

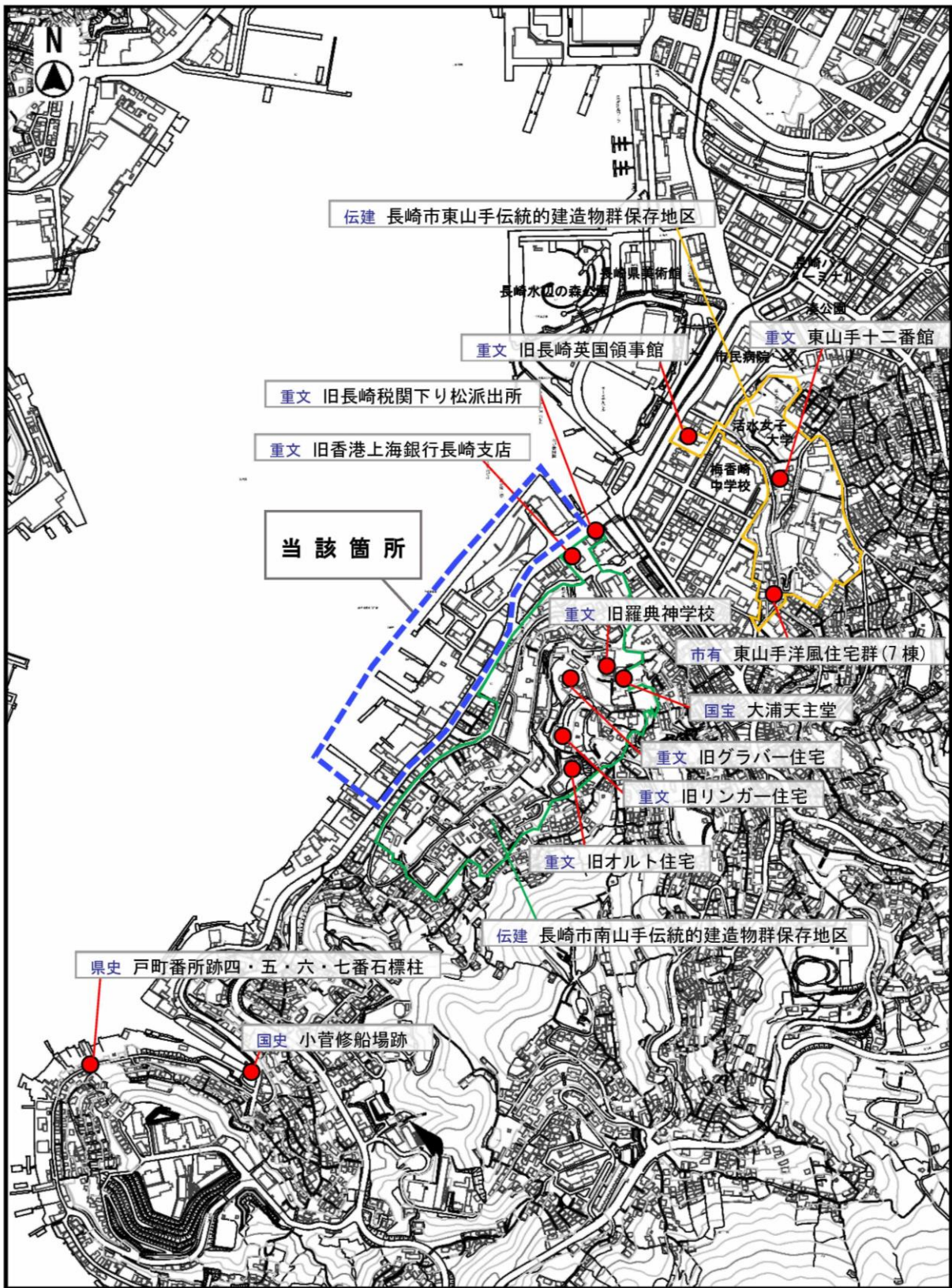
## 2.3 周辺の文化財

松が枝地区の周辺には国県市の指定文化財が数多く存在する。また、周辺の山手地区は、長崎市東山手伝統的建造物群保存地区と長崎市南山手伝統的建造物群保存地区の指定を受けている。

長崎市東山手伝統的建造物群保存地区の範囲は、丘陵の東山手町の大部分と海岸寄りの大浦町を一部含む区域である。地区内の建築群は、棧瓦葺き、外壁下見板張りペイント塗が多く、海の方に開放的なベランダをつけ、主要な部屋を配している。このほか、オレンジ坂の石畳の道と石垣など、居留地時代を偲ばせる土木工作物、大きな樹木などが数多く残っている。東山手の街並みは、居留地の地割を示す歴史的風致とともに洋風住宅群をよく残しており、「長崎市の文化財（長崎市教育委員会 H21 発行）」では価値が高いとされている。

長崎市南山手伝統的建造物群保存地区内の範囲は、丘陵の南山手町の大部分と、海岸寄りの小曾根、松が枝町を一部含む区域である。地区の中心から南側は、現在でも静かな住宅地で、明治時代初期から中期にかけての洋風住宅建築が比較的良好に残っている。南山手の街並みは、居留地の地割を示す歴史的風致とともに、初期の洋風住宅群などをよく残しており「長崎市の文化財（長崎市教育委員会 H21 発行）」では価値が高いとされている。

地区の範囲や、文化財の所在地は次頁の図に示すとおりである。



※文化財の種類の標記を次のとおり一部簡略化しています。

重文：国指定重要文化財／国史：国指定史跡／伝建：国選定重要伝統的建造物群保存地区

県(市)史：県(市)指定史跡／市有：東山手洋風住宅群（7棟）

## 2.4 これまでの検討

松が枝地区の整備については、平成 29 年から長崎県・長崎市において、対象エリアの検討、世界文化遺産からの眺望等の課題の整理を行い、将来像・開発コンセプト及び導入機能について議論を重ね、平成 31 年 3 月に将来像を「海の国際玄関口～人々が交流する海陸のクロスロード～」とし、開発コンセプトを「国際ターミナル機能の強化」「交通結節機能の強化」「観光・交流機能の強化」「都市機能の強化」とした松が枝地区再開発構想（素案）をとりまとめた。

平成 31 年より、民間事業者の活力を取り入れる可能性を調査するため、長崎県・長崎市は民間事業者へのヒアリングを積極的に実施しており、事業手法や事業実施の前提条件について意見を伺ってきた。

令和 3 年度には、国の支援を得て長崎県は「松が枝地区の整備に関する PPP/PFI 導入可能性調査業務」を長崎市と連携しながら実施し、土地利用計画（案）・事業手法の検討及び導入可能性の評価等を行った。なお、その中で、サウンディングを行い、民間事業者からより具体的な意見を聴取し、検討の深化を図った。

長崎市		長崎県	
文化観光部	世界遺産室長	土木部	参事監
文化観光部	観光政策課長	文化観光国際部	観光振興課長
文化観光部	文化財課長	文化観光国際部	国際観光振興室長
土木部	土木企画課長	文化観光国際部	文化振興・世界遺産課企画監
まちづくり部	都市計画課長	土木部	建設企画課長
まちづくり部	景観推進室長	土木部	都市政策課長
まちづくり部	まちなか事業推進室長	土木部	道路建設課長
		土木部	港湾課長
		土木部	住宅課長
<b>オブザーバー</b>			
国土交通省	九州地方整備局	都市再生機構	九州支社
	長崎港湾・空港整備事務所	都市再生業務部	部長
<b>事務局</b>			
長崎市	まちづくり部 都市計画課	長崎県	土木部 都市政策課、港湾課

表 2 - 1 松が枝地区整備構想検討会議 委員名簿

### 3. 整備構想

#### 3.1 整備コンセプト

##### 3.1.1 求められる役割

- ・クルーズ需要の増大に対応できるようクルーズ船2隻同時寄港が可能となる港湾施設を整備し、クルーズ船の発着にも対応すること。
- ・クルーズ船寄港等の好影響を周辺だけでなく、県内・市内へと広げていくために、クルーズ旅客に対し、迅速なCIQ審査・検査等が可能となる機能を国際ターミナルに確保し、2次交通（バス・タクシー等）への転換が円滑となるよう各種交通と連携させること。
- ・山の手の世界文化遺産やまちなかとの回遊性を向上させることと歴史的価値のあるみなとまちの魅力を高めることで、特別な空間を生みだし、賑わいを創出させること。
- ・多様な世代に配慮し、住民の拠り所にもなるようにする。

##### 3.1.2 将来像

この地に求められる役割を踏まえ、将来像を下記の通り設定する。

将来像
海の国際玄関口 ～歴史が繋ぐ・人が生み出す・まちが魅せる新ナガサキ～

(趣旨)

松が枝周辺地区はこれまで海の国際玄関口として、我が国の発展に寄与してきた歴史・文化を有しており、山の手には旧居留地としてエキゾチックな街並みを有し、現在も海外との交流を具現している。特に世界文化遺産の構成資産である「旧グラバー住宅」と「大浦天主堂」に対する理解を増進させ、その価値を後世に継承する役割を担うなど、それらにとってプラスの意味を持つ場としていく必要がある。この地で、官民が連携しながら、県民の皆様と歴史・文化等の文脈を踏まえた新たな賑わいを生み出す非日常的で特別な時間を過ごせる空間を創出していく。

##### 3.1.3 整備コンセプト

#### A.クルーズ船の受入拠点となる国際ゲートウェイ機能の強化

「国際観光都市長崎」の海の玄関口として、クルーズ船2隻同時寄港に十分な入出国審査ブースと税関審査ブース及び円滑な交通結節が可能となるツアーバス駐車場やタクシー発着所を確保するなどし、インバウンドだけでなく、発着港としても利用可能な基盤施設を強化する。

## 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

「国際港湾都市長崎」の海の玄関口として、クルーズ船と陸上交通の接続が充実し、県内周遊や市内広域観光、長崎駅、まちなか、さらに南山手地区へ円滑に移動できる各種交通と連携した利便性の高い結節機能を強化する。

## C.来訪者に充実したサービスと特別な空間を提供する観光・交流機能の強化

世界文化遺産などの長崎の主要な観光地がある南山手地区や長崎のまちなかとの回遊性を高めて繋がりを強化し、歴史的価値の高いみなとまちの魅力の磨き上げを図る。ここにしかない非日常的で特別な時間を過ごせる空間を創出し、この地独自の魅力を生み出すように努めることで観光・交流機能を強化する。

## D.地域の安心快適な暮らしを支える都市機能の強化

利便性の高い公共交通ネットワークの強化や生活利便施設等の立地誘導など周辺地域の多様な世代に配慮した地域の暮らしを支える都市機能を強化する。

## 3.2 土地利用の方針

### 3.2.1 土地利用方針

前述の整備コンセプトに基づく土地利用方針を以下に示す。

なお、施設イメージ例は想定であり全施設の配置を予定しているものではない。

## A.国際ゲートウェイ機能の強化に向けた方針

- ・海の国際玄関口として、クルーズ船2隻の同時寄港や発着港としての利用に、迅速な対応が可能な国際ターミナル機能（出入国審査、税関・検疫検査）を備え、クルーズ旅客の陸上交通への転換がスムーズに行えるよう十分なツアーバス駐車場やタクシー・シャトルバスの乗降施設機能を配置する。
- ・クルーズ旅客だけでなく、乗組員等にとっても快適に活用できるよう、十分な広さを兼ね備えた緑地空間や休息スペース、レクリエーション機能、観光案内機能を備える。

(施設イメージ例)

新国際ターミナル（C I Q（税関・出入国管理・検疫機関）、待合所・売店・カフェ機能、イベントスペース、観光案内機能などを含む）、利便施設（Wi-Fi スポットや休憩所等）  
ボーディングブリッジ（ターミナルと船舶を結ぶバリアフリー型の乗員・乗客通路）、  
緑地（オープンスペース、レクリエーション施設） など

## 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に向けた方針

- ・松が枝地区から長崎のまちなか、更には県内全域へ好影響を波及させるためには、利便性の高い交通結節機能が必要となるため、ターミナルと連携したツアーバスや路線バス、タクシー乗降場等を備える。また、渋滞や安全性を考慮した、幹線道路と接続する道路機能を備える。
- ・来訪者の利用が可能な一般駐車場を備える。
- ・松が枝地区から南山手地区やまちなかへの利便性の高いモビリティで接続させ、また、歩行者導線を強化することで回遊性を向上させる。
- ・長崎を訪れる観光客にとって、路面電車は回遊性の高い交通手段としてだけでなく、それ自体が観光客にとって魅力的なものである。一方で、松が枝周辺地区への延伸構想については、具体化に様々な課題があるため、中長期的に検討を行っていく。

(施設イメージ例)

ターミナル周辺と幹線道路を繋ぐ道路整備、ツアーバス・シャトルバス・路線バスの乗降場、タクシー乗降場・プール、一般駐車場、新たなモビリティの導入

路面電車の延伸検討【中長期的構想】 など

## C.来訪者に充実したサービスと特別な空間を提供する観光・交流機能の強化に向けた方針

- ・松が枝周辺地区と他地区を差別化し、ここにしかない特別な空間を誘導することで、新たな賑わいを創出する。
- ・松が枝地区において、南山手地区の来訪者や、クルーズ旅客に港と南山手地区の繋がりを感じてもらえるようにエントランスとなる歩行者空間を確保するとともに、コンスイ坂交差点から港方面を見たときに港への眺望を遮ることがないように眺望を確保する。
- ・エントランス周辺において、古くから国際貿易拠点として発展してきたこの地の魅力を国内外へ発信していけるように世界文化遺産へ誘導するような情報発信機能を備える。
- ・イベント会場として利用できるような空間を確保する。
- ・来訪者の利用が可能な一般駐車場を備える。
- ・南山手地区において、民間活力を導入した洋館等活用を推進し、眺望景観を生かした交流・消費機能、来訪者と市民との交流機能、世界文化遺産に関する体験や情報発信機能を備える。
- ・松が枝地区から南山手地区やまちなかへの利便性の高いモビリティで接続させ、また、歩行者導線を強化することで回遊性を向上させる。
- ・南山手地区に店舗や宿泊施設等が立地できるように建物用途制限の緩和を検討する。

(施設イメージ例)

観光案内所、観光ワンストップ窓口、飲食店（地元水産物の提供など）、特別感のある宿泊施設、再訪を促すような体験型施設（スイーツ製造や製陶等）、独自性のある特別な物販店、歴史・文化等の魅力を発信する施設、

「和」の要素を備えた観光集客施設等（外国人が好むもの）、新たなモビリティの導入エリアの魅力を活かした滞在型コンテンツ、観光タクシーで訪れられるコースの設定、喫茶機能をもつ展示室 など

#### D.地域の安心快適な暮らしを支える都市機能の強化に向けた方針

- ・そこに暮らす人々の生活を豊かにする生活利便施設等を誘致する。
- ・市民の憩いの場、地域の防災活動、イベント会場として利用できるような公園・広場となる機能を確保する。
- ・南山手地区において、民間活力を導入した洋館等活用を推進し、来訪者と市民との交流機能を備える。
- ・グラバー園においては域内外の市民が身近に利用できる環境づくりの仕組みを創出する。

(施設イメージ例)

生活利便施設、南山手地区への回遊動線強化、地域の公共広場（一時避難場所等）、路線バス乗降場、コワーキングスペース、学習スペース、路面電車の延伸検討【中長期的構想】 など

#### ※エリア全体に関する方針

- ・当該地においては官公庁舎が点在しており、建替更新のタイミングで合同庁舎等の設置について働きかけ、新たな賑わいの創出や地域のブランド価値の向上につながる整備をするための土地を生み出すことを目指す。
- ・新たな賑わいの創出のため、民間事業者の活力を導入する。
- ・「長崎居留地歴まちグランドデザイン」など他計画との整合を図る。
- ・周辺交差点の渋滞を招かないよう対策を検討する。

### 3.2.2 土地利用計画のイメージ

新たな土地利用は、地区にある官公庁等の建替更新は中長期的になると想定されるため、それらのタイミングを見据えて検討を行い、最終イメージは長期的に目指すものとする。

そこで、本整備構想においては、令和15年頃を見据えた短期的に整備可能な「土地利用方針」と、中長期的に官公庁舎等の建替更新との調整を行い、整備について検討する「将来の土地利用イメージ」に分けて、土地利用計画を策定する。

「短期的な土地利用方針」のうち松が枝地区においては、2バース目の埋立地に国際ゲートウェイ機能（国際ターミナル、ツアーバス駐車場等）を整備し、南山手地区の来訪者に港との繋がりを感じてもらうためにコンスイ坂と港を繋ぐ場所をエントランスとし、その南側の土地において、次の6つの機能を想定している。

- ・市民の憩いの場や地域の防災活動として利用できる「広場機能」
- ・エントランス機能と併せこの区画を訪れた市民が必要最小限駐車できる「駐車場機能」
- ・この地を訪れた方が気軽に食事を楽しむことができる「飲食機能」
- ・広場等を活用して商業を行うことができる「商業機能」
- ・地域の方々が集まり交流を図ることができる「集会機能」
- ・この地を訪れた方が情報を得ることができる「情報発信機能」

エントランス部北側などの一部の用地については、存置とし地権者による土地利用を想定している。

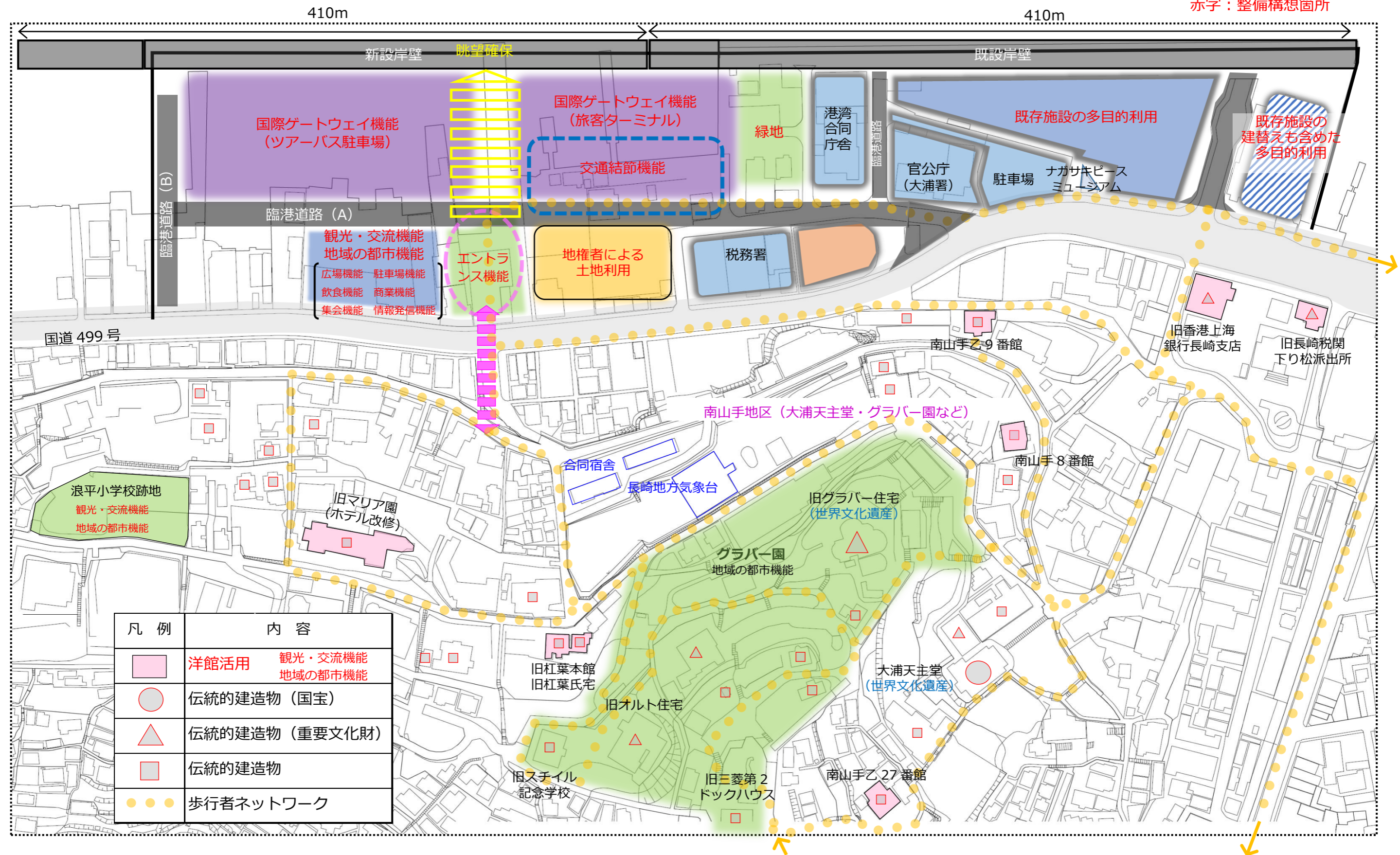
南山手地区においては、2つの世界文化遺産の構成資産を核として、洋館等を活用することで、飲食・物販等の魅力的な店舗・スポットが軒を連ね、国内外からの来訪者がゾーン内を自由に散策しながら多様な体験を楽しみ、また、市民も目的をもって日常的に訪れるような地区の将来像を描いている。

「将来の土地利用イメージ」においては、地区内の地権者や官公庁に地区内外への移転や合同庁舎化等を働きかけていき、施設を集約させ、生まれた利用可能地については社会経済情勢等を踏まえつつ新たな賑わいの創出や地域の都市機能の充実につなげる。

以上が、土地利用計画のイメージとなるが、土地の大部分が民間事業者等の土地である。地権者の意向が最優先と考えられるため、今後の地権者との対話によっては変更となる可能性がある。



# 短期的な土地利用方針

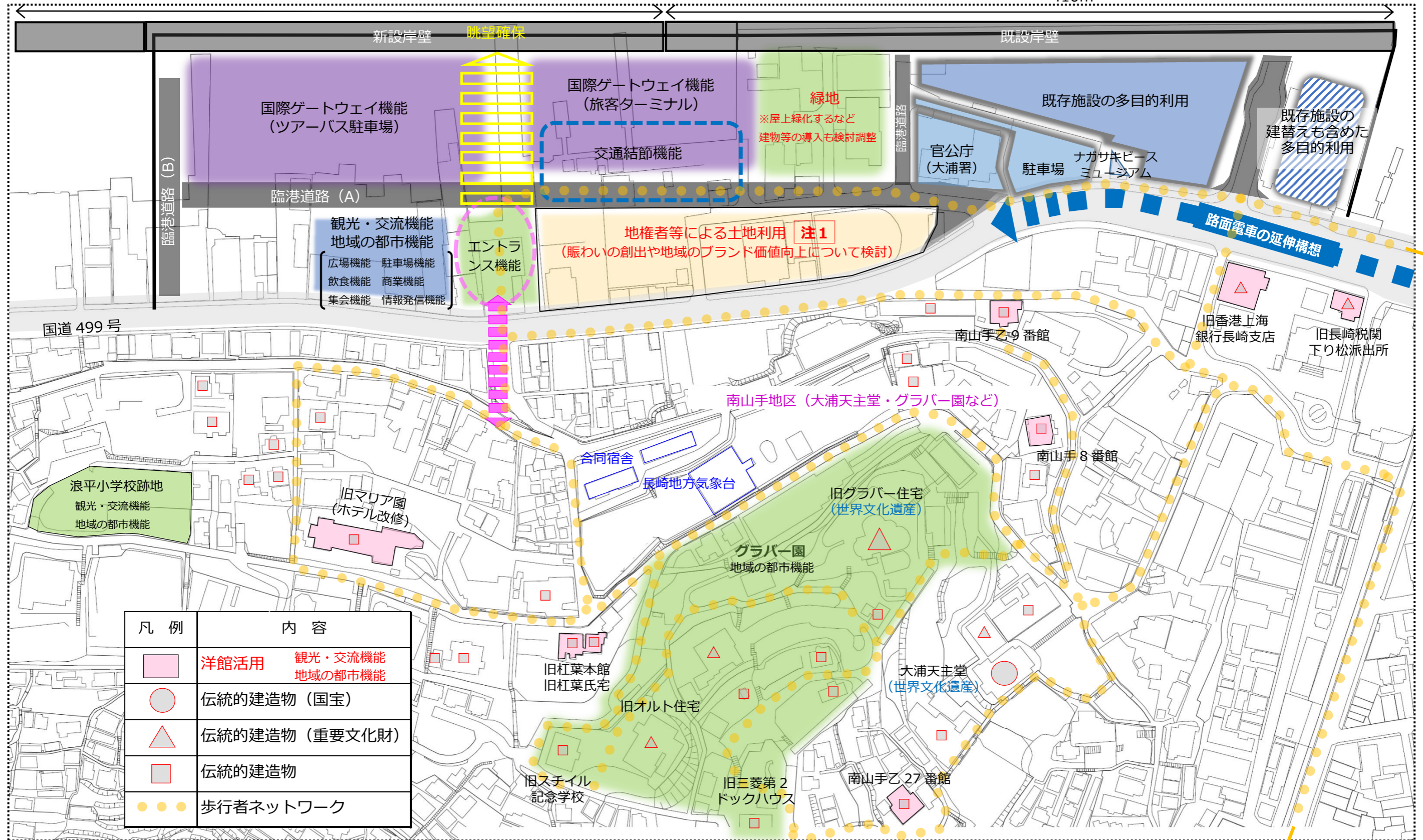


# 将来の土地利用イメージ

410m

410m

赤字：整備構想箇所



凡例	内容
	洋館活用 観光・交流機能 地域の都市機能
	伝統的建造物（国宝）
	伝統的建造物（重要文化財）
	伝統的建造物
	歩行者ネットワーク

**注1** 地区内の地権者や官公庁と土地利用の調整を行い、生まれた利用可能地において、地権者の意向を踏まえ、新たな賑わい創出や地域のブランド価値の向上につながる検討をしていく。  
※地区内の官公庁には、合同庁舎化等についても働きかけていく。

## 4. 今後の進め方

現在、検討を進めているスケジュールは以下のとおりである。

区分	施設名	主体	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15以降	
港湾施設	岸壁・泊地	国	青	オレンジ	オレンジ	オレンジ	オレンジ	オレンジ	オレンジ					
	ふ頭用地	県	青	青	青	青	青	青	オレンジ					
	臨港道路路 (岸壁接続)	県	青	青	青	青	青	青	オレンジ					
	臨港道路路 (ターミナル接続)	県	青	青	青	青	青	青	オレンジ	オレンジ				
	新ターミナル	県 PPPの活用を想定	青	青	青	青	青	青	青	オレンジ	オレンジ			
	駐車場		青	青	青	青	青	青	青	青	オレンジ	オレンジ		
	緑地		青	青	青	青	青	青	青	青	青	オレンジ	オレンジ	
	第1ターミナル 利活用		青	青	青	青	青	青	青	青	青	オレンジ	オレンジ	
第2ターミナル 跡地活用	青	青	青	青	青	青	青	青	青	オレンジ	オレンジ			
事業隣接地	エントランス ・広場	市	青	青	青	青	青	青	青	青	オレンジ	オレンジ		
	上記以外の 土地利活用	県市 民間	青	青	青	青	青	青	青	青	青	青	青	オレンジ
南山手地区	洋館等活用	市 民間	青	緑	緑	緑	緑	緑	緑	緑	緑	緑	緑	
	浪平小学校跡地活用		青	緑	緑									
	その他の長崎居留地 歴まちグランドデザイン に基づく取組		青	緑	緑	緑	緑	緑	緑	緑	緑	緑	緑	

青：調査・設計・調整・法令等手続き　オレンジ：施設整備　緑：歴史的風致の維持向上を図る取り組み　点線：中長期的検討

港湾事業の岸壁・泊地、ふ頭用地や岸壁に接続する臨港道路の整備は、令和10年度末を完成予定としている。

新ターミナルや駐車場、緑地、既存ターミナルの利活用は、官民が連携するPPP/PFI事業の導入を検討しており、令和8年度以降にPPP/PFI手法による設計、建設の着手を想定している。

新ターミナルや、エントランス・広場は令和13年度、駐車場や緑地、既存ターミナル利活用整備は令和14年度の完成を予定している。

事業隣接地での地権者による土地利用は事業の進捗に合わせて随時調整を図り、官公庁等の建替え更新は時期を見据えて中長期的に検討を行っていく。

南山手地区は、長崎居留地歴まちグランドデザインに基づき、官民が協働して歴史的風致の維持向上を図る様々な取組を令和11年度までの期間行っていくこととしており、長崎市が所管する洋館等については、活用方針を令和5年度に策定予定とし、条件が揃った洋館から活用見直しを行っていく。また、浪平小学校跡地については、新たな地域住民の憩い、賑わい、防災等の拠点となる広場等の設計を令和5年度に行い、令和6年度以降の完成予定としている。長崎居留地歴まちグランドデザインの実施期間終了後も、計画の達成状況に鑑みて検討を行っていく。

## 5. 留意点

今回策定した整備構想の留意点を以下にまとめる。

- ・現時点で、ポストコロナにおける需要を正確に推測することは困難であるため、官民連携の検討を行うにあたり、民間事業者開発時の官民のリスク分担設定は、サウンディング等を重ねることで見極めていく必要がある。
- ・観光・交流機能や地域の都市機能として必要な施設については、必要に応じてマーケティング調査を実施しながらターゲットを設定していく必要がある。
- ・土地利用のイメージについては、地権者及び地元関係者と綿密に協議し合意形成を行う必要がある。
- ・臨港道路 A、B 及び国道 499 号については、それぞれ円滑な交通を確保できるよう、検討していく必要がある。
- ・本構想の策定にあたって、全国に事業を展開している事業者を中心にヒアリングを実施したが、今後は、地元事業者にもヒアリングを行う必要がある。
- ・路面電車延伸については、事業者や運行管理者、地元利用者等と協議を重ね、中長期的に検討していく必要がある。
- ・世界文化遺産の構成資産である「旧グラバー住宅」や「大浦天主堂」等の適切な保全に配慮するため、松が枝周辺地区における景観形成に関するルールを遵守する必要がある。
- ・工事中に小曾根築地等の歴史的建造物が出てきた場合には、それらの保全や情報発信について、地元関係者と協議を行いながら検討する必要がある。

## 松が枝周辺地区整備構想

～松が枝国際観光船埠頭の2バース化とその周辺地区の整備～

令和5年11月

松が枝地区整備構想検討会議

事務局：長崎県土木部 都市政策課・港湾課

長崎市まちづくり部 都市計画課