

# 第4章

## 都市機能誘導区域

①	基本的な考え方	P 7 1
②	長崎市における 都市機能誘導区域の考え方	P 7 3
③	都市機能誘導区域の設定	P 8 1
④	都市機能誘導区域の精査	P 8 3
⑤	都市機能誘導区域	P 8 8

## 第4章 都市機能誘導区域

### 1 基本的な考え方

#### (1) 都市機能誘導区域の目的

都市機能誘導区域は、商業・医療・福祉等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供が図られるよう設定する区域で、当該区域の対象とする人口規模に応じて、必要とする高次な都市機能増進施設を維持、誘導します。

都市機能誘導区域には、本来備えておくべき都市機能増進施設や政策的に配置する施設を誘導施設として設定し、区域外に建築する場合は届出が必要になります。

また、都市機能誘導区域内に誘導施設を建築する場合は、対象要件に適合すると国の補助事業や支援制度を活用することができます

#### (2) 長崎市の都市機能誘導区域の設定

長崎市は、他都市に比べて平坦地が少なく、市街化区域内の人口密度が高い都市です。このため、市街化区域内の低未利用地が少なく、土地の価格が高い特徴もあり、都市機能誘導区域内に誘導施設が立地できる土地を確保することが難しいといった問題が生じる可能性があります。

また、市街化区域では、都心部や地域拠点等の周辺にまとまった市街地を形成していますが、それ以外は地形条件等の影響により小規模な市街地が点在しています。

本計画では、日常の生活圏域を超えて利用する高次な都市機能を充実させるため、生活地区に都市機能誘導区域の設定は行わず、各都市機能の立地動向を見守ることとし、都市機能誘導区域は、都心部、都心周辺部、地域拠点に設定を行います。

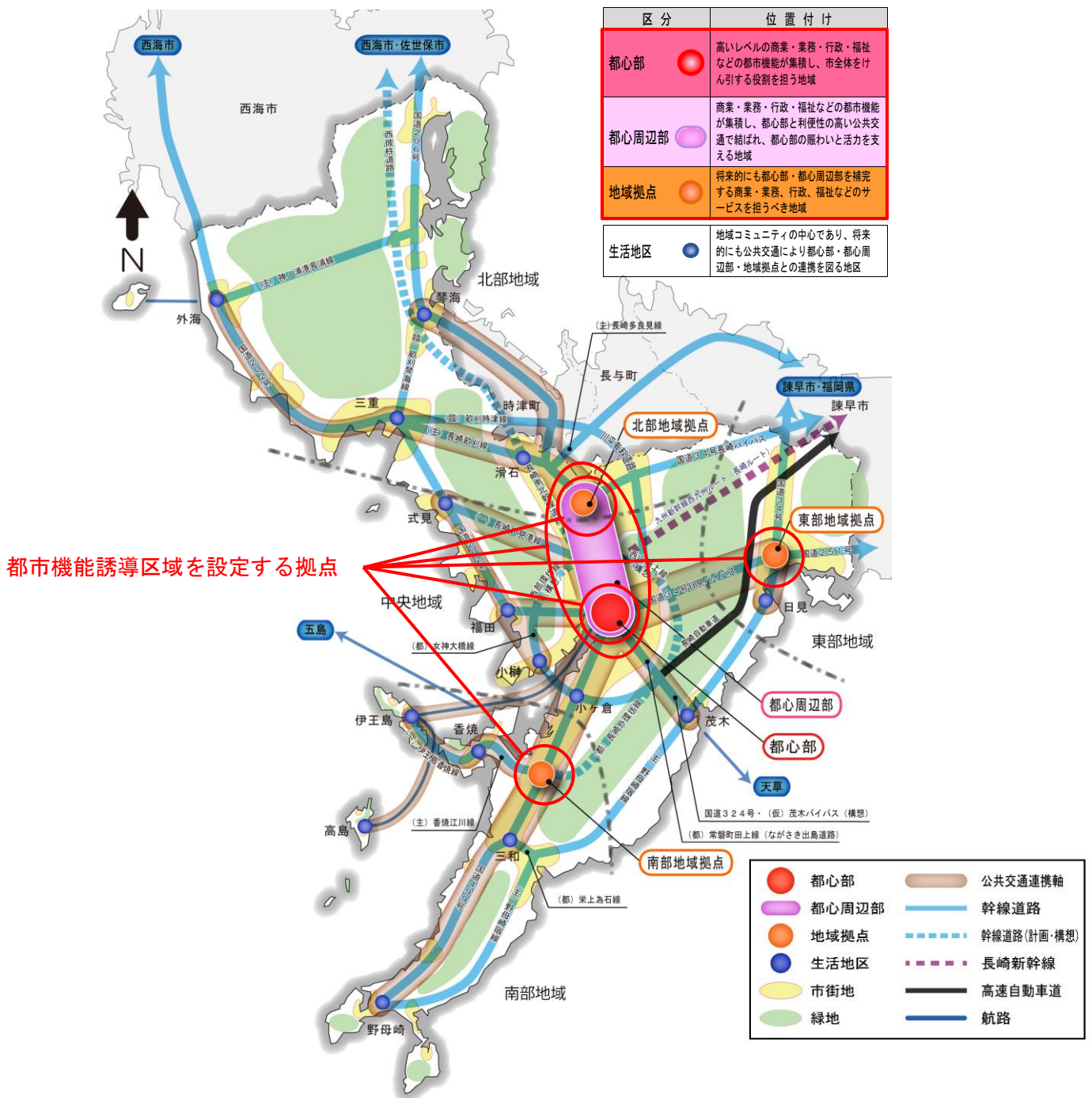
(3) 都市機能誘導区域に相応しい区域設定の考え方

長崎市都市計画マスタープランでは、市全体をけん引する「都心部」と都心部の賑わいと活力を支える「都心周辺部」、北部、東部、南部の地域の拠点となる「地域拠点」が位置付けられています。これらの拠点では、市全域や地域住民の生活を支える高次な都市機能を配置する必要があるため、都市機能誘導区域を設定します。

都市機能誘導区域の設定にあたっては、公共交通の利便性や都市機能の集積状況などを考慮し、各地域に適した区域の設定を検討します。

■ 将来都市構造図（都市計画マスタープラン）再掲

都市機能誘導区域を設定する拠点



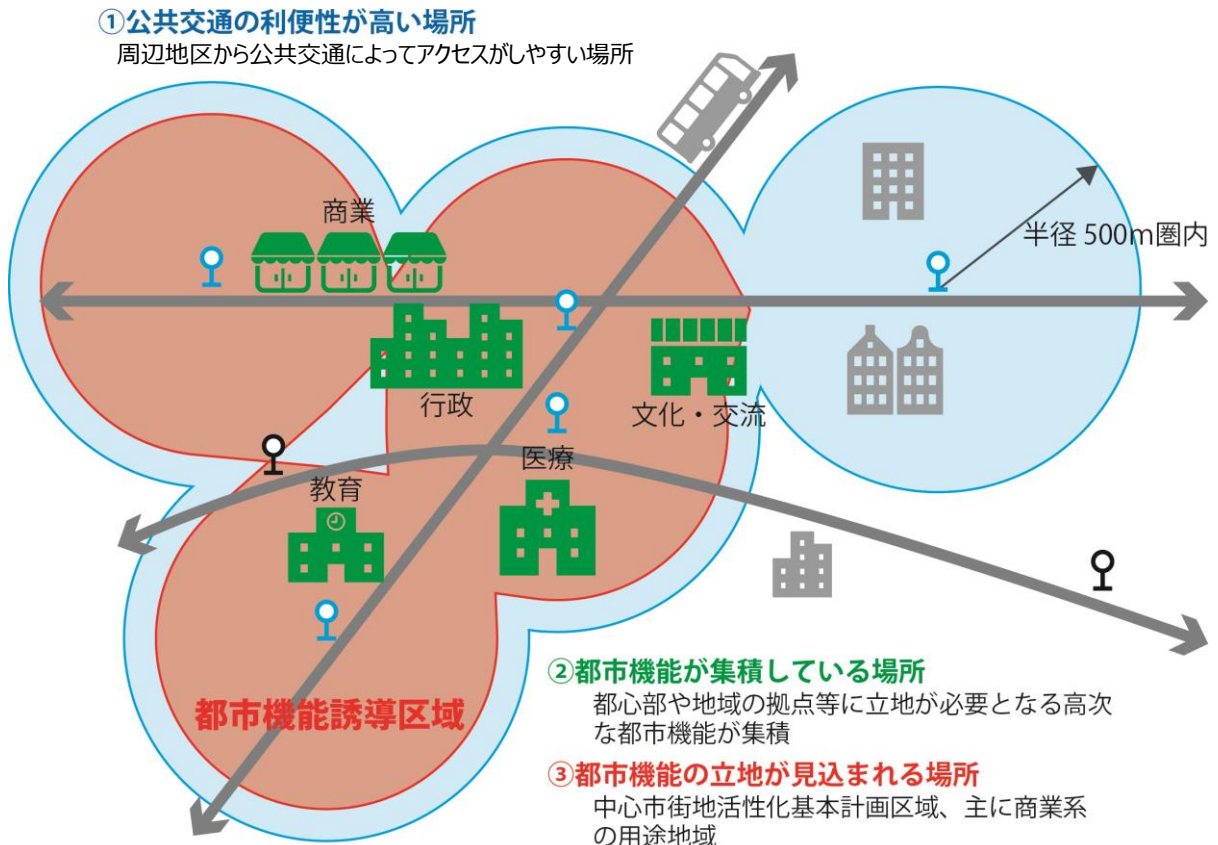
2 長崎市における都市機能誘導区域の考え方

都市機能誘導区域の設定は、長崎市都市計画マスタープランの将来都市構造を踏まえ、高いレベルの商業・医療・福祉などの都市機能が集積し、市全体をけん引する役割を担う「都心部」、都心部と利便性の高い公共交通で結ばれ、都心部の賑わいと活力を支える「都心周辺部」、将来的にも都心部・都心周辺部を補完する医療・福祉・商業などのサービスを担う「地域拠点」で行います。

区域の設定にあたっては、以下の3つの視点を踏まえ、概ねのエリアを設定した後、具体的な都市機能誘導区域の設定を行います。

- ①公共交通の利便性が高い場所
  - ・周辺地区から公共交通によってアクセスがしやすい場所
- ②都市機能が集積している場所
  - ・都心部や地域の拠点等に立地が必要となる**高次な都市機能**が集積
- ③都市機能の立地が見込まれる場所
  - ・中心市街地活性化基本計画区域
  - ・主に商業系の用途地域

図 区域の配置イメージ



(1) 公共交通の利便性が高い場所とは

公共交通の利便性が高い場所とは、公共交通連携軸上にある鉄道駅、電停、バス停から歩いていける半径500m圏内とします。

※半径500m圏内は、都市構造の評価に関するハンドブック（国土交通省）に記載されている高齢者の徒歩圏

(2) 高次な都市機能とは

都市全体で必要とされる商業・医療・福祉などのサービスが高いレベルで集積している機能を高次な都市機能とします。高次な都市機能は、サービスの量とサービスの質の2つの観点から設定します。

①都市機能のレベル（サービスの質）

長崎市全体で一つしかない施設や、各地域に一つ配置されている施設など、市域全体や各地域をサービス圏域として考えるような都市機能を、質の高い高次な都市機能増進施設として位置付けます。

例：市庁舎、救急医療施設、店舗等の床面積10,000㎡超の大規模店舗など

②都市機能の集積度（サービスの量：多機能性）

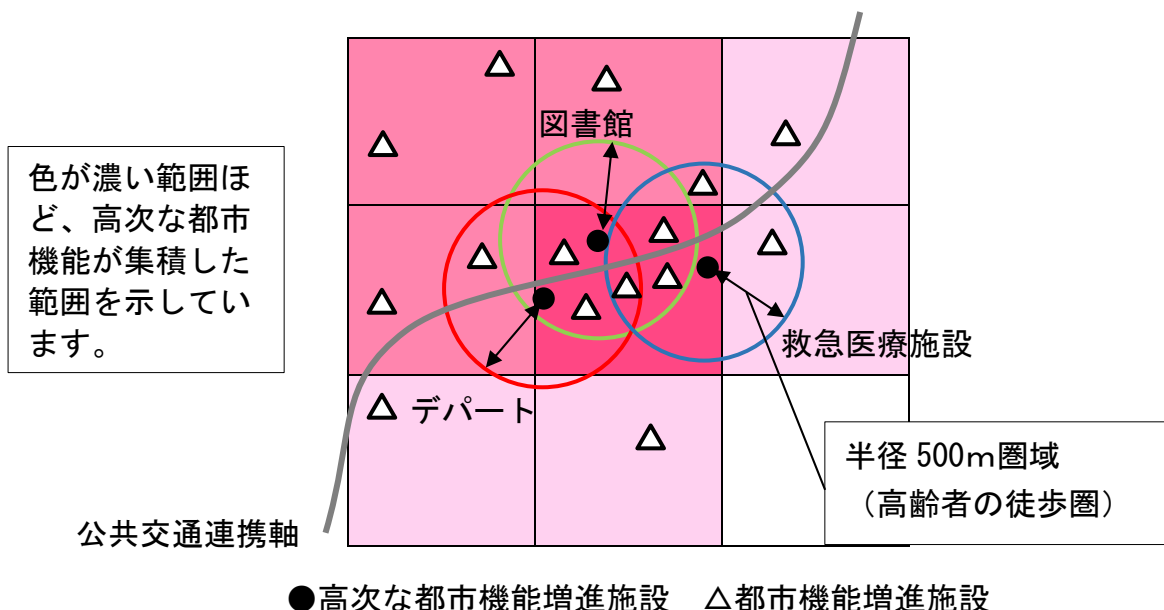
医療、高齢者福祉、障害者福祉、教育、子育て支援、行政、商業、地域経済の8種類の都市機能が重複して配置されている場所を、多様なサービスを受けることができる高次な都市機能を発揮している場所として位置付けます。

(3) 都市機能の立地が見込まれる場所とは

主に中心市街地活性化基本計画区域や都市機能が立地可能な施設の種類が多い商業系の用途地域とします。

【区域設定にかかる分析のイメージ】

高齢者の徒歩圏である半径500m圏域を各機能から抽出し、その重なりを評価します。



(4) 高次な都市機能増進施設とは

商業、医療、福祉、教育、文化、行政等の各種サービスを提供する施設のうち、日常の生活圏域を超えて、広域的に全市民又は各地域に住む市民が利用する質の高いサービスを提供する施設とします。

長崎市都市計画マスタープランの将来都市構造に示す、都市の賑わいと活力を支える主要な地域に将来にわたってあるべき高次な都市機能増進施設を下表のとおり整理します。

長崎市都市計画マスタープランの 将来都市構造の主要な地域				将来のあるべき姿 (望ましい立地場所)				
				都心部	都心 周辺部	地域拠点		
施設の对象となる将来人口 (R17)						10 万人	4 万人	3 万人
分野	施設 分類	高次な都市機 能増進施設	法の位置付けや 規模等※1	35 万人 (市全域)				
商業	大規模 店舗、 中心商 店街等 の商業 集積	生鮮 3 品、日 用品、買い回 り品(衣類、宝 飾品、家電、 家具等の嗜好 品)がそろった 商業機能の集 積	店舗、飲食店そ の他これらに類 する用途に供す る建築物で、その 用途に供する部 分の床面積の合 計が 10,000 m <sup>2</sup> を 超える建築物又 は中心商店街等 の商業集積	○	○	○	○	○
医療	初期救 急医療 施設	休日や夜間の 軽症な患者に 対応	救急医療対策事 業実施要綱 第 1	○	—	—	—	—
	二次救 急医療 施設	休日や夜間の 入院治療・手 術等を必要と する重症患者 に対応	救急医療対策事 業実施要綱 第 2	○		○	○	
	三次救 急医療 施設	休日や夜間の 高度・集学的 医療の提供を 必要とする重 篤な患者に対 応	救急医療対策事 業実施要綱 第 3	○	—	—	—	

長崎市都市計画マスタープランの 将来都市構造の主要な地域				将来のあるべき姿 (望ましい立地場所)				
				都心部	都心 周辺部	地域拠点		
						北部	東部	南部
施設の対象となる将来人口(R17)				35万人 (市全域)	10 万人	4 万人	3 万人	
分野	施設 分類	高次な都市機 能増進施設	法の位置付けや 規模等 <sup>※1</sup>					
福祉	障害者 福祉施設	全市的な在宅 の障害者支援 の拠点	「長崎市障害福 祉センター条例」 に規定する施設 と同等の機能を 有する施設	○	—	—	—	
子育て	子育て 支援施設	全市的な子育て 支援の拠点	子供や子育て家 庭を総合的に支 援する全市的な 拠点となる施設	○	—	—	—	
	病児・ 病後児 保育施設	子育て世代が 働きやすい環 境の充実につ ながる病児・ 病後児を保育 する施設	児童福祉法第6 条の3第13項	○	○	○	○	
教育	大学	学術研究及び 教育における 高等教育機 関	学校教育法 第1条	○	○	—	—	
	専修学 校	職業能力育 成のための高 等教育機関	学校教育法 第124条	○	—	—	—	
文化・ 交流	文化 ホール	全市民が利用 する文化施設 (ただし、博物 館等について は、歴史的背 景から立地場 所が特定され る施設を除く)	概ね300席以上 で、音楽や演劇 などの芸術文化 の催事に対応で きる設備を有す るホール	○	○	○	—	

長崎市都市計画マスタープランの 将来都市構造の主要な地域				将来のあるべき姿 (望ましい立地場所)				
				都心部	都心 周辺部	地域拠点		
施設の対象となる将来人口(R17)						35万人 (市全域)	10 万人	4 万人
分野	施設 分類	高次な都市機能 増進施設	法の位置付けや 規模等※1	北部	東部			
文化・ 交流	図書館	全市民が利用 する文化施設	図書館法第2条 第1項	○	—	—	—	—
	美術館		博物館法第2条第 1項又は第29条	○	—	—	—	—
	博物館 等			○	—	—	—	—
	科学館			○	—	—	—	—
	交流拠点 施設	広域(県内 外)の交流拠 点	参加者3,000人規 模の学会や会議、 その他、市民が交 流するイベントな どの開催並びに地 域の賑わいと活力 を生み出す機能等 を一体的に兼ね備 えた施設	○	—	—	—	—
行政	行政施設 (国)	全市民が利用 する行政サー ビス窓口	法務局、裁判 所、労働局、年 金事務所等の窓 口施設	○	—	—	—	—
	行政施設 (県)		県庁(本庁)の窓 口施設	○	—	—	—	—
	行政施設 (市)		市役所(本庁)の 窓口施設	○	—	—	—	—
運動	スポーツ 施設	広域利用施設 (市内の広い 範囲の市民 が利用)	大規模大会や市 内大会が開催さ れる施設 (県立総合体育 館、市民体育館、 長崎市総合運動 公園(陸上競技 場、庭球場等)、 平和公園(ラグビ ー・サッカー場、 庭球場等)、市民 総合プール、県 営野球場等のス ポーツ施設)	○	—	—	—	—



長崎市都市計画マスタープランの 将来都市構造の主要な地域				将来のあるべき姿 (望ましい立地場所)				
				都心部	都心 周辺部	地域拠点		
						北部	東部	南部
施設の対象となる将来人口 (R17)				35 万人 (市全域)	10 万人	4 万人	3 万人	
分野	施設 分類	高次な都市機 能増進施設	法の位置付けや 規模等※1					
運動	スポー ツ施設	地域利用施 設(主に特定 の地域内の市 民が利用)	競技練習等に利 用される施設 (プール、庭球 場、多目的グラウ ンド、体育館等の スポーツ施設)	○	○	○	○	
交通	鉄道 (駅)	広域(県内 外)に往来す るための発着 場所となる駅	鉄道に関する技 術上の基準を定 める省令第2条 第1項第7号	○	○	○	-	
	高速バ スターミ ナル	広域(県内 外)に往来す るための発着 場所となるバ スターミナル	自動車ターミナル 法第2条第6項	○	○	-	-	
	ターミ ナル(フ ェリー、 旅客船 等)	広域(国内 外、県内外) に往来するた めの発着場所 となるフェリー や旅客船等の ターミナル	港湾法第2条第 5項7号	○	-	-	-	

※1 法の位置づけや規模等については次ページで補足説明しています。

法律については、令和5年10月1日時点で施行されているものを掲載しています。

※1 法の位置付けや規模等について（補足）

分野	施設分類	高次な都市機能増進施設	法の位置付けや規模等（詳細）
商業	大規模店舗、中心商店街等の商業集積	生鮮3品、日用品、買い回り品（衣類、宝飾品、家電、家具等の嗜好品）がそろった商業機能の集積	店舗、飲食店その他これらに類する用途に供する建築物で、その用途に供する部分の床面積の合計が10,000㎡を超える建築物又は中心商店街等の商業集積
医療	初期救急医療施設	休日や夜間の軽症な患者に対応	医療法第1条の5に規定する「病院」のうち、救急医療対策事業実施要綱第1に規定する「初期救急医療体制」を担う「初期救急医療施設」
	二次救急医療施設	休日や夜間の入院治療・手術等を必要とする重症患者に対応	医療法第1条の5に規定する「病院」のうち、救急医療対策事業実施要綱第2に規定する「入院を要する（第二次）救急医療体制」を担う「二次救急医療施設」
	三次救急医療施設	休日や夜間の高度・集学的医療の提供を必要とする重篤な患者に対応	医療法第1条の5に規定する「病院」のうち、救急医療対策事業実施要綱第3に規定する「救急救命センター」の役割を担う「三次救急医療施設」
福祉	障害者福祉施設	全市的な在宅の障害者支援の拠点	市条例に規定する施設と同等の機能を有する施設
子育て	子育て支援施設	全市的な子育て支援の拠点	子どもや子育て家庭を総合的に支援する全市的な拠点となる施設
	病児・病後児保育施設	子育て世代が働きやすい環境の充実につながる病児・病後児を保育する施設	児童福祉法第6条の3第13項に規定する「病児保育事業」を行う「病児・病後児保育施設」
教育	大学	学術研究及び教育における高等教育機関	学校教育法第1条に規定する「大学」
	専修学校	職業能力育成のための高等教育機関	学校教育法第124条に規定する「専修学校」

分野	施設分類	高次な都市機能増進施設	法の位置付けや規模等(詳細)
文化・交流	文化ホール	全市民が利用する文化施設 (ただし、博物館等については、歴史的背景から立地場所が特定される施設を除く)	概ね300席以上で、音楽や演劇などの芸術文化の催事に対応できる設備を有するホール
	図書館		図書館法第2条第1項に規定する「図書館」
	美術館		博物館法第2条第1項に規定する「博物館」又は第29条に規定する「博物館に相当する施設」
	博物館等		
	科学館		
交流拠点施設	広域(県内外)の交流拠点	参加者3,000人規模の学会や会議、その他、市民が交流するイベントなどの開催並びに地域の賑わいと活力を生み出す機能等を一体的に兼ね備えた施設	
行政	行政施設(国)	全市民が利用する行政サービス窓口	法務局、裁判所、労働局、年金事務所等の全市民が利用する国の「行政サービス窓口」となる施設
	行政施設(県)		県庁(本庁)における全市民が利用する県の「行政サービス窓口」となる施設
	行政施設(市)		市役所(本庁)における全市民が利用する市の「行政サービス窓口」となる施設
運動	スポーツ施設	広域利用施設 (市内の広い範囲の市民が利用)	大規模大会や市内大会が開催される施設 (県立総合体育館、市民体育館、長崎市総合運動公園(陸上競技場、庭球場等)、平和公園(ラグビー・サッカー場、庭球場等)、市民総合プール、県営野球場等のスポーツ施設)
		地域利用施設 (主に特定の地域内の市民が利用)	競技練習等に利用される施設 (プール、庭球場、多目的グラウンド、体育館等のスポーツ施設)
交通	鉄道(駅)	広域(県内外)に往来するための発着場所となる駅	鉄道に関する技術上の基準を定める省令第2条第1項第7号に規定する「駅」
	高速バスターミナル	広域(県内外)に往来するための発着場所となるバスターミナル	自動車ターミナル法第2条第6項に規定する「バスターミナル」
	ターミナル(フェリー、旅客船等)	広域(国内外、県内外)に往来するための発着場所となるフェリーや旅客船等のターミナル	港湾法第2条第5項第7号に規定する「旅客施設」

### 3 都市機能誘導区域の設定

#### (1) 都市機能誘導区域の設定フロー

都市機能誘導区域は、前述した長崎市における都市機能誘導区域の考え方に基づいて、以下の流れで設定します。

**対象エリアの抽出**

長崎市都市計画マスタープランの将来都市構造に位置付ける、都市全体をけん引する拠点となる「都心部、都心周辺部、地域拠点」において、以下の範囲を概ねの対象エリアに抽出

- ①都心部、都心周辺部  
中心市街地活性化基本計画区域＋路面電車軌道沿線の500m圏内<sup>\*1</sup>
- ②地域拠点（北部、東部、南部）  
地域の中心となるバス停<sup>\*2</sup>から半径1km圏内<sup>\*3</sup>

※特に①、②の対象エリア内にある公共交通連携軸に隣接する用途地域（商業地域、近隣商業地域）を中心に区域を検討

- \*1 都市構造の評価に関するハンドブック：高齢者の徒歩圏
- \*2 複数の高次な都市機能増進施設に最寄りの公共交通連携軸上にあるバス停
- \*3 健康・医療・福祉のまちづくり推進ガイドライン（H26.8）における日常生活圏域（概ね30分以内に必要なサービスが提供される圏域）

**高次な都市機能増進施設の集積エリアの抽出**

- ①対象エリア内において、公共交通連携軸上にある鉄道駅、電停、バス停から歩いて行ける範囲（半径500m圏内\*）にある高次な都市機能増進施設が連担、集積するエリアを抽出  
\* 都市構造の評価に関するハンドブック：高齢者の徒歩圏
- ②対象エリア内において、現時点で上位計画となる都市計画区域マスタープラン（長崎県）及び長崎市第五次総合計画に「高次な都市機能増進施設」を整備する方針が位置づけられている場合には、区域に含める  
ただし、上位計画において、新たに「高次な都市機能増進施設」を整備する方針を位置付ける見直しを行う際には、立地適正化計画との整合性を考慮する必要がある

**区域の設定**

- ①高次な都市機能増進施設の敷地界  
商業系の用途地域に隣接して高次な都市機能増進施設がある場合は、施設の敷地界を含める
- ②用途地域、地形地物  
公共交通連携軸の道路沿線や土地利用の状況を踏まえた一体的な土地利用等を勘案し、用途地域界や地形地物で区域を設定する

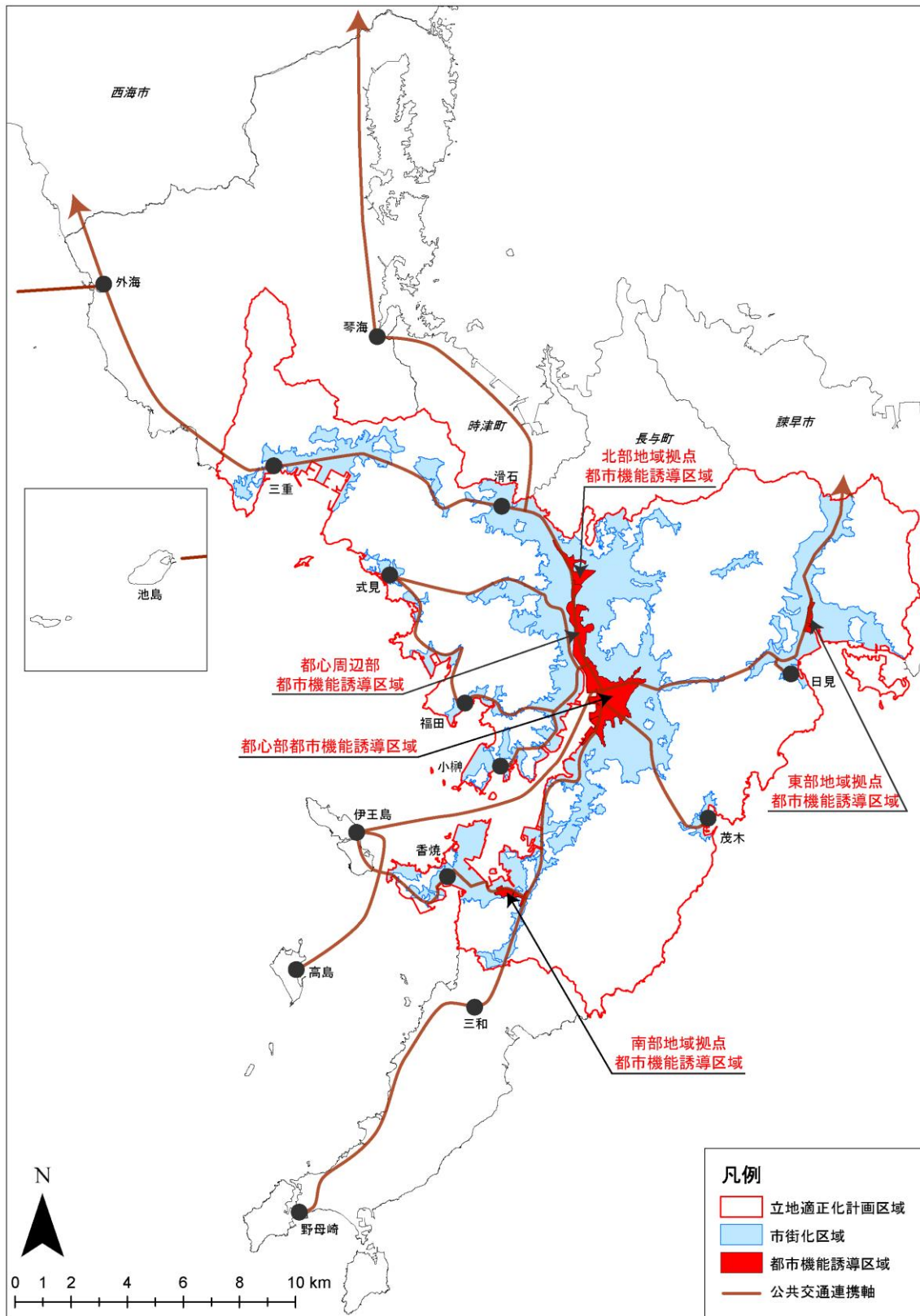
**多機能性の精査**

サービスの質と量（多機能性）の観点から区域設定の妥当性を分析

**都市機能誘導区域**

(2) 都市機能誘導区域の設定

都市機能誘導区域の設定フローに沿って、都市機能誘導区域を設定します。



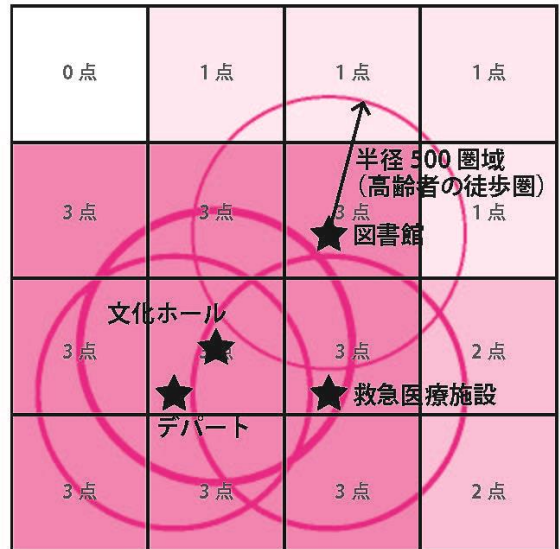
4 都市機能誘導区域の精査

サービスの質（高次な都市機能増進施設の立地）とサービスの量（多機能性）を分けて分析を行い、その結果を組み合わせることで、都市機能誘導区域の精査を行います。

(1) サービスの質に関する分析

長崎市全体で一施設しかない施設や、各地域に一つ配置されている施設など、市域全体や各地域をサービス圏域として考えるような都市機能を質の高い高次な都市機能として位置付けており、それらの施設の立地状況を分析します。

- ① それぞれの高次な都市機能増進施設ごとに500m圏域を作成します。
- ② 一つの高次な都市機能増進施設の500m圏域に含まれる高次な都市機能増進施設数で圏域ごとに評価します。
- ③ 評価後、100mメッシュごとに点数化し、この時、対象メッシュにかかる最高得点の圏域の点数をそのメッシュの点数として算出します。
- ④ 点数を高・中・低の三段階に分類します。

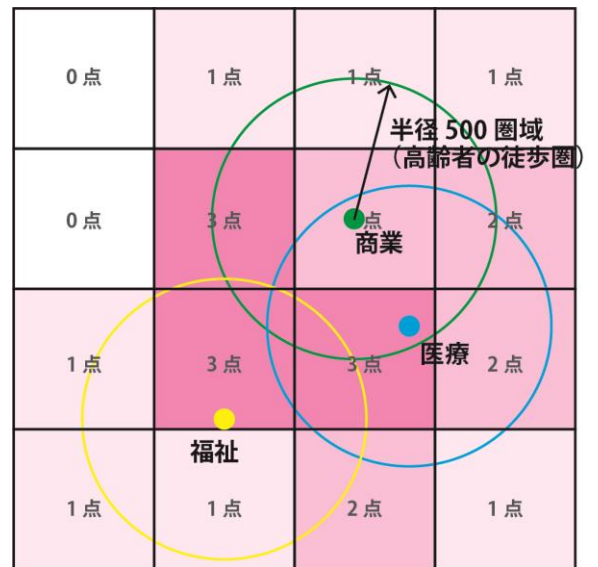


★ : 高次な都市機能増進施設

(2) サービスの量に関する分析

医療、高齢者福祉、障害者福祉、教育、子育て支援、行政、商業、地域経済の8種類の都市機能が重複して配置されている場所を多様なサービスを受けることができる場所として、高次な都市機能を発揮している場所と位置付けており、機能の立地状況について分析します。

- ① 都市機能増進施設の種類（医療、福祉、商業など）ごとに500m圏域を作成します。
- ② 都市機能増進施設の種類ごとの500m圏域の重なりを評価します。
- ③ 評価後、100mメッシュごとに点数化し、この時、対象メッシュにかかる最高得点の圏域の点数をそのメッシュの点数として算出します。
- ④ 点数を高・中・低の三段階に分類します。



● : 都市機能増進施設 (色は都市機能の種類を表す)

(参考) サービスの質と量の分析を行った施設

分類	施設名
医療	救急医療施設、病院、有床診療所、無床診療所
高齢者福祉	介護予防拠点施設、地域包括支援センター、地域密着型通所介護及び介護予防通所介護を行う施設、老人憩いの家、老人福祉センター、認知症対応型通所介護を行う施設、通所リハビリテーションを行う施設、通所介護を行う施設
障害者福祉	児童発達支援事業所、医療型児童発達支援センター、福祉型児童発達支援センター、地域活動支援センター、地域活動支援センターⅠ型、地域活動支援センターⅢ型、就労移行支援を行う施設、就労継続支援（A型）を行う施設、就労継続支援（B型）を行う施設、放課後等デイサービス事業所、生活介護を行う施設、自立訓練（生活訓練）を行う施設、視聴覚障害者情報提供施設、身体障害者福祉センター、障害者支援施設、
教育等	小学校、中学校、高等学校、大学、専修学校、特別支援学校、文化施設
子育て支援	病児・病後児保育施設、保育所、小規模保育施設、認定こども園、幼稚園、認可外保育施設、子育て支援センター、母子生活支援施設、児童厚生施設
行政	国の行政施設、県の行政施設（本庁）、県の行政施設（その他の窓口）、市の行政施設（本庁）、市の行政施設（その他の窓口）
商業	コンビニ、店舗（3,000㎡未満）、店舗（3,000㎡以上 10,000㎡未満）、店舗（10,000㎡以上）
地域経済	郵便局、銀行

※赤文字の施設がサービスの質に関する分析の対象施設です。

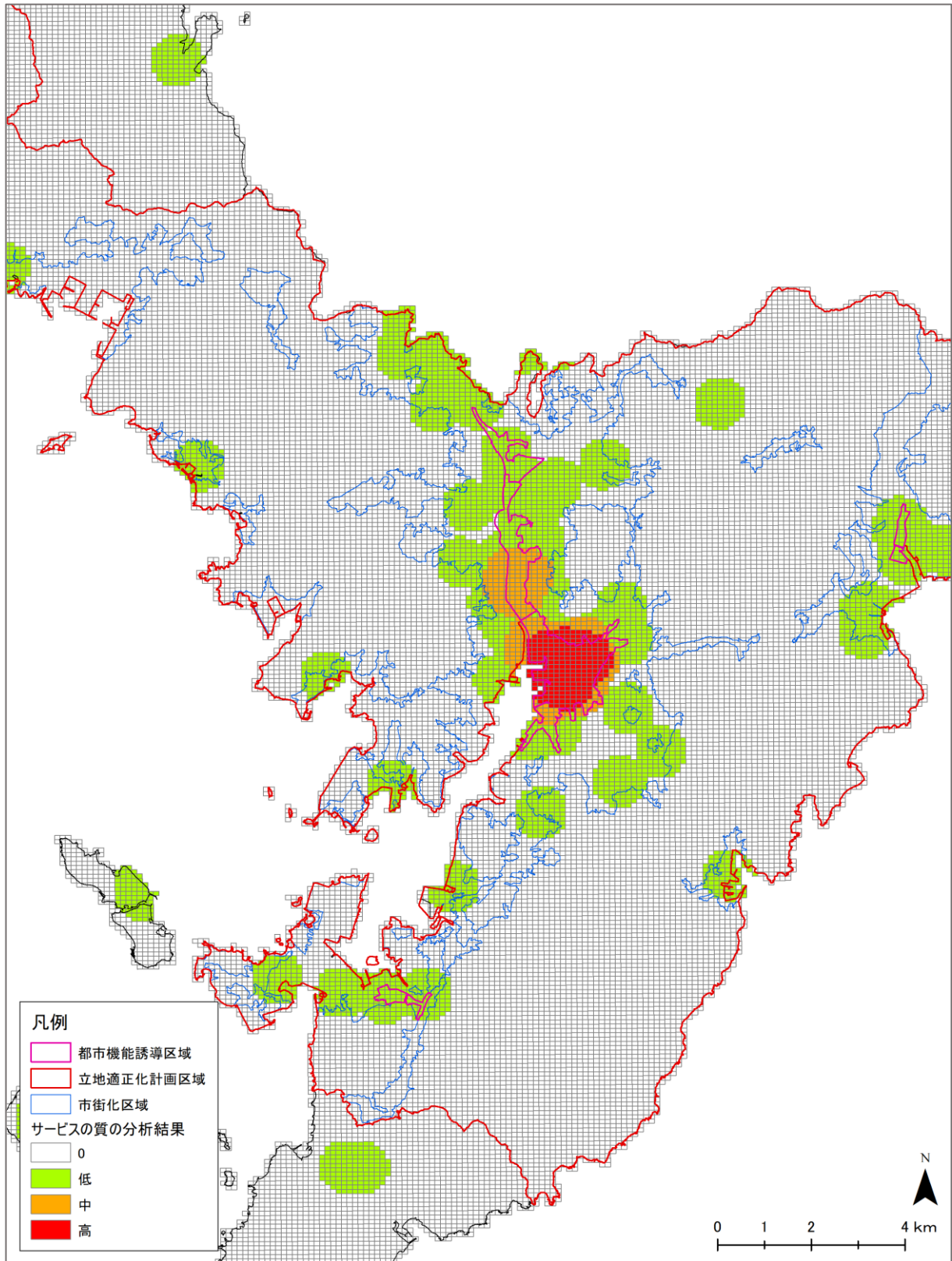
### (3) 分析結果の合成

- ① サービスの質に関する分析結果（点数）は0～18段階、サービスの量に関する分析結果（点数）は0～8段階となりました。
- ② 質に関する点数と量に関する点数を合計し、下表のように評価を最高・高・中・低に分類しました。

総合点数	評価結果
0	0
1～5	低
6～9	中
10～17	高
18～26	最高

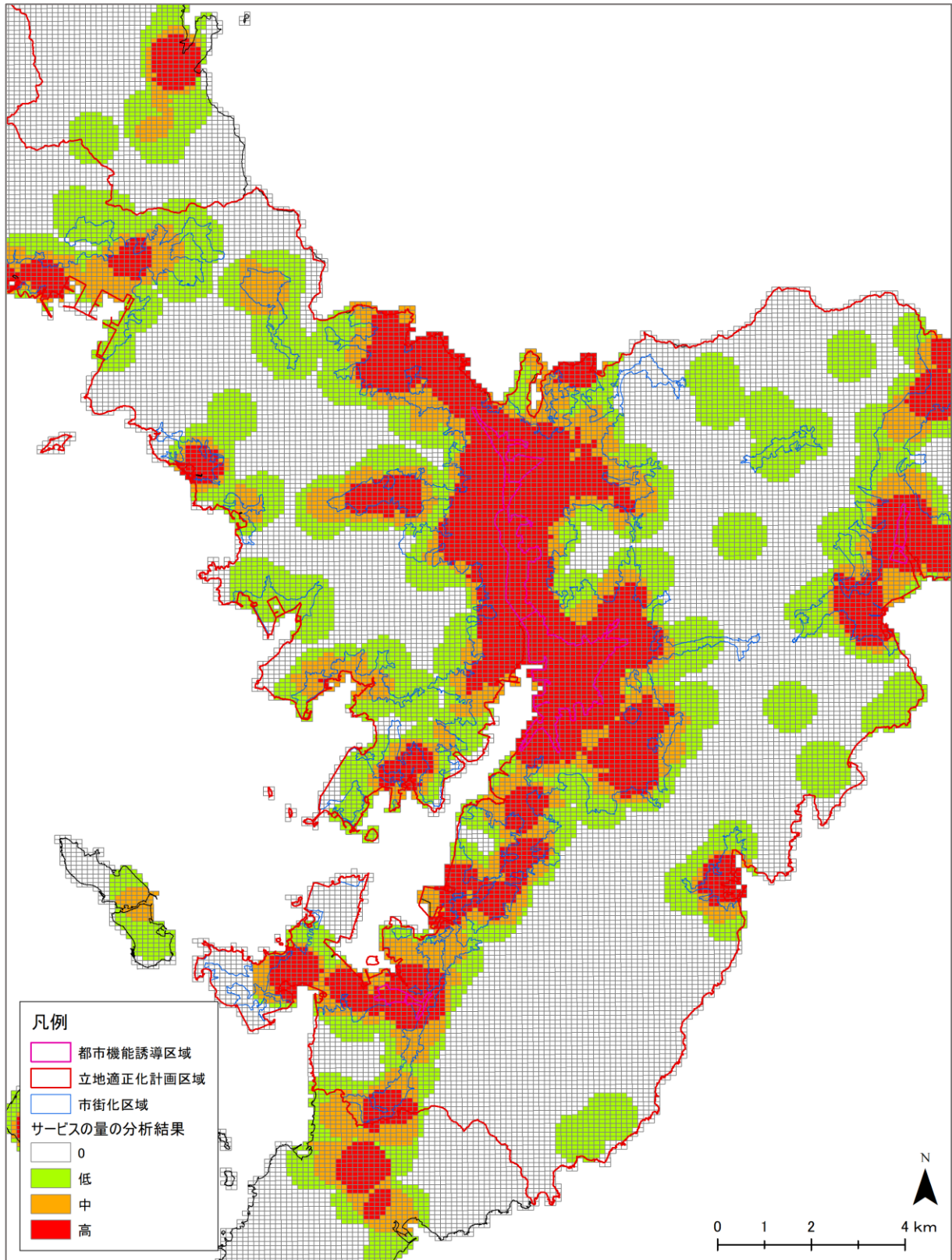
(4) 分析結果

【サービスの質に関する分析結果】





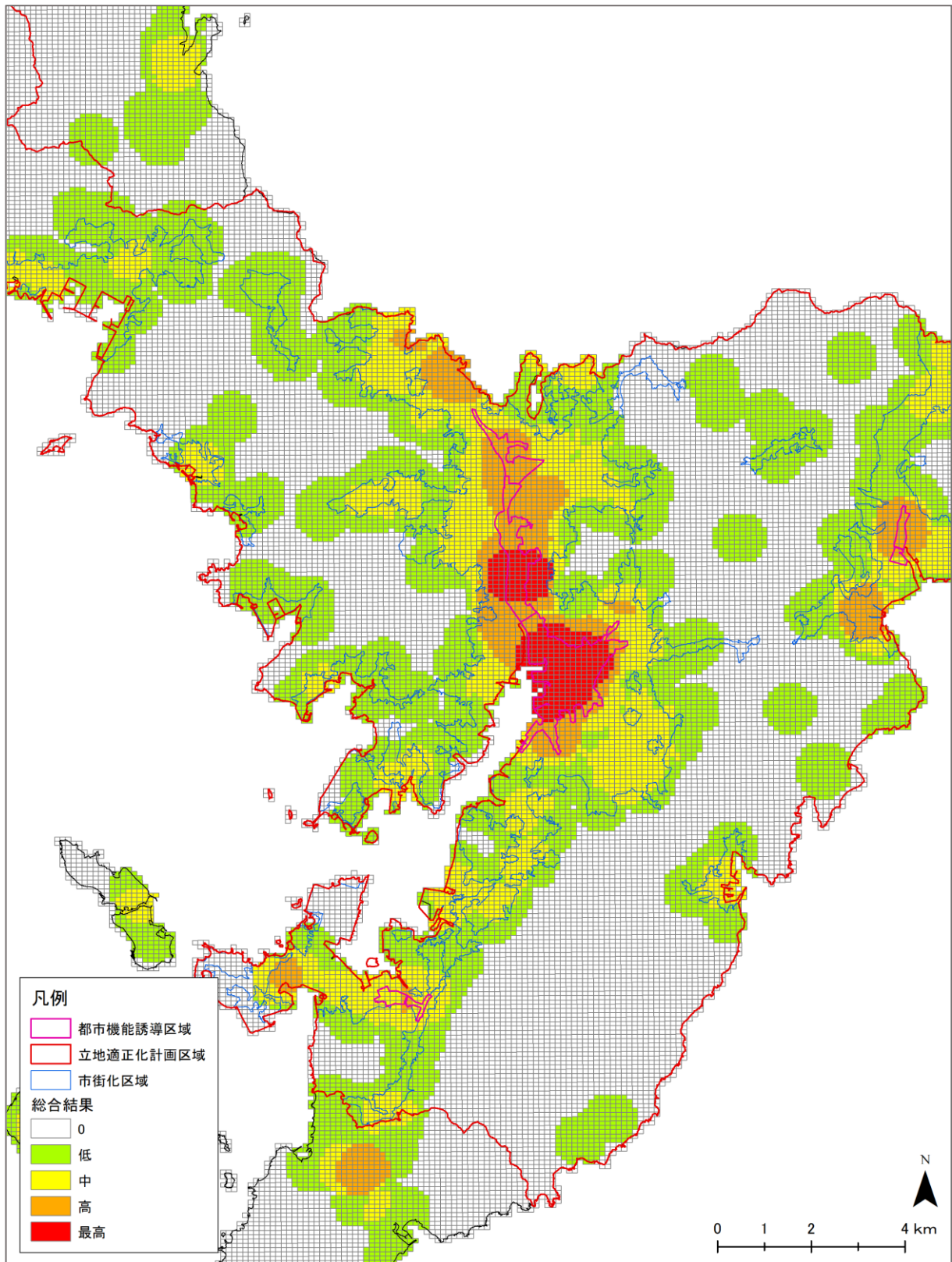
【サービスの量に関する分析結果】



## 長崎市立地適正化計画

### 【総合結果】

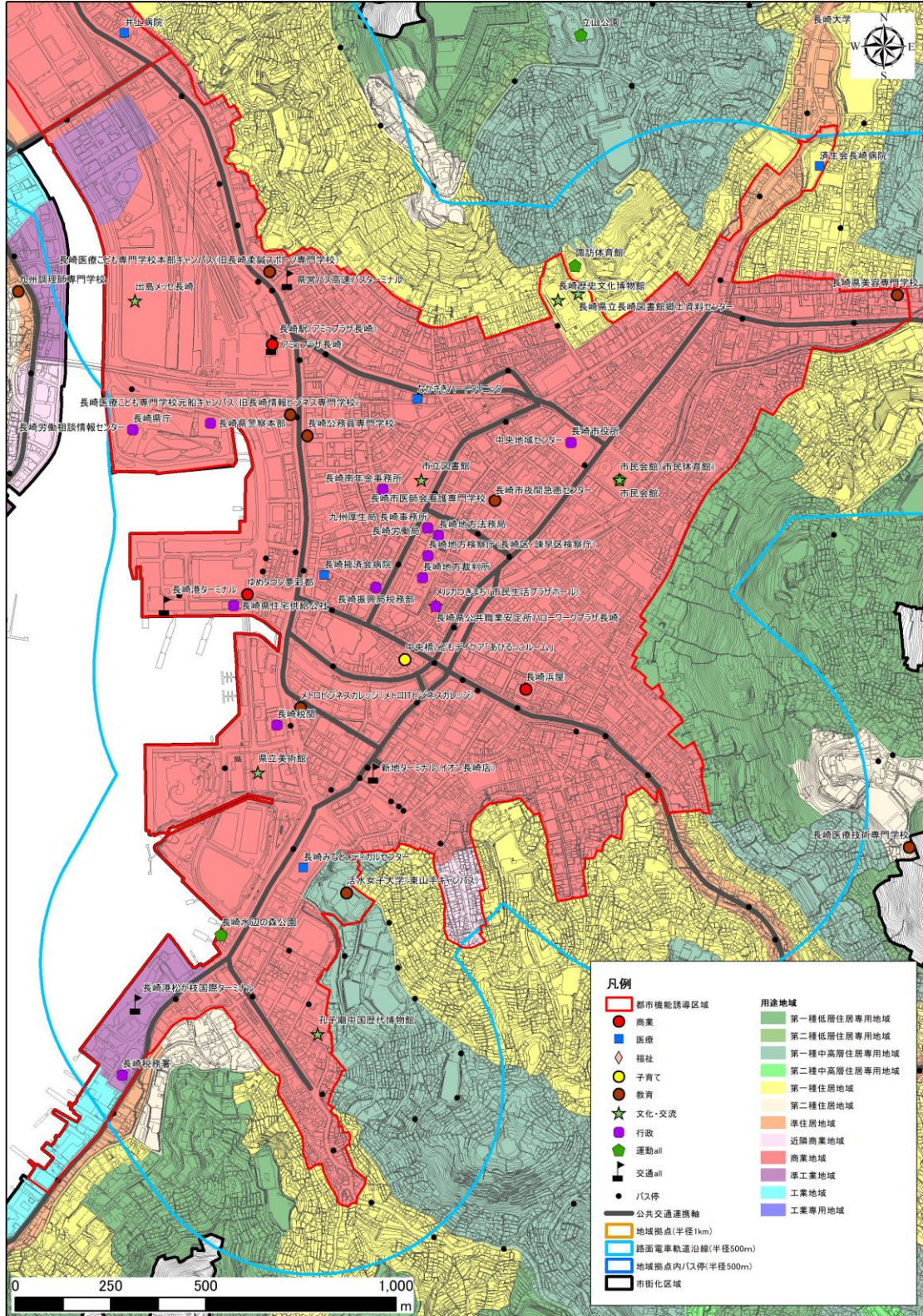
サービスの質と量の観点から区域設定の妥当性を精査した結果、設定した都市機能誘導区域は多機能性が高く妥当であると判断します。



5 都市機能誘導区域

(1) 都心部都市機能誘導区域

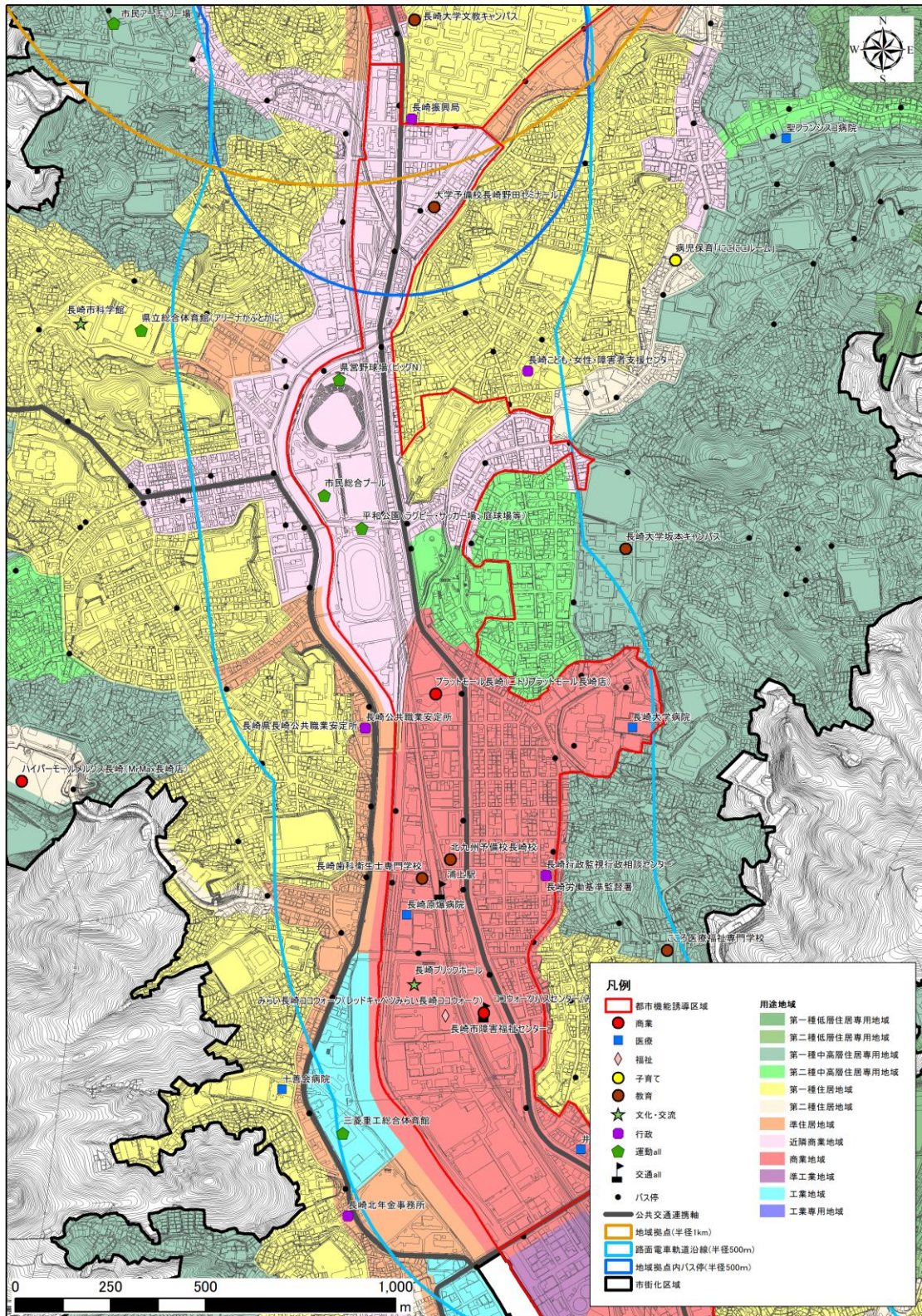
都心部都市機能誘導区域は、中心市街地活性化基本計画区域の周辺を対象区域とします。



※R4 に調査した施設を图示

## (2) 都心周辺部都市機能誘導区域

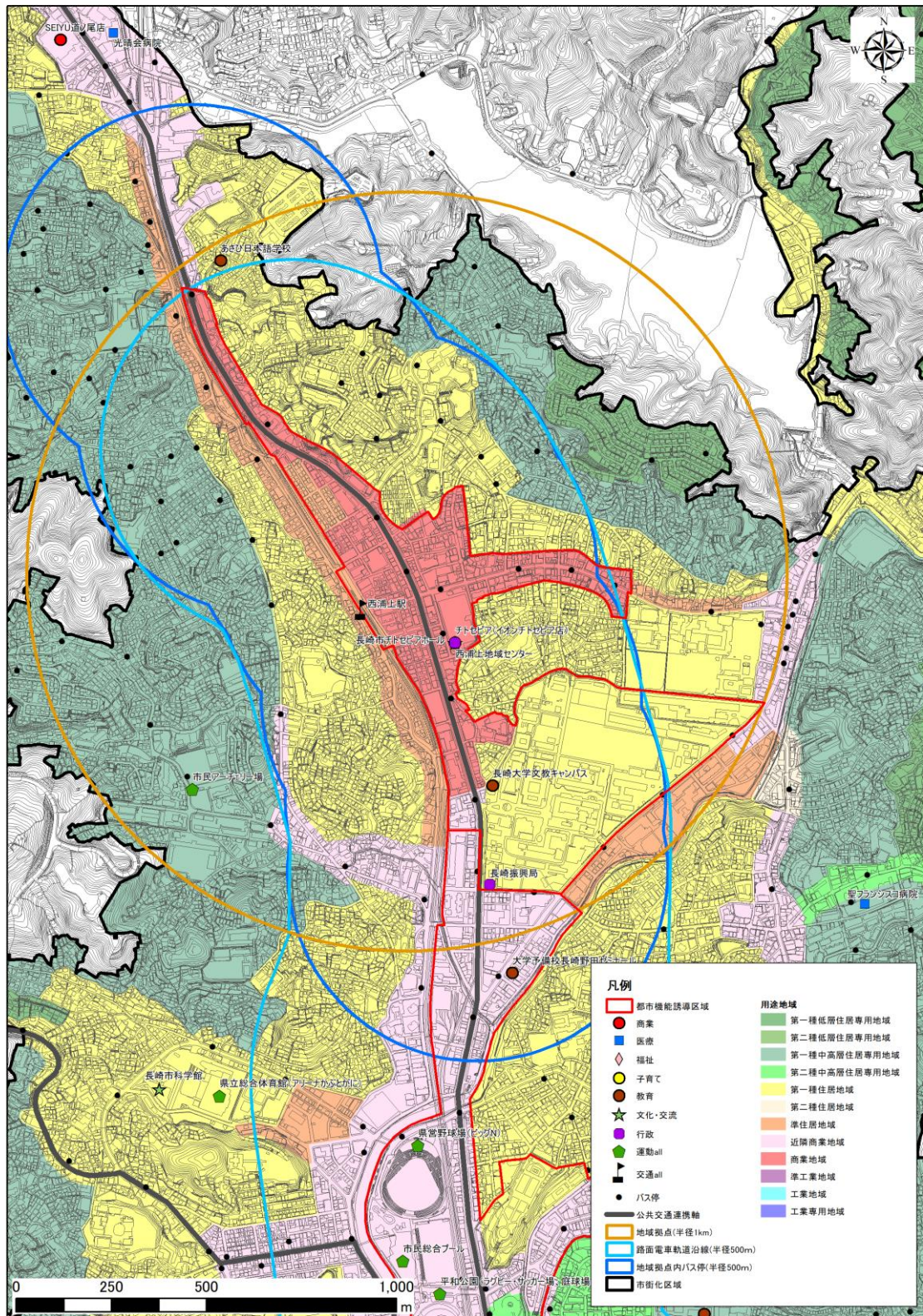
都心周辺部都市機能誘導区域は、路面電車沿線で都市機能が集積した区域を対象とします。



※R4 に調査した施設を図示

(3) 北部地域拠点都市機能誘導区域

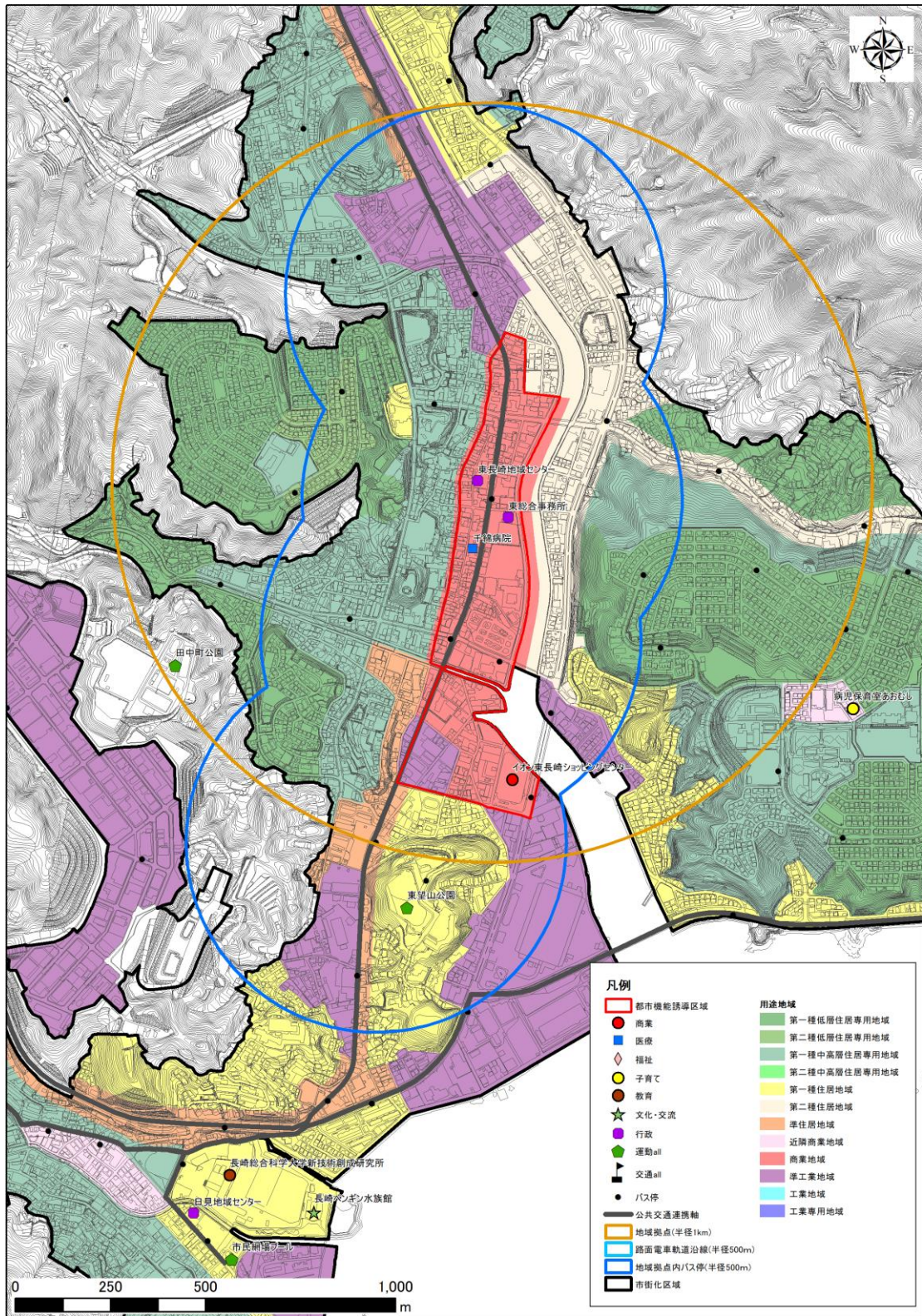
北部地域拠点都市機能誘導区域は、西浦上駅周辺の商業地域を中心とした区域を対象とします。



※R4 に調査した施設を図示

(4) 東部地域拠点都市機能誘導区域

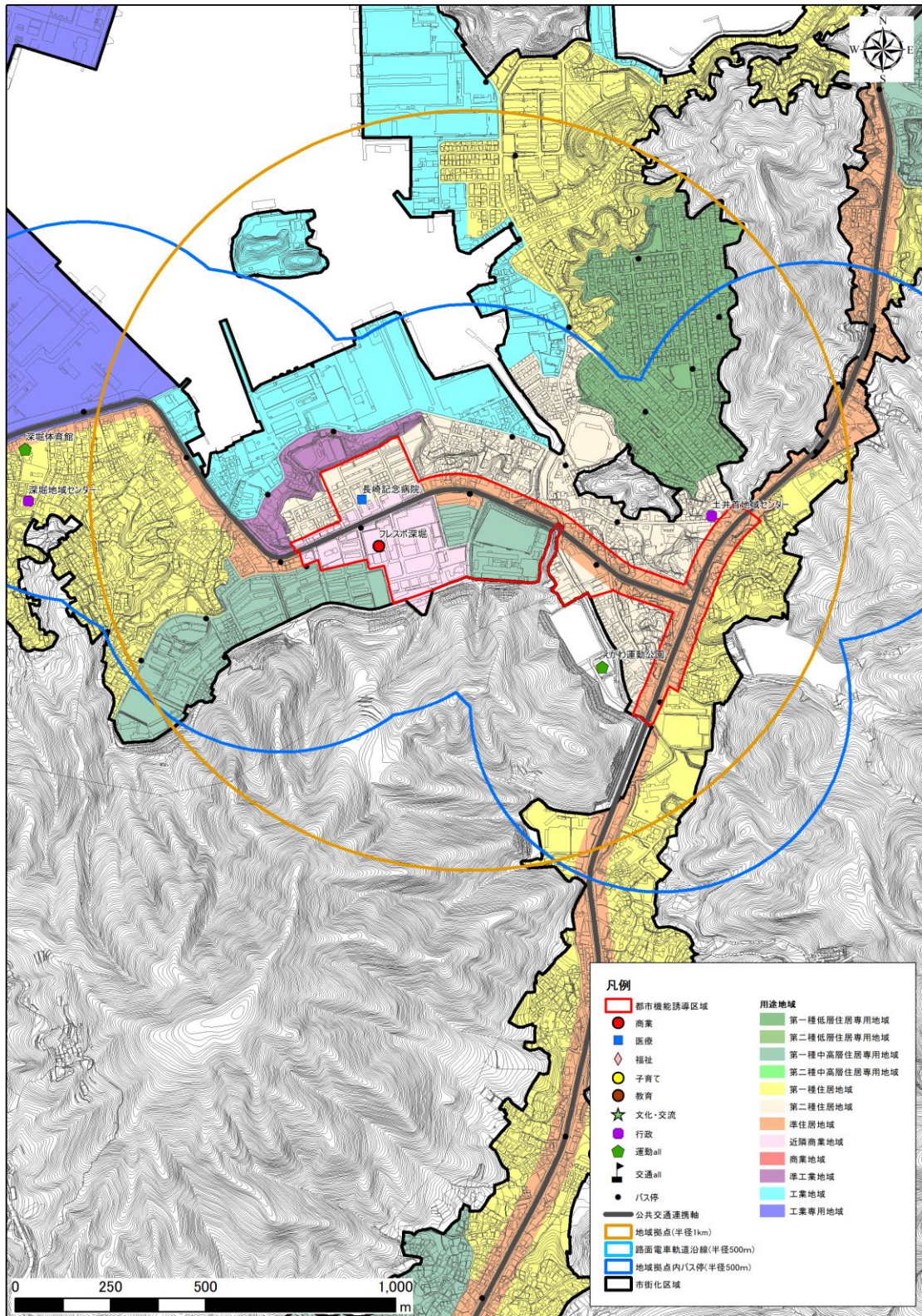
東部地域拠点都市機能誘導区域は、東長崎地域センターを中心とした商業地域及び南側の大規模商業施設の周辺を対象区域とします。



※R4 に調査した施設を図示

(5) 南部地域拠点都市機能誘導区域

南部地域拠点都市機能誘導区域は、県立長崎鶴洋高校前交差点を中心として都市機能が一定規模集積している区域を対象区域とします。



※R4 に調査した施設を図示

