



長崎市立地適正化計画

～安全・安心で快適な暮らしが続けられる都市を目指して～

令和6年3月改訂
長崎市



第1章 長崎市立地適正化計画の概要	1
1 立地適正化計画の背景	2
2 立地適正化計画の特徴	3
(1) 立地適正化計画とは	3
(2) 立地適正化計画で定める区域等のイメージ	3
(3) 立地適正化計画の意義と役割	4
3 計画策定の必要性	5
(1) 長崎市の都市づくりの考え方	5
(2) 将来都市構造図（長崎市都市計画マスタープラン）	6
4 位置付け	7
5 計画区域	8
6 目標年次	9
7 計画構成	9
第2章 現況把握及び将来の見通し	10
1 長崎市の都市の現状及び将来見通しと問題点	11
(1) 人口	11
(2) 土地利用	19
(3) 都市基盤施設	22
(4) 公共交通	23
(5) 経済・財政	27
(6) 防災・安全	34
(7) 都市機能施設の立地状況	37
(8) 賑わいと活力につながる機能	47
(9) 市民の意向	53
2 都市づくりの課題	58
(1) 長崎市が抱える分野別の都市の現状と課題	58
(2) 人口減少時代の市民生活への影響	60
(3) 今後の長崎市が実施すべき取り組み	61
第3章 都市づくりの基本的な方針	64
1 立地適正化計画が目指す将来都市像	65
(1) 都市づくりの目標	65
(2) 立地適正化計画に定める区域	66
2 各区域の方向性	67
(1) 各区域の目指す方向性	67
(2) 配置のイメージ	68
3 公共交通連携軸の設定	69
第4章 都市機能誘導区域	70
1 基本的な考え方	71
(1) 都市機能誘導区域の目的	71
(2) 長崎市の都市機能誘導区域の設定	71
(3) 都市機能誘導区域に相応しい区域設定の考え方	72

2	長崎市における都市機能誘導区域の考え方	73
(1)	公共交通の利便性が高い場所とは	74
(2)	高次な都市機能とは	74
(3)	都市機能の立地が見込まれる場所とは	74
(4)	高次な都市機能増進施設とは	75
3	都市機能誘導区域の設定	81
(1)	都市機能誘導区域の設定フロー	81
(2)	都市機能誘導区域の設定	82
4	都市機能誘導区域の精査	83
(1)	サービスの質に関する分析	83
(2)	サービスの量に関する分析	83
(3)	分析結果の合成	84
(4)	分析結果	85
5	都市機能誘導区域	88
(1)	都心部都市機能誘導区域	88
(2)	都心周辺部都市機能誘導区域	89
(3)	北部地域拠点都市機能誘導区域	90
(4)	東部地域拠点都市機能誘導区域	91
(5)	南部地域拠点都市機能誘導区域	92

第5章 誘導施設 93

1	基本的な考え方	94
2	長崎市における誘導施設の考え方	95
3	施設誘導の必要性の検討フロー	96
4	施設誘導の一覧	98
(1)	高次な都市機能増進施設	98
(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	99
5	誘導施設一覧	100

第6章 居住誘導区域 104

1	基本的な考え方	105
(1)	居住誘導区域の目的	105
(2)	長崎市での居住誘導区域に関する問題点	105
(3)	居住誘導区域に相応しい区域設定の考え方	106
2	長崎市における居住誘導区域の考え方	107
3	居住誘導区域の設定	108
(1)	居住誘導区域の設定フロー	108
(2)	居住誘導区域の設定	112
(3)	公共交通利便性の精査	113
4	居住誘導区域	114

第7章 誘導施策 138

1	基本的な方針	139
2	施策の方向性	140
(1)	長崎市の魅力向上に資する都市機能の誘導	140
(2)	規制緩和等による都市機能の誘導	142
(3)	長崎らしい安全・安心で快適な場所への居住誘導	142
(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	144
(5)	防災性の向上による、ゆとりある暮らしの維持	144

3 施策の体系	146
(1) 国の支援措置	146
(2) 長崎市での取り組み	148
4 国等の支援制度	150
(1) 都市構造再編集中支援事業（個別支援制度）	150
(2) まちなかウォークラブル推進事業	153
(3) 税制措置（課税に対する特例制度）	155
(4) 低未利用地活用（低未利用土地利用等指針）	160
5 届出制度の運用	161
(1) 誘導施設に関する届出	162
(2) 住宅に関する届出	166
(3) 法令の順守について	168

第8章 防災指針 169

1 防災指針の基本的な考え方	170
2 防災まちづくりの将来像	171

第9章 目標値の設定 172

1 目標値の設定	173
2 目標値の達成により期待できる効果の検証	176
(1) 財政支出の縮減による行財政の改善	176
(2) 利用率の向上による公共交通の維持	178

第10章 計画の評価方法 180