

都市再生整備計画  
栄・常盤地区(第3回変更)  
(地方都市リノベーション事業)

ながさき させほし  
長崎県 佐世保市

平成27年6月

## 様式1 目標及び計画期間

都道府県名	長崎県	市町村名	佐世保市	地区名	佐世保市栄・常盤地区(地方都市リノベーション事業)	面積	10.7	ha					
計画期間 〔都市再生整備計画〕	平成	25	年度～	平成	27	年度	交付期間	平成	25	年度～	平成	27	年度
計画期間 〔地方都市リノベーション事業〕	平成	26	年度～	平成	27	年度	交付期間	平成	26	年度～	平成	27	年度

### 目標

大目標：高次の都市機能と都市アメニティを備え、賑わいとふれあい、笑顔があふれる 新拠点地区の形成

- ① 医療・交流・福祉・定住など多様な機能が複合し、子どもから高齢者までの幅広い年齢層が交流する新たな「核」を創出する
- ② 「核」へのアクセス性を高めるとともに、歩きやすく安全・安心に回遊できるアメニティ性の高い都市空間を有する新拠点地区を形成する

### 目標設定の根拠

都市全体のリノベーション方針(都市構造再編を図るため、都市機能の拡散を防止する等の公的不動産のマネジメントも取り組みを含む)

佐世保市は平成17年から平成22年の合併により、市域面積が拡大したものの、人口減少は今後も続く傾向である。それに伴い、中心市街地における活力の低下や、少子高齢化による地域コミュニティの喪失、日常生活機能の低下が懸念されている。

人口減少化の社会において、持続可能な都市経営を図るため、都市計画マスタープランでは、拡大型の都市づくりを転換し、「既にあるものの有効活用」を前提として、「選択と集中」による効率の良い整備を行うこととしている。本市中心商店街地区は、商業、業務、医療、宿泊など一定の都市機能の集積が現存することから、これを活かしたコンパクトな都市活動を営むべく、『都市核』として位置付け、高度利用、まち中居住、高次の都市機能の向上を図ることとしている。

とりわけ『都市核』の中心部に位置する栄・常盤地区では現在、『中心商店街地区における商業機能の充実や防災性の向上、快適な都市居住の場の創出』を目的として、第一種市街地再開発事業を施行中であることから、この再開発を最大限に活用し、誰もが快適に過ごせる質の高い市街地環境を形成するため、当地区に医療施設や、福祉施設、公益施設などを集約、併せて周辺環境の整備を図り、更なる都市機能の向上を行う。これらの整備により、地区内の交流人口、賑わいを取り戻すことで、まちの活性化を図っていく。

公的不動産の活用については「佐世保市都市計画マスタープラン」に基づき、『既にある都市基盤を活用する』という観点から、既存の公共施設の有効活用を図るとともに、効率かつ持続的なサービス提供を目的とした施設の再編を図る。再編による跡地については適正な土地利用の誘導を図るとともに、既存ストックとしての有効利用を図りながら、都市機能を集約することで市街地の拡大を抑制し、持続可能な都市経営を図っていく。

### まちづくりの経緯及び現況

佐世保市の中心市街地は、三ヶ町、四ヶ町商店街等のアーケード街を中心に、市役所周辺から佐世保駅周辺の間に形成されている。

本地区は、三ヶ町商店街を含み、近傍には、大型商業施設や多くの専門店、病院等が集積しているほか、公民の駐車場や鉄道駅、バス網も充実し、自家用車や公共交通機関でアクセスしやすい環境にあるものの、近年は、駅近傍や四ヶ町商店街に客足を取られ、歩行者交通量は20年前の半分ほどとなり、空き店舗の増加や建物の老朽化が懸念されていた。

そこで、平成12年に栄・常盤地区の再開発事業への取組みが発意され、新たな都市拠点としての機能が期待されている。また、施設の老朽化や耐震性の問題により移転計画のあった子ども発達センターや中央公民館、新たに整備する福祉活動プラザなどの公益施設は、市内全域より多数の利用者が集うため、利用者の利便性などが考慮され、立地条件としては、市中心部に位置し、公共交通機関でのアクセスがしやすい環境が求められていたため、この条件を満たす再開発事業ビル内への設置を行うものである。

現在は、『恵まれた立地を活かした多世代の定住・交流の場として、公共・公益施設、医療、福祉施設、商業施設、駐車施設、住宅の複合的な配置を図る』ことを目指して、着々と建設工事が進められているところである。

今後は、九州北西部の拠点を目指し、それにふさわしい高次の都市機能集積と都市アメニティの向上を図るとともに、まちの老朽化とともに失われていた商店街の賑わい、活気などを取り戻し、快適な都市居住空間の場を創造し、この再開発事業を最大限に生かしたまちづくりの展開を目指している。

そのため、再開発地区を『核』としながら周辺の環境整備を進め、中心拠点区域に都市アメニティを備えた高次の都市機能を集積することで、持続可能な都市構造への再構築を図り、本市や周辺地区の課題解消に対応していくものとする。

### 課題

- 本市は広域圏における中心的な都市として、都市の発展を牽引する役割を求められており、持続的な都市の活力と魅力の維持向上を図るため、高次の都市機能を集積した『新拠点地区』を形成する必要がある。
- 人口減少に伴う都市の賑わいと活力の低下が懸念されており、まちの魅力向上を図るため、快適に過ごせる質の高いまちなか空間・環境の向上を図る必要がある。
- 高齢化社会が進む中、自家用車に依存しない『歩いて暮らせるまちづくり』への転換が求められており、誰もが快適に暮らせるバリアフリーの視点を持った施設整備が求められている。
- 人口減少化社会の中、拡散型の都市づくりでは、将来サービス効率の低下が懸念されることから、持続的な都市経営を行うために、「選択と集中」による施設整備が求められている。

### 将来ビジョン(中長期)

#### ●『佐世保市総合計画』－ひと・まちはぐくむ“キラッ都佐世保”～自然とともに市民の元気で輝くまち～

・10年後の望まれる姿として、「中心市街地は、県北地域最大の商業・業務拠点、また文化芸術の拠点として、人や物、情報等が集まり、活力と賑わいを創り出す」としている。

・中心商店街地区に関しては、「商業機能の充実や防災性の向上、快適な都心居住の場を創出するため、市街地再開発事業等への支援を行う」としている。

・「共同利用を促進しつつ、消費者のニーズに対応した商業集積の形成を図ることで、三ヶ町商店街及び中心市街地の活性化を目指す」、また「補助金の交付や助言等を行うことにより、市街地再開発組合が行う事業の指導、促進を図る」としている。

#### ●『佐世保都市計画マスタープラン』－市民の輝きを支え続ける舞台づくり～地域の元気によって輝く都市～

・中心商店街から佐世保駅までを中心商業・業務エリアと位置付け、商業、金融、宿泊、救急医療、娯楽など広域的かつ高次の都市機能の集積を図る。

・中心商店街においては、訪れる人たちに親しまれ、また、商業の活性化に貢献できるような魅力ある空間としての市街地整備に努める。

・住む人、訪れる人にとって随所で多くの交流や憩いが生まれるように、土地利用の高度化や機能の集約化・複合化と一体的に、休憩スポットなどオープンスペースの確保を促進する。

・中心市街地は最も生活利便性の高いまちなか居住の受け皿として高密度な住宅の誘導を促進する。



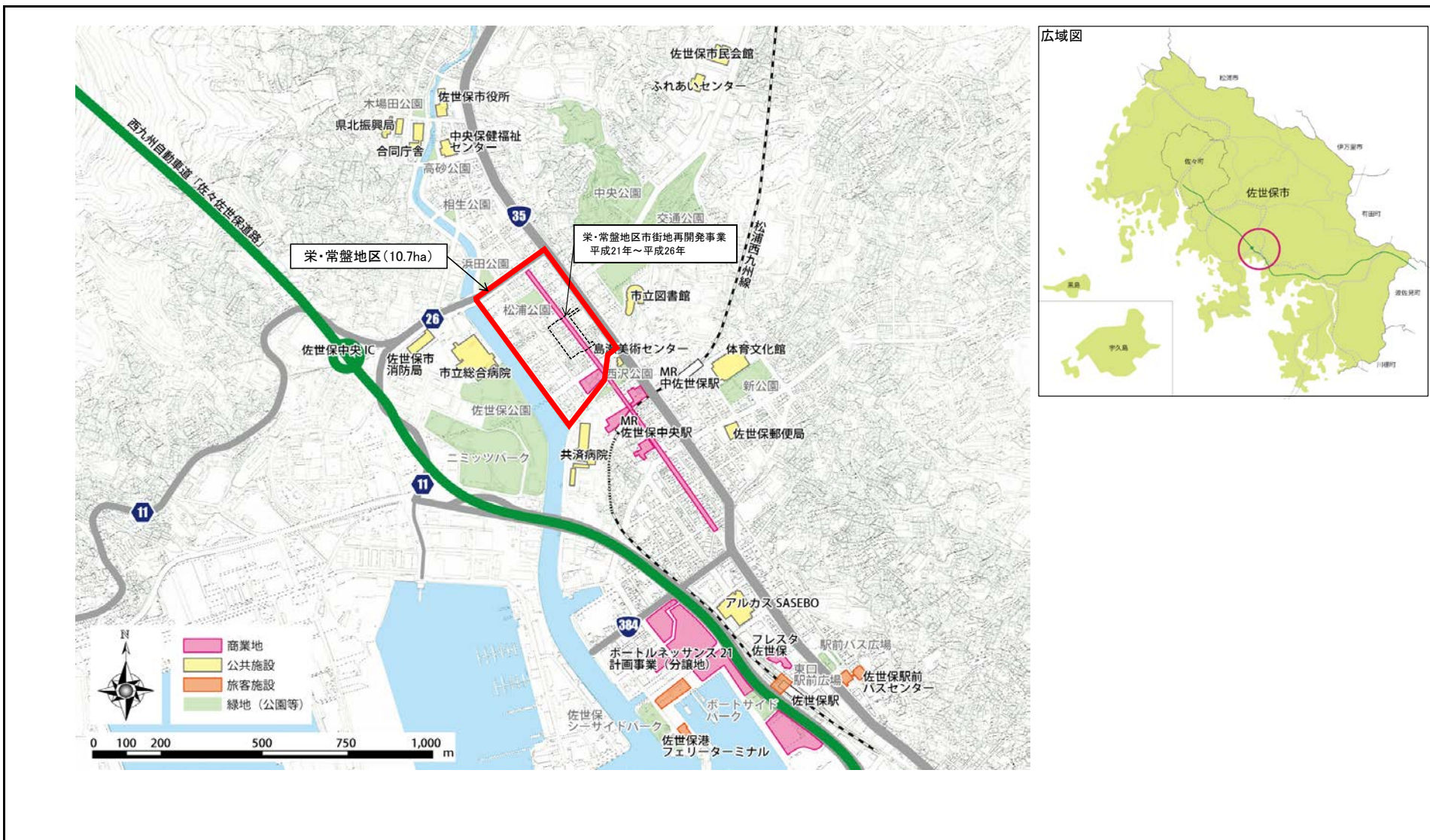


## 様式2 整備方針等

計画区域の整備方針	方針に合致する主要な事業
<p>【 整備方針① 『医療・交流・福祉・定住など多様な機能が複合し、子どもから高齢者までの幅広い年齢層が交流する新たな「核」を創出する』 】</p> <p>○子育てを支援する「子ども発達センター」や、多様な交流を育む「中央公民館」(講座室等)を再開発ビル内に移設し、子どもから高齢者までが集まり賑わう交流空間を創出する。</p> <p>○福祉活動に従事する多様な市民団体等の活動の拠点となる「(仮称)福祉活動プラザ」を設置する。</p>	<p>■基幹事業</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・地方都市リノベーション推進施設: <u>子ども発達センター(療育部門)の設置</u></li> <li>・高次都市施設: 中央公民館の設置</li> </ul> <p>□提案事業</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・地域創造支援事業: (仮称)福祉活動プラザの設置、中央公民館の設置</li> </ul> <p>▲効果促進事業</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・子ども発達センター(親子交流部門)の設置、事業活用調査</li> </ul>
<p>【 整備方針② 『「核」へのアクセス性を高めるとともに、歩きやすく安全・安心に回遊できるアメニティ性の高い都市空間を有する新拠点地区を形成する』 】</p> <p>○再開発ビルの裏通りとなる市道栄常盤線の歩行環境や景観を改善し、拠点間を結ぶ魅力ある歩行空間として再生し回遊性の向上を図る。</p>	<p>■基幹事業</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・高質空間形成施設: <u>市道栄常盤町線の環境整備</u></li> </ul>
<p><b>事業実施における特記事項</b></p>	
<p>【交付期間中の計画管理について】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・交付期間中は、市の取り組みを市民等へ周知し、整備後の利用促進や親しみ・愛着の醸成等を図るため、市ホームページ等を活用して整備の進行状況等を広報する。</li> </ul> <p>【各事業における補助率について】</p> <p>平成24年度に策定した「都市再生整備計画(栄・常盤地区)」については、計画期間を平成25年度～平成27年度と定めている。「地方都市リノベーション事業」の活用にあたり、本整備計画へ移行し、補助率の嵩上げ(40%→50%)の適用を受けることとなる。</p> <p>しかしながら、平成25年度に契約している事業(●基幹事業:中央公民館の設置、市道栄常盤町線の環境整備(委託)、□提案事業:福祉活動プラザの設置、中央公民館の設置)については嵩上げ対象外として取り扱うこととするため、平成26年度以降の契約分についてのみ、補助率の嵩上げ対象とする。</p>	

都市再生整備計画の区域

<p>栄・常盤地区(長崎県佐世保市)</p>	<p>面積</p> <p>10.7 ha</p>	<p>区域</p> <p>佐世保市栄町、常盤町並びに湊町の一部、松浦町の全部</p>
------------------------	--------------------------	--





目標	大目標：高次の都市機能と都市アメニティを備え、賑わいとふれあい、笑顔があふれる 新拠点地区の形成	代表的な指標	子ども発達センター・中央公民館の利用者数 (人/年)	53,535 (H23年度) → 53,535 (H27年度)
			商店街の歩行者数 (人)	5,092 (H23年度) → 5,092 (H27年度)

