

地域の現状 5

5 地域の「土地利用」に関する現状

土地利用の規制によって、歴史的資源や景観資産が守られてきたほか、自然環境や安全で閑静な住環境が今日まで保たれてきました。一方で、市民や来訪者のニーズに合う場所に、飲食店や物販店等の地域経済を活性化させる機能の導入が困難な状況にあります。また、個々の建造物（歴史的建造物以外を含む）の床面積が小さいことから、事業として収益化しにくく、企業の進出の障壁になっています。

既存の土地利用状況や社会情勢等を踏まえ、住環境として保全する区域と経済活動の活性化を図る区域を整理し、**地域活性化の拠点となる歴史的建造物の機能の配置と、それらを繋ぐ動線を設定し、地域住民の生活環境と来訪者の観光活動の双方を充実させるための必要な規制緩和を検討していくことが不可欠です。**

強み

- 風致地区による自然や住宅地の環境保全
- 重要伝統的建造物群保存地区、景観形成重点地区による歴史的景観の保全・形成
- 観光地と居住地の明確な棲み分けによる住環境の保全

問題点

- 南山手の大部分が第1種低層住居専用地域となっており、店舗や宿泊施設が導入できない
- 東山手周辺は第1種中高層住居専用地域となっており、宿泊施設が導入できない
- 歴史的建造物や住居などの個々の建造物の規模が小さく、事業での収益化が困難
- 小学校跡地や歴史的建造物などの市有財産が有効に活用されていない

社会の追い風

- 住居系地域における歴史的資源を生かしたまちづくりを推進するための用途緩和制度の創設
- 規制緩和に対する市民の理解の高まり

● 市民・事業者が期待する新たな機能

良好な住環境や景観を適切に保護しながら、建物の適切な更新や暮らしの利便性の向上を図るため、歴史的建造物を積極的に活用し、活動やビジネスの場を増やし、地域経済を活性化させる必要があります。観光スポットや新たに導入する機能を核として、様々な目的で地域を来訪する域内外の人を増やしていくことが期待されます。

地域住民

- ・歴史・文化の“情報発信や学びの場”
- ・地元の料理などを味わえる“飲食の場”
- ・生鮮食料品など“日常的な買い物の場”
- ・健康づくりや高齢者福祉などを支援する機能
- ・休憩スポットやトイレ

域内外の事業者

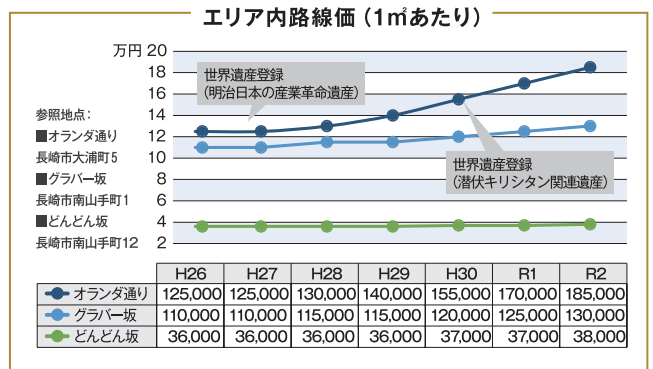
- ・現代の国際交流ができる場
- ・インバウンド向けのゲストハウスやホテル等
- ・建物の魅力と周辺景観を強みとした飲食店・カフェやウェディング
- ・眺望を生かした住居や集合住宅
- ・コワーキング施設（単独事業での収益化は困難）

● 地域の路線価の現状

住宅・商店を新たに開発することが可能なエリアや、観光による経済活性が期待されるエリアの路線価が上昇する傾向にあります。住宅地においては、斜面地という特性上、路線価の上昇は見込めませんが、開発・買収・売却といった視点から見ると、活用可能性が高い場所もあります。

- 商業集積エリアの地価は世界遺産登録を追い風に上昇。
- 地域経済活動の発展に対する期待が路線価に影響を及ぼす傾向が顕著です。

地域の路線価は、場所によって傾向に差がみられます。オランダ通りは、平成27年の「明治日本の産業革命遺産」の世界遺産登録の翌年から令和2年までの5年間で1㎡あたり55,000円上昇しています。**地域経済活動による発展の可能性が見込まれる土地においては価格上昇率が高い傾向にあると言えます。**



※出所：国税庁「財産評価基準書路線価図・評価倍率表」

目指す将来像

1 目指す将来像

東山手・南山手区域の現状と課題、今後の社会情勢の変化等を踏まえ、将来像を以下のように設定します。

東山手・南山手区域が、長崎の歴史・個性を示すシンボルエリアとして地域内外に認知され、市民の活動の舞台となり、来訪者との交流の場として生まれ変わるために

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～

地域の宝である歴史的資源や景観資産は、先人たちの営みや交流によって形づくられ、現代にその価値を伝えていきます。その一方で、現代の人々の営みや交流もまた、未来の歴史となります。この歴史を生かしたまちづくりを通して、この地域が人々から選ばれる特別な居住地へと進化することで、未来に向かって新しい居留地の物語を育てていきたいという想いが込められています。

将来像の具体例

- 居留地のように住民、来訪者、外国人などの様々な人で賑わっているまち。
- 居留地時代に長崎に来て活躍した外国人のように、若い人が夢に挑戦できるまち。
- 歴史のある学びの丘として、子供から大人まで学ぶことができるまち。

- 歴史的建造物や景観を生かしたお洒落で非日常感が感じられるスポットがたくさんあるまち。
- 海外交流の歴史のように「現代の長崎の新しい文化」が生まれるまち。
- 北大浦・南大浦・浪の平が、「ひとつ」になっているまち。
- 居留地時代のように様々な活動や営みが活発に展開され、経済が循環するまち。

2 将来像の実現に向けたタスク

将来像の実現に向けて解決すべきタスクは、以下の4つに集約されます。

「暮らし環境の充実」、「活動・営みの活発化と持続性の担保」、「地域資源の価値向上」、「地域ブランディング」の4つのタスクは相互に関連しています。



将来像を実現するための対応方針 1

1 対応方針

将来像の実現に向けた4つのタスクへの対応方針を以下の通り定め、歴史的資源を生かしたまちづくりを推進します。

①「暮らし環境の充実」への対応

対応方針1 時代のニーズに対応した暮らしの実現と快適性・利便性の向上

地域における暮らしの安全性・快適性・利便性を向上させるとともに、地域活動や歴史文化を継承する担い手を増やします。

[1-1] 住環境の整備 安全・安心で快適な暮らしを実現するための環境整備に取り組みます。

取組みの具体例

- 老朽化した空き家の除去や空き家・空き地の利活用の強化
- 危険な樹木の剪定・伐採
- 地域住民の憩い、イベント、防災等の拠点となる広場の確保
- 住民の利便性向上につながる機能が立地できる環境づくり
- 大浦川周辺の浸水被害等の自然災害への対策
- 斜面地等における生活利便性の改善
- 照明灯の整備等による夜間の安全性の向上

[1-2] 移住・定住の促進 時代のニーズに対応する環境を整備し、移住・定住人口を増やします。

取組みの具体例

- 暮らしを体験できるワーケーションやテレワーク、多拠点居住の環境整備
- 移住希望者と空き家のマッチングサポート

②「活動・営みの活発化と持続性の担保」への対応

対応方針2 まちづくり活動や地域経済活動の活発化

多様な目的で活動・来訪する市内外の人々にとって魅力あるスポットやコンテンツを創出し、来訪者の増加による地域経済の活性化を目指すとともに、地域と人、人と人をつなぐ場や機会を増やします。

[2-1] 地域コミュニティが一体となった人づくり 様々な人が地域に関わり、楽しく継続的に地域活動に参画できる仕組みを整えます。

取組みの具体例

- 域外の市民が当区域の歴史を学ぶことのできる環境や機会の創出
- 地域と行政、事業者、専門家・有識者等の関係者が綿密に連携できる体制づくり
- 歴史的建造物を通じた地域内外の市民による新しいコミュニティの醸成
- 地域活動拠点の確保
- 地域住民、学生、事業者等が地域活動や地域コミュニティに関心を持ち、気軽に参加できる仕組みづくり

[2-2] 交流・消費の仕組みの創出 地域の特長を生かした魅力的な交流・消費スポットや体験コンテンツ、イベント等を創出し、新たな経済効果を生み出します。

取組みの具体例

- 地域住民も日常的に利用する洗練され時流に合致した魅力的な店舗が立地できる環境づくり
- 公共交通機関（路面電車、路線バス、タクシー等）の乗り換え等の交通利便性の向上
- 歴史的建造物間の連携強化による面的な経済波及効果の創出
- 隣接する館内・新地地区、常盤・出島地区などの周辺地区との連携の強化
- 歴史文化を生かした魅力的な体験プログラム等のコンテンツの創出
- 海の玄関口である松が枝地区における一体的な開発との連携の強化
- 長崎居留地エリアを舞台として制作された絵画やアニメ等の芸術文化作品の積極的な利活用（聖地巡礼マップ等）
- インバウンドへの対応の強化
- 分かりやすい案内・誘導システムの構築
- 感染症等のリスク対策の強化

将来像を実現するための対応方針 2

③ 「地域資源の価値向上」への対応

対応方針3 歴史的資源や景観資産等の地域資源の保全と活用

洋館等の歴史的資源や、眺望や町並み等の景観資産を積極的に活用することにより魅力と価値を高め、持続可能な維持・保存の体制を構築します。

【3-1】歴史的建造物等の魅力的な活用による保存

歴史的建造物の用途の見直しや民間活力の導入を促進し、賑わいと経済波及効果を生み出すことで、歴史的建造物の持続的な保全を目指します。

取組みの具体例

- 市有の歴史的建造物を活用した交流・消費スポットの整備
- 民有の歴史的建造物を維持するための新たな支援のネットワーク構築
- 民間活力による来訪者や市民のニーズに合致した活用の推進
- 洋館やレンガ塀、石畳等の維持・補修に関する技術者の確保と育成
- 海外交流に関する歴史文化の発信と、これからの海外交流を促進する場としての活用
- 長崎駅や出島メッセ長崎等の新たな集客施設と連携したユニークベニューやイベントの活用の推進
- 長崎居留地まつり等の地域イベントにおける歴史的建造物の積極的な活用実験とその検証
- 耐震改修や外壁改修等による計画的な保存整備と長寿命化

【3-2】総合的で細やかな景観形成

各種規制や支援制度が連携した総合的な景観形成や、具体的な視点場を設定した細やかな景観形成を推進し、資産としての価値を高めます。

取組みの具体例

- 世界遺産のバッファゾーンの適切な保全
- 主要な動線や視点場から洋館や港への眺望の支障となっている肥大化した樹木や電柱・電線類等への対応
- 顕在化されていない景観資産（坂道や路地、長崎港への眺望等）の磨き上げ
- 洋館や港を望む眺望スポットの整備
- 商業集積地における歴史文化や賑わいが感じられる景観形成の強化と支援
- ランドマークの適切なライトアップやガイドラインに準拠した建物照明の設置
- 景観形成のあるべき姿や既存の各種規制・推奨基準等が整理された景観まちづくりガイドラインの作成と、修景基準に準拠する民間施設の修景に対する補助金創設の検討

④ 「地域ブランディング」への対応

対応方針4 地域ブランディングの推進

様々な取組みを俯瞰し、歴史的資源を活用したインナーブランディングの形成と、海外を含む地域外への積極的な情報発信を通じて「長崎居留地」としてのイメージを浸透させ、興味関心を喚起します。

取組みの具体例

- 歴史的資源や景観資産、歴史のストーリー等を生かした地域住民や市民のシビックプライドの醸成
- 域外に向けた地域ブランド形成のためのキャッチコピーの構築と発信・活用
- 長崎居留地エリアの魅力的な歴史的資源や景観資産、まちづくり活動やイベント等の地域情報の一元化
- SNS等を活用したまちづくりやイベント等の情報の速やかな発信
- 移住・定住支援策と連動した魅力的な住環境に関する情報の発信
- 若者や移住者等による新たな取組みやまちづくり活動に関する積極的な情報の発信
- 「長崎タータン」等の交流のレガシーの効果的な活用

①暮らし環境の充実」「②活動・営みの活発化と持続性の担保」「③地域資源の価値向上」に対応

対応方針5 地域特性を踏まえた土地利用のあり方の検討

暮らし環境の充実や、地域の歴史的資源を最大限に生かしたまちづくり活動や地域経済活動の活性化を図るため、歴史的建造物の配置や生活環境等の地域の特性を踏まえながら、この地域ならではの土地利用のあり方を検討します。

取組みの具体例

- 歴史的建造物を活用した交流・消費や生活利便施設を誘導するための建物用途制限の緩和の検討（例：歴史的風致維持向上地区計画の導入等）
- 建物用途等の規制緩和による住環境や景観への悪影響を抑える措置の検討（例：同上）
- 建築物の更新を促進する各種制度の見直し・活用

歴史まちづくり計画全体構想図

地域特性に基づくゾーニング

区域内には、多様な歴史や土地利用状況などがあることから、それぞれの特徴を生かした6つのゾーンを設定し、各ゾーンの将来像の実現に向けた歴史まちづくりを推進します。

暮らし・賑わいゾーン

商業地域の特性を活かし生活関連機能の集積を図りながら商業・暮らし・交流が融合したまちづくりを推進する。

海のゲートウェイゾーン

松が枝国際観光船埠頭の2バース化を見据えながら海からのゲートウェイとしての機能集積を図る。

歴史・暮らし散策ゾーン

居留地時代以来の暮らしの息吹が感じられるよう魅力と生活利便性の向上を図る。

文教・未来創造ゾーン

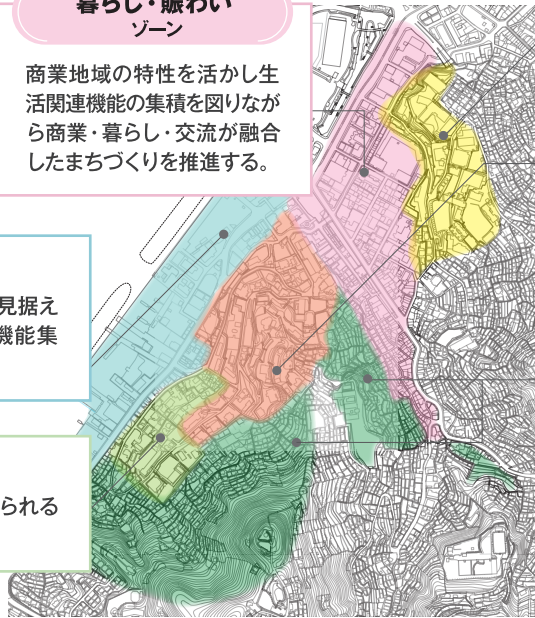
伝建地区としての特性を生かしながら、文教地区として若者の活動を後押しするまちづくりを推進する。

交流拡大ゾーン

グラバー園や大浦天主堂などの主要観光施設が集積するゾーンとしての魅力向上と新たな消費スポットの創造をめざす。

斜面地エコライフゾーン

斜面地ならではの眺望や自然、地域コミュニティでの交流などを味わいながら暮らす新たなライフスタイルを創造し、移住者を呼び込む。

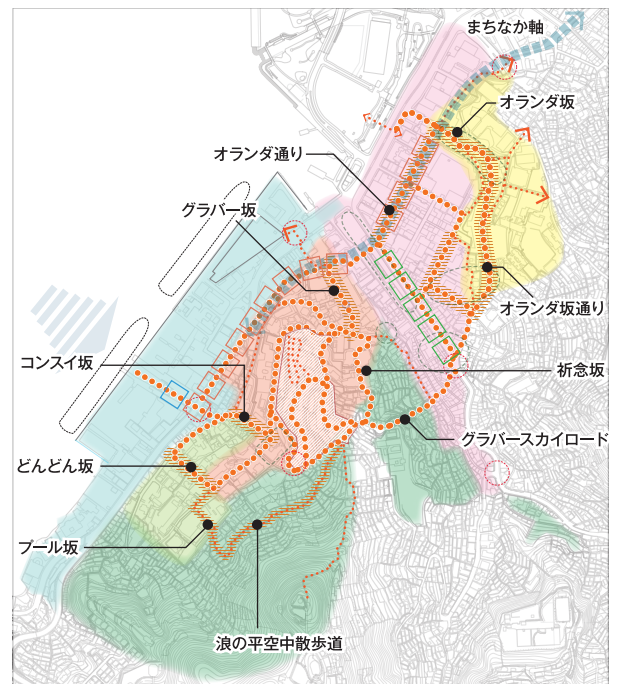
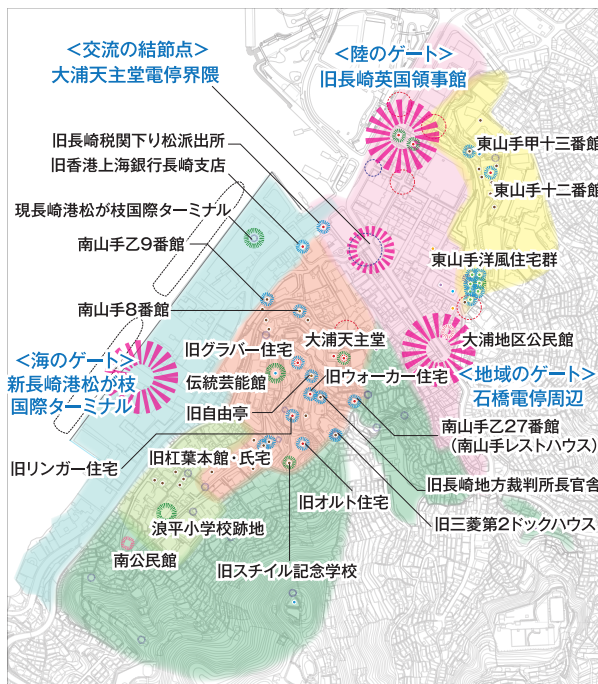


ゾーニングと連動した住民・来訪者にとって魅力的な拠点形成

住民や来訪者の行動の拠点を設定し、市有の歴史的建造物や施設、土地をゾーンの考えに基づき住民の活動を活発化するスポットや来訪者の交流・消費を促進するスポットとして積極的な用途の見直し・再生を図ることで、歴史まちづくりの先導的役割を果たします。

拠点と各スポットをつなぐ「歩いて楽しい」歩行ネットワークの構築

拠点を行動の発地として、新たな消費・交流スポットや観光施設、景観スポットを繋ぐルートを設定し、周辺の景観形成の強化や歩行環境の充実化、賑わいづくり等を図ることで、「歩いて楽しい」歩行ネットワークを構築します。



ゾーン・ネットワーク

- 暮らし・賑わいゾーン
- 文教・未来創造ゾーン
- 交流拡大ゾーン
- 歴史・暮らし散策ゾーン
- 斜面地エコライフゾーン
- 海のゲートウェイゾーン
- 歩行ネットワーク
- 補助ネットワーク
- まちなか軸
- さるく軸
- 暮らし軸

通りの魅力向上・資源ネットワーク

- 通りの魅力向上・活性化
- 資源間ネットワーク強化(面としての魅力づくり)

サイン・その他

- 誘導・サイン・ゲート機能の強化
- 交通環境の向上

歴史的建造物・景観資産

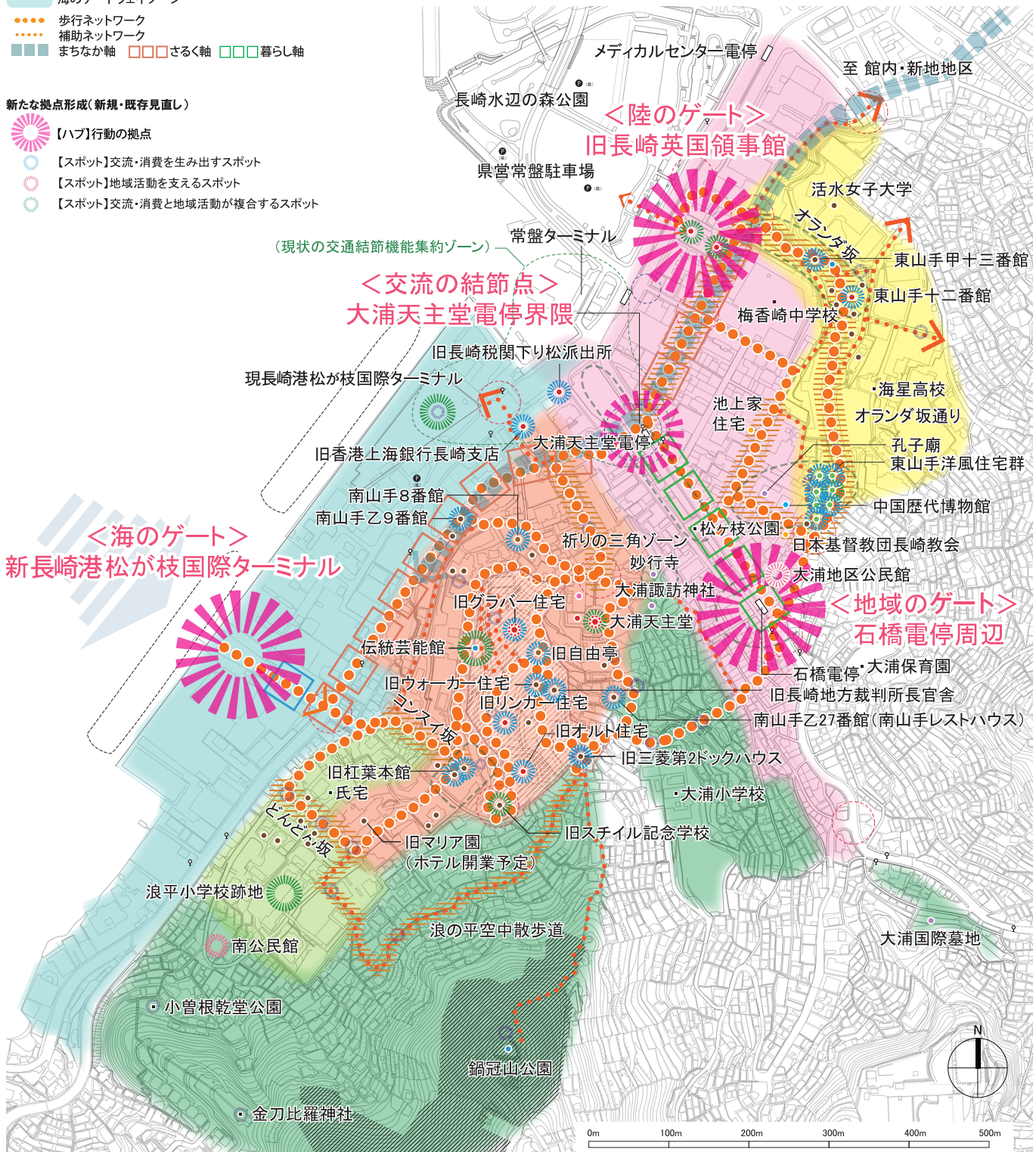
- (歴史的建造物)
- 国指定文化財 (世界遺産)
- 県指定文化財
- 市指定文化財
- 伝統的建造物(上記以外)
- 景観重要建造物
- その他

(主要観光施設・景観)

- その他主要観光施設
- 景観スポット
- 伝統的建造物群保存地区
- 風致地区
- 市街化調整区域

新たな拠点形成(新規・既存見直し)

- 【ハブ】行動の拠点
- 【スポット】交流・消費を生み出すスポット
- 【スポット】地域活動を支えるスポット
- 【スポット】交流・消費と地域活動が複合するスポット



※新長崎港松が枝国際ターミナルの配置計画は、あくまで現段階での案であり、今後の検討で変わることがあります。

暮らし・賑わいゾーン

ゾーンの将来像

旧長崎英国領事館は観光の拠点として居留地の魅力や情報に充分に触れることができるとともに、オランダ通りや石橋電停周辺には魅力的な店舗が集積するなど高い利便性を発揮し、多様な来訪者や地域住民、学生、会社員等の多くの人で賑わっています。

旧長崎英国領事館（陸のゲート）
観光案内や情報発信・展示機能、物販・飲食等の多様な機能が集積した地域活性化・交流機能を持つ拠点として活用します。



取組みの具体例

対応方針1 時代のニーズに対応した暮らしの実現と快適性・利便性の向上

1-1 住環境の整備

- ①大浦川周辺の浸水被害や老朽家屋への対策

対応方針2 まちづくり活動や地域経済活動の活性化

2-1 地域コミュニティが一体となった人づくり

- ②大浦くんちの担い手の育成
- ③学生の賑わいづくりへの積極的な参加を促す仕組みづくり
- ④常盤・出島地区の企業との連携の促進

2-2 交流・消費の仕組みの創出

- ⑤東山手と南山手を繋ぐネットワークの構築
- ⑥常盤・出島地区との連携の強化（ソフト面）
- オランダ通り～グラバー通り
- ⑦主に来訪者向けの洗練され時流に合致した魅力的な店舗が立地できる環境づくり
- ⑧孔子廟・中国歴代博物館方面への誘導サイン整備
- ⑨ゲート性のある案内サイン整備（館内・新地地区との境界）
- ⑩館内・新地地区との連携の強化（ソフト面）
- ⑪大浦天主堂電停周辺
 - ・公共交通の乗り換え等の利便性向上
 - ・来訪者のための案内サインの整備
 - ・来訪者及び住民向けのお洒落で洗練された魅力的な店舗が立地できる環境づくり
- ⑫石橋電停周辺（地域のゲート）
 - ・生活利便性を向上させる店舗が立地できる環境づくり
 - ・来訪者のための案内サインの整備

対応方針3 歴史的資源や景観資産等の地域資源の保全と活用

3-1 歴史的建造物等の魅力的な活用による保存

- ⑬旧長崎英国領事館（陸のゲート）
 - ・観光案内やガイドの拠点などの来訪者のゲートウェイ機能
 - ・重要文化財建造物の魅力や歴史を伝える情報発信機能
 - ・当時の領事の仕事や生活を追体験できる展示機能
 - ・区域全体の歴史文化や芸術等の情報発信機能
 - ・魅力的な物販・飲食やワークスペース等の多様な機能が集積した地域活性化・交流拠点機能
 - ・英国との国際交流の歴史を生かしたコンテンツの創出
- ⑭池上家住宅（歴史的風致形成建造物指定候補）
 - ・歴史的風致形成建造物の指定の検討
- ⑮日本基督教団長崎教会（歴史的風致形成建造物指定候補）
 - ・歴史的風致形成建造物の指定の検討
- ⑯孔子廟・中国歴代博物館
 - ・中国文化の伝来を伝える情報発信機能
 - ・ユニークベニューや大規模イベント会場としての活用
 - ・隣接する東山手洋風住宅群（7棟）との連携の強化
- ⑰大浦諏訪神社（歴史的風致形成建造物指定候補）
 - ・歴史的風致形成建造物の指定の検討
- ⑱妙行寺（歴史的風致形成建造物指定候補）
 - ・歴史的風致形成建造物の指定の検討

3-2 総合的で細やかな景観形成

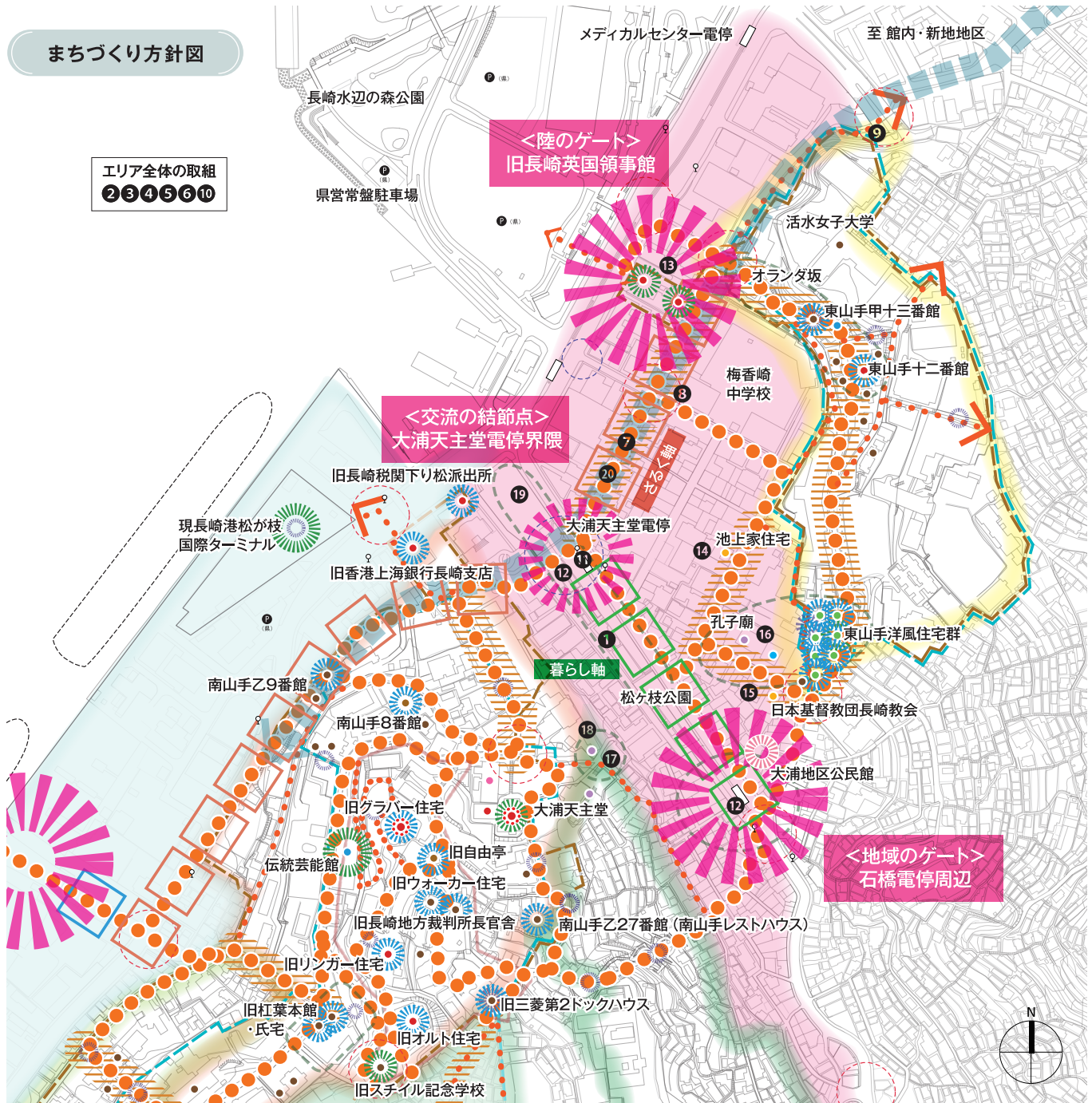
- ⑲駐車場機能が確保された場合の市営松が枝第2駐車場の土地利用と景観改善の検討
- ⑳オランダ通り
 - ・沿道建築物の修景強化
 - ・建物1階部分における賑わい形成の強化

ゾーンの現状

大部分が平地・商業地で、館内・新地地区や水辺の森公園等の周辺のエリアとの結節点にあたり、住民の日常生活を支える機能や飲食店・土産物品店等の来訪者向けの機能が集積しており地価は上昇傾向にあります。人口減少等により最近空き店舗が目立つようになってきました。

まちづくり方針図

エリア全体の取組
2 3 4 5 6 10



ゾーン・ネットワーク

- 暮らし・賑わいゾーン
- 文教・未来創造ゾーン
- 交流拡大ゾーン
- 歴史・暮らし散策ゾーン
- 斜面地エコライフゾーン
- 海のゲートウェイゾーン

- 歩行ネットワーク
- 補助ネットワーク
- まちなか軸
- さるく軸
- 暮らし軸

新たな拠点形成(新規・既存見直し)

- 【ハブ】行動の拠点
- 【スポット】交流・消費を生み出すスポット
- 【スポット】地域活動を支えるスポット
- 【スポット】交流・消費と地域活動が複合するスポット

通りの魅力向上・資源ネットワーク

- 通りの魅力向上・活性化
- 資源間ネットワーク強化(面としての魅力づくり)

サイン・その他

- 誘導・サイン・ゲート機能の強化
- 交通環境の向上

歴史的建造物・景観資産

- (歴史的建造物)
- 国指定文化財 (世界遺産)
- 県指定文化財

- 市指定文化財
- 伝統的建造物(上記以外)
- 景観重要建造物
- その他
- (主要観光施設・景観)
- その他主要観光施設
- 景観スポット
- 伝統的建造物群保存地区
- 風致地区
- 市街化調整区域