



# 長崎市の現状

## 都市再生緊急整備地域指定の必要性



### 第1回 長崎都心地域 都市再生緊急整備地域準備協議会

2019年8月

長崎市まちづくり部

1

#### 第1回 都市再生緊急整備地域準備協議会 検討の流れ

1 本会議の趣旨

2 長崎市の特性

3 現状分析

4 上位計画・関連計画の体系的整理

5 都市基盤の整備状況

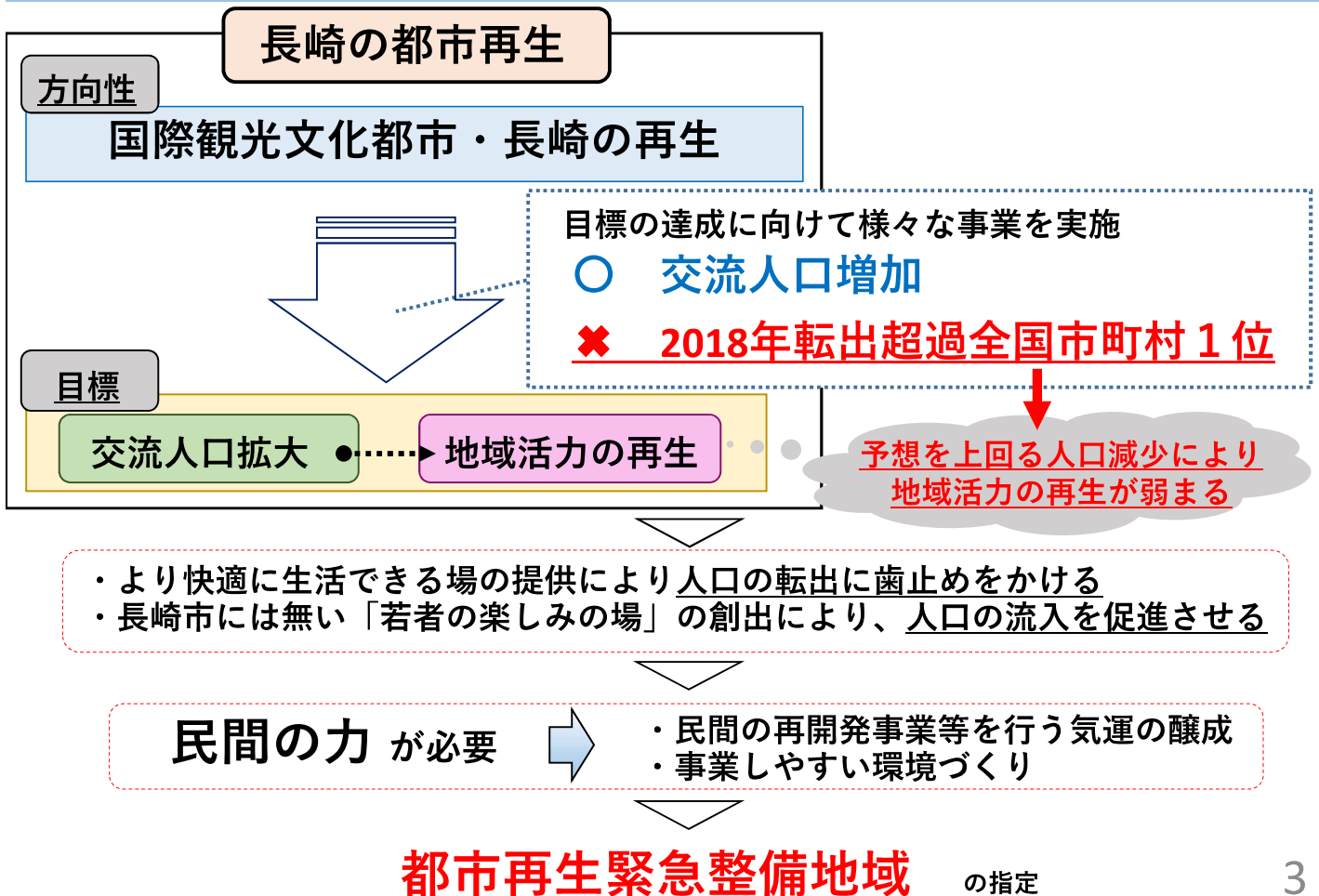
6 都市再生緊急整備地域の指定を行う必要性・解決すべき課題

7 都市再生の目標・方針

8 長崎市で計画されている事業

9 都市再生緊急整備地域のエリア（素案）

10 地域整備方針（素案）



## ★準備協議会での成果

これまでの長崎市のまちづくりの方向性を踏まえ、

1. 都市再生緊急整備地域として **政令指定すべきエリア（素案）** の特定
2. 都市再生の目標・方針となる **地域整備方針※（素案）** の作成

## ※地域整備方針 都市再生緊急整備地域の整備に関する方針

## ○ 地域整備方針に記載すべき事項

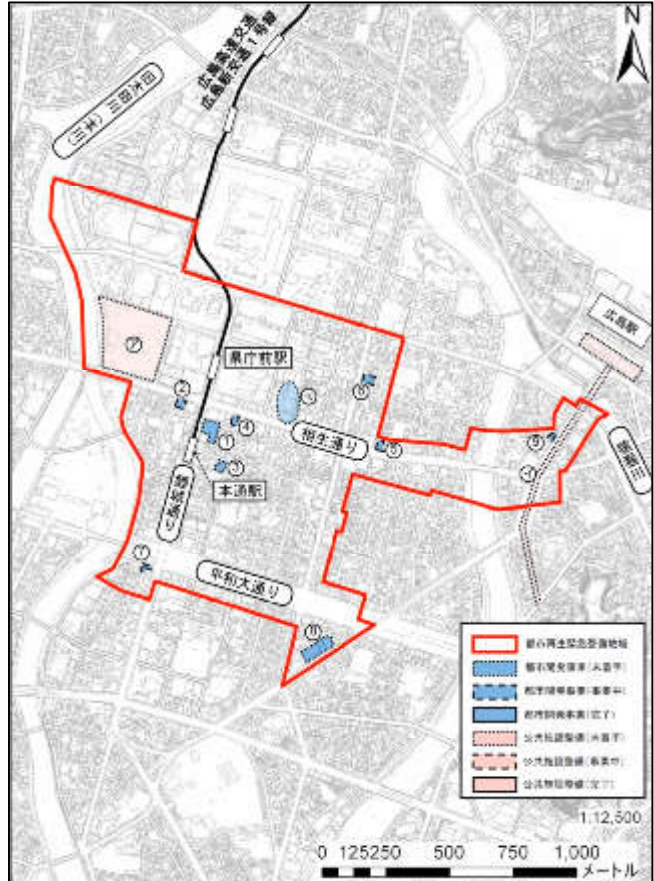
1. 地域名称
2. 整備の目標
3. 都市開発事業を通じて増進すべき都市機能に関する事項
4. 公共施設その他の公益的施設の整備に関する基本的事項
5. 緊急かつ重点的な市街地の整備の推進に関し必要な事項



1. (例) 都市再生緊急整備地域として政令指定されたエリア (広島市)

- ・都市名：広島市
- ・地域名：広島紙屋町・八丁堀地域
- ・指定年月日：H30.10.24
- ・面積：161ha
- ・プロジェクト一覧

都市開発事業	
1	広島銀行本店
2	エディオン広島本店本館
3	広島アンデルセン本店
4	損保ジャパン日本興亜広島紙屋町ビル
5	新広島ビルディング
6	ホテルインターゲート広島
7	広島平和大通ホテルP J
8	富士見町地区 (広島東警察署等)
9	(仮称) 広島・京橋町ホテル計画
10	市営基町駐車場周辺地区
公共施設整備	
ア	旧広島市民球場跡地の活用
イ	広島駅南口広場の再整備等 (路面電車の駅前大橋ルートの整備)



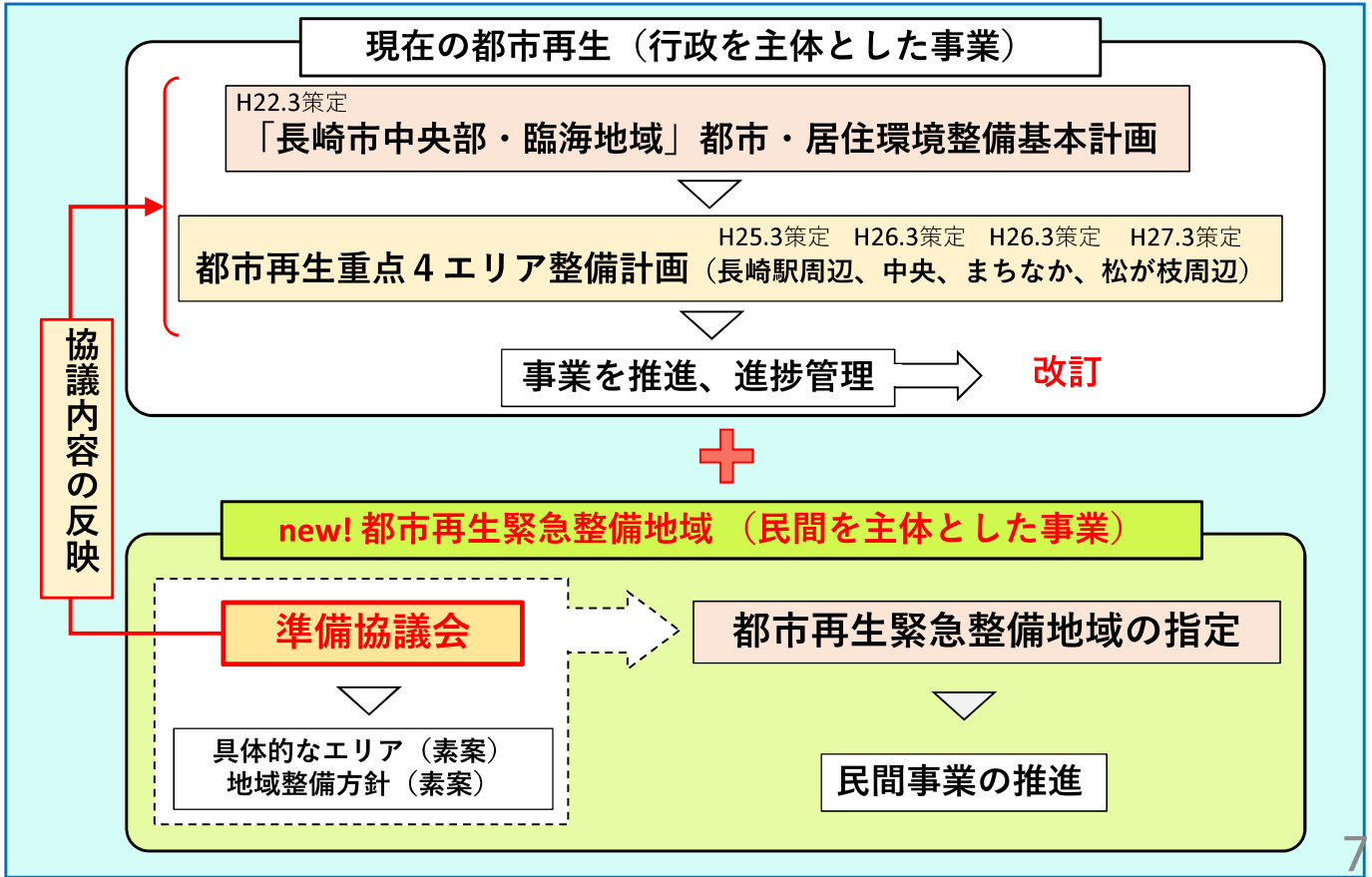
※内閣府HP

2. (例) 都市再生緊急整備地域の地域整備方針 (広島市)

地域名称	整備の目標	都市開発事業を通じて増進すべき都市機能に関する事項	公共施設その他の公益的施設の整備及び管理に関する基本的事項	緊急かつ重要な市街地の整備の促進に關し必要な事項
広島紙屋町・八丁堀地域	<p><b>【都市再生緊急整備地域】</b></p> <p>平和を象徴する世界遺産・原爆ドーム、平和記念公園に連なる早和大通り及び河岸緑地の豊かな水と緑に囲まれている紙屋町・八丁堀地域の地域資源をこれまで以上に生かしながら、当該地域が広島広域都市圏の活性化を目指す「200万人広域都市圏構想」を推進するためのエンジンとなるよう広げるとともに、中西国地方の発展をリードする地域とすることにより、「広島」が平和と文化を世界に発信し、国内外から様々な人々を惹きつける魅力あるまちとなることを目指す。</p> <p>そのため、中西国地方最大の業務・商業集積地である地域特性を生かして、更新時点を迎える建築物の建築元と合わせた、地域の共同化、土地の高度利用及び観光・商業・文化・宿泊など都市機能の充実・強化等により、国際平和文化都市の中心にふさわしいにぎわいと交流、さらに革新性が高いビジネス機会を生み出す都市空間を形成。</p> <p>また、市民や世界から訪れる来訪者も住来しやすく、かつ利益を促すネットワークづくりを進め、歩きやすく移動しやすいため交通環境を形成。</p> <p>併せて、中心に暮らし多様な世代の人たちが、安全・安心で快適に生活できるよう、環境に配慮し、さらには、本市への影響も想定されている南海トラフ地震等にも耐え得る災害にも強い都市環境を形成。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○高層的なビジネス環境の形成に資する高層複合オフィスの実現など業務機能の高度化</li> <li>○広域的な集積を促進する高次商業機能の充実・強化</li> <li>○国内外から多くの人を惹きつける観光、宿泊機能や観光・文化、情報発信機能の充実・強化</li> <li>○官民連携による公共空間を活用したにぎわいと交流機能の強化</li> <li>○高次都市機能の集積や交通の利便性を主とし、多様なライフスタイルに応じた都市性を推進</li> <li>○大規模災害時の避難場所の確保による防災機能の強化</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○広域的な公共交通ネットワークの充実・強化のための結節点の整備並びに瀬戸内海の沿岸部・島しょ部とを結ぶ水上交通推進のための乗降場の整備</li> <li>○中心を歩いて楽しく回遊できる歩行環境や、自転車や快活に移動できる環境の整備を推進</li> <li>○建築元に合わせて歩道状や広場状のオープンスペースや緑地の確保を推進</li> <li>○早和大通りや旧市民球場跡地等の新たな魅力とにぎわいの創出に資する公共空間を含めた環境整備</li> <li>○中央公園等の公共施設群の高次文化機能等の充実を図るための施設整備</li> </ul>	<p><b>【全体の取組として必要な事項】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○広島ならではの自然・歴史・文化・芸術等の地域資源を生かし、広島の特徴となる高層ある良好な都市景観を形成しつつ、地域の魅力向上と新たなにぎわいを創出</li> <li>○「水の都ひろしま」にふさわしい水と緑を生かした潤いにとにぎわいのある水辺空間を形成</li> <li>○利用者の利便性向上の観点に立った公共交通ネットワークの形成による、都心へのアクセスしやすく、容易に移動できる交通環境の整備を推進</li> <li>○まちのルールづくりや施設管理運営などハード・ソフトの両面に渡り、良好な環境や地域の価値を維持・向上させるための活動が地域が主体的に行うエリアマネジメントの促進</li> <li>○地域経済を牽引する企業と連携し、また、世界から向けられた投資の誘いを積極的に取り込みつつ、若者を招いた多様な人材、資金、情報等を集積・結合させるための、拠点となる場の整備、ビジネスの地域づくりにおける新たなネットワークの創出及び促進や新事業創出等に資する接点確保に取り組み、企業家官などが相互に協力をし、参入障壁のないイノベーションが創出される環境【イノベーションエコシステム】を形成</li> <li>○地域の活性化やまちづくりの推進に資する事業へのクラウドファンディングなど新たな投資手法の活用検討</li> <li>○Hiroshima Free Hi-Fiプロジェクト、観光サイン等のリニューアルなどによる外国人旅行者へのホスピタリティの向上</li> <li>○オープンスペースの増化、省エネルギー設備の導入促進等による持続可能なまちづくりの推進</li> <li>○歩道の拡幅や建物内のバリアフリー化、誰にも分かりやすい案内サインの設置等によるユニバーサルデザインの推進</li> <li>○大規模災害発生時における避難施設の確保による滞留者等の安全確保の確保</li> </ul> <p><b>【個別エリアの取組として必要な事項】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○地域の活性化に資する広島商工会議所ビルの移転・建替に係る検討</li> <li>○サッカースタジアムの整備場所を踏まえた市民球場跡地の活用による地域の活性化</li> <li>○オープンカフェの設置やイベントの開催などによる早和大通りを活用したにぎわいの創出</li> <li>○新橋ドームのバッファージョン等の建築物については、広島市建設計画に基づく世界遺産の周辺にふさわしい移設位置にするとともに、「建設法に基づく届出等に係る事前協議に関する取扱要綱」(見直しがあった場合は、その見直し内容を踏ま)に定める高さ基準を遵守した都市開発事業を推進</li> </ul>

※内閣府HP

▶ 長崎における都市再生の取組み



★ 都市再生緊急整備地域指定に向けたスケジュール（案）

年度	H30		R元												R2				
	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	~
準備協議会		候補地域指定				第1回 準備協議会			第2回 準備協議会				第3回 準備協議会				都市再生緊急整備地域 地域指定	.....	



## ★ 主な検討内容

**第1回：長崎市の現状・都市再生緊急整備地域指定の必要性**

**第2回：都市再生緊急整備地域エリア及び地域整備方針の検討**

**第3回：まとめ（具体的なエリア（素案）・地域整備方針（素案）を決定）**

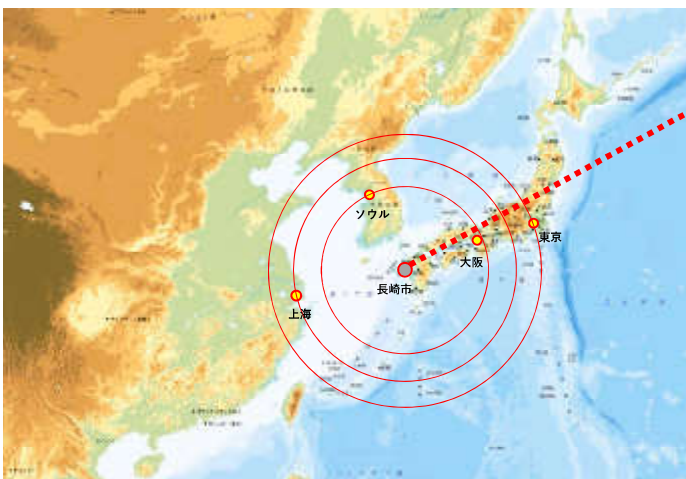
## 都市再生緊急整備地域の政令指定

9

## 長崎市の特性

## ▶ 基礎情報

- ・ 面積 = 405.86K m<sup>2</sup>
- ・ 人口 = 412,334人 (R1.7.1現在)
- ・ 中核市・県庁所在地
- ・ 少子高齢化・斜面地と離島
- ・ アジアに近い  
(東京よりもソウル・上海に近い)



### ▶ 長崎市のまちなみ

- 長崎港を囲むすり鉢状の地形
- 既成市街地の約7割が斜面地
- 斜面地域には住宅が密集



長崎市の斜面地域



### ▶ 長崎市の歴史年表

～国の主な出来事～

#### 【江戸時代 1603～1868年】

○1641年～1858年

鎖国

#### 【明治時代 1868～1912年】

○1850年代～1910

急速な産業化（産業革命）

#### 【昭和時代 1926～1989年】

○1939年～1945年

第二次世界大戦

～長崎の主な出来事～

- 1629年 崇福寺建立
- 1634年 眼鏡橋完成 長崎くんち始まる
- 1636年 出島完成
- 1689年 唐人屋敷完成
- 1810年 端島で石炭を発見
- 1865年 大浦天主堂献堂式
- 1868年 小菅修船場完成(国史跡)
- 1905年 第三船渠完成
- 1909年 ジャイアントクレーン竣工
- 1914年 浦上天主堂献堂式
- 1945年 原子爆弾さく裂
- 1946年～1975年 戦災復興土地区画整理事業

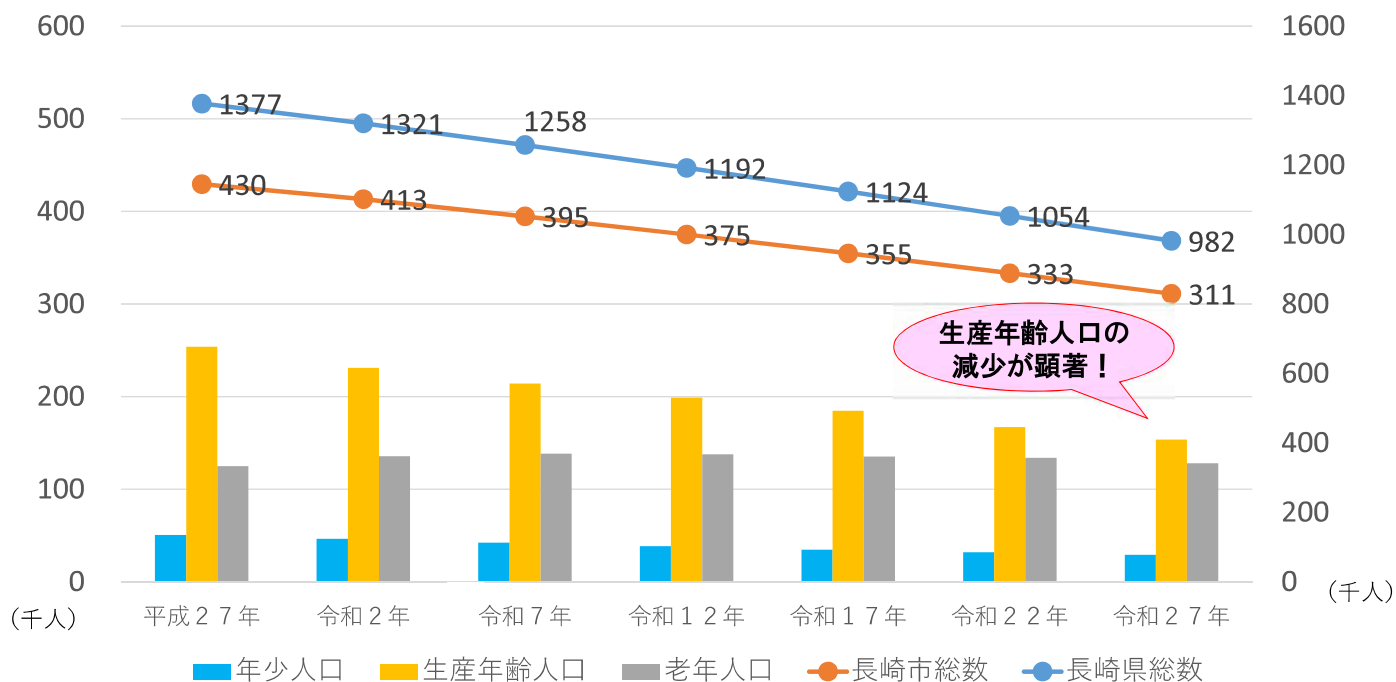




① 人口の減少

▶ 長崎市の将来推計人口

・平成27年と令和27年（30年間）を比較⇒人口が約12万人（約28%）減少



生産年齢人口の減少が顕著！

(資料) 総務省「国勢調査」

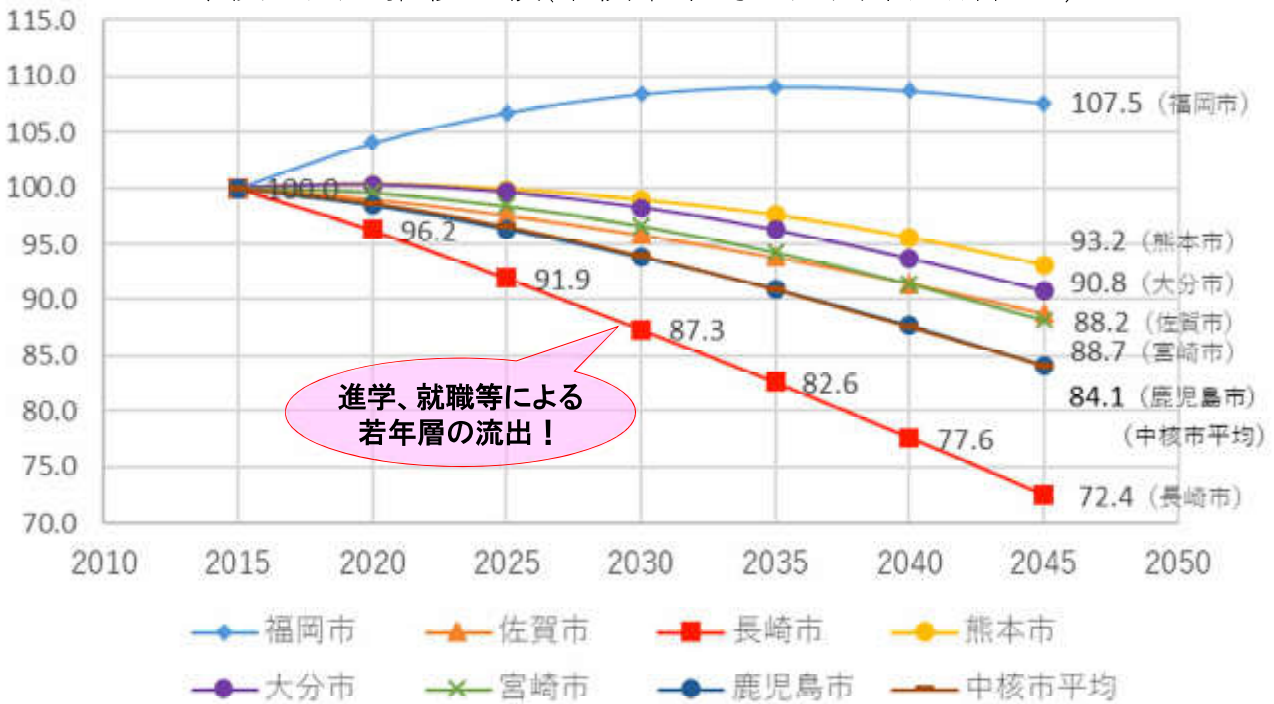
(資料) 国立社会保障・人口問題研究所『日本の地域別将来推計人口（平成30（2018）年推計）』



九州の県庁所在地における将来推計人口

長崎市は、他都市に比べて著しい人口減少！

今後の人口推移比較(中核市平均・九州県庁所在地)

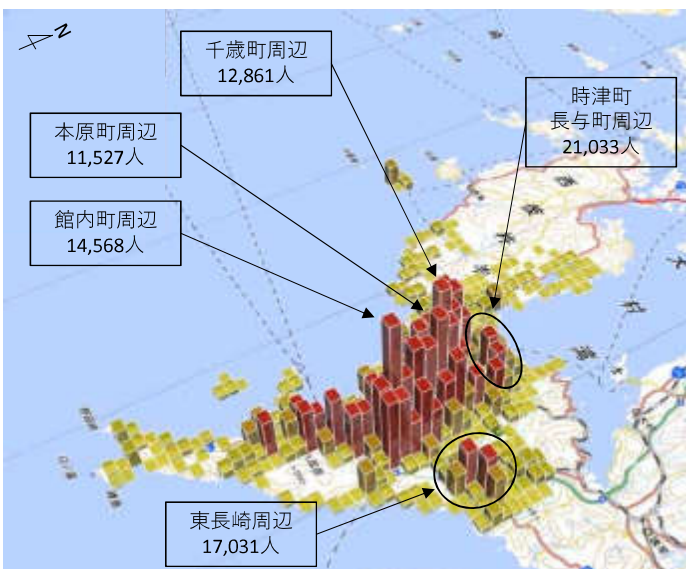


(資料) 国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口(平成30年3月推計)」

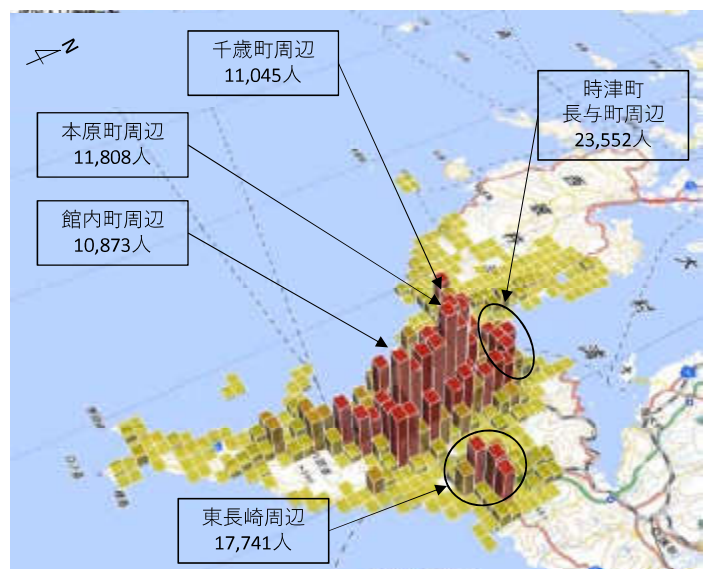
長崎市の人口分布の経緯



※西彼杵郡含む



1995年(平成7年)

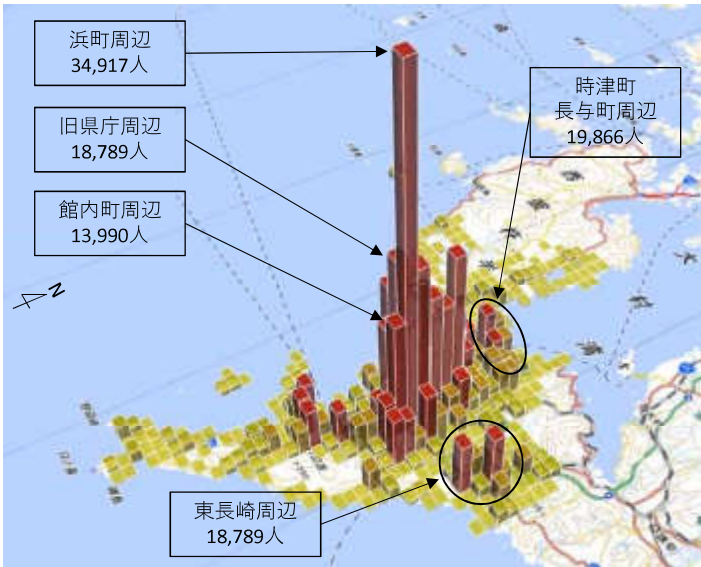


2015年(平成27年)

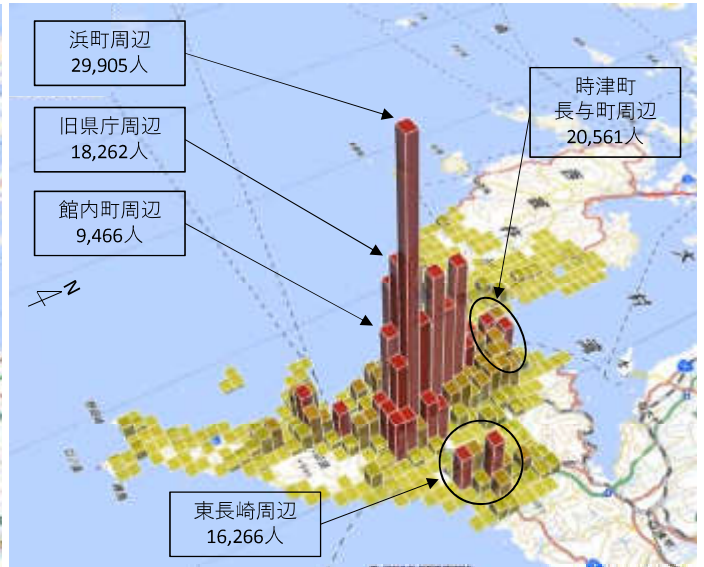
▶ 長崎市の昼間人口分布の経緯



※西彼杵郡含む



1995年(平成7年)

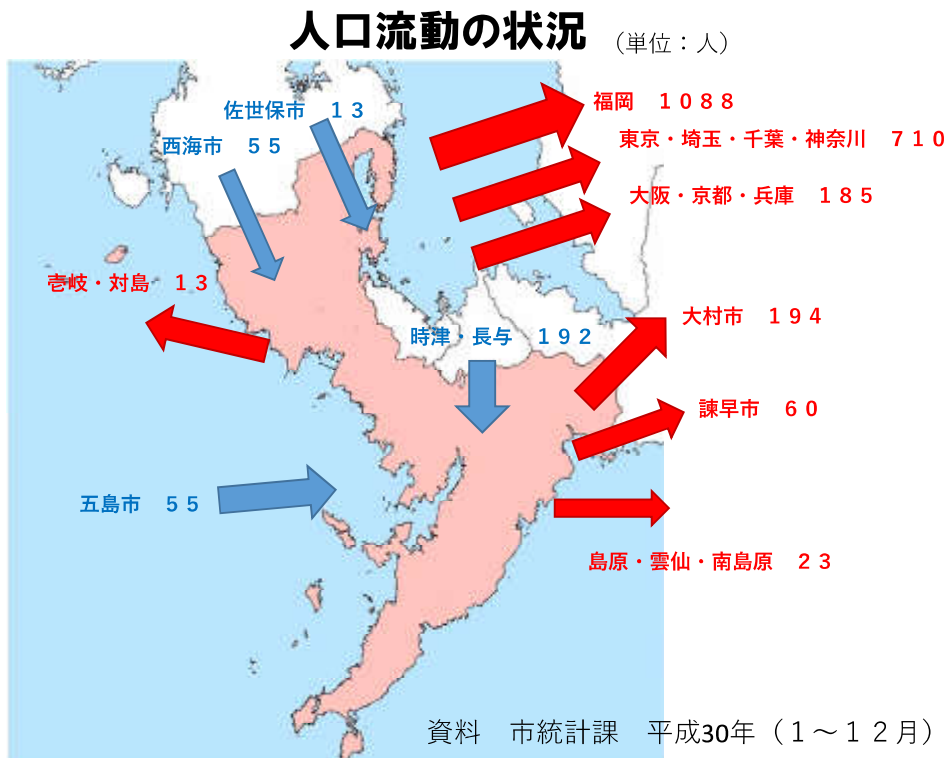


2010年(平成22年)

(補注) 都市構造可視化計画・国土地理院使用 (出典) リンク統計

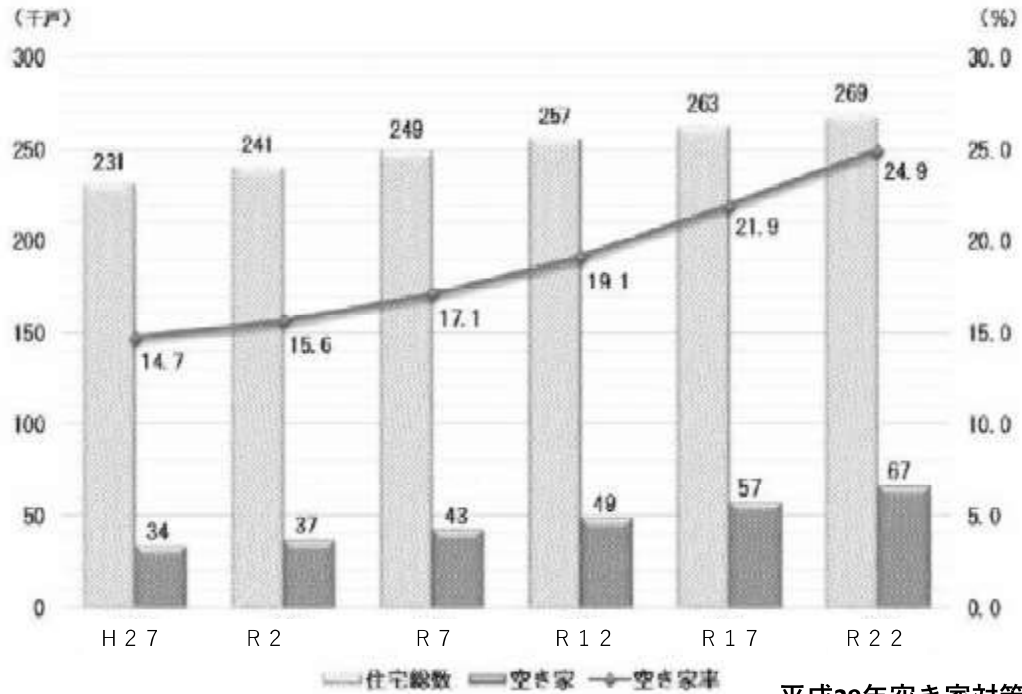
▶ 長崎市の人口流動の状況

県外への流出先は福岡や首都圏近郊中心



### 長崎市の空き家の状況

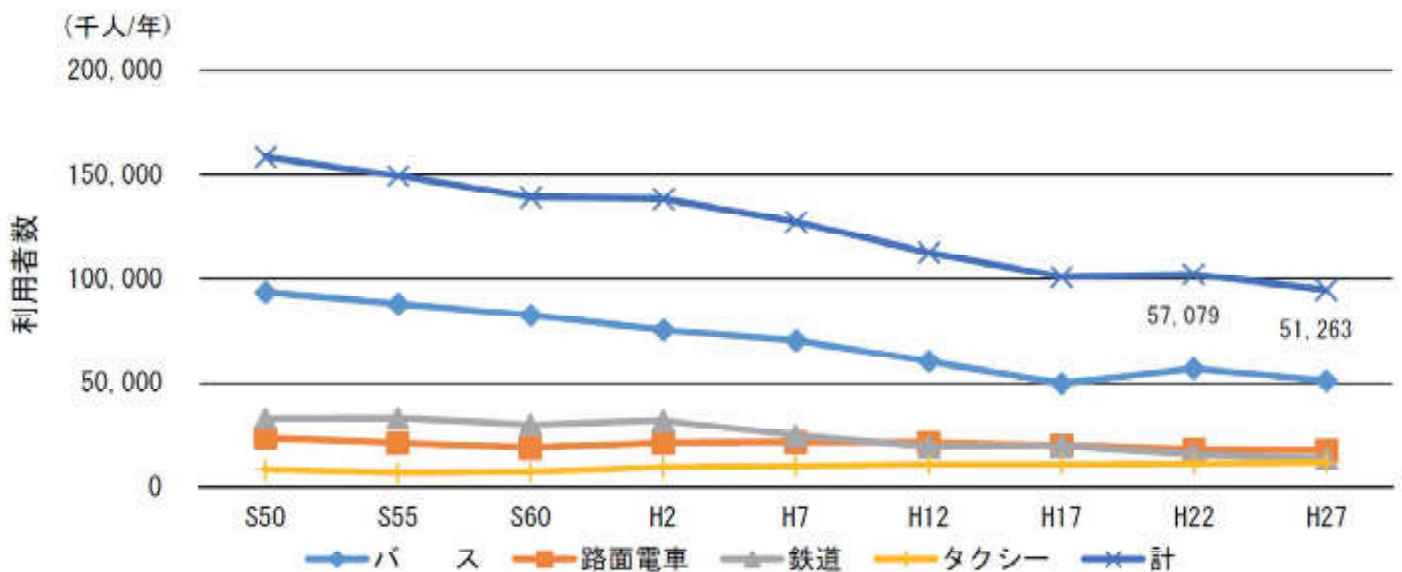
空き家率の全国平均：13.5（H25時点）を上回っている  
 空き家率 H27：14.7%→R22：24.9%（予測）



平成29年空き家対策等計画 19

### 公共交通利用者の推移

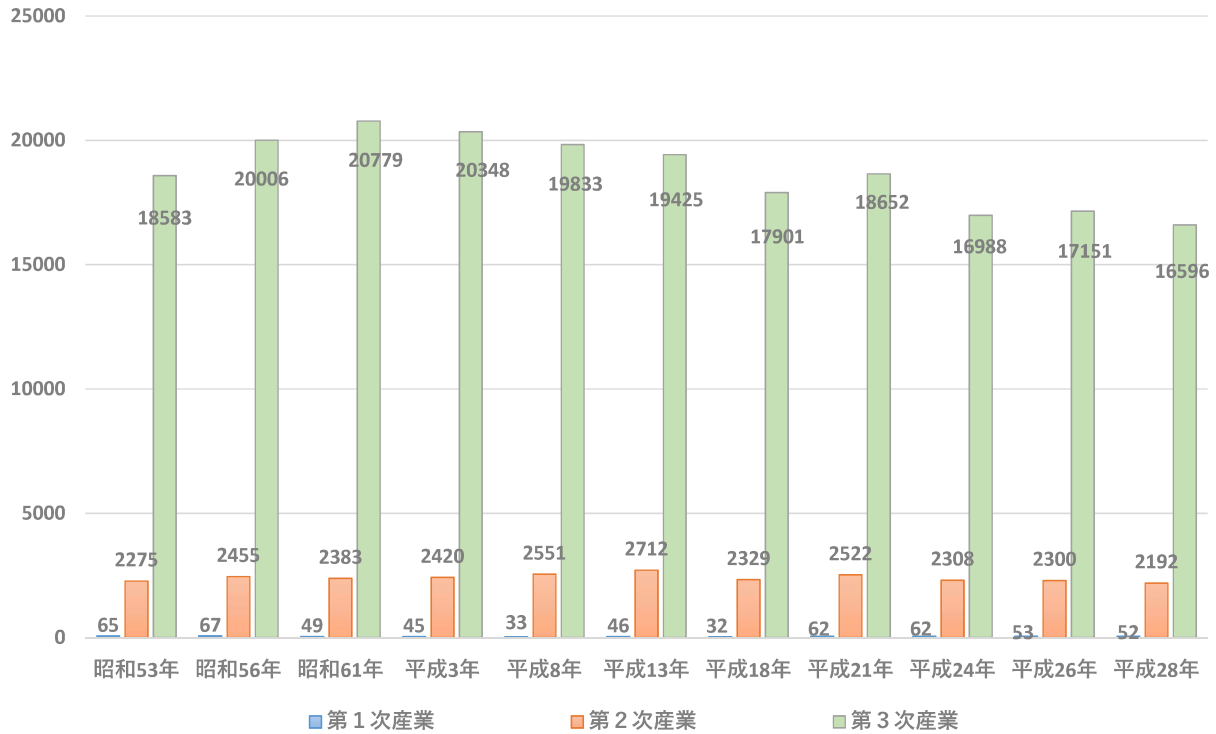
・全体的に減少傾向





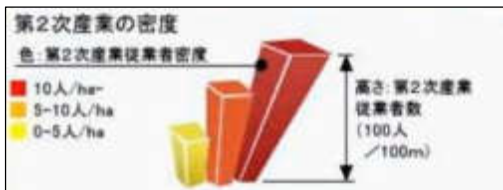
## ▶ 長崎市の産業の経年変化

## 産業別事業所数の推移



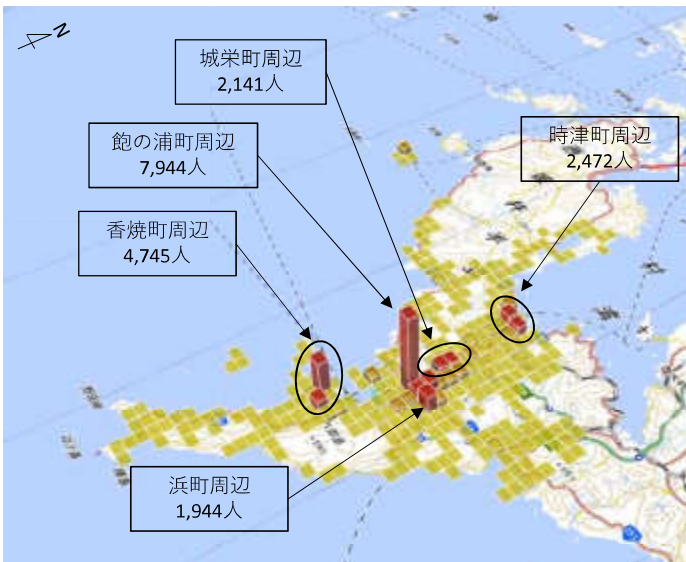
※長崎市事業所・企業統計調査結果・経済センサス活動調査

## ▶ 長崎市の産業の密度と経年変化

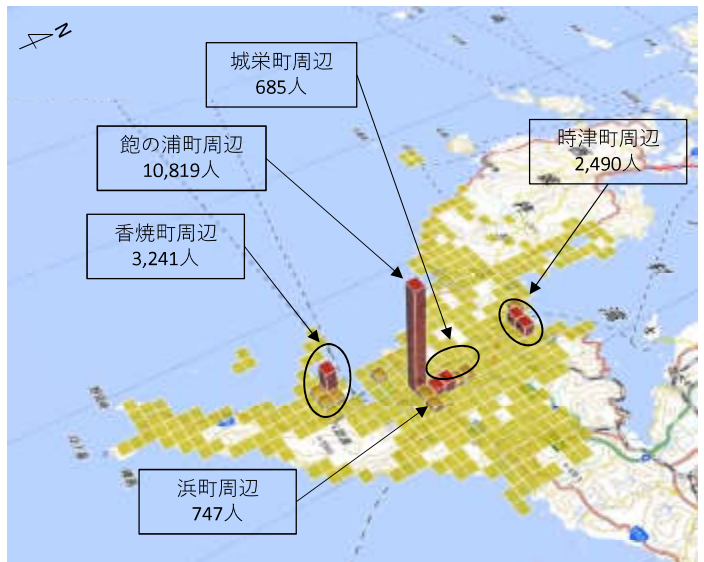


## 第二次産業

※西彼杵郡含む

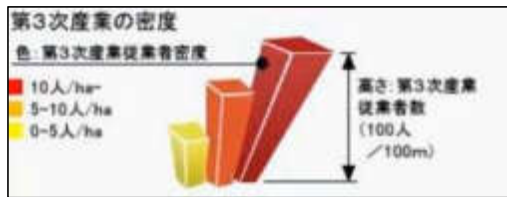


1996年(平成8年)



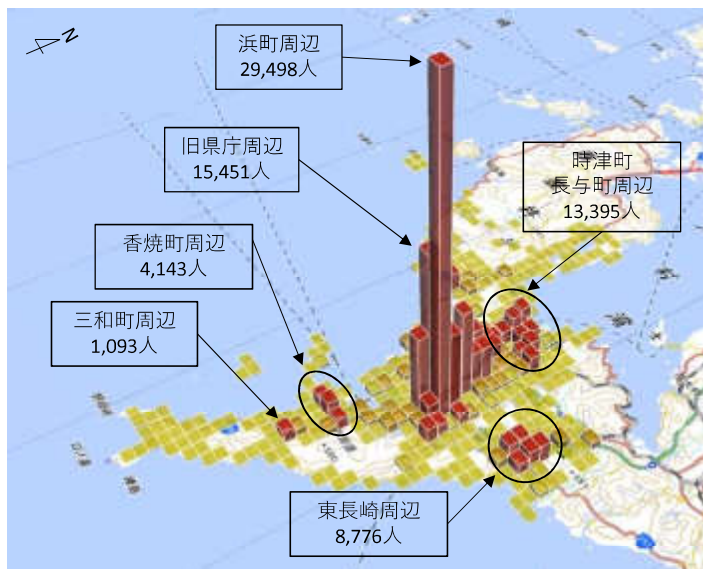
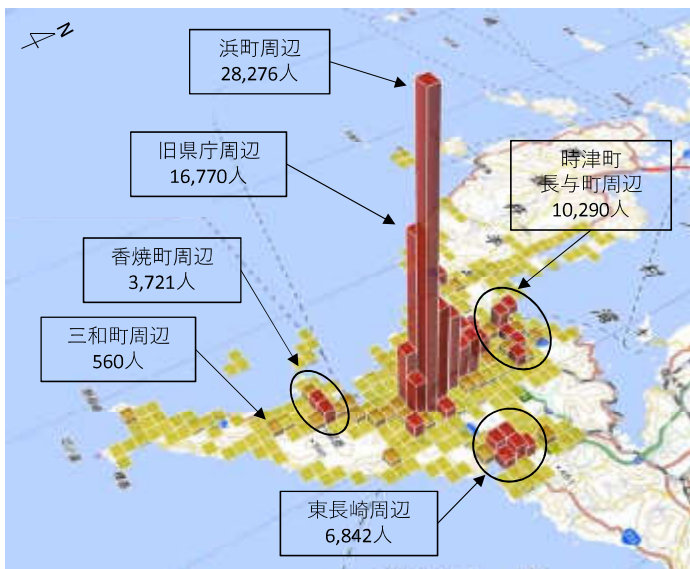
2014年(平成26年)

▶ 長崎市の産業の密度と経年変化



第三次産業

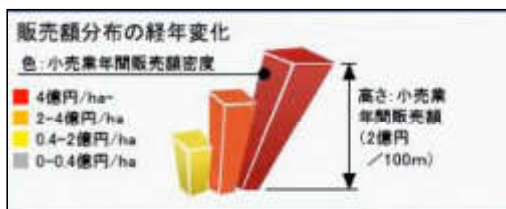
※西彼杵郡含む



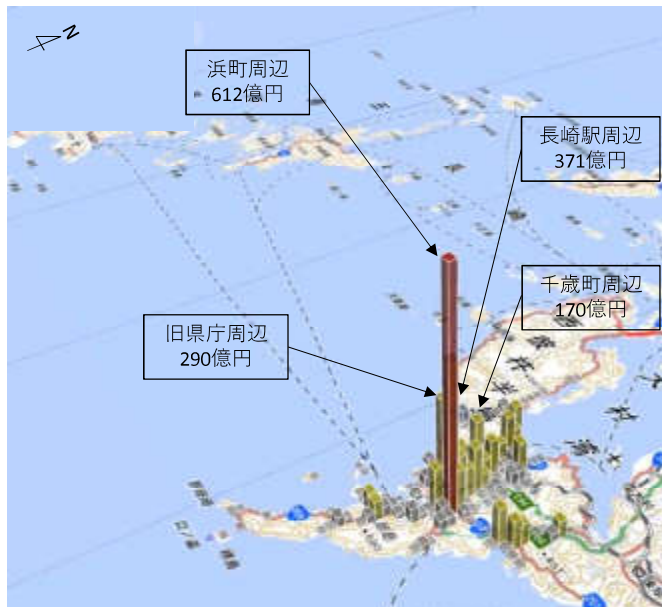
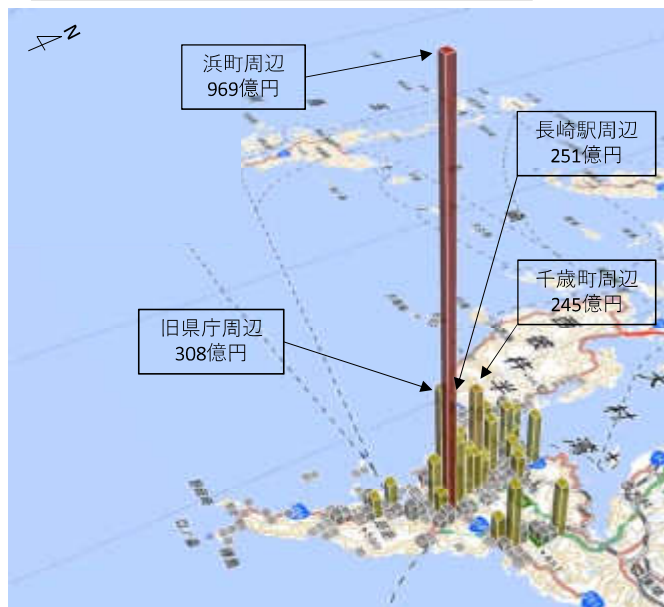
(補注) 都市構造可視化計画・国土地理院使用

(出典) 事務所・企業統計経済センサスデータ

▶ 長崎市の販売額分布の経年変化



※西彼杵郡含む



(補注) 都市構造可視化計画・国土地理院使用

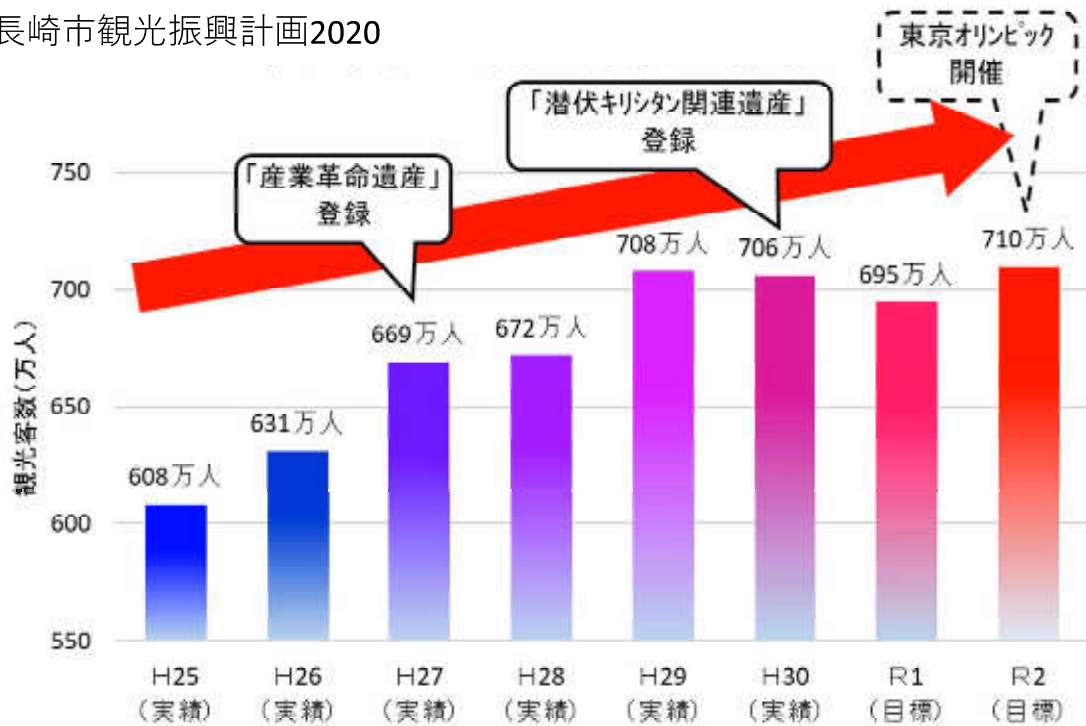
(出典) 商業統計データ

## ② 交流人口の増加

## ▶ 長崎市の観光客数の推移

世界遺産登録やクルーズ客船増による、観光客数の増加！

長崎市観光振興計画2020



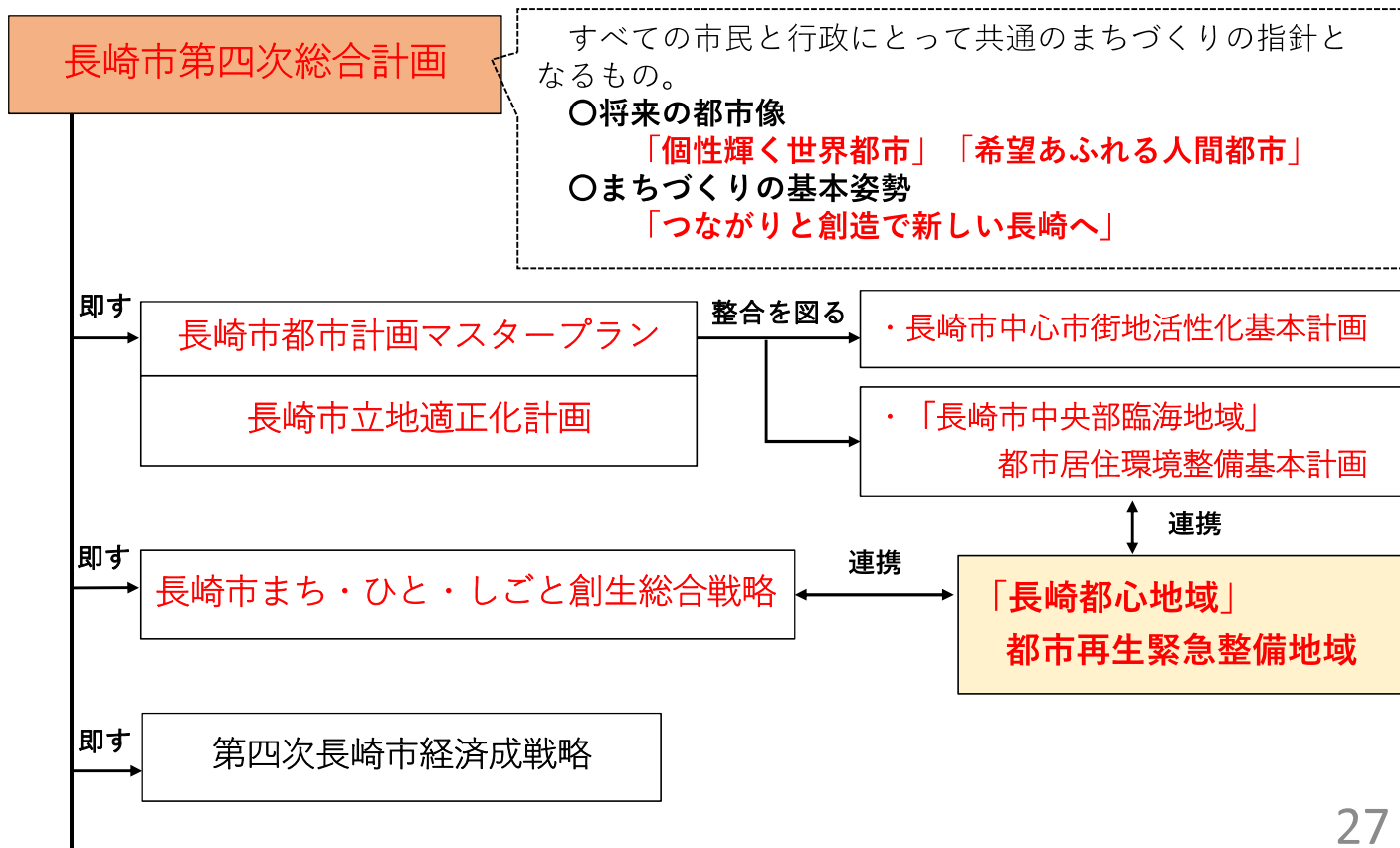
## ▶ 観光消費額の推移

観光客数の増加に合わせて増加





▶ 上位計画・関連計画の体系的整理



4-1 長崎市第四次総合計画

計画期間

平成23年度～令和2年度



### 4-2-1 長崎市都市計画マスタープラン

#### 計画期間

平成28年度～令和17年度

**長崎市が目指す将来のまちの姿**

ネットワーク型  
コンパクトシティ長崎

#### 都市構造の基本的な考え方

1. 都市機能の集積化
2. 地域をつなぐ公共交通等のネットワーク化
3. 定住・交流人口の受け皿となる都市環境の整備



### 4-2-2 長崎市立地適正化計画

#### 概要

- ・ 人口減少・少子高齢化が進んでも、暮らしやすいまちであり続けるための「みんなでまちを支えるしくみづくり」を示した計画
- ・ 将来都市像「ネットワーク型コンパクトシティ長崎」に近づけていく取組み

#### 計画期間

平成30年度～令和17年度

#### 基本的な方針

##### 集約（コンパクト）

- 高次な都市機能の維持・増進（都市機能誘導区域）
- 長崎らしい安全・安心で快適な暮らしの提供（居住誘導区域）



##### 連携（ネットワーク）

- 公共交通ネットワークの保持
- 機能間の連携強化

##### 自然共生

- 自然と共生した、ゆとりある暮らしの保持（自然共生区域）

4-3 「長崎市中央部・臨海地域」都市・居住環境整備基本計画

◎概要

- ・価値の高い歴史・文化・観光資源を活用した交流人口の増加を目指す
- ・都市基盤施設等の集中的な整備
- ・「国際観光文化都市・長崎の再生」

◎整備目標と整備方針



○ 都市再生重点4エリア







## 4-5 長崎市まち・ひと・しごと創生総合戦略

概要 人口減少の克服と地方創生の実現に向けた具体的な戦略

計画期間 平成27年度～令和元年度

## ○基本戦略

「結婚や出産を望む市民の希望実現につながる環境をつくる」

「若者が長崎に定着できる環境をつくる」

【基本目標A】  
経済を強くし、雇用をつくる

【基本目標B】  
新しいひとの流れをつくる

【基本目標C】  
安心して子どもを産み育て、  
子どもが健やかに育つまちをつくる

【基本目標D】  
将来を見据えたまちの  
基盤としくみをつくる



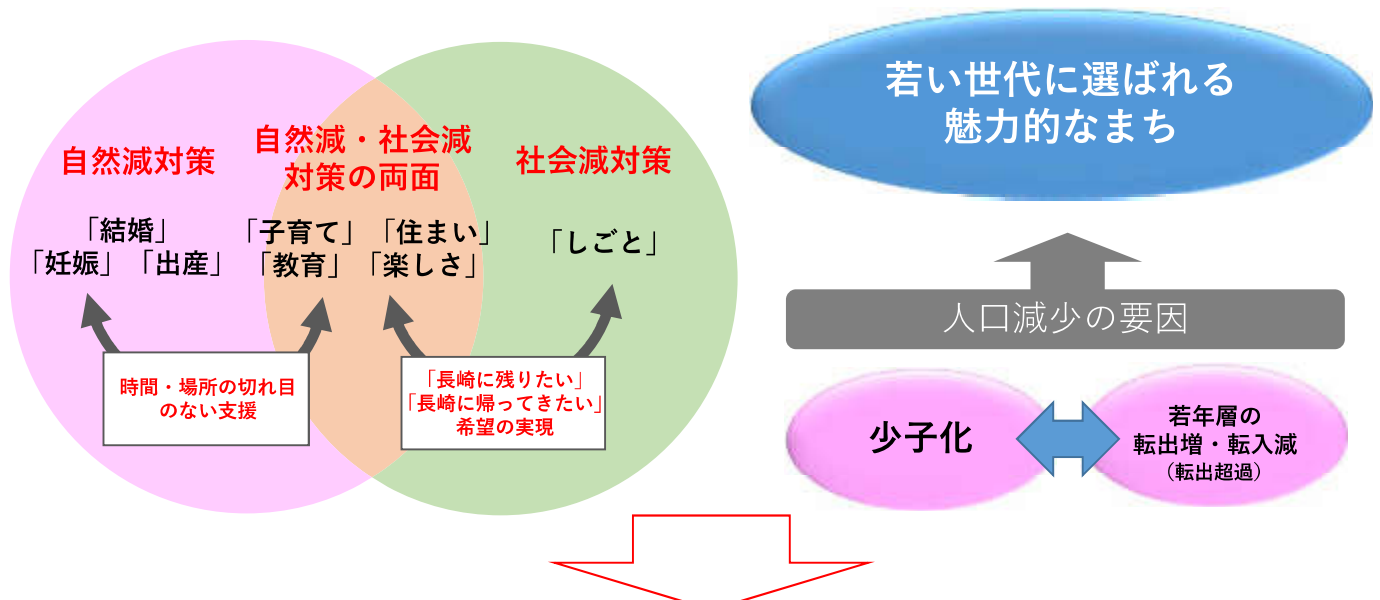
## ○特定戦略

「人」の交流によって、「人を呼ぶまち」から「人を呼んで栄えるまち」へ

## 第2次長崎市まち・ひと・しごと創生総合戦略の方向性

めざすべき姿を実現するための取組みイメージ

人口減少対策の方向性（めざすべき姿）



今後、政策目標や具体的施策・取り組みの検討を進める

▶ 九州新幹線西九州ルート・巨大都市圏(スーパー・メガリージョン)の活用

**リニア中央新幹線の整備による巨大都市圏の経済成長力を取り込み、  
ゴールデンルートに集中する訪日外国人を積極的に呼び込むことで、  
西九州地域の活力を維持・拡大**

リニア中央新幹線の整備により誕生する  
世界最大の「巨大都市圏(スーパー・メガリージョン)」



人口 7,000万人

域内総生産 330兆円 (日本のGDPの約67%)

全訪日外国人のうち、  
ゴールデンルートを訪れるのは、  
**6割を超える**

	フル規格+リニア <sup>※1</sup>	現行航空機 <sup>※2</sup>
長崎・東京間	約4時間27分 <sup>※3</sup>	約4時間30分

航空機とほぼ同じ所要時間に

▶ 長崎・東京間

※1 両県・新大阪間の所要時間(国土交通省試算)に大阪・東京間のリニアによる所要時間を加味したもの(乗換時間は5分で試算)  
 ※2 東京駅~長崎駅の所要時間(駅~空港間の所要時間を含む)  
 ※3 九州新幹線西九州ルート全体がフル規格で整備された場合

▶ エアラインの誘致に向けた取り組み

**基本戦略**

アジアとの近接性やアジアをはじめとする海外との交流の歴史・ゆかり等の特性を活かし、人流や物流の基盤となるエアライン誘致等の取組を促進する。

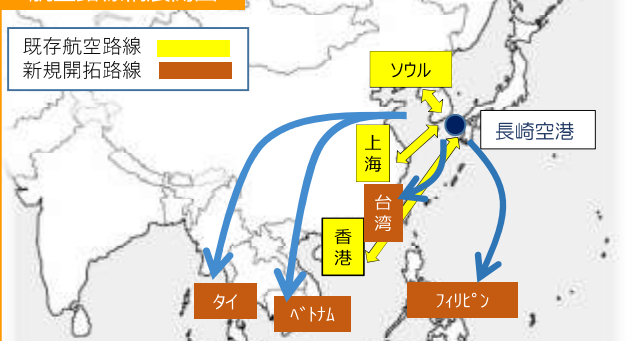
**取組内容**

- ◆既存定期路線の増便化を見据えた利用促進(エアラインとの連携強化)
- ◆アジアの成長市場からの新規路線誘致(国際チャーター便の誘致を含む)
- ◆アウトバウンド需要も含めた2WAYツーリズムや、県産品輸出(物流)も視野に入れた需要創出

**誘致の考え方**

長崎空港の夜間・早朝における発着、空港民営化の検討状況も踏まえつつ誘致を展開

**航空路線網展開図**



- ◆増便化対象国・地域  
上海(中国東方航空) ソウル(エアソウル)  
香港(香港エクスプレス)
- ◆新規定期路線開拓国・地域  
台湾、フィリピン、ベトナム、タイ

**チャーター誘致対象国・地域**

中国	(北部・東北部) 北京、瀋陽、天津、長春、ハルビン 等 (内陸部) 武漢、西安、成都 等 (沿海部) 福州、アモイ、温州 等
台湾	台北、台中、台南、高雄
東南アジア	ベトナム、フィリピン、タイ、マレーシア、シンガポール

※平成31年度は、特に台湾路線に誘致を絞り事業を展開。



クルーズ船寄港地としての長崎港の特徴

○長崎港に寄港するクルーズ客船のほとんどがファースト又はラストポートとして利用。(高度なターミナル機能)

○長崎港が寄港地として利用される理由 (国内第3位の寄港数)

- ◆地理的条件(東アジアの各都市に近い)
- ◆天然の良港(三方を山に囲まれたすり鉢状の地形 → 港内の静穏が確保)
- ◆利便性(市街地に近い、観光地に近い、観光地が豊富)

平成30年の寄港隻数(外航・内航別)

船籍(入出港状況)	隻数	割合
<b>外国籍</b>	<b>215</b>	
ファースト	64	29.1%
ラスト	60	27.3%
ファーストかつラスト	83	37.7%
前港かつ次港が国内	8	3.6%
<b>日本籍</b>	<b>5</b>	2.3%
<b>合計</b>	<b>220</b>	H30連報では国内第3位の寄港数

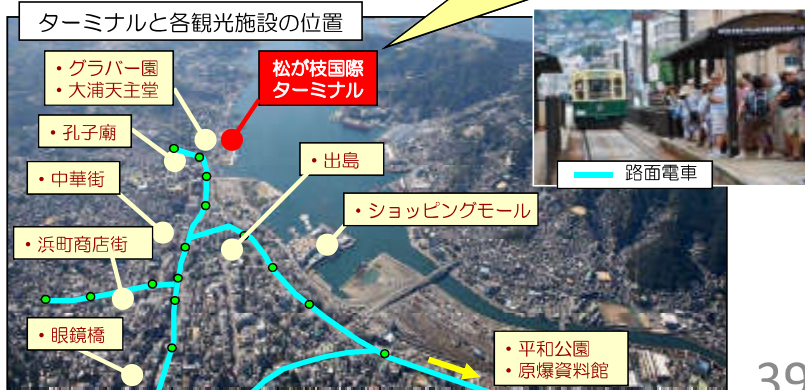
長崎港 = 市街地型寄港地

- ターミナルから市街地まで徒歩圏内
- ターミナルから徒歩2分程度に路面電車電停あり。
- 路面電車沿いに多くの観光地が点在 ⇒ 乗客が観光しやすい寄港地



長崎 - 釜山 ... 1泊の航海で到着 (約380km)  
 長崎 - 上海 ... 1日の航海で到着 (約800km)  
 可能な範囲に位置している。

**QEも長崎にファーストタッチ**  
 H31/4/19に開始する横浜発着クルーズの前に、まず4/17に長崎港へ寄港します。  
 写真はH30.3.24寄港時



都市基盤整備の状況

長崎駅周辺再整備事業 (イメージ)





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. グ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



まちぶらプロジェクト

陸の玄関口  
(長崎駅周辺)

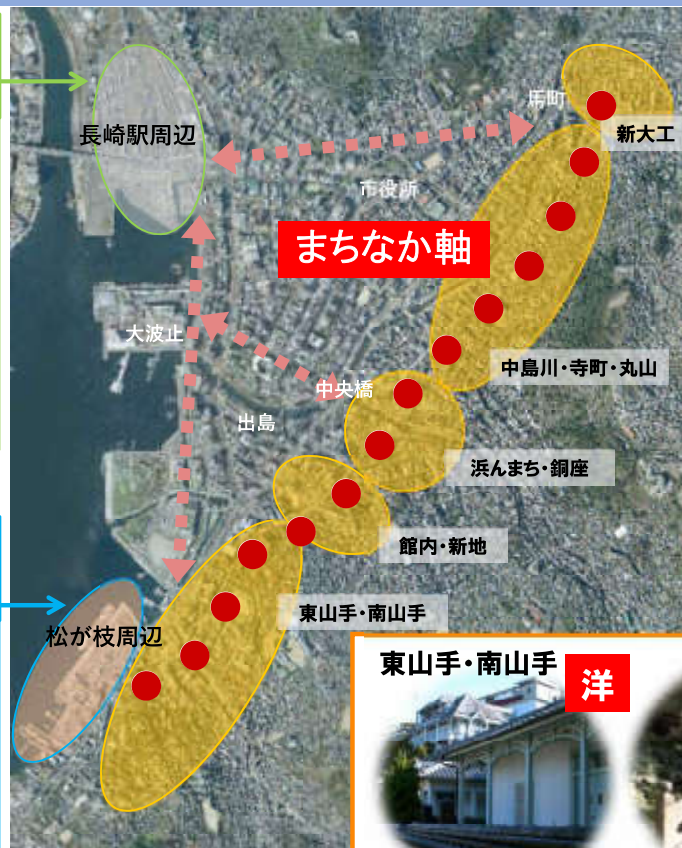


九州新幹線西九州ルート  
JR長崎本線連続立体交差事業  
長崎駅周辺区画整理事業

海の玄関口  
(松が枝周辺)



複数パース化の検討  
(イメージ図)



まちなか

新大工市



中島川・寺町・丸山

和



浜んまち・銅座

商



東山手・南山手

洋



中

館内・新地





▶ 長崎市中心部の開発状況



※手持ち資料配布

※イメージは今後変更になる可能性があります

▶ 今後のスケジュール

※手持ち資料配布

エリア	事業名	事業主体	H24年度 (2022)	H25年度 (2023)	H26年度 (2024)	H27年度 (2025)	H28年度 (2026)	H29年度 (2027)	H30年度 (2028)	令和11年度 (2019)	R2年度 (2020)	R3年度 (2021)	R4年度 (2022)	R5年度 (2023)	R6年度 (2024)	
長崎駅前区	九州新幹線九州ルート ●R2年度～R6年度(長崎駅～長崎港) 建設 ●長崎駅前(長崎駅～長崎港) 建設 ●長崎駅前(長崎駅～長崎港) 建設 ●長崎駅前(長崎駅～長崎港) 建設	鉄道運輸 国														
	長崎駅前(長崎駅～長崎港) 建設 ●長崎駅前(長崎駅～長崎港) 建設 ●長崎駅前(長崎駅～長崎港) 建設	国														
	長崎駅前(長崎駅～長崎港) 建設 ●長崎駅前(長崎駅～長崎港) 建設 ●長崎駅前(長崎駅～長崎港) 建設	国														
	長崎駅前(長崎駅～長崎港) 建設 ●長崎駅前(長崎駅～長崎港) 建設 ●長崎駅前(長崎駅～長崎港) 建設	国														
	長崎駅前(長崎駅～長崎港) 建設 ●長崎駅前(長崎駅～長崎港) 建設 ●長崎駅前(長崎駅～長崎港) 建設	国														
	長崎駅前(長崎駅～長崎港) 建設 ●長崎駅前(長崎駅～長崎港) 建設 ●長崎駅前(長崎駅～長崎港) 建設	国														
	長崎駅前(長崎駅～長崎港) 建設 ●長崎駅前(長崎駅～長崎港) 建設 ●長崎駅前(長崎駅～長崎港) 建設	国														
	長崎駅前(長崎駅～長崎港) 建設 ●長崎駅前(長崎駅～長崎港) 建設 ●長崎駅前(長崎駅～長崎港) 建設	国														
	長崎駅前(長崎駅～長崎港) 建設 ●長崎駅前(長崎駅～長崎港) 建設 ●長崎駅前(長崎駅～長崎港) 建設	国														
	長崎駅前(長崎駅～長崎港) 建設 ●長崎駅前(長崎駅～長崎港) 建設 ●長崎駅前(長崎駅～長崎港) 建設	国														
長崎駅前(長崎駅～長崎港) 建設 ●長崎駅前(長崎駅～長崎港) 建設 ●長崎駅前(長崎駅～長崎港) 建設	国															
松が塚	松が塚(松が塚～松が塚) 建設 ●松が塚(松が塚～松が塚) 建設 ●松が塚(松が塚～松が塚) 建設	国														
	松が塚(松が塚～松が塚) 建設 ●松が塚(松が塚～松が塚) 建設 ●松が塚(松が塚～松が塚) 建設	国														
まちなか	長崎駅前(長崎駅～長崎港) 建設 ●長崎駅前(長崎駅～長崎港) 建設 ●長崎駅前(長崎駅～長崎港) 建設	国														
	長崎駅前(長崎駅～長崎港) 建設 ●長崎駅前(長崎駅～長崎港) 建設 ●長崎駅前(長崎駅～長崎港) 建設	国														
中央	長崎駅前(長崎駅～長崎港) 建設 ●長崎駅前(長崎駅～長崎港) 建設 ●長崎駅前(長崎駅～長崎港) 建設	国														
	長崎駅前(長崎駅～長崎港) 建設 ●長崎駅前(長崎駅～長崎港) 建設 ●長崎駅前(長崎駅～長崎港) 建設	国														
その他	長崎駅前(長崎駅～長崎港) 建設 ●長崎駅前(長崎駅～長崎港) 建設 ●長崎駅前(長崎駅～長崎港) 建設	国														

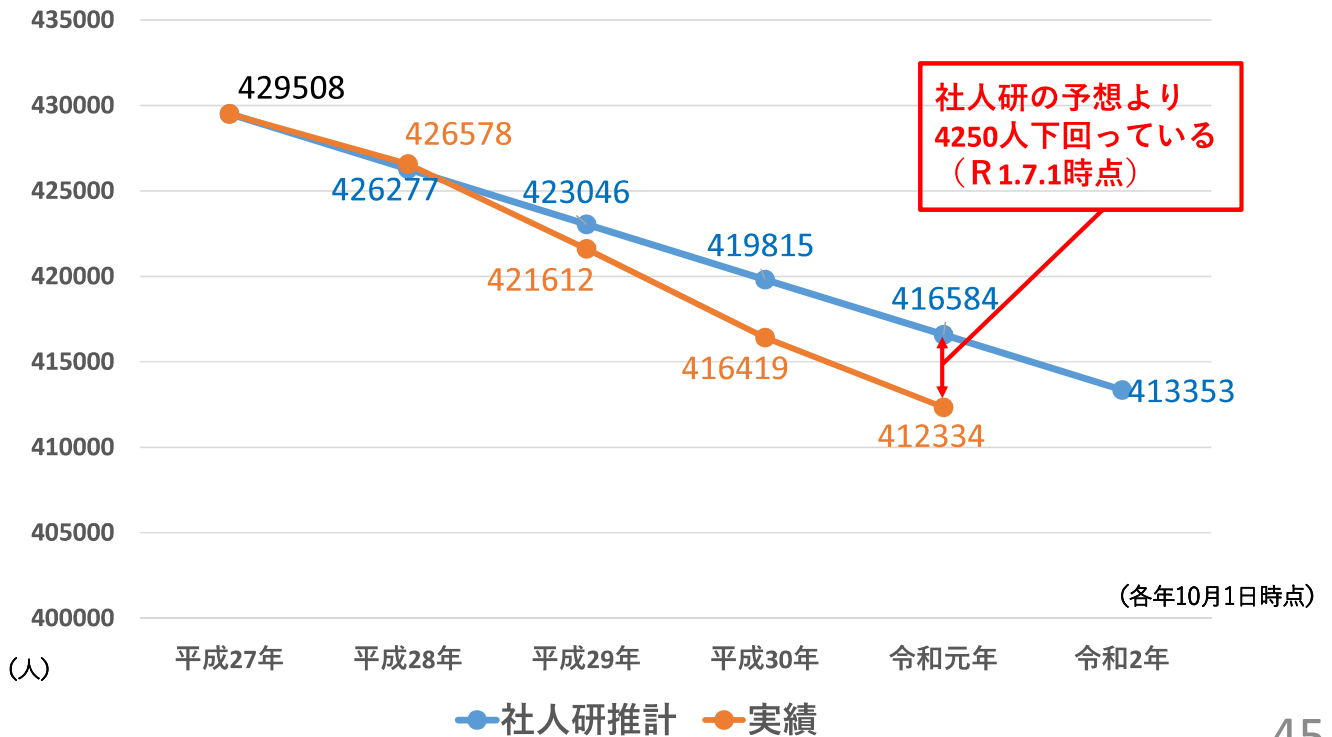


## 6 都市再生緊急整備地域の指定を行う必要性・解決すべき課題

### ▶ 長崎市の人口推計

予想（社人研推計）を上回る人口減少！

人口推計と実績の比較

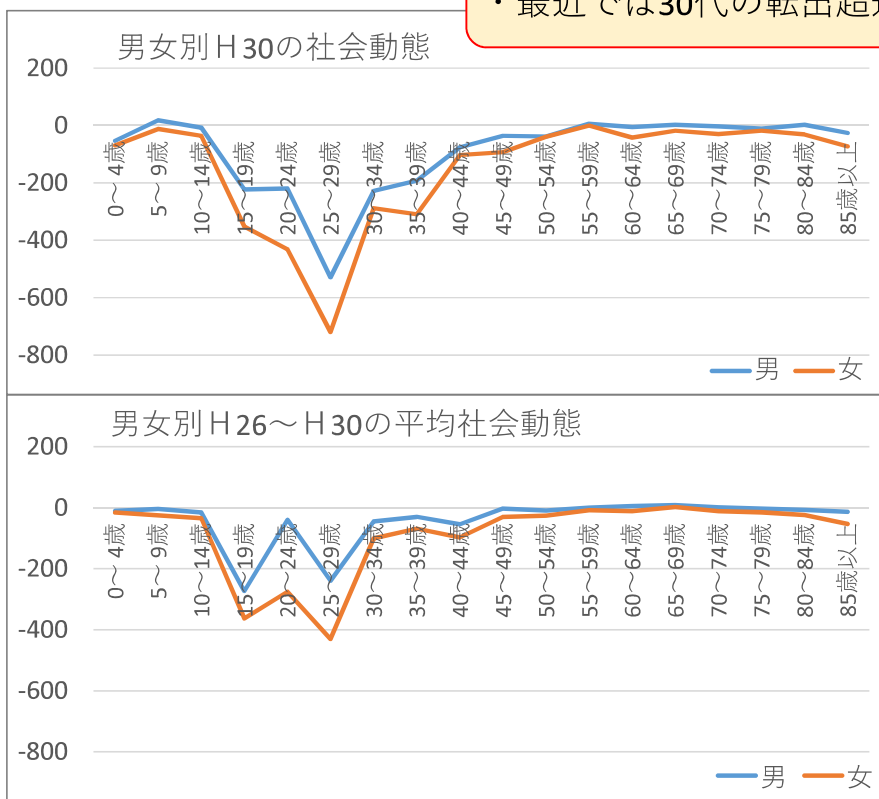


45

## 6 都市再生緊急整備地域の指定を行う必要性・解決すべき課題

### ▶ 性別・年齢階級別の社会動態の最近の状況

- ・男女ともに若者（15～29歳）の転出超過が著しい。
- ・最近では30代の転出超過も確認できる。

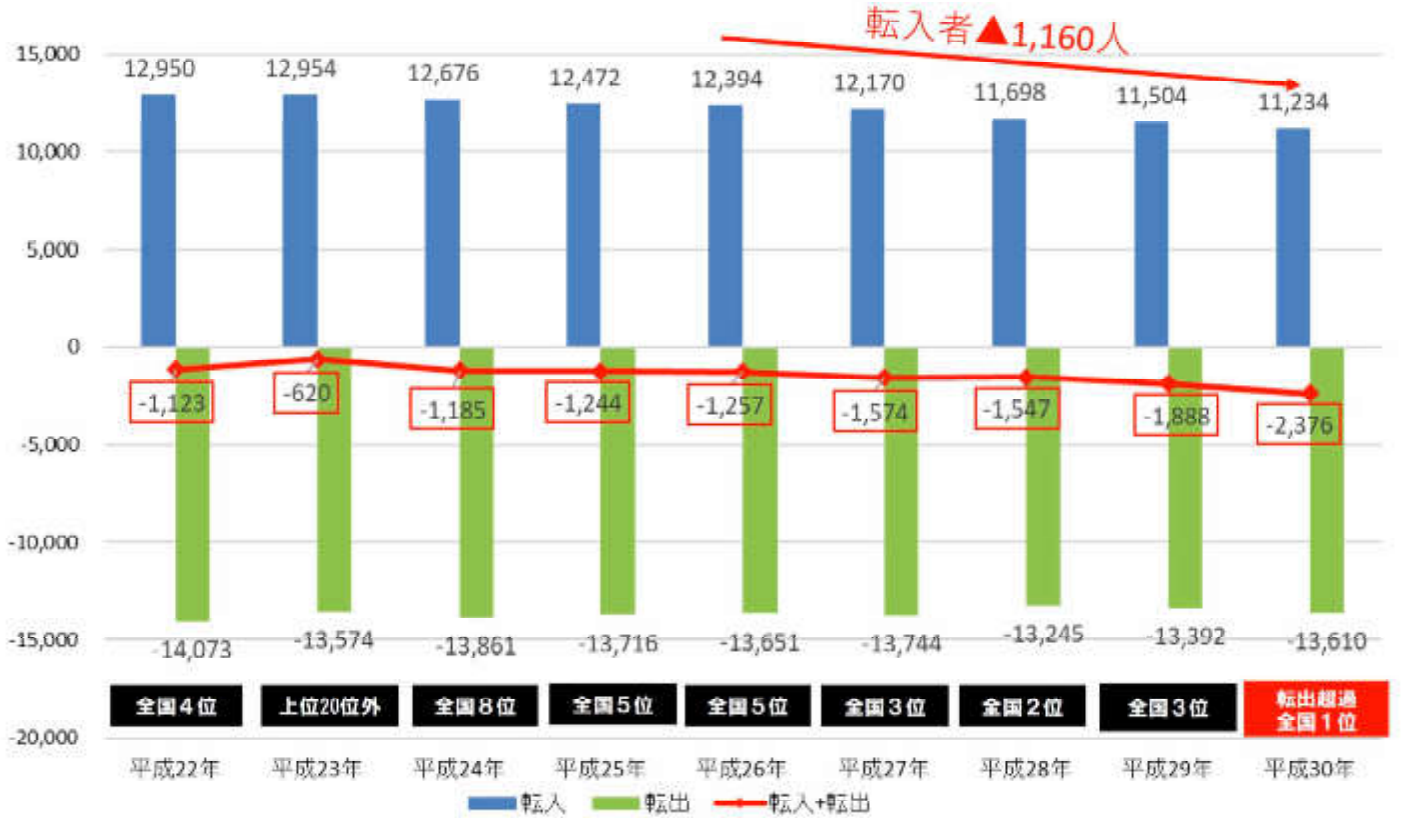


〈資料〉  
長崎市統計年鑑

46

## 6 都市再生緊急整備地域の指定を行う必要性・解決すべき課題

### ▶ 社会動態（転入・転出）の推移（日本人）

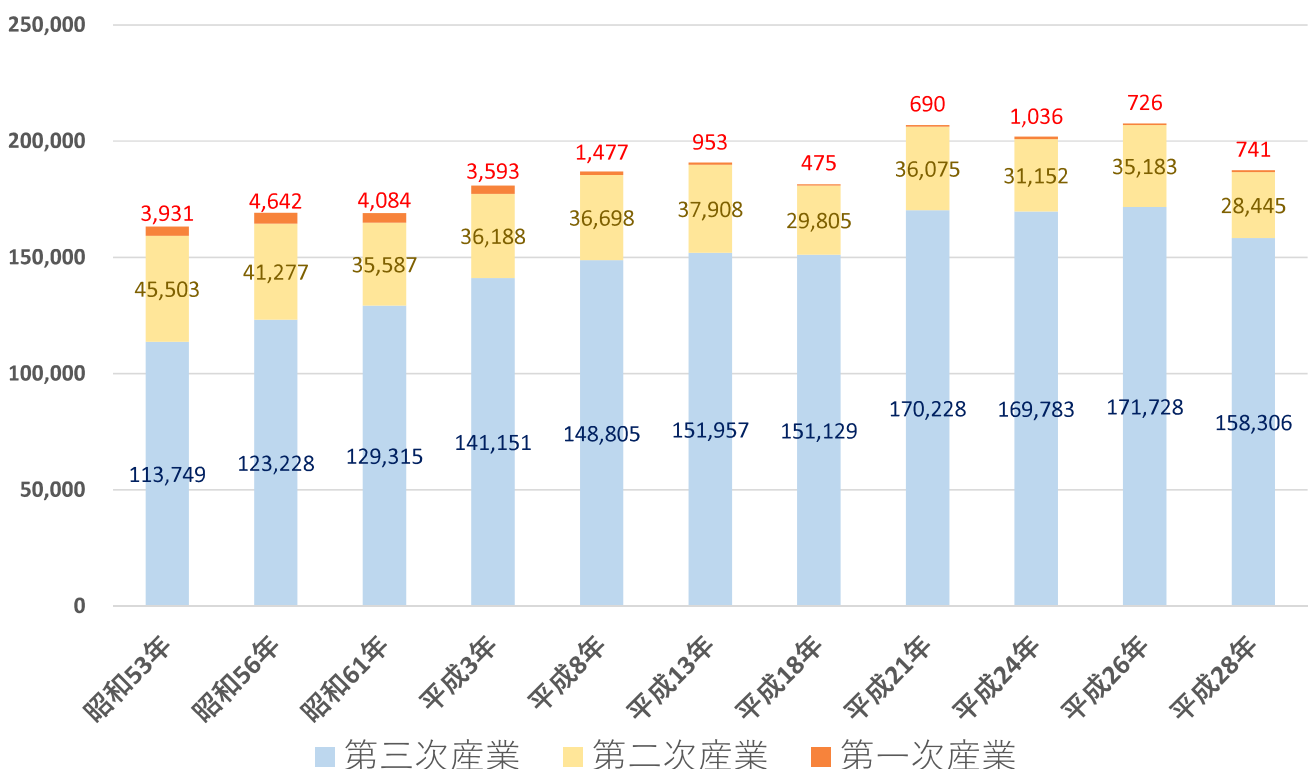


47

## 6 都市再生緊急整備地域の指定を行う必要性・解決すべき課題

### ▶ 従業者数の推移

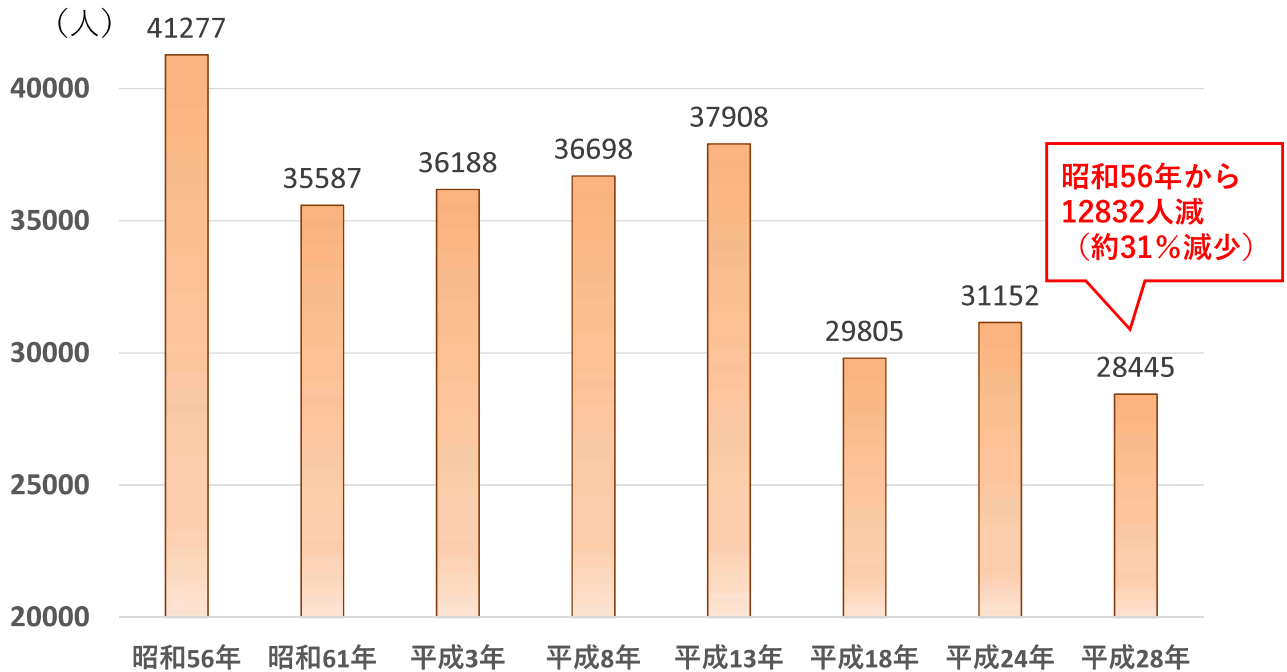
(人)



48

## 6 都市再生緊急整備地域の指定を行う必要性・解決すべき課題

### ▶ 第二次産業の従業者数の推移



長崎市経済センサス・事業所・企業統計調査結果

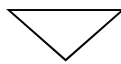
49

## 6 都市再生緊急整備地域の指定を行う必要性・解決すべき課題

### ▶ 解決すべき課題

#### **転出超過（2018年全国市町村1位）**

- 市外への転出が多い（特に若者の転出が顕著）
- 転出者のUターンが少ない
- 市外からの流入が少ない



#### ● 人口減少による悪影響

- ・生活関連サービス（小売・飲食・娯楽・医療機関等）の縮小
- ・税収減による行政サービス水準の低下
- ・地域公共交通の撤退・縮小
- ・空き家、空き店舗、工場跡地、耕作放棄地等の増加
- ・地域コミュニティの機能低下

参考：国土交通白書2015



#### **都市の衰退**

50

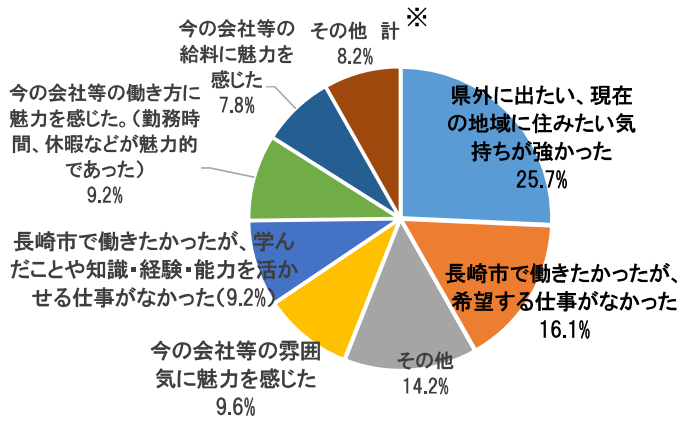


## 6 都市再生緊急整備地域の指定を行う必要性・解決すべき課題

### ▶ 転出者アンケート

調査対象：平成29年度に長崎市を転出した19～35歳

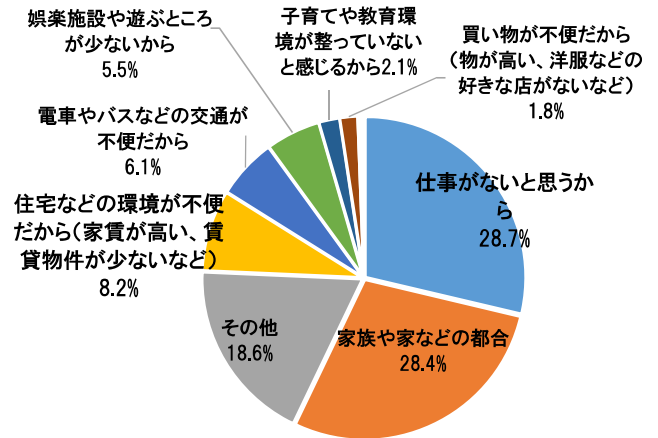
就職、転職、起業のために転出した理由は



※その他 計 (内訳)

- ・今の会社等の福利厚生に魅力を感じた (社員寮や住宅費補助、奨学金返還支援などが充実している) : 3.2%
- ・今の会社の知名度に魅力を感じた : 3.2%
- ・長崎市での起業を望んでいたができなかった : 1.4%
- ・長崎市で企業するよりも現在住んでいる地域の方が起業しやすい環境であった : 0.4%

長崎市に戻って来たくない理由は



「平成30年度人口減少対策意識調査」(平成30年12月～平成31年1月実施)

51

## 6 都市再生緊急整備地域の指定を行う必要性・解決すべき課題

### ▶ 都市再生緊急整備地域の指定を行う必要性

#### 転出した・転入したくない原因

- ・働く場が少ない
- ・楽しめる場が少ない
- ・給料が安い
- ・家賃が高い
- ・子育てや教育環境が整っていない

#### 都市再生緊急整備地域の指定による民間活力の導入

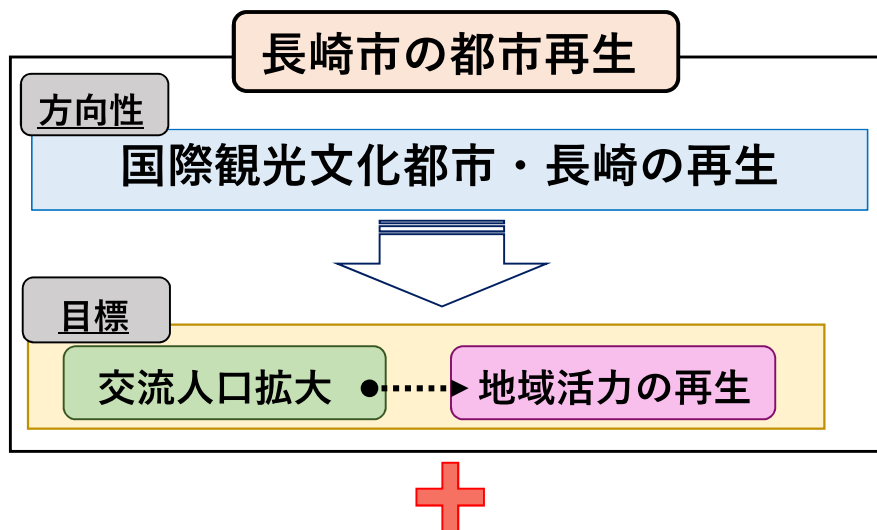
##### 早急に行う必要

- ・転出超過 (2018年全国市町村 1位)
- ・民間による大型事業が今後実施予定
- ・民間の再開発事業等を行う気運の醸成
- ・事業しやすい環境づくり

#### もたらしたい効果 → 人口の定着・流入

- ・より快適に生活できる場の提供 (子育て支援・商業等)
- ・「楽しみの場 (文化、スポーツ、娯楽)」の創出
- ・雇用の創出と所得向上 (既存事業の拡充、企業の誘致・創業)

52



### 今後の方針・目標

**転出超過日本一から選ばれるまちへ**

**→人口流出に歯止め**

**→人口流入の促進**

53

長崎市で計画されている事業

### 8-1 長崎スタジアムシティプロジェクト

①プロジェクト名

長崎スタジアムシティプロジェクト

②所在地：長崎県長崎市幸町

土地面積：6.8ha

③事業実施コンセプト

「長崎を生きる楽しさ」を！

④検討中の用途 と もたらされる効果

1. スタジアム
2. アリーナ
3. ホテル
4. 商業施設
5. マンション
6. オフィス



- ・ 楽しみの場の創出
- ・ 地元への愛着の醸成
- ・ 観光客の受け入れ施設の供給
- ・ 地元、観光客の利便施設の創出
- ・ 新たな雇用の創出
- ・ 快適に居住できる場の供給



国土地理院 <https://maps.gsi.go.jp/development/ichiran.html>

⑤活用を検討している国の制度

民間都市再生事業計画の国土交通大臣認定制度

⑥都市再生緊急整備地域指定により活用を想定される支援内容

税制支援措置

54

【スケジュール】

- 2018年（平成30年）10月：土地売買契約締結
- 2021年（令和3年）4月：土地引渡し予定
- 2023年（令和5年）：完成目標

【長崎駅近隣整備のイメージ】



① プロジェクト名

浜町地区市街地再開発事業

② 所在地：長崎県長崎市浜町

③ 浜町地区の将来像

長崎の「歴史・文化」と「革新」  
が織りなす「賑わい」が交差するまち



国土地理院 <https://maps.gsi.go.jp/development/ichiran.html>

④ まちづくり方針 と もたらされる効果

1. 新しいコト・モノ・サービスが生まれ  
・集まり続ける浜んまち
2. まちなか観光の拠点になる浜んまち
3. 住みたくなるコンパクトな浜んまち
4. 自分らしく安心して生涯働ける浜んまち
5. 自立した運営ができる仕組みを持つ浜んまち

- ・楽しみの場の創出
- ・地元への愛着の醸成
- ・観光客の受け入れ施設の供給
- ・地元、観光客の利便施設の創出
- ・安心、快適に暮らせる場（子育て支援、医療施設等）の供給

⑤ 活用を検討している国の制度

市街地再開発事業、民間都市再生事業計画の国土交通大臣認定制度

⑥ 都市再生緊急整備地域指定により活用を想定される支援内容

税制支援措置



- これまでの動き  
再開発勉強会  
再開発準備組合設立

平成26年10月～  
平成27年 1月

- これからの動き（予定）  
都市計画決定告示  
組合設立（事業計画認可）  
権利変換計画認可  
施設建築物工事



◎地域名称  
「長崎都心地域」

◎面積：約400ha

※手持ち資料配布



地域整備方針

※手持ち資料配布

① 地域名称	② 整備の目標	③ 都市開発事業を通じて増進すべき都市機能に関する事項	④ 公共施設その他の公益的施設の整備及び管理に関する基本的事項	⑤ 緊急かつ重点的な市街地の整備の推進に関し必要な事項
長崎都心地域	〔都市再生緊急整備地域〕			
<p><b>① 地域名称</b> →指定を受ける地域の名称：長崎都心地域</p>		<p>強化し交流 M I C E 施 する道路や</p>	<p>○用途地域の見直しにより規制緩和を図り、民間事業者の土地利用の転換を促進</p>	<p>○安全・安心で快適な暮らしを続けられるコンパクトシティ形成を</p>
<p><b>② 整備の目標</b> →長崎市が将来目指すべき都市としての方向性や将来像について</p>		<p>居住機能の改善</p>	<p>公園等の整備</p>	<p>能の集約化を促進 法を用いた容積率の 施設更新時期を迎</p>
<p><b>③ 都市開発事業を通じて増進すべき都市機能に関する事項</b> →長崎市が目指す都市としての将来像の実現に向けて必要となる都市機能について</p>		<p>○古い世代を始めた、多様な市民、来街者が楽しめる娯楽の提</p>	<p>○商店街の活性化に向け、地域の</p>	<p>拠点施設や居住施設、憩いの空間 の支援を 都市開発に 入</p>
<p><b>④ 公共施設その他の公益的施設の整備及び管理に関する基本的事項</b> →③の都市機能に関連する公共的な整備等について</p>		<p>○目的地までの移動を円滑にする</p>	<p>整備</p>	<p>○歴史的風致の維持、向上を図り、 るとも の取り組 市の魅力</p>
<p><b>⑤ 緊急かつ重点的な市街地の整備の推進に関し必要な事項</b> →目標実現に向けて必要な手段等について</p>			<p>○子育てに対する支援施設や子育て</p>	<p>○国内外からの企業の立地誘導を 、地域経済の振興、新規雇用 創出を促進</p>