

# 第 1 章

## 長崎市立地適正化計画の概要

①	立地適正化計画の背景	P 2
②	立地適正化計画の特徴	P 3
③	計画策定の必要性	P 5
④	位置付け	P 7
⑤	計画区域	P 8
⑥	目標年次	P 9
⑦	計画構成	P 9

## 1 立地適正化計画の背景

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

### <背景>

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

### <都市づくりの課題>

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

### <必要な法改正を実施（平成 26 年 5 月）>

- 都市再生特別措置法の改正 ⇒ 「立地適正化計画制度」の創設

### ○ 国が推進する「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」の考え方

(国土交通省ホームページより引用)

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

2 立地適正化計画の特徴

(1) 立地適正化計画とは

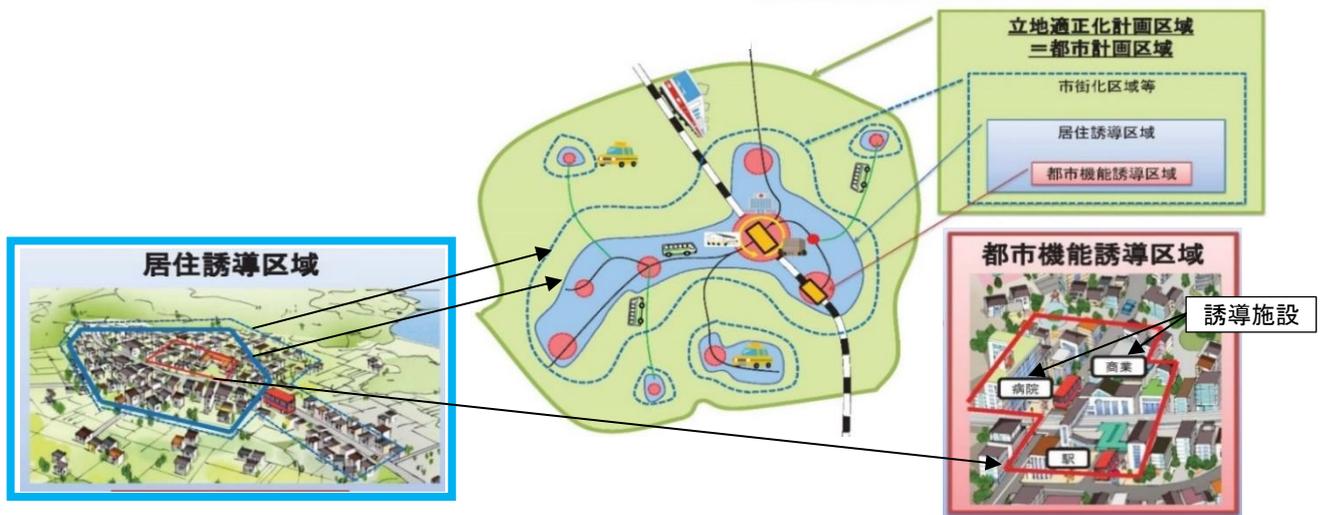
『立地適正化計画』とは、人口減少や高齢化が進行していく中で、商業、医療、福祉等の施設や住宅等がまとまって立地し、暮らしやすさや公共交通の使いやすさなど、『コンパクトシティ・プラス・ネットワーク』の考え方に即して、将来への対応を考えていくための計画であり、以下のように定義されています。

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

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

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

(2) 立地適正化計画で定める区域等のイメージ



出典：国土交通省

■ 居住誘導区域

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

■ 都市機能誘導区域

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

■ 誘導施設

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

### (3) 立地適正化計画の意義と役割

#### ①都市全体を見渡したマスタープラン

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

#### ②都市計画と公共交通の一体化

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

#### ③都市計画と民間施設誘導の融合

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

#### ④市街地空洞化防止のための選択肢

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

#### ⑤時間軸をもったアクションプラン

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

#### ⑥まちづくりへの公的不動産の活用

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

#### ⑦隣接市町との協調・連携

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

### 3 計画策定の必要性

#### (1) 長崎市の都市づくりの考え方

長崎市は、全国的にも人口減少のスピードが著しく、高齢化についても全国を上回る速さで進行する見通しが示されており、また、新型コロナウイルスの流行を契機としたテクノロジーの発展やSDGsの達成に向けた動きなど、大きく時代が変わってきています。その対応として、「長崎市第五次総合計画」では、各地域がつながり暮らしやすく、交流の歴史に培われた多様な魅力で人を惹きつけ、産業がもたらす活力と技術の進歩を取り入れ、生活の質を高めていくことを目指しています。また、都市づくりについては、既存の社会資本の有効活用を図るとともに、都市機能の集積や魅力づくりなどにより、人口減少時代にあっても、人々が集い、交流が促進されることで、活力ある都市を形成していく必要があるとしています。

また、令和4年3月に策定した「第2期長崎市まち・ひと・しごと創生総合戦略」では、人口減少克服に向けて、「経済や雇用、子育て、まちの基盤、交流の産業化」など様々な観点から対策を講じていくこととしています。

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

長崎市都市計画マスタープランでは、20年後（令和17年度）の将来都市構造の実現に向けて、「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」の都市づくりの方針を位置付け、目指すべき集約連携型の都市構造として「ネットワーク型コンパクトシティ長崎」を掲げ、都市全体の観点から居住機能や商業、医療、福祉等の都市機能を誘導していくことで、持続可能な都市構造の実現を図ることとしています。具体的には、将来にわたり賑わいと活力を支える3つの主要な地域として「都心部」・「都心周辺部」・「地域拠点」を位置付け、3つの主要な地域と地域センターがある各地区の中心となる生活地区との連携強化を図るため、公共交通や道路、情報などの地域間を結ぶネットワークを形成することで、地域の魅力に磨きをかけながら、人口減少下においても市全体の暮らしやすさを維持していきます。

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

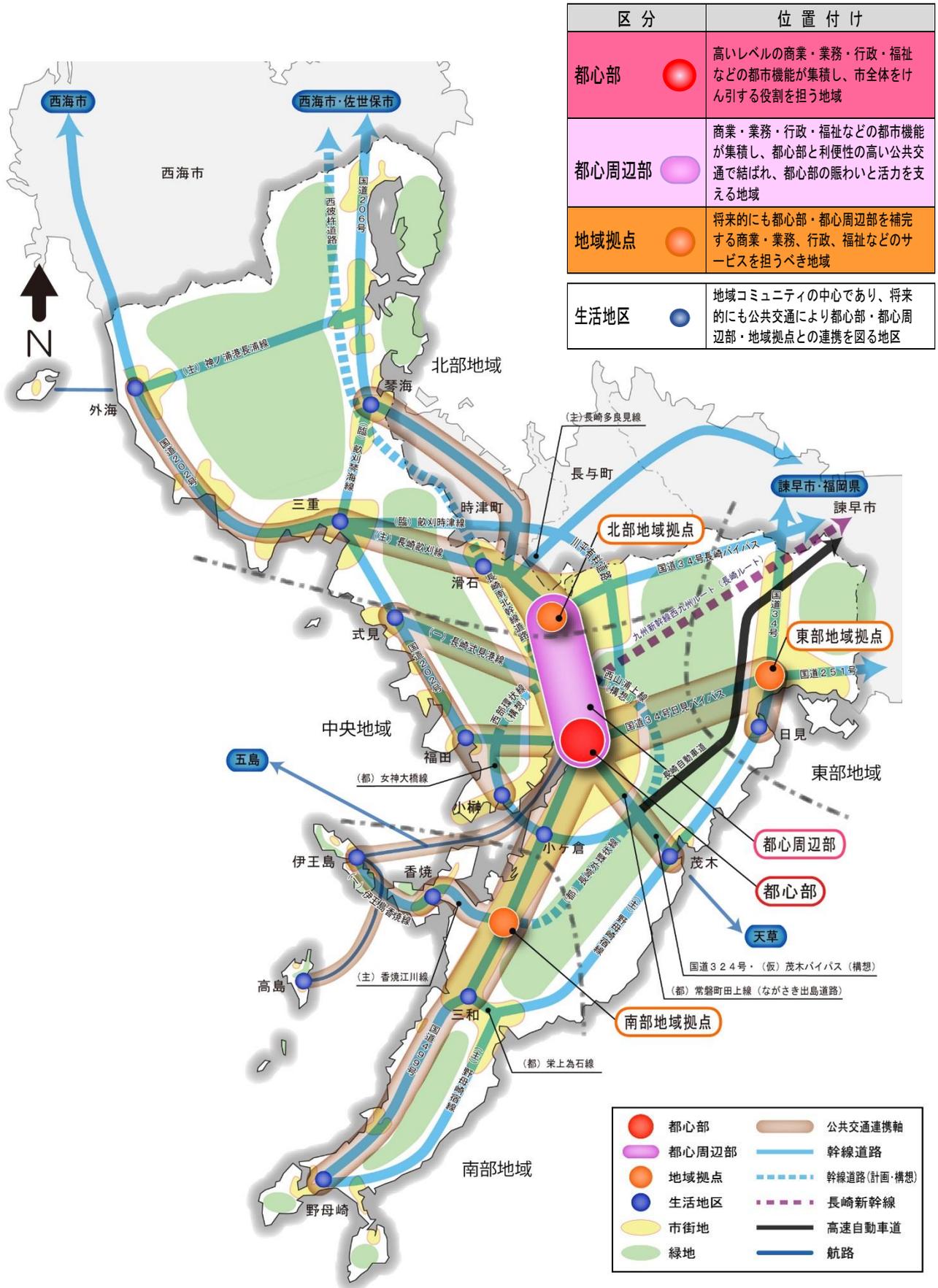
## ネットワーク型コンパクトシティ長崎

### 長崎らしい「集約（コンパクト）と連携（ネットワーク）」の都市づくり

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

# 長崎市立地適正化計画

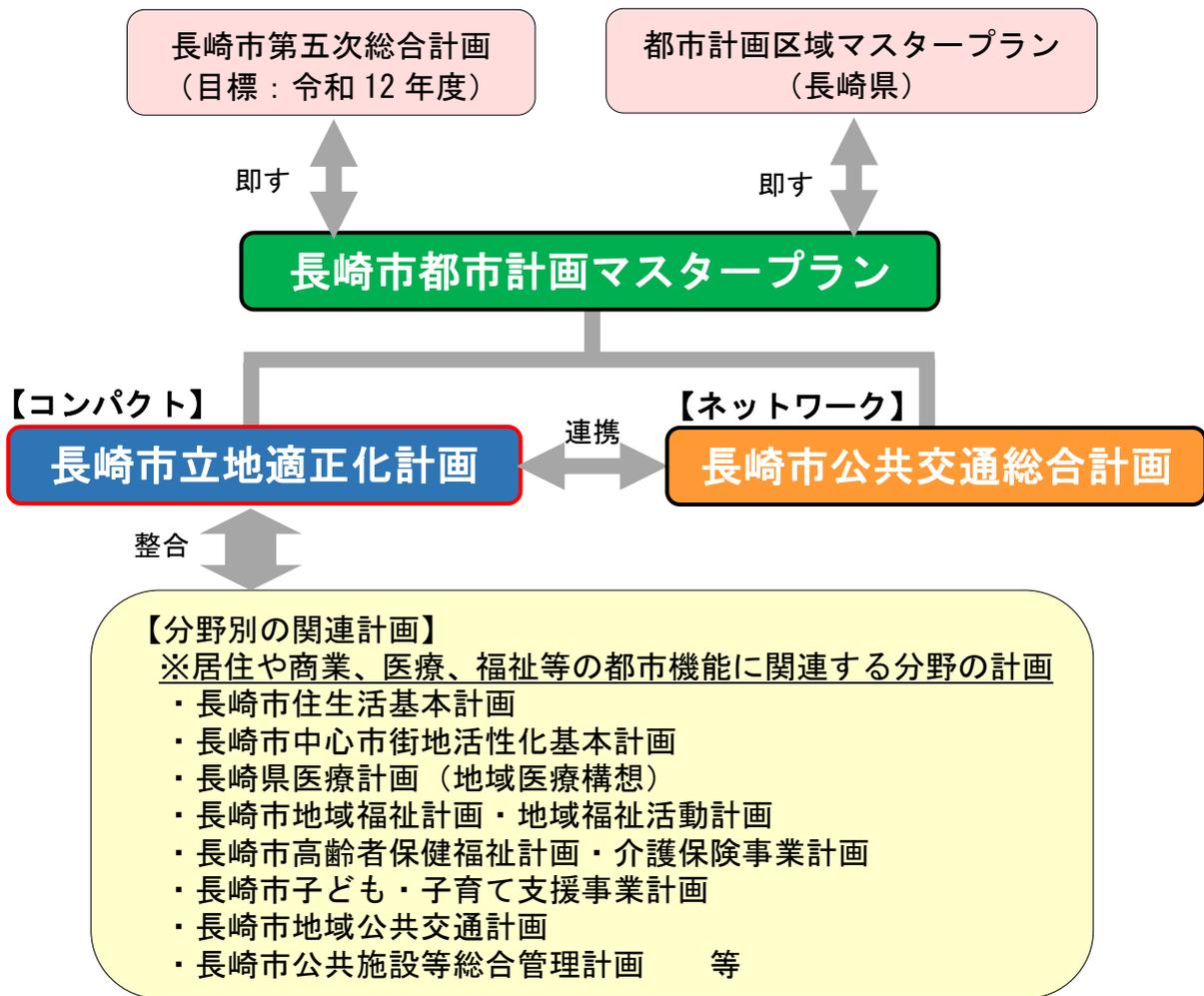
## (2) 将来都市構造図（長崎市都市計画マスタープラン）



4 位置付け

長崎市立地適正化計画（以下、「本計画」という。）は、「長崎市第五次総合計画」や長崎県が定める広域的な都市計画の指針である「都市計画区域マスタープラン（都市計画区域の整備、開発及び保全の方針）」を上位計画とし、長崎市都市計画マスタープラン（市町村の都市計画に関する基本的な方針）との調和を保ちます。また、居住や商業、医療、福祉及び公共交通等の都市機能に関連する事項について、分野別の関連計画と整合を図ります。

◎長崎市立地適正化計画の位置づけ



○ 根拠法

都市再生特別措置法第81条第1項の規定により作成します。

(都市再生特別措置法第81条第1項)

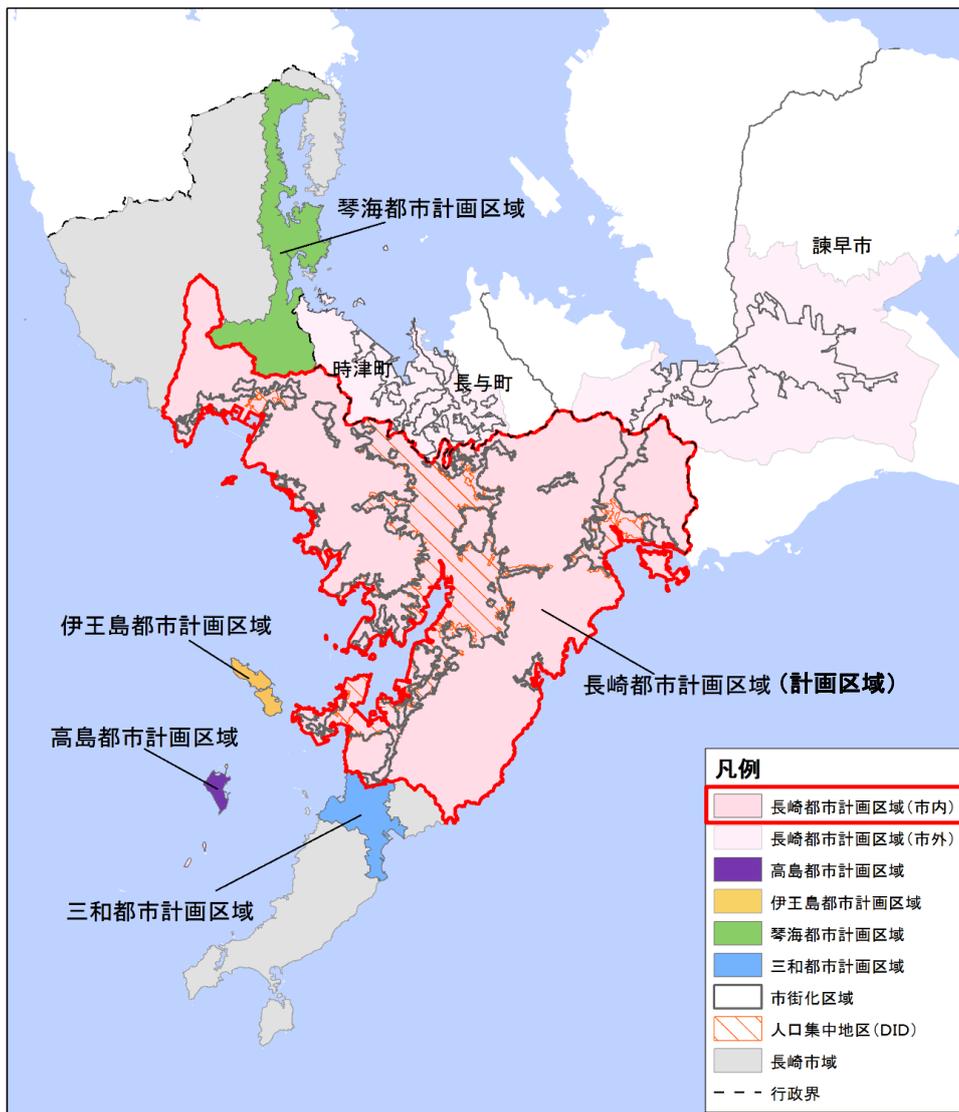
市町村は、単独で又は共同して、都市計画法第4条第2項に規定する都市計画区域内の区域について、都市再生基本方針に基づき、住宅及び都市機能増進施設（医療施設、福祉施設、商業施設その他の都市の居住者の共同の福祉又は利便のため必要な施設であって、都市機能の増進に著しく寄与するものをいう。）の立地の適正化を図るための計画（立地適正化計画）を作成することができる。

5 計画区域

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

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

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



## 6 目標年次

本計画が目指す目標年次は、長崎市都市計画マスタープランの目標年次に合わせて、概ね20年後の令和17年度を目標とします。ただし、概ね5年毎に計画の進捗状況等の確認を行い、必要に応じて見直しの検討を行っていきます。

平成30年度（2018年）～ 令和17年度（2035年）

## 7 計画構成

本計画は、第1章から第10章によって構成されています。

## 長崎市立地適正化計画

第1章 長崎市立地適正化計画の概要

第2章 現況把握及び将来の見通し

第3章 都市づくりの基本的な方針

第4章 都市機能誘導区域

第5章 誘導施設

第6章 居住誘導区域

第7章 誘導施策

第8章 防災指針

第9章 目標値の設定

第10章 計画の評価方法

