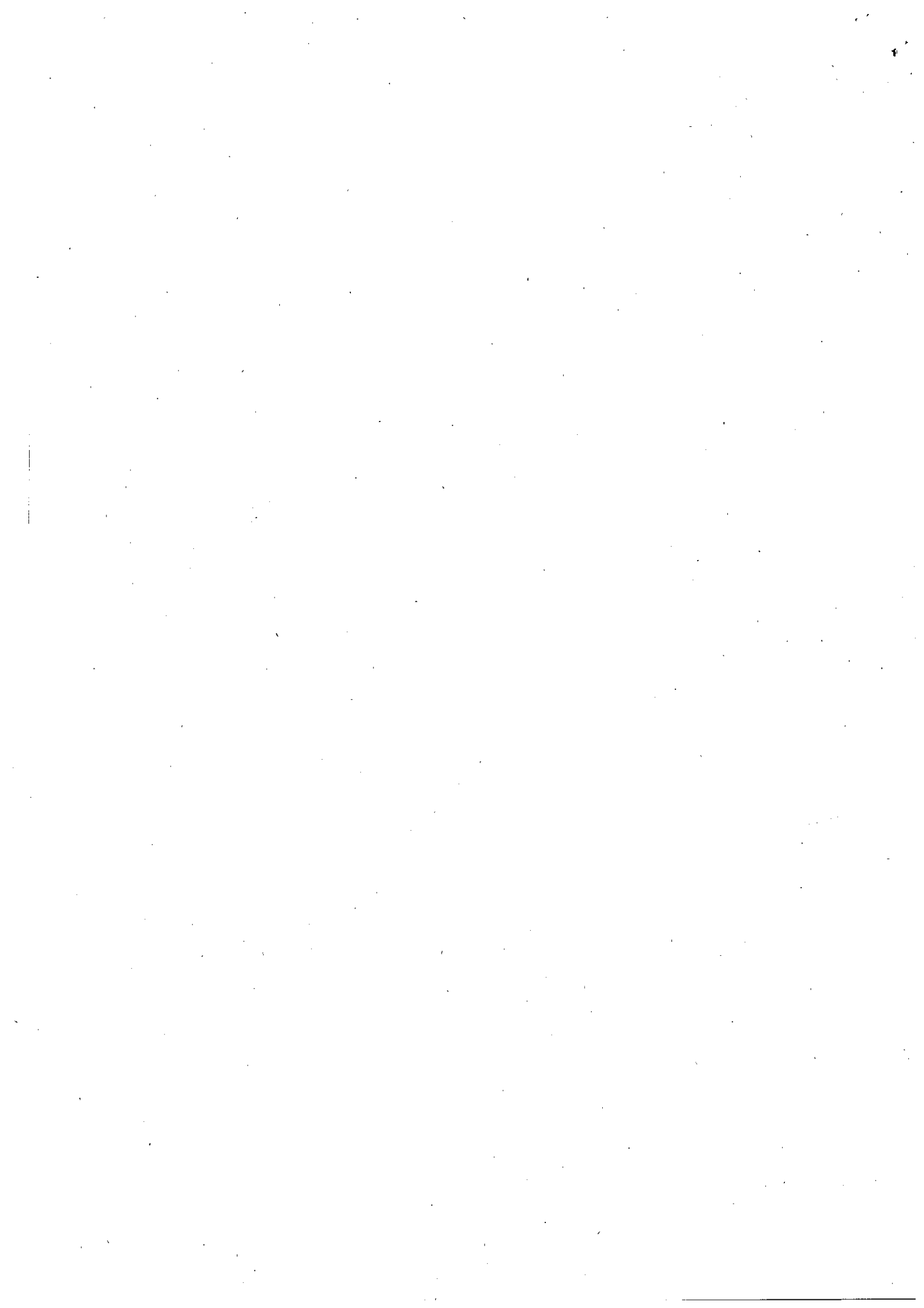


所管事項調査に関する資料

目次	ページ
1 長崎市市街化調整区域における住宅団地開発を目的とした 地区計画制度運用基準（案）について	1～13
2 長崎スタジアムシティプロジェクトの進捗状況と支援について	14～27
3 松が枝地区のまちづくりについて	28～39



1 長崎市市街化調整区域における住宅団地開発を目的とした地区計画制度運用基準(案)について

(1) 現状認識

①人口転出

・長崎市の人口は転出超過（特に若い世代）が続いており、危機的状況にある。

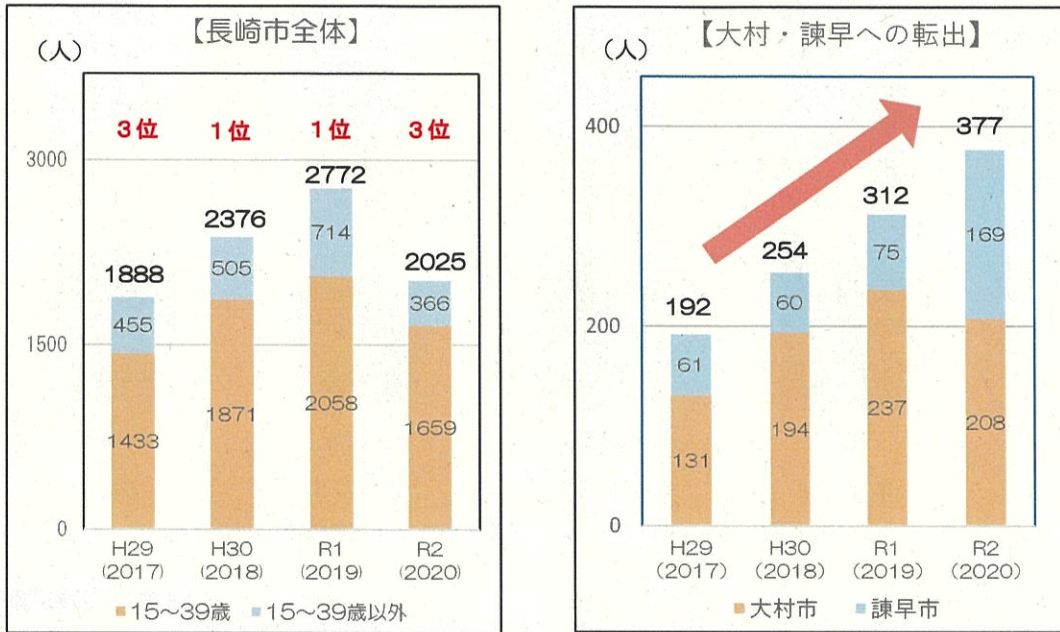


図1 転出超過人口

出典：総務省統計局（令和2年 住民基本台帳人口移動報告）
長崎市統計年鑑

②転出理由

・周辺市町に転出した若い世代（18~49歳）の転出理由のうち、約7割が住宅事情によるものと推察される。

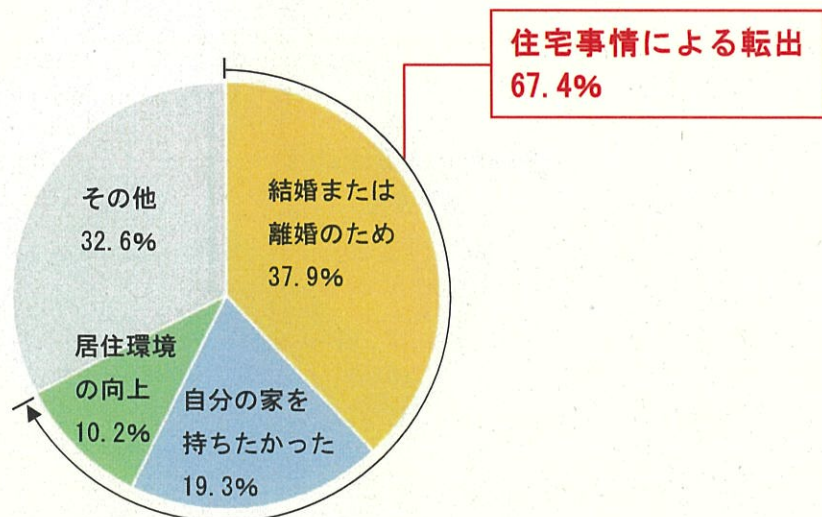
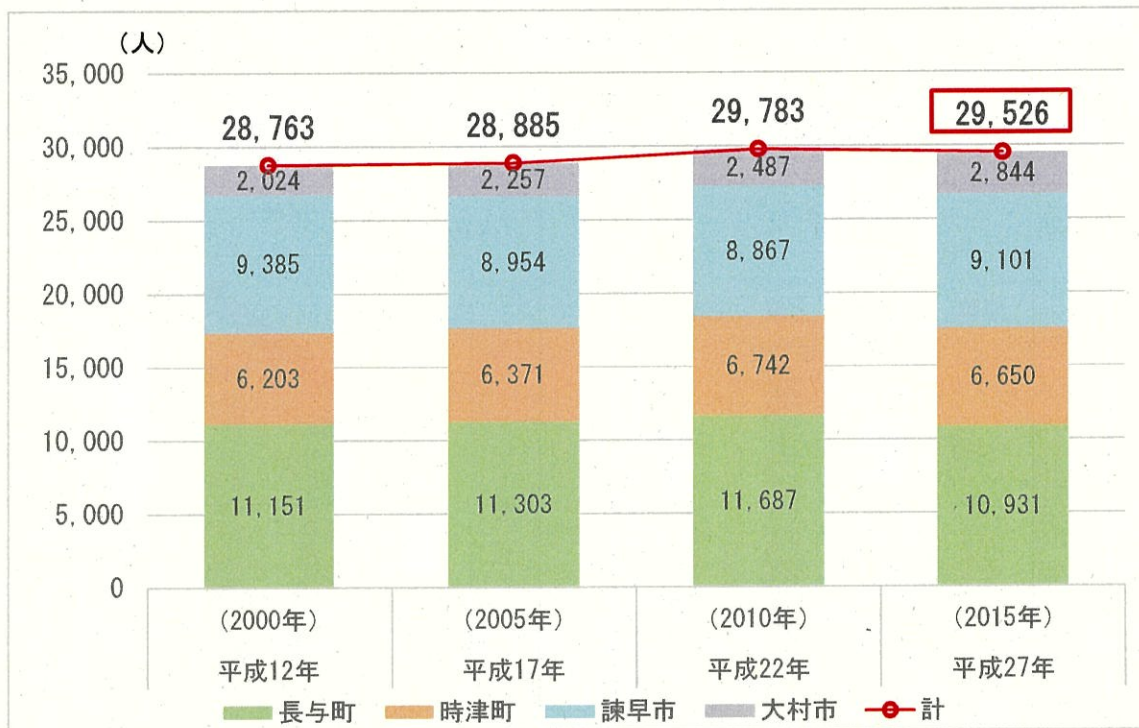


図2 周辺市町への転出理由

出典：第2期長崎市まち・ひと・しごと創生総合戦略

③周辺市町からの通勤通学状況

- ・長崎市の生産年齢人口（220,885人：H27国調）の約14%に相当する約3万人が周辺市町から通勤通学している状況にある。



出典：国勢調査

図3 周辺市町から長崎市への通勤通学者数

④市内への居留意向

- ・長崎県内、県外への転出者のうち、約6割が長崎市に「住みたいと思う」と回答している。（転出者を対象としたアンケート調査：サンプル数3,765人）

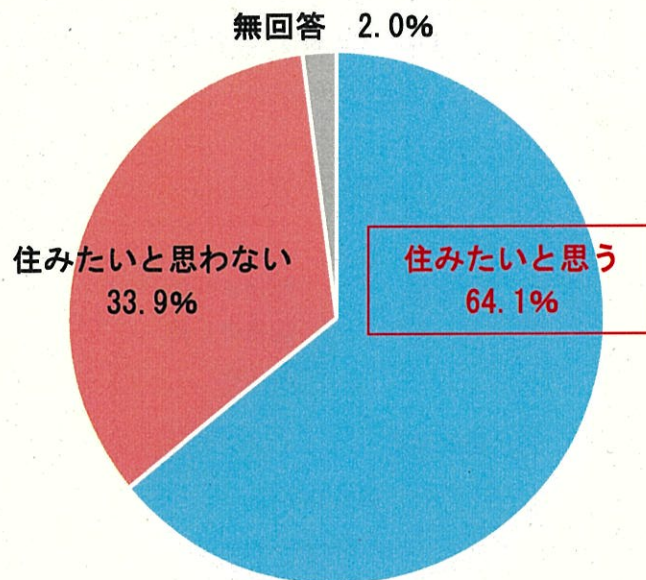


図4 転出者の長崎市への居留意向

出典：第2期長崎市まち・ひと・しごと創生総合戦略

(2) 取り組み方針

○第五次総合計画の基本構想に示す「めざす 2030 年の姿^{※1}」の実現を図る。

※1 めざす 2030 年の姿（第五次総合計画基本構想）

- ・みんなでつながって、暮らしやすさをつくり続けています
- ・産業がもたらす活力と技術の進歩を取り入れ、生活の質が高まっています
- ・交流の歴史に培われた多様な魅力で人を惹きつけています
- ・平和な世界、持続可能な世界の実現に貢献しています

○都市計画マスタープランに示す「ネットワーク型コンパクトシティ長崎^{※2}」を実現し、将来にわたって持続可能な都市構造（まちの形）とする。

※2 ネットワーク型コンパクトシティ長崎

- ・人口減少が進む状況においても、それぞれの地域にあった暮らしやすさを整えていくために、都市や地域の暮らしに必要な施設がまとまって（コンパクト）確保された拠点と、周辺の生活地区が公共交通や道路、情報などで結ばれた（ネットワーク）「まちの形」

○立地適正化計画の主旨を踏まえ、災害の発生が懸念される区域からの居住誘導の受け皿を確保し、将来にわたって安全・安心で暮らしやすいまちとする。

○重点プロジェクトの1つである「住みよかプロジェクト」が目指す、若者や子育て世帯が住みやすいまちの実現を図る。

○長崎駅周辺や長崎スタジアムシティの整備などにより、官民が連携して「若者の楽しみの場」を創出し、都市の魅力向上に努めている中、今後、若い世代が市内に定住できるような環境を整備する。



☆このような方向性を具体化するため、まちづくり（都市計画）の分野から、次のような取組みを行うことで、「市内に住む」ための用地を増やしていく。

◎原則、住宅等が建てられない市街化調整区域においても、一定の要件を満たす土地については住宅団地開発を許容していく。

◎上記を進めるための手法として「地区計画制度」を利用する。



図5 将来都市構造図
出典：長崎市都市計画マスタープラン

【参考】近年実施している都市計画の規制緩和の取組み

ア 市街化調整区域での工業系企業立地用地開発を許容 (R2.10 施行)

⇒働く場を確保する。(市内企業の転出抑制、市外企業の誘致)

イ 都市機能誘導区域及び居住誘導区域の容積率UP (R3.3 施行)

⇒土地の高度利用を可能にし、住宅や店舗、オフィスなどの選択肢を増やす

ウ 【今回】市街化調整区域での住宅団地開発を許容

⇒若い世代の住宅需要の受け皿をつくり、市内定住をさらに促す

↓

- ・ イは主に「都心部」や「都心周辺部」、「地域拠点」における機能強化を図るもの。
- ・ ウは各地区の中心となる「生活地区」の維持・強化に繋げるもの。
- ・ また、ア～ウは、いずれも既存のインフラを有効活用することを基本。
⇒各地区の特性に応じた商業・業務、医療・福祉機能等の都市機能等を誘導するとともに、これらを公共交通、道路、情報通信などでネットワークする「ネットワーク型コンパクトシティ長崎」の考え方と整合している。
⇒また、行政コストを増やすことなく、都市機能や公共交通を支える定住人口の確保につなげ、開発後は市街化区域（居住誘導区域）へ編入する方針であり、「立地適正化計画」の考え方とも整合している。
- ・ なお、本基準運用後も無秩序な市街地の拡大・拡散の抑制に努めるとともに、必要に応じて市街化区域の縮小を図る。

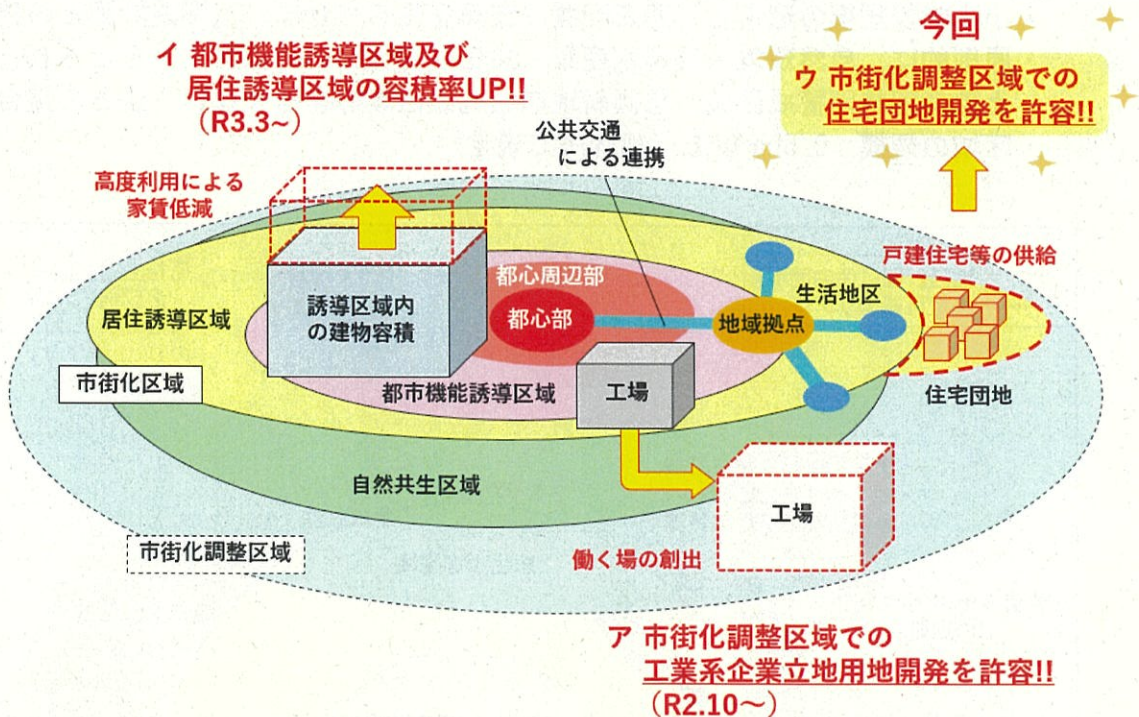


図6 都市計画の規制緩和の取組み

(3) 市街化調整区域における住宅団地開発を目的とした地区計画の運用について

① 基本的な考え方

- ・市街化調整区域は市街化を抑制すべき区域という本来の性格を踏まえ、同区域における住宅団地開発は、
「居住誘導区域に連続し既存ストックが有効活用できること」
「環境悪化や災害の恐れがない」
などを満足する土地のみを対象とすることで、無秩序な市街地の外延化を防ぎながら、民間による良好な住宅用地の供給を支援する。

② 運用基準（案）の概要

a 基本的な方針

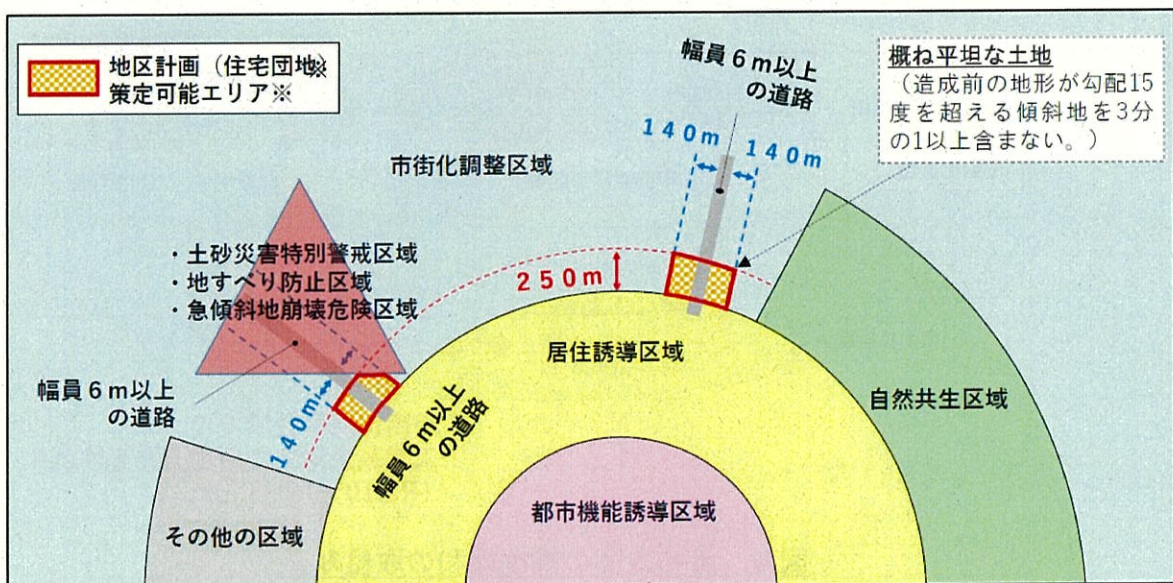
- ・周辺の自然環境や農林漁業との健全な調和を図ること
- ・既存インフラ（道路、上下水道、学校など）を有効活用すること

b 地区計画策定可能エリア

- ・居住誘導区域（平成30年4月制定時点）から250m以内
- ・幅員6m以上の道路（計画、事業路線含む）から140m以内
- ・造成前の地形が勾配15度を超える傾斜地を3分の1以上含まない概ね平坦な土地

c 地区計画の要件

- ・居住誘導区域に連続（既存ストック等の有効活用）
- ・地区計画区域内外に土砂災害特別警戒区域を生じさせない（安全性）
- ・小中学校規模の適正化と適正配置に支障を生じさせない（関連計画との整合）
- ・原則的に、自然環境・農林水産業・文化財保護のため保全すべきとされた区域、土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域等を含まない（法との整合）
- ・区域の規模 0.5ha以上（都計法で規定）



※運用基準により開発された住宅団地は、市街化区域及び居住誘導区域への編入に向けた手続きを行う。

図7 地区計画策定可能エリアのイメージ

- d 許容する土地利用（第一種低層住専内で建築可能なもののうち、次に掲げるもの）
- ア 住宅
 - イ 住宅で事務所、店舗、その他これらに類する用途を兼ねるもの
 - ウ 共同住宅、寄宿舍又は下宿
 - エ 集会所
 - オ 診療所
 - カ 巡査派出所、公衆電話所、その他公益上必要な建築物（地方公共団体の支所又は支所の用に供する建築物、老人福祉センター、児童厚生施設を除く）
 - キ ア～カ に附属する建築物で軒高 2.3m以下・床面積の合計 5㎡以内の平屋物置、軒高 2.5m以下・床面積の合計 50㎡以内の車庫

e 建築条件等

- ・ 第一種低層住居専用地域の建築条件等を準用し、次のとおりとする。

表 1 建築条件等

項目	条件	項目	条件
容積率	100% 以下	北側斜線制限	
建蔽率	50% 以下 (角地 60%以下)		
敷地面積	180㎡ 以上		
高さ	10m 以下		
道路斜線制限		天空率	斜線制限により確保される環境（採光・通風等）が同程度以上に確保される建築物については、その斜線制限を適用しない。
壁面後退	<p>外壁後退距離※ 1.0m以上</p> <p>※ (1)-ア 又は (1)-イ、(2) の条件を満たす場合は建築可能</p> <p>(1)-ア 軒の高さ 2.3m以下かつ床面積 5㎡以内</p> <p>(1)-イ はみ出す部分の壁の長さが 3m以下 ⇒ $(a+b+a) \leq 3m$</p> <p>(2) 50㎡以内の自動車車庫等</p>		

(4) 令和3年9月市議会以降の動き

ア 関係団体との意見交換

- ①日時：令和3年10月6日（水）10時00分～11時30分
 ②出席団体：一般社団法人 長崎県建設業協会長崎支部
 一般社団法人 長崎県建築士会長崎支部
 一般社団法人 長崎県建築士事務所協会長崎支部
 公益社団法人 長崎県宅地建物取引業協会長崎支部
 長崎県土地開発設計協会

③主な意見

主な意見	回答
運用基準の方向性や内容については概ね賛成	
区域面積に上限を設ける考えはないのか	要件を満たすものであれば、区域面積に上限を設ける考えはない
社会福祉施設や店舗等は許容しないのか	店舗兼用住宅や診療所など、主に地区住民の利用を想定した施設の建築は可能であるが、社会福祉施設や店舗等については、既存の居住誘導区域内の施設を利用して頂くことを想定している
運用基準の決定後はパンフレット等で周知してほしい	分かりやすい資料を作成し、周知に努めたい

イ 長崎市都市計画審議会への意見聴取

- ①日時：令和3年11月15日（月）15時00分～17時30分
 ②出席者：学識経験者7名、市議会議員4名、関係行政機関又は県の職員2名、公募委員2名

③主な意見

主な意見	回答
運用基準の方向性や内容については異議なし	
若者の定住促進を図るためには、子育て施策の重点化が必要ではないか	定住促進には市内横断的な取り組みが必要であり、各部局において必要な施策を検討、実施している状況にある。その中で、当施策は都市計画の分野から、市内に住むための用地を増やす取り組みである
斜面地を含む既成市街地内の居住環境を向上させる施策について検討すること	今年3月には、既成市街地における容積率の緩和を実施したところであるが、今後も必要な規制緩和等による居住環境の向上に努めていく
市街地のスプロール化の防止及び環境負荷の低減を考慮しているのか	既存の居住誘導区域に隣接し、災害の恐れがなく、公共交通が利用しやすい土地のみを対象とする方針であり、市街地のスプロール化の防止及び環境負荷の低減については考慮している

(5) 今後のスケジュール

時期	内容
令和3年12月	長崎市議会（建設水道委員会）所管事項調査
令和3年12月	基準制定
令和4年1月	基準公表・運用開始

(6) 長崎市市街化調整区域における住宅団地開発を目的とした地区計画制度 運用基準（案）

（目的）

第1条 この運用基準は、長崎市都市計画マスタープランに示す将来都市構造「ネットワーク型コンパクトシティ長崎」の実現に向けて、市街化区域内に不足する良好な住宅用地の開発を、市街化調整区域のうち環境悪化や土砂災害の恐れがなく居住誘導区域に連続し既存インフラが有効活用できる場所に許容することにより、都市機能や公共交通を支える定住人口を確保するため、市街化調整区域における住宅団地開発を目的とした地区計画（以下「地区計画」という。）制度運用基準を定め、都市計画運用指針に示されるもののほか、必要な事項を示すことを目的とする。

（定義）

第2条 この運用基準において使用する用語は、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）及び建築基準法（昭和25年法律第201号）において使用する用語の例による。

（基本方針）

第3条 地区計画は、長崎市都市計画マスタープランの土地利用の方針及び都市計画運用指針に基づくとともに、次の各号のいずれも満たすこと。

- (1) 周辺の自然環境や農林漁業との健全な調和を図ること。
- (2) 既存インフラ（道路、上下水道、学校など）を有効活用すること。

（立地要件）

第4条 地区計画区域が、次に掲げる立地要件をいずれも満たすこと。

- (1) 居住誘導区域（平成30年4月制定）に連続し、都市基盤の既存ストックが有効活用できる距離（250m以内）に位置すること。
- (2) 新たに地区計画区域内外に土砂災害特別警戒区域を生じさせないこと。
- (3) 小中学校の学校規模の適正化と適正配置に支障を生じさせないこと。
- (4) 造成前の地形が勾配15度を超える傾斜地を3分の1以上含まない概ね平坦な土地であること。
- (5) 公共の上下水道に接続可能であること。

（適用区域の制限）

第5条 地区計画区域には、次に掲げる区域又は地域を含まないものとする。ただし、関係行政機関との協議により、次に掲げる区域又は地域の指定等が解除されることが確実であるとき又は地区計画区域及びその周辺の地域の状況等により支障がないと認められるときは、この限りでない。

- (1) 防衛施設（駐屯地、訓練場、演習場その他これらに類する施設）が存する地区
- (2) 工場立地法（昭和34年法律第24号）に規定する特定工場が立地している地区
- (3) 港湾法（昭和25年法律第218号）に規定する港湾施設の用に供する土地の区域（港湾施設以外の施設が密集している区域にあってそれらの施設と密接不可分な道路用地を除く。）
- (4) 農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）に規定する農用地区域
- (5) 集落地域整備法（昭和62年法律第63号）に規定する集落地域

- (6) 農地法（昭和 27 年法律第 229 号）に規定する農用地、農地及び採草放牧地
- (7) 農村地域への産業の導入の促進等に関する法律（昭和 46 年法律第 112 号）に規定する産業導入地区
- (8) 森林法（昭和 26 年法律第 249 号）に規定する保安林、保安施設地区、保安林予定森林及び保安施設地区予定地
- (9) 保安林整備臨時措置法（昭和 29 年法律第 84 号）に規定する保安林整備計画に基づく保安林指定計画地
- (10) 自然環境保全法（昭和 47 年法律第 85 号）の指定地域
- (11) 自然公園法（昭和 32 年法律第 161 号）の特別地域
- (12) 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（平成 12 年法律第 57 号）に規定する土砂災害特別警戒区域
- (13) 津波防災地域づくりに関する法律（平成 23 年法律第 123 号）に規定する津波災害特別警戒区域
- (14) 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）に規定する災害危険区域
- (15) 地すべり等防止法（昭和 33 年法律第 30 号）に規定する地すべり防止区域
- (16) 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和 44 年法律第 57 号）に規定する急傾斜地崩壊危険区域
- (17) 溢水、湛水、津波、高潮、がけ崩れ等による災害の発生のおそれのある区域
- (18) 砂防法（明治 30 年法律第 29 号）第 2 条で指定された土地の区域
- (19) 流通業務市街地の整備に関する法律（昭和 41 年法律第 110 号）の規定により流通業務団地の都市計画で定められている区域
- (20) 鳥獣の保護及び管理並びに狩猟の適正化に関する法律（平成 14 年法律第 88 号）に規定する特別保護地区
- (21) 文化財保護法（昭和 25 年法律第 214 号）に規定する史跡名勝天然記念物の保存に影響を及ぼす区域
- (22) 長崎県文化財保護条例（昭和 36 年条例第 16 号）に規定する県指定史跡名勝天然記念物の保存に影響を及ぼす区域
- (23) 長崎市文化財保護条例（昭和 43 年条例第 6 号）に規定する市指定史跡名勝天然記念物の保存に影響を及ぼす区域
- (24) 法（昭和 43 年法律第 100 号）に規定する風致地区
- (25) 過去に住宅地化を進めたものの居住の集積が実現せず、空地等が散在している区域であって、人口等の将来の見通しを勘案して今後は居住の誘導を図るべきではないと市長が判断する区域
- (26) 幅員 6 メートル以上の道路から 140 メートル以遠の領域
- (27) その他市長が必要と認める区域

（地区計画区域と開発区域の関係等）

第 6 条 地区計画区域は開発区域と同一とする。

（地区整備計画）

第 7 条 地区計画区域の全部に地区整備計画を定めること。

（地区計画区域の規模要件）

第 8 条 地区計画区域面積が、0.5 ヘクタール以上であること。

（建築物等の用途の制限）

第9条 地区計画区域に立地を許容する建築物等の用途は、自然環境との調和を図るため、第一種低層住居専用地域内で建築可能な建築物等のうち、次の各号に掲げるもの以外は建築してはならない。

- (1) 住宅
- (2) 住宅で事務所、店舗、その他これらに類する用途を兼ねるもの
- (3) 共同住宅、寄宿舎又は下宿
- (4) 集会所
- (5) 診療所
- (6) 巡查派出所、公衆電話所、その他公益上必要な建築物（地方公共団体の支所又は支所の用に供する建築物、老人福祉センター、児童厚生施設を除く）
- (7) 前各号の建築物に附属する建築物で軒の高さが2.3メートル以下で、かつ、床面積の合計が5平方メートル以内の平屋建て物置、又は、軒の高さが2.5メートル以下で、かつ、床面積の合計が50平方メートル以内の自動車車庫

（建築物等の壁面の位置の制限）

第10条 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は、1メートル以上とする。ただし、次の各号に掲げるものにあつては、この限りでない。

- (1) 外壁の後退距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次のア又はイに該当するもの
ア 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3メートル以下であるもの
イ 軒の高さが2.3メートル以下で、かつ、床面積の合計が5平方メートル以内である物置その他これに類するもの
- (2) 軒の高さが2.5メートル以下で、かつ、床面積の合計が50平方メートル以内である自動車車庫等

（建築物等の高さの最高限度）

第11条 建築物の各部分の高さは、次の各号に掲げるもの以下とする。

- (1) 建築物の高さは10メートル以下とする。
- (2) 建築物の各部分の高さは、建築基準法第56条による第一種低層住居専用地域の規定を適用する高さ以下とする。

（その他建築物等に関する事項）

第12条 第9条及び第10条に定めるもののほか、次の各号に掲げる建築物等に関する事項を地区整備計画に定めること。

- (1) 建築物の容積率の最高限度は、100パーセントとする。
- (2) 建築物の建蔽率の最高限度は、50パーセントとする。ただし、街区の角にある敷地又はこれに準ずる敷地は10パーセントを加えた数値とする。
- (3) 建築物の敷地面積の最低限度は、180平方メートルとする。

（都市基盤の整備要件）

第13条 都市基盤の整備について、次に掲げる要件をいずれも満たすこと。

- (1) 法及び長崎市開発許可に関する条例に規定される開発許可の基準に適合していること。
- (2) 長崎市都市計画提案制度手続き要綱（以下「要綱」という。）第4条第2項の規定に基づき、都市基盤の設置及び管理について、公共施設及び公益的施設の管理者と事

前に協議調整がなされていること。

(事業の実現性)

第14条 事業の実現性について、次に掲げる要件をいずれも満たすこと。

- (1) 事業の実施に当たり必要な農地転用許可等の許認可について関係行政機関と調整が終了していること。
- (2) 開発計画を土地所有者等及び関係住民等に説明し、理解が得られていること。なお、要綱第4条第1項第1号力の規定に基づき説明経緯調書を提出すること。

附 則

この運用基準は、令和 年 月 日から施行する。

2 長崎スタジアムシティプロジェクトの進捗状況と支援について

(1) 開発経緯

H27(2015).7	三菱重工が「平成30年3月に幸町工場機能廃止」を発表
H28(2016).2	幸町工場跡地活用検討会〔三菱重工・市・県〕設置
H29(2017).4	跡地活用事業計画提案の募集開始（～平成30年2月）
H30(2018).4	優先交渉権者（㈱ジャパネットホールディングス）の決定、基本協定書の締結
H30(2018).10	不動産売買契約の締結
R2(2020).6～12	施設基本設計
R2(2020).12～R3(2021).3	実施設計者及び施工予定者の公募
R3(2021).4	優先交渉権者選定
R3(2021).5～R4(2022).6	実施設計中（予定）

(2) 進捗状況

ア 概要

- ・所在地：長崎市幸町
- ・面積：約7.5ha
- ・用途：サッカースタジアム、アリーナ、商業施設、ホテル、オフィス、駐車場など
- ・事業主：(株)ジャパネットホールディングス
- ・企画運営：(株)リージョナルクリエーション長崎
- ・総事業費：約700億円

イ 施設計画 (R3.11時点 予定)

- ・スタジアム 約20,000席 (6階建て)
- ・アリーナ 約6,000席 (6階建て)
- ・ホテル 約240室(客室) (14階建て)
- ・オフィス 約13,000㎡(賃床) (12階建て)
- ・商業施設 約19,000㎡(賃床) (5階建て)
- ・駐車場 約1,150台(立体駐車場約900台+平面約250台)(駐車場棟は6階建て)

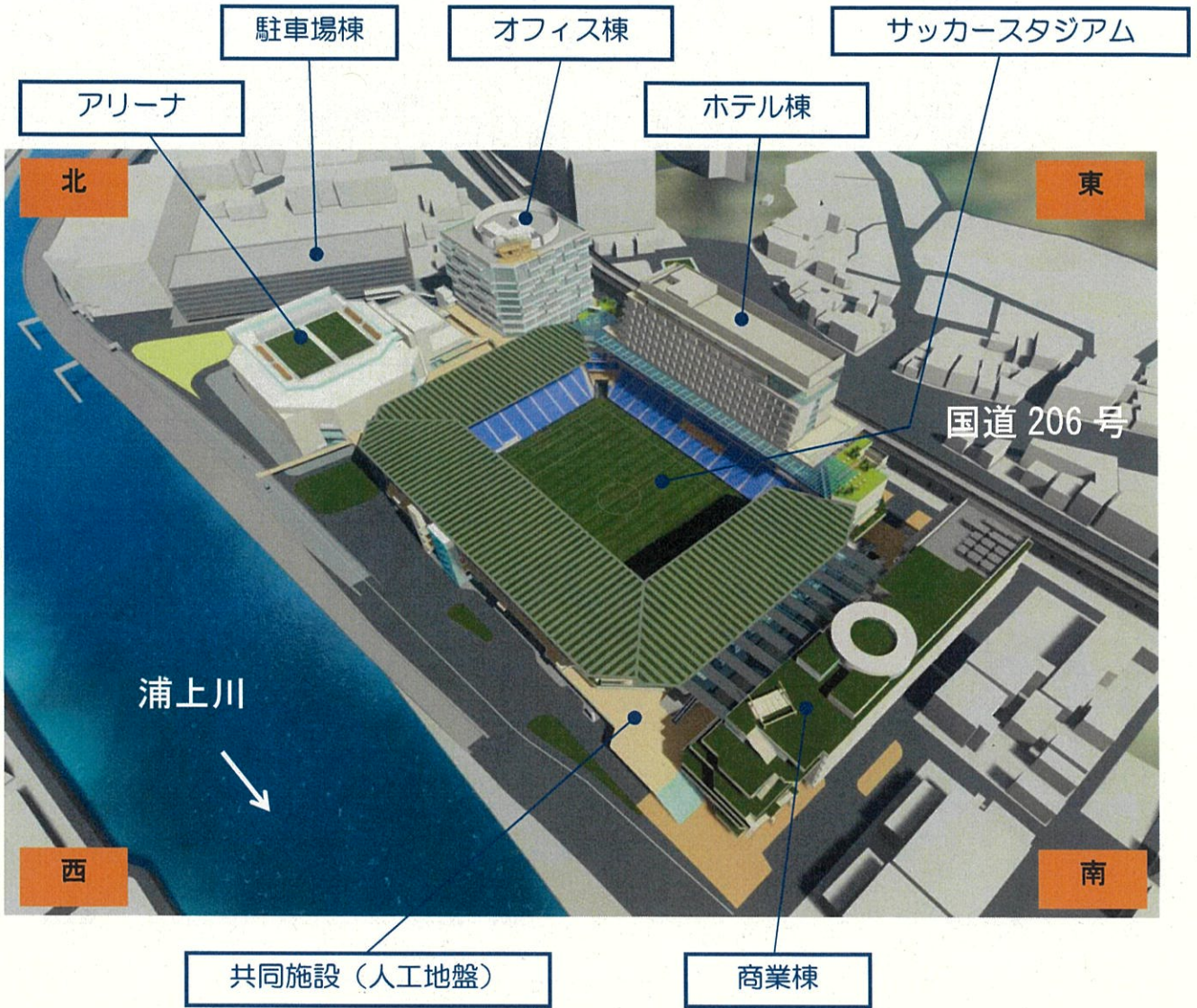
ウ スケジュール予定

- R4(2022).7 着工
- R6(2024).夏頃 完成目標

エ 国の認定関係

- R3(2021).3 「民間都市再生事業計画」として認定 (国土交通大臣)
- R3(2021).6 「多様な世代が集う交流拠点としてのスタジアム・アリーナ」に選定 (スポーツ庁及び経済産業省)

【長崎スタジアムシティ完成イメージ】



【サッカースタジアム】



【アリーナ】



【共同施設（人工地盤）】

（北側）

（南側）



人工地盤（自由通路）

イメージは構想段階のため、今後デザイン含め変更の可能性があります。

（提供）ジャパネットホールディングス

【施設計画案】

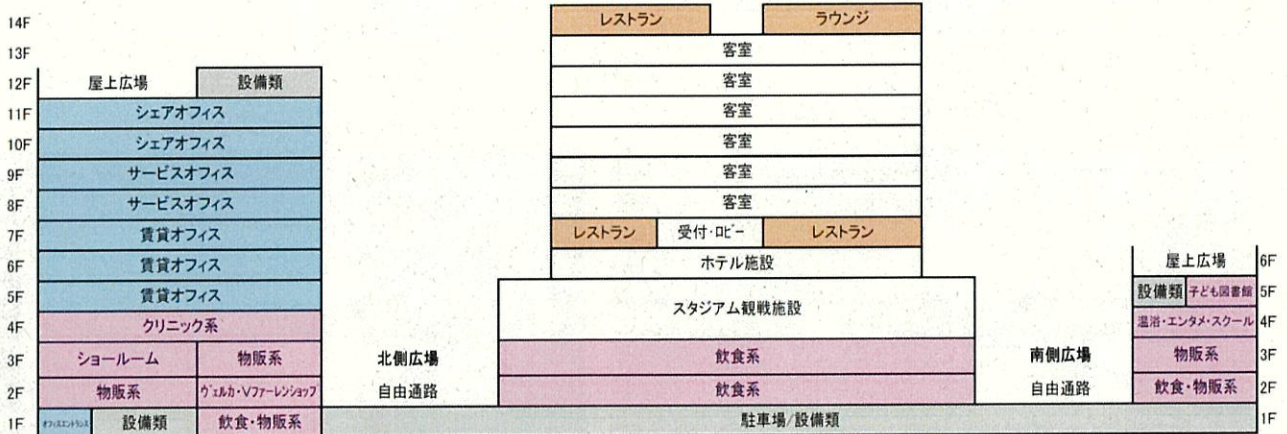
（浦上川側からスタジアム方向を見た断面）

凡例		オフィス系
		商業系
		レストラン系
		駐車場/設備類

オフィス棟

ホテル棟

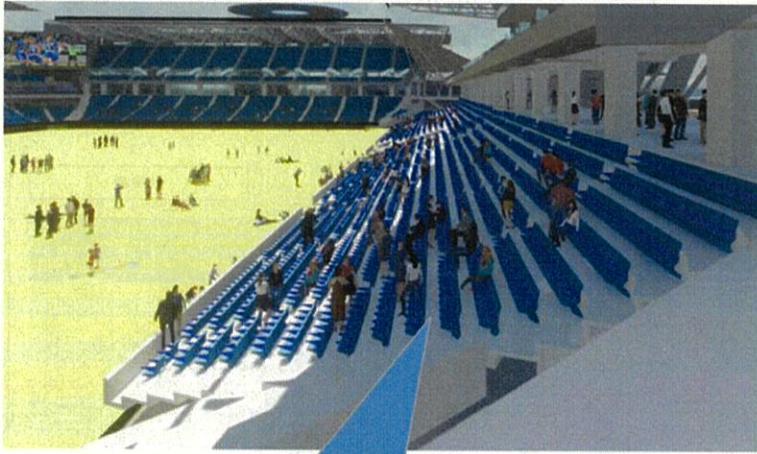
商業棟



【日常使い】

「365日公園」という開発思想のもと、試合時を除き原則スタジアムを市民に一般開放する計画（通常のスタジアムは、コンコースのみ一般開放）となっており、日常生活の中で、食事や休憩などを楽しむことができる憩いの空間として幅広い世代のコミュニティや活動の場となる。

【利用イメージ：座席スタンド】



座席スタンド部分は日常的に開放し、食事や休憩スペースとして利用可能。

座席スタンド活用のイメージ



ボックスシートでの食事・休憩



集団講習

【利用イメージ：ピッチ部分】



ピッチ外周部は日常的に開放し、ピッチ内部も年間数十～100日前後を開放

ピッチ活用のイメージ



スタジアムウエディング



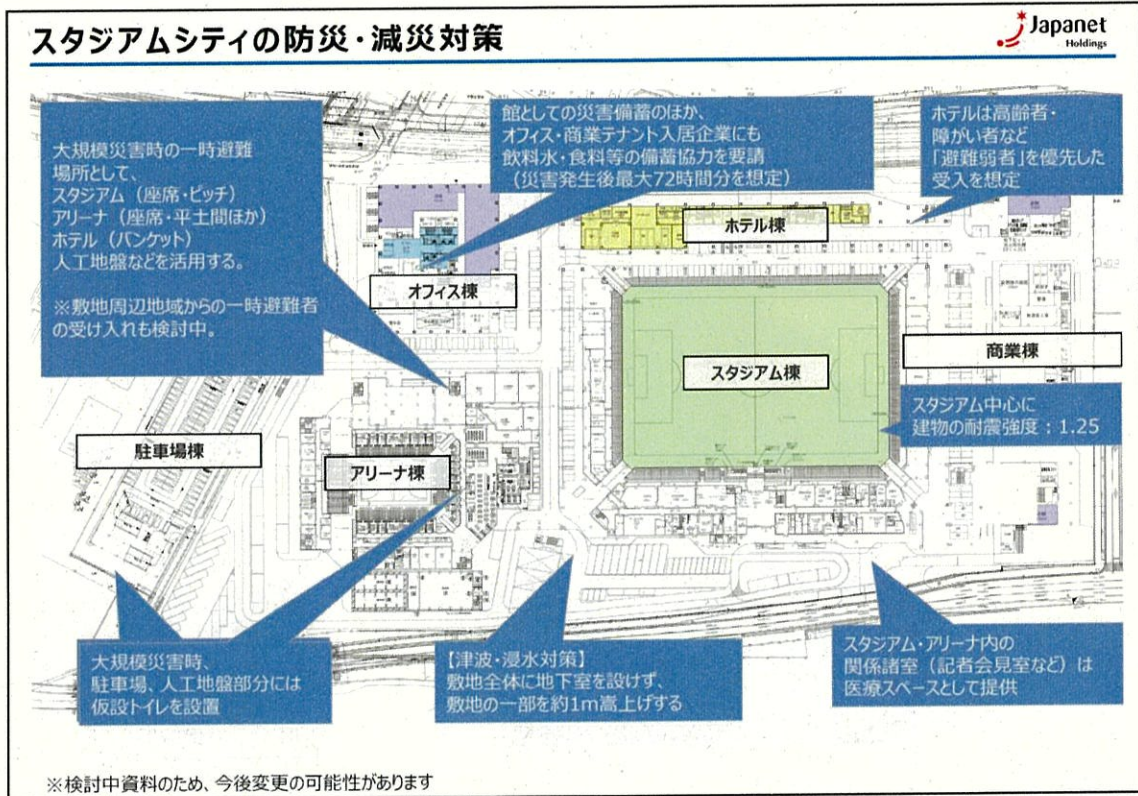
食事・ピクニック



遊具を使った遊び

【災害時】

- ・災害時には、一時避難場所としての施設活用を市と協定締結予定であり、スタジアムシティ全体において、帰宅困難者の受入れを想定している。
- ・備蓄倉庫として活用可能なスペースを確保する予定である。



【雇用創出（想定）】

ホテル：約 300 人
 オフィス：約 2,400 人
 商業：約 700 人
 スタジアム：約 3,300 人

アリーナ：約 6,300 人



雇用創出数：約 13,000 人

※現時点の想定です。

（240 室程度のホテル事例から算出）

（1 人当たりの標準占有面積から算出）

（1 人当たりの販売対応面積を設定し算出）

（Vファーレン長崎の事例、及びイベント事業者へのヒアリングから算出。パート・アルバイトを含む延べ雇用数）

（長崎ヴェルカの事例、及びコンサート事業者へのヒアリングから算出。パート・アルバイトを含む延べ雇用数）

【年間集客見込み（想定）】

ホテル：約 20 万人
 オフィス：約 33 万人
 商業：約 700 万人
 スタジアム：約 52 万人
 アリーナ：約 41 万人



年間集客数：約 846 万人

※現時点の想定です。

（客室稼働率等を想定して算出）

（雇用目標人数に出社率等を想定して算出）

（年間売り上げ目標を消費単価で除して算出）

（20,000 席×年間 20 試合及び、イベント等で 12 万人を想定し算出）

（6,000 席×年間 30 試合及び、コンサート等で 23 万人を想定し算出）

【参考】アミュプラザ長崎：1,148 万人（2019 年度）、745 万人（2020 年度）
 みらい長崎ココウォーク：700 万人（2018 年度見込）

(3) 支援検討状況

項目	概要	検討状況
用途地域の変更	工業地域⇒商業地域への見直し	完了 R3.3 都市計画の決定・告示
優良建築物等整備事業	国の優良建築物等整備事業制度を活用し、施設整備の一部を補助	令和4年度 予算要請予定
鉄道高架下横断箇所及び歩道の整備 【別図1・2】箇所図	周辺の電停、バス停からスタジアムシティまでの安全な動線確保のための歩道整備	県及び開発事業者と協議中 令和4年度：測量設計予定 令和5年度：整備工事予定
Vロード（仮称）の環境整備 【別図2】動線計画	長崎駅及び浦上駅と長崎スタジアムシティ間の歩行者動線を「Vロード」として機能を持つ設えの環境整備	県及び開発事業者と協議中 令和6年度：環境整備予定
税の減免 （固定資産税・都市計画税）	都市再生緊急整備地域（国指定）内で事業が民間都市再生事業計画の認定を受けることによる税制優遇 （都市再生緊急整備地域指定の手続き、条例改正を市が実施）	完了 R2.9 長崎市条例改正（1/2 控除） R2.9 都市再生緊急整備地域指定 R3.3 民間都市再生事業計画の大臣認定
（参考） 税の減免（県） （不動産取得税）	同上	完了 R2.6 長崎県条例改正

【優良建築物等整備事業】（国の補助制度）

ア 事業概要

市街地の環境の整備改善、良好な市街地住宅の供給、防災拠点の整備等に資するため、日常的に開放された市街地における公衆の円滑な通行の確保に資する敷地内の公共的通路等の整備等を伴う建築物等に対し、補助するもの。

イ 補助対象費用

- (ア) 調査設計計画費
- (イ) 土地整備費（建築物除却費等）
- (ウ) 共同施設整備費（空地等の整備、共用通行部分など）

ウ 補助率

補助対象に対して、国 1/3、地方公共団体 1/3、事業者 1/3

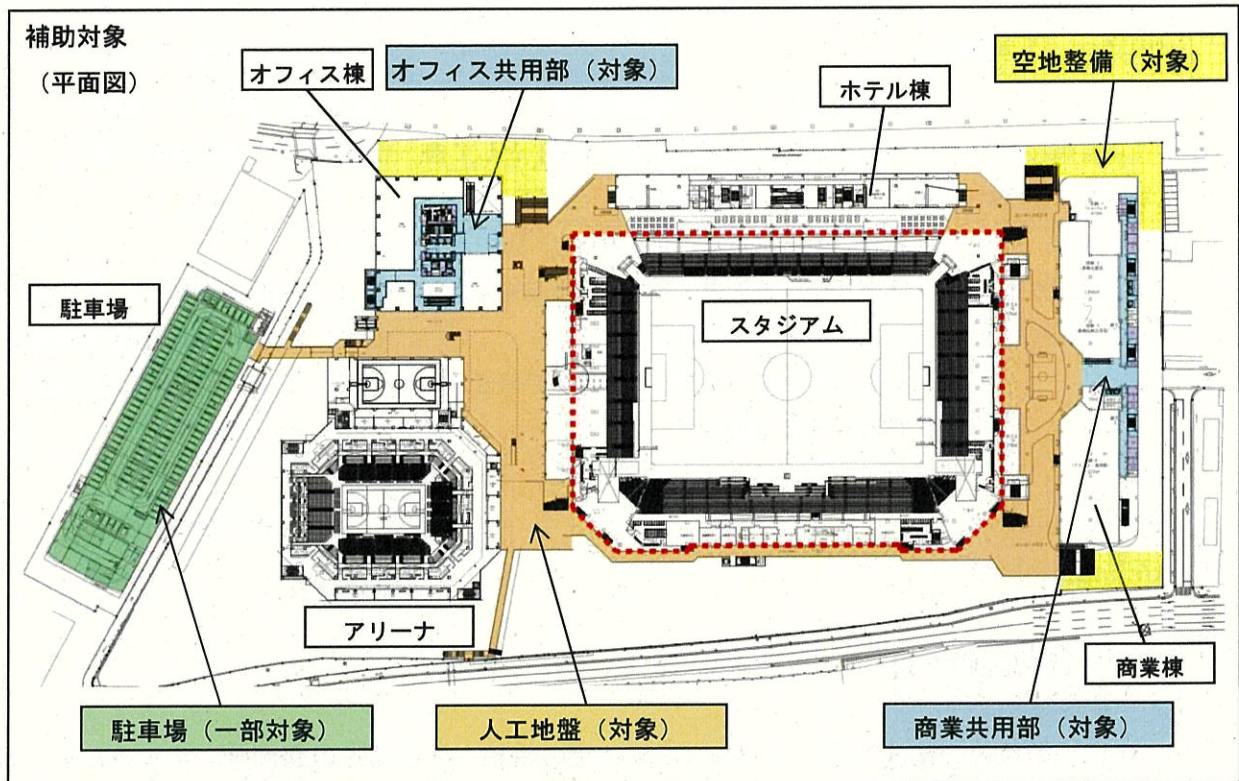
エ 補助支援の理由

当事業は、スタジアムとアリーナを中心に、スポーツやコンサートなどによる新たな楽しみの場の創出と新たな雇用を生み出し、今まで長崎になかった魅力の追加により、都市の魅力向上と特に若者を中心とした人口流出の抑制や交流人口の課題に繋がり、長崎市が抱える課題解決に大きく貢献するものである。

また、試合時を除きスタジアムを原則市民に一般開放する計画（通常のスタジアムはコンコースのみの開放）であり、日常時には憩いの空間としての利用ができるほか、災害時には一時避難場所としての利用を予定するなど、市民サービスの向上に貢献する事業でもある。

オ 補助対象：人工地盤（通路）、商業・業務施設の共用スペース、附置義務駐車場の一部、広場など

カ 補助期間：R4～R6（3か年）予定（R4年度予算は当初予算で計上予定）



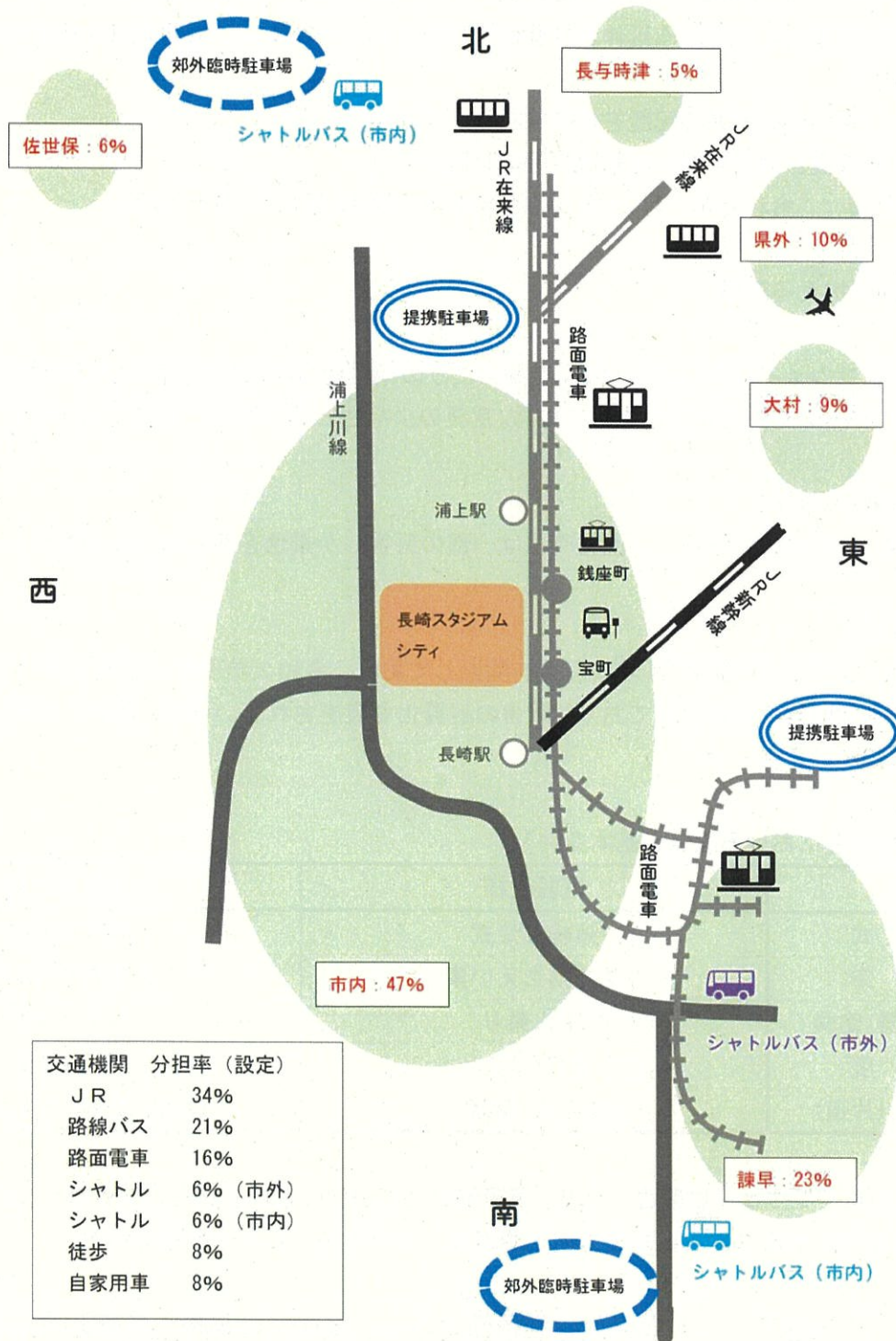
参考1 交通処理計画について

■サッカー・バスケットボールなどのイベント時は、原則、公共交通機関利用とする。

そのために、次の対応を事業者において検討中

- (ア) 駐車場規制（駐車場料金の高額設定など）
- (イ) 公共交通機関利用の促進を図るため、クーポン券発行（公共交通機関の車内でのみ発行可能なシステム）などのインセンティブ
- (ウ) 車での来場者には郊外の臨時駐車場からのシャトルバス、連携駐車場からの公共交通機関を案内

(交通処理計画案 イメージ図) ※サッカーの試合開催時を想定



参考2 ロープウェイ延伸について

(1) 令和元年度ロープウェイ延伸可能性調査の概要及び内容

ア 概要

長崎ロープウェイは、昭和34年の開業から62年が経過しており、鉄塔などの設備も老朽化しているほか、現在の淵神社駅舎は本通りから奥まった立地にあり、場所が分かりにくいなど、利用者からの意見があることを踏まえ、延伸・整備を検討する際に必要な調査を行ったもの。

イ 内容

(ア) 長崎ロープウェイ移転可能性調査業務委託(2,178千円)

a 調査場所 三菱球場・幸町工場跡地他

※各調査場所における延伸及び移転設置の4パターンについて調査(後述4)

b 調査内容

(a) 山頂・山麓駅舎の配置を比較検討

(b) 整備費、整備期間、制約要件等の整理

c 委託期間 令和元年9月11日から令和2年3月19日まで(191日間)

(2) 現在の設備が抱える課題

ア 輸送力

現在のロープウェイは31人乗りで、1時間当たりの輸送能力は310人/毎時/片道程度となっており、ピーク時には1~2時間待ちが発生している。定員の少なさと運行速度が遅いことが要因となっている。

イ 客車(搬器)の規模

客車(搬器)が小さいことから、混雑時には一部の乗客しか景色を楽しむことができない。

ウ 施設の老朽化

現在のロープウェイは昭和34年に運行を開始しており、令和2年現在、62年目を迎えている。主要機械装置や制御機器は更新されており、駅舎の耐震化も実施されているが、駅舎や支柱(鉄塔)等は建設以来、更新がなされていない。

(3) 解決策〔本調査における設計の基本条件〕

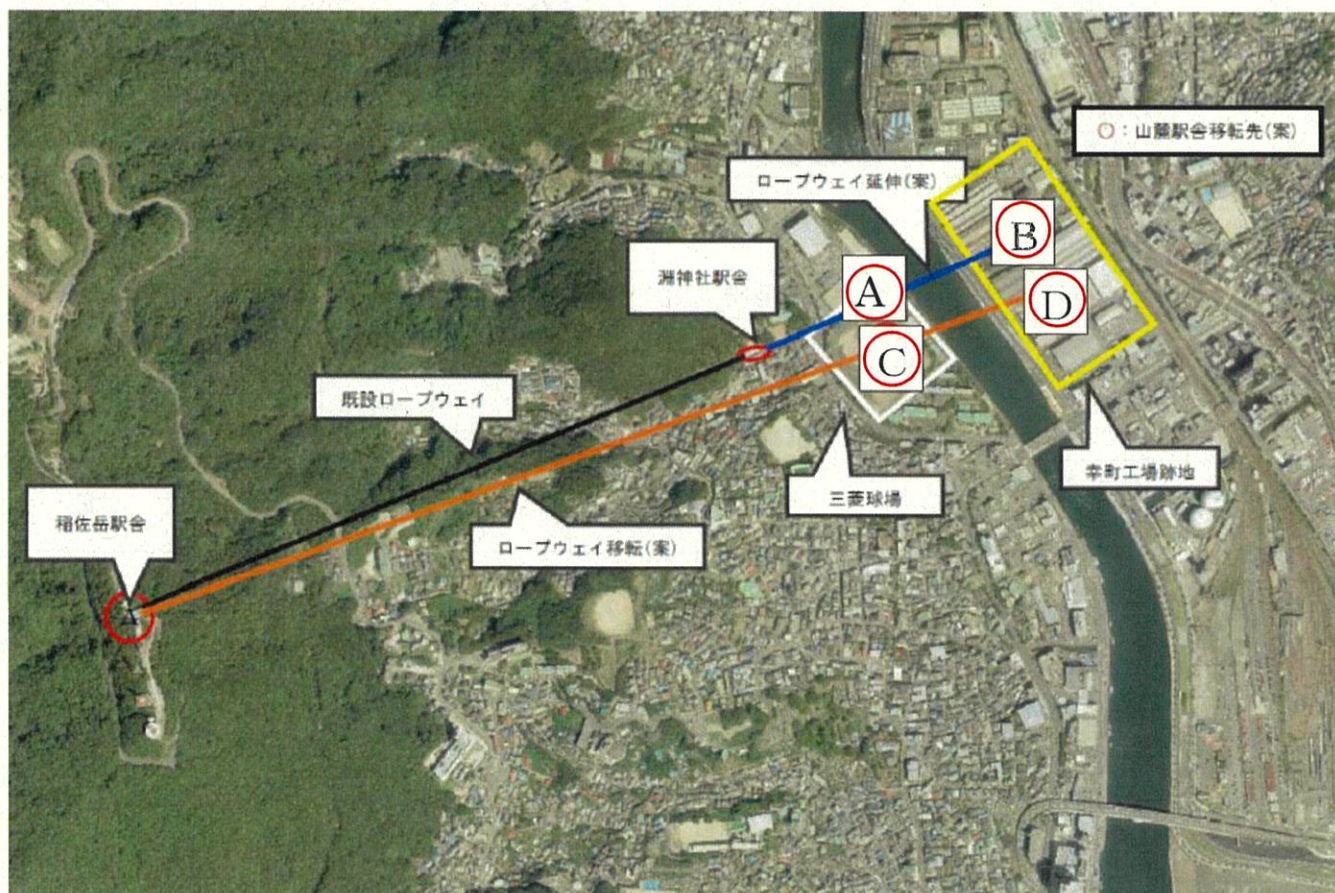
	既設仕様	更新後仕様
方 式	複線交走式	複線交走式
索 条	1支索2えい索	2支索1えい索
客車(搬器)定員	31人乗り	101人乗り
速 度	5.0m/S	7.0m/S
輸送能力(片道)	310人/毎時	1,168人~1,284人/毎時

なお、既設のロープウェイは駅舎や支柱、構造物が全て現状の『31人乗り』に合わせて造られていることから、既存設備の改修による客車の大型化や速度アップを図ることは困難である。

設備の更新〔スペックアップ〕と併せ、利便性の向上〔好地への延伸・移転〕可能性を検討する

(4) 延伸・移転候補地

候補地 A	三菱球場内〔延伸〕
候補地 B	三菱幸町工場跡地〔延伸〕
候補地 C	三菱球場内〔移転〕
候補地 D	三菱幸町工場跡地〔移転〕



(5) 調査結果

	候補地A	候補地B	候補地C	候補地D	
延伸・移転	延伸	延伸	移転	移転	
搬器人数	101人乗り				
移転先	三菱球場内	三菱幸工場跡地	三菱球場内	三菱幸工場跡地	
アクセス (路面電車)	宝町電停 11分	銭座町電停 5分	宝町電停 10分	銭座町電停 6分	
アクセス (路線バス)	ロープウェイ前 2分	線路現状未定	ロープウェイ前 2分	線路現状未定	
駐車場	300台以上	800台以上	300台以上	800台以上	
工期 (運休期間)	25ヶ月				
概算費用	約32億円	約35億円	約32億円	約35億円	
メンテナンス費用(年間)	3000万円				
施工上の課題	杭打ち工事 〔埋立地のため〕	● 駅舎	● 支柱	● 駅舎	● 支柱
	線下が住宅密集のため、 延線等施工が困難			●	●
	低地のため冠水対策	● 駅舎	● 支柱	● 駅舎	● 支柱
	重機・資材運搬ルート の確保	●	●		
	支柱の設置	●	●	●	●
総合評価 (索道事業者)	△	◎	△	○	

- ・本件調査においては、候補地Bを最適案として提案がなされた。
- ・なお、表中「概算費用」は、ロープウェイ施設に係る建設費用である。

※概算費用には、既存施設の解体費、待合室の新設費、鉄塔基礎工事費、線下保護施設整備費、用地費、及び山頂展望台整備費を含んでいない。

(6) 今後の課題及び検討方針

ア 課題

- (ア) ロープウェイの延伸線下でもあり、場合によってはロープウェイの支柱等の設備の設置用地になる可能性もある三菱重工業長崎造船所と今後も引き続き協議を行う必要がある。
- (イ) 稲佐山山頂展望台の周辺は狭小なため、現状では受け入れ能力が不足する恐れがある。
- (ウ) 巨大な鉄塔を設置する必要がある、景観を損ねるほか、近隣住民の同意も必要となる。
- (エ) 淵神社との土地賃貸借契約期間が令和10年度までである。
- (オ) 道路や河川上空を通過することに対する対応を、国、県とより詳細に協議していく必要がある。
- (カ) ロープウェイ延伸先の候補地である三菱重工幸町工場跡地では民間による開発事業（長崎スタジアムシティプロジェクト）が進行中であるため、当該事業者とも協議・調整を行いながら検討を進める必要がある。

イ 長崎ロープウェイ延伸に係る経済効果の測定

上記課題の検討に併せ、仮に延伸した場合の事業収支や経済効果についても今後調査し、多額の工事費に対する運営の持続性も考慮、検討することとしている。

ウ 判断など

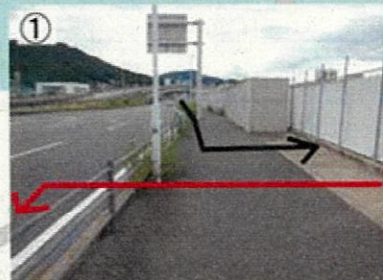
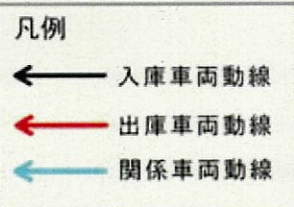
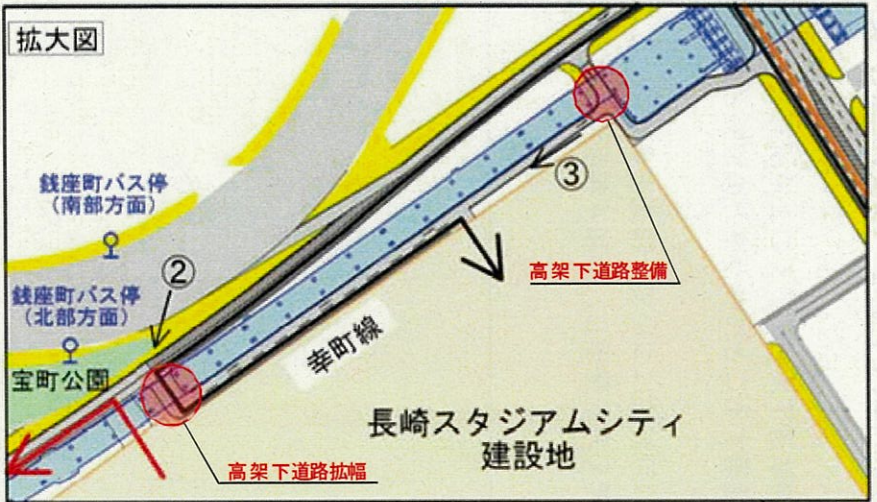
上記課題について検討しつつ、延伸後の運営が成り立つか等、総合的に延伸の是非を判断していきたい。

【現在の状況と今後の予定】

- ・ 土地所有者との土地の賃貸借契約に関する事項、延伸軌道下周辺の多くの土地所有者・関係者との調整、及び軌道が浦上川や県道浦上川線の上空を通過することに伴う県との協議と技術的課題への対応が必要。
- ・ 延伸した場合の長期的な収支算定と、継続的な運営の可能性について、精査を進めている。
- ・ 延伸を含むロープウェイのあり方に関する基本的な考え方を整理し、令和4年度中を目途に方向性を示すことができるよう取り組んでいる。

車両動線計画（案）・道路整備予定箇所
 ※現在、関係者で協議・調整中

別図1



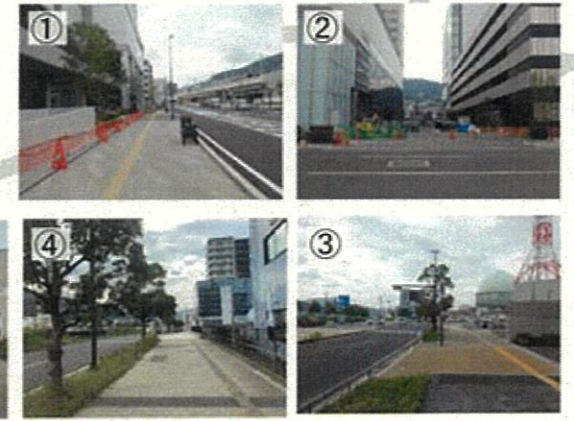
※稲佐立体交差部が平面化された場合

歩行者動線計画（案）・歩道整備予定箇所
 ※現在、関係者で協議・調整中

別図2



凡例
 ← 歩行者動線
 【Vロード（仮称）】



※稲佐立体交差部が平面化された場合

3 松が枝地区のまちづくりについて

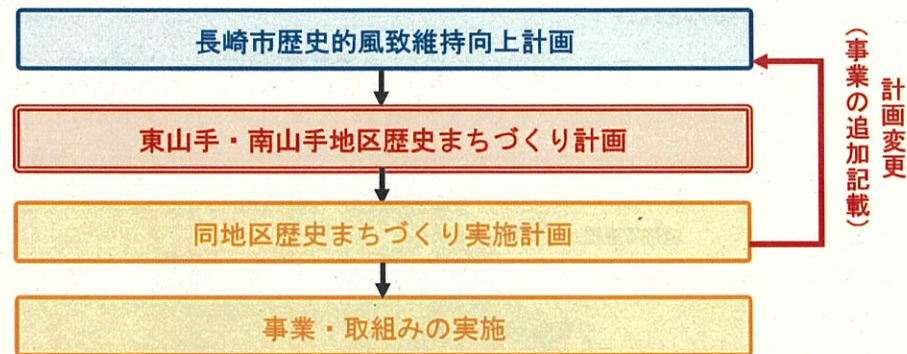
(1) 歴史まちづくり計画

ア 事業概要

令和2年3月に国の認定を受けた長崎市歴史的風致維持向上計画の重点区域である東山手・南山手地区において、地域主体の長崎居留地歴史まちづくり協議会と行政が一体となって、地区の将来像や将来像の実現に向けた方針等を示す「歴史まちづくり計画」を策定し、歴史的建造物の保存・活用と周辺環境の整備を行う。

イ 東山手・南山手地区歴史まちづくり計画の概要

(ア) 計画の位置付け



(イ) 主な現状と問題点

- 1 暮らしに関すること**
 - 居住者の減少、高齢化率の上昇
 - 空き家や老朽化した建物の増加
 - 生活利便施設、防災拠点、住民の駐車場等の不足
 - 大浦川周辺の浸水 など
- 2 活動・営みに関すること**
 - 大浦くんち等伝統的な活動の継承者の減少
 - ミッション・スクールと地域の関わりが希薄
 - 観光客等が主要観光施設のみを訪れ、回遊範囲が限定的 など
- 3 地域資源に関すること**
 - 歴史的建造物が上手く活用されていない
 - 樹木等による洋館や港への眺望の阻害 など
 - 主要な動線沿いの景観形成
- 4 地域のブランディングに関すること**
 - 当地区の特別感が構築・発信されていない
 - 特徴的な景観の価値や魅力が効果的に発信できていない など
 - 便利な生活エリアであることが認知されていない
- 5 土地利用に関すること**
 - 動線周辺に店舗や宿泊施設が配置できない
 - 小学校跡地や歴史的建造物などが有効活用されていない など
 - 建物規模が小さく、事業での収益が図りづらい



(ウ) 目指す将来像と将来像の実現に向けた対応方針

目指す将来像

長崎の歴史・個性を示すシンボルエリアとして認知され、
市民の活動の舞台となり、来訪者との交流の場として生まれ変わる。
営みとつながりが創る 新しい居留地物語
～居留地から居住地へ～

将来像の実現に向けた対応方針

【対応方針1】 時代のニーズに対応した暮らしの実現と快適性・利便性の向上

施策	取組みの具体例
住環境の整備	○広場機能の整備 ○浸水対策 ○危険な樹木の剪定・伐採 など
移住・定住の促進	○地区の暮らしを体験できる環境整備（ワーケーション等） ○移住希望者の支援 など

【対応方針2】 まちづくり活動や地域経済活動の活発化

施策	取組みの具体例
地域コミュニティが一体となった人づくり	○歴史文化を学ぶ環境や機会の創出 ○地域活動への参加促進 など
交流・消費の仕組みの創出	○魅力的な店舗が立地できる環境づくり ○歴史文化を活かしたコンテンツの創出 ○松が枝地区との連携 など

【対応方針3】 歴史的資源や景観資産等の地域資源の保全と活用

施策	取組みの具体例
歴史的建造物等の魅力的な活用による保存	○民間活力を導入した活用の推進 ○出島メッセ長崎等と連携したユニークベニューの活用の推進 ○民間の歴史的建造物への新たな支援 など
総合的で細やかな景観形成	○洋館や港への眺望の確保 ○景観まちづくりガイドラインの作成 など

【対応方針4】 地域ブランディングの推進

施策	取組みの具体例
地域ブランディングの推進	○シビックプライドの醸成 ○ブランディングイメージの構築・発信 など

【対応方針5】 地域特性を踏まえた土地利用のあり方の検討

施策	取組みの具体例
地域特性を踏まえた土地利用のあり方の検討	○建物用途規制の緩和の検討 など

(エ) 全体構想

地区の土地利用、歴史的建造物や道路の配置などの状況を踏まえ、各々の特性を生かすため、ゾーン、拠点・スポット、動線などまちづくりの方向性を示し、将来像の実現に向けた施策を実施する。

地域特性に基づくゾーニング

区域内には、多様な歴史や土地利用状況などがあることから、それぞれの特徴を生かした6つのゾーンを設定し、各ゾーンの将来像の実現に向けた歴史まちづくりを推進します。

暮らし・賑わいゾーン

商業地域の特性を活かし生活関連機能の集積を図りながら商業・暮らし・交流が融合したまちづくりを推進する。

海のゲートウェイゾーン

松が枝国際観光船埠頭の2バース化を見据えながら海からのゲートウェイとしての機能集積を図る。

歴史・暮らし散策ゾーン

居留地時代以来の暮らしの息吹が感じられるよう魅力と生活利便性の向上を図る。

文教・未来創造ゾーン

伝建地区としての特性を生かしながら、文教地区として若者の活動を後押しするまちづくりを推進する。

交流拡大ゾーン

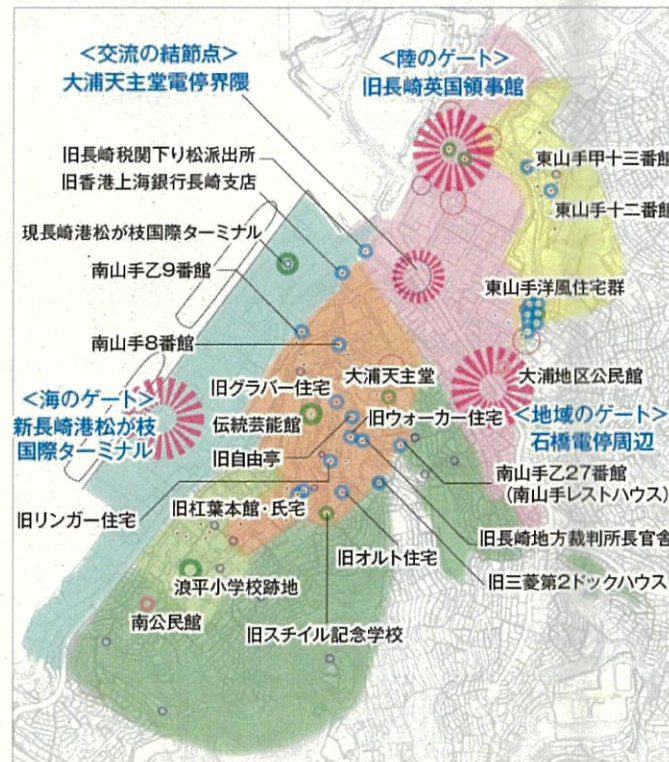
グラバー園や大浦天主堂などの主要観光施設が集積するゾーンとしての魅力向上と新たな消費スポットの創造をめざす。

斜面地エコライフゾーン

斜面地ならではの眺望や自然、地域コミュニティでの交流などを味わいながら暮らす新たなライフスタイルを創造し、移住者を呼び込む。

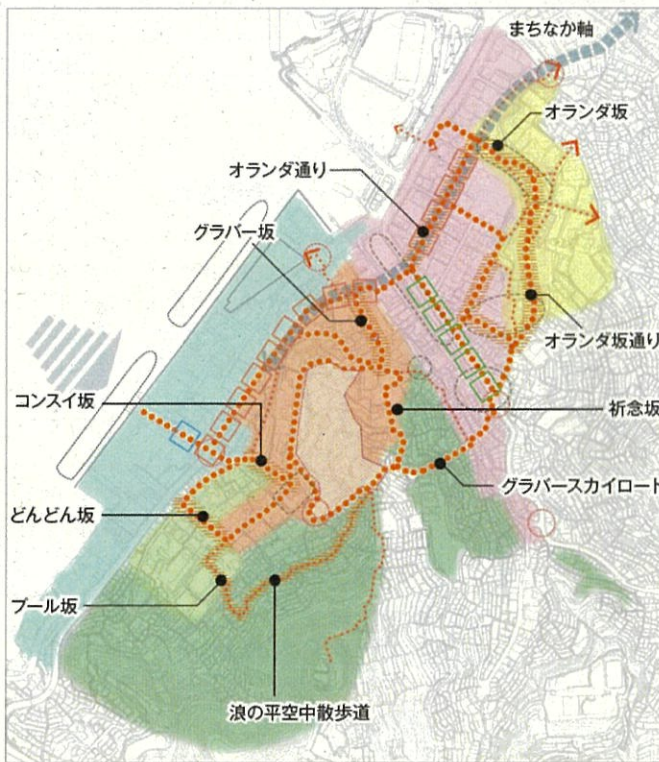
ゾーニングと連動した住民・来訪者にとって魅力的な拠点形成

住民や来訪者の行動の拠点を設定し、市有の歴史的建造物や施設、土地をゾーンの考えに基づき住民の活動を活発化するスポットや来訪者の交流・消費を促進するスポットとして積極的な用途の見直し・再生を図ることで、歴史まちづくりの先導的役割を果たします。

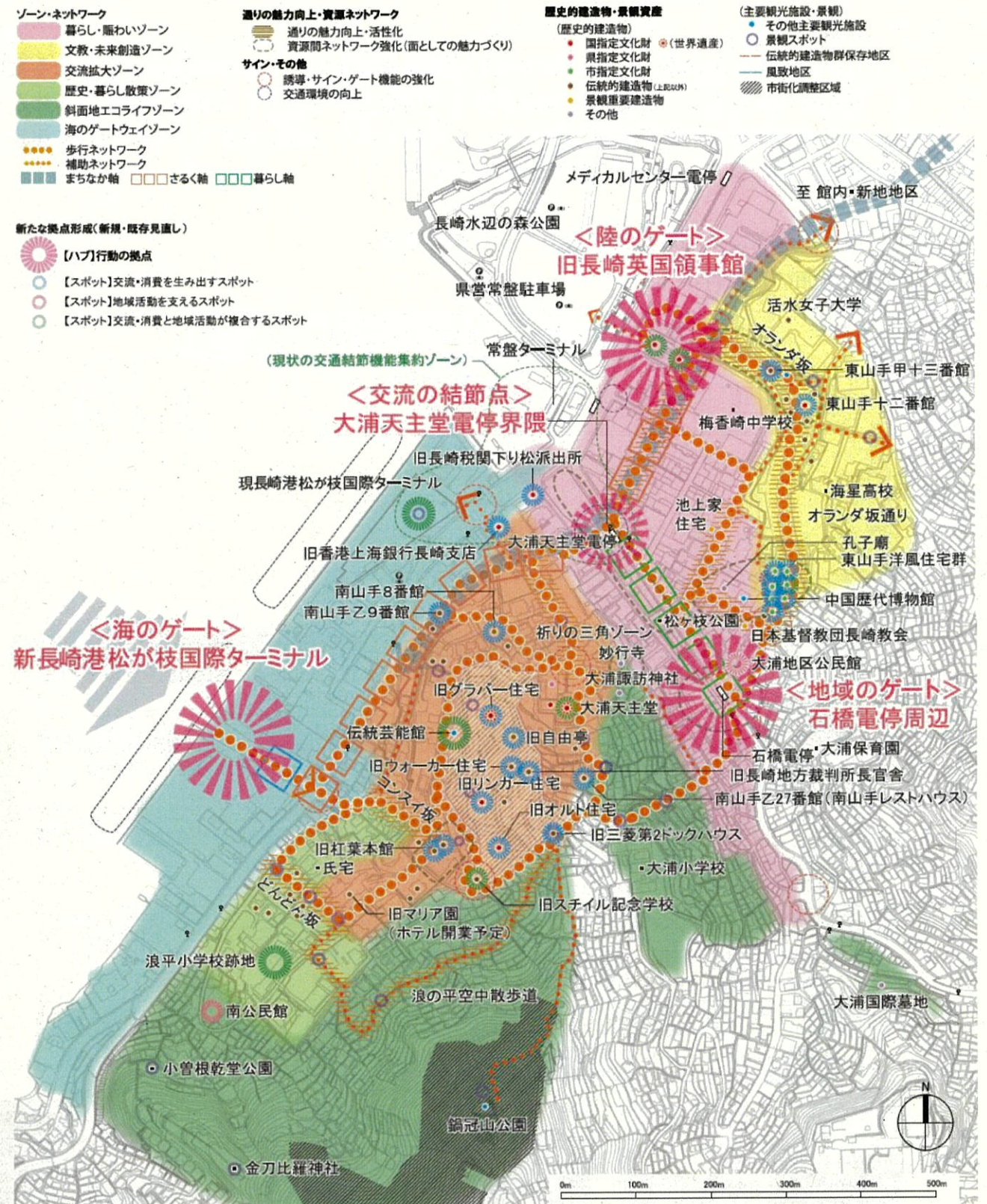


拠点と各スポットをつなぐ「歩いて楽しい」歩行ネットワークの構築

拠点を行動の発地として、新たな消費・交流スポットや観光施設、景観スポットを繋ぐルートを設定し、周辺の景観形成の強化や歩行環境の充実化、賑わいづくり等を図ることで、「歩いて楽しい」歩行ネットワークを構築します。



全体構想図



※新長崎港松が枝国際ターミナルの配置計画は、あくまで現段階での案であり、今後の検討で変わることがあります。

暮らし・賑わいゾーン

ゾーンの将来像

旧長崎英国領事館は観光の拠点として居留地の魅力や情報に充分に触れることができるとともに、オランダ通りや石橋電停周辺には魅力的な店舗が集積するなど高い利便性を発揮し、多様な来訪者や地域住民、学生、会社員等の多くの人で賑わっています。



旧長崎英国領事館(陸のゲート)
観光案内や情報発信・展示機能、物販・飲食等の多様な機能が集積した地域活性化・交流機能を持つ拠点として活用します。

取組みの具体例

対応方針1 時代のニーズに対応した暮らしの実現と快適性・利便性の向上

1-1 住環境の整備

- ①大浦川周辺の浸水被害や老朽家屋への対策

対応方針2 まちづくり活動や地域経済活動の活発化

2-1 地域コミュニティが一体となった人づくり

- ②大浦くんちの担い手の育成
- ③学生の賑わいづくりへの積極的な参加を促す仕組みづくり
- ④常盤・出島地区の企業との連携の促進

2-2 交流・消費の仕組みの創出

- ⑤東山手と南山手を繋ぐネットワークの構築
- ⑥常盤・出島地区との連携の強化(ソフト面)
オランダ通り~グラバー通り
- ⑦主に来訪者向けの洗練され時流に合致した魅力的な店舗が立地できる環境づくり
- ⑧孔子廟・中国歴代博物館方面への誘導サイン整備
- ⑨ゲート性のある案内サイン整備(館内・新地地区との境界)
- ⑩館内・新地地区との連携の強化(ソフト面)
- ⑪大浦天主堂電停周辺
 - ・公共交通の乗り換え等の利便性向上
 - ・来訪者のための案内サインの整備
 - ・来訪者及び住民向けのお洒落で洗練された魅力的な店舗が立地できる環境づくり
- ⑫石橋電停周辺(地域のゲート)
 - ・生活利便性を向上させる店舗が立地できる環境づくり
 - ・来訪者のための案内サインの整備

対応方針3 歴史的資源や景観資産等の地域資源の保全と活用

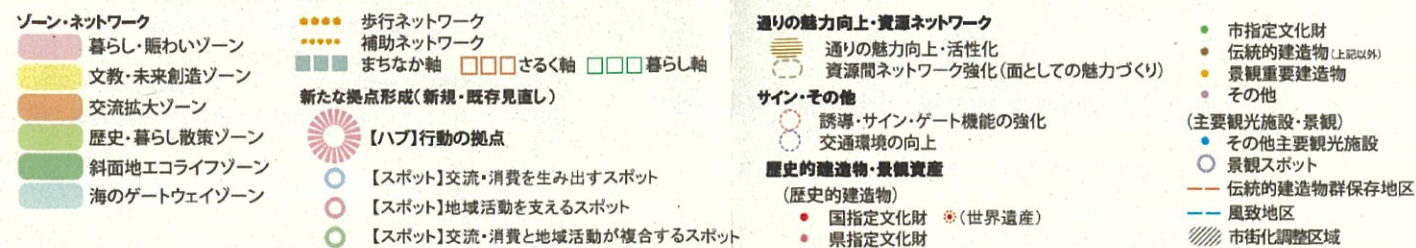
3-1 歴史的建造物等の魅力的な活用による保存

- ⑬旧長崎英国領事館(陸のゲート)
 - ・観光案内やガイドの拠点などの来訪者のゲートウェイ機能
 - ・重要文化財建造物の魅力や歴史を伝える情報発信機能
 - ・当時の領事の仕事や生活を追体験できる展示機能
 - ・区域全体の歴史文化や芸術等の情報発信機能
 - ・魅力的な物販・飲食やワークスペース等の多様な機能が集積した地域活性化・交流拠点機能
 - ・英国との国際交流の歴史を生かしたコンテンツの創出
- ⑭池上家住宅(歴史的風致形成建造物指定候補)
 - ・歴史的風致形成建造物の指定の検討
- ⑮日本基督教団長崎教会(歴史的風致形成建造物指定候補)
 - ・歴史的風致形成建造物の指定の検討
- ⑯孔子廟・中国歴代博物館
 - ・中国文化の伝来を伝える情報発信機能
 - ・ユニークベニューや大規模イベント会場としての活用
 - ・隣接する東山手洋風住宅群(7棟)との連携の強化
- ⑰大浦諏訪神社(歴史的風致形成建造物指定候補)
 - ・歴史的風致形成建造物の指定の検討
- ⑱妙行寺(歴史的風致形成建造物指定候補)
 - ・歴史的風致形成建造物の指定の検討

3-2 総合的で細やかな景観形成

- ⑲駐車場機能が確保された場合の市営松が枝第2駐車場の土地利用と景観改善の検討
- ⑳オランダ通り
 - ・沿道建築物の修景強化
 - ・建物1階部分における賑わい形成の強化

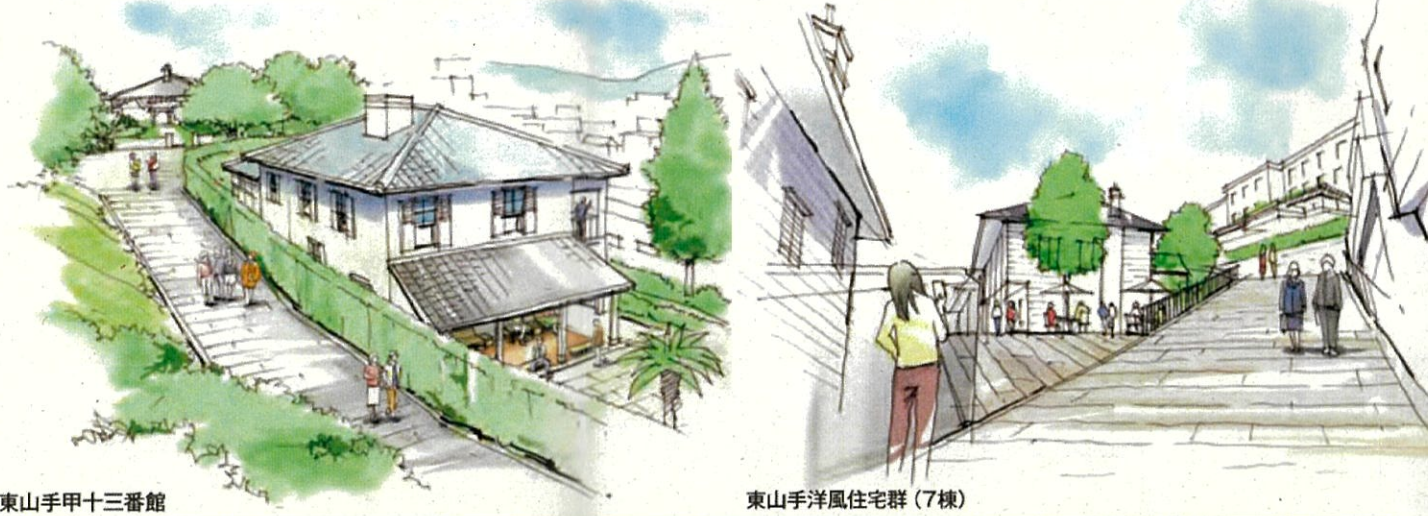
まちづくり方針図



文教・未来創造ゾーン

ゾーンの将来像

ミッション・スクールやオランダ坂周辺、東山手洋風住宅群を中心として、文教地区としての環境や歴史文化を生かした新たなビジネスや文化・芸術活動、地域活動を行う若者やクリエイターらの活動拠点が形成され、相互に刺激し合うことで新たな文化が創造され、それを目的とした多様な来訪者で活気に溢れています。



東山手甲十三番館

東山手洋風住宅群(7棟)

取組みの具体例

対応方針1 時代のニーズに対応した暮らしの実現と快適性・利便性の向上

1-1 住環境の整備

- ①オランダ坂通り周辺
 - ・老朽化した石畳の補修

対応方針2 まちづくり活動や地域経済活動の活発化

2-1 地域コミュニティが一体となった人づくり

- ②学生の地域活動への積極的な参加を促す仕組みづくり

2-2 交流・消費の仕組みの創出

- ③学校と連携した飲食・土産物等のコンテンツの開発・提供
- ④回遊動線の強化
- ⑤オランダ通り(オランダ坂下の交差点)
 - ・東山手への回遊を促す案内サイン整備
- ⑥オランダ坂緑地
 - ・東山手への回遊を促す案内サイン整備
- ⑦オランダ坂～東山手十二番館～オランダ坂通り
 - ・誘導サインの整備
 - ・回遊動線の顕在化(通りの愛称づくり等)

対応方針3 歴史的資源や景観資産等の地域資源の保全と活用

3-1 歴史的建造物等の魅力的な活用による保存

- ⑧東山手甲十三番館
 - ・飲食・物販等の消費機能の強化
 - ・ゾーン内の案内・誘導機能の強化
 - ・学生や住民の利用者促進のための交流機能の強化

- ⑨東山手十二番館
 - ・ミッション・スクールの活動に関する情報発信の強化
 - ・マダム・パタフライに関連した情報発信の強化
 - ・庭園の有効活用
- ⑩東山手洋風住宅群
 - ・7棟が連動する活用の検討
 - ・若者やクリエイターをメインターゲットに、居留地の歴史文化を生かした創業や文化芸術等の活動拠点機能の検討
 - ・活動拠点機能と連動した交流・消費機能の検討
 - ・孔子廟・中国歴史博物館との連携の強化
 - ・オランダ坂からの誘導の強化

3-2 総合的で細やかな景観形成

- ⑪オランダ坂通り
 - ・洋館や港への眺望を阻害している樹木の剪定・伐採
 - ・沿道のばらの植栽の拡大
- ⑫オランダ坂上部(旧英国聖堂の坂)
 - ・周辺の工作物の修景強化
- ⑬東山手洋風住宅群
 - ・オランダ坂通りからの眺望の支障となっている塀の改善
 - ・眺望景観の支障となっている電線・電柱の移設の検討

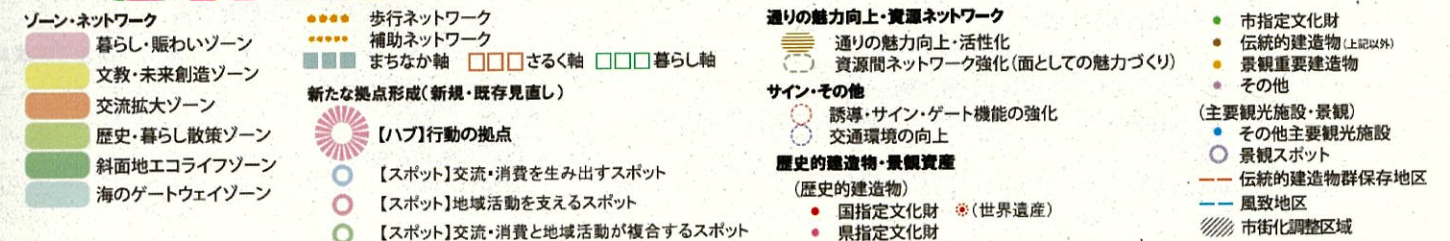
対応方針4 地域ブランディングの推進

- ⑭学校と連携した地域プロモーションの推進
- ⑮学生のシビックプライドを高める教育プログラム等の導入の検討

対応方針5 地域特性を踏まえた土地利用のあり方の検討

- ⑯文教地区に配慮した店舗や宿泊施設等が立地できるような建物用途制限の緩和の検討

まちづくり方針図



交流拡大ゾーン

ゾーンの将来像

2つの世界遺産の構成資産を核として、その周辺には飲食・物販等の魅力的な店舗・スポットが軒を連ね、国内外からの来訪者がゾーン内を自由に散策しながら多様な体験を楽しみ、また、市民も目的を持って日常的に訪れたり、長崎市の歴史文化の中心地として大いに賑わっています。



旧スタイル記念学校

旧紅葉本館・旧紅葉氏宅

取組みの具体例

(※)はグラバー園内の施設

対応方針2 まちづくり活動や地域経済活動の活性化

2-2 交流・消費の仕組みの創出

- 松が枝地区の整備構想との連携
- 1 グラバー園
 - 域内外の市民が身近に利用できる環境づくり
 - 浪の平面への回遊を促す新たなゲート機能の検討
 - 大浦天主堂周辺からの誘導サイン整備
- 2 グラバー通り(グラバー坂)
 - 主に来訪者向けの洗練され時流に合致した魅力的な店舗が立地できる環境づくり
- 3 折りの三角ゾーン
 - 大浦天主堂周辺からの誘導サイン整備
 - 「多様な信仰」の魅力を活用したコンテンツの創出

対応方針3 歴史的資源や景観資産等の地域資源の保全と活用

3-1 歴史的建造物等の魅力的な活用による保存

- 4 大浦天主堂・旧羅典神学校・旧長崎大司教館
 - 世界遺産に関する体験や情報発信機能の充実化
 - 住民の活動・営みの特別な披露の場としての活用
- 5 旧グラバー住宅
 - 耐震改修の実施
 - グラバーに関する展示機能の充実化
- 6 旧リンガー住宅/旧オルト住宅
 - 建物の価値、居留地の歴史に関する展示機能の充実化
 - 前庭のユニークベニューやイベント会場としての活用
- 7 旧三菱第2ドックハウス
 - 世界遺産に関する情報発信機能の充実化
 - 建物前面の広場整備の検討
 - 眺望景観を生かした交流・消費機能の付加の検討
- 8 旧スタイル記念学校
 - 住民のまちづくり活動や市民活動の拠点機能の検討
 - 来訪者と市民との交流機能の検討
- 9 旧長崎地方裁判所長官舎/旧自由亭
 - 消費・交流機能の充実化
- 10 旧長崎高商表門守衛所
 - 園内ガイドの拠点機能

- 11 旧ウォーカー住宅
 - 展示機能の充実化
- 12 長崎伝統芸能館
 - 既存の機能移転後のイベント、アフターMICE会場及びユニークベニュー会場の補完機能としての活用
- 13 南山手乙27番館(南山手レストハウス)
 - 眺望景観の確保とベイウィンドウの復元
 - 眺望景観と広場を生かした交流・消費機能の検討
- 14 旧香港上海銀行長崎支店
 - 建造物・長崎華僑・長崎居留地等に関する展示機能
 - ユニークベニューやイベント等への活用強化
 - ライトアップのリニューアル
- 15 旧長崎税関下り松派出所
 - 交流・消費機能の検討
 - ライトアップのリニューアル
- 16 南山手8番館(南山手地区町並み保存センター)/南山手乙9番館(須加五々道美術館)
 - 交流・消費機能の検討
- 17 旧紅葉本館・旧紅葉氏宅
 - グラバー園以南への回遊を促す拠点機能の検討
 - 物販・飲食や宿泊等が複合する交流・消費機能の検討
 - 施設利用者のための駐車場機能の確保

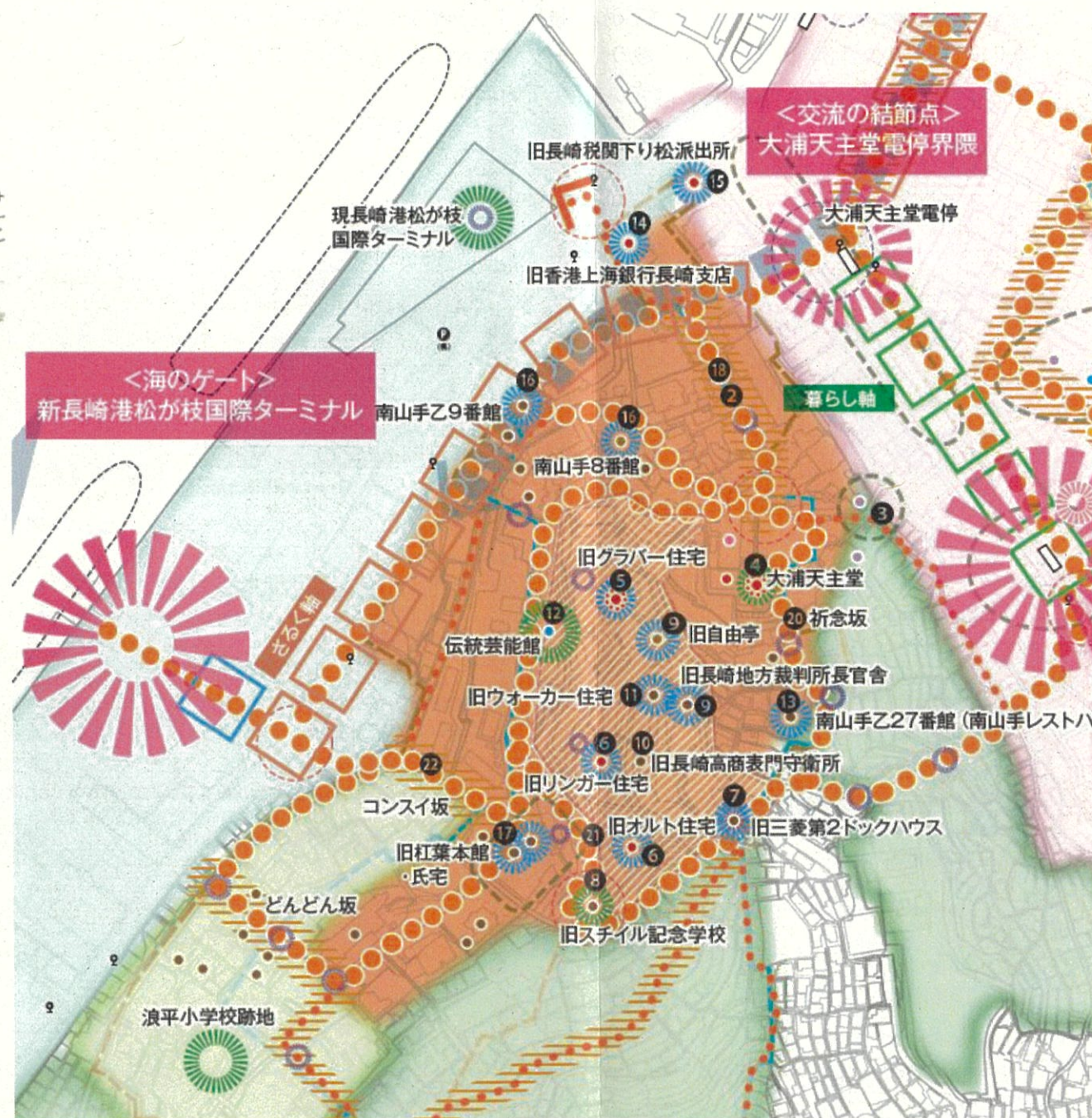
3-2 総合的で細やかな景観形成

- 18 グラバー通り(グラバー坂)
 - 大浦天主堂の参道にふさわしい景観形成の強化
- 19 グラバー園
 - 眺望景観の支障となっている樹木の剪定・伐採
- 20 折念坂
 - ブロック塀等の工作物の修景強化
- 21 スチール記念学校裏の坂
 - 眺望景観の支障となっている樹木の剪定・伐採
 - 旧紅葉本館方面への新たな動線整備
- 22 コンスイ坂
 - 道路の美化化

対応方針5 地域特性を踏まえた土地利用のあり方の検討

- 23 店舗や宿泊施設等が立地できるような建物用途制限の緩和の検討

まちづくり方針図



ゾーン・ネットワーク

- 暮らし・賑わいゾーン
- 文教・未来創造ゾーン
- 交流拡大ゾーン
- 歴史・暮らし散策ゾーン
- 斜面地エコライフゾーン
- 海のゲートウェイゾーン
- 歩行ネットワーク
- 補助ネットワーク
- まちなか軸
- ささく軸
- 暮らし軸
- 新たな拠点形成(新規・既存見直し)
- 【ハブ】行動の拠点
- 【スポット】交流・消費を生み出すスポット
- 【スポット】地域活動を支えるスポット
- 【スポット】交流・消費と地域活動が複合するスポット

通りの魅力向上・資源ネットワーク

- 通りの魅力向上・活性化
- 資源間ネットワーク強化(面としての魅力づくり)
- サイン・その他
 - 誘導・サイン・ゲート機能の強化
 - 交通環境の向上
- 歴史的建造物・景観資産
 - 国指定文化財
 - 県指定文化財
 - 世界遺産

- 市指定文化財
- 伝統的建造物(上級以外)
- 景観重要建造物
- その他
 - 主要観光施設・景観
 - その他主要観光施設
 - 景観スポット
 - 伝統的建造物群保存地区
 - 風致地区
 - 市街化調整区域

歴史・暮らし散策ゾーン

ゾーンの将来像

歴史的建造物と坂道や路地、閑静な住宅街が織りなす歴史的な生活景観のなかに、お洒落な店舗や宿泊施設が散在し、落ち着いた雰囲気の中で小人数のグループや個人の来訪者が静かに散策と発見を楽しみながら、住民とも自然な交流が行われるなど、居住と観光が共存しています。



どんどん坂周辺



浪平小学校跡地

取組の具体例

対応方針1 時代のニーズに対応した暮らしの実現と快適性・利便性の向上

- 1-1 住環境の整備
 - ①生活利便性向上につながる店舗等が立地できる環境づくり
 - ②危険な樹木の剪定・伐採
 - ③浪平小学校跡地
 - ・住民の憩い、イベント、防災の機能を有する広場の検討
 - ・南公民館利用者や地域住民が利用する駐車場の検討
 - ・生活支援や福祉等の車両が利用できる駐車場機能の確保の検討
 - ④旧ロシア領事館跡地
 - ・老朽危険家屋等の諸問題への対策
- 1-2 移住・定住の促進
 - ⑤空き家・空き地情報の迅速な把握と積極的な活用の仕組みづくり
 - ⑥斜面地暮らしの魅力発信の強化

浪の平夏まつり



地域住民などの実行委員会が中心となって廃校となった旧浪平小学校跡地で毎年8月に夏まつりを開催し、出店やステージイベントが行われ、地域内外の多くの人で賑わいます。

対応方針2 まちづくり活動や地域経済活動の活発化

- 2-2 交流・消費の仕組みの創出
 - ⑦松が枝地区の整備構想との連携
 - ⑧浪の平交差点周辺における案内・誘導機能の強化

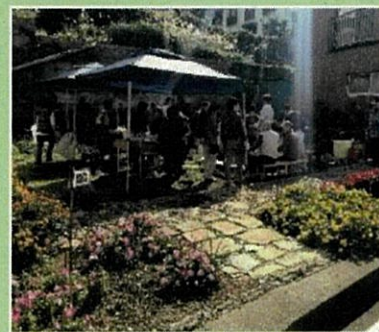
対応方針3 歴史的資源や景観資産等の地域資源の保全と活用

- 3-2 総合的で細やかな景観形成
 - ⑨どんどん坂周辺
 - ・眺望景観の支障となる電線・電柱類の移設
 - ・ブロック塀等の工作物の修景強化
 - ・夜間景観整備

対応方針4 地域特性を踏まえた土地利用のあり方の検討

- ⑩住環境に配慮した店舗や宿泊施設等が立地できるような建物用途制限の緩和の検討

花広場



地域住民が中心となって東琴平2丁目の空き地を花壇のある小広場へとセルフリノベーションし、地域の様々なイベントで活用することで賑わいづくりを行っています。

まちづくり方針図



ゾーン・ネットワーク

- 歩行ネットワーク
- 補助ネットワーク
- まちなか軸
- ささく軸
- 暮らし軸

新たな拠点形成(新規・既存見直し)

- 【ハブ】行動の拠点
- 【スポット】交流・消費を生み出すスポット
- 【スポット】地域活動を支えるスポット
- 【スポット】交流・消費と地域活動が複合するスポット

通りの魅力向上・資源ネットワーク

- 通りの魅力向上・活性化
- 資源間ネットワーク強化(面としての魅力づくり)

サイン・その他

- 誘導・サイン・ゲート機能の強化
- 交通環境の向上

歴史的建造物・景観資産

- (歴史的建造物)
- 国指定文化財
- 世界遺産
- 県指定文化財

市指定文化財

- 伝統的建造物(上記以外)
- 景観重要建造物
- その他

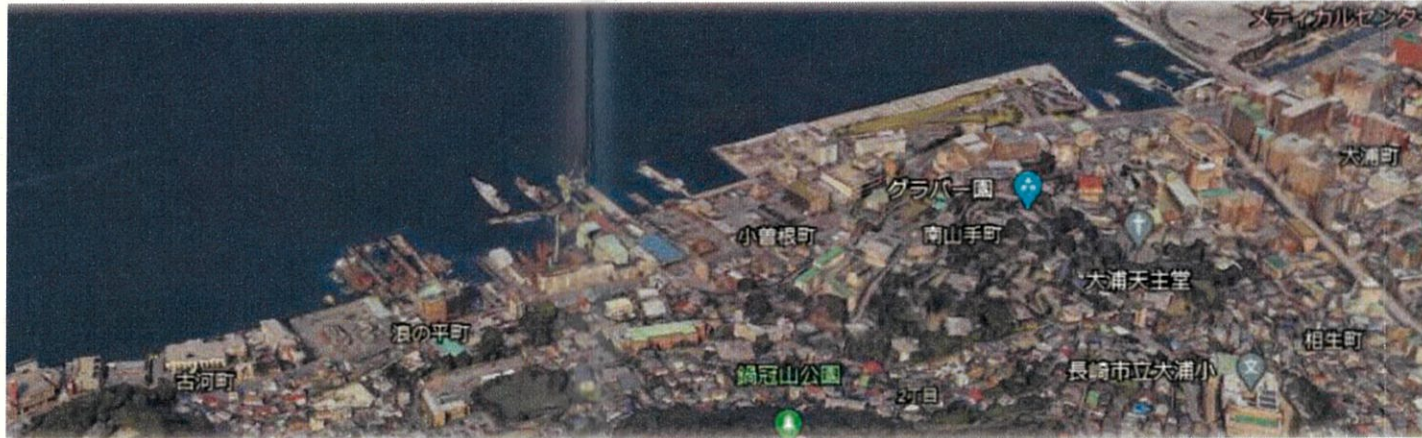
(主要観光施設・景観)

- その他主要観光施設
- 景観スポット
- 伝統的建造物群保存地区
- 風致地区
- 市街化調整区域

海のゲートウェイゾーン

ゾーンの将来像

クルーズ船で訪れる国内外の観光客等の交通拠点として機能集積がなされ、ここを起終点として多くの人が区域内を回遊するとともに、市民の生活の場としても利用され、長崎市の歴史ある海の国際玄関口として、往時のように市民や国内外の来訪者など多様な人々の交流が盛んに行われています。



取組みの具体例

対応方針1 時代のニーズに対応した暮らしの実現と快適性・利便性の向上

- 1-1 住環境の整備
 - ①交通結節機能、観光・交流機能及び都市機能等の導入による生活利便性向上

対応方針2 まちづくり活動や地域経済活動の活発化

- 2-2 交流・消費の仕組みの創出
 - ②当区域や市内観光地と繋がる交通結節機能の整備
 - ③インバウンドに対する観光案内等のゲートウェイ機能の導入
 - ④観光情報の多言語化、異文化対応などのインバウンド対策の徹底
 - ⑤国内外の来訪者の回遊の発着地点として充実した休憩・物販機能の導入
 - ⑥港と南山手を繋ぐゲート空間の確保

大型クルーズ船



平成29年には過去最高の267隻のクルーズ船の寄港があり、76万9千人の乗客が長崎を訪れましたが、ポストコロナ時代にどこまで回復させることができるかが注目されています。

対応方針3 歴史的資源や景観資産等の地域資源の保全と活用

- 3-1 歴史的建造物等の魅力的な活用による保存
 - ⑦小曾根築地等の歴史的建造物の保全と情報発信
- 3-2 総合的で細やかな景観形成
 - ⑧建築行為等
 - ・コンスイ坂からの眺望景観への配慮
 - ・背後地の主要な視点場からの眺望景観への配慮
 - ・当区域の歴史文化が感じられる意匠・形態への配慮
 - ・夜間景観への配慮

小曾根乾堂の像（金刀比羅神社内）



幕末から明治の長崎の豪商だった小曾根家は居留地の造成に先駆け私財を投じて、現在の小曾根町付近に「小曾根築地」と呼ばれる海外貿易のためのふ頭造成を行うなど、長崎の近代化に様々な功績を遺しました。

まちづくり方針図



- | | | | |
|---|--|--|--|
| ゾーン・ネットワーク
暮らし・賑わいゾーン
文教・未来創造ゾーン
交流拡大ゾーン
歴史・暮らし散策ゾーン
斜面地エコライフゾーン
海のゲートウェイゾーン | ●●● 歩行ネットワーク
●●● 補助ネットワーク
■■■ まちなか軸 □□□ さるく軸 □□□ 暮らし軸
●●● 新たな拠点形成(新規・既存見直し)
●●● 【ハブ】行動の拠点
●●● 【スポット】交流・消費を生み出すスポット
●●● 【スポット】地域活動を支えるスポット
●●● 【スポット】交流・消費と地域活動が複合するスポット | 通りの魅力向上・資源ネットワーク
通りの魅力向上・活性化
資源間ネットワーク強化(面としての魅力づくり)
サイン・その他
誘導・サイン・ゲート機能の強化
交通環境の向上
歴史的建造物・景観資産
(歴史的建造物)
● 国指定文化財 ● (世界遺産)
● 県指定文化財 | ● 市指定文化財
● 伝統的建造物(上記以外)
● 景観重要建造物
● その他
(主要観光施設・景観)
● その他主要観光施設
● 景観スポット
● 伝統的建造物群保存地区
● 風致地区
● 市街化調整区域 |
|---|--|--|--|

(2) 松が枝国際ターミナル2バース化に伴う交通結節点の整備

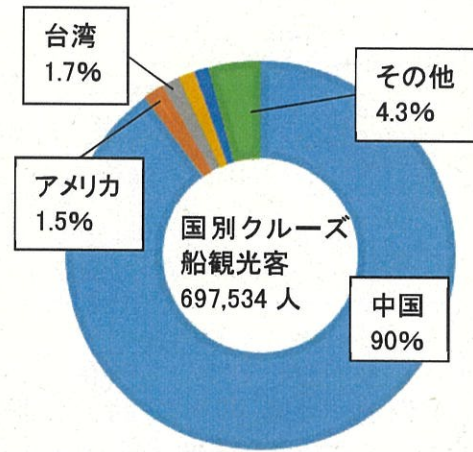
ア 交通結節上の課題

(ア) クルーズ船乗客の状況

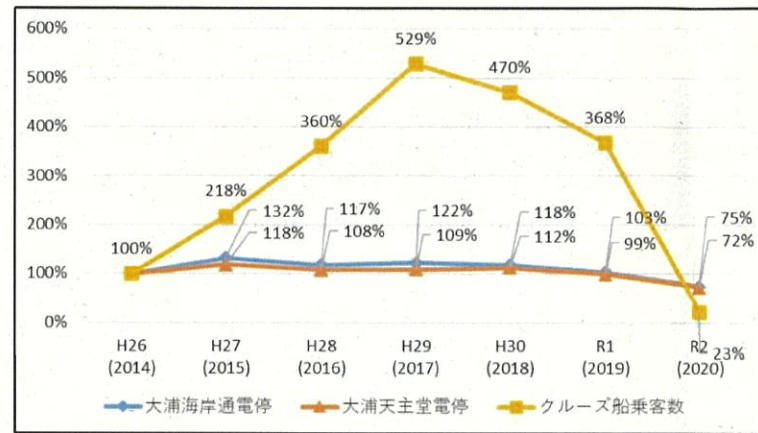
○クルーズ船の乗客の多くは「中国」国籍であり、近隣駐車場からツアーバスを利用した移動が多い。

○クルーズ船乗客数は平成26年(2014年)比で5倍以上となっているのに対し、近隣電停の利用者数は1~2割程度の増に留まっている。

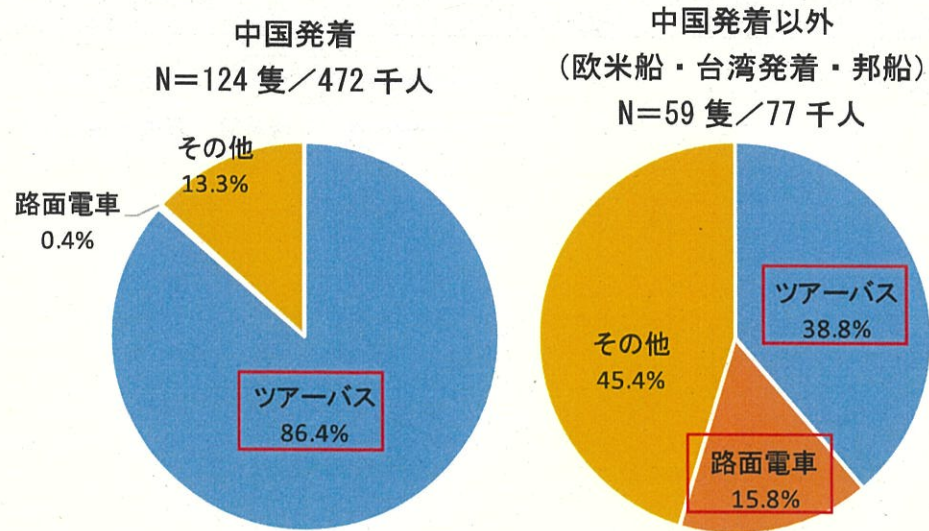
【国際クルーズ船乗客数の国別割合 (H30(2018))】



【クルーズ船乗客数と近隣電停の全利用者数の増減率推移 (H26(2014)=100%)】



【クルーズ旅客の2次交通分担率 (R1(2019))】



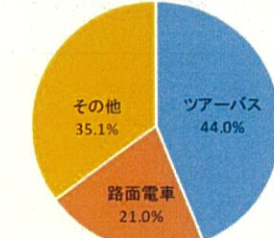
※算定根拠

バス：寄港船の乗客数実績、ツアーバス台数より算定

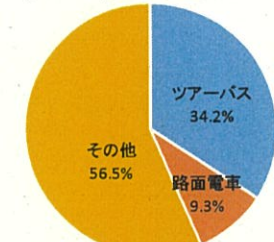
路面電車：寄港実績乗客数と、同年のクルーズ旅客への路面電車1日乗車券販売数より算定

その他：上記以外(タクシー、徒歩、レンタカー、路線バス、船に滞在)

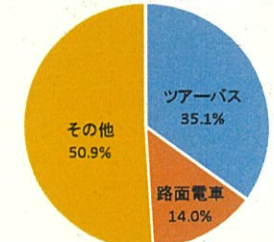
欧米船 N=36隻/34千人



台湾等発着 N=9隻/21千人



邦船 N=14隻/22千人



(イ) 路面電車(5号系統)の運行状況

○大浦海岸通~石橋間が単線区間であるため、他の系統に比べ運行便数は少ない。

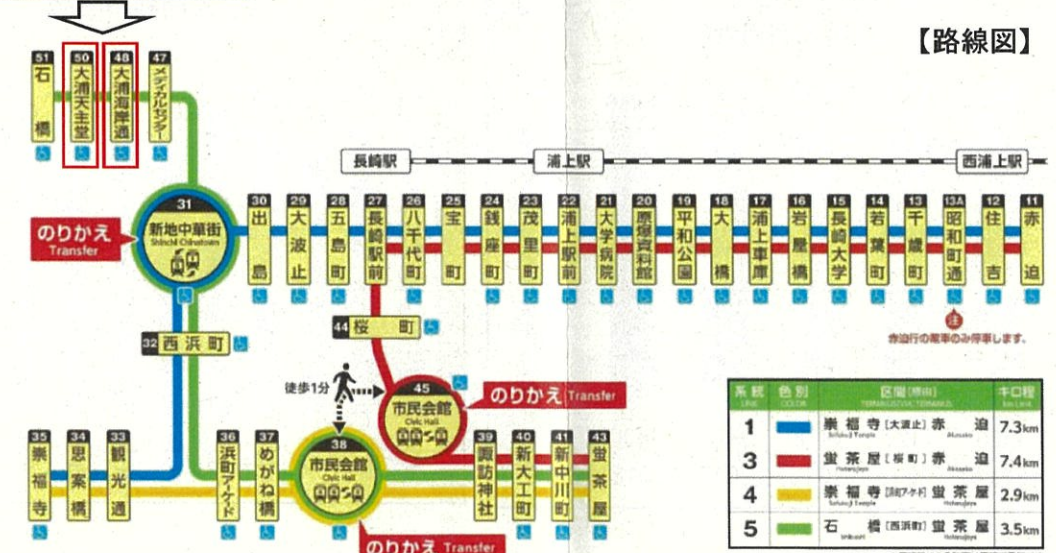
系統	区間	キロ程	所要時間	運行度数	運行間隔
①	赤迫~(西浜町)~崇福寺	7.3	35分	342本	約5分
②	蛸茶屋~(大波止)~赤迫	8.8	43分	1本	深夜最終便
③	赤迫~(桜町)~蛸茶屋	7.4	33分	277本	約6分
④	崇福寺~(浜町7-ケド)~蛸茶屋	2.9	16分	98本	約20分
⑤	石橋~(西浜町)~蛸茶屋	3.5	23分	198本	約9分

(ウ) 市内各方面への回遊性

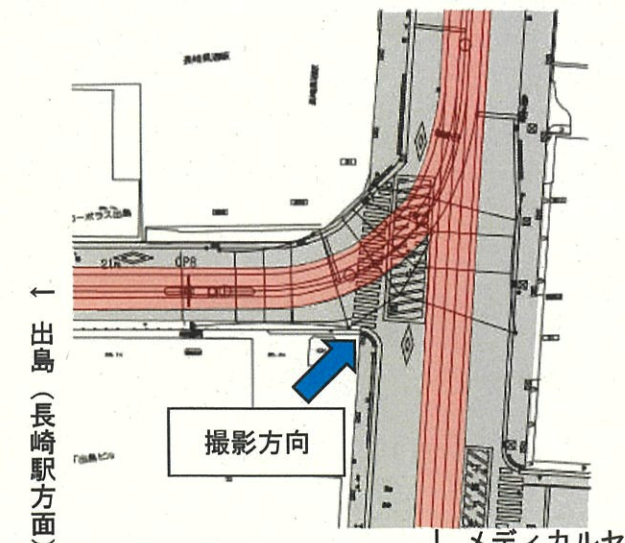
○路面電車は新地町の分岐の構造上、松が枝方面と長崎駅方面との直通運行はできず、新地中華街電停で乗換えが必要である。

○令和2年(2020年)7月からは市民会館電停でも乗換えが可能となっている。

松が枝国際ターミナル



【新地町分岐箇所：平面図】



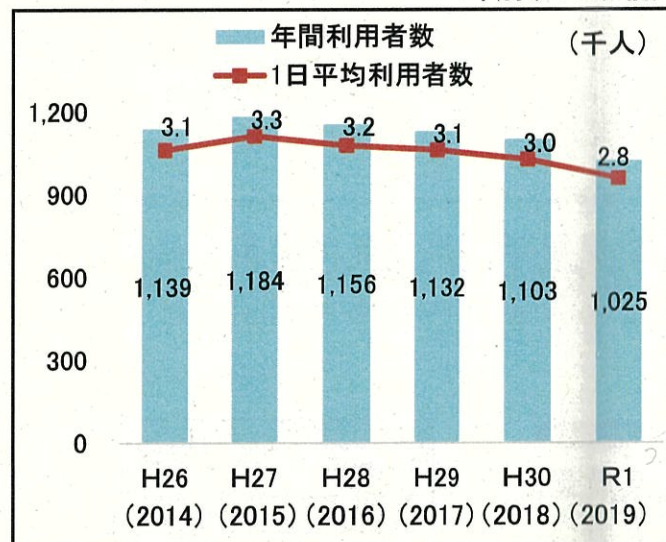
(エ) 新地中華街電停の混雑

○ゴールデンウィークなどのピーク時には電車待ちの客が道路上に溢れている。
 ○1号系統が約5分間隔で運行されていることに対し、5号系統が約9分間隔となっていることが混雑の主な原因であるが、大浦海岸通電停～石橋電停間が単線区間のため運行間隔を短縮できない。

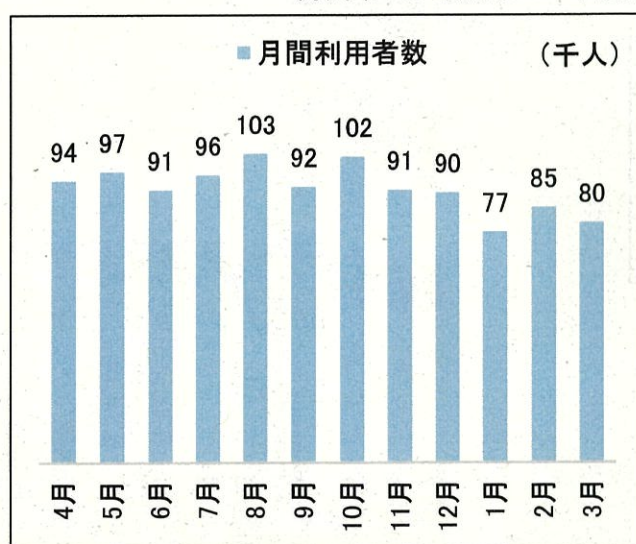


【新地中華街電停の混雑状況（コロナ前）】

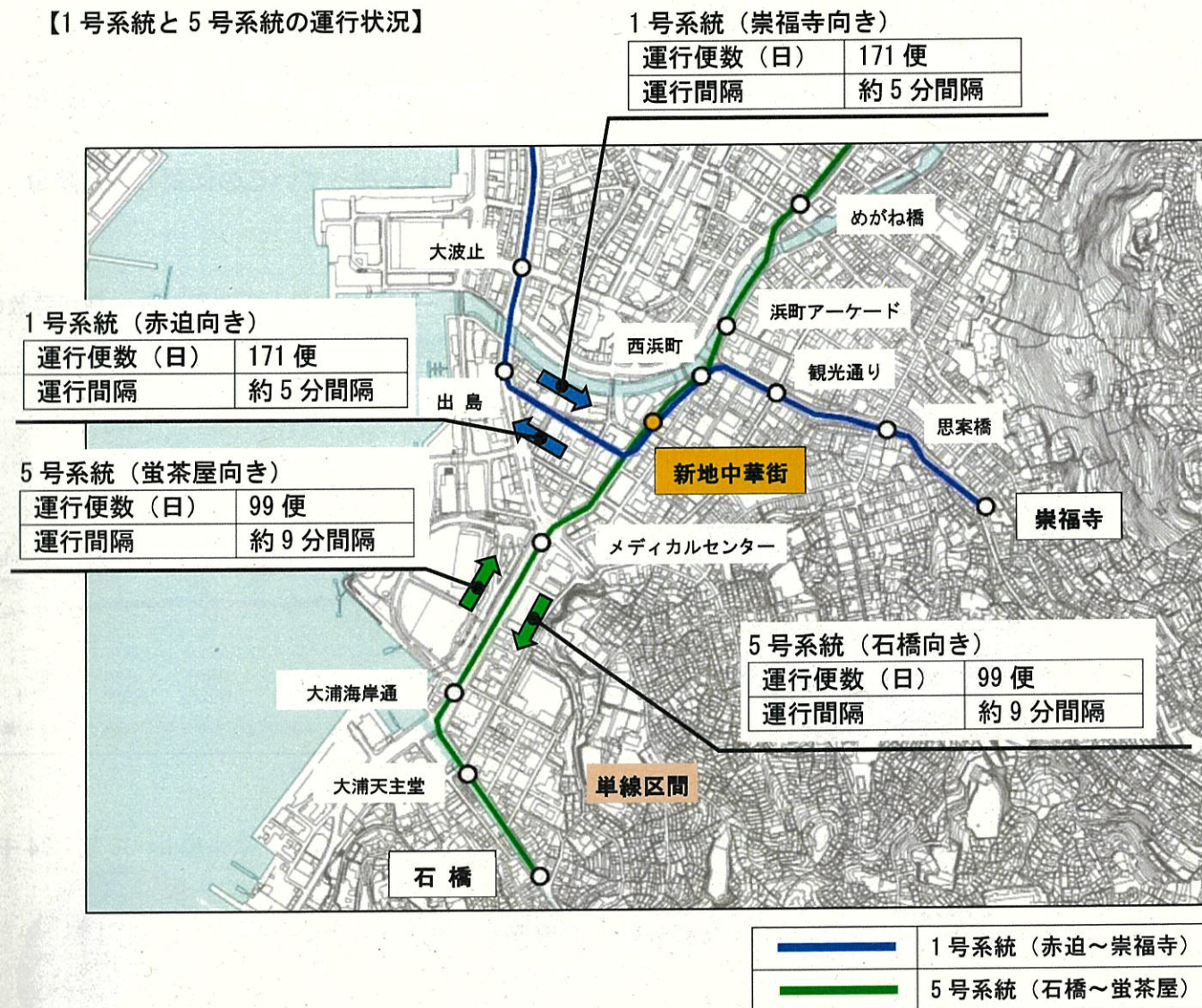
【新地中華街電停の乗降者数】
年別（コロナ前）



【新地中華街電停の乗降者数】
月別（H30年度（2018年度））



【1号系統と5号系統の運行状況】

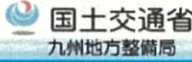


イ 交通結節機能強化に向けた取組み

(ア) 港湾機能の配置計画 (案)

○港湾計画 (2バース事業) の概要


【国土交通省資料】

【長崎港】松が枝地区旅客船ターミナル整備事業 

【事業の目的】
アジアのクルーズ需要を確実に取り込むため、長崎港松が枝地区において、大型クルーズ船に対応した港湾施設の整備を行う。

【事業の概要】

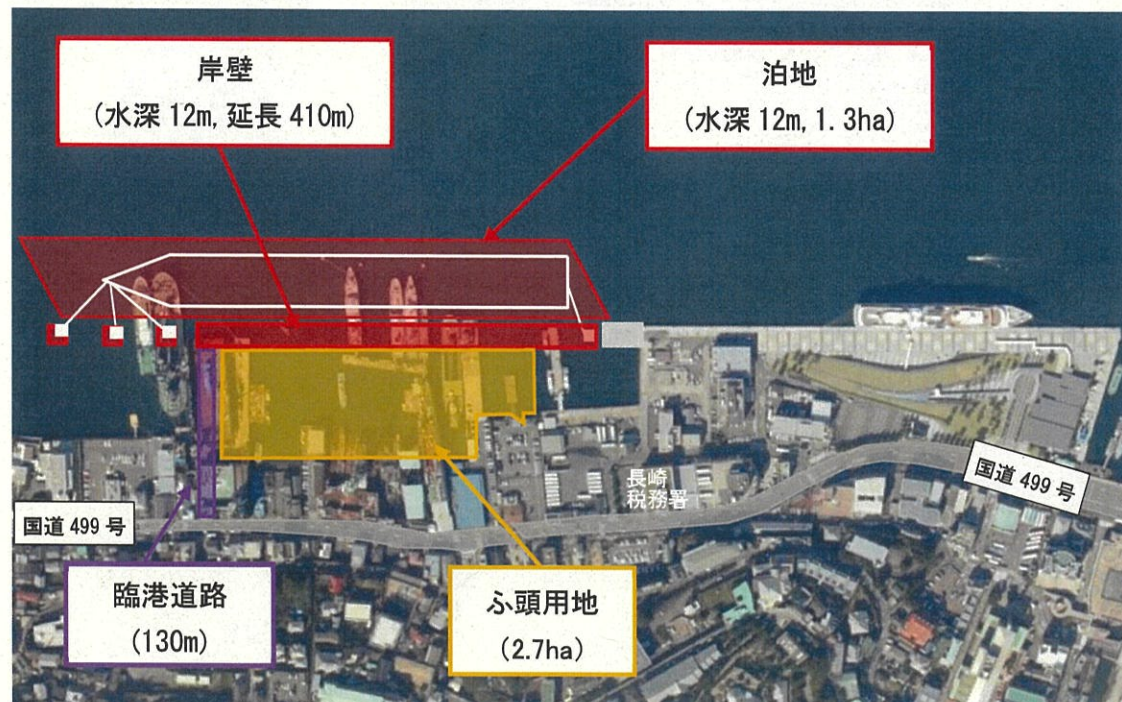
- ・事業内容：岸壁(水深12m)、泊地(水深12m)、臨港道路、ふ頭用地
- ・事業期間：令和2年度～令和7年度
- ・総事業費：136億円 (うち港湾整備事業費100億円)



【整備スケジュール】

地区名	事業区分	施設名	全体数量	単位	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度
松が枝	直轄	岸壁(水深12m)	410	m						
		泊地(水深12m)	1.3	ha						
	補助	臨港道路	130	m						
	起債	ふ頭用地	2.7	ha						

【国土交通省資料抜粋】



国土交通省整備：岸壁、泊地

長崎県整備：臨港道路、ふ頭用地

○再開発構想の概要

【県市作成資料】

松が枝地区再開発構想 (素案)

＜将来像＞
海の国際玄関口
～人々が交流する海陸のクロスロード～

＜開発コンセプト＞

- A. クルーズ客船の受入拠点となる国際ターミナル機能の強化
- B. 国内外の観光客の快適な移動を支える交通結節機能の強化
- C. 来訪者に充実したサービスと楽しさを提供する観光・交流機能の強化
- D. 地域の安心快適な暮らしを支える都市機能の強化



各機能の位置は、あくまでイメージであり、配置等を確定するものではありません。

長崎県・長崎市

○松が枝地区の整備に関する検討業務委託の概要 (県発注)

- ・業務名：松が枝地区の整備に関するPPP/PFI導入可能性調査業務委託
- ・業務期間：令和3年(2021年)8月23日～令和4年(2022年)3月1日
- ・業務目的：新たな国際旅客ターミナルと背後の都市機能施設を一体的な建設・運営とした場合について、地域活性化等の効果を最大化するためのPPP/PFIの導入可能性を検討することを目的とした業務。また、路面電車の延伸及びタクシーや路線バス等の複合交通施設等の整備による交通結節機能の検討も併せて行うものである。
- ・業務内容：①現状及び課題の整理 ②土地利用計画(案)の整理 ③交通結節機能の整理 ④事業手法の検討 ⑤導入可能性の評価 ⑥松が枝地区整備構想(案)のとりまとめ(①～⑤のまとめ)

(イ) 回遊性の向上

a 路面電車

○路面電車を延伸し、クルーズ船と公共交通の結節を強化

○松が枝地区と長崎駅方面との直通運行

①出島～メディカルセンター間に三方分岐

②国道499号上に短絡軌道

○ただし、短絡軌道の整備にあたっては、国指定史跡「出島和蘭商館跡」の拡大や、地域高規道路南北幹線道路の夢彩都～出島バイパス間の計画との調整が必要である。

【長崎市中心部の交通結節機能強化の基本計画より抜粋】



b 周遊バス

○長崎バスが平成31年(2019年)4月8日より市内の主要観光地を結ぶバス路線を開通し運行しており、令和2年度(2020年度)には長崎駅西口発着へと変更された。(新型コロナの影響で令和2年(2020年)5月～9月、令和3年(2021年)5月～は運休)

○令和3年(2021年)11月1日からは、利用状況などが勘案され、新たなルートでの運行が開始されている。

運行ルート：長崎駅西口 ⇄ 長崎県庁前 ⇄ 長崎港ターミナル ⇄ 出島表門橋 ⇄ 新地中華街 ⇄ オランダ坂入口 ⇄ グラバー園

片道所要時間：約15分

運行時間：平日9:00～16:30、土日祝9:00～18:30

運行便数：平日22便、土日祝28便(およそ20分間隔)

運賃：全区間160円(小学生まで80円)



※「新地中華街」バス停は、「長崎新地ターミナル」バス停部に併設
「オランダ坂入口」バス停は、「メディカルセンター」バス停部に併設