

松が枝周辺地区整備構想

～松が枝国際観光船埠頭の2バース化と南山手地区を含む周辺地区の整備～

令和5年11月

長崎県・長崎市

目次

1.	はじめに	1
2.	背景	2
2.1	対象エリア	3
2.2	関連計画	4
2.2.1.	長崎県総合計画チャレンジ2025（令和3年策定：長崎県）	5
2.2.2.	長崎市第五次総合計画〔基本構想・前期基本計画〕（令和4年策定：長崎市）	5
2.2.3.	長崎市都市計画マスタープラン（平成28年策定：長崎市）	6
2.2.4.	長崎市立地適正化計画（平成30年策定：長崎市）	7
2.2.5.	長崎港港湾計画	8
2.2.6.	世界文化遺産の修復・公開活用計画（平成29年策定：長崎市）	10
2.2.7.	包括的保存管理計画（長崎と天草地方の潜伏キリシタン関連遺産）	11
2.2.8.	長崎市景観計画（平成23年策定：長崎市）	12
2.2.9.	「長崎市中心部・臨海地域」都市・居住環境整備基本計画	14
2.2.10.	長崎居留地歴まちランドデザイン	15
2.3	周辺の文化財	17
2.4	これまでの検討	19
3.	整備構想	20
3.1	整備コンセプト	20
3.1.1	求められる役割	20
3.1.2	将来像	20
3.1.3	整備コンセプト	20
3.2	土地利用の方針	21
3.2.1	土地利用方針	21
3.2.2	土地利用計画のイメージ	24
4.	今後の進め方	27
5.	留意点	28

1. はじめに

長崎港は、九州の西端に位置し、南西から北東に深く湾入して、港口付近に大小の島を有した天然の良港であり、その姿から「鶴の港」と讃えられてきた。

長崎港はその優位性を活かし、元龜2年（1571）のポルトガル船入港以来、西洋・東洋を問わず海外との交易を通じて幅広い文化の窓口となり、取り込むことで独自の文化を発展させてきた国際貿易港である。多くの南蛮船やオランダ船が来船し、また邦人の海外渡航の基地として繁栄し、特に徳川幕府の鎖国時代の約220年間は我が国の貿易の中心地であり、唯一の西欧文化の窓口でもあった。港としての優位性は、「東南アジア、中国大陸にもっとも近接した地理的要因」、「外海から深く入り組んだ地形、深い水深と恵まれた自然的条件」にある。

幕末には自由貿易港として明治維新や殖産興業に影響を与える文物を取り込む中で、多くの欧米人がビジネスチャンスを求めて来訪した。その中で、松が枝周辺地区は、幕末期に外国人居留地となり、今日、山の手には洋館が現存し、旧グラバー住宅や大浦天主堂も隣接するなど国際貿易の歴史を色濃く残している。

現代においても松が枝周辺地区は、立体的で美しいまちなかに直接クルーズ船が接岸できるなど、まち全体で上質なおもてなしが可能な港であり、わが国にとっても、長崎という都市にとっても、松が枝周辺地区は海外との交流を具現し続ける重要なエリアである。

平成21年には日本で初めての10万総トン級クルーズ船専用岸壁の供用を開始し、国内最大級の入国審査ブースを持つ松が枝国際ターミナル供用以降、クルーズ船の寄港は劇的に増加し、平成29年には過去最大となる267隻の寄港を記録するなど、累計約2200隻のクルーズ船を受け入れ、クルーズ船の大型化に対応してきた。

このようなクルーズ船寄港需要の増加や大型化に対応するため、クルーズ船の2隻同時着岸も可能とした松が枝埠頭の2バース化による国際交流拠点形成を目指しており、新たな2バース目の埋立地とその背後地においては、国際ゲートウェイ機能を含めた一体的な開発を目指した土地利用の構想検討を目的として、平成29年に「松が枝地区再開発構想検討会議」（以下、「構想検討会議」とする。）を設置した。

その後、平成31年3月には、構想検討会議において、松が枝地区（松が枝埠頭及びその隣接地）へ新たに3つの機能配置（観光交流機能、地域の都市機能、交通結節機能）を位置づける松が枝地区再開発構想（素案）をとりまとめた。更に、令和2年4月には「長崎港松が枝地区旅客船ターミナル整備事業」（岸壁整備、道路整備、埠頭造成）が事業化されるなど、松が枝地区整備の機運が高まっている。

今般、今後の松が枝周辺地区整備の指針とするため、整備コンセプトや土地利用計画の案などを「松が枝周辺地区整備構想」としてとりまとめ、構想検討会議において承認された。

今後は、本構想を指針としながら事業の具現化に向け、地権者、地元関係者、関係機関、開発事業者等のご意見等を踏まえながら、さらなる検討の深化を図り、一体的な整備を進めることとしている。

2. 背景

長崎は、古くから海外との交流を続けており、まちなかには、旧香港上海銀行や旧英国領事館、新地中華街、出島など国際交流の歴史を紡いできた施設が立ち並んでいる。松が枝周辺地区は幕末期に山の手が外国人居留地となり、古くから海外との交流において重要な役割を担ってきており、独自の歴史や文化を紡いできた。石炭・造船分野でいち早く蒸気動力を導入し、日本の近代化の先駆けとなったグラバーの活動拠点であった「旧グラバー住宅」は、2015年に世界文化遺産に登録された「明治日本の産業革命遺産」の構成資産である。宣教師との接触という「潜伏」が終わるきっかけとなる「信徒発見」の場所と位置づけられている「大浦天主堂」は、2018年に世界文化遺産に登録された「長崎と天草地方の潜伏キリシタン関連遺産」の構成資産である。松が枝周辺地区は、そこに住んでいる人々の営みが地域の独自性を生み出し、歴史を継承し、周辺の構成資産と連携した新たな「ナガサキ」らしさを感じられる拠点としていく必要がある。

現在、新幹線の開業や長崎スタジアムシティプロジェクト等の民間事業者による様々なプロジェクトの進行など、100年に一度ともいえるべき変革の時期にあって、長崎全体の人の流れやまちづくりの動き、さらには観光形態の変化等を踏まえ、長崎県・長崎市において、この地に求められる機能や施設を整備・誘致することが求められている。

以上のような基本認識を踏まえ、今後、松が枝周辺地区の整備を行うにあたりコンセプトや土地利用のイメージを共有するため、本構想を策定するものである。

2.1 対象エリア

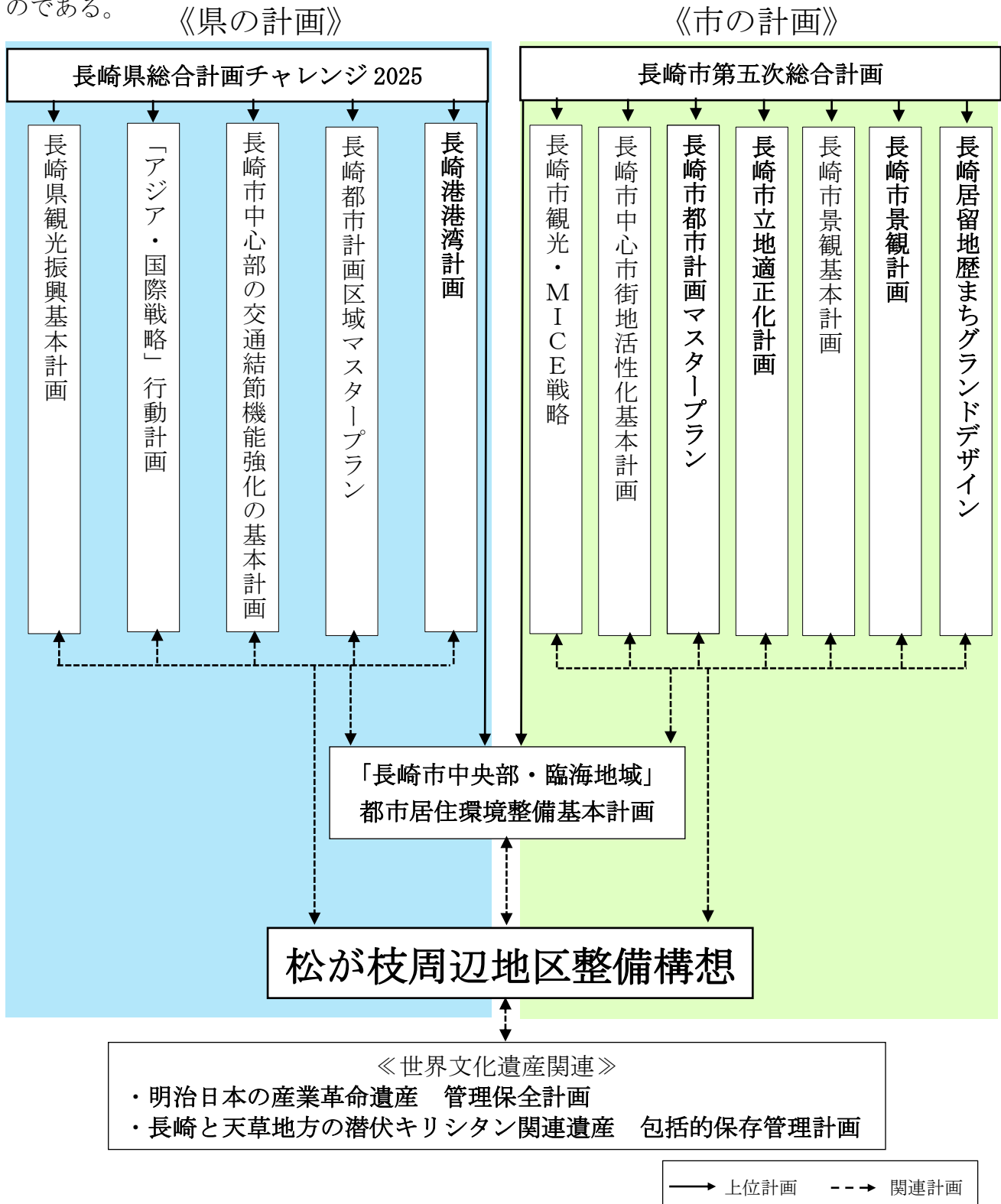
松が枝周辺地区は、古くは約450年前のポルトガル船入港から明治期の国際定期船の就航、近年のクルーズ船寄港などに至る長きにわたる海外との交流を具現し続けている。また、背後地には、旧グラバー住宅や大浦天主堂などの世界文化遺産をはじめとした歴史ある建造物やまちなみが隣接し、対岸には、三菱重工株式会社長崎造船所が所有する第三船渠やジャイアント・カンチレバークレーンなどの現役で稼働している世界文化遺産もある。これらのことから本地区は、海の国際玄関口としての役割を担いつつ、この地の価値を後世に継承する場所となることが望ましい。



図 2-1 松が枝周辺地区と周辺施設の位置関係

2.2 関連計画

松が枝周辺地区においては、「長崎県総合チャレンジ 2025」や「長崎市第五次総合計画」を上位計画として、観光・交通・都市計画・景観等に関連する計画が策定されており、本構想はこれらの関連計画との整合を図りながら、将来の整備方針を明らかにするものである。



2.2.1. 長崎県総合計画チャレンジ2025（令和3年策定：長崎県）

◎趣旨〔P1〕

- ・ 県民がふるさと長崎を誇りに思えるような将来像を示しながら長期的な視点で計画的に長崎県づくりを進めていくため、今後の県政の運営の指針や考え方を県民に分かりやすく示した総合計画

◎松が枝周辺地区との関連〔P13〕

- ・ 新幹線の開業や民間事業者による長崎スタジアムシティプロジェクトなど、長崎県の未来を大きく変えるプロジェクトが時を同じくして進んでおり、この又とないチャンスを地域の活性化に確実に結びつけ、県民が夢や希望を持てる長崎県づくりを実現することが期待される。

基本理念〔P9〕

- 人が活躍し支えあう
- 産業が育ち活力を生む
- 地域がつながり安心が広がる

人・産業・地域を結び、新たな時代を生き抜く力強い長崎県づくり

基本理念を実現するための3つの柱〔P35〕

1. 地域で活躍する人材を育て、未来を切り拓く
2. 力強い産業を育て、魅力ある仕事を生み出す
3. 夢や希望のあるまち、持続可能な地域を創る

2.2.2. 長崎市第五次総合計画〔基本構想・前期基本計画〕（令和4年策定：長崎市）

◎趣旨〔P8〕

- ・ 総合的かつ計画的な市政の運営を図るため、また、市民等と協働してまちづくりに取り組むための共通の指針とした総合計画。

◎松が枝周辺地区との関連〔P55〕

- ・ 西九州新幹線の開業や長崎駅周辺の整備をはじめ、松が枝国際観光船埠頭の2バース化への動きなどの『100年に一度』のまちの変革が進んでおり、「長崎スタジアムシティプロジェクト」などの民間主導による地方創生の動きが加速化している。そのようなチャンスのなか、交流のための都市機能を高め、全ての訪問客が安全安心・快適に滞在できる環境づくりを推進する。

○ 8つのまちづくりの方針〔P22〕

- ・独自の歴史・文化を活かし、多様な交流と満足を生み出すまち
- ・平和を愛し、平和の文化を育むまち
- ・人や企業に選ばれ、産業が進化し続けるまち
- ・環境と調和した持続可能なまち
- ・だれもが安全安心で快適に暮らし続けられるまち
- ・みんなで支え合い、だれもが健康にいきいきと暮らせるまち
- ・未来を創る人を育み、だれもが学び、楽しみ続けられるまち
- ・参画と協働によるまちづくりと確かな行政経営を進めるまち

2.2.3. 長崎市都市計画マスタープラン（平成28年策定：長崎市）

◎趣旨〔P2〕

- ・実現すべき具体的な都市の将来像を示し、市民や事業者などの主体が共有する都市づくりの目標を設定するもの。

◎松が枝周辺地区との関連〔P133、134〕

- ・中央南部地区の将来像として、「国際交流の歴史と文化がもたらす情緒あふれる地区づくり」と設定し、松が枝国際観光埠頭は、長崎市の海の玄関口として港湾機能の強化を図り、緑地の整備などにも取り組むとしている。また、南山手地区では、グラバー園の整備を推進し、南側の洋館等を保全するとともに、道路や側溝などを保全的に修景し、洋館群を活用して居留地の歴史的環境の保全・育成を図ることとしている。

○地区の生活像の目標〔P133〕

- ・都心部・都市周辺部の利便性を活かした住み良い快適な暮らしの確保
- ・都心部・都市周辺部としての商業・業務と観光を中心とした雇用の場の充実
- ・海の玄関口としての広域アクセスの充実と、安全で安心な道路・交通ネットワークの確保
- ・都心部・都心中心部としての都市機能の集積と交流の促進
- ・豊かな自然環境と市街地の共存と歴史的景観の保全、学びの場の充実

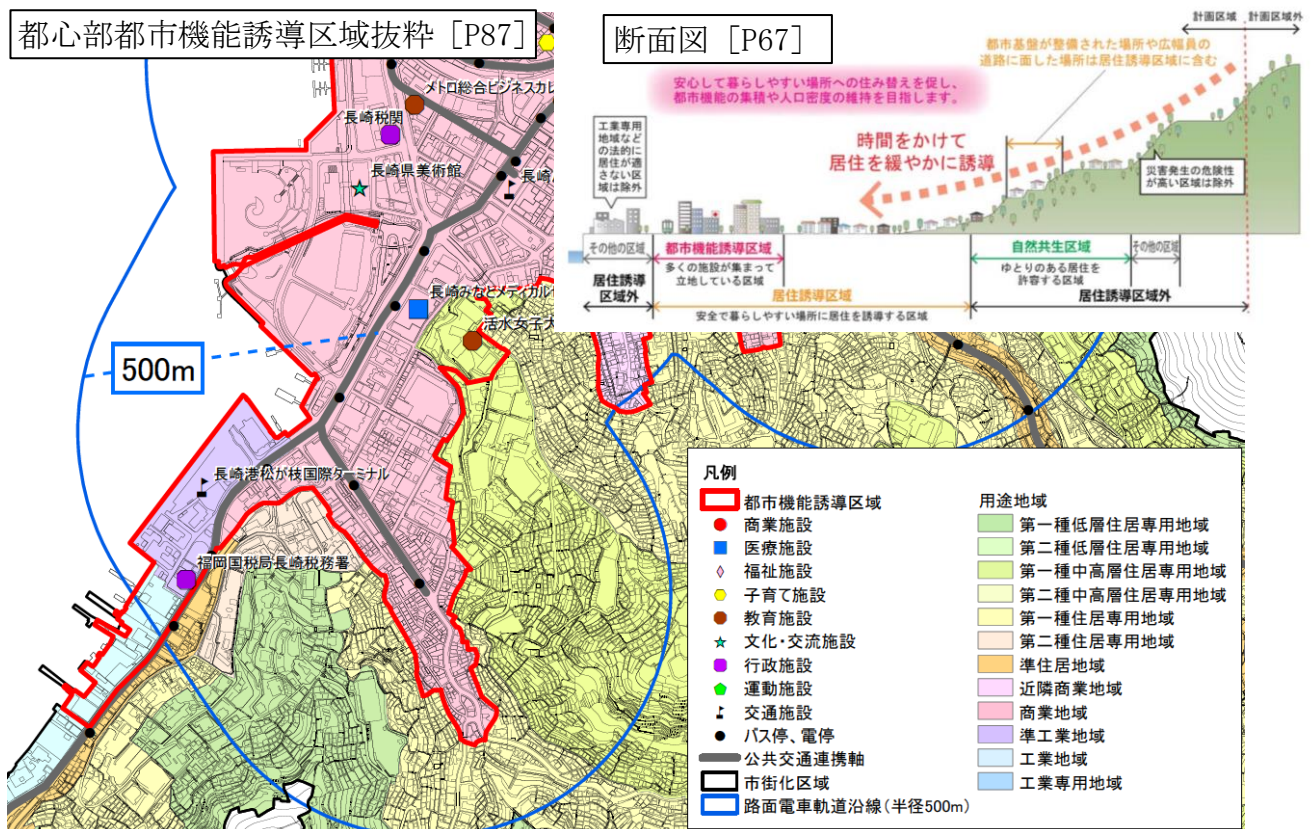
2.2.4. 長崎市立地適正化計画（平成 30 年策定：長崎市）

◎趣旨〔P3〕

- ・人口減少や高齢化が進行していく中で、商業、医療、福祉等の施設や住宅等がまとまって立地し、暮らしやすさや公共交通の使いやすさなど、『コンパクトシティ・プラス・ネットワーク』の考え方に即して、将来への対応を考えていくための計画。

◎松が枝周辺地区との関連〔P65、124、149、151〕

- ・松が枝周辺地区は、高次のサービスを提供する都市機能が立地、集積する「都市機能誘導区域」と居住を誘導する安全で暮らしやすい「居住誘導区域」の 2 つの誘導区域に定められている。
- ・中心市街地における交流人口の拡大と経済活力を効果的・効率的に増進を図るため、陸の玄関口の「長崎駅周辺」と海の玄関口の「松が枝周辺」を整備し、交通結節機能の向上を図り、交流拠点施設などの都市機能の立地を誘導するとしている。
- ・長崎市歴史的風致維持向上計画に基づき、歴史的風致を活かしたまちづくりなど、まちなかの魅力向上を図るとしている。



2.2.5. 長崎港港湾計画

●長崎港長期構想（平成 24 年策定）

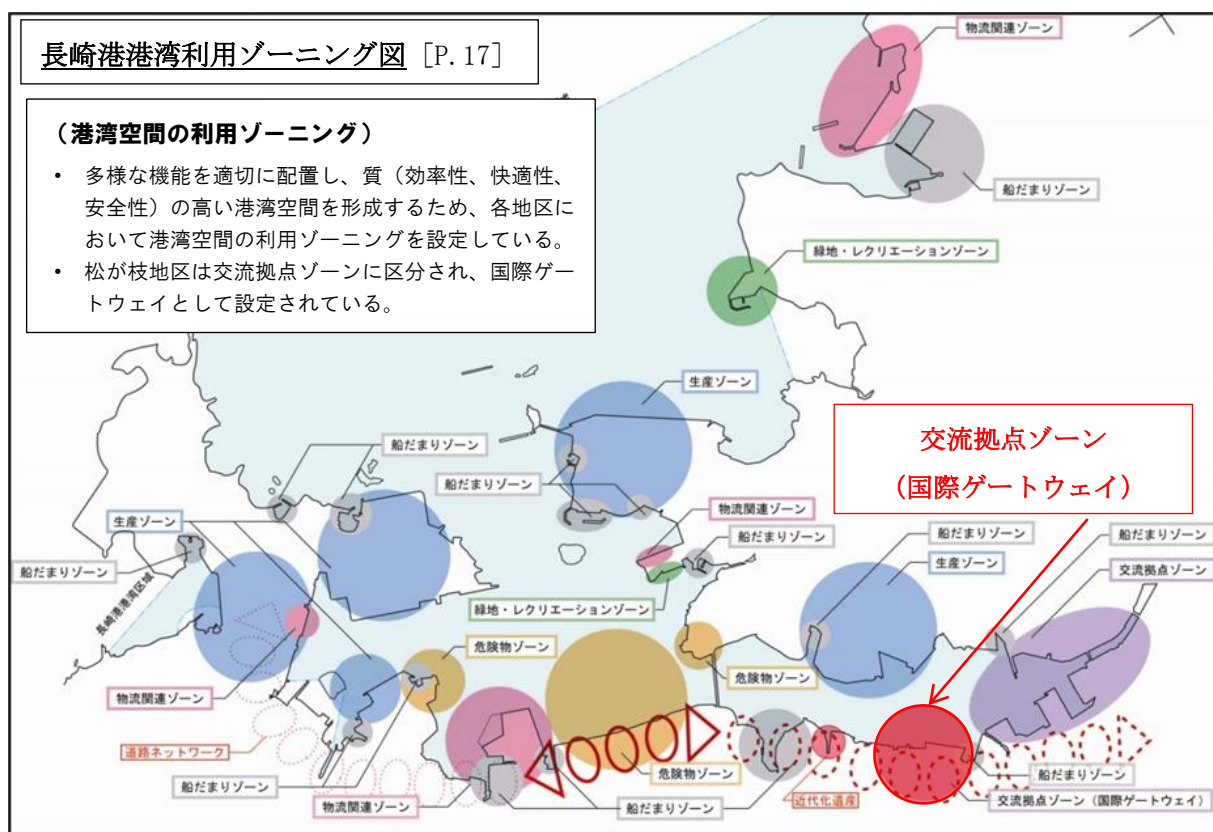
『アジアとの文化・観光・産業の新たな交流軸「新アジア軸」の核となる長崎港』

目標 1 世界有数の国際クルーズ・旅客船発着拠点港としての環境の構築

目標 2 新幹線延伸に伴う観光都市に相応しい交流拠点の形成

目標 3 東アジアとの貿易拡大による地域経済の活性化

目標 4 市民生活と企業活動の環境に十分配慮した港湾の形成



松が枝埠頭交流拠点ゾーンの基本方針

【目標 1】：世界有数の国際クルーズ・旅客船発着拠点港としての環境の構築
(基本方針)

- ①新幹線延伸とのシナジー効果により、インバウンド・アウトバウンドクルーズ観光を促進させ、観光振興による広域的な経済活性化を図る。
- ②急激に拡大する東アジアクルーズなどの発着港として、岸壁の新規整備に併せ、十分な待合スペースやCIQ施設を確保したターミナル機能の拡充を行う。
- ③世界遺産候補など観光施設が集積したまちなかに複数の旅客船を同時接岸させ、世界有数の国際観光港である長崎港のブランド化を図る。
- ④アジアと日本を結ぶ交流軸の核を形成するため、円滑な交通機能を確保し、新幹線等へのアクセスを強化する。

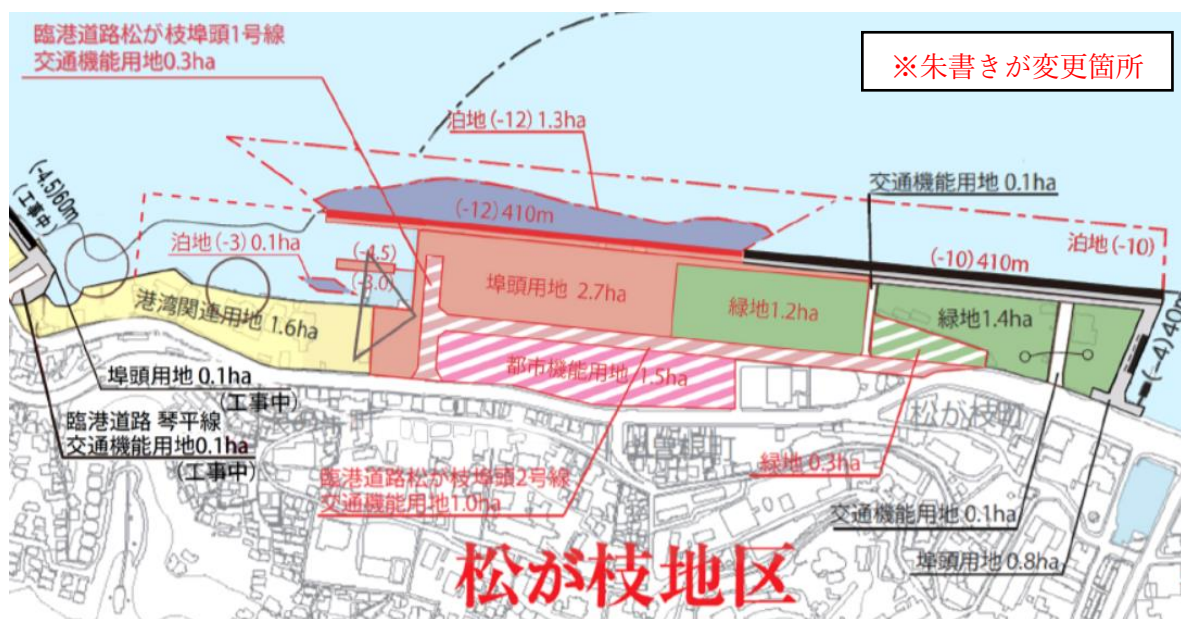
●長崎港港湾計画（令和2年一部変更）

平成26年に松が枝岸壁でのクルーズ船2バースを位置付けた、長崎港港湾計画の改訂以降、長崎港に寄港するクルーズ船は増加の一途をたどり、平成29年には、267隻と過去最大数のクルーズ船が入港した。よって、クルーズ需要の急増及びクルーズ船の大型化に対応するため、松が枝地区の埠頭計画を見直し、令和2年に長崎港港湾計画の一部変更を実施している。（最新の長崎港港湾計画）

<主な計画内容>

既存岸壁（第1バース） 延長410m、水深10m

計画岸壁（第2バース） 延長410m、水深12m



2.2.6. 世界文化遺産の修復・公開活用計画（平成29年策定：長崎市）

◎世界遺産における旧グラバー住宅の位置付け

旧グラバー住宅は、西南雄藩と協力して高島炭坑や長崎造船所の礎を築き、日本の石炭産業と造船業の発展に大きな影響を与えたグラバーが事業・文化活動の拠点とした場所である。

◎旧グラバー住宅の修復・整備

西洋技術の導入の舞台となった旧グラバー住宅及び長崎外国人居留地は、今なお当時の町並みと景観を良好に維持している。長崎市は、長崎を代表する観光地としても重要なこの地区を地域住民とともに保存し、後世に確実に継承していく。

◎緩衝地帯の修景・改善

旧グラバー住宅の緩衝地帯は、資産に対する眺望の確保と、資産に密接な関連がある対岸の三菱重工業株式会社長崎造船所への眺望の確保を目的として、旧グラバー住宅から見渡せる範囲で設定しており、「長崎港松が枝地区旅客船ターミナル整備事業」は、同緩衝地帯内での実施を予定している。なお、長崎港港湾計画においては、「長崎港が有する日本の近代化を支えた世界遺産に値する歴史的・文化的な価値を保全するため、構成する産業遺産の適切な保全に配慮しながら、港湾の開発及び利用に努める」こととしており、眺望にも配慮することとなっている。



◎松が枝埠頭整備事業【修復・公開活用計画抜粋】

長崎港港湾計画では、旧グラバー住宅の北西方向に位置する松が枝埠頭の既存岸壁から南西に、既存岸壁と併せて2隻のクルーズ船の停泊が可能な新たな岸壁を建設することとしている。新たな岸壁が建設された場合、新たな岸壁へのクルーズ船の係留が可能となることにより、旧グラバー住宅から三菱重工業株式会社長崎造船所への眺望景観が改善される。また、埋立地を含む岸壁背後に旅客ターミナル施設等が建設される場合は、景観法に基づく景観形成基準に沿って形態・意匠に配慮したものとすることから眺望景観は改善される。

2.2.7. 包括的保存管理計画（長崎と天草地方の潜伏キリシタン関連遺産）

（平成 29 年策定：長崎県）

◎趣旨〔P5〕

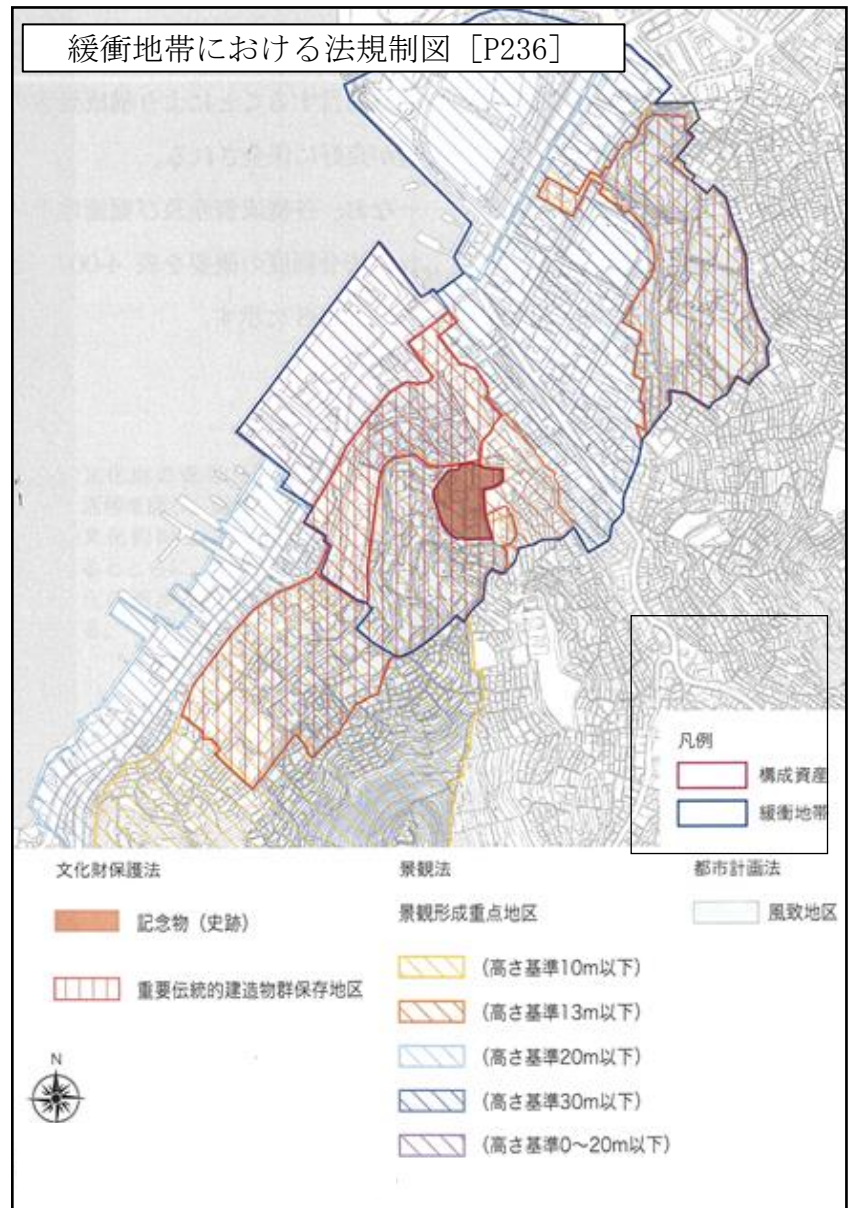
- ・推薦資産は、多様な構成要素が共通する自然的・歴史的・文化的文脈の下に、ひとつのまとまりをもって成立している。各構成資産は、それぞれの保存管理計画に基づき確実に保存されているが、各構成資産間の緊密な関係に基づき、推薦資産全体が持つ顕著な普遍的価値を確実に保存・継承していくためには、推薦資産全体及びそれらの周辺環境も含め、一体的な保護の在り方及びその方法並びに推進体制を含む全体の保存管理体制を明確化する必要がある。

- ・そのため、長崎県、熊本県、長崎市、佐世保市、平戸市、五島市、南島原市、小値賀町、新上五島町及び天草市（以下「関係地方公共団体」という。）は、本包括的保存管理計画を策定し、推薦資産全体に対して総合的なマネジメントを実施し、万全の措置を講ずる。

◎松が枝周辺地区との関連〔P225〕

- ・大浦天主堂の緩衝地帯は、周辺の都市開発が天主堂からの眺望景観に与える可能性のある負の影響を考慮し、天主堂からの視認範囲に周辺市街地を加えた範囲とした。

※既存の松が枝第1ターミナル周辺が緩衝地帯に入っている。



2.2.8. 長崎市景観計画（平成23年策定：長崎市）

◎趣旨〔P3、4〕

- ・基本理念を「多彩な物語を育む長崎の景観づくり～みんなで語りつく海・まち・里・山の風景～」としている。
- ・「個々の建物やまちなみなどの整備によって景観の質を高めていくだけでなく、市民、事業者、行政が地域の過去・現在・未来の姿とそれにかかわる人々の物語について共通の認識を持ち、そこで活動する市民生活と相まって多くの人々が好ましいと感じる景観づくりを必要」としている。

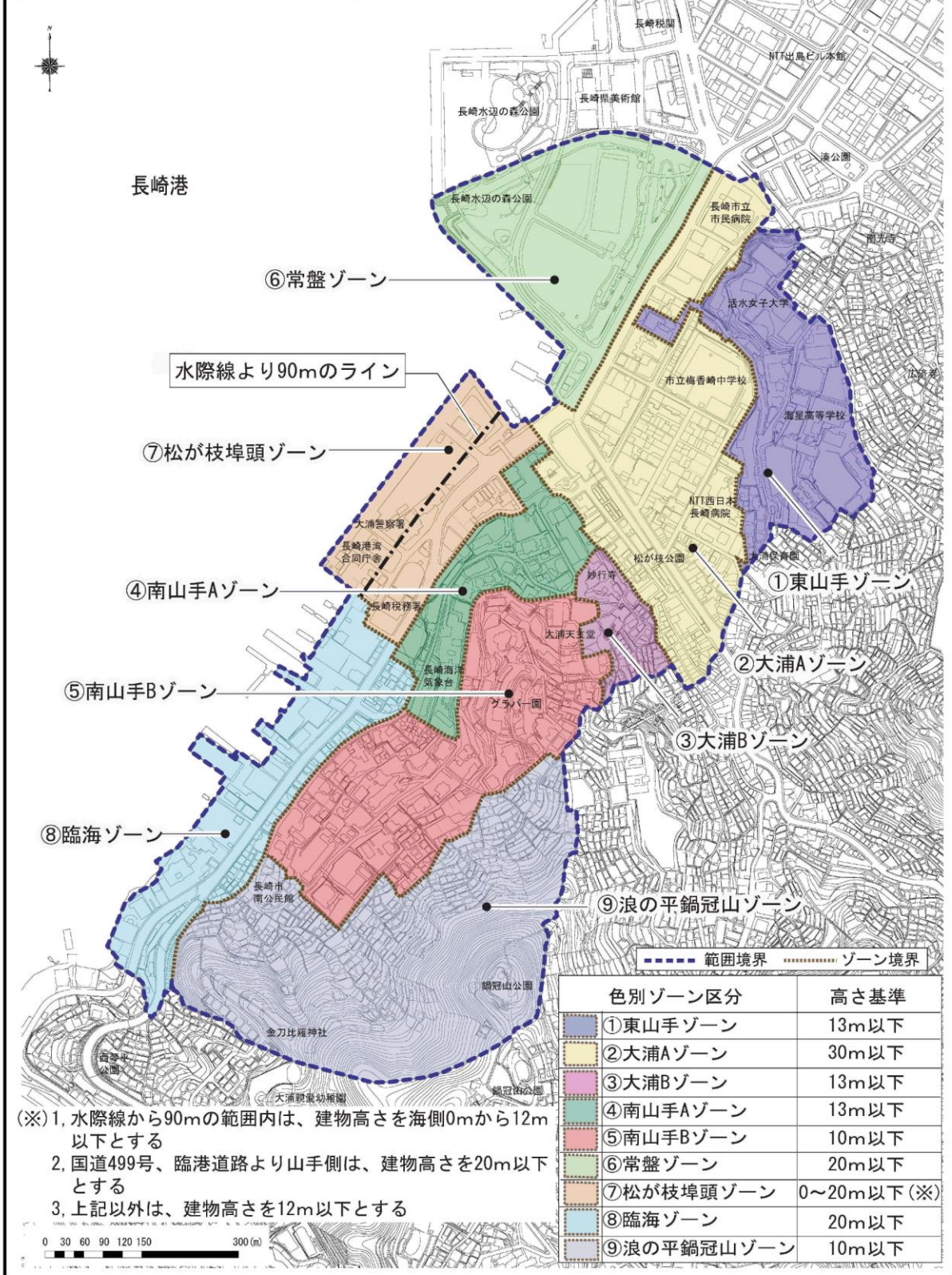
◎松が枝周辺地区との関連〔P15、16〕

- ・松が枝周辺地区は、「松が枝埠頭ゾーン」、「臨海ゾーン」、「南山手Aゾーン」及び「南山手Bゾーン」の4つの区域に位置づけられている。
- ・「松が枝埠頭ゾーン」の方針として、歴史的な国際港湾都市長崎の顔として、街と一体となった埠頭景観を形成するとしており、具体的には、「①海から見たときに埠頭と山の手の調和を図る」「②埠頭からの山の手を見て洋館群が望見できるように建物高さに配慮する」「③山の手から見て埠頭の外国船への望見ができるように建物高さに配慮する」としている。
- ・「臨海ゾーン」の方針として、「海と山の手のあいだに位置することを考慮しながら、景観形成を図る」「土地利用の変化等に際しては、内陸部からこの臨海ゾーンを介して、海を見通せるように建物の高さや配置に配慮する」としている。
- ・「南山手Aゾーン」の方針として、「大浦バンドに面した居留地の上等地における、長崎の顔の様な建物や環境物件等の文化財的要素を保全する」「施設等を新たに整備する場合でも、そうした歴史的環境や物語性を保持するとともにそれらを活かした景観づくりを進める」としている。
- ・「南山手Bゾーン」の方針として、「グラバー園の整備とそれより南側の洋館群を保全する」「道路や側溝などを保全的に修景し、洋館群を保全的に活用して居留地の歴史的環境の保全・育成を図る」としている。

東山手・南山手地区

指定範囲図・ゾーン図

高さ基準



指定範囲図・ゾーン図 [P15]

2.2.9. 「長崎市中央部・臨海地域」都市・居住環境整備基本計画
(平成25年第1回改訂：長崎県・長崎市)

◎趣旨〔P15〕

- ・観光の発祥の地として、「観光」の原点に立ち返り、長崎のまちや人の「光」を引き出し、磨き上げ、人々に「観」せることにより、「国際観光文化都市」としての輝きを取り戻し、観光再生により交流人口を拡大し、その経済波及効果により、長崎の活力の再生・向上を目指す。

◎松が枝周辺地区との関連〔P17、24〕

- ・国内外の多くの観光客を誘致するため、長崎特有の歴史・文化など、様々な地域資源をさらに磨き上げて見せる。
- ・二つの世界文化遺産や国指定史跡などの遺産を後世に引き継ぐため、それらの保存・活用を図る。
- ・旧居留地の東山手・南山手など、長崎にしかない魅力を高めるまちづくりを推進する。
- ・長崎の海のゲートウェイ（玄関口）となる松が枝国際観光船埠頭においては、周辺地域のまちづくりとの連携を強化し、国際交流拠点都市にふさわしい拠点を形成し、拡大する交流人口をまちなかへ誘導する。

地域の目指すべき姿〔P15、16〕

～平和と文化の国際交流拠点都市長崎の再生～

- 目標1 都市の魅力の強化
- 目標2 回遊性の充実
- 目標3 国際ゲートウェイ機能の再構築

2.2.10. 長崎居留地歴まちグランドデザイン

(令和3年策定：長崎居留地歴史まちづくり協議会・長崎市)

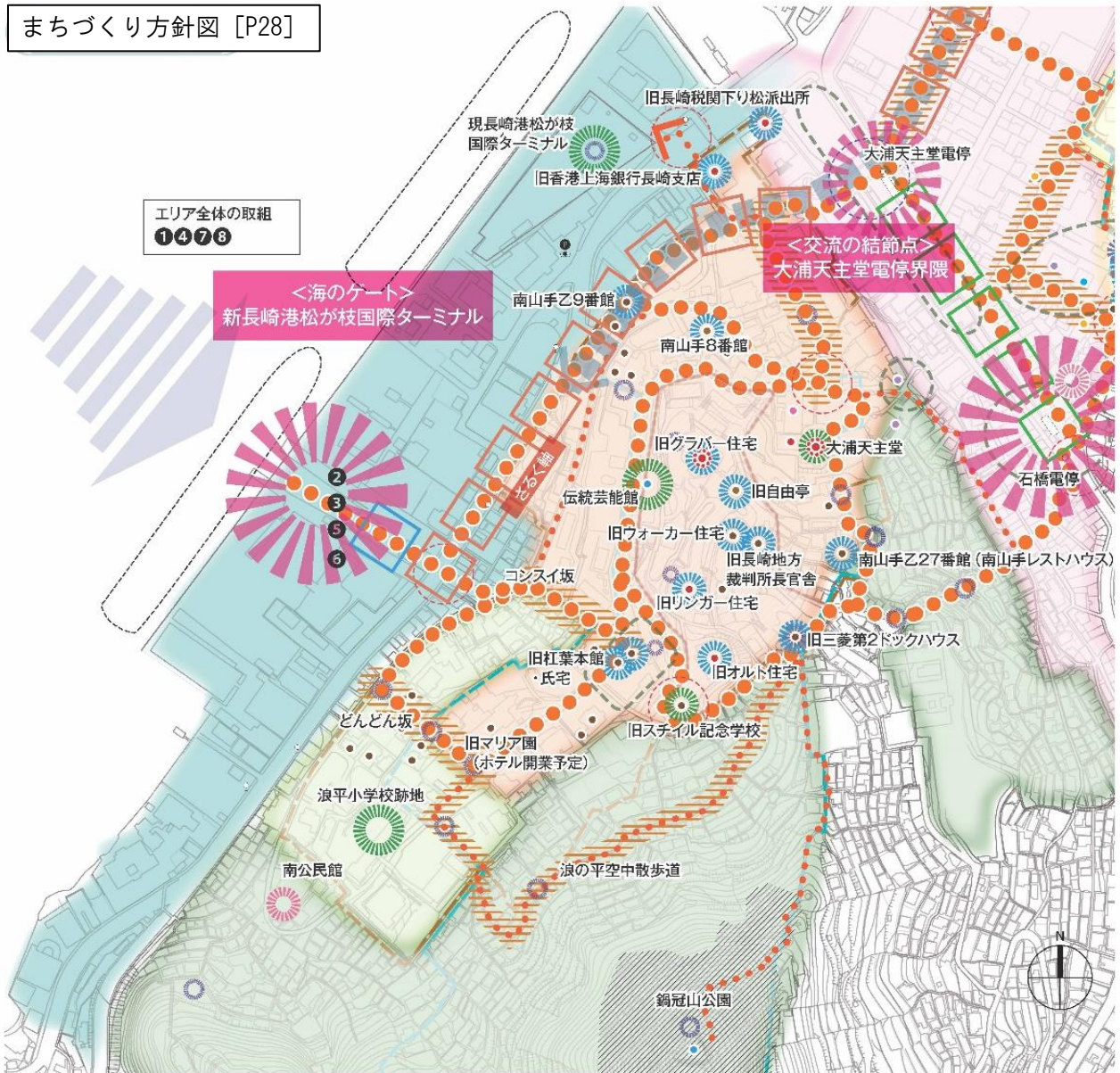
◎趣旨〔P4〕

- ・歴史的資源を生かしたまちづくり（歴史まちづくり）に官民協働で取り組み、地域の歴史的風致の維持向上を図ることで持続可能な地域を実現するため、将来像とその実現のための基本的な方向性を示すことを目的としている計画。

◎松が枝周辺地区との関連〔P21、23、27〕

- ・松が枝周辺地区は、「海のゲートウェイゾーン」、「交流拡大ゾーン」及び「歴史・暮らし散策ゾーン」の3つの区域に位置づけられている。
- ・「海のゲートウェイゾーン」は、クルーズ船で訪れる国内外の観光客等の交通拠点として機能集積がなされ、ここを起終点として多くの人が区域内を回遊するとともに、市民の生活の場としても利用され、長崎市の歴史ある海の国際玄関口として、往時のように市民や国内外の来訪者など多様な人々の交流が盛んに行われている将来像を設定している。
- ・「交流拡大ゾーン」は、2つの世界遺産の構成資産を核として、その周辺には飲食・物販等の魅力的な店舗・スポットが軒を連ね、国内外からの来訪者がゾーン内を自由に散策しながら多様な体験を楽しみ、また、市民も目的を持って日常的に訪れたり、長崎市の歴史文化の中心地として大いに賑わっている将来像を設定している。
- ・「歴史・暮らし散策ゾーン」は、歴史的建造物と坂道や路地、閑静な住宅街が織りなす歴史的な生活景観のなかに、お洒落な店舗や宿泊施設が散在し、落ち着いた雰囲気の中かで少人数のグループや個人の来訪者が静かに散策と発見を楽しみながら、住民とも自然な交流が行われるなど、居住と観光が共存している将来像を設定している。

まちづくり方針図 [P28]



エリア全体の取組
①④⑦⑧

<海のゲート>
新長崎港松が枝国際ターミナル

<交流の結節点>
大浦天主堂電停界隈

- | | | | |
|---|--|---|---|
| <p>ゾーン・ネットワーク</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 | <p>歩行ネットワーク
補助ネットワーク</p> <p>まちなか軸 さるく軸 暮らし軸</p> <p>新たな拠点形成(新規・既存見直し)</p> <ul style="list-style-type: none"> 【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 | <p>通りの魅力向上・資源ネットワーク</p> <ul style="list-style-type: none"> 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) <p>サイン・その他</p> <ul style="list-style-type: none"> 誘導・サイン・ゲート機能の強化 交通環境の向上 <p>歴史的建造物・景観資産
(歴史的建造物)</p> <ul style="list-style-type: none"> 国指定文化財 (世界遺産) 県指定文化財 | <ul style="list-style-type: none"> 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 <p>(主要観光施設・景観)</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 |
|---|--|---|---|