第6章

居住誘導区域

① 基本的な考え方 Ｐ１０５

② 長崎市における居住誘導区域の考え方 Ｐ１０７

③ 居住誘導区域の設定 Ｐ１０８

④ 居住誘導区域 Ｐ１１４

長崎市立地適正化計画

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の形成を図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。

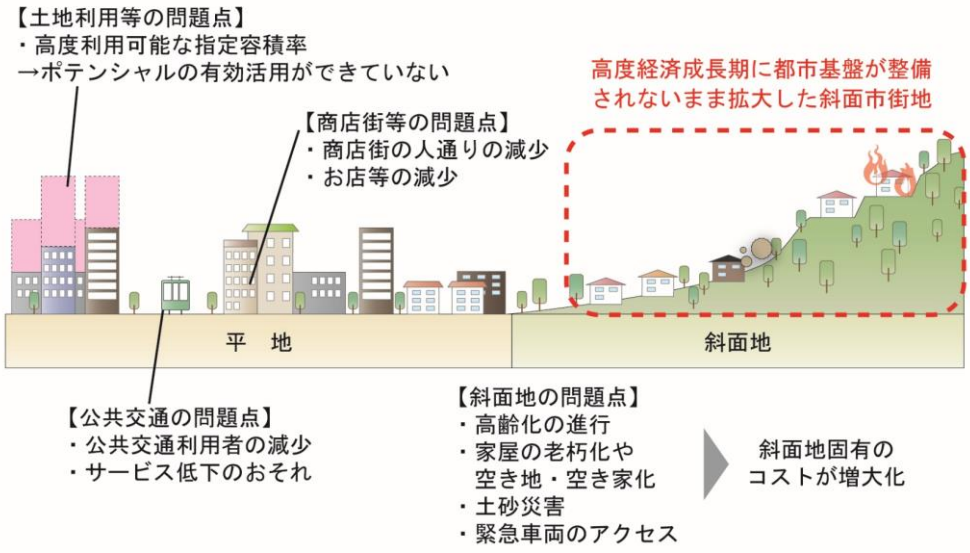
この制度は、将来の市街地形成のための対策として、緩やかに居住を誘導するものです。一度建物が建築されると、その後 50 年位はその場所に建物が残ることになるので、誘導区域外で住宅開発や共同住宅を建設する場合には、誘導区域内での実施の可能性について検討していただきたいという制度です。

（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が、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。

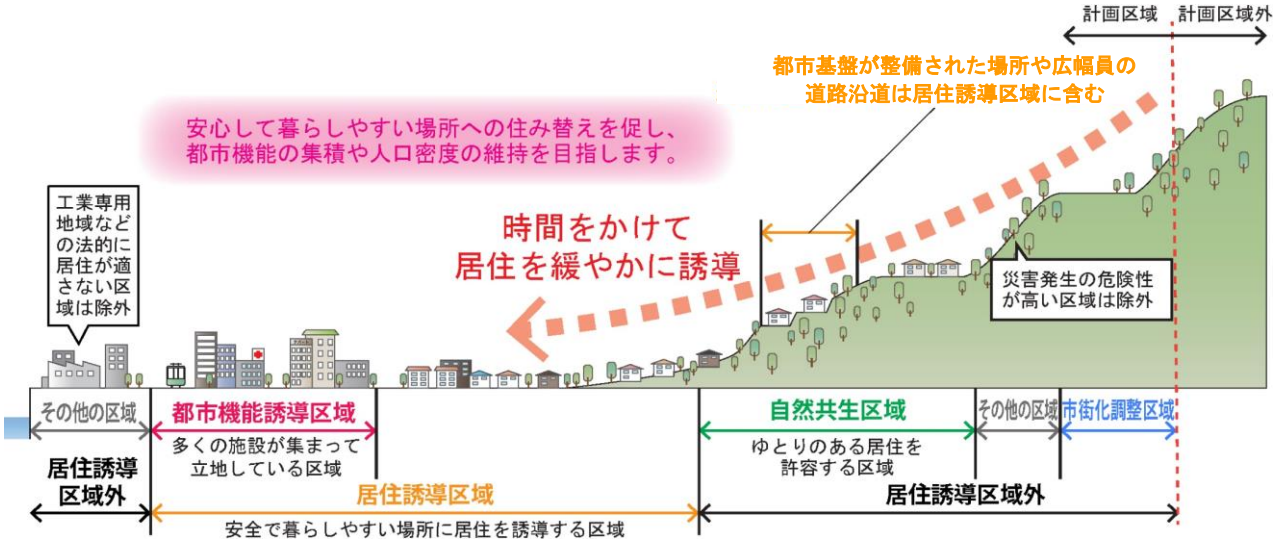


（３）居住誘導区域に相応しい区域設定の考え方

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公共交通の利便性が高くより安全な場所に設定することが考えられます。そのため、災害発生の危険性が高い区域や居住に適さない工業専用地域等は除きます。

本計画の策定後は、届出制度の活用などにより、時間をかけて区域内へ住宅等を誘導することから、開発や区画整理事業で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に設定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」の方針に基づき、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

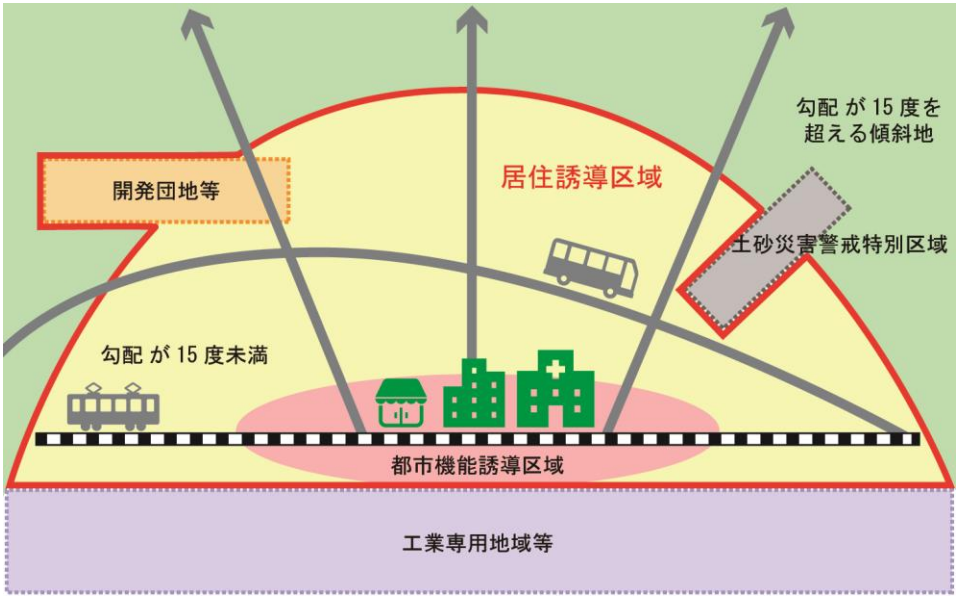
②その他の居住に適さない区域を除外
- 工業専用地域等

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
〇鉄道駅、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（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（市地域公共交通計画のバス空白地域の基準）

⇒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）＊1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）の道路沿道
⑥消防活動、救急活動が可能な幅員が原則 6m以上＊2の道路（整備中の道路を含む）沿道

●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災害時に住民に著しい危害が生じる恐れがある区域
（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＊3）
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

自然共生区域

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）

＊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　法令で居住誘導区域に含まないこととされている区域（P.109 参照）

＊4　市街化区域内の公共交通利便区域の人口カバー率（86%）【R2 住民基本台帳】

公共交通利便性の精査

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＊4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

（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

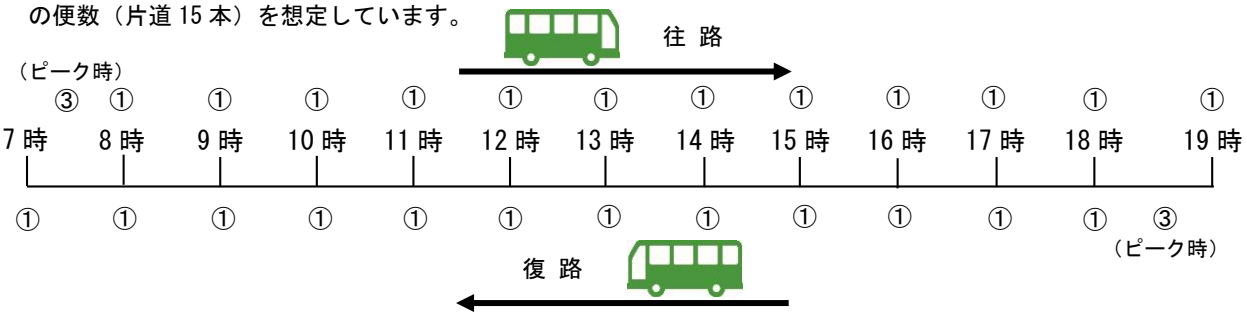
居住誘導区域設定の基本的な考え方 ※都市計画運用指針（国）		長崎市の考え方 ○：反映する　×：反映しない　－：該当なし	
居住誘導区域に定めることが考えられる区域	①都市機能や居住が集積している都市の中心拠点及び生活拠点並びにその周辺の区域	○	都市機能誘導区域（第４章で設定）
	②都市の中心拠点及び生活拠点に公共交通により比較的容易にアクセスすることができ、都市の中心拠点及び生活拠点に立地する都市機能の利用圏として一体的である区域	○	公共交通利便区域の人口カバー率を精査 ①JR 駅、電停から半径 500m圏内 ②1 日 30 本以上運行されているバス路線から 300m圏内（平均勾配 10 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 号ロ）：市街化区域内に該当なし
	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
	⑤地すべり防止区域	○	（地すべり等防止法　第 3 条第 1 項）：該当あり
	⑥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
	⑦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
	⑧浸水被害防止区域	－	（特定都市河川浸水被害対策法　第 56 条第 1 項）：なし
原則、含まない	①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
	②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
適当でないと判断のうえ、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を前提に、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を前提に、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を前提に、区域に含める。
	④津波浸水想定における浸水の区域	×	（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を前提に、区域に含める。
	⑤都市浸水想定における都市浸水が想定される区域	－	特定都市河川浸水被害対策法第 4 条第 2 項第 4 号）：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

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）、長崎卸団地地区計画、田中町地区計画（※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市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市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	具体の内容
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留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※1（平日）以上のバスルートの道路沿道 便数は、R4 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以上の道路沿道 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以上の道路沿道 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。

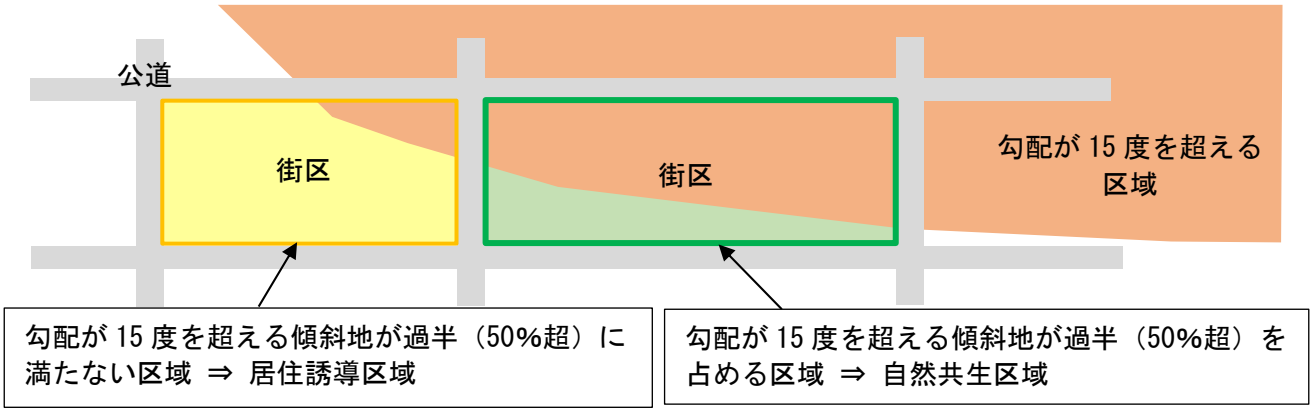


（参考３）区域設定のイメージ図

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）



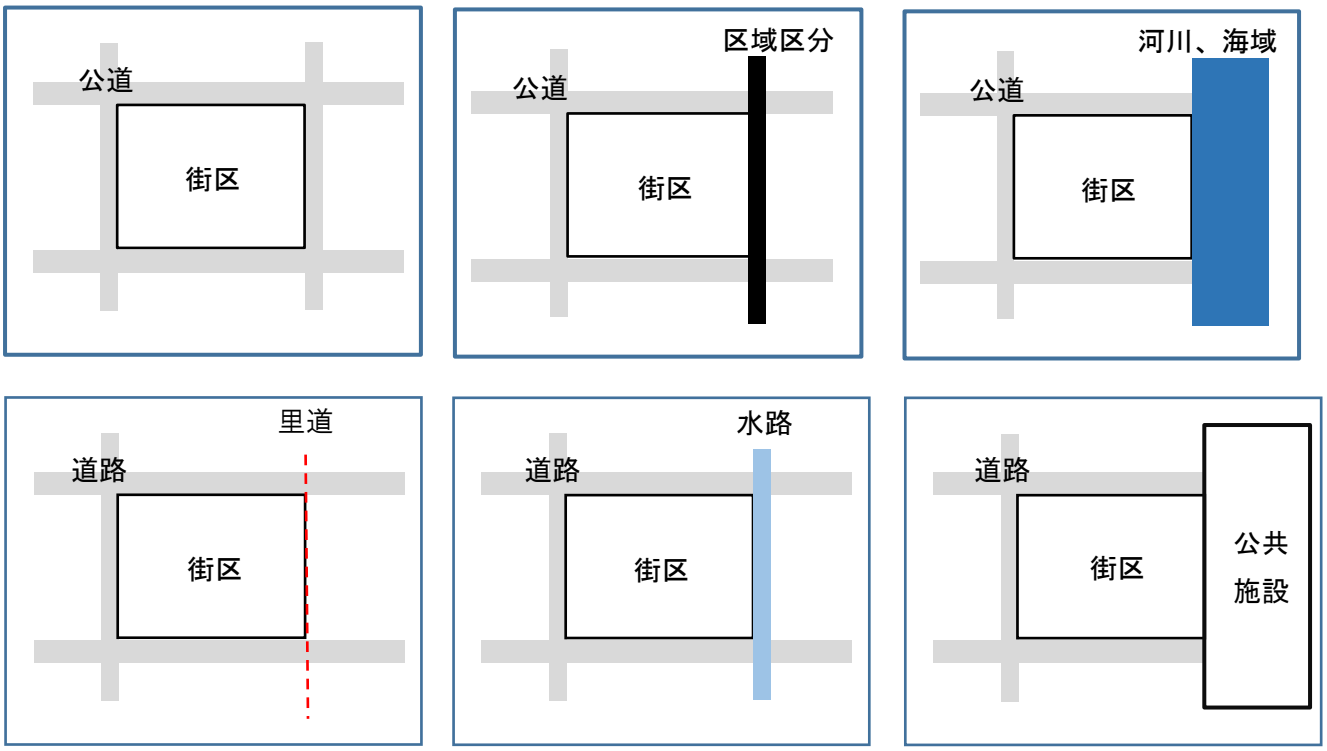
※勾配：平成 18 年国土地理院データを加工

〇街区とは

・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。

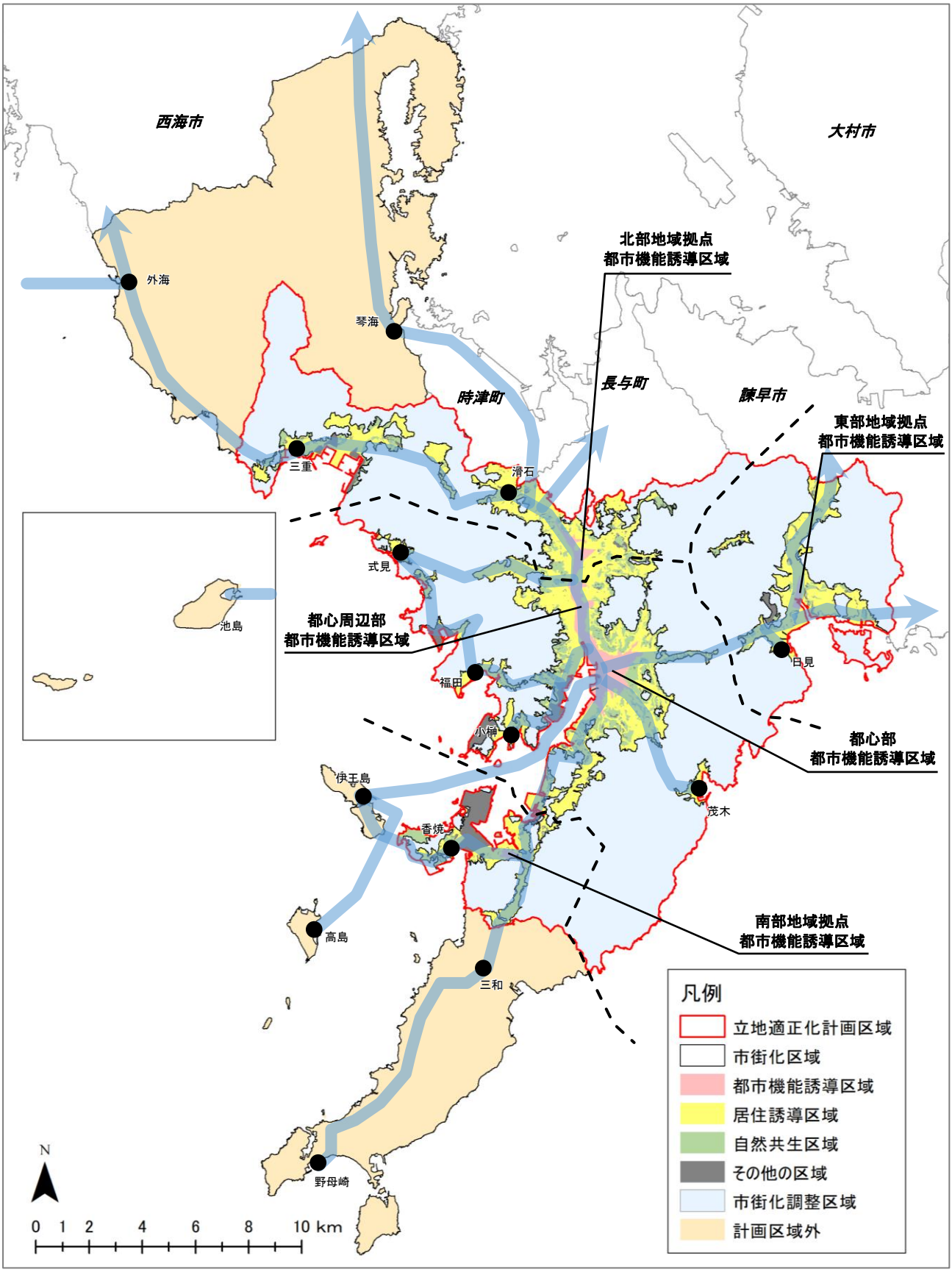
（イメージ図）



※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

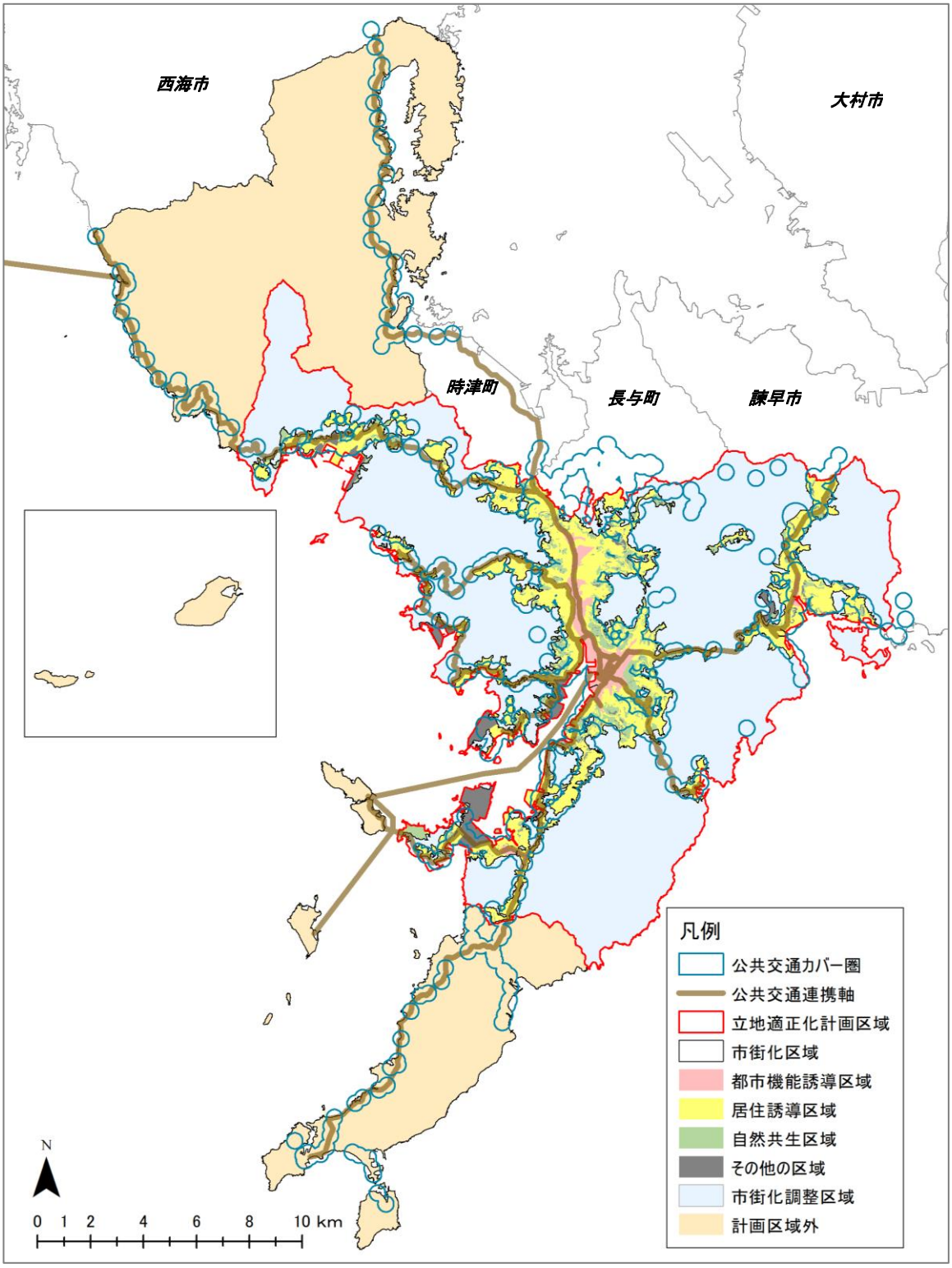
居住誘導区域の設定フローに沿って、居住誘導区域を設定します。



（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 89%の人口をカバー（市街化区域では 86%）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。

※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



４　居住誘導区域

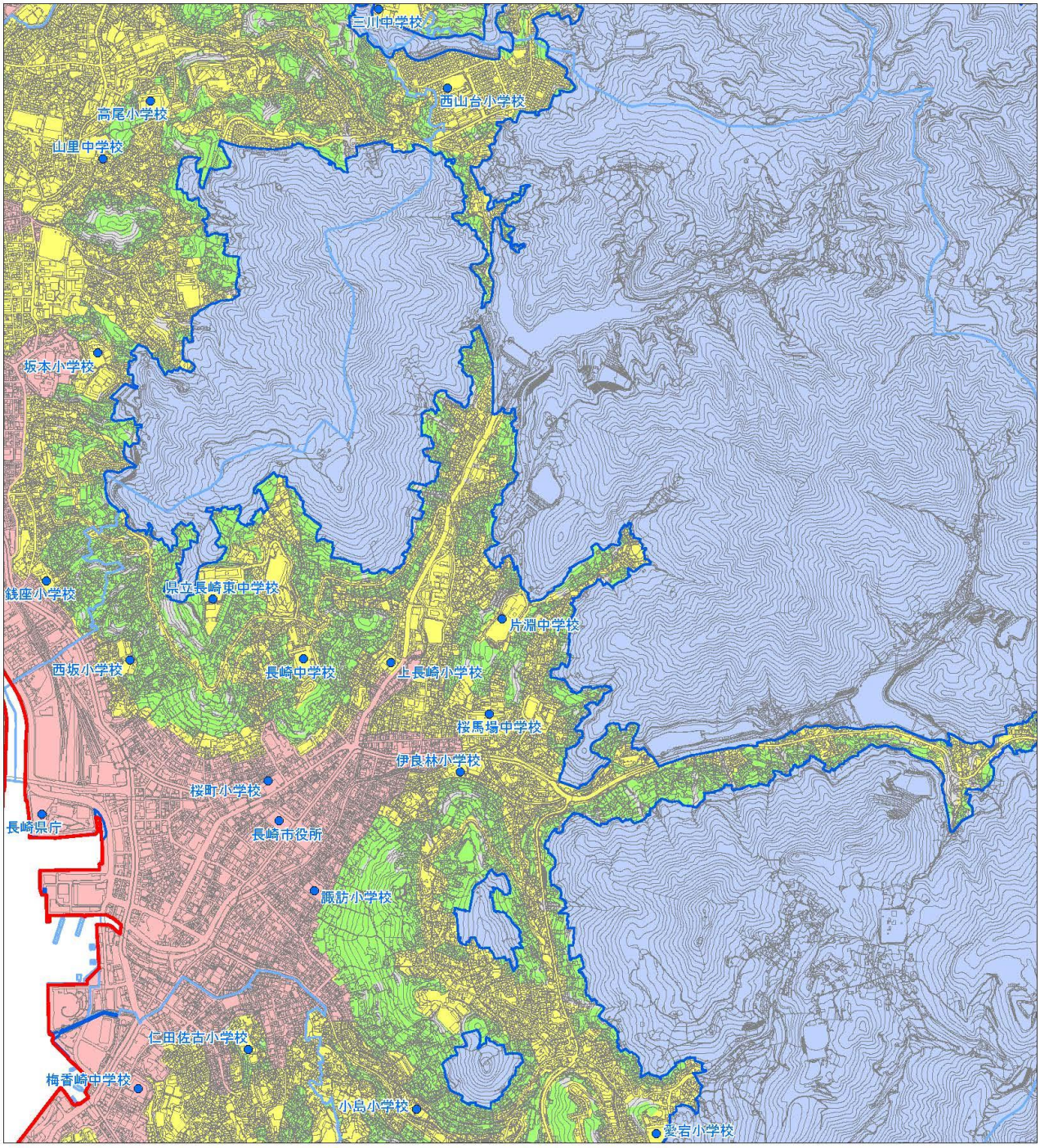
各地区の居住誘導区域を次ページから示します。

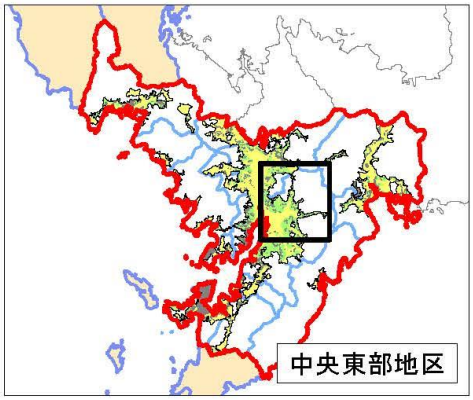
■地区区分図

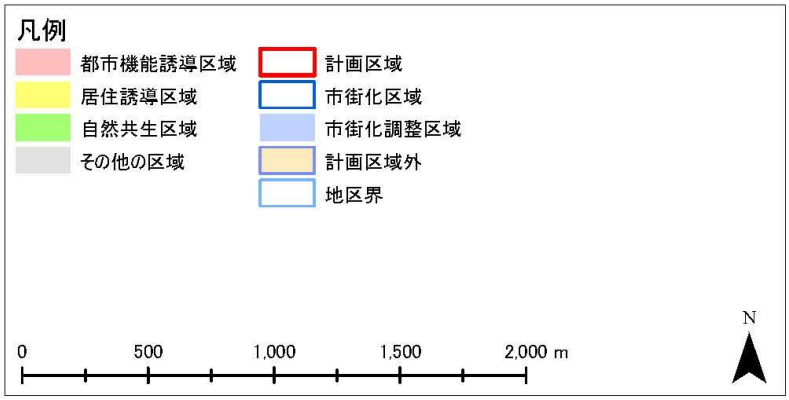
地域名	構成する地区名
中央地域	（１）中央東部地区　（２）中央西部地区　（３）中央南部地区 （４）中央北部地区　（５）式見地区　（６）福田地区 （７）小榊地区　（８）小ヶ倉地区　（９）茂木地区
東部地域	（10）東長崎地区　（11）日見地区
南部地域	（12）土井首地区　（13）深堀地区　（14）香焼地区
北部地域	（15）西浦上地区　（16）滑石地区　（17）三重地区

長崎市立地適正化計画

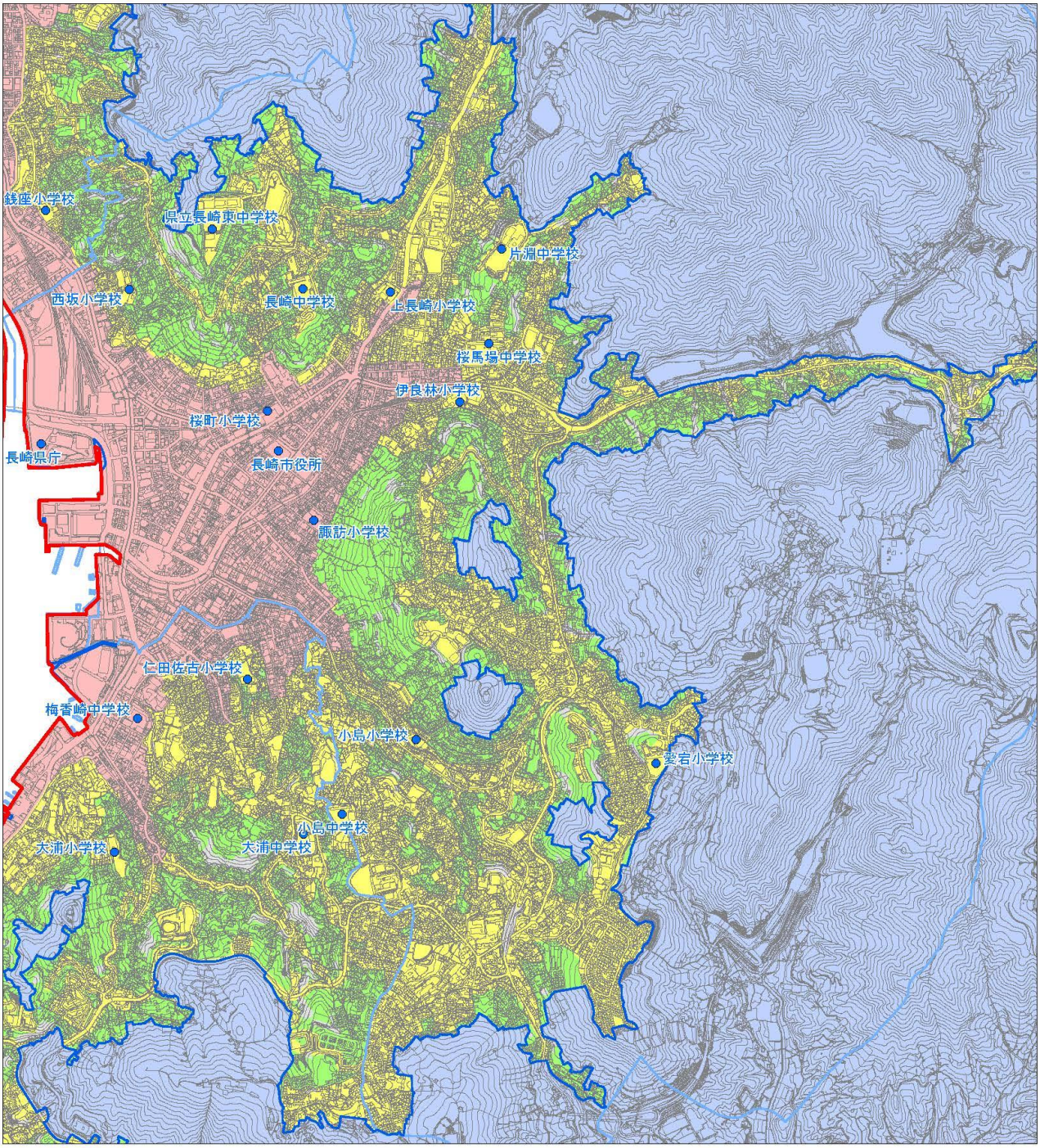
（１）中央東部地区（その１）　【中央地域】

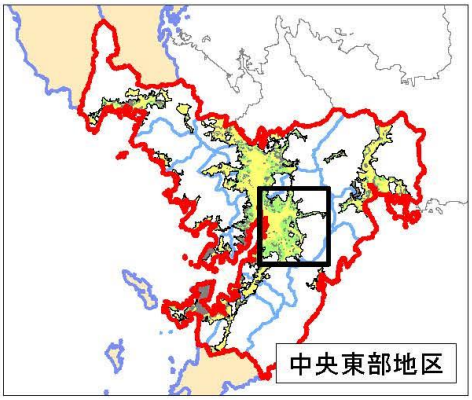






（１）中央東部地区（その２）　【中央地域】





凡例

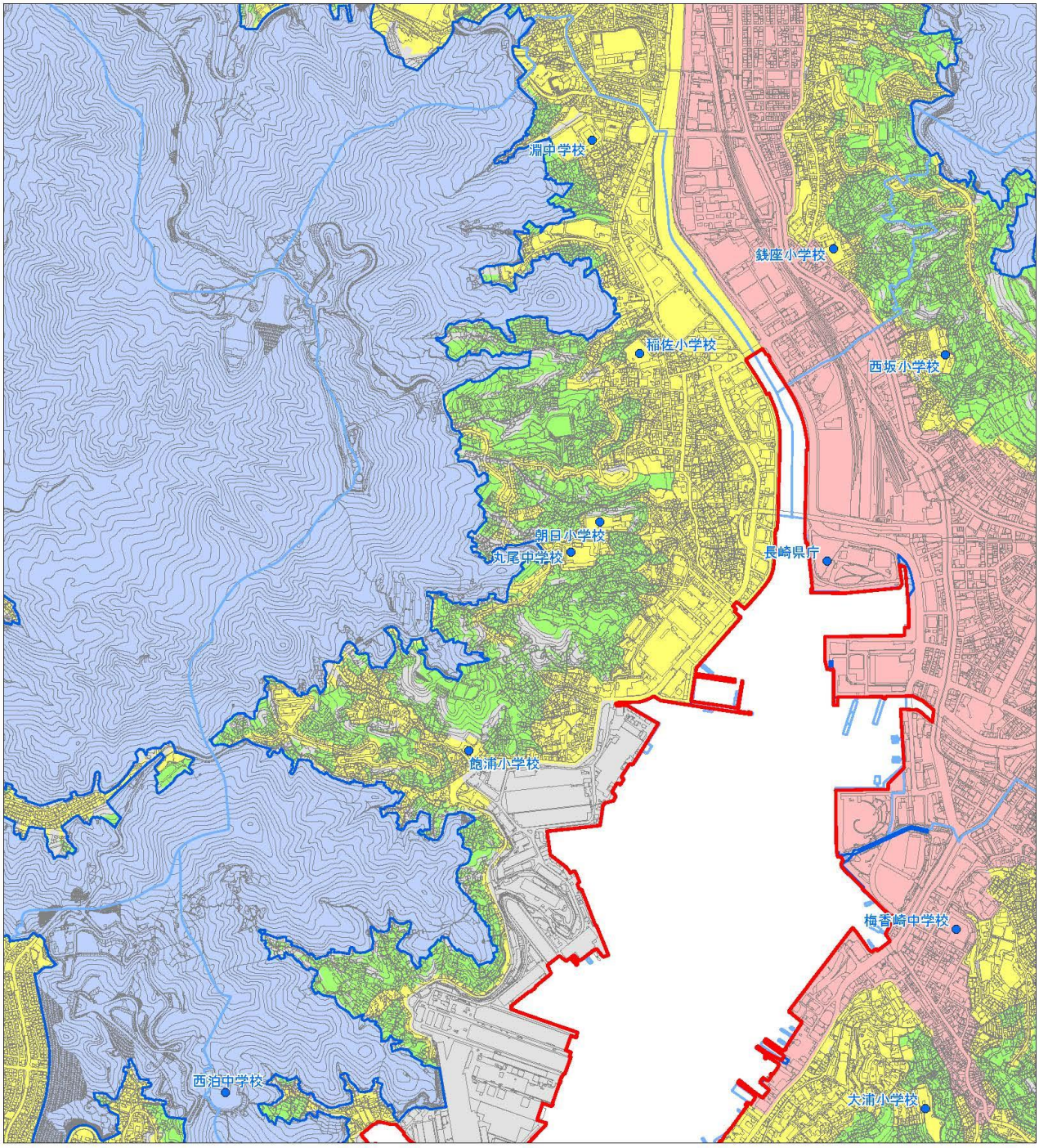
- 都市機能誘導区域
- 居住誘導区域
- 自然共生区域
- その他の区域
- 計画区域
- 市街化区域
- 市街化調整区域
- 計画区域外
- 地区界

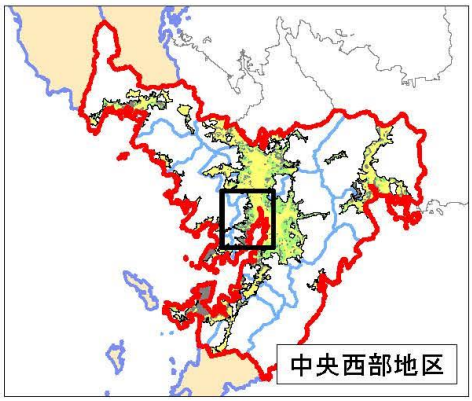
0　500　1,000　1,500　2,000 m

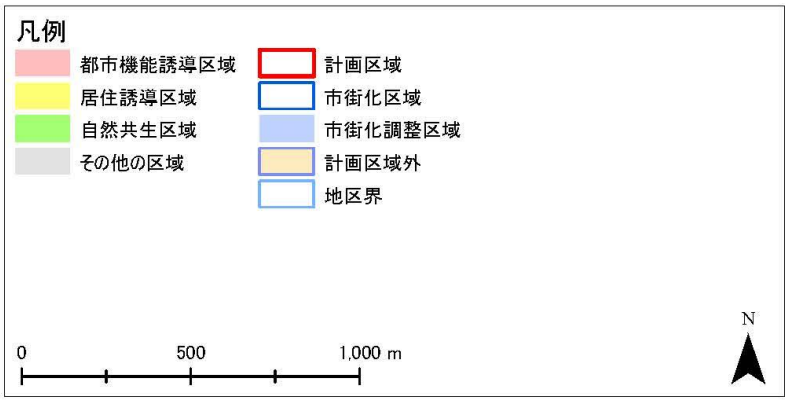
N

第６章

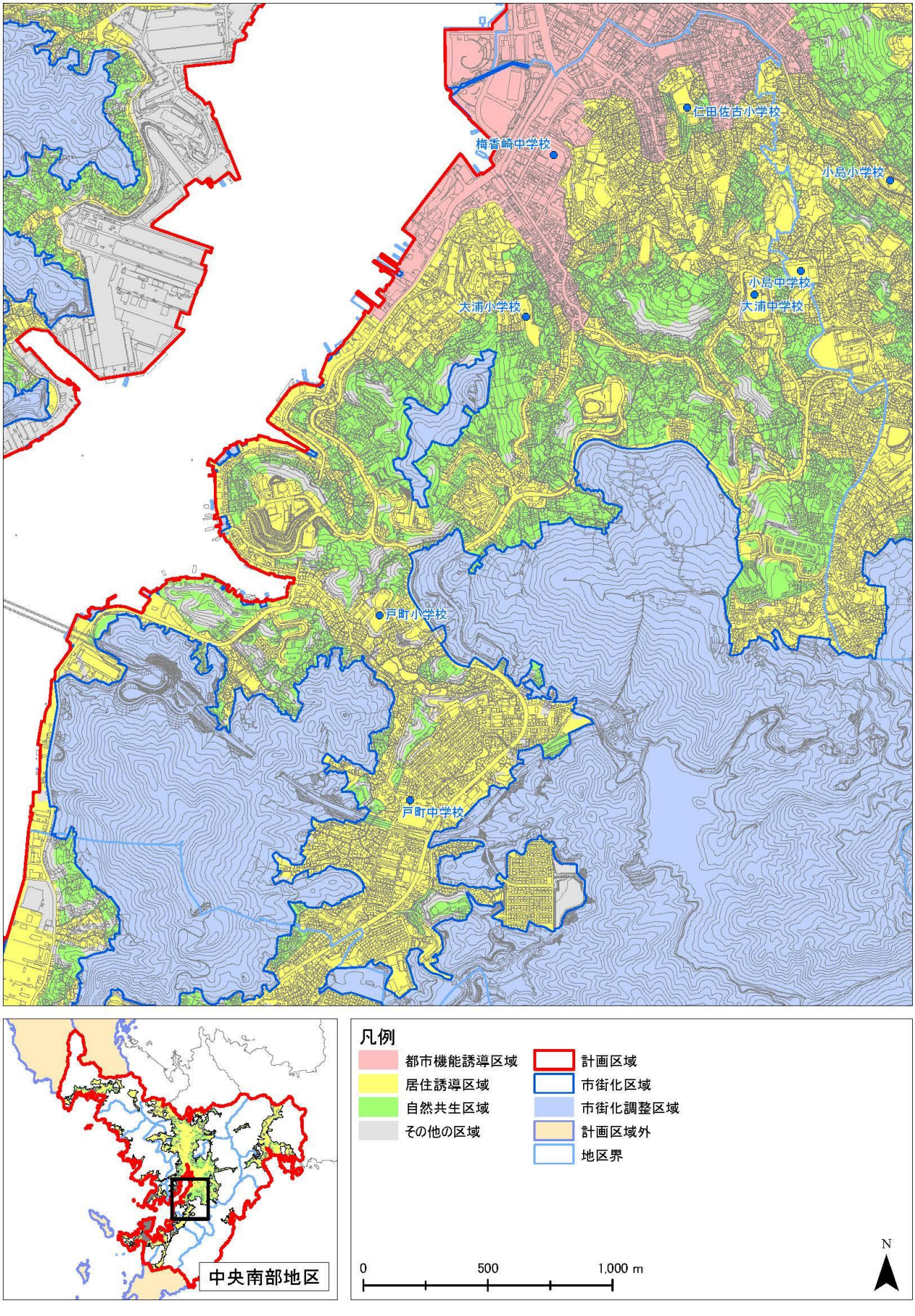
（２）中央西部地区　【中央地域】



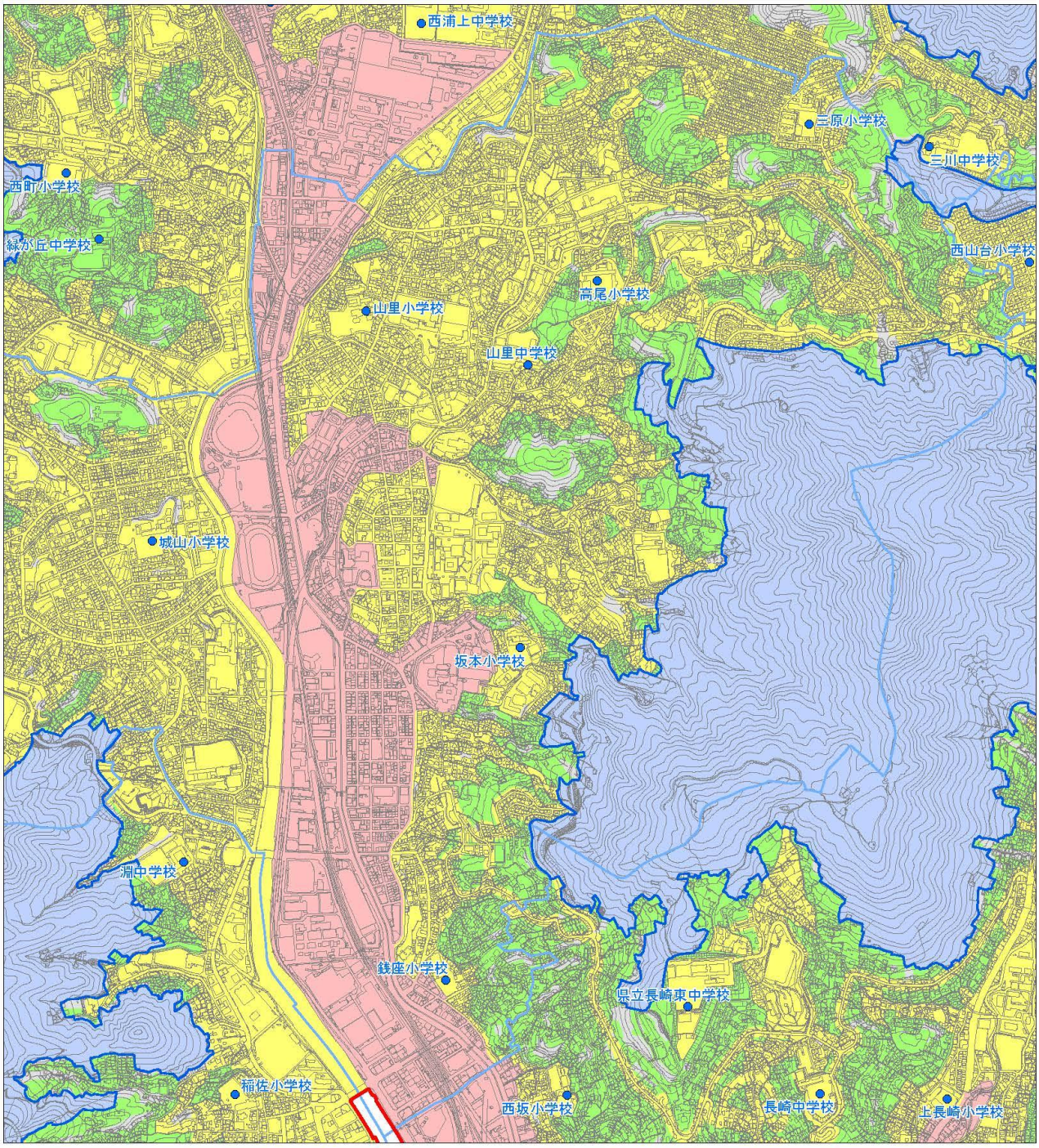


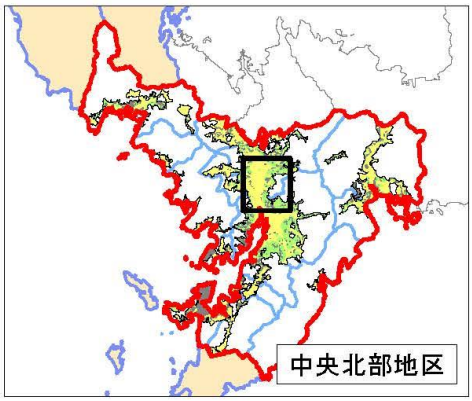


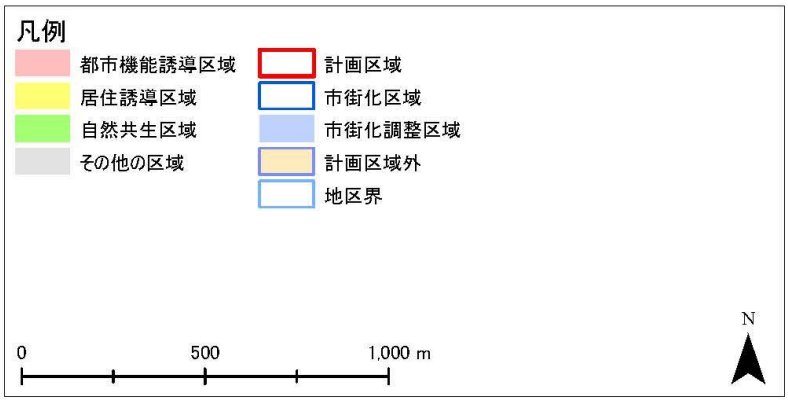
（３）中央南部地区　【中央地域】



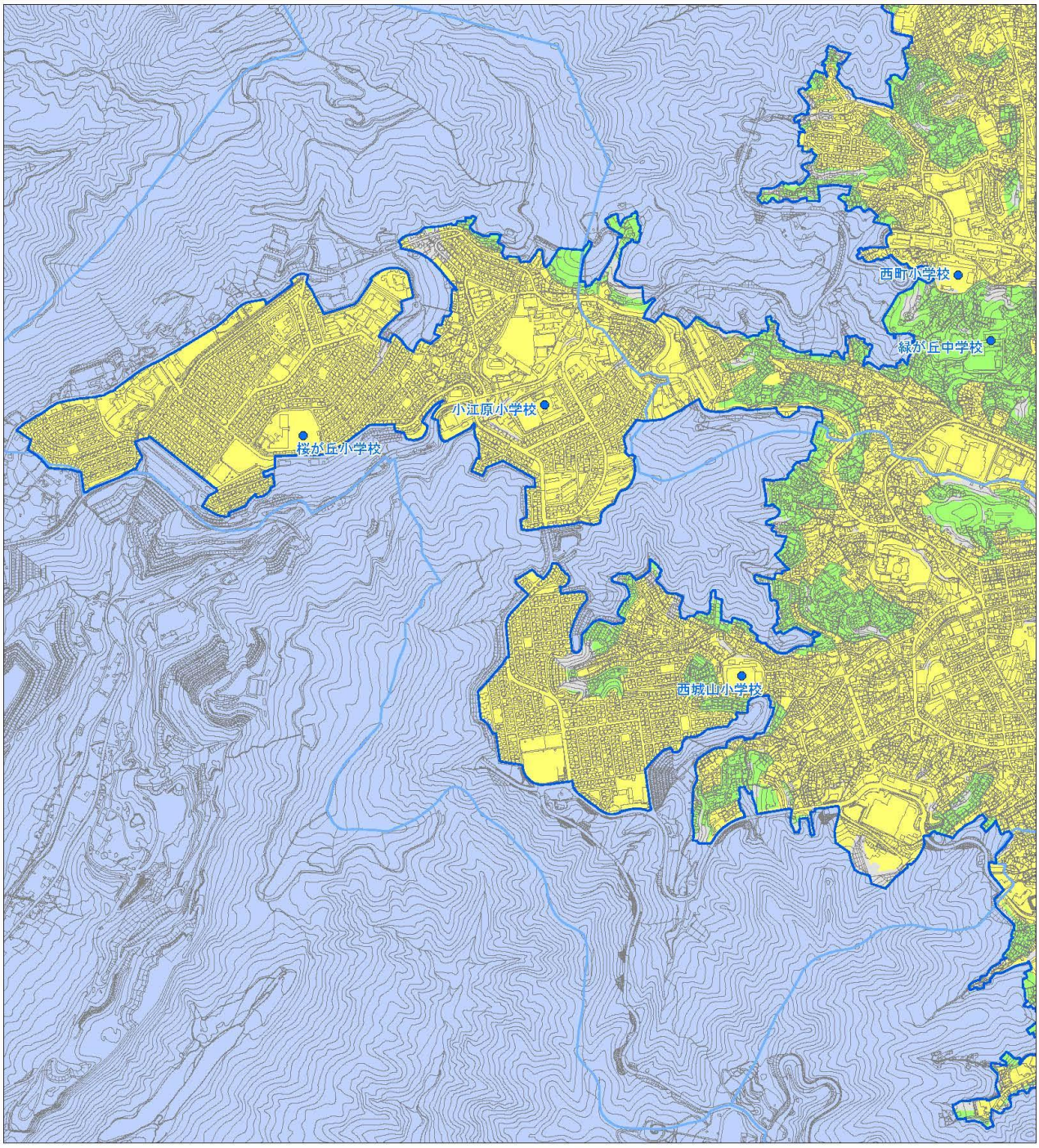
（４）中央北部地区（その１）　【中央地域】

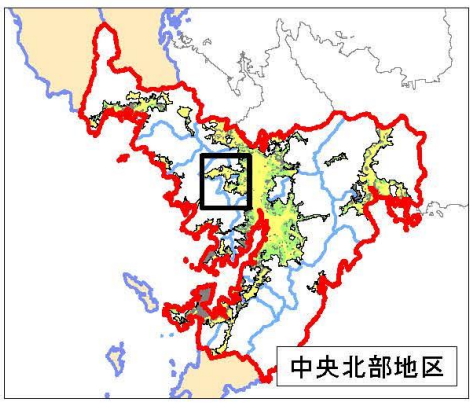


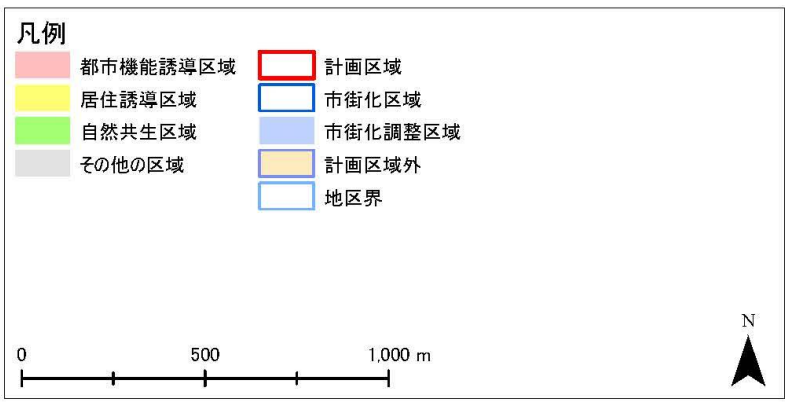




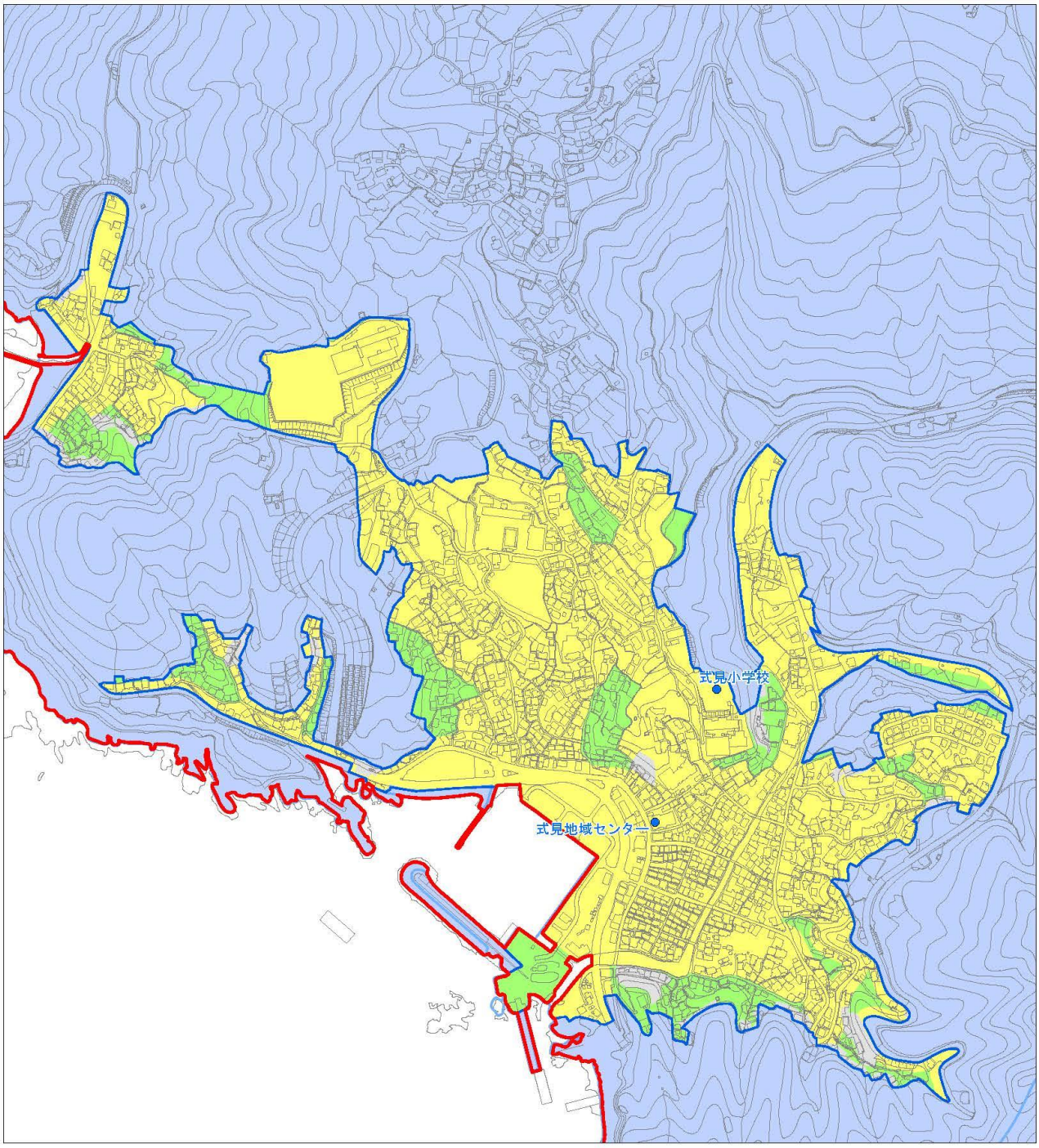
（４）中央北部地区（その２）　【中央地域】

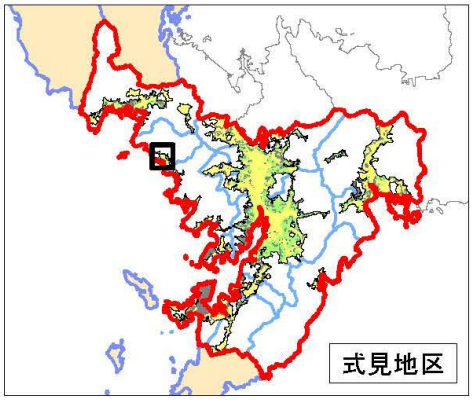


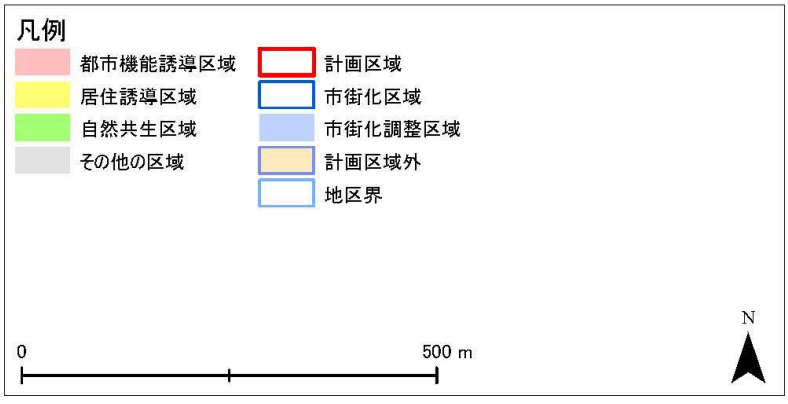




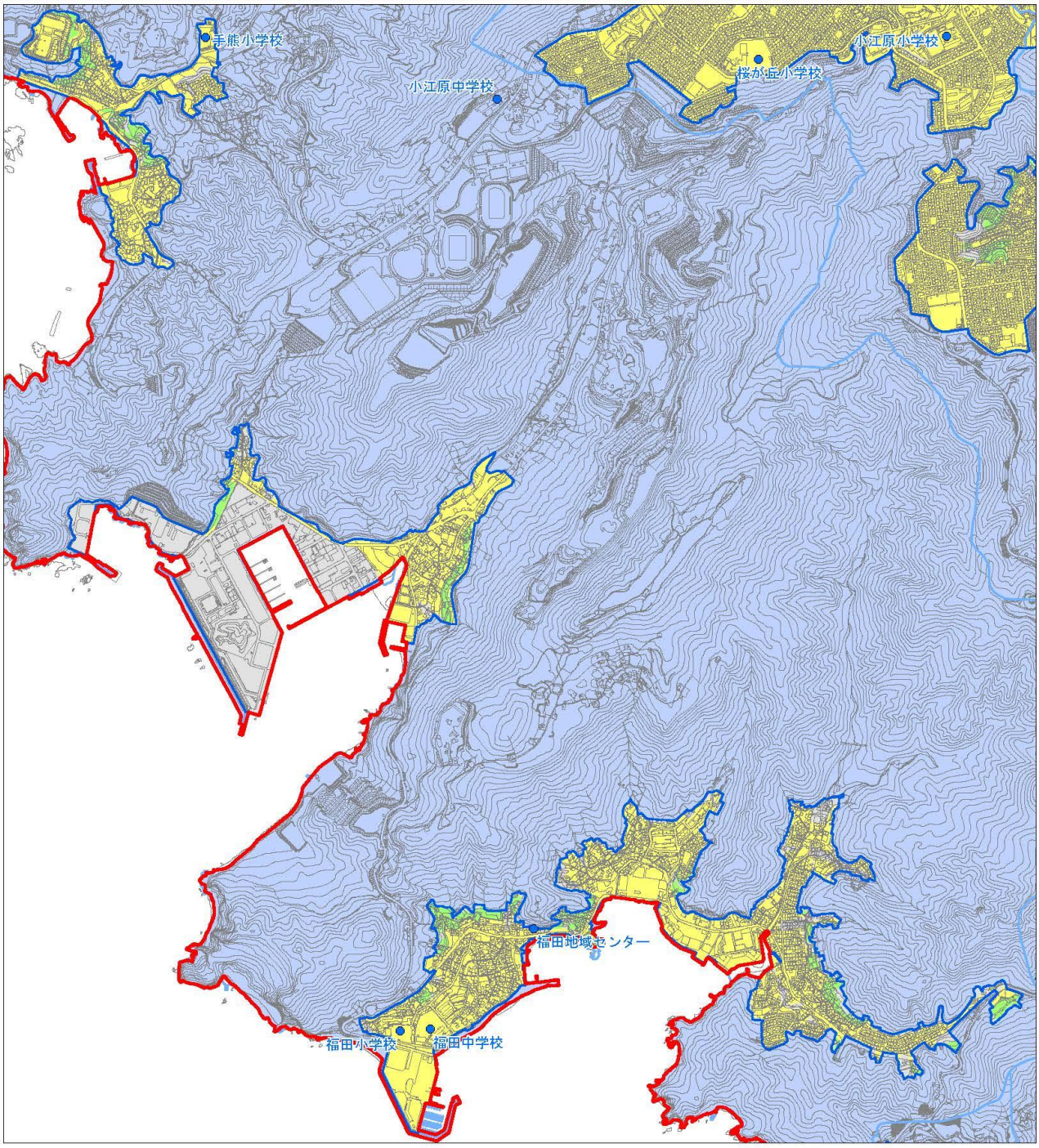
（５）式見地区　【中央地域】

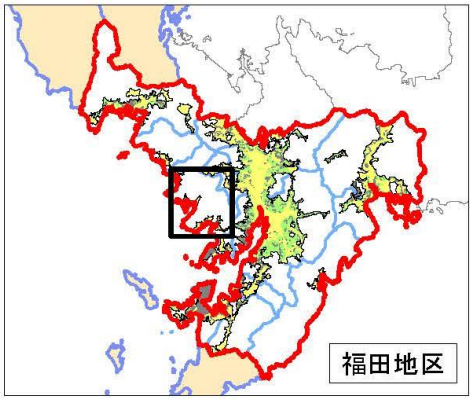

式見小学校
式見地域センター

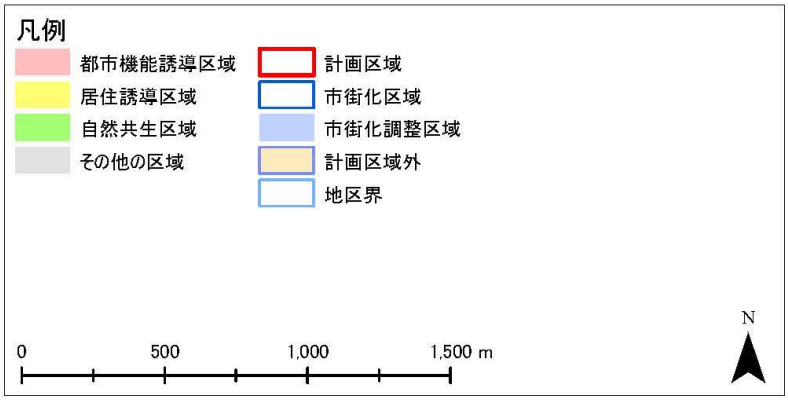

式見地区


凡例
都市機能誘導区域
居住誘導区域
自然共生区域
その他の区域
計画区域
市街化区域
市街化調整区域
計画区域外
地区界
0
500 m
N

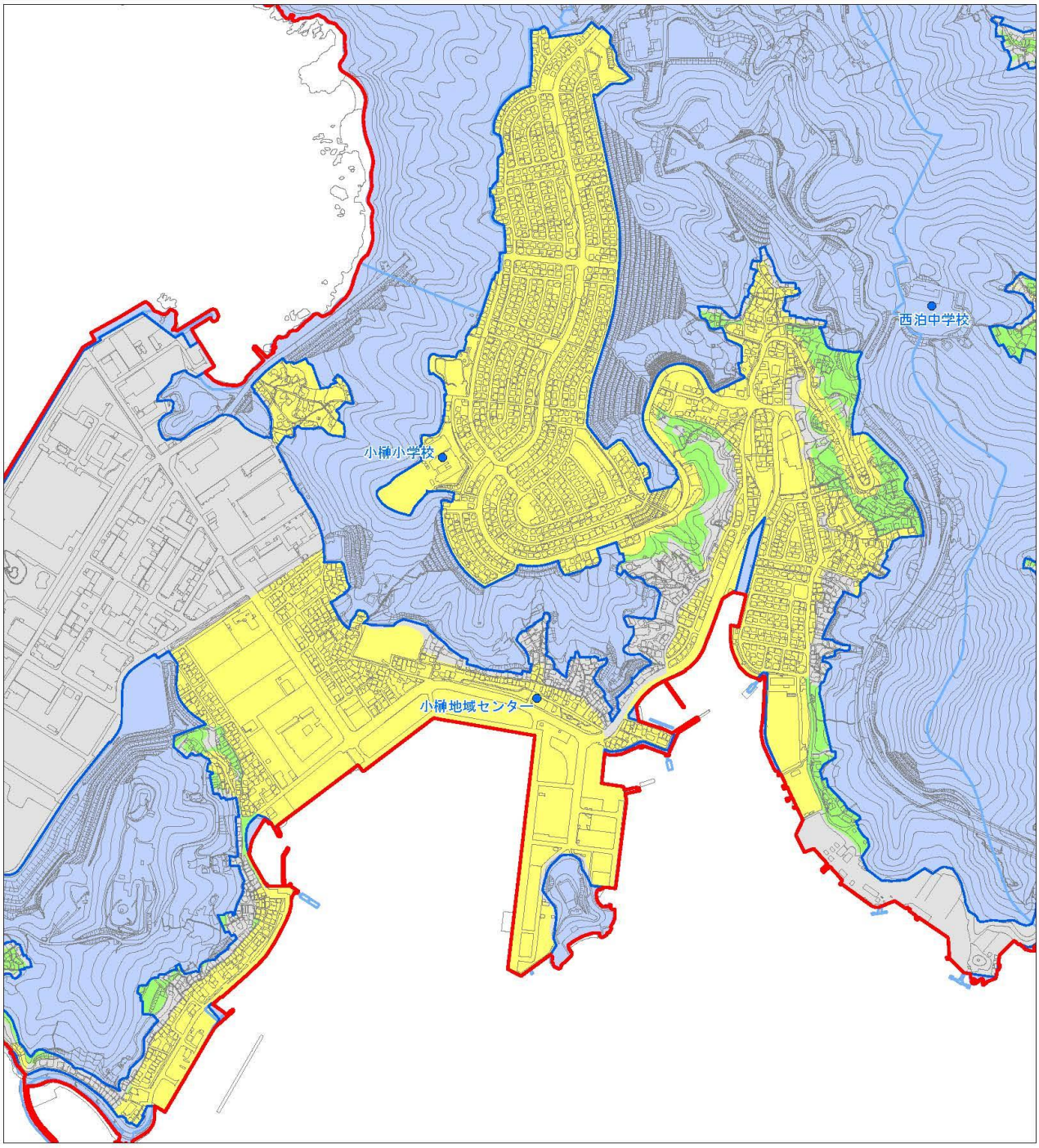
（６）福田地区　【中央地域】

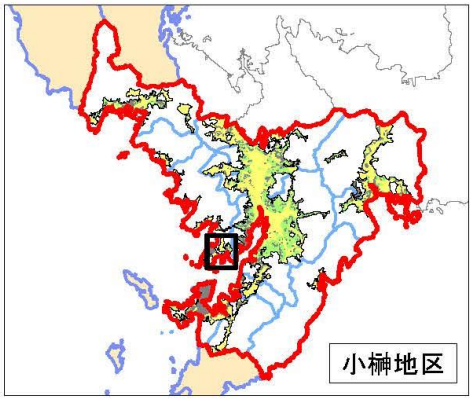

手熊小学校
小江原中学校
桜が丘小学校
小江原小学校
福田地域センター
福田小学校
福田中学校

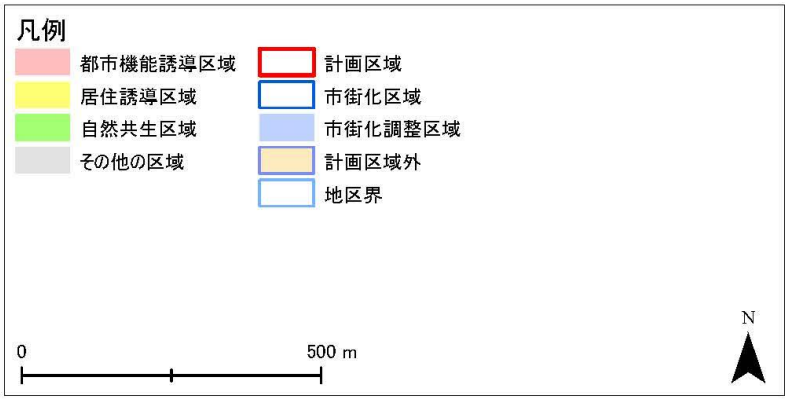

福田地区


凡例
都市機能誘導区域
居住誘導区域
自然共生区域
その他の区域
計画区域
市街化区域
市街化調整区域
計画区域外
地区界
0
500
1,000
1,500 m
N

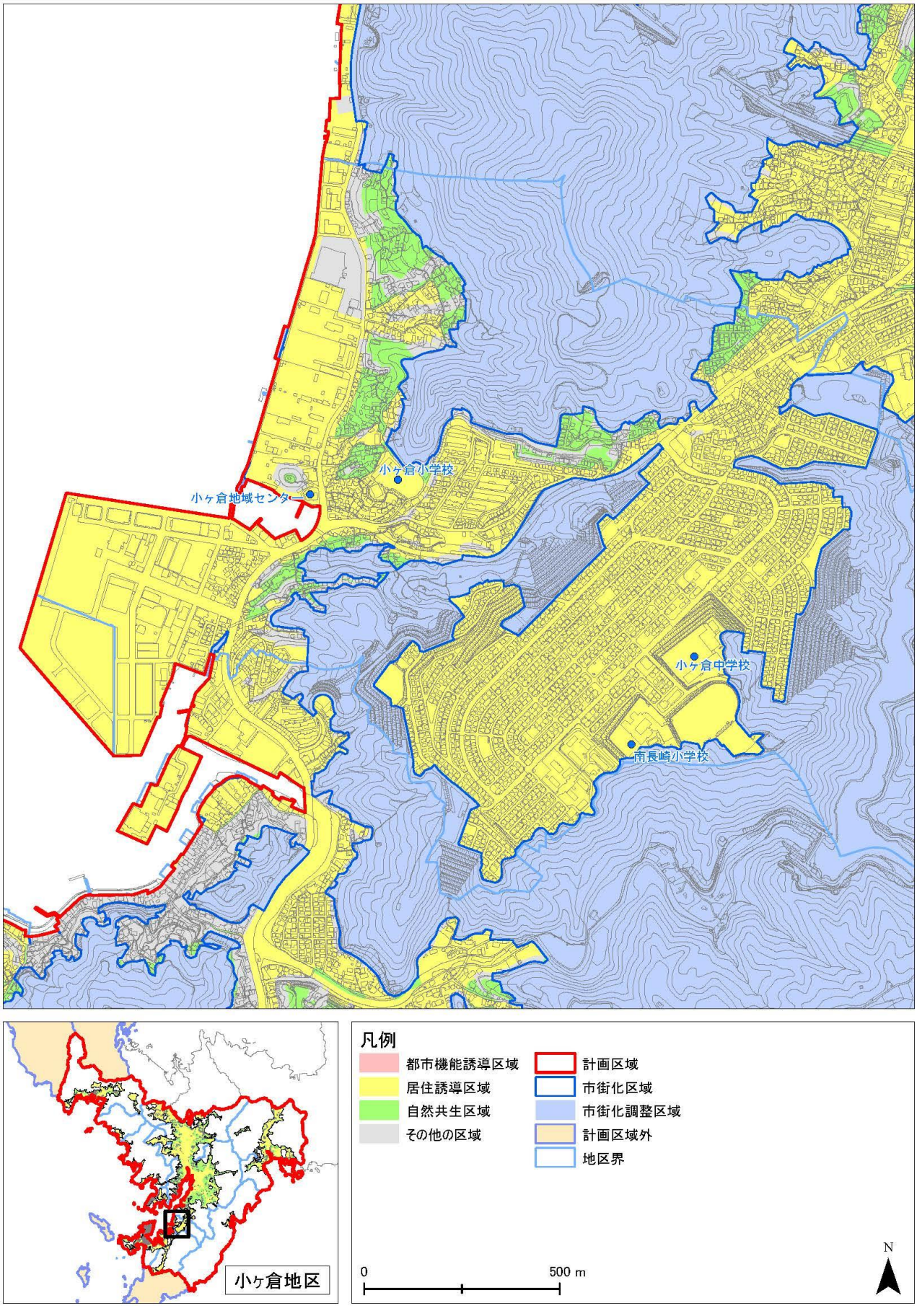
（７）小榊地区　【中央地域】


西泊中学校
小榊小学校
小榊地域センター

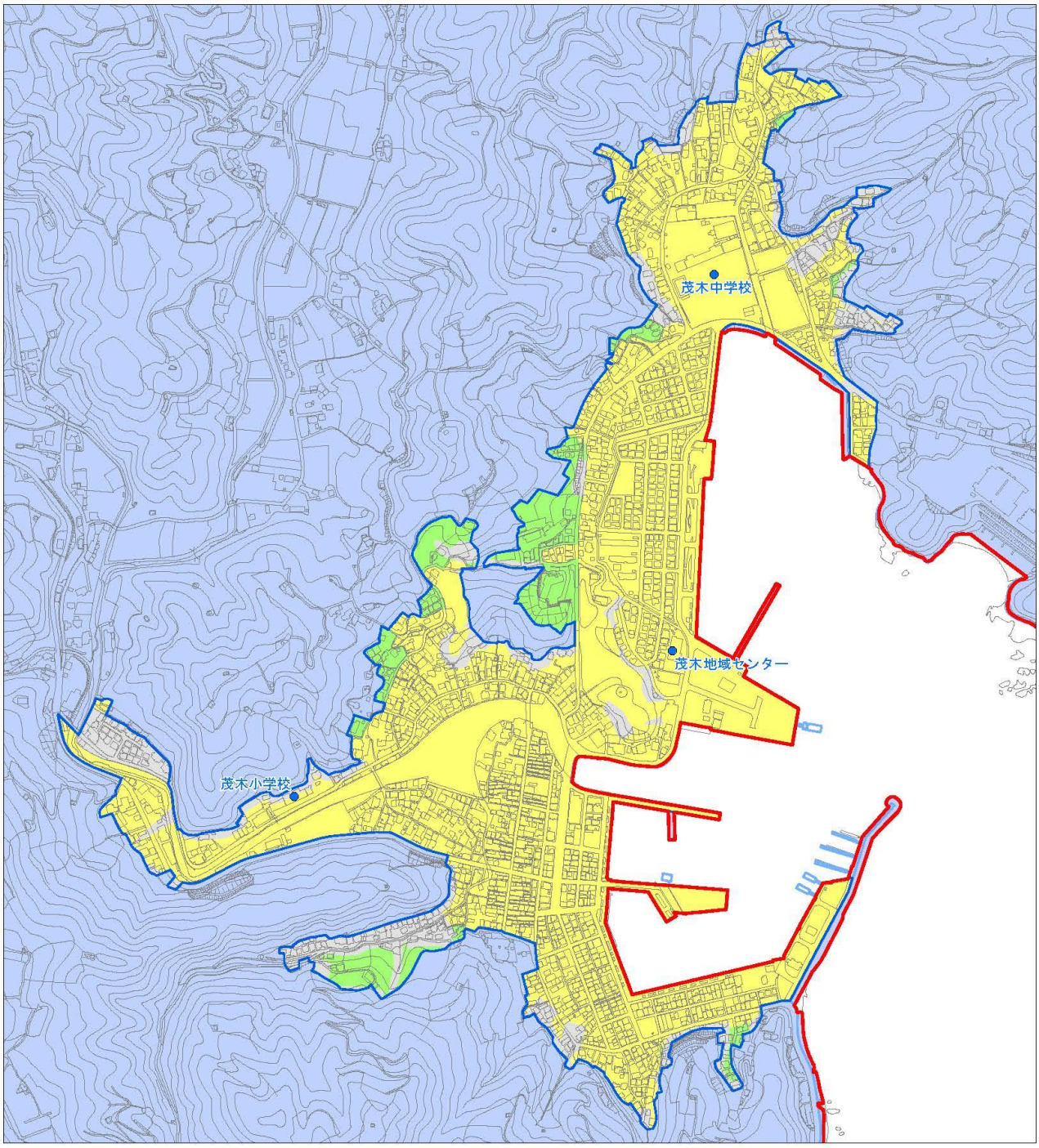

小榊地区

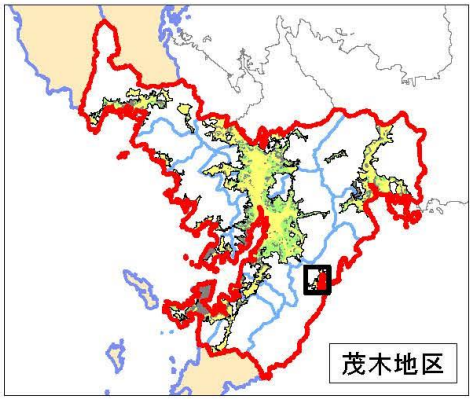

凡例
都市機能誘導区域
居住誘導区域
自然共生区域
その他の区域
計画区域
市街化区域
市街化調整区域
計画区域外
地区界
0
500 m
N

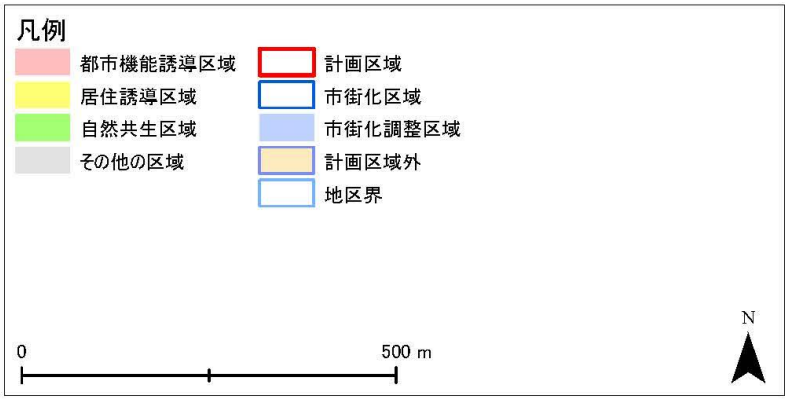
（８）小ヶ倉地区　【中央地域】


小ヶ倉小学校
小ヶ倉地域センター
小ヶ倉中学校
南長崎小学校
小ヶ倉地区
凡例
都市機能誘導区域
居住誘導区域
自然共生区域
その他の区域
計画区域
市街化区域
市街化調整区域
計画区域外
地区界
0
500 m
N

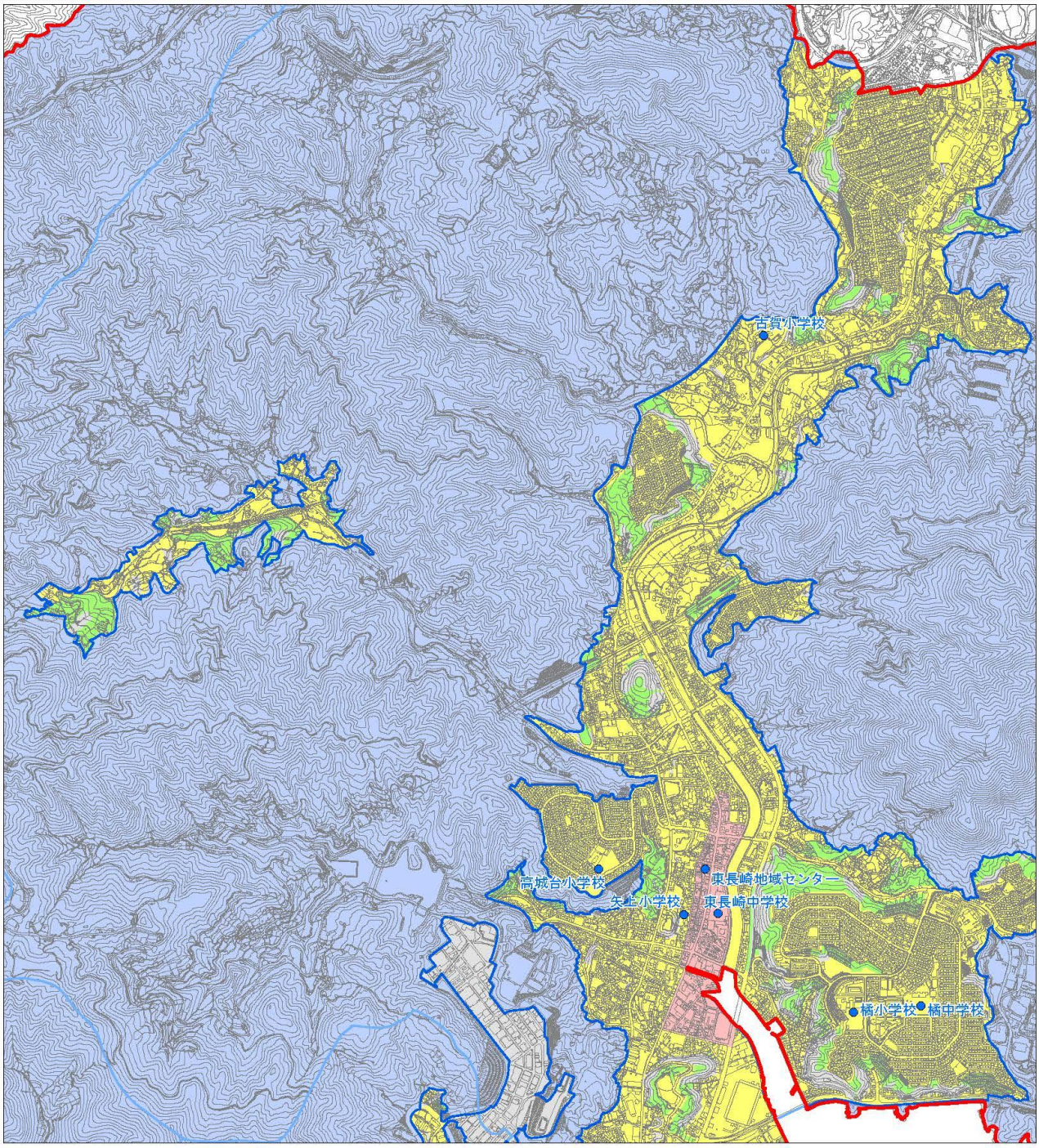
（９）茂木地区　【中央地域】

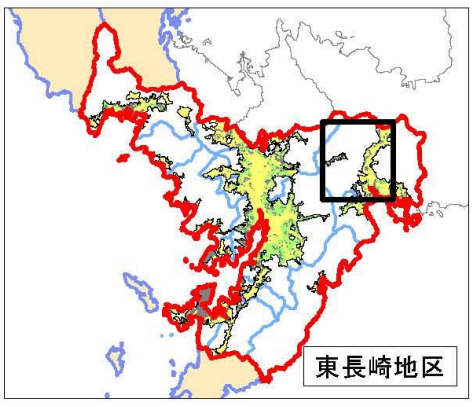

茂木中学校
茂木地域センター
茂木小学校

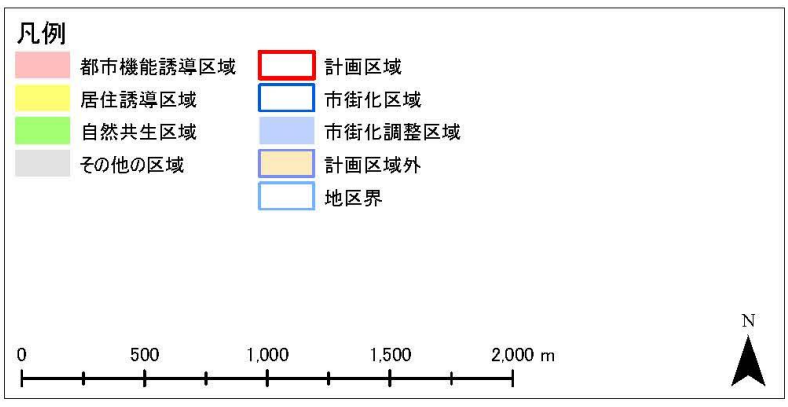

茂木地区


凡例
都市機能誘導区域
居住誘導区域
自然共生区域
その他の区域
計画区域
市街化区域
市街化調整区域
計画区域外
地区界
0
500 m
N

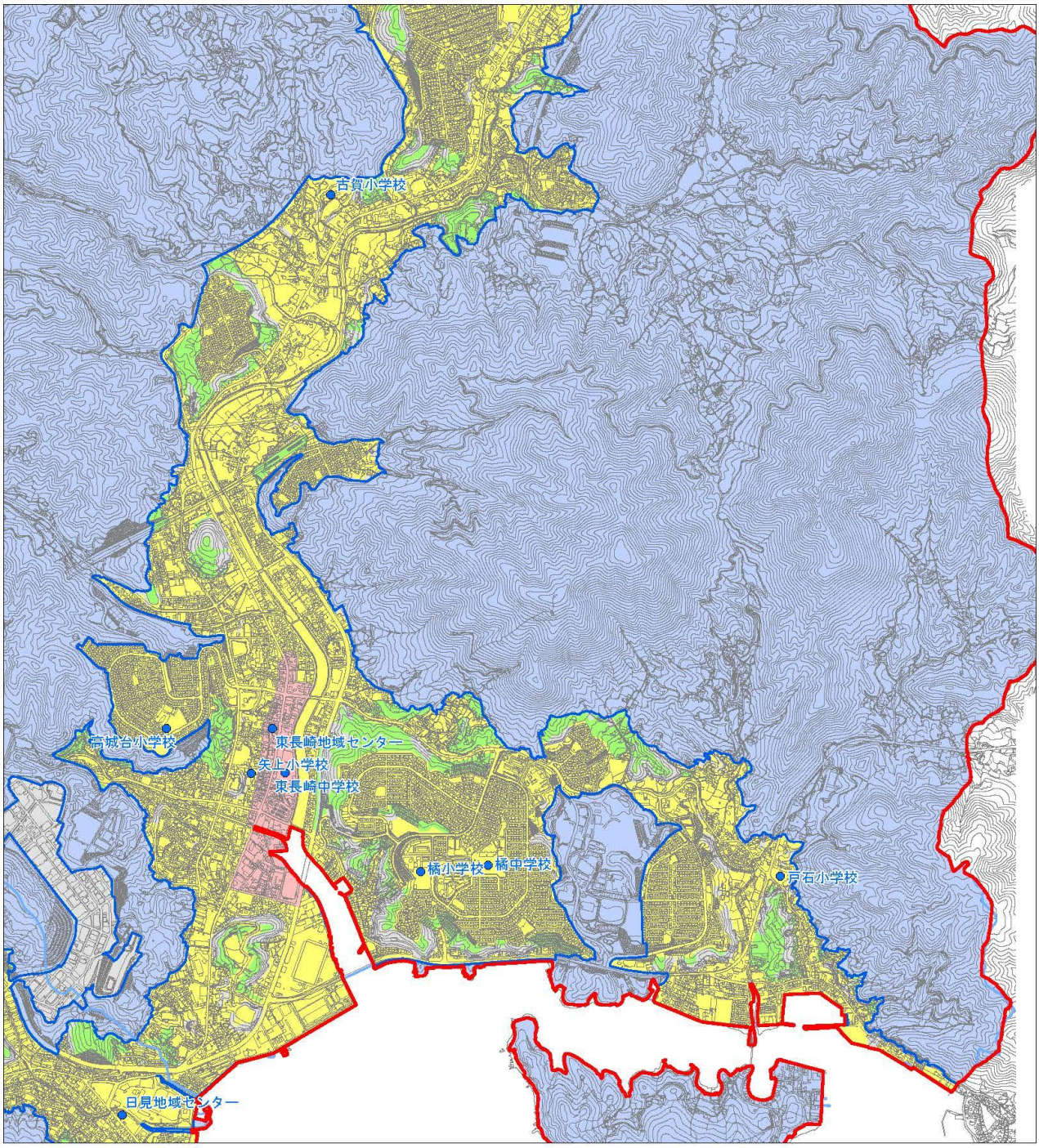
（１０）東長崎地区（その１）　【東部地域】

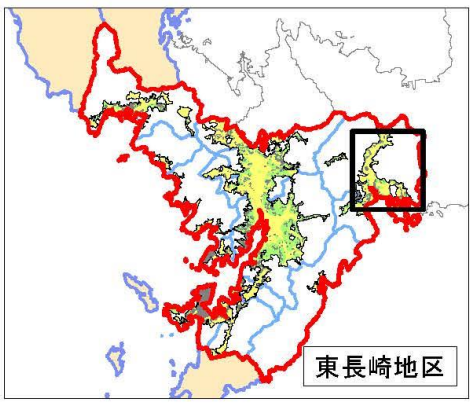


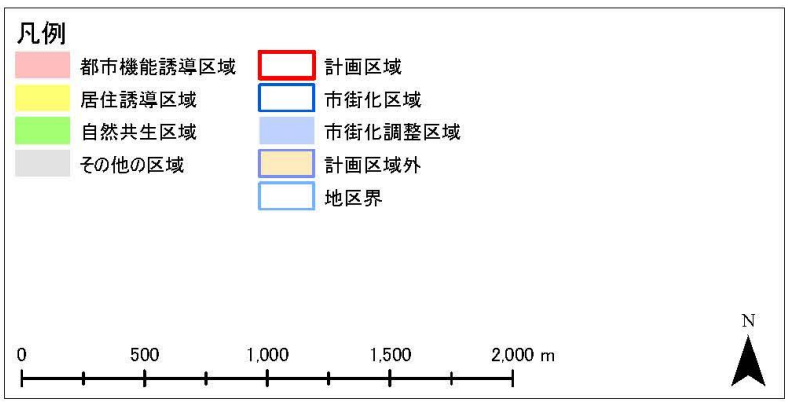




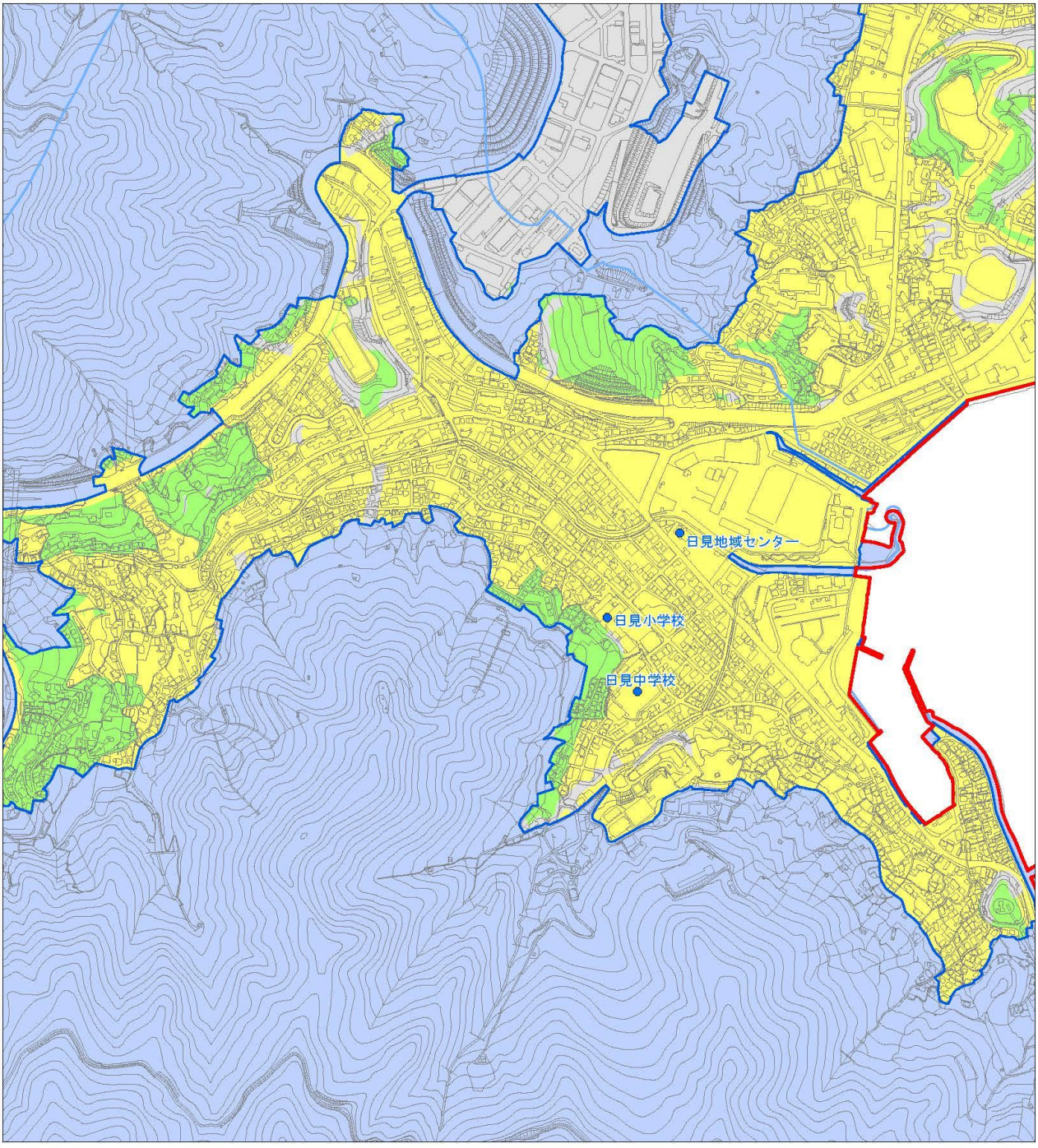
（１０）東長崎地区（その２）　【東部地域】

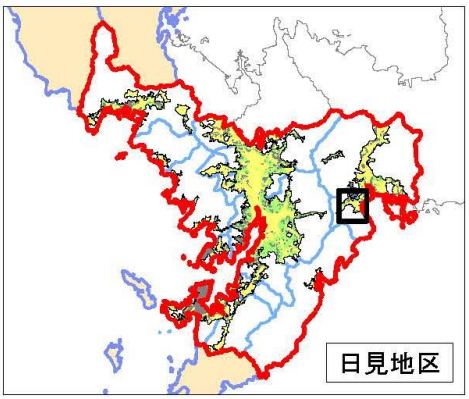






（１１）日見地区　【東部地域】





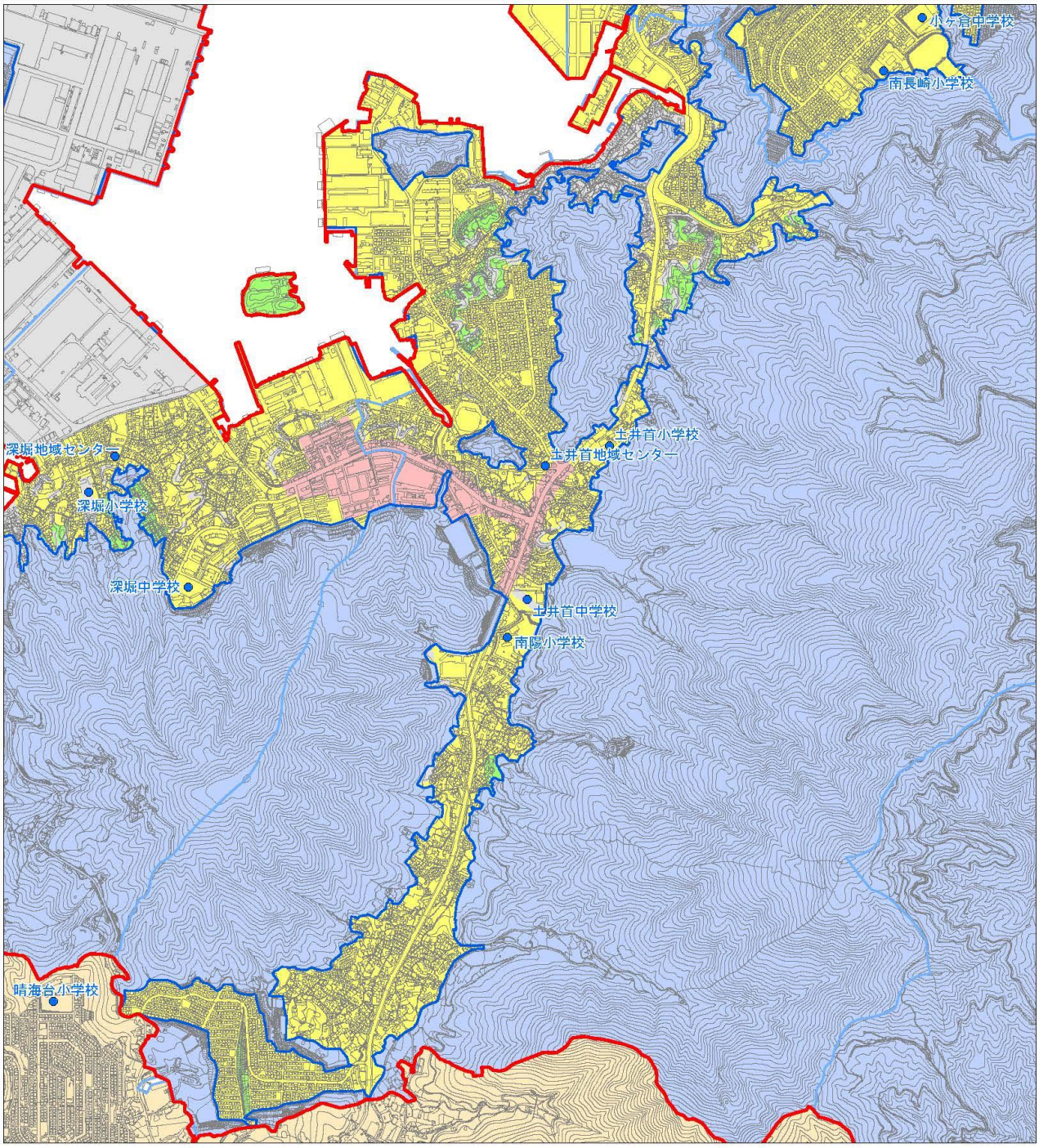
凡例

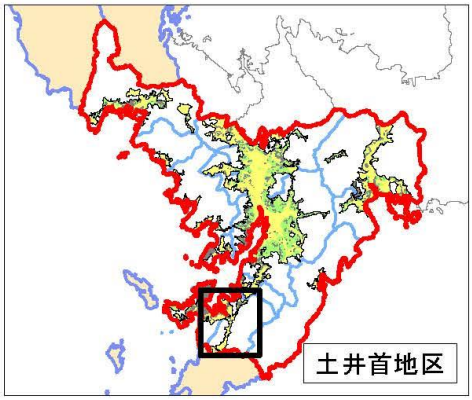
- 都市機能誘導区域
- 居住誘導区域
- 自然共生区域
- その他の区域
- 計画区域
- 市街化区域
- 市街化調整区域
- 計画区域外
- 地区界

0　500 m

N

（１２）土井首地区（その１）　【東部地域】





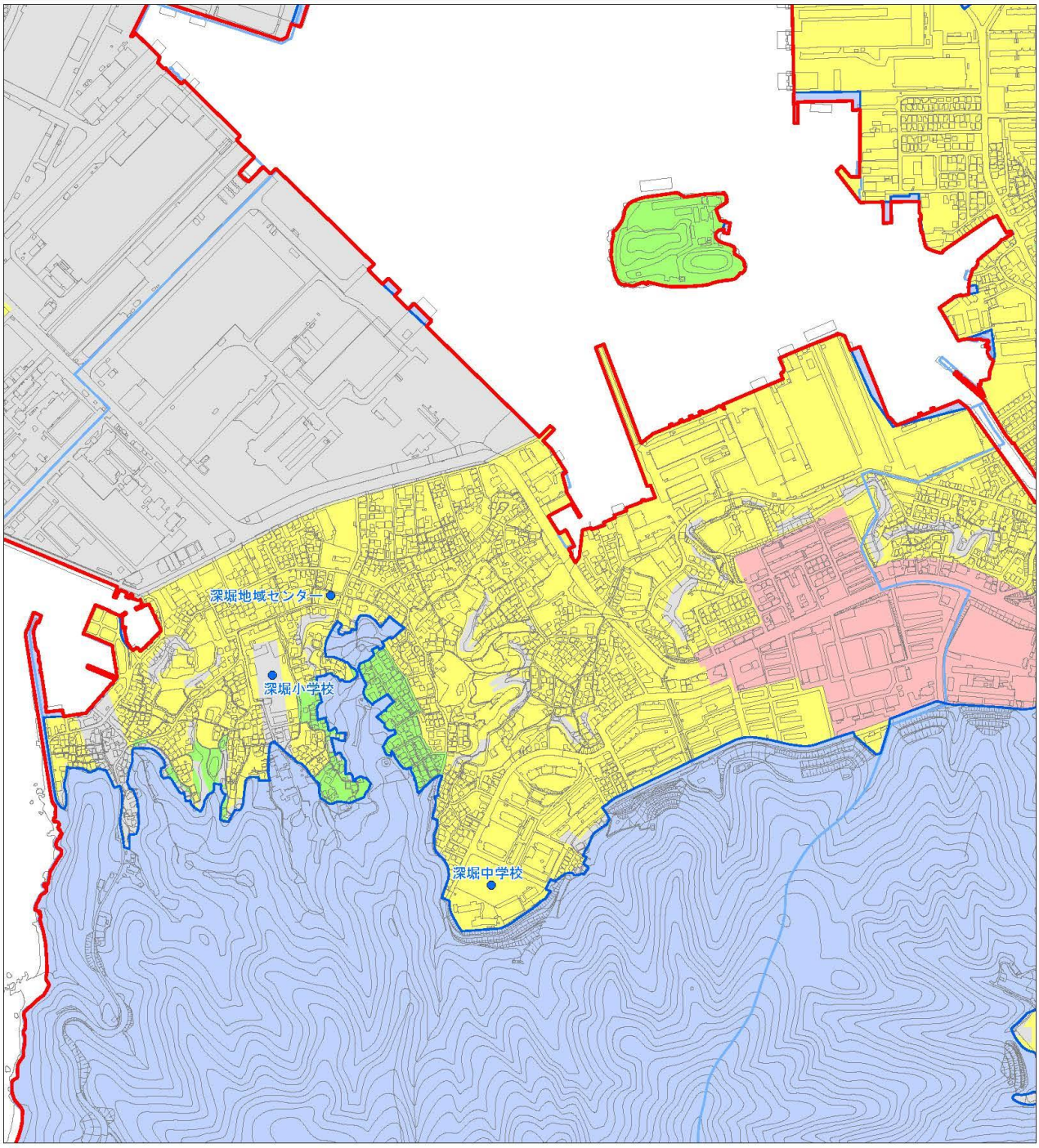
凡例

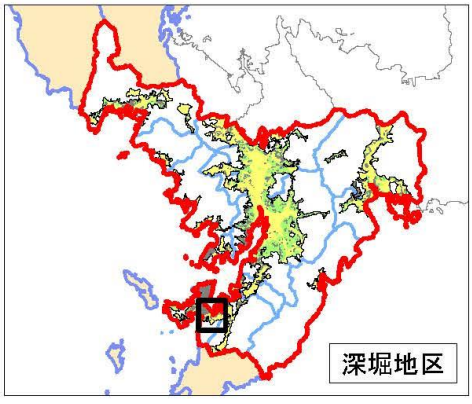
- 都市機能誘導区域
- 居住誘導区域
- 自然共生区域
- その他の区域
- 計画区域
- 市街化区域
- 市街化調整区域
- 計画区域外
- 地区界

0　500　1,000　1,500 m

N

（１３）深堀地区　【南部地域】





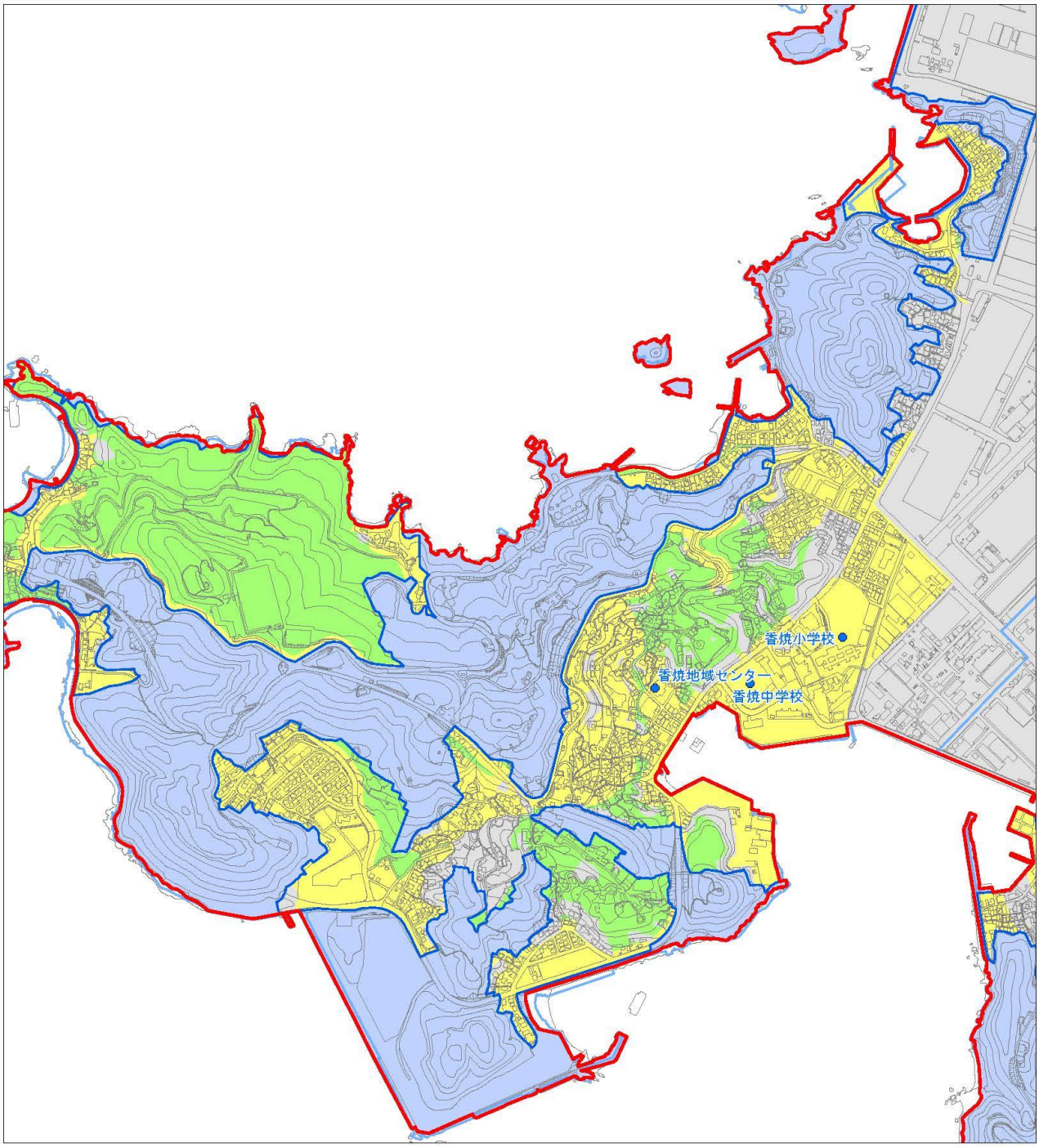
凡例

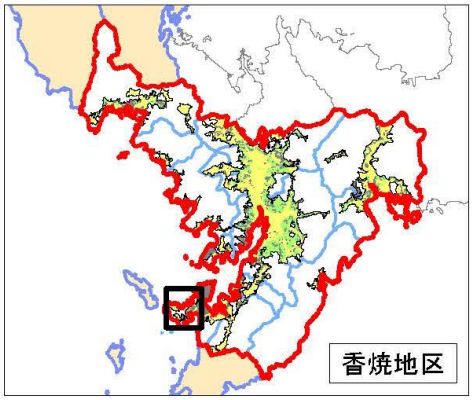
- 都市機能誘導区域
- 居住誘導区域
- 自然共生区域
- その他の区域
- 計画区域
- 市街化区域
- 市街化調整区域
- 計画区域外
- 地区界

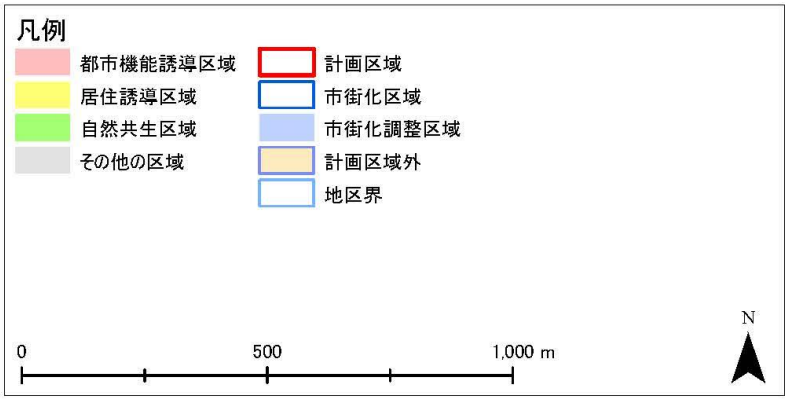
0　500 m

N

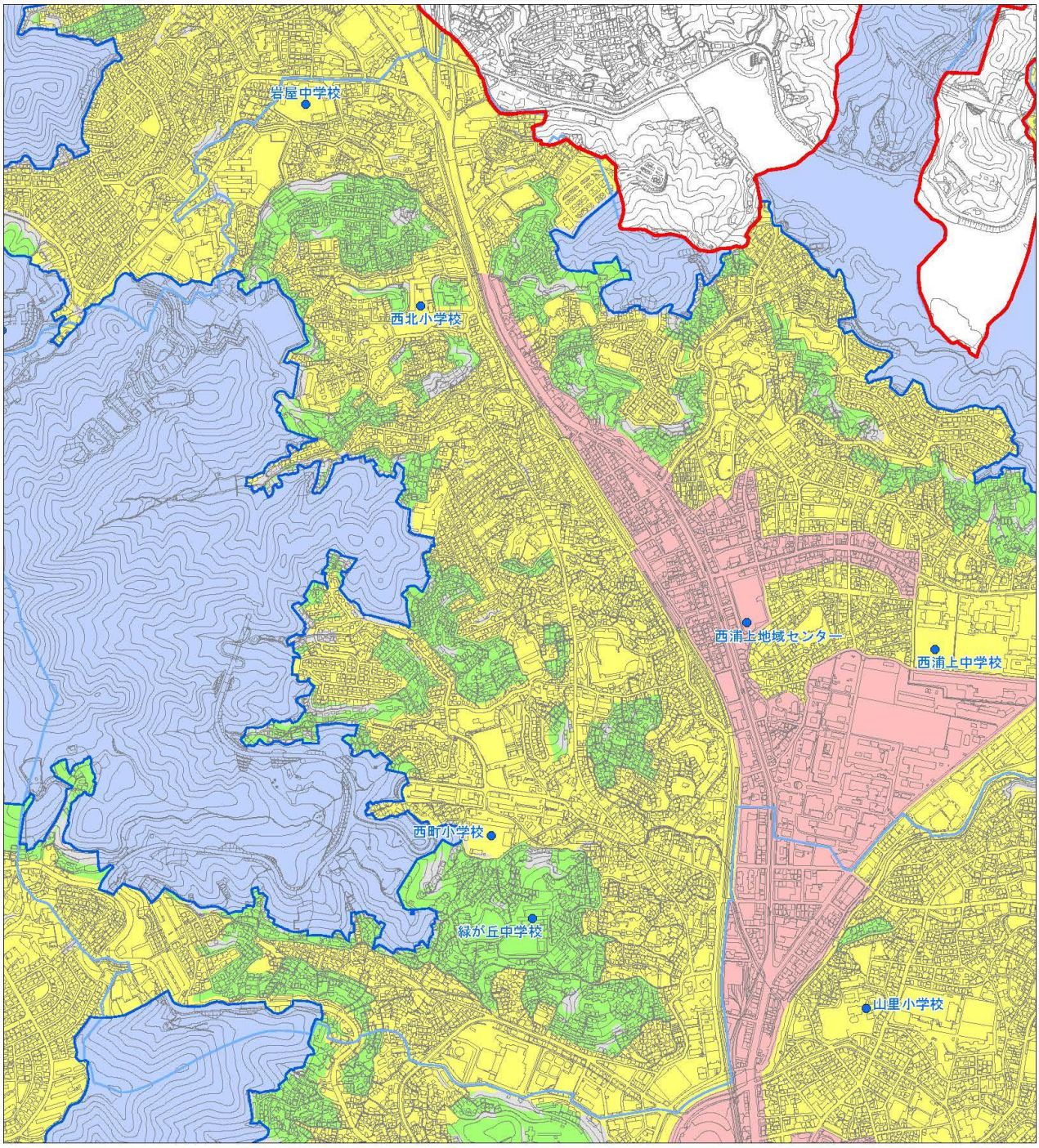
（１４）香焼地区　【南部地域】

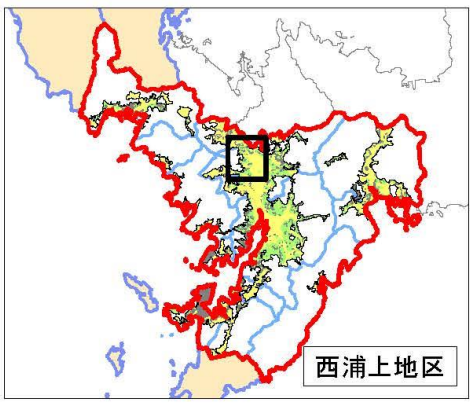

香焼小学校
香焼地域センター
香焼中学校

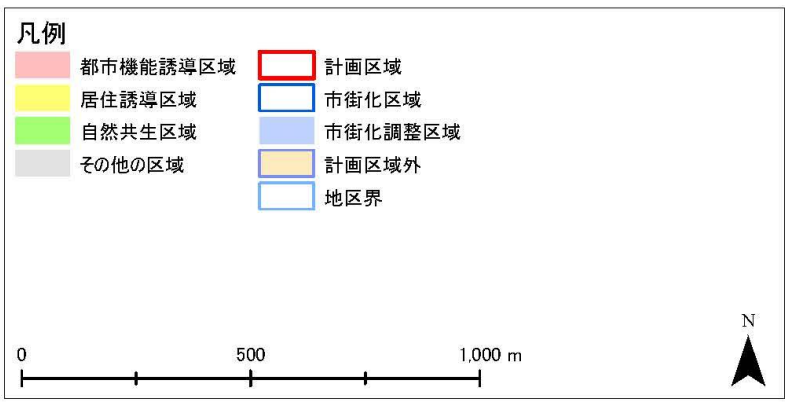

香焼地区


凡例
都市機能誘導区域
居住誘導区域
自然共生区域
その他の区域
計画区域
市街化区域
市街化調整区域
計画区域外
地区界
0
500
1,000 m
N

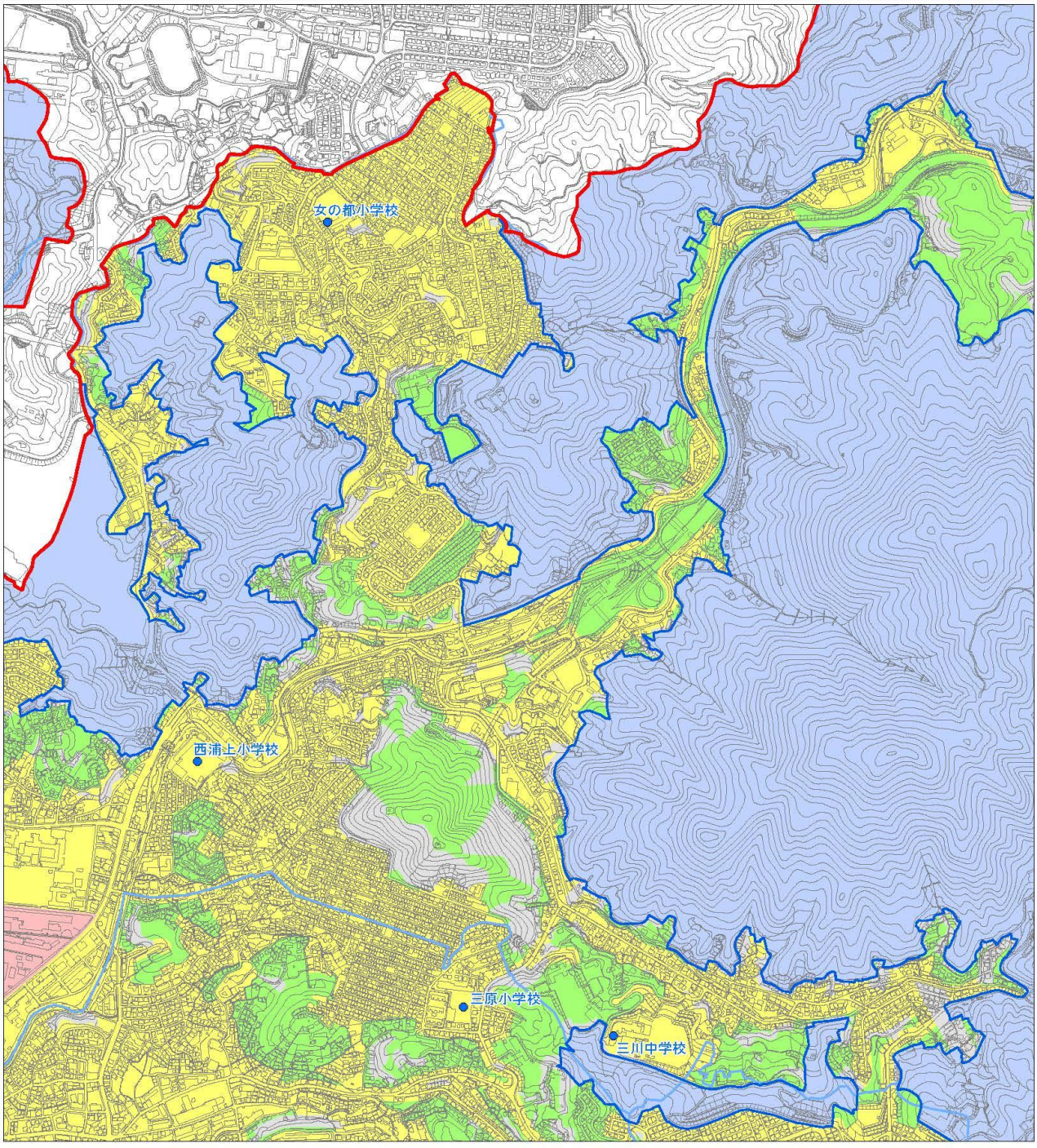
（１５）西浦上地区（その１）　【北部地域】

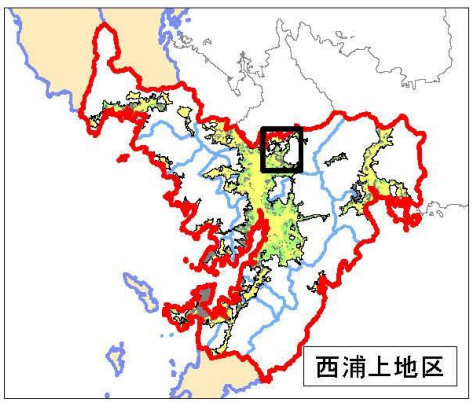






（１５）西浦上地区（その２）　【北部地域】





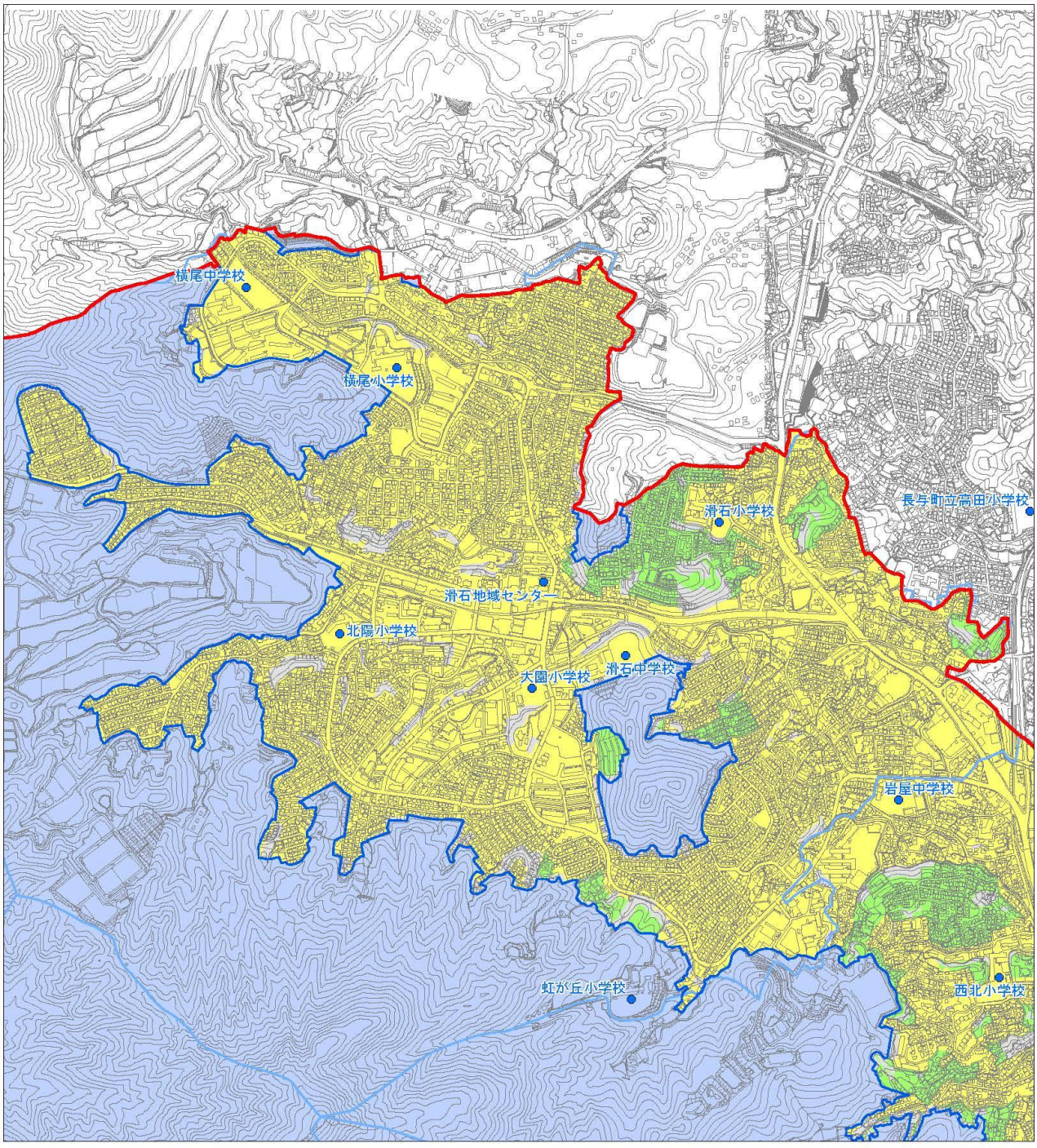
凡例

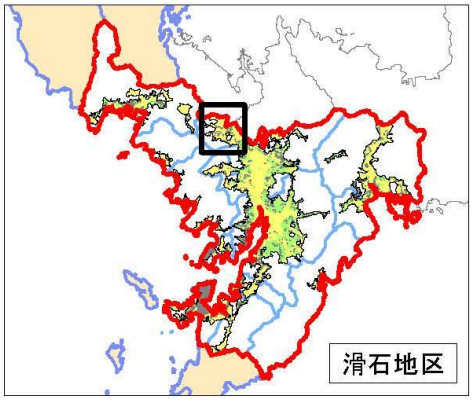
- 都市機能誘導区域
- 居住誘導区域
- 自然共生区域
- その他の区域
- 計画区域
- 市街化区域
- 市街化調整区域
- 計画区域外
- 地区界

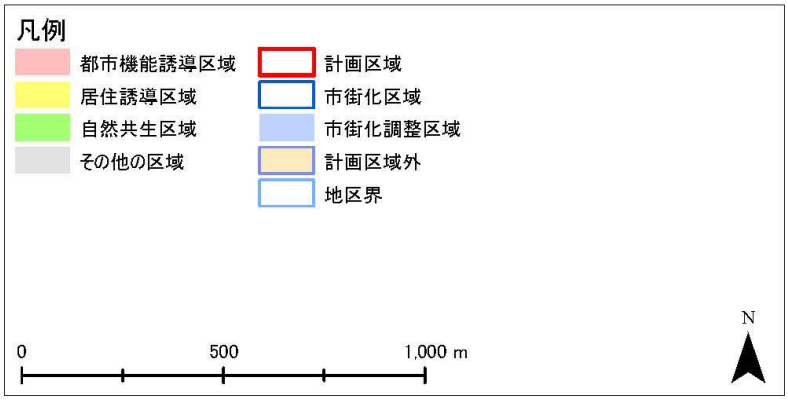
0　500　1,000 m

N

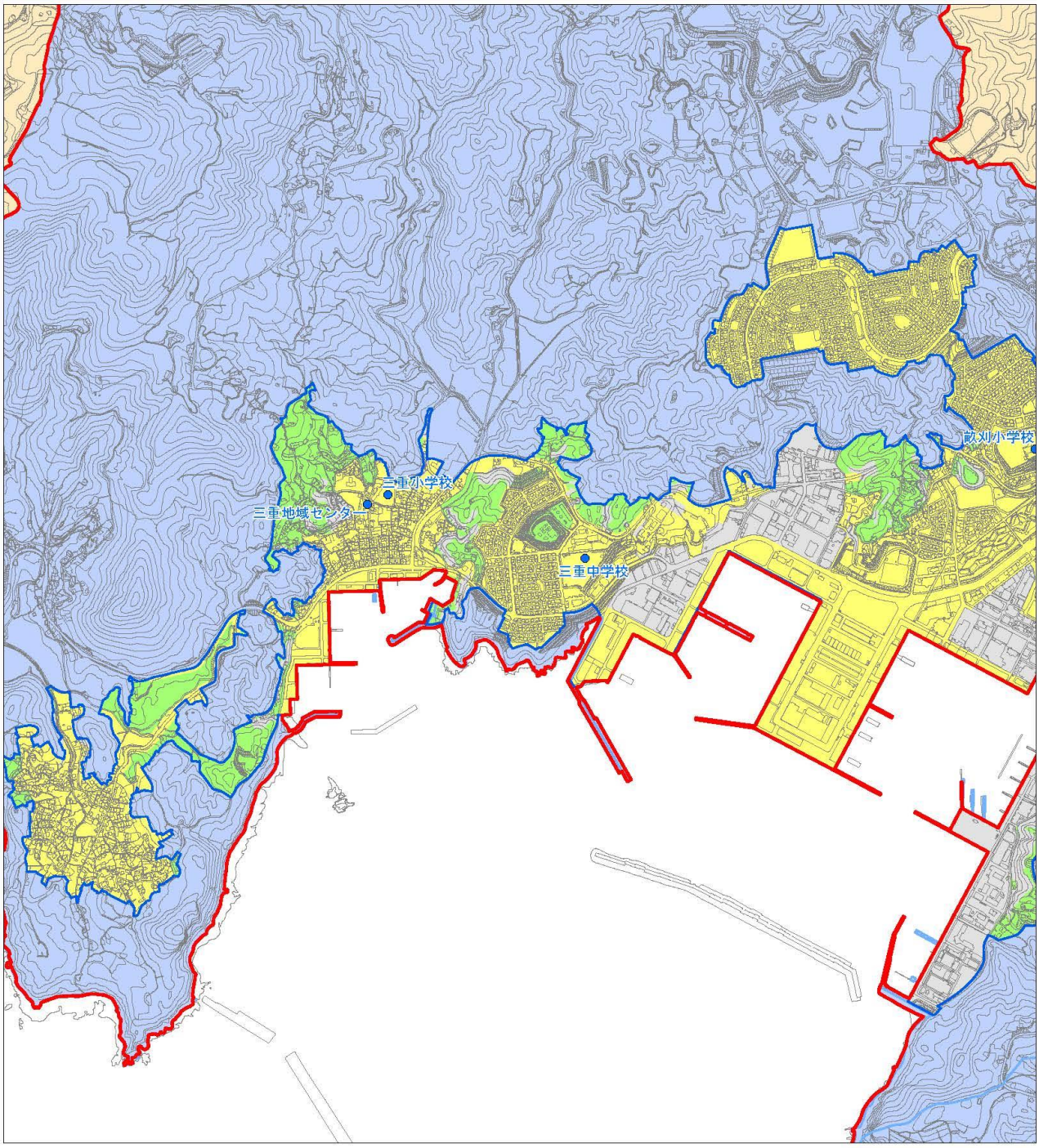
（１６）滑石地区　【北部地域】

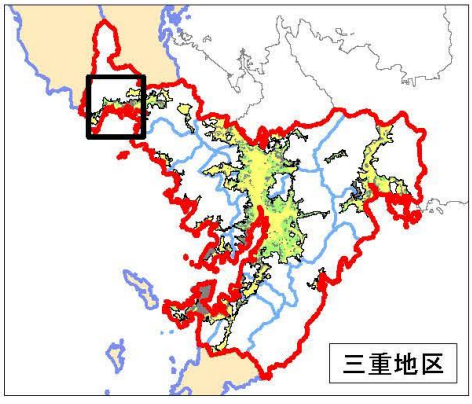

横尾中学校
横尾小学校
滑石小学校
長与町立高田小学校
滑石地域センター
北陽小学校
大園小学校
滑石中学校
岩屋中学校
虹が丘小学校
西北小学校

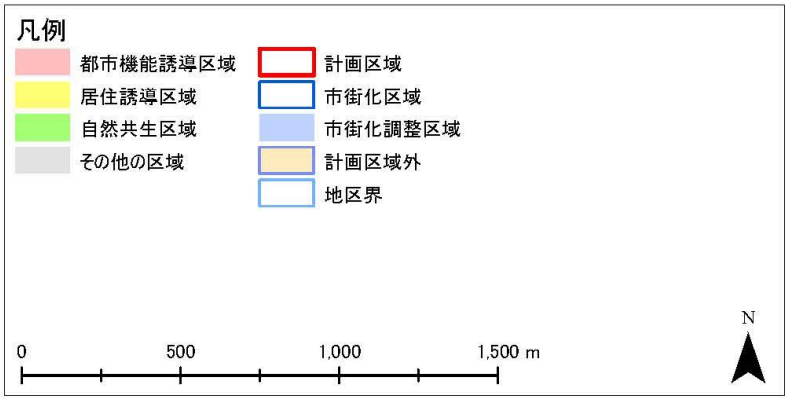

滑石地区


凡例
都市機能誘導区域
居住誘導区域
自然共生区域
その他の区域
計画区域
市街化区域
市街化調整区域
計画区域外
地区界
0
500
1,000 m
N

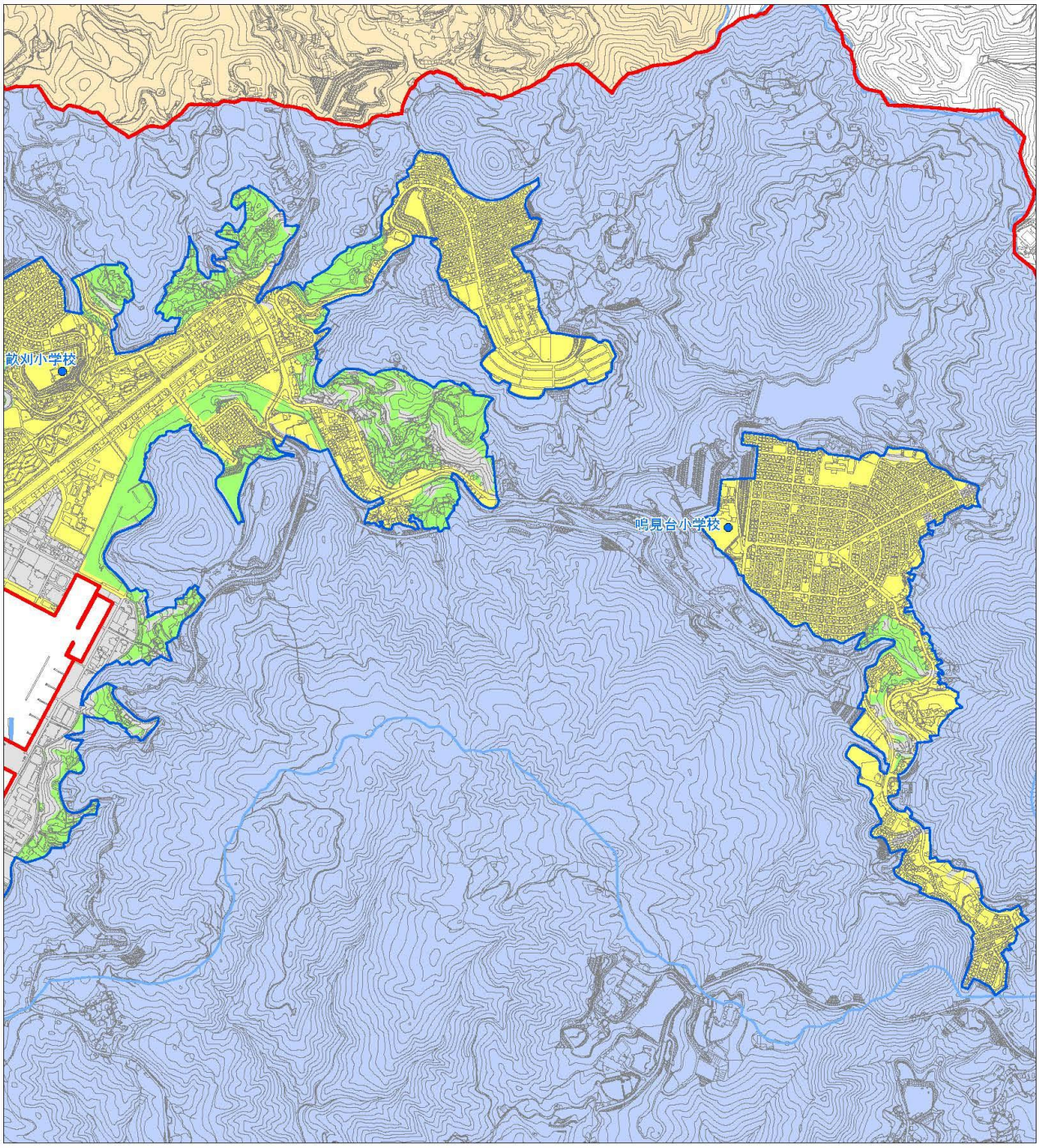
（１７）三重地区（その１）　【北部地域】

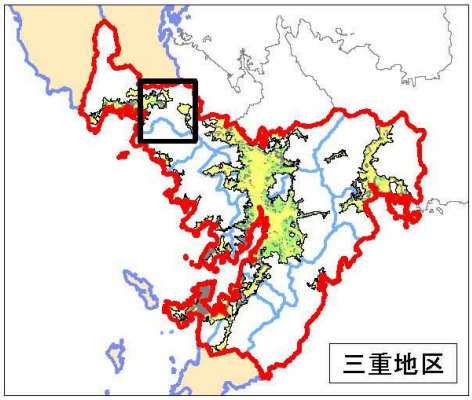






（１７）三重地区（その２）　【北部地域】





凡例

- 都市機能誘導区域
- 居住誘導区域
- 自然共生区域
- その他の区域
- 計画区域
- 市街化区域
- 市街化調整区域
- 計画区域外
- 地区界

0　500　1,000　1,500 m

N

長崎市立地適正化計画

■各区域の集計結果

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			365,692	6,225	100	58.7
	都市機能誘導区域	都心部	25,232	274	55	92.1
		都心周辺部	7,970	120	24	66.4
		東部地域拠点	1,013	24	5	42.2
		南部地域拠点	1,313	26	5	50.5
		北部地域拠点	4,910	53	11	92.6
		小 計	40,438	497	100	81.4
	居住誘導区域		283,718	4,299	69	66.0
	自然共生区域		59,144	1,148	18	51.5
	その他の区域		22,830	778	13	29.4
	合計		365,692	6,225	100	58.7

○各地区の居住誘導区域の集計結果

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	46,359	899.1	592.5	335.7	66	138.1
中央西部地区	10,522	359.1	173.7	105.0	48	100.3
中央南部地区	22,628	483.1	306.9	187.4	64	120.7
中央北部地区	48,527	728.9	597.2	343.1	82	141.4
式見地区	1,810	55.2	45.9	29.3	83	61.8
福田地区	6,616	178.7	115.6	69.6	65	95.0
小榊地区	5,741	190.6	85.4	52.7	45	109.0
小ヶ倉地区	7,470	143.5	122.6	73.6	85	101.5
茂木地区	3,143	67.1	54.9	35.3	82	89.1
東長崎地区	27,679	809.6	638.2	412.2	79	67.1
日見地区	5,082	120.3	91.6	51.7	76	98.4
土井首地区	12,411	262.1	227.1	156.5	87	79.3
深堀地区	5,099	133.1	79.6	54.6	60	93.4
香焼地区	1,432	286.3	69.6	43.4	24	33.0
西浦上地区	38,081	654.8	463.3	287.6	71	132.4
滑石地区	26,349	303.1	267.7	181.8	88	144.9
三重地区	14,769	550.6	367.6	203.0	67	72.7
合計	283,718	6,225	4,299	2,622	69	108.2

※1　人口は、令和２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6,225ha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（R2都市計画基礎調査））を除いた区域