

令和7年9月市議会 建設水道委員会資料

所管事項調査に関する資料

目次	ページ
1 令和7年度主要事業の執行予定について……………	2～12
2 長崎まちづくりのグランドデザイン2050の素案について…	13～47
3 長崎駅東口の整備状況について……………	48～56
4 都市計画の変更（特別用途地区の指定）について……………	57～64

まちづくり部

令和7年9月

1 令和7年度主要事業の執行予定について

1 令和7年度主要事業の執行予定について

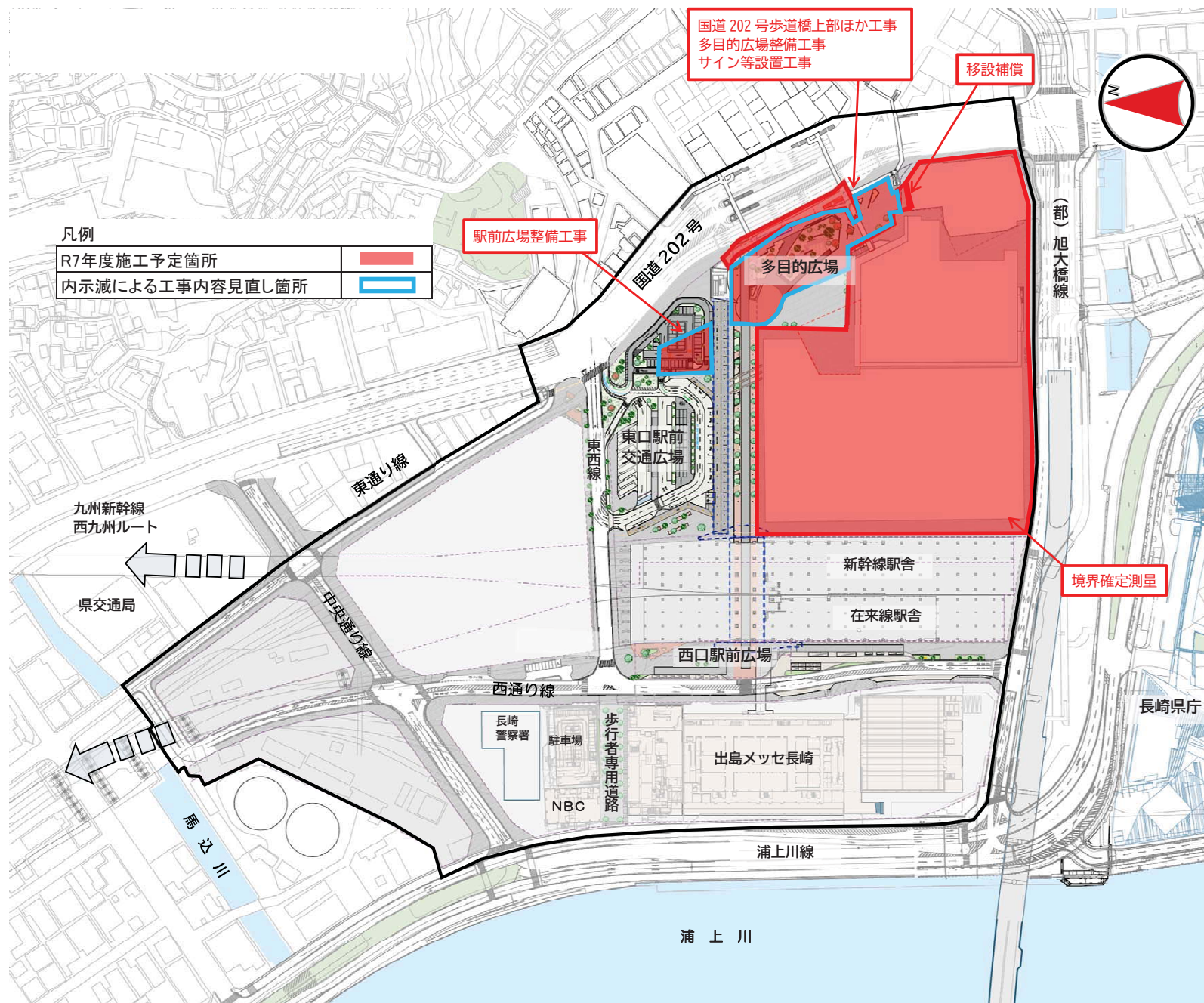
■以下の表は現時点における主要事業の執行予定です。今後の執行予定額については、追加の補助等に伴い変更になることがあります。

令和7年8月時点（単位：千円）

区分	通番	事業実施箇所等	予算額 (A)	執行 予定額 (B)	差引額 (B)-(A)	予算の内容 → 執行予定内容 ※は補足説明	全体計画及び進捗率					
							事業期間	事業計画	総事業費	進捗率		
										R6 (R7.3月末)	R7見込み (R8.3月末)	R7見込み 内示減後 (R8.3月末)
長崎駅周辺	1	長崎駅周辺地区 土地区画整理事業 (社交金分)	475,000	403,750	▲ 71,250	工事（駅前広場、多目的広場ほか）一式 → 変更なし(※) 委託（確定測量ほか）一式 → 変更なし 移設補償等 1件 → 変更なし ※内示減による工事内容の見直し	H21年度～R10年度	施行区域 A=19.1ha	18,500,000	87%	96%	96%
		長崎駅周辺地区 土地区画整理事業 (都市構造分)	65,000	43,567	▲ 21,433	サイン・ベンチ設置工事 一式 → 変更なし(※) ※内示減による工事内容の見直し						
		2	長崎駅東通り線	370,100	202,000	▲ 168,100	迂回路整備 一式 → 変更なし 橋梁架替工事 一式 → 変更なし(※) ※内示減による工事内容の見直し	R元年度～R9年度	延長 L=60m 幅員 W=14m	1,000,000	31%	85%
再開発	3	大黒町地区市街地再開 発事業	110,542	66,326	▲ 44,216	事業計画作成 一式 → 変更なし(※) 地質調査 一式 → 変更なし(※) ※内示減による事業内容の見直し	R7年度～R12年度	施工区域 A=0.9ha	21,017,000	0%	2%	2%
東長崎	4	東長崎縦貫線 (2工区)	178,000	178,000	0	道路改良工事 一式 → 変更なし 河川改修工事 一式 → 変更なし 上水道管移設 一式 → 変更なし	H28年度～R7年度 ※R8以降継続予定	延長 L=700m 幅員 W=16.5m	1,950,000	67%	80%	80%
	5	東長崎縦貫線 (3～4工区)	34,500	34,500	0	測量設計委託 一式 → 変更なし	R5年度～R7年度 ※R8以降継続予定	延長 L=1,140m 幅員 W=16.5m	1,850,000	3%	5%	5%
	6	つつじが丘西線	38,000	38,000	0	道路改良工事 一式 → 変更なし 建物等移転補償 一式 → 変更なし	R3年度～R7年度 ※R8以降継続予定	延長 L=620m 幅員 W=10m	1,850,000	14%	16%	16%
	7	古賀駅前線	20,000	20,000	0	測量設計委託 一式 → 変更なし	R5年度～R7年度 ※R8以降継続予定	延長 L=460m 幅員 W=12m	1,240,000	2%	4%	4%
その他	8	地籍調査	141,328	89,420	▲ 51,908	地籍調査業務委託 一式 → 変更なし(※) ※内示減による調査内容の見直し	H22年度～	-	-	43%	44%	44%
	9	東山手・南山手地区	34,000	17,688	▲ 16,312	広場整備工事 一式 → 変更なし(※) ※内示減による工事内容の見直し	R6年度～R7年度	施工区域 A=2,500㎡	107,035	51%	100%	85%

まちづくり部内示率	75%
-----------	-----

【補助】土地区画整理事業費長崎駅周辺地区（予算補助）施工箇所図

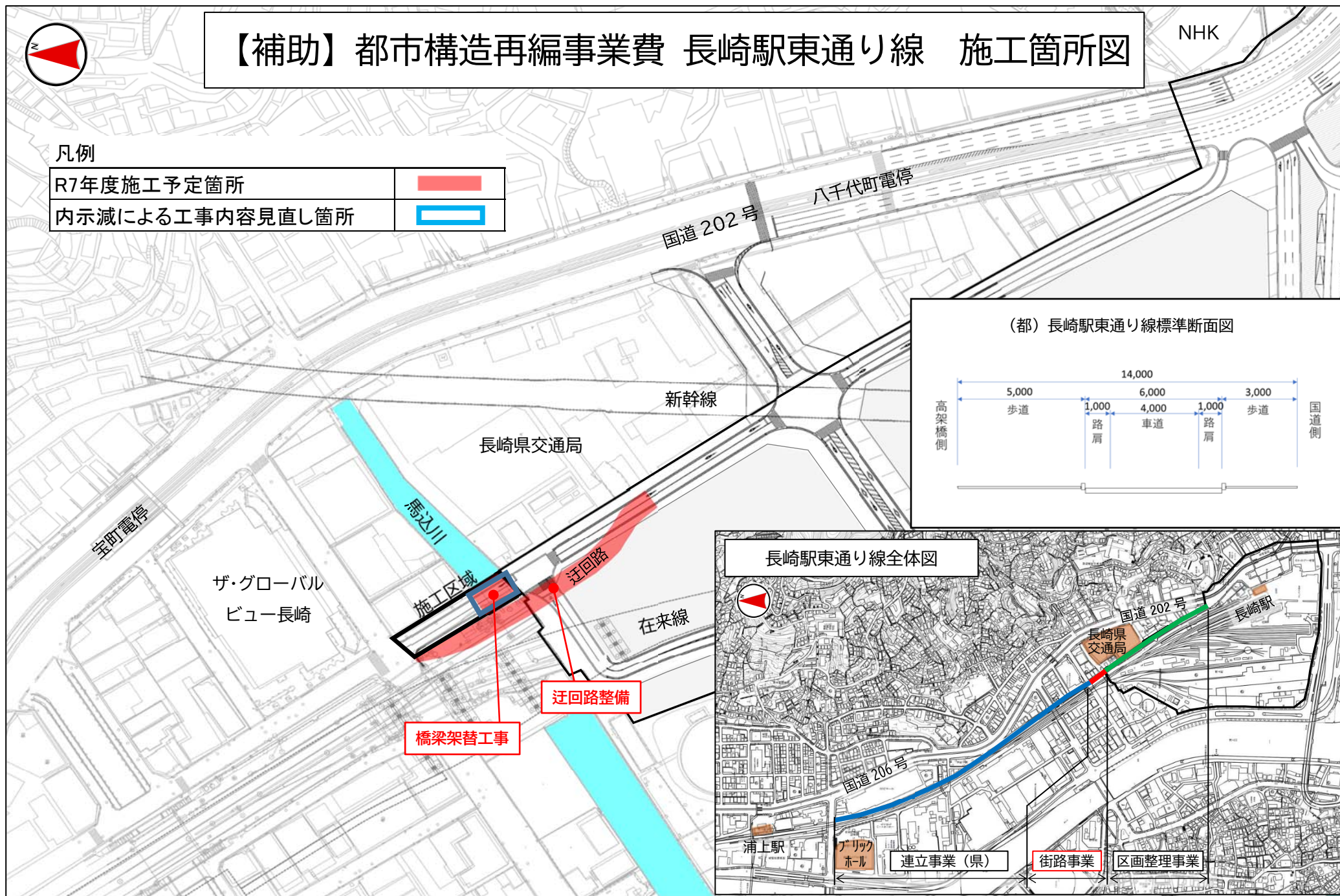




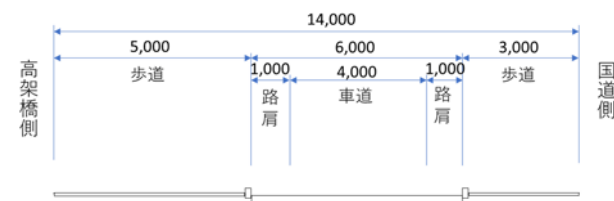
【補助】都市構造再編事業費 長崎駅東通り線 施工箇所図

凡例

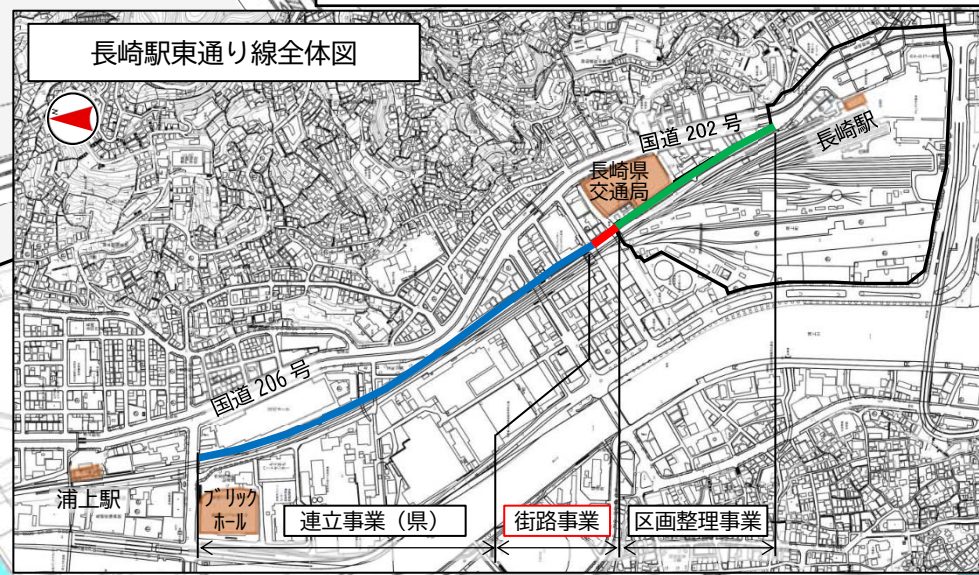
R7年度施工予定箇所	
内示減による工事内容見直し箇所	



(都) 長崎駅東通り線標準断面図



長崎駅東通り線全体図



大黒町地区第一種市街地再開発事業

《事業計画》

■事業主体：大黒町地区市街地再開発準備組合

※事業計画作成後変更の予定あり

■事業内容： 総事業費 約210億円（予定）

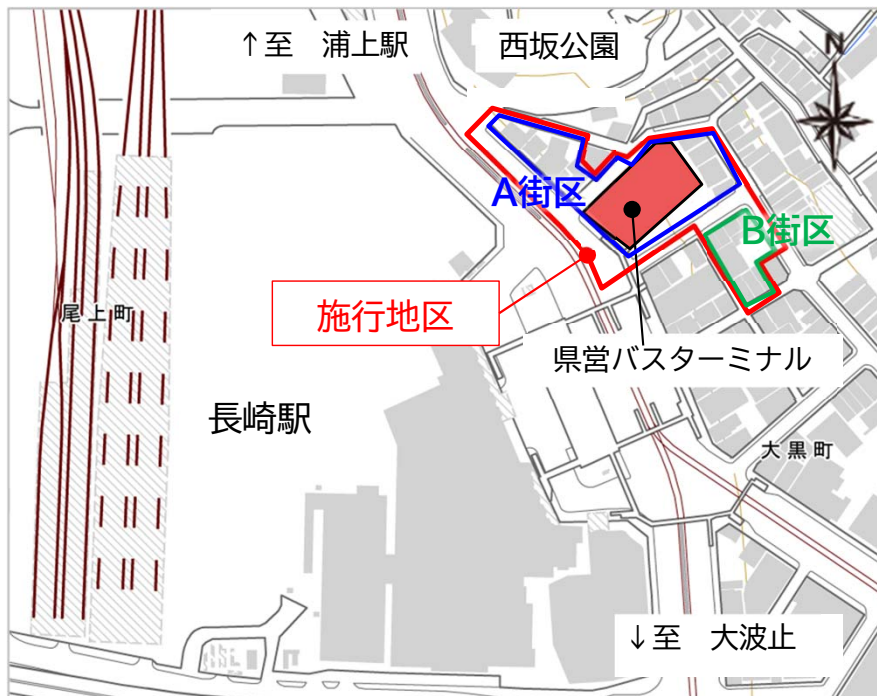
施行面積 約0.9ha

延べ面積 約21,000㎡（予定）

主な用途 バスターミナル、商業・業務・宿泊施設、駐車場 等

■事業内容（令和7年度）：事業計画作成（測量、基本設計、権利調査、建物調査、資金計画）、地質調査

《位置図》



《主な事業効果》

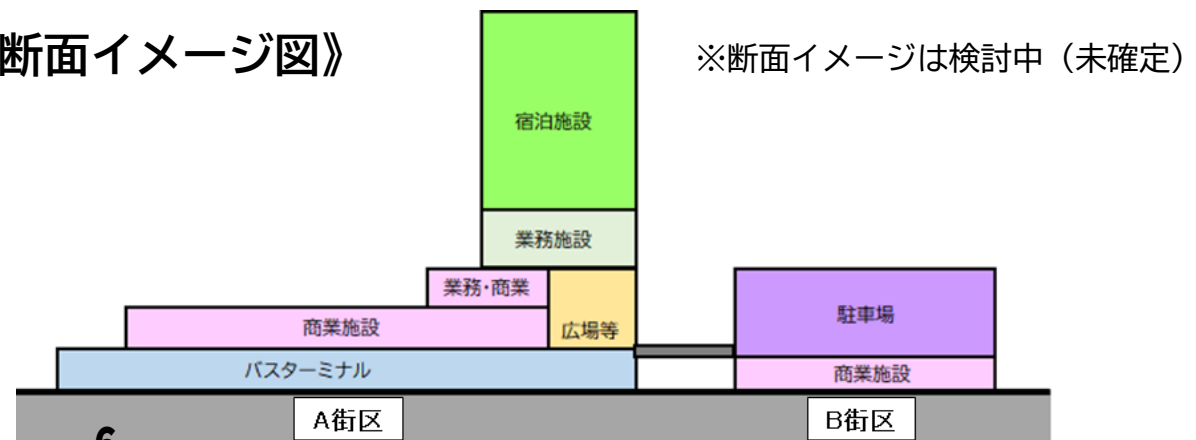
● 交通結節機能強化

- ・バスベイ設置による国道の混雑緩和
- ・安全快適でバリアフリーに配慮した待合環境の提供 など

● 都市再生・景観向上

- ・耐火建築物への更新による防災性の向上
- ・日本二十六聖人殉教地（西坂公園）への眺望確保 など

《断面イメージ図》

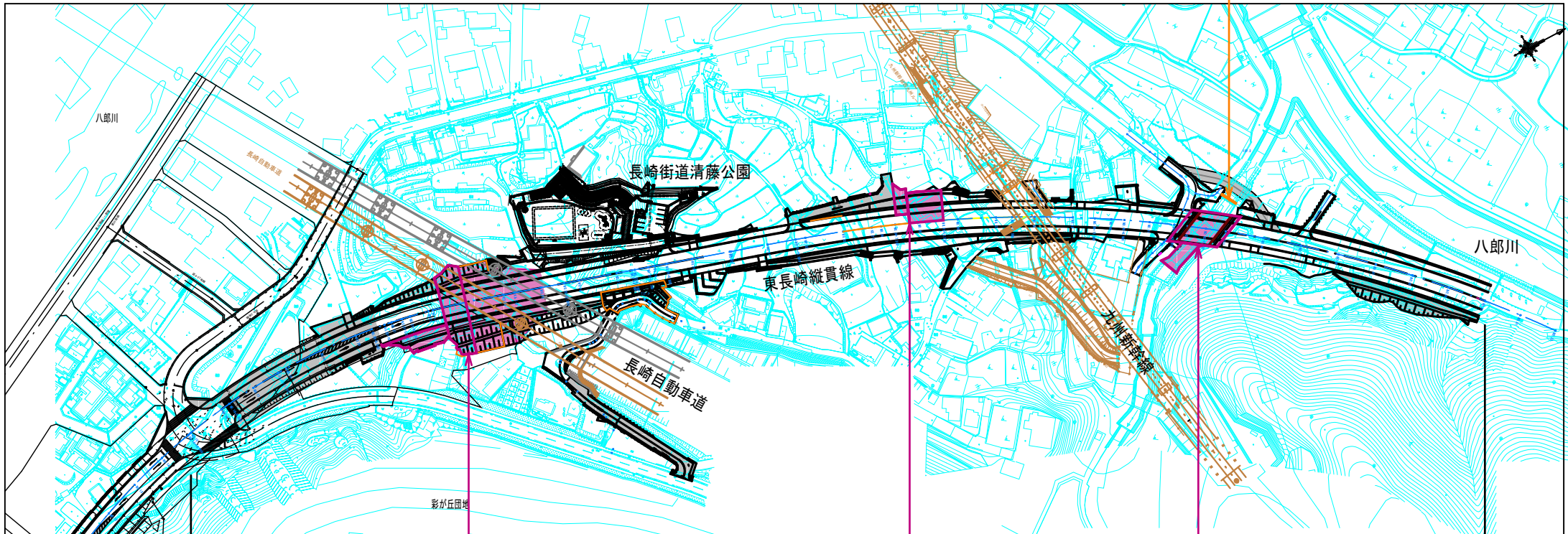


令和7年度 東長崎縦貫線（2工区）施行予定箇所

凡 例	
測 量 試験費	
用地費	
補償費	
工事費	
事務費	

東長崎縦貫線（2工区）
上水道管等移設

【補助】・【単独】



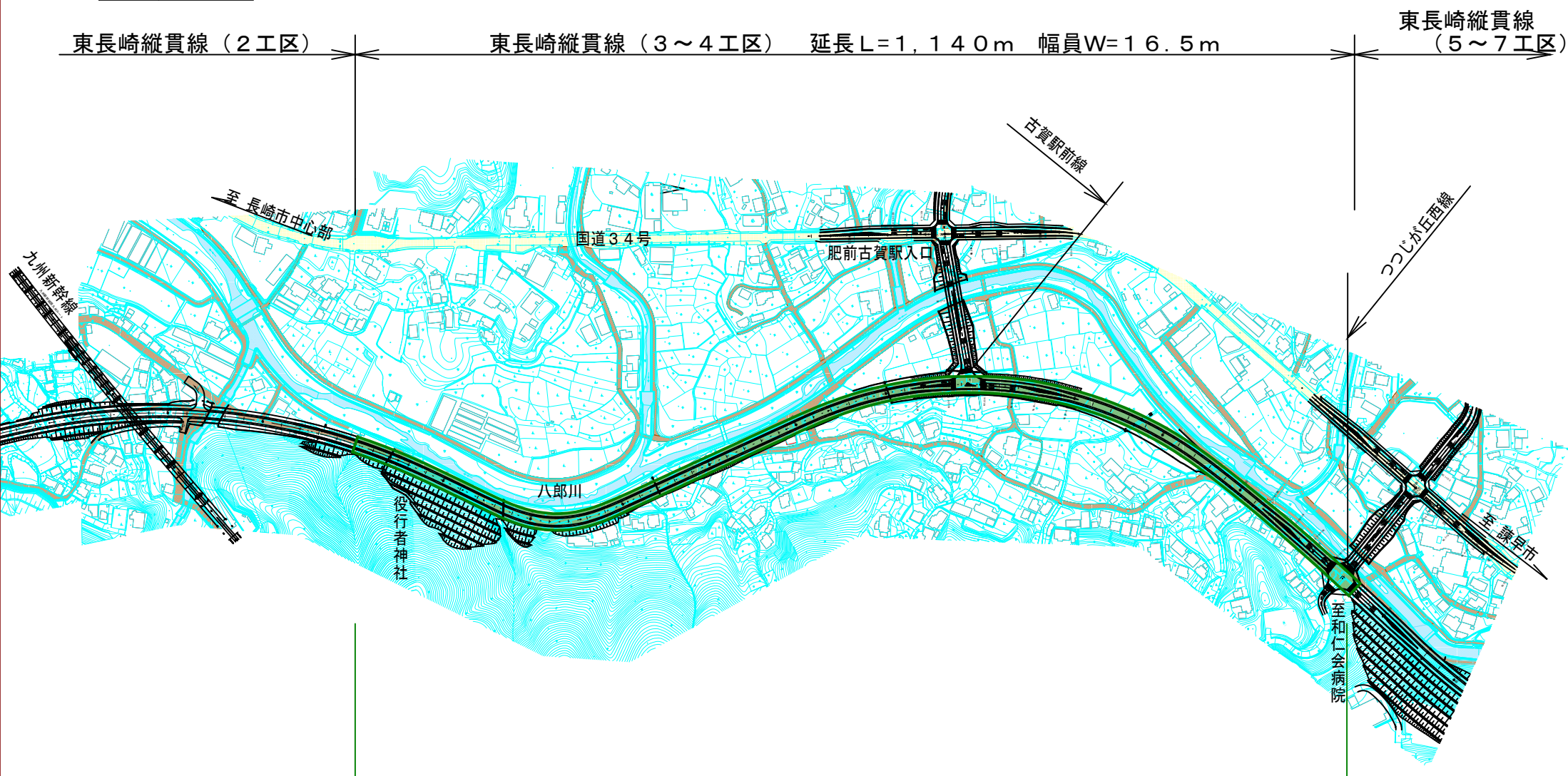
東長崎縦貫線（2工区）道路改良工事
【補助】・【単独】

東長崎縦貫線（2工区）河川改修工事
【補助】・【単独】

東長崎縦貫線（2工区） 延長L=700m 幅員W=16.5m

令和7年度 東長崎縦貫線（3～4工区） 施行予定箇所

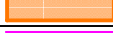
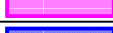
凡 例	
測 量	緑色
試験費	緑色
用地費	茶色
補償費	黄色
工事費	赤色
事務費	青色



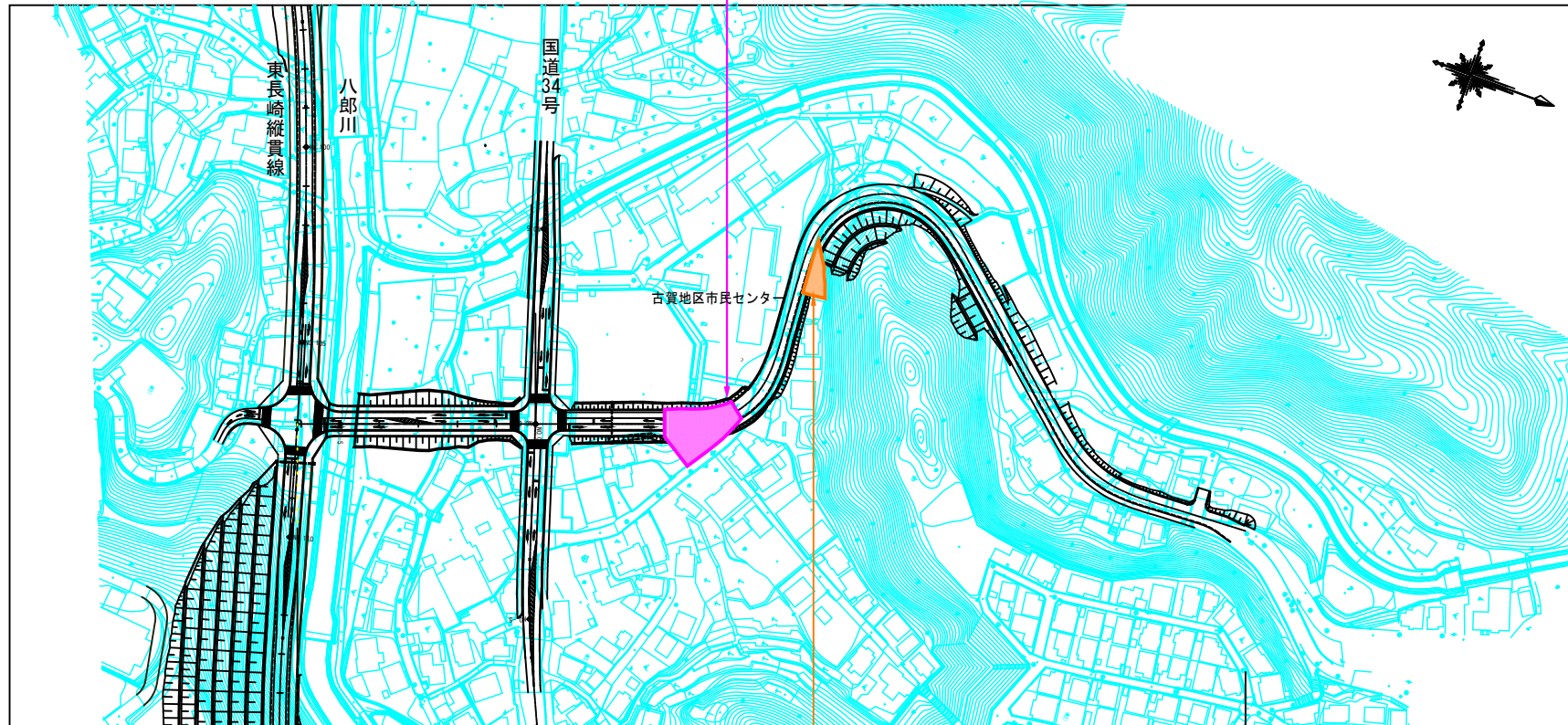
東長崎縦貫線（3～4工区）用地測量業務委託【補助】

東長崎縦貫線（3～4工区）修正設計業務委託【単独】

令和7年度 つつじが丘西線 施行予定箇所

凡 例	
測量試験費	
用地費	
補償費	
工事費	
事務費	

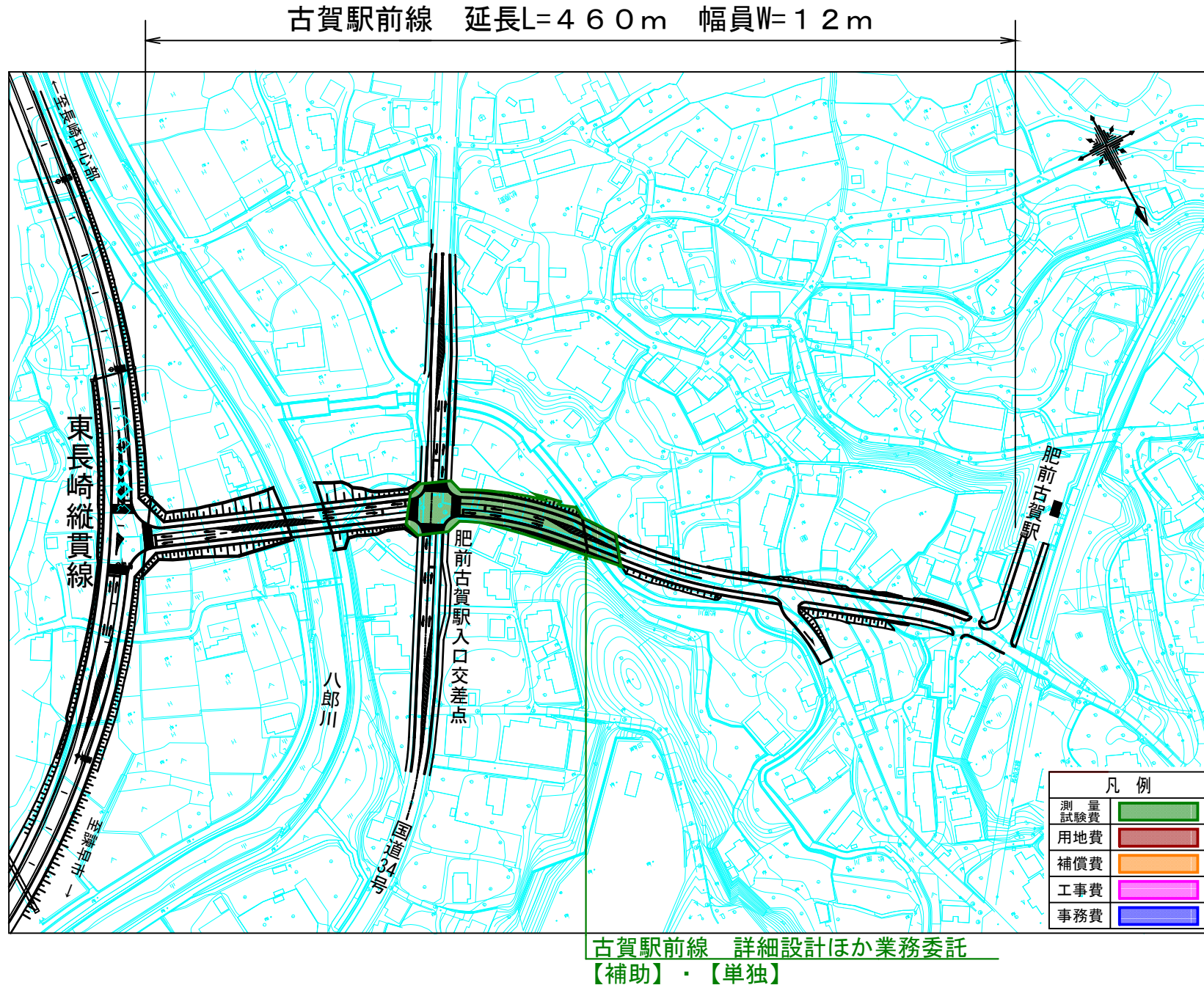
つつじが丘西線道路改良工事
【補助】・【単独】



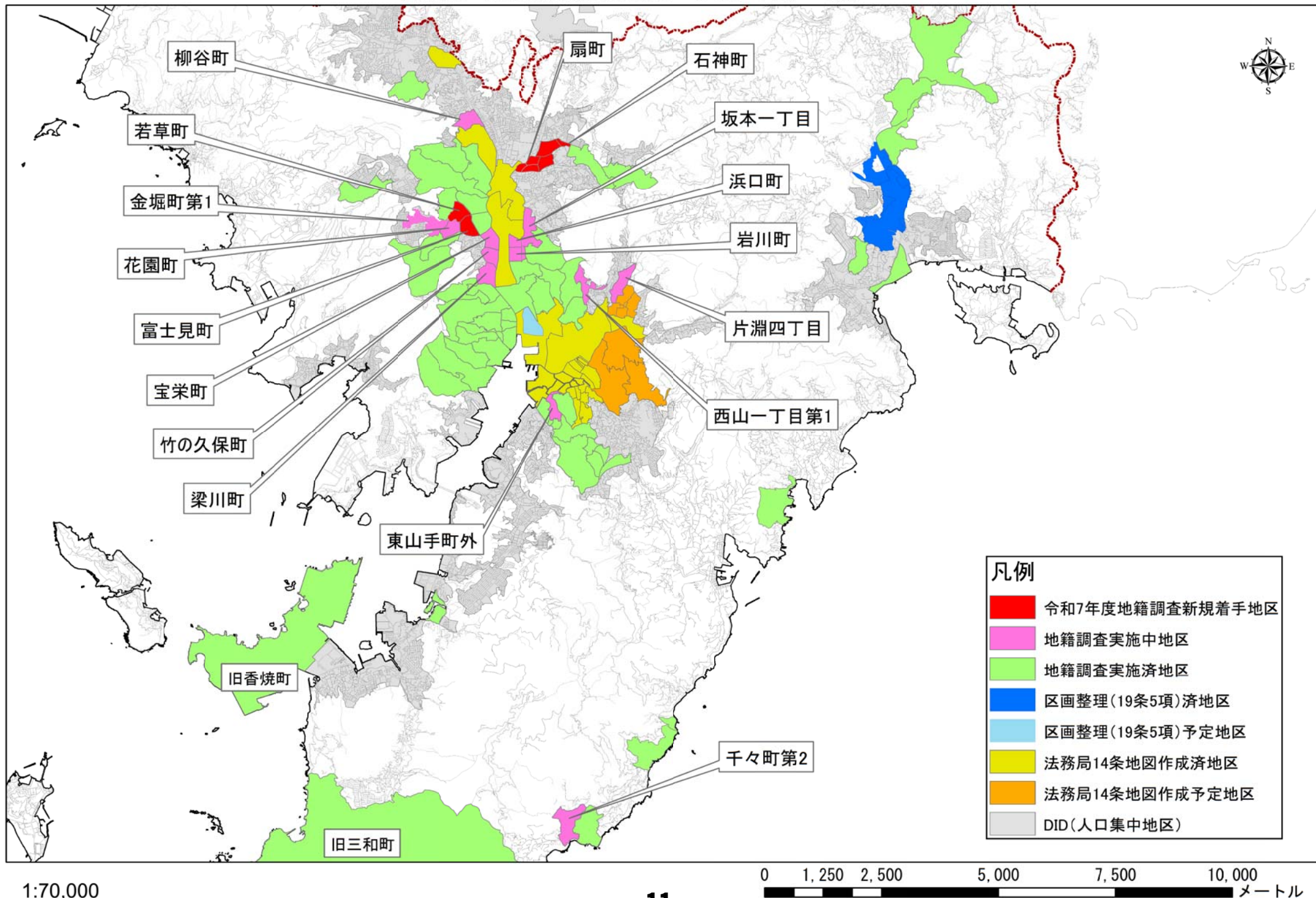
つつじが丘西線建物等移転補償
【補助】

つつじが丘西線 延長L=620m W=10m

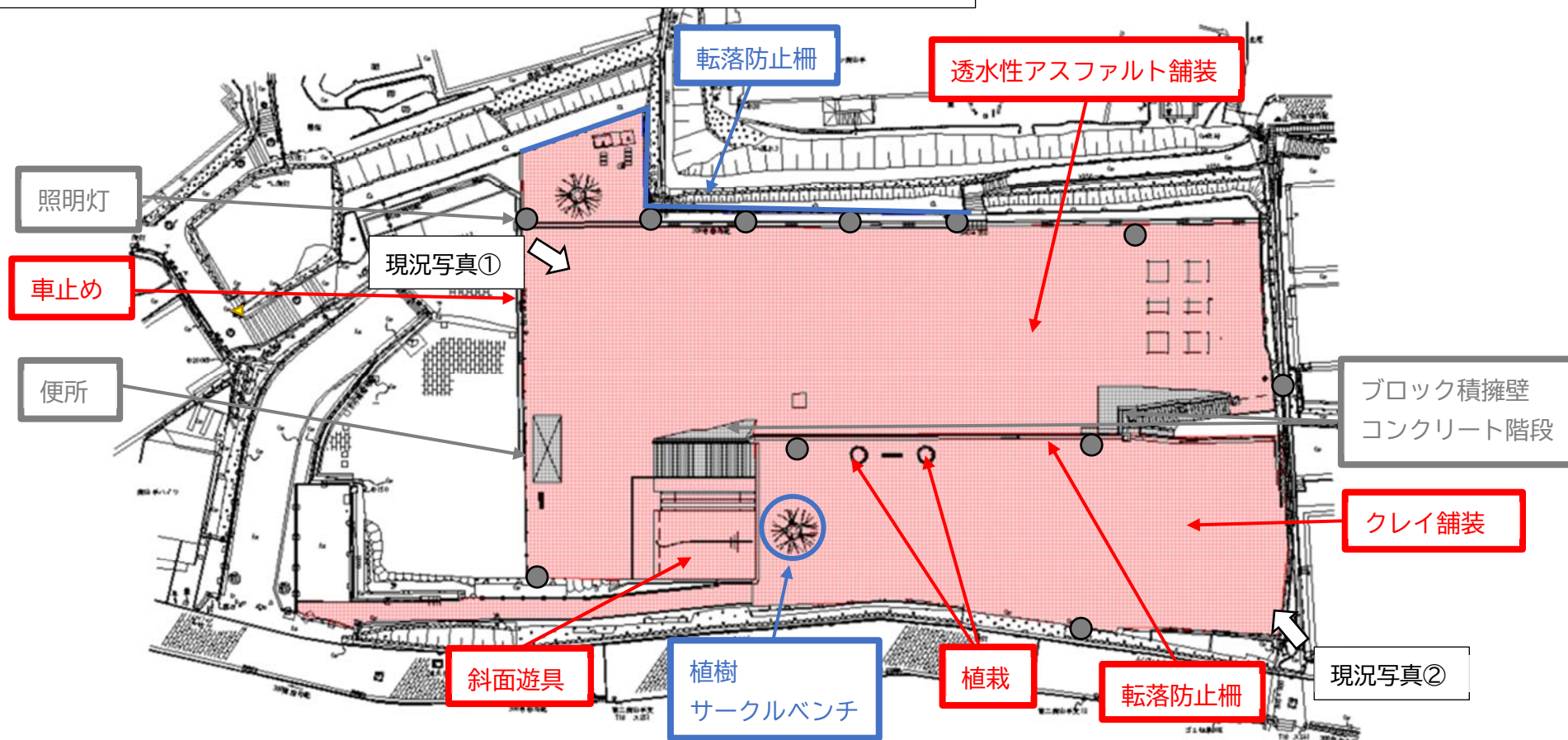
令和7年度 古賀駅前線 施行予定箇所



長崎市 地籍調査実施状況 令和7年8月時点



【補助】歴史的風致環境整備事業費 東山手・南山手地区 施工箇所図

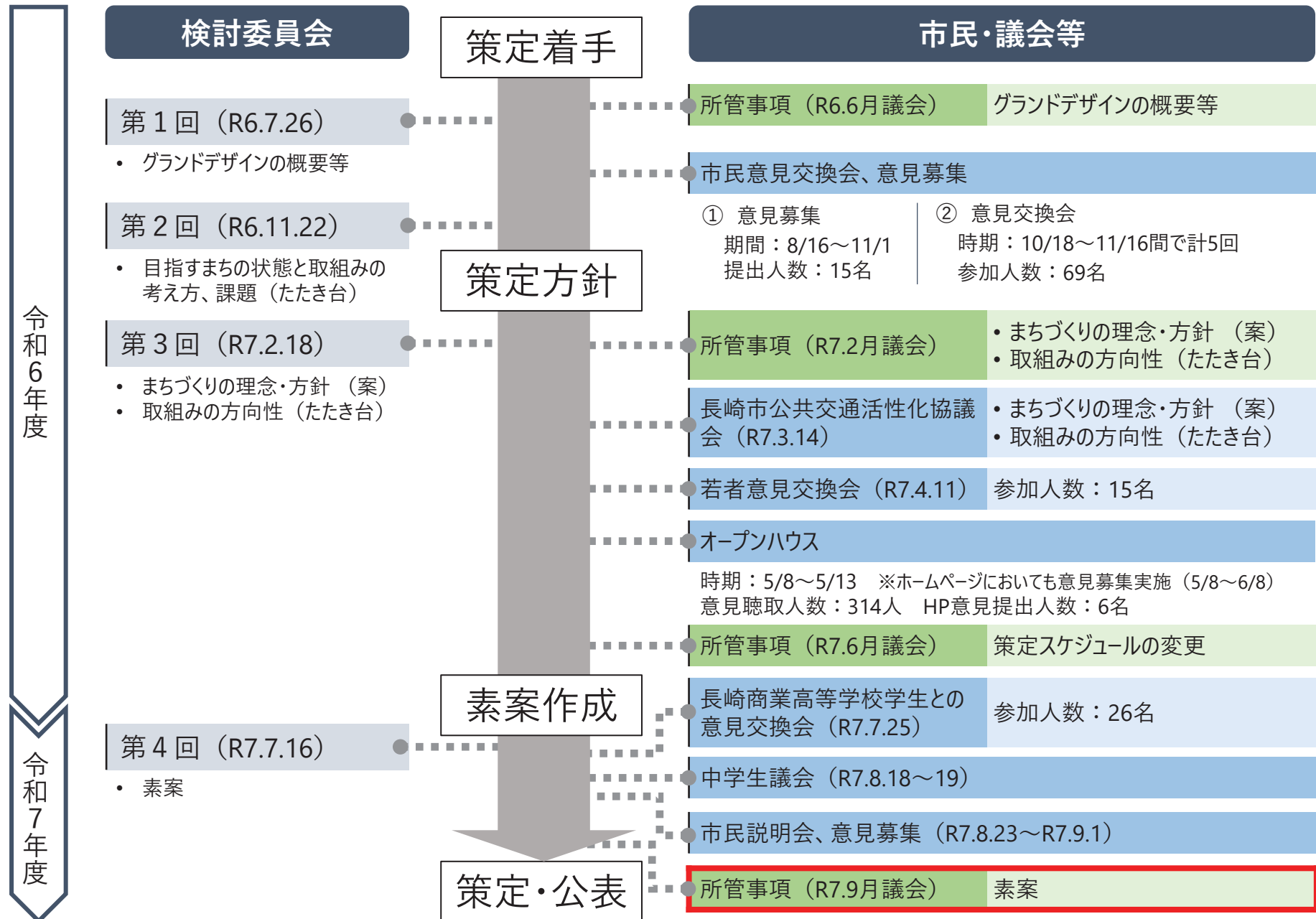


凡例

R6 年度施工完了箇所	
R7 年度施工予定箇所	
内示減による工事見直し箇所	

2 長崎まちづくりのグランドデザイン2050（素案）について

1 これまでの検討経過



【参考】グランドデザインの目的

➤ 背景

- 人口減少対策は喫緊の課題であり、経済再生・少子化対策・新市役所創造プロジェクトに取り組むなか、まちづくりの分野からも、経済再生と定住促進を後押しする取り組みが必要。
- そのうえでは、100年に一度のまちづくりにより生まれた新たなまちの基盤のポテンシャルを最大限に活用し、新たな魅力とこれまで培ってきた魅力の融合による新たな価値の創出が重要。
- 併せて、これらの取り組みを強力に推進するためには、官民がベクトルを合わせて取り組みを進めることが重要。

長崎まちづくりのグランドデザイン

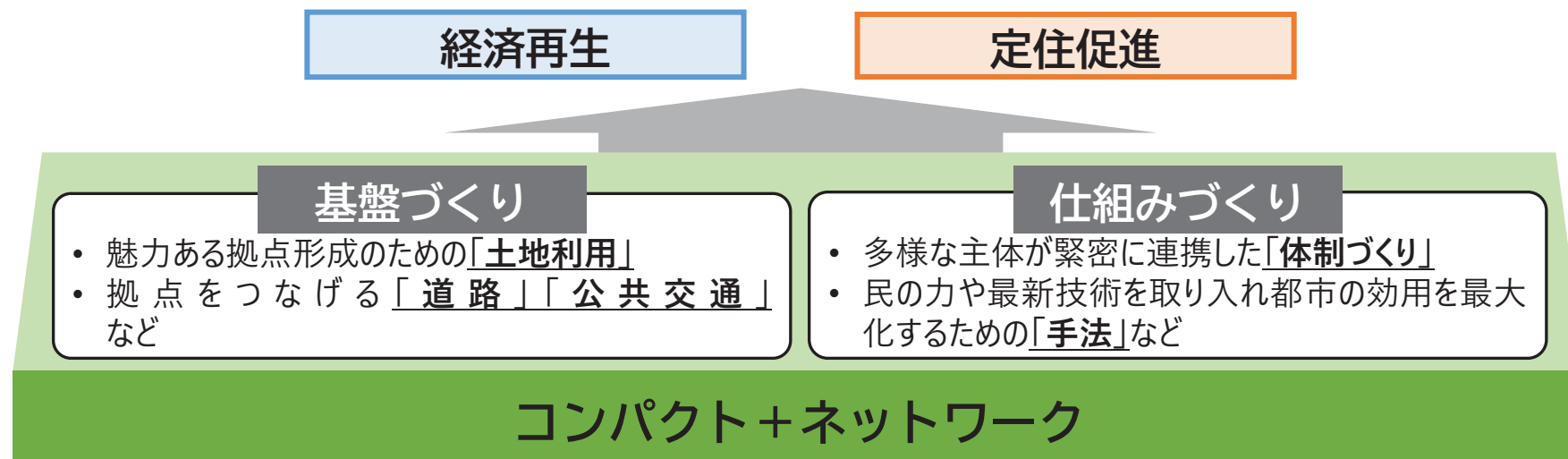
➤ 位置付け

経済再生・定住促進をまちづくり分野から後押しするため、道路・交通・土地利用といった「基盤づくり」と、まちの質を高めるための「仕組みづくり」を柱とし長期的なまちづくりの方向性を示す、多様な関係者が取り組みのベクトルを合わせるための羅針盤

➤ 役割

- 経済再生・定住促進につながるまちづくりの方向性を、体系的に整理し、かつ、空間に落とし込むなど、わかりやすい形で多様な関係者と共有
- 基盤・仕組みづくりや民間投資の喚起など、経済再生・定住促進を官民が連携しながら強力に推進

【参考】グランドデザインの目的

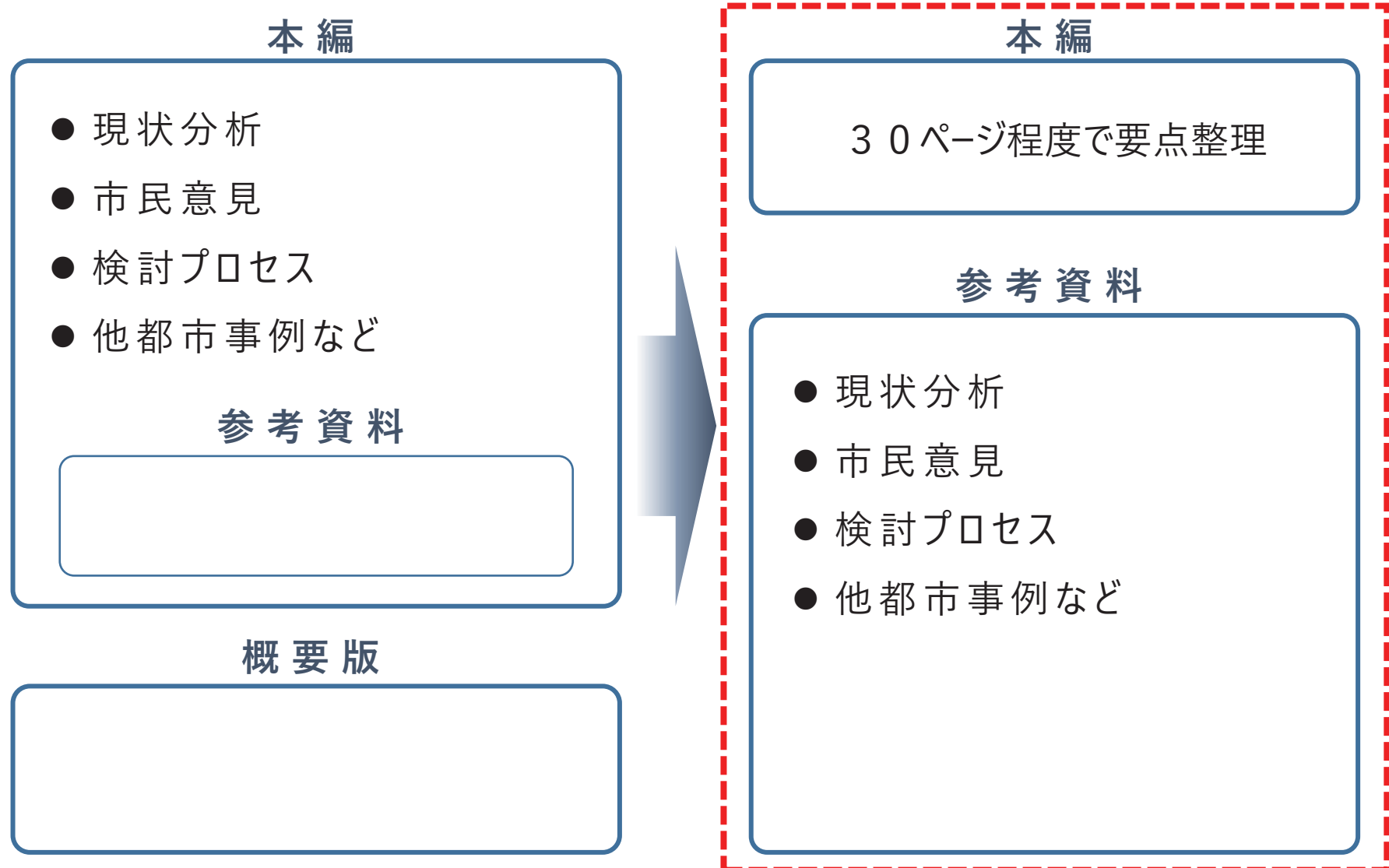


【参考】長崎都心まちづくり構想

(1) 基盤づくり	(2) 仕組みづくり
ア 回遊性の向上	エ 都市基盤を活用する体制づくり
● 歩行者動線の整備・明確化 ● 公共交通等による回遊性の向上 ● 広域ネットワークとの接続強化  ウォーカブルな空間 (出典：国土交通省HP)	● プレイヤーが生まれ活動しやすい仕組みづくり ● 産学官の緊密な連携  学生主体の跡地活用検討及び跡地整備 (出典：長崎市)  利用者中心の運営体制 (出典：国土交通省HP)
イ 回遊目的の創造	オ 先進的なまちづくり施策の意欲的な展開
● 長崎特有の魅力の目的地化 ● 公共的空間の目的地化  歴史的建造物等の活用 (出典：長崎居留地歴まちグランドデザイン)	
ウ 多様で柔軟な活用ができる土地利用への転換	
● 賑わいと活力の創出に向けた土地利用 ● 魅力的で安全安心なまち ● フレキシブルな土地利用  フレキシブルな空間 (出典：国土交通省HP)	● 回遊性向上等に寄与する最新技術の積極的な活用 ● 先進手法が当たり前となる仕組みづくり  銅座川プロムナードの社会実験 (出典：長崎市)

2 長崎まちづくりのグランドデザイン2050(素案)

(1)冊子構成



長崎まちづくりのグランドデザイン2050（素案）

～「みらいの長崎」をみんなでつくろう！～

-Index-

Chapter 1 長崎まちづくりのグランドデザイン2050について

Chapter 2 未来の長崎について

Chapter 3 未来の長崎に向けたまちづくり

Chapter 4 おわりに

Chapter 1

長崎まちづくりのランドデザイン 2050について

Ch.1

長崎まちづくりのランドデザイン
2050について

Ch.2

みらいの長崎について

Ch.3

みらいの長崎に向けたまちづくり

Ch.4

おわりに

1 私たちが目指す「みらいの長崎」

ここで暮らす人々が生き生きと暮らし、多くの来訪者を引きつけ、交流が生まれる
活気と魅力にあふれるまち長崎——。

長崎市は、独特な地形と港を通じた国際交流交易の積み重ねにより、国際色豊かな多様な都市文化を形成するとともに、被爆の惨禍から復興し、平和都市として国際的な役割も果たしてきました。そして、周辺町との合併を重ね、豊かな個性を持つ都市として発展を遂げてきました。

これから先もこうした長崎の個性を活かしながら、長崎のまちが活気と魅力にあふれ、長崎市にしかできない役割を果たしていきたいと考えています。

そのためには、将来にわたって持続可能な都市構造を実現する取組みを通じ、若い人に選ばれ、子どもたちが健やかに成長でき、すべての人たちが自分らしい暮らしを選択できる豊かな暮らしを実現し、また、新たな交流を生み出しながら経済を支える「みらいの長崎」に向けたまちづくりを進めていく必要があります。

そして、その実現には、様々な関係者と行政が一体となり、それぞれの強みや主体性を活かしながら、「オール長崎」でまちづくりに取り組むことが不可欠であると考えています。

この「長崎まちづくりのランドデザイン2050」は、みらいの長崎に向けて「オール長崎」でまちづくりを進めていくための一つのきっかけになればという思いから作成しました。

2 「長崎まちづくりのランドデザイン2050」とは

Q. どうして、「まちづくりのランドデザイン」が必要？

人口減少という重要な局面

長崎市では、人口減少のスピードを緩めるため、経済再生や少子化対策などの分野で取組みの重点化を図っています。

ランドデザインとは、まちづくりの分野から**持続可能な都市構造を実現する取組みを通し、こうした動きを後押しする**ものです。

Q. これまでの計画となりが違う？

多様な主体との連携・協働によるまちづくりを目指すもの

社会情勢が急速に変化し、都市課題が多様化・複雑化する中、これからのまちづくりは、様々な関係者との連携・協働による取組みを進めていくことが重要です。

そのためには、市民、事業者、行政などの関係者の強みや主体性を重視したまちづくりが必要です。

そこで、ランドデザインは、まちづくりの方向性を共有し、様々な関係者と行政が一体となり、「オール長崎」でまちづくりを進めていくことを目指しています。

Q. なぜ、2050年を目標とするの？

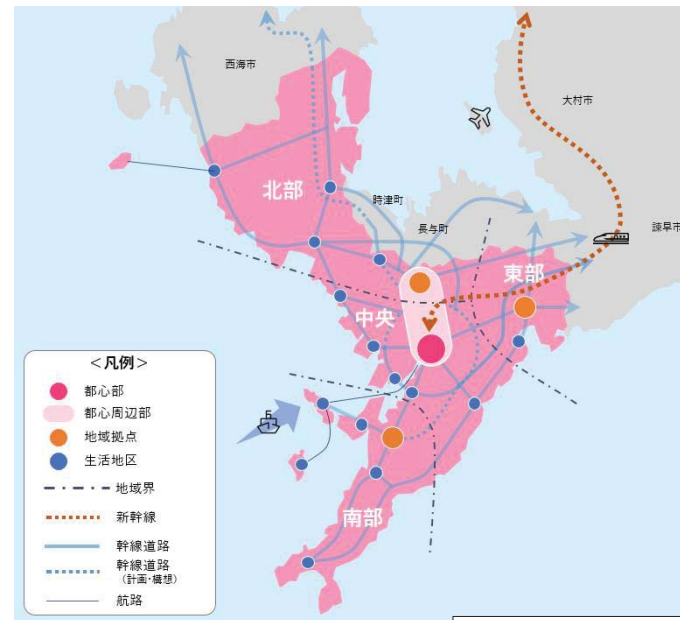
まちづくりの概成時期を考慮し、2050年に設定

長崎市の都心部・臨海部の構想である「ナガサキ・アーバン・ルネッサンス構想」が、1986年策定から概成するまでにおよそ30年から40年の期間を要していることなどを参考に設定しています。

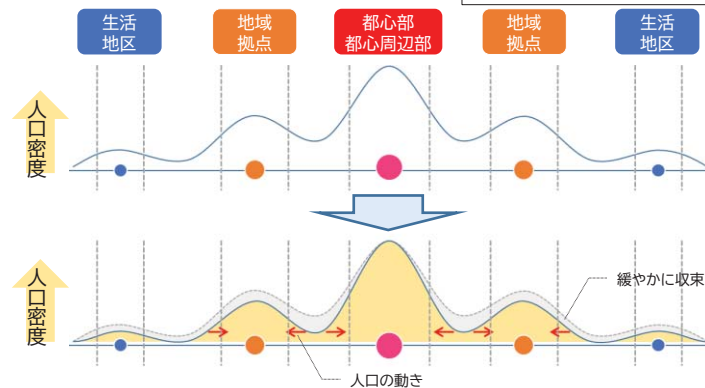
なお、人口減少対策は喫緊の課題であることから、スピード感を持って短期的な施策と中長期的な取組みを着実に推進します。

集約連携型の将来都市構造「ネットワーク型コンパクトシティ長崎」

将来都市構造図



居住の収束イメージ（断面イメージ）※



※一定の人口密度を維持することが目的であり、すべての人を中心市街地へ一極集中することを目指すものではありません。

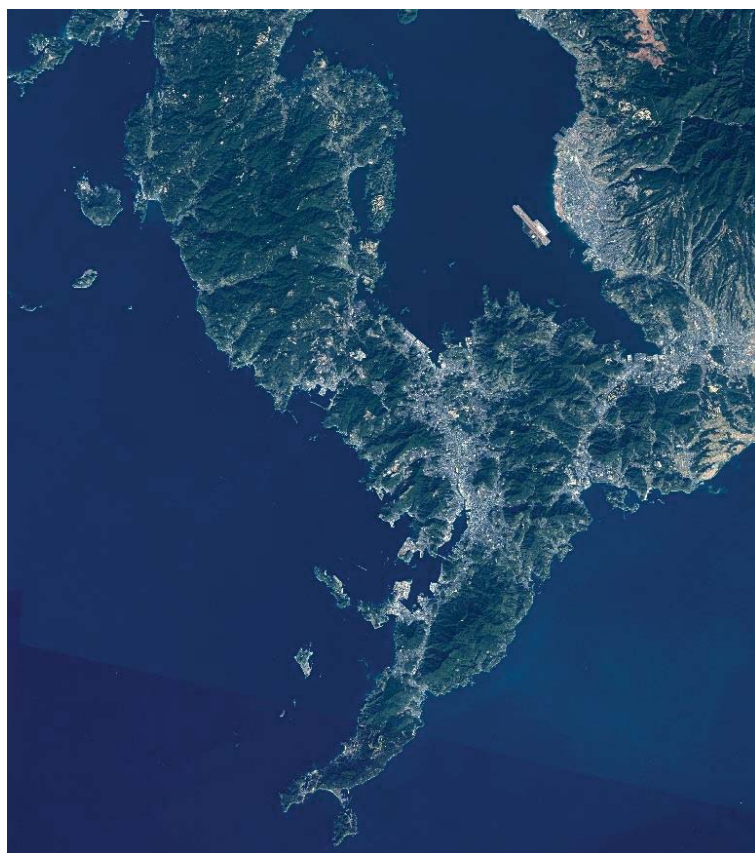
Ch.1	長崎まちづくりのランドデザイン 2050について
Ch.2	みらいの長崎について
Ch.3	みらいの長崎に向けたまちづくり
Ch.4	おわりに

Chapter 2

みらいの長崎について

1 長崎市ってどんなまち？

港を通じて国内外の様々な文化を取り入れ発展した、
海・山に囲まれた坂のまち



出典：国土地理院「地理院地図」

長崎市は、九州西端の長崎県南部に位置し、開港以来、港を拠点とした国際交流により発展してきました。周辺町との合併を経て成長し、海と山に囲まれた自然豊かなまちです。
平坦地が少ないため、斜面地に住宅が建ち並ぶ独特の景観を形成しています。
県都として都市機能が集積しているほか、豊富な歴史文化遺産と異国情緒あふれる街並みを有しています。核兵器廃絶と世界恒久平和の実現を発信する平和都市であり、国際交流の拠点ともなっています。

歴史



文化



自然



Ch.1

長崎まちづくりの
ランドデザイン
2050について

Ch.2

みらいの長崎について

Ch.3

みらいの長崎に向けたまちづくり

Ch.4

おわりに

2 長崎市のまちの可能性

歴史に培われた多くの個性をもつ、自然豊かな天然のコンパクトシティである長崎市

豊富な観光資源、国内外から多くの人々が訪れる



暮らし方・過ごし方にバリエーションがある



まち全体がコンパクトで、
公共交通機関が発達している

【公共交通徒歩圏人口カバー率】

区 分	カバー率(%)
全国平均	41
政令市	74
地方都市圏	概ね50万人 62
	概ね30万人 48
長崎市	80

出典：長崎市「立地適正化計画」

長崎市のまちは、

国外含め多様な人々と
交流・活動できる！

多様な暮らし・過ごし方を
選択できる！

様々な場所で生活サービスを
享受しやすい！

といった
可能性がある！

長崎市がもつ強みや可能性を最大限活かした取組みをしていく！

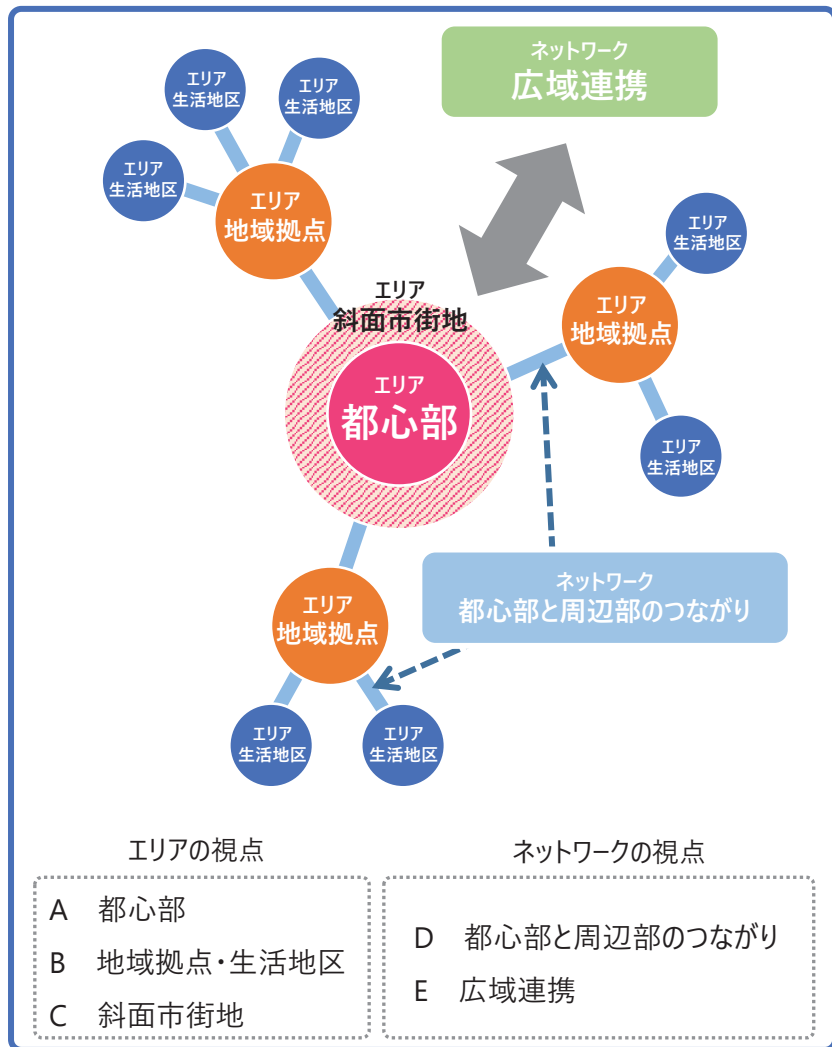
多様な魅力が多くの人・企業をひきつけ、長崎独自の暮らし・過ごし方を選択できる、
だれもが安全・安心に暮らせる長崎づくり

次のページから、将来都市構造をベースに設定した「エリア」と「ネットワーク」の視点から、みらいの長崎に向けたまちづくりの考え方を示します。

3 みらいの長崎に向けて

みらいの長崎に向けた、エリアとネットワークの視点ごとのまちづくりの考え方

将来都市構造を踏まえ、5つのテーマ（エリア・ネットワークの視点）を設定



多様な魅力が多くの人・企業をひきつけ、
長崎独自の暮らし・過ごし方を選択できる、
だれもが安全・安心に暮らせる長崎づくり

エリアの視点

A
都心部

人、企業、投資を呼び込む
求心力の核となるエリアづくり

B
地域拠点・
生活地区

豊かな自然などの魅力を感じ、
地域ならではの暮らし方や過ごし方が
できるエリアづくり

C
斜面市街地

眺望の良さや静かな環境などの魅力を感じ、
斜面地ならではの暮らし方や過ごし
方ができるエリアづくり

ネットワークの視点

D
都心部と周辺部
のつながり

だれもが円滑に移動でき、
どこに住んでも十分な生活サービスを
受けられるネットワークづくり

E
広域連携

広域で連携しながら、観光客や働く人、
住む人を呼び込むネットワークづくり

Chapter 3 みらいの長崎に向けたまちづくり

A 都心部……………P9

B 地域拠点・生活地区……………P12

中央地域 …… P14

北部地域 …… P15

東部地域 …… P16

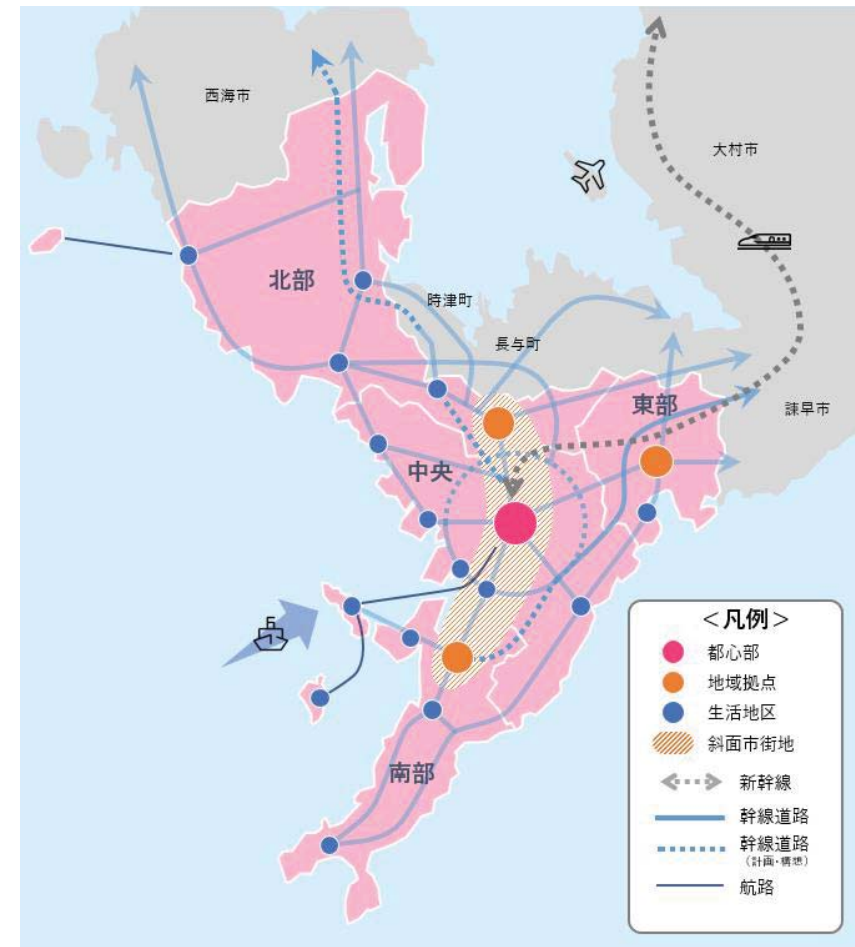
南部地域 …… P17

C 斜面市街地……………P18

D 都心部と周辺部のつながり……………P20

E 広域連携……………P21

テーマ共通……………P22



A 都心部

人、企業、投資を呼び込む求心力の核となるエリアづくり

【ポテンシャル】

交流拡大

- ・長崎駅周辺再整備
- ・長崎スタジアムシティ開業
- ・松が枝国際観光船埠頭2パース化

【現状・問題点】

交流や多様な活動を生み出す空間が不足

各エリアを結ぶ魅力的な回遊動線が不足

まちなかは空き店舗や駐車場が増加するなど求心力が低下

方針Ⅰ 交流や多様な活動を生み出そう

①居場所づくりや交流が生まれる空間の創出

市民や来訪者が心地よく過ごせる場所や、交流が生まれる空間の創出。

— 取組みイメージ —

【憩いの場となる道路空間】



出典：国土交通省「居心地良く歩きたくなるグランドレベルデザイン」

【官民連携による公園活用】



出典：富山市「PPPプラットフォームの取り組みと官民対話」

②公共空間や低未利用地などの柔軟な活用

公共空間やオープンスペース、低未利用地などを、多様化するニーズなどを踏まえて柔軟に活用。

— 取組みイメージ —

【都市公園を柔軟に活用】



出典：横浜市「公募型行為許可制度」

【駐車場を活用した交流の創出】



出典：富山市「富山市都市再生整備事業の概要」

③スポーツや文化芸術などを活用した賑わいの創出

スポーツ、音楽、アートなど、まちづくりと親和性の高いコンテンツを活用した賑わい創出の取組みの推進。

— 取組みイメージ —

【スポーツによる賑わい創出】



出典：長崎市

— 各主体の役割や取組みのポイント —

※ 方針や取組みの方向性に関係する各主体の役割や取組みのポイントなどを、次回検討委員会までに記載予定です。

Ch.1

長崎まちづくりのランドデザイン
2050について

Ch.2

みらいの長崎について

Ch.3

みらいの長崎に向けたまちづくり

Ch.4

おわりに

方針Ⅱ 人中心の楽しい都市空間を創出しよう

①人に優しく緑を感じる空間の創出

道路空間再編や歩きやすい歩道整備など、人中心の安全・安心・快適な道路空間の創出。

— 取組イメージ —

【歩いて楽しい道路空間の創出】



出典：国土交通省「多様なニーズに応える道路の事例集」

②空間の柔軟な活用

多様な用途や使い方に対応できる道路空間とし、地域の賑わいを創出。

— 取組イメージ —

【歩行空間の多様な活用】



出典：国土交通省資料

③沿道の魅力向上

建物の1階をまちに開かれた空間とするなど、沿道の魅力の向上。

— 取組イメージ —

【デザインガイドラインに基づくまちなみ形成】



出典：大阪市「御堂筋デザインガイドライン」

④移動の支援

まちの賑わいを感じながら移動できる手段の導入。

— 取組イメージ —

【次世代モビリティの活用】



出典：国土交通省「次世代モビリティネットワークの検討」

— 各主体の役割や取組のポイント —

※方針や取組みの方向性に関する各主体の役割や取組みのポイントなどを、次回検討委員会までに記載予定です。

方針Ⅲ エリアの価値創造に取り組もう

①エリアの価値を維持・向上させる体制の構築

様々な主体が連携し、良好な環境の保全とエリア価値の維持・向上を目指す体制の構築。

— 取組イメージ —

【公民学など様々な主体が連携した事業の推進】



出典：国土交通省「官民連携まちづくりポータルサイト」

②取組を支える場の確保

公共施設や歴史的建造物などを活用して、価値創造の取組を支える場を確保。

— 取組イメージ —

【歴史的建造物を活用した創造的活動の発信】



出典：横浜市HP

— 各主体の役割や取組のポイント —

※方針や取組みの方向性に関する各主体の役割や取組みのポイントなどを、次回検討委員会までに記載予定です。

【エリアの価値創造に取り組む他都市事例】

「大手町・丸の内・有楽町地区まちづくり」

・オフィスに特化した平日・日中のまちから、人々が中心の賑わい溢れるまちへの再構築

公共空間のリノベーション 仲通りの変遷

1970年頃の仲通り 「月曜から金曜までの街」



景観整備後の仲通り（歩道拡幅・街路樹・ストリートファニチャー）



出典：（一社）大手町・丸の内・有楽町地区まちづくり協議会
「大手町・丸の内・有楽町地区におけるエリアマネジメント型スマートシティの取組について」

取組み展開イメージ

※このイメージは取組みの一例として記載しています。また、事業の実施を決定するものではありません。

共通

様々な移動手段の シームレス化

【様々な交通モードの接続・乗り換え拠点】



出典：国土交通省
「2040年、道路の景色が変わる」

方針Ⅱ-①

水と緑のネットワーク を形成

【親水公園の整備】



出典：江戸川区
「江戸川区総合レクリエーション公園等におけるリニューアル事業」

方針Ⅱ-①～④

主要な回遊動線を ウォーカブルな空間 に整備

【居心地が良く歩きたくなるまちなかづくり】



出典：国土交通省
「街路空間の再構築・利活用に向けた取組」

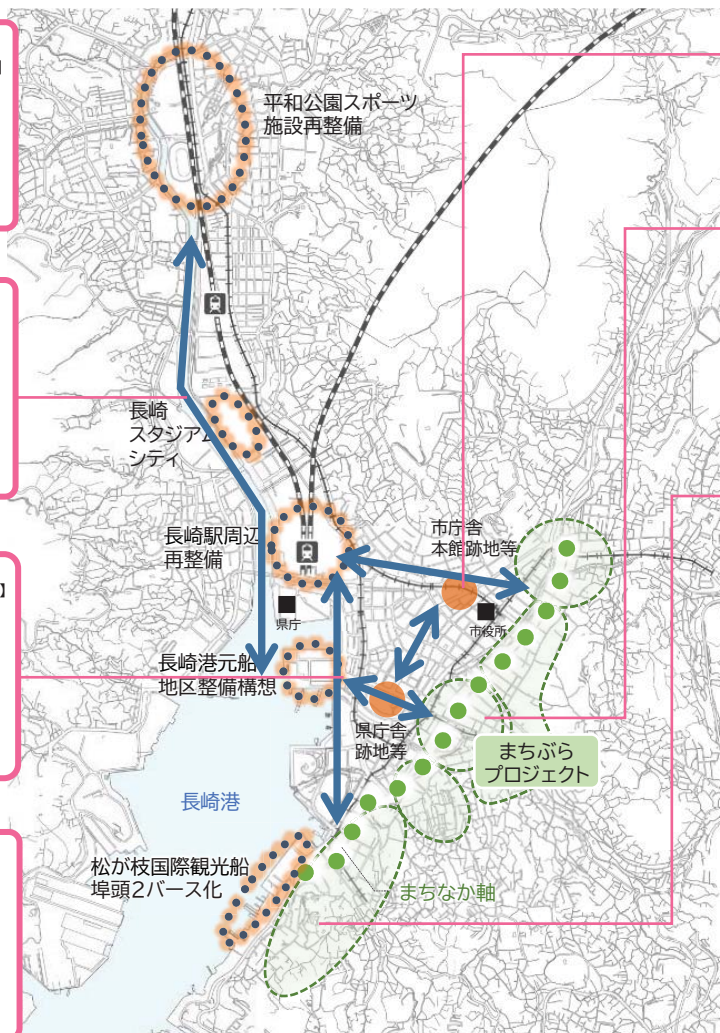
方針Ⅰ-①～③

様々な場所に 居場所や交流・ 活動の場を確保

【都市公園を柔軟に活用】



出典：横浜市「公募型行為許可制度」



方針Ⅰ・Ⅱ・Ⅲ

新たな文化施設及びその周辺における 面的整備による賑わい創出

方針Ⅲ

エリア価値創造の 取組みによる 目的地づくり

【リノベーションまちづくり】



出典：北九州市「RENOVATION」

方針Ⅰ-②

洋館や町家を活用し た賑わいの創出

【伝統的町家を活かした賑わい創出】



出典：内閣府「稼げるまちづくり取組事例集」

方針Ⅲ-①

産学官エリアプラット フォームの設立



出典：国土交通省
「まちづくりの可能性を広げるエリアプラットフォーム」

共通

スマートシティの 実現



出典：国土交通省
「まちづくりのデジタル・トランスフォーメーション実現ビジョン」

Ch.1

長崎まちづくりの
ランドデザイン
2050について

Ch.2

みらいの長崎について

Ch.3

みらいの長崎に向けたまちづくり

Ch.4

おわりに

B 地域拠点・生活地区

豊かな自然などの魅力を感じ、地域ならではの暮らし方や過ごし方ができるエリアづくり

【ポテンシャル】

自然、世界遺産

【現状・問題点】

生活サービスの
質が低下自然環境に恵まれたゆとりある
暮らしや過ごし方のニーズがある

豊かな自然や食、世界遺産構成資産など、地域ならではの魅力があるが活用できていないという意見がある

方針Ⅰ 暮らしやすさを確保しよう

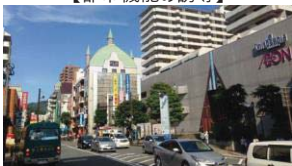
地域
拠点

①都市機能の維持・向上

地域の生活を支える拠点として、商業や医療などの
都市機能の維持・向上。

— 取組みイメージ —

【都市機能の誘導】



出典：長崎市「長崎市都市計画マスタープラン」

地域
拠点

②交通の要所としての整備

生活地区と都心部・近隣都市をつなげる交通の要
所として整備。

— 取組みイメージ —

【乗継拠点と都市機能の一体化】



出典：国土交通省「国土交通省白書2021」

地域
拠点生活
地区

③地区内の移動支援

車がなくても移動できる手段の確保や体制の構築。

— 取組みイメージ —

【車がなくても便利に安心して移動できるモビリティサービス】



出典：国土交通省「2040年、道路の景色が変わる」

— 各主体の役割や取組みのポイント —

※ 方針や取組みの方向性に関係する各主体の役割や取組みのポイントなどを、次回検討委員会までに記載予定です。

生活
地区

④住民が集まりやすい場所の多機能な活用

公共交通の乗継拠点など、住民が集まりやすい場所を
多機能に活用。

— 取組みイメージ —

— 各主体の役割や取組みのポイント —

【バス停に買い物・交流施設を併設】



出典：国土交通省「地域交通共創モデル実証プロジェクト」

※ 方針や取組みの方向性に関係する各主体の役割や取組みのポイントなどを、次回検討委員会までに記載予定です。

地域
拠点生活
地区

⑤ニーズを反映した憩い・遊び場の確保

小規模公園等を、住民ニーズを踏まえながら再編・改
善するなど、満足度が高い憩いや遊び場の確保。

— 取組みイメージ —

— 各主体の役割や取組みのポイント —

【ニーズを取り入れ公園をリニューアル】 【旧小学校を遊具エリアに整備】



出典：長崎市「横尾地区公園リニューアル」



出典：新上五島町「こども未来交流センター」

※ 方針や取組みの方向性に関係する各主体の役割や取組みのポイントなどを、次回検討委員会までに記載予定です。

方針Ⅱ 魅力ある暮らし方・過ごし方を提供しよう

生活
地区

①地域ならではのライフスタイルを実現できる環境づくり

豊かな自然を感じる暮らしなど、地域ならではのライフスタイルを実現できる環境づくり。

— 取組イメージ —

【二地域居住の促進】



出典：国土交通省「二地域居住等施策推進ブック」

— 各主体の役割や取組みのポイント —

地域
拠点生活
地区

②職住育が近接したまちへ転換

自宅近くで日常生活をおくることができるよう職住育近接型のまちへ転換。

— 取組イメージ —

【空き家をコワーキングスペースや子育て拠点に活用】



出典：内閣府「地域住宅団地再生事業の活用イメージ」

地域
拠点生活
地区

③地域再生の担い手の確保

自治体等と連携し、より住民に近い立場から地域再生に取り組む担い手の確保。

— 取組イメージ —

【まちづくり担い手育成支援事業】



出典：各務原市「まちづくり担い手育成支援事業」

※方針や取組みの方向性に関する各主体の役割や取組みのポイントなどを、次回検討委員会までに記載予定です。

方針Ⅲ 豊かな自然など地域の魅力を活用しよう

地域
拠点生活
地区

①地域の魅力に触れられる場の確保

空き家などを活用した観光客を呼び込む滞在体験施設など、地域の魅力に触れられる場の確保。

— 取組イメージ —

【空き家を活用し滞在体験施設を整備】



出典：尾道市「空家等活用促進モデル事業」

— 各主体の役割や取組みのポイント —

※方針や取組みの方向性に関する各主体の役割や取組みのポイントなどを、次回検討委員会までに記載予定です。

地域
拠点生活
地区

②地域資源を活用した取組みの推進

公共施設などの余剰空間を活用したチャレンジショップなど、地域資源を活用した取組みの支援。

— 取組イメージ —

【公共空間にチャレンジショップを設置】



出典：須賀川市「創業（チャレンジ）応援事業」

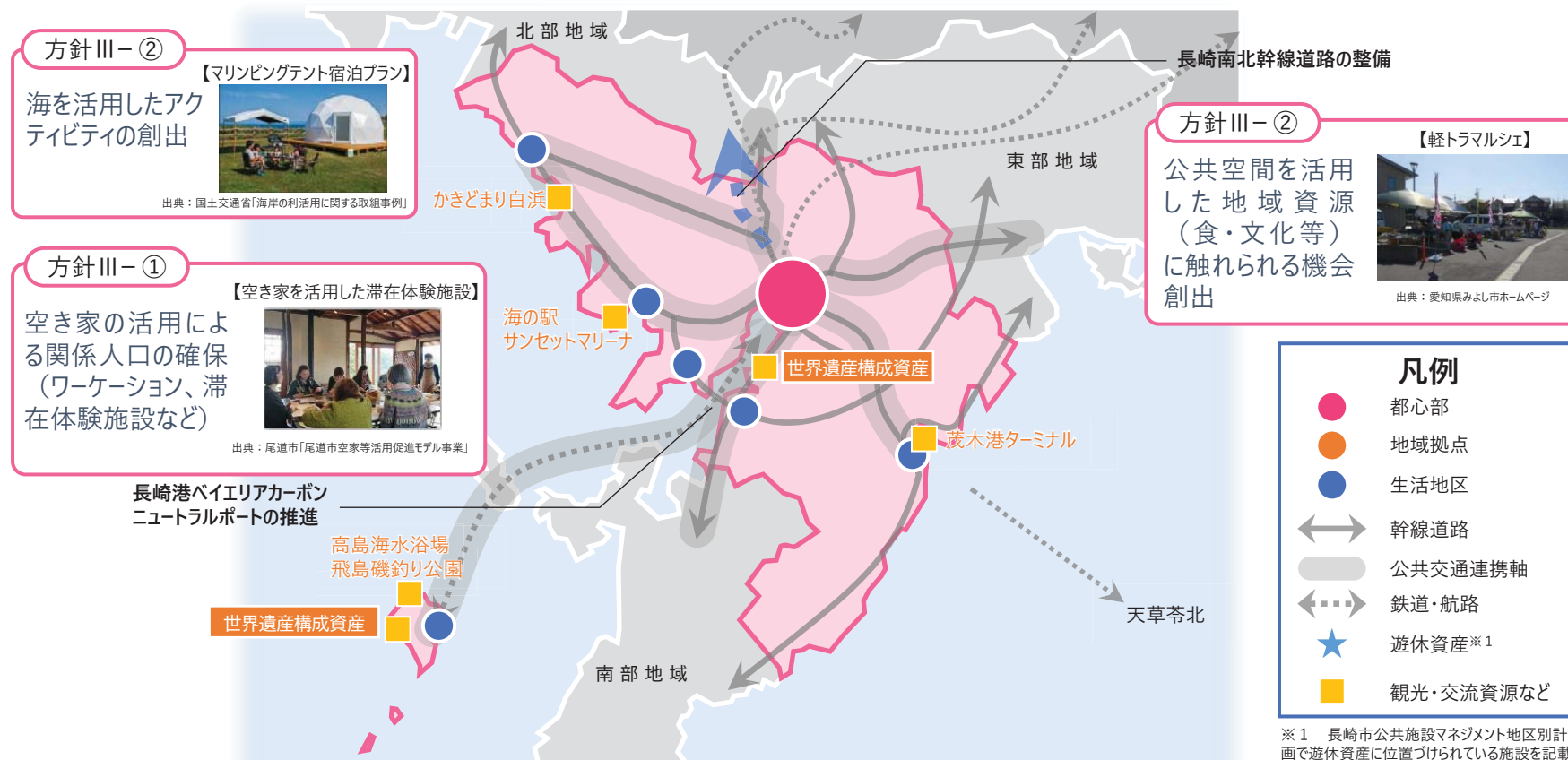
— 各主体の役割や取組みのポイント —

※方針や取組みの方向性に関する各主体の役割や取組みのポイントなどを、次回検討委員会までに記載予定です。

取組み展開イメージ

中央地域

※このイメージは取組みの一例として記載してます。また、事業の実施を決定するものではありません。



各地域で共通する主な取組みイメージ



取組み展開イメージ

北部地域

※このイメージは取組みの一例として記載しています。また、事業の実施を決定するものではありません。

Ch.1

長崎まちづくりの
2050について
ランドデザイン

Ch.2

みらいの長崎について

Ch.3

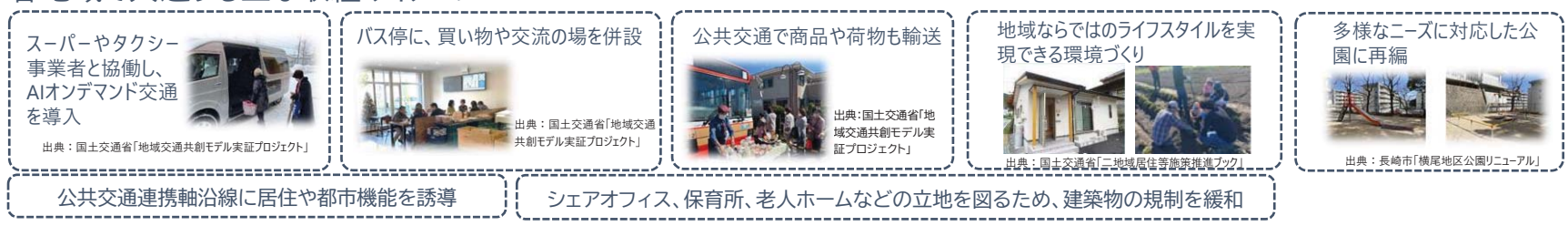
みらいの長崎に向けたまちづくり

Ch.4

おわりに



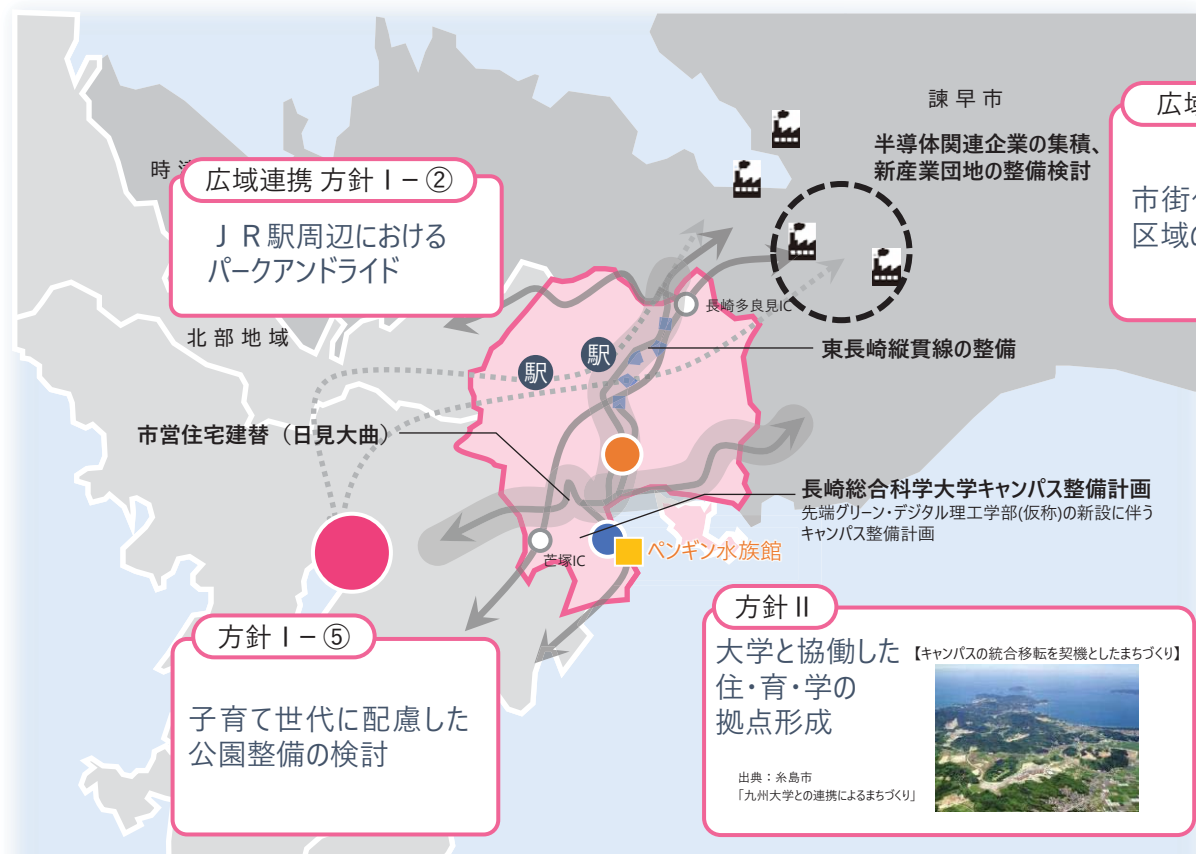
各地域で共通する主な取組みイメージ



取組み展開イメージ

東部地域

※このイメージは取組みの一例として記載しています。また、事業の実施を決定するものではありません。



広域連携 方針Ⅱ、Ⅲ

【民間を活用した産業団地開発】

市街化調整
区域の活用



出典：経済産業省「産業立地政策について」

凡例

- 都心部
- 地域拠点
- 生活地区
- ↔ 幹線道路
- ⇄ 公共交通連携軸
- ⇄ 鉄道・航路
- ★ 遊休資産※1
- 観光・交流資源など

※1 長崎市公共施設マネジメント地区別計画で遊休資産に位置づけられている施設を記載。

各地域で共通する主な取組みイメージ

スーパーやタクシー
事業者と協働し、
AIオンデマンド交通
を導入

出典：国土交通省「地域交通共創モデル実証プロジェクト」



バス停に、買い物や交流の場を併設



出典：国土交通省「地域交通共創モデル実証プロジェクト」

公共交通で商品や荷物も輸送



出典：国土交通省「地域交通共創モデル実証プロジェクト」

地域ならではのライフスタイルを実現できる環境づくり



出典：国土交通省「地域居住施策推進プロジェクト」

多様なニーズに対応した公園に再編



出典：長崎市「横尾地区公園リニューアル」

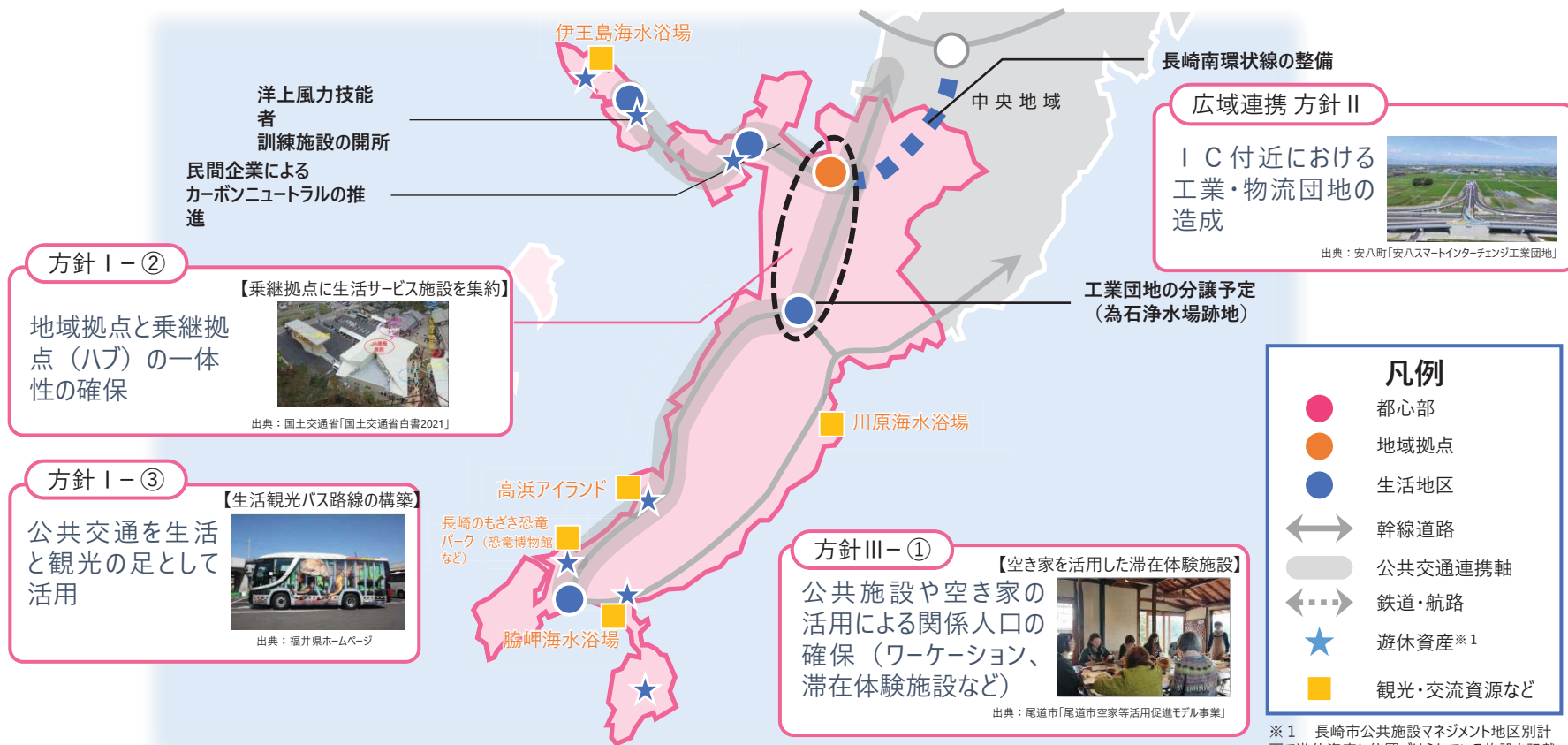
公共交通連携軸沿線に居住や都市機能を誘導

シェアオフィス、保育所、老人ホームなどの立地を図るため、建築物の規制を緩和

取組み展開イメージ

南部地域

※このイメージは取組みの一例として記載しています。また、事業の実施を決定するものではありません。



各地域で共通する主な取組みイメージ

スーパーやタクシー事業者と協働し、AIオンデマンド交通を導入

出典：国土交通省「地域交通共創モデル実証プロジェクト」

バス停に、買い物や交流の場を併設



出典：国土交通省「地域交通共創モデル実証プロジェクト」

公共交通で商品や荷物も輸送



出典：国土交通省「地域交通共創モデル実証プロジェクト」

地域ならではのライフスタイルを実現できる環境づくり



出典：国土交通省「二地域居住等施設推進プロジェクト」

多様なニーズに対応した公園に再編



出典：長崎市「横尾地区公園リニューアル」

公共交通連携軸沿線に居住や都市機能を誘導

シェアオフィス、保育所、老人ホームなどの立地を図るため、建築物の規制を緩和

Ch.1

長崎まちづくりのランドデザイン
2050について

Ch.2

みらいの長崎について

Ch.3

みらいの長崎に向けたまちづくり

Ch.4

おわりに

C 斜面市街地

眺望の良さや静かな環境などの魅力を感じ、斜面地ならではの暮らし方や過ごし方ができるエリアづくり

【ポテンシャル】

眺望、静謐さ、
低廉な地価

【現状・問題点】

車が通らない道が多いなど、都市基盤の整備が進んでいない

空き地・空き家が増加し、都市空間にゆとりが生じつつある

長崎の街並みを一望できる「坂」の魅力を活かした取組みや、斜面地の眺望を観光資源として活用できるという意見がある

方針Ⅰ 斜面地に合った暮らしやすさを確保しよう

①既存ストックを活かした交通環境の改善

既存の道路インフラを有効活用し車が通る道路を整備するなど、交通環境の改善。

— 取組みイメージ —

【既存道路の改良】



出典：長崎市HP



②移動の支援

狭い道でも走行できるモビリティ等を活用した移動支援の導入の推進。

— 取組みイメージ —

【様々なモビリティを活用した移動支援】

出典：国土交通省
「グリーンズローモビリティの導入と活用のための手引き」

③未利用ストックの多機能な活用

空き地などの未利用ストックを多機能に活用。

— 取組みイメージ —

【土地を多機能に活用する事例】

出典：さいたま市
「シェア型マルチモビリティの取組と交通政策」

— 各主体の役割や取組みのポイント —

※ 方針や取組みの方向性に関する各主体の役割や取組みのポイントなどを、次回検討委員会までに記載予定です。

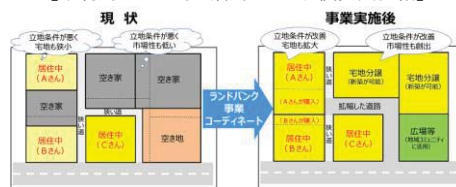
方針Ⅱ 安全で暮らしやすい場所での暮らしを推進しよう

未利用ストックなどを活用した環境づくり

複数の空き地・空き家等を区画再編するなどし、市場価値のある住宅ストックなどを確保。

— 取組みイメージ —

【未利用ストック等を活用した小規模区画再編】



出典：広島県「広島型ランドバンク事業」

— 各主体の役割や取組みのポイント —

※ 方針や取組みの方向性に関する各主体の役割や取組みのポイントなどを、次回検討委員会までに記載予定です。

方針Ⅲ 斜面地ならではの魅力を活用しよう

斜面地の魅力を活用した取組みの支援

建物用途規制の緩和などにより、斜面地の魅力を活用する取組みの支援。

— 取組みイメージ —

【遊休地を農園として活用しコミュニティ再生へ】



出典：国土交通省「空き地等の新たな活用」

— 各主体の役割や取組みのポイント —

※ 方針や取組みの方向性に関する各主体の役割や取組みのポイントなどを、次回検討委員会までに記載予定です。

取組み展開イメージ

※このイメージは取組みの一例として記載しています。また、事業の実施を決定するものではありません。

Ch.1

長崎まちづくりのランドデザイン
2050について

Ch.2

みらいの長崎について

Ch.3

みらいの長崎に向けたまちづくり

Ch.4

おわりに



D 都心部と周辺部のつながり だれもが円滑に移動でき、どこに住んでも十分な生活サービスを受けられるネットワークづくり

【現状・問題点】

幹線道路が限られた平坦地に集積し、慢性的な交通渋滞が発生

公共交通機関の減便や路線廃止が続いており、市民からは交通利便性の悪化を問題視する声が上がっている

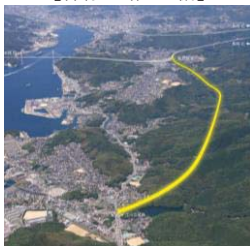
方針Ⅰ 円滑な移動を支える道路・交通ネットワークを形成しよう

① 円滑な道路交通の確保

幹線道路網の充実や交通需要マネジメントなどにより、円滑な道路交通の確保。

－ 取り組みイメージ －

【幹線道路の整備】



出典：長崎県長崎振興局「長崎南環状線」

－ 各主体の役割や取り組みのポイント－

※ 方針や取り組みの方向性に関係する各主体の役割や取り組みのポイントなどを、次回検討委員会までに記載予定です。

② 公共交通のスムーズな移動を支える環境づくり

バス専用レーンの拡充などにより、公共交通のスムーズな移動の支援。

－ 取り組みイメージ －

【速達性・定時性を確保したバスの運行】



出典：岐阜市「岐阜市総合交通計画」

－ 各主体の役割や取り組みのポイント－

※ 方針や取り組みの方向性に関係する各主体の役割や取り組みのポイントなどを、次回検討委員会までに記載予定です。

方針Ⅱ だれもが快適に移動できる手段を確保しよう

① 公共交通の持続可能性の向上

既存路線の効率化や見直し等を進め、将来にわたって持続可能な公共交通の実現。

－ 取り組みイメージ －

－ 各主体の役割や取り組みのポイント－

【公共交通を軸としたまちづくり】



出典：国土交通省「国土交通白書2024」

※ 方針や取り組みの方向性に関係する各主体の役割や取り組みのポイントなどを、次回検討委員会までに記載予定です。

② 公共交通のDXの推進

MaaSや自動運転の導入など、公共交通DXの推進。

－ 取り組みイメージ －

－ 各主体の役割や取り組みのポイント－

【自動運転バスの運行】



出典：国土交通省「2040年、道路の景色が変わる」

※ 方針や取り組みの方向性に関係する各主体の役割や取り組みのポイントなどを、次回検討委員会までに記載予定です。

③ 様々な移動手段の円滑な接続

様々な移動手段の乗継環境を向上し、スムーズな乗り換えの実現。

－ 取り組みイメージ －

－ 各主体の役割や取り組みのポイント－

【様々な交通モードの接続・乗り換え拠点】



出典：国土交通省「2040年、道路の景色が変わる」

※ 方針や取り組みの方向性に関係する各主体の役割や取り組みのポイントなどを、次回検討委員会までに記載予定です。

E 広域連携

広域で連携しながら、観光客や働く人、住む人を呼び込むネットワークづくり

【現状】

九州新幹線西九州ルート（リレー方式）の開業や広域幹線道路網の整備、松が枝国際観光船埠頭2バース化といった広域ネットワークの形成が進んでいる

諫早・大村市では、半導体関連企業の集積が進んでおり、市民からは近隣都市の住宅・産業動向と連携した取組を求める声がある

方針Ⅰ 広域ネットワークを形成し、活用しよう

① 広域ネットワークの形成

九州新幹線西九州ルートの中線フル規格や高規格道路の整備といった広域ネットワークの形成の推進。

－ 取組イメージ －



出典：長崎県HP「西九州新幹線開業！」

－ 各主体の役割や取組のポイント－

※ 方針や取組の方向性に関係する各主体の役割や取組のポイントなどを、次回検討委員会までに記載予定です。

② 県内外との連携強化

二次交通の充実などにより、県内外との連携の強化。

－ 取組イメージ －



出典：長崎県HP「長崎市中心部の交通結節機能強化の基本計画」

－ 各主体の役割や取組のポイント－

※ 方針や取組の方向性に関係する各主体の役割や取組のポイントなどを、次回検討委員会までに記載予定です。

方針Ⅱ 産業機能を増進しよう

企業立地用地の確保

広域幹線道路網の整備との連携や近隣都市の産業動向などを踏まえながら、土地利用の規制を緩和するなど、企業立地用地の受け皿の確保。

－ 取組イメージ －

【民間を活用した産業団地開発】



出典：経済産業省「産業立地政策について」

－ 各主体の役割や取組のポイント－

※ 方針や取組の方向性に関係する各主体の役割や取組のポイントなどを、次回検討委員会までに記載予定です。

方針Ⅲ 居住機能を増進しよう

住宅立地用地の確保

広域ネットワークの形成との連携や近隣都市の産業動向などを踏まえながら、土地利用の規制を緩和するなど、住宅立地用地の受け皿の確保。

－ 取組イメージ －

【住宅団地の造成】



－ 各主体の役割や取組のポイント－

※ 方針や取組の方向性に関係する各主体の役割や取組のポイントなどを、次回検討委員会までに記載予定です。

テーマ共通

多様な主体の連携・協働やまちづくりの担い手を育成する体制の構築

産学官金労言士といった地域を構成する多様な主体が連携・協働する体制や、まちづくりの担い手を育成する体制の構築。



出典：国土交通省「まちづくりの可能性を広げるエリアプラットフォーム」

最新技術の活用とまちづくりDXの推進

ICTをはじめとする最新技術の活用や、デジタル技術を駆使した地域課題の解決と新たな価値創出を目指すまちづくりDX（デジタルトランスフォーメーション）の推進。



出典：国土交通省「まちづくりのデジタル・トランスフォーメーション実現ビジョン」

まちづくりGXの推進

カーボンニュートラルの実現に向けて、脱炭素に資するまちづくりの推進。

【都市構造の変革】



【街区単位での取組み】



【都市における緑とオープンスペースの展開】



出典：国土交通省「都市行政におけるカーボンニュートラルに向けた取組事例集」

コンパクトで安全なまちづくりの推進

災害の危険性が高い場所などから、安心して暮らしやすい場所への住み替えを促すとともに、災害に強い住環境を確保することでコンパクトで安全なまちづくりの推進。

【居住誘導のイメージ】



出典：長崎市「立地適正化計画」

だれもが住まいを探しやすい仕組みを構築

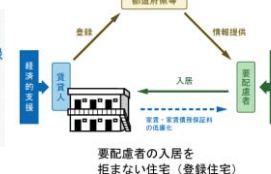
住まい探しでお困りの方も含め、だれもが住まい探ししやすい仕組みの構築。

【長崎市空き家・空き地情報バンク】



出典：長崎市

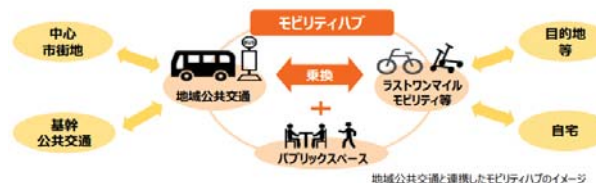
【住宅セーフティーネット制度】



出典：（一社）すまいづくりまちづくりセンター連合会

様々な移動手段をシームレスにつなぐ

公共交通機関同士はもちろん、様々な移動手段の乗り継ぎ拠点整備やデジタル技術を活用し、スムーズな乗り換えの実現。



出典：国土交通省「第2回施設デザインWG事務局資料」



出典：内閣府「政府広報オンライン」

Chapter 4

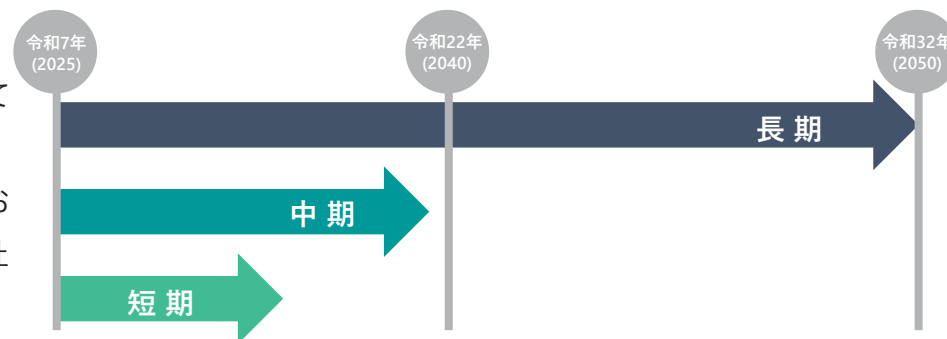
おわりに

Ch.1	長崎まちづくりのブランドデザイン
Ch.2	みらいの長崎について
Ch.3	みらいの長崎に向けたまちづくり
Ch.4	おわりに

1 これからの展開

スピード感のあるまちづくりの推進

人口減少対策は喫緊の課題であることから、スピード感を持って短期的な施策と中長期的な取組みを着実に推進します。なお、各テーマのエリア・ネットワークづくりの考え方と方針については、およそ中間年の2040年を目途とし、取組みの方向性については社会情勢の変化等を踏まえて適宜見直しを行います。



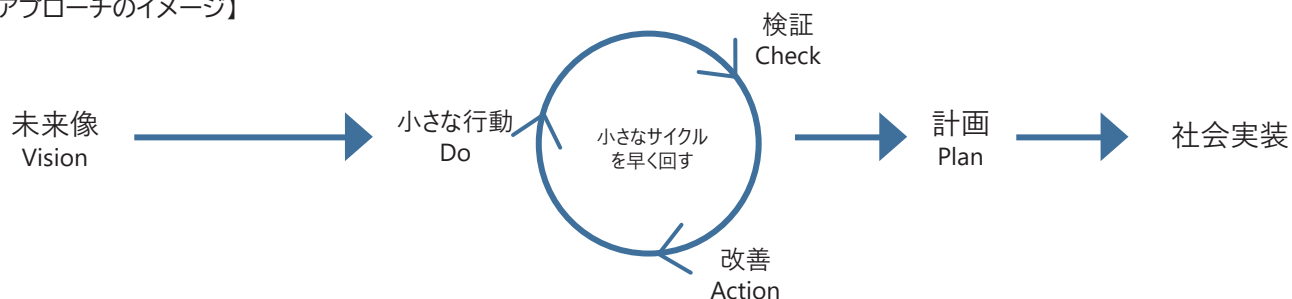
連携・協働・共創によるまちづくり

エリアに関わる多様な主体が緊密に連携・協働してまちづくりを進めながら、多様化・複雑化する課題に熱意をもって取組む全国の関係・交流人口の皆様とともに共創し、オール長崎でまちづくりの取組みを推進していきます。

実践的なアプローチ

多様な主体を巻き込み社会情勢の急速な変化に対応しながら課題解決を図るためには、ビジョンを持ちつつ、社会実験を含めた小さな行動を積み上げて検証・改善し、計画から本格実行につなげるアプローチの重要性が増しています。まずは短期的にこうしたアプローチを繰り返し、中長期的な行動へとつなげていきます。

【実践的アプローチのイメージ】



「みらいの長崎」に向けたファーストステップ

港町として国内外に開かれ発展してきた長崎のまちは、国際色豊かな多様な都市文化を持つとともに、平和都市としての国際的な役割を持っています。

これまでも国内外から訪れる人々との交流と協働によって新しい時代の価値を生み出し、発信し続けてきました。

そしてこれからは、多様な関係者とともにまちづくりを進めることはもちろん、民間の自由な発想提案によるまちへの投資を呼び込むことも不可欠です。

長崎市がチャレンジの舞台として選ばれ、立場を超えたあらゆる人々の交流と協働、さらには共創によって本ランドデザインに描いた長崎が実現するために、まず以下のことについて取組んでいきます。

● 都市空間の活用を通じた「創造都市」の推進による交流拡大

長崎の都市空間がこれからも交流の舞台となるためにコトの魅力（体験的価値）が求められています。特にスポーツや文化芸術、アウトドアなどには、今後大きな可能性があります。

長崎市が持つ様々な資源を文化芸術や産業経済が持つ創造性によって最大限に生かす「創造都市」の取組みを推進し、都市空間の活用を通じた交流拡大、産業振興を進めていきます。

● 心地良く過ごせる場所づくりや都市空間活用を促進する体制・仕組みづくり

まちに心地良く過ごせる場所があることが、まちに人をひきつけ、滞在させます。

都市空間を使いこなして「空間（＝space）」を「居場所（＝place）」に変えていくためには、このエリアに関わる多様な主体との連携・協働が必要です。

そうした都市空間活用を実現するために、連携・協働のハブとなる体制づくりや仕組みづくりに連携して取組んでいきます。

● 地域の暮らしを支える「小さな拠点」づくり

将来にわたって市民の皆さんが地域で安心して暮らせる環境づくりが、持続的な地域の実現に向けて重要です。

既存施設の有効活用などによる生活サービスの集約や地区内のアクセス性の確保、地域資源を活用した仕事・収入の確保を目指す「小さな拠点」づくりを、各主体と役割分担しながら推進していきます。

【ジャズを通じた長崎のまちのブランディング】



出典：長崎市「長崎創生プロジェクト事業」

【伝統工芸を活かすまちづくり】



出典：金沢市「ユネスコ創造都市金沢モニタリングレポート」

【スポーツによる賑わい創出】



【公民学など様々な主体が連携した事業推進】



出典：国土交通省「官民連携まちづくりポータルサイト」

【「小さな拠点」づくりの取組みイメージ】



出典：内閣府「小さな拠点・地域運営組織に関する手引き・事例集」、農林水産省「6次産業化の取組事例集」

Ch.1	長崎まちづくりのランドデザイン 2050について
Ch.2	みらいの長崎について
Ch.3	みらいの長崎に向けたまちづくり
Ch.4	おわりに

2 みなさまへのメッセージ ※次回検討委員会で掲載予定

メッセージ

問い合わせ先

3 素案に対する検討委員会(令和7年7月16日開催)の主なご意見

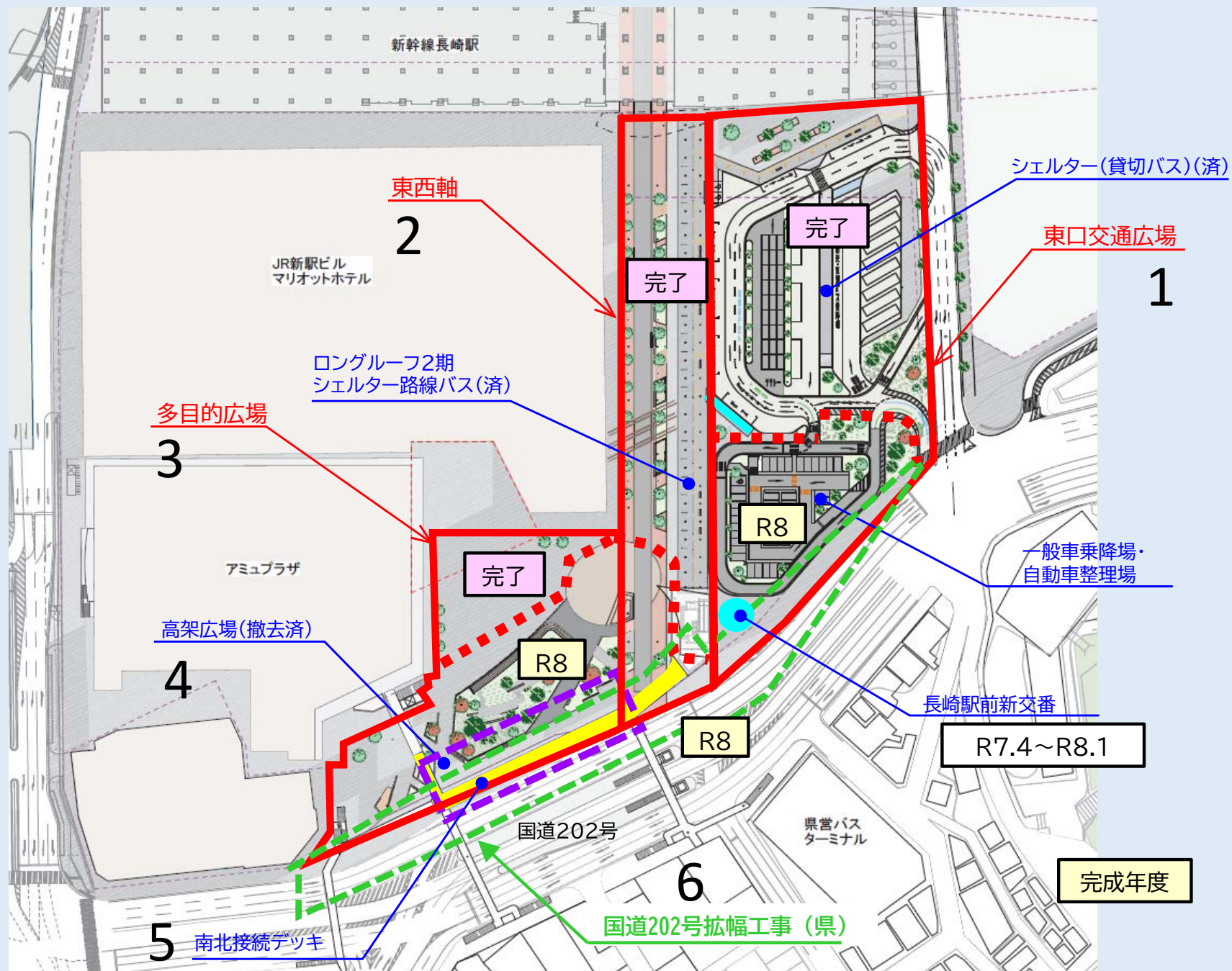
- 現状の素案では、各取組みの方向性の実現に向けて、市民等が何をすべきかが曖昧なため、各主体の役割や取組みのポイントなどを、具体的かつ分かりやすく明示してほしい。
- 人口減少が進展し、まちづくりに投じられる予算が圧縮されるなど、そうした危機感を認識できるシナリオを素案前半に掲げ、このような状態だから、様々な主体と連携・協働してまちづくりに取り組む必要があることを記載すべき。
- これからのまちづくりを担う、2050年を想定した世代へのアプローチが大切になる。子どもたちのシビックプライドの醸成など、人づくりを意識したランドデザインにして欲しい。
- 2050年に向けたまちづくりの取組み内容について、長崎の歴史的背景に基づき長崎らしさを反映させるなど、もう少し長崎らしさを打ち出す必要があるように感じた。

4 今後の予定

年度	令和6年度			令和7年度								
月	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
策定状況		策定方針					素案			原案		策定
市議会		説明				説明			本日			説明
市民				○ 意見交換会	↔ オープンハウス			↔ 説明会	↔ 意見募集		↔ パブリックコメント	
検討委員会		第3回					第4回					第5回
庁内		○ 関係所属長会議						○ 関係所属長会議				

3 長崎駅東口の整備状況について

(1) 平面図



(2) 進捗状況



現況写真（全景）

令和7年8月18日撮影



現況写真（東口交通広場）



東口交通広場完成イメージ図

主桁架設状況

令和7年8月4日撮影



現在、歩道橋の
整備を進めています

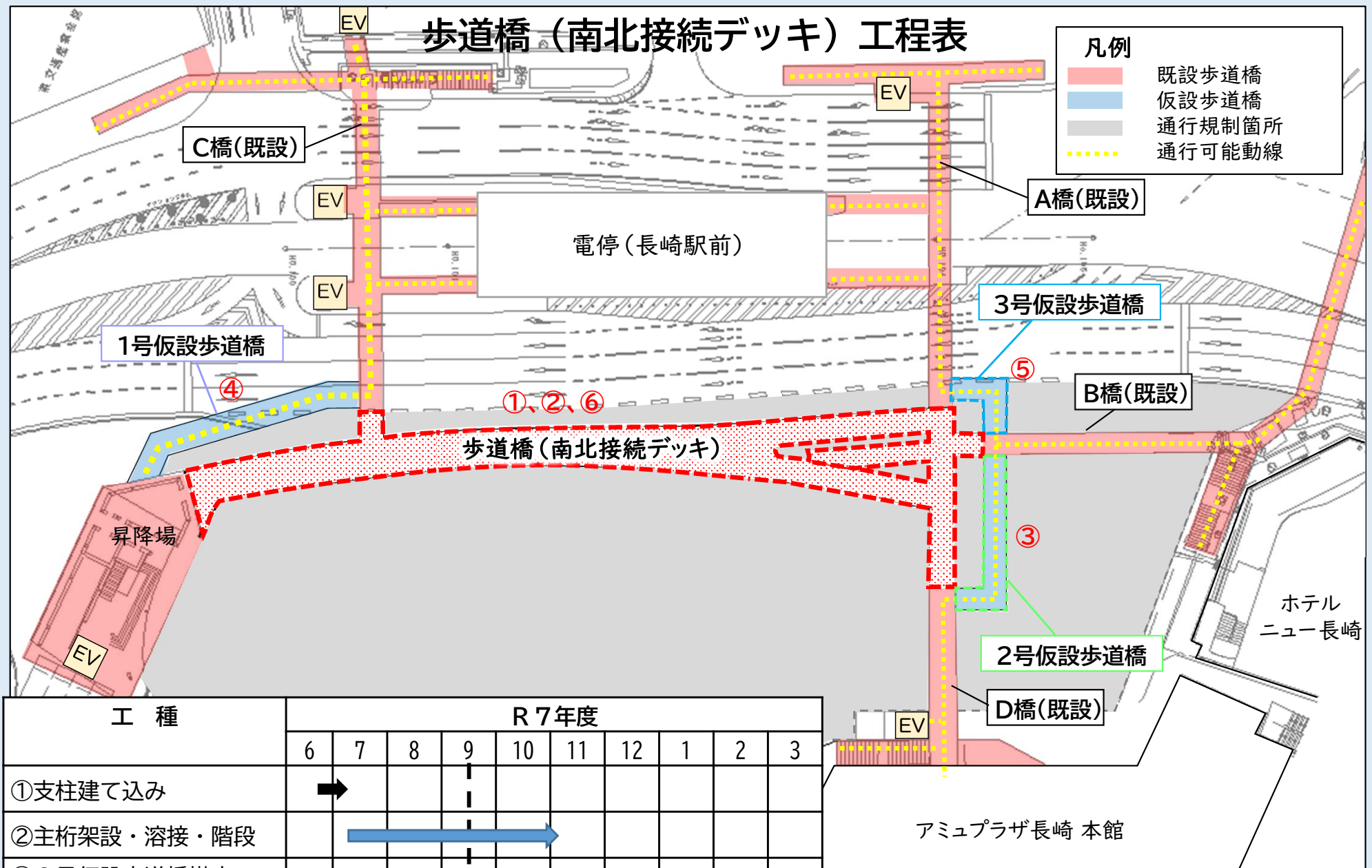
主桁架設状況

令和7年8月21日撮影



現況写真（多目的広場及び歩道橋（南北接続デッキ））

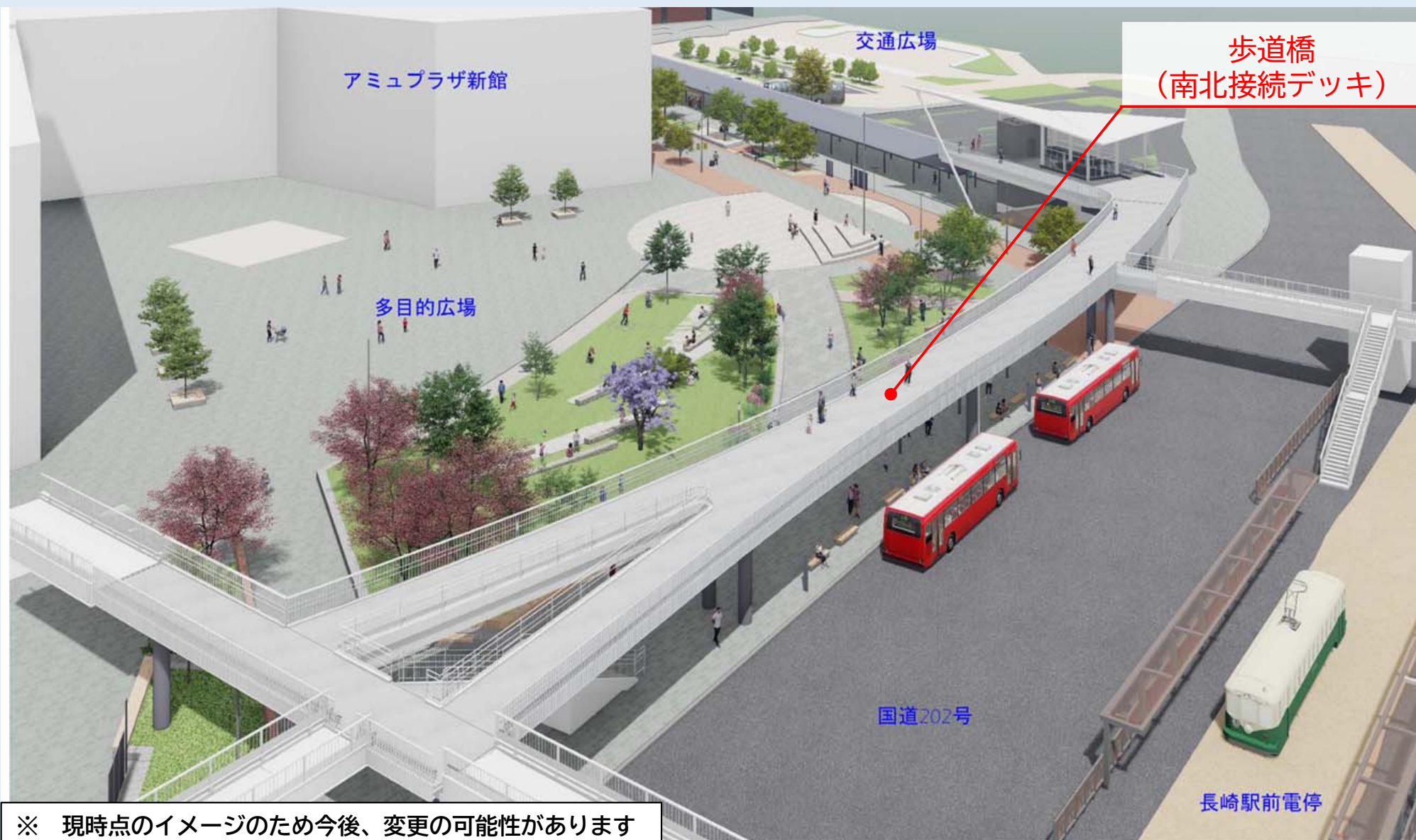
歩道橋（南北接続デッキ）工程表



工 種	R 7年度									
	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3
①支柱建て込み	➡			┆						
②主桁架設・溶接・階段		➡	➡	➡	➡					
③2号仮設歩道橋撤去				┆		➡				
④1号仮設歩道橋撤去							➡			
⑤3号仮設歩道橋撤去								➡		
⑥橋面等の仕上げ									➡	

現在

仮設歩道橋の撤去にあたっては
歩行者動線の切り替えが必要



歩道橋（南北接続デッキ）完成イメージ図

南東方向（長崎市役所側）から見た図

(3) 全体スケジュール

番号	場所	内容	令和5年度(2023)												令和6年度(2024)												令和7年度(2025)												令和8年度(2026)											
			4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3
1	東口交通広場	建築工事													シェルター(団体バス)																								一般車乗降場・自動車整理場											
		舗装その他工事	舗装・その他工事												舗装・その他工事												交番工事(長崎県警)																							
2	東西軸	建築工事	ロングルーフ2期・シェルター(路線バス)																																															
		舗装その他工事	舗装その他																																															
3	多目的広場	配管・植栽・舗装 照明・その他工事	舗装その他工事 (かもめ広場側)																																				配管・植栽・舗装 照明・その他工事 (国道側)											
			上部工撤去(床版、桁、階段等)												下部工撤去(橋脚、杭等)																																			
4	高架広場	撤去工事	下部工撤去(橋脚、杭等)												下水道移設																																			
			準備工												下部工												上部工																							
5	南北接続デッキ	歩道橋架設																																																
6	国道202号 (長崎県)	国道整備																									多目的広場付近 (長崎県)												自動車整理場付近 (長崎県)											

当初： 变更：

現在

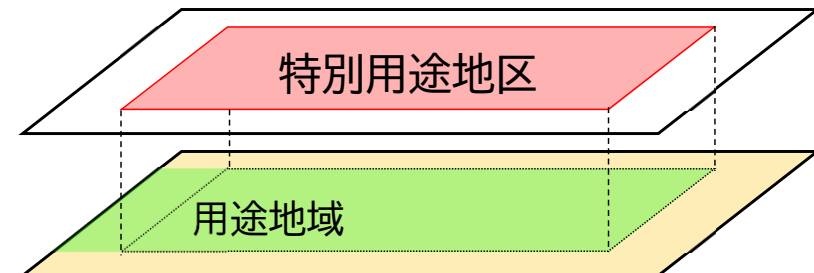
工事完了時期：令和8年度末（令和9年3月）

4 都市計画の変更（特別用途地区の指定）について

(1) 特別用途地区の概要

ア 特別用途地区とは

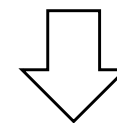
全国一律となっている用途地域の指定を補完(制限強化または緩和)することで、地区内の実情に沿った土地利用の増進、環境の保護等の実現を図る地区



イ 用途地域(全13種)

住居系地域	第一種低層住居専用地域 低層住宅のための地域です。小規模なお店や事務所をかねた住宅や、小中学校などが建てられます。	第二種低層住居専用地域 主に低層住宅のための地域です。小中学校などのほか、150㎡までの一定のお店などが建てられます。	第一種中高層住居専用地域 中高層住宅のための地域です。病院、大学、500㎡までの一定のお店などが建てられます。	第二種中高層住居専用地域 主に中高層住宅のための地域です。病院、大学などのほか、1,500㎡までの一定のお店や事務所など必要な利用施設が建てられます。
	第一種住居地域 住居の環境を守るための地域です。3,000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。	第二種住居地域 主に住居の環境を守るための地域です。店舗、事務所、ホテル、カラオケボックスなどは建てられます。	準住居地域 道路の沿道において、自動車関連施設などの立地と、これと調和した住居の環境を確保するための地域です。	田園住居地域 農業と調和した低層住宅の環境を守るための地域です。住宅に加え、農産物の集荷場などが建てられます。
	近隣商業地域 まわりの住民が日用品の買物などをするための地域です。住宅や店舗のほかに小規模の上場も建てられます。	商業地域 銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域です。住宅や小規模の上場も建てられます。		
	準工業地域 主に軽工業の工場やサービス施設等が立地する地域です。危険性、環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんど建てられます。	工業地域 どんな工場でも建てられる地域です。住宅やお店は建てられませんが、学校、病院、ホテルなどは建てられます。	工業専用地域 工場のための地域です。どんな工場でも建てられますが、住宅、学校、病院、ホテルなどは建てられません。	
商業系地域				
工業系地域				

- ・ 住居、商業、工業など市街地の大枠としての土地利用を全国一律で定めたもの
- ・ 建てられる建物の種類が決められている



- ・ 特別用途地区を指定することで、地区内の良好な住環境や歴史的風致を保ちつつ、生活利便性の向上や洋館の活用促進等を図ろうとするもの。

出典：国土交通省ホームページ

(2) 南山手地区における特別用途地区の指定について

ア これまでの経過

長崎市歴史的風致維持向上計画（令和2年3月 国認定）（抜粋）

まちづくり方針：歴史・伝統を守り、磨き、生かすことで、営みと賑わいが共生できるまち 「歴史まちづくり法に基づき策定」

歴史的風致 5地区（うち重点区域 1地区）

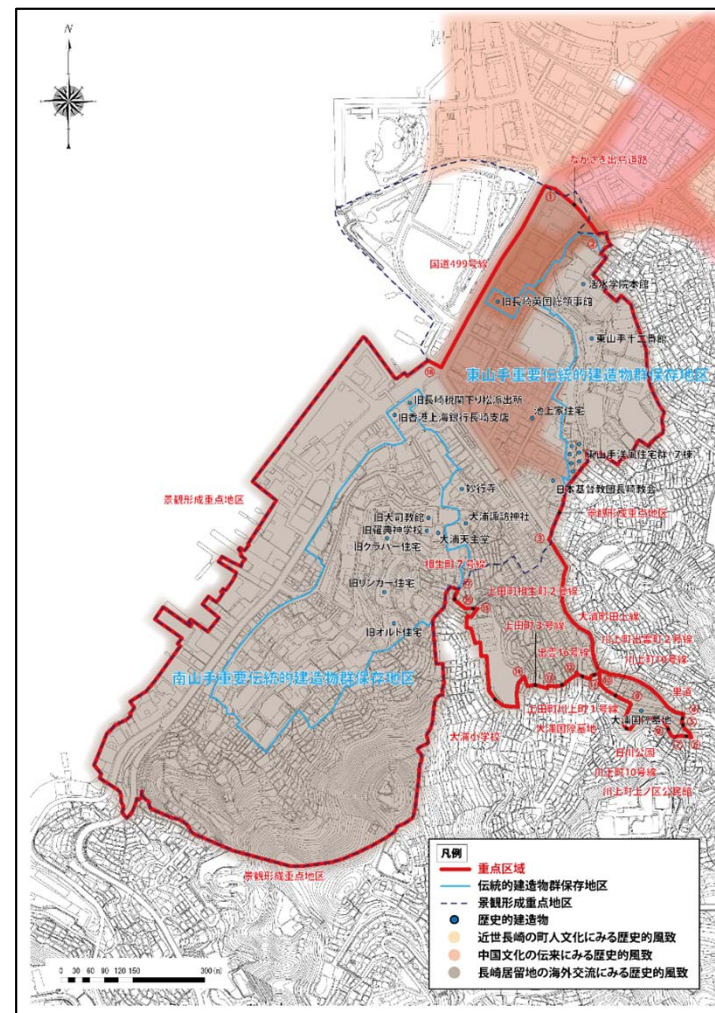
- ①近世長崎の町人文化にみる歴史的風致（寺町ほか）
- ②中国文化の伝来にみる歴史的風致（館内町ほか）
- ③長崎居留地の海外交流にみる歴史的風致（東山手・南山手町ほか）※重点区域
- ④外海の石積文化にみる歴史的風致（西出津町ほか）
- ⑤被爆継承と平和の祈りにみる歴史的風致（松山町ほか）

重点区域とは？

2つの世界文化遺産の構成や重要文化財等の価値の高い歴史的建造物が集積し、かつ歴史的資産を生かしたまちづくりの取組みを速やかに図るべき区域

歴史的風致の維持及び向上に関する課題

- ①歴史的建造物の保存・活用に関する課題
 - ②歴史的建造物の周辺環境の保全形成に関する課題
 - ③歴史的な営みや活動の継承に関する課題
 - ④賑わいの創出に関する課題
- ・建物用途等の規制による歴史的建造物の魅力的な活用の不足



-重点区域範囲図-

(2) 南山手地区における特別用途地区の指定について

重点区域歴史まちづくり計画（長崎居留地歴まちグランドデザイン） （令和3年11月 官民協働で策定）（抜粋）

将来像「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問題点

地域資源の価値に関する現状

- ・ 歴史的建造物の活用方法が限定され、市民等のニーズと不一致
- ・ 歴史的建造物の維持管理コストの増加

土地利用に関する現状

南山手の大部分が第一種低層住居専用地域となっており店舗や宿泊施設等が導入困難

将来像の実現に向けた課題

地域資源の価値向上

歴史的資源の維持・保存、民間活力により現代のニーズに対応した活用を行うことで持続的に維持・継承が必要

暮らし環境の充実

生活利便性の向上等暮らし環境の充実化を図り、定住の促進が必要

将来像を実現するための対応方針

歴史的資源や景観資産の保全と活用

民間活力による市民等のニーズに合致した活用の推進

地域特性を踏まえた土地利用の在り方検討

歴史的建造物の建物用途制限の緩和

重点区域歴史まちづくり実施計画（長崎居留地歴まちアクションプラン） （令和5年2月 官民協働で策定）（抜粋）

重点区域歴史まちづくり計画（長崎居留地歴まちグランドデザイン）に基づき取り組み内容について整理したもの。

歴史的資源や景観資産の保全と活用

歴史的建造物のユニークベニュー（特別な利用）の開発・利用促進

地域特性を踏まえた土地利用の在り方検討

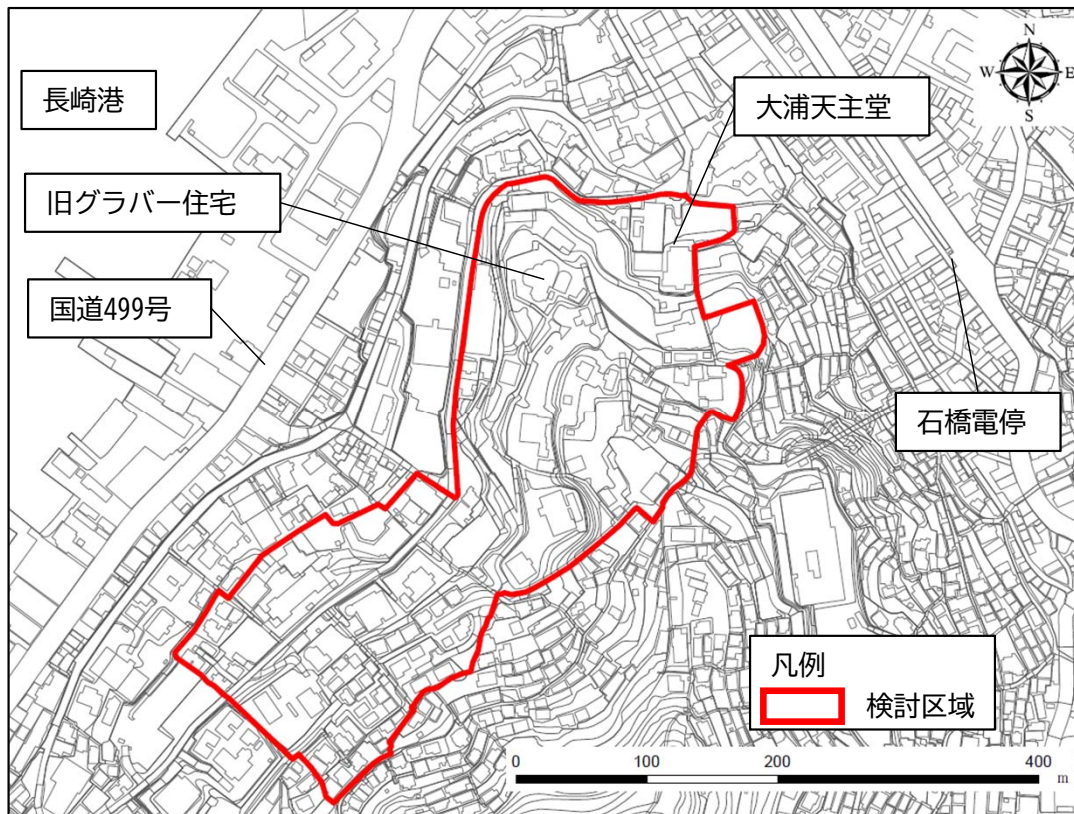
生活利便性向上及び歴史的建造物活用促進のための建物用途制限緩和の導入検討

特別用途地区（南山手歴史的風致地区）の指定

計画及び実情に沿った地域とするため、建物用途制限の緩和を行う。

(2) 南山手地区における特別用途地区の指定について

イ 地区の現状と課題



-位置図-

【現状】

- ・用途制限により店舗及び生活に関する相談を行う事務所等への転用が困難なことから日常生活に不便をきたしている
- ・洋館等の活用手法が限定されていることから、市民や来訪者にとって価値のある活用に結び付いていない

【課題】

- ・良好な住環境や歴史的風致を維持しつつ、店舗や生活に関して相談を行う事務所等の立地促進による生活利便性向上
- ・市民や来訪者のニーズに合致した洋館等の活用促進

ウ 対応方針（案）

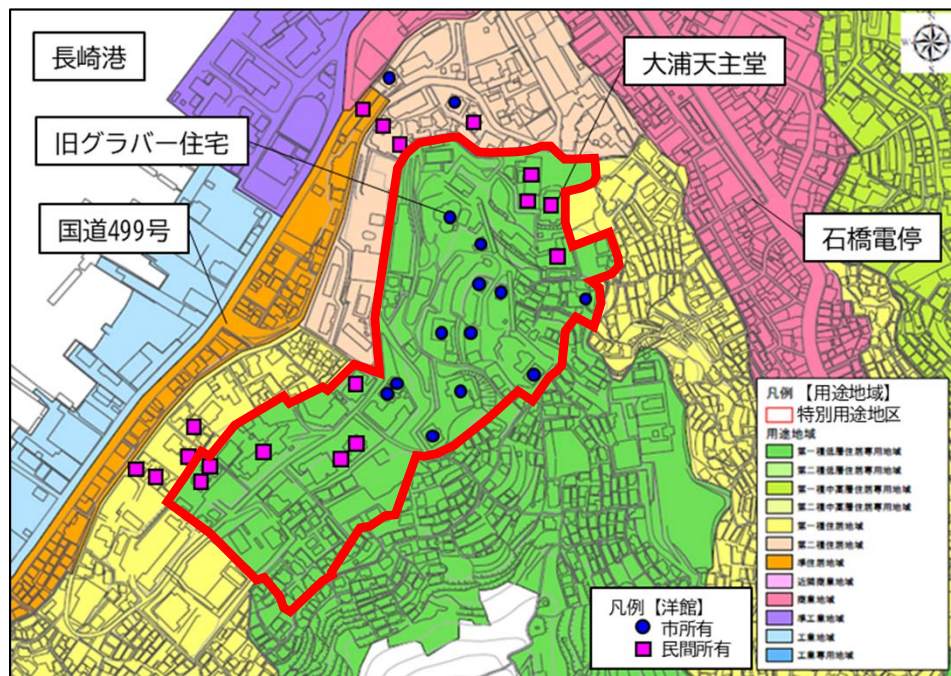
- ・良好な住環境や歴史的風致を保ちつつ生活利便性向上や洋館等活用促進を行うため建物用途制限を緩和

良好な住環境や歴史的風致の維持 ⇒ 現用途地域及び現行条例(風致地区条例及び伝建地区条例)により建ぺい率や高さなど建物の形態に係る制限については変更なし

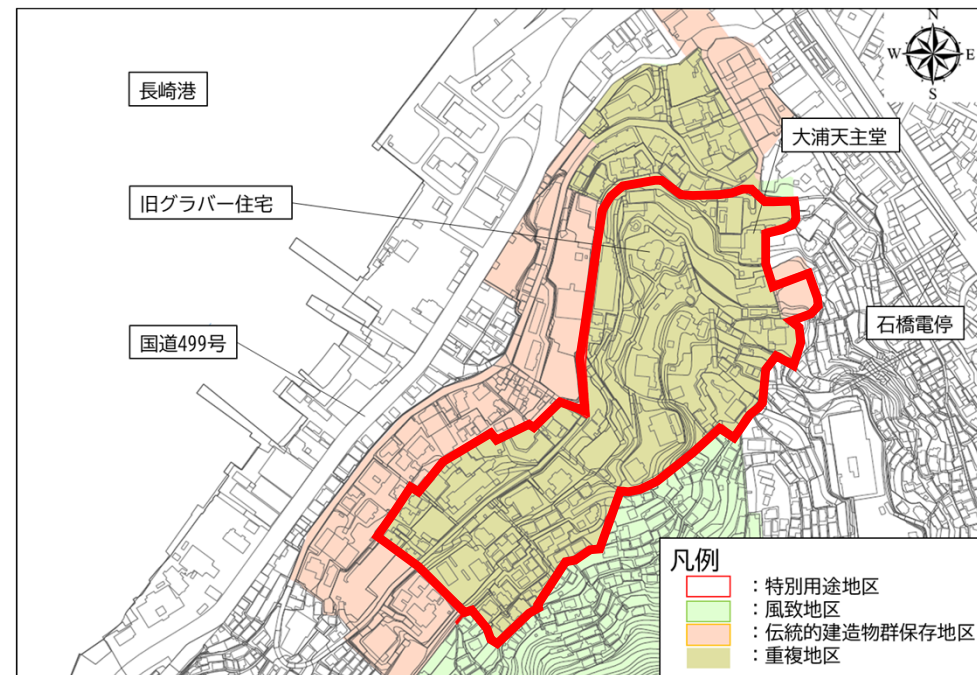
生活利便向上や洋館等活用促進 ⇒ 特別用途地区の導入により建物用途制限を一部緩和

(2) 南山手地区における特別用途地区の指定について

エ 指定範囲 (案)



-用途地域図-



-条例による制限位置図-

生活利便性向上や洋館活用を促進しつつ良好な住環境や歴史的風致を維持するため、以下の用途地域及び条例による制限地区内で最小限の範囲を特別用途地区とする

【用途地域】 (左図)

- ・ 第一種低層住居専用地域

【条例による制限地区】 (右図)

- ・ 伝統的建造物群保存地区
- ・ 風致地区

(2) 南山手地区における特別用途地区の指定について

オ 建物用途制限の緩和（案）

都市計画法上の建物用途制限のみ緩和し、建物の形態に係る制限については変更なし

-用途地域による建築物の用途制限比較表(抜粋)-

用途地域内の建築物の用途制限 ○ 建てられる用途 × 建てられない用途 ①、②、③、▲ 面積、階数等の制限あり		第一種低層住居 専用地域	第二種低層住居 専用地域	住居第一種中 高層専用地域	住居第二種中 高層専用地域	第一種住居 地域	備考
住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿		○	○	○	○	○	
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の1/2未満のもの		○	○	○	○	○	非住宅部分の用途制限あり
店舗等	店舗等の床面積が 150㎡以下のもの	×	①	②	③	○	① 日用品販売店、食堂、喫茶店、理髪店及び建具屋等のサービス業用店舗のみ。2階以下 ② ①に加えて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店、銀行の支店、宅地建物取引業等のサービス業用店舗のみ。2階以下 ③ 2階以下
	店舗等の床面積が 150㎡を超え、500㎡以下のもの	×	×	②	③	○	
	店舗等の床面積が 500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	×	×	×	③	○	
	店舗等の床面積が 1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	
	店舗等の床面積が 3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの	×	×	×	×	×	
	店舗等の床面積が 10,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	
事務所等	事務所等の床面積が 1,500㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	▲ 2階以下、150㎡以下
	事務所等の床面積が 1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	
	事務所等の床面積が 3,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	
ホテル、旅館		×	×	×	×	▲	▲ 3,000㎡以下 1,500㎡以下
工場・倉庫等	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服屋、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下	×	▲	▲	▲	○	原動機の制限あり、▲ 2階以下

凡例
 : 現行
 : 緩和後

※本表は当該特別用途地区内に限る

(3) 今後のスケジュール（予定）

