

# 佐世保の個性を生かした 魅力ある「みなとまち」創りに向けて

佐世保港ポータルネッサンス21計画区域における  
都市環境デザインガイドライン

# SASEBO *Port Renaissance*



## 佐世保の個性を生かした魅力ある「みなとまち」を創ります

この「都市環境デザインガイドライン」は、「佐世保港ポータルネッサンス21計画区域」のまちづくりや施設整備に向けて、佐世保の「みなとまち」らしいまちづくりを実現するため、従来の都市計画やまちづくりの枠組みだけでなく、歩行者軸を中心にこの地区独自の土地活用や魅力づくりの視点を含めた都市環境デザインの意図をより明確なものとし、整備の指針とするものです。

この「都市環境デザインガイドライン」に基づき、地域の皆さんや事業者と協働して、質の高い公共空間の形成や維持・保全を図り、魅力ある「みなとまち」創りを進めていきたいと考えています。

## 交流

①市民や観光客など、全ての人に開かれた「みなとまち」創り

佐世保市中心部の観光交流拠点として、訪れる全ての人々が港とふれあえる場所として期待されます。人々が親しく交流することができる港町としての都市環境デザインの推進を図ります。

## 賑わい

②人々の活力の拠点となる、賑わいのある「みなとまち」創り

多くの人々が集い、回遊する活気あふれるまちづくりが期待されます。地区内の様々な場所において、楽しい雰囲気を楽しめる賑わいのある都市環境デザインの推進を図ります。

### 【目次】

佐世保港ポータルネッサンス21計画区域における都市環境デザインガイドライン

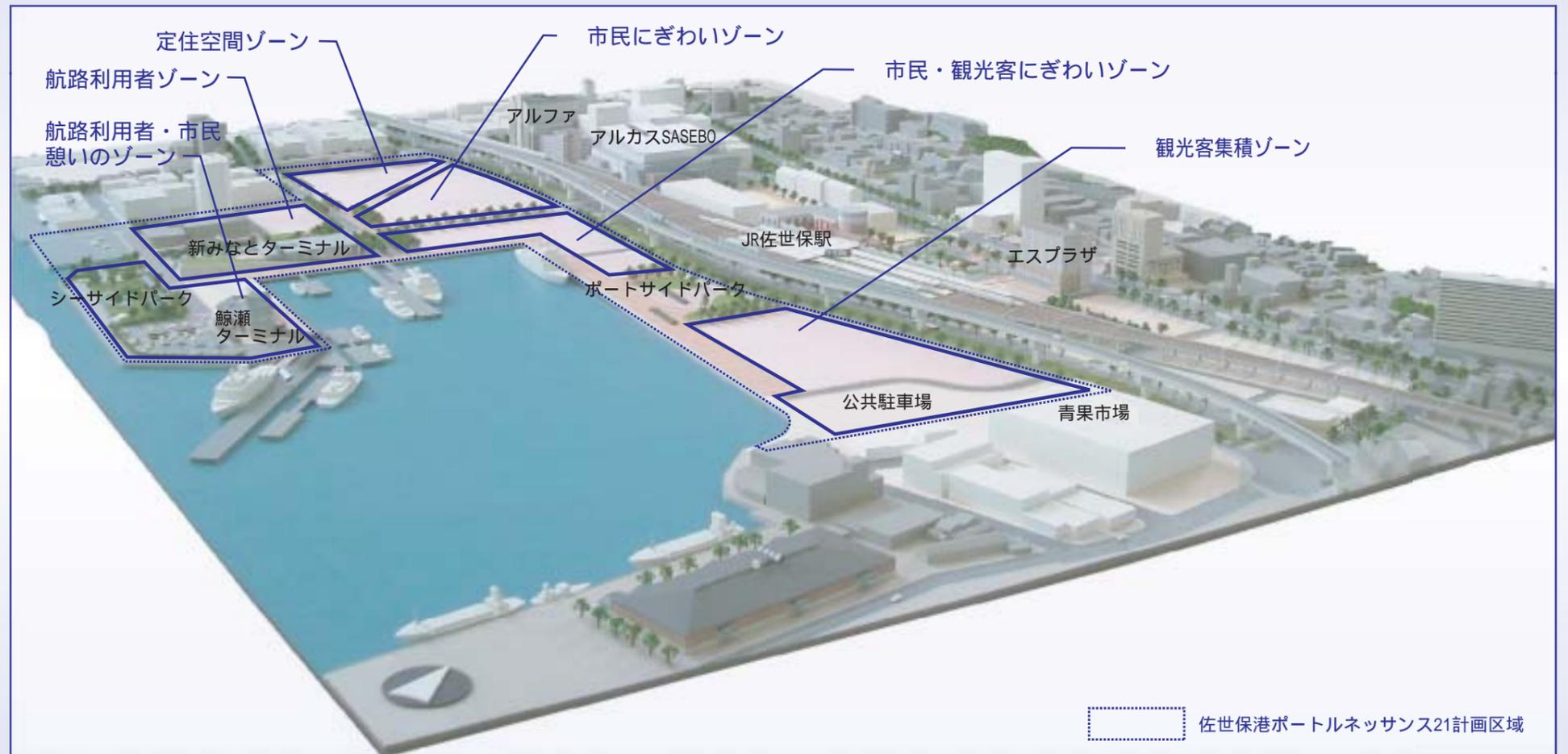
佐世保の個性を生かした魅力ある「みなとまち」を創ります  
「みなとまち」創りの6つのテーマ・・・1～2

都市環境デザインの展開・・・3～4

各ゾーン毎の都市環境デザインガイドライン  
、 、 ゾーン・・・5～6  
、 、 ゾーン・・・7～8

ポータルネッサンス21計画区域の地区計画について・・・9

心やさしい海辺のまち・佐世保の景観づくり要綱に基づく景観形成地区・・・10



佐世保港ポータルネッサンス21計画区域

## 開放感

③水辺の開放感をいかした、潤いと安らぎのある「みなとまち」創り

中心市街地において唯一市民に開放された親水空間であるため、「水辺の雰囲気」をいかしたまちづくりが期待されます。ウォーターフロント地区特有の開放感を演出する都市環境デザインの推進を図ります。

## 景観

④港を中心とする眺望をいかした、個性ある「みなとまち」創り

港の水面とそれを取り囲むように連なる背景の山並みは、佐世保港の特徴となるすり鉢状の立体的な空間をつくりだしています。こういった景観構成をいかした、佐世保らしい個性のある都市環境デザインの推進を図ります。

## 連続性

⑤既成市街地、駅、港などを結ぶ歩いて楽しい「みなとまち」創り

隣接する区画整理区域や、アーケードを中心とする既成市街地との連続性に配慮したまちづくりが期待されます。歩行者空間の連続性に配慮した都市環境デザインの推進を図ります。

## ユニバーサルデザイン

⑥全ての人にやさしい「みなとまち」創り

バリアフリーの重点整備地区として、ユニバーサルデザインを基本としたまちづくりが求められています。思いやりと心遣いを大切にした都市環境デザインの推進を図ります。

## 「みなとまち」創りの6つのテーマ

## 都市環境デザインの展開

港と市街地が一体となって新たな中心市街地が形成されるよう、ポートルネッサンス21計画区域と周辺の市街地、駅などを結ぶ歩行者軸を設定し、歩行者空間による骨格を形成します。この歩行者軸に沿ってゆとりのある良好な都市環境が形成されるよう建築物等を誘導し、歩道や広場を中心に、それぞれに親しみと賑わいのある街の回遊性を創り出します。そのため、都市環境デザインは、これらの歩行者軸を中心に推進を図ります。

### ①周囲の眺望景観に配慮した歩行者空間を創る

地区の特徴である港や周囲の山々への見通しを確保するよう、建物の配置や形態を工夫する。



### ②ゆとりのある歩行者空間を創る

歩行者軸に沿って外壁を後退することによって、ゆとりのある歩行者空間を形成する。そして、歩道や広場等と一体性のある開放的な空間の演出などにより、賑わいの創出に努める。



### ③開放的な歩行者空間を創る

歩行者空間の交差点などには、公開的な広場を配置し、ゆとりと開放感のある街並みの形成に努める。



### ④回遊性のある歩行者空間を創る

大きな敷地においては、歩行者軸を補完する形で通り抜けが可能な通路やポケット広場を設け、回遊性や奥行きのある歩行者空間の形成に努める。



### ⑤ヒューマンスケール感のある歩行者空間を創る

低層部の表情は、ヒューマンスケールのしつらえで構成し、圧迫感のない親しみのある表情の創出に努める。

また、大規模な建築物は、歩行者空間に圧迫感を与えないようデザインを工夫する。



### ⑥賑わいのある歩行者空間を創る

通りに面した低層部には、店舗、ショールーム、ギャラリー等、市民や利用者にかかれた活気と賑わいのある施設の配置に努める。

また、シースルーシャッターや照明の工夫など、まちにかかれた賑わいのある表情を創出する。駐車場は、歩行者軸に沿って設けないよう努める。



### 【歩行者軸の公共施設整備の概要】

舗装材：赤レンガと赤色系御影石等  
電線類：共同溝による地中化  
街路樹：季節感があり比較的潮風に強い、アメリカフウヤアキニレの採用  
照明灯：レンガなど赤色系を美しく見せる高演色ナトリウム灯を使用  
ストリートファニチャー：当地区用にデザインされた照明灯、ポラード、ベンチ  
色彩はブルーグリーンに統一

### ⑦すっきりした歩行者空間を創る

敷地境界については、公共空間と建築物等が一体となって開放的で豊かな空間を創り出すため、かき・さくなどを設ける場合は必要最小限度とし、材料や色彩の工夫など圧迫感や閉鎖感を感じさせない工夫をする。

### ⑨思いやりのある歩行者空間を創る

バリアフリーの重点整備地区として、高齢者や障害のある方をはじめ全ての人が、自由かつ安全に行動することができる施設整備に努める。  
(長崎県福祉のまちづくり条例)



### ⑧安全な歩行者空間を創る

施設内への車輛進入路は、歩行者の安全性確保と自動車交通の円滑化を図るため、極力、歩行者軸でない道路側に設ける。  
また、可能な限り敷地内に滞留場を確保するよう努める。

### ⑩楽しい夜の表情をもつ歩行者空間創る

歩行者軸に沿っては、ショーウィンドーの照明やライトアップなど、夜の通りに賑わいのある雰囲気演出するよう努める。  
また、照明灯の器具も街並みを演出する質の高いデザインを工夫する。



### ⑪調和の取れた景観を創る

#### イ、色彩

各施設の個性を尊重しながら、地区の色彩景観に配慮し、色調を揃えることで、調和の取れた景観の形成に努める。

- ・外壁の色は アースカラーを基調として、調和の取れた色彩とする。
- ・高彩度色を使用する場合は、アクセントカラーとして効果的に使用する。

アースカラー：土・石・木など、自然の素材が有する色

#### ロ、付帯設備等

屋上・屋外設置物及び工作物は、街並みや景観に配慮し、建築物の内部に収めたり、建築物と一体的にデザインするなど、景観形成上の工夫に努める。

#### ハ、屋外広告物

屋外広告物は、建築物のデザインの表現を阻害しないよう、その位置・大きさ・色彩等の工夫に努める。  
・屋上広告物は設置できません。

#### ニ、素材

歩行者空間に面する敷地の舗装などについては、レンガ、自然石等の素材を基調とする。



# 各ゾーン毎の都市環境デザインガイドライン

都会的で利便性の高い居住空間  
市街地とウォーターフロントを結ぶ空間

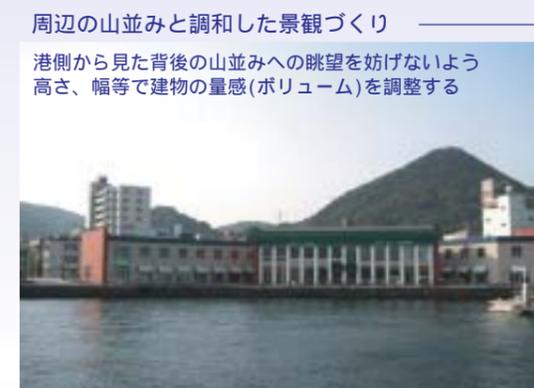
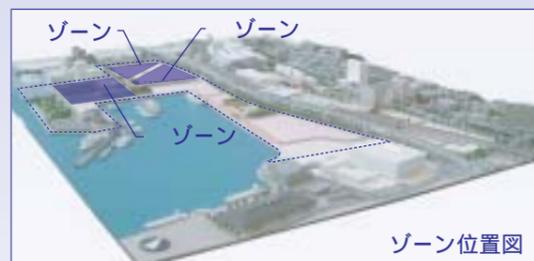
市民と来街者の交流の場  
人々の活気あふれる空間

## ② 市民にぎわいゾーン

## ① 定住空間ゾーン

西九州自動車道の代替用地や中高層の集合住宅用地を中心に、都会的で利便性の高い快適な居住空間と、既存商店街を含む商業施設等のにぎわい空間とが調和した質の高い生活空間の形成を図ります。また地区の東側に位置する新みなとプロムナードは既存市街地とウォーターフロントを結ぶ主要な歩行者軸であり、通りに面する建物の低層部は店舗等を中心とした明るく活気ある空間形成を図ります。

アルカスSASEBOとシーサイドパークを結ぶ歩行者軸、既成市街地とウォーターフロントを結ぶ歩行者軸及び、主要幹線道路平瀬町干尽町線に囲まれた立地特性と大規模な敷地を有効に活用し、商業・業務・文化交流施設等、複合施設空間として、市民と来街者の交流の場の形成を図ります。



新みなとプロムナードの空間づくり  
既存の市街地とウォーターフロント空間を結ぶ歩行者動線です。小佐世保川上を利用したこのプロムナードは、幅員12mの歩行者専用道路で、延長線上に新みなと広場、新みなとターミナルが位置します。店舗や飲食店が連続する、賑わいのある歩行者空間を演出します。



新みなと広場周辺の空間づくり  
「新みなとターミナル」の前面、地区内の主要な幹線道路の交差点に位置する広場です。6m間隔に植栽したアメリカフウ(モミジバフウ)は10年後、20年後には大きく成長し、港に面する森の雰囲気を作り出し、特徴的な景観と来街者の休息の場となることを期待しています。



【凡例】

- オープンスペース
- ⇨ 車のアクセス
- ⇨ 人のアクセス
- 敷地内通路
- //// セットバック
- ⇨ 主要な歩行者軸

緑豊かな広場との一体的な空間

港湾関連事務用地として、新みなとターミナルとの連携や近接する緑地との一体的な空間形成を図ります。

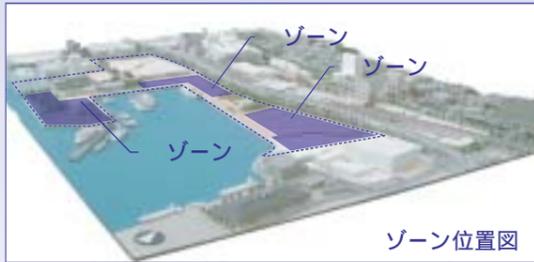
## ⑤ 航路利用者ゾーン

# 各ゾーン毎の都市環境デザインガイドライン

## ③ 市民・観光客にぎわいゾーン

佐世保らしい水際の歩行者空間  
潤いと賑わいのウォーターフロント空間

JR佐世保駅や旅客船ターミナルに通じる水際の歩行者軸に面する敷地で、飲食・物販を中心とする集客型商業施設の立地を期待しています。交通拠点施設との連続性や港を眺める視点場など、佐世保らしい環境と水際の雰囲気をかき、緑地や歩行者空間と一体となった潤いと賑わいあるウォーターフロント空間の形成を図ります。



水際へ誘い込む空間づくり



回遊性の向上と港側への見通しを確保する通り抜けの自由な歩行者路

ターミナルと連携した開放的な空間

多様な人々が集う交流の場  
旅客船ターミナルやシーサイドパークと水際空間との連携により、市民や航路利用者、観光客など多様な人々が集い交流の場となるウォーターフロント空間の形成を図ります。

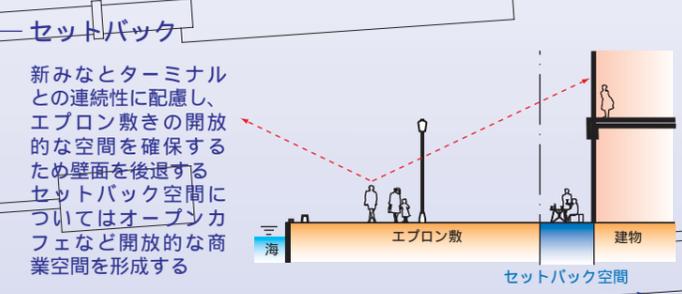
## ⑥ 航路利用者・市民憩いのゾーン



来街者へ開かれた憩いの場  
港に面したゆとりのある水辺空間

大型旅客船岸壁や公共駐車場用地、JR佐世保駅に近接し、みなとインターチェンジから中心市街地に向けて最初に目にする大規模用地となることから、各交通機関を利用した来街者へ開かれた、憩いの場にふさわしい観光集客施設やサービス機能施設等の立地を期待しており、港や緑地に面したゆとりある空間形成を図ります。

## ④ 観光客集積ゾーン



ポータルパーク周辺の空間づくり  
「佐世保駅みなと口」に面し、港への眺望を活かした地区の玄関口となる広場です。「観光船バース」として整備している「ポータルテラス」と一体的な空間をつくり、周囲を芝生の丘や木々（アキニレ、クスノキ）で取り囲んだイベント広場は港の交流の場として期待しています。

ポータルテラス周辺の空間づくり  
「佐世保駅」と「新みなとターミナル」、「鯨瀬ターミナル」を結び、みなとまち佐世保を感じることができる海辺の主要な歩行者空間です。今後、周囲には様々な賑わいの空間が作りだされ、佐世保の海の玄関口として、多くの人々が集う歩行者空間となることを期待しています。



地区計画案の概要

良質なまちづくりを進めるため、地区単位でのルールを定め、建物の建築や宅地の造成を規制・誘導し、地区の特性にふさわしいまちづくりを実現しようとするものです。

- ・将来の地区のまちづくりの目標や方向性を検討し、それに沿った整備・開発等の方針を定めます。
- ・計画的にまちづくりを進めるために建物の用途、高さの最高限度、壁面の位置の制限等、具体的なルールを定めます。

「地区計画」の導入による、きめ細かくいきとどいたルールを作ることによって、地区の魅力を最大限に生かしたまちづくりを進めることが可能となります。

用途の制限(建築できないもの)

- 1) 居住用施設(住宅・商業複合地区及び、港湾関連複合地区を除く)
- 2) 工場(危険性や環境を悪化させるおそれが少ないものを除く)
- 3) 風俗営業法に係る接待飲食等営業その他、遊技場関連営業等(キャバレー、パチンコ屋、勝馬投票券発売所等)
- 4) 風俗営業法に係る性風俗関連特殊営業

敷地面積の最低限度

ウォーターフロントエリアとしてゆとりのある街区を保全し、将来的に、適度な街区規模を確保するため、各街区の形状や接道要件を考慮し、最低敷地面積を設定しています。

壁面の位置の制限(壁面後退区域の工作物の設置の制限)【 、 ゾーン】

以下の2箇所(区域図に図示)について壁面の後退(セットバック)を行いゆとりのある空間を実現していきます。また、壁面後退区域については、開放的な空地として確保する必要があるため、かき、さく及び工作物の設置を制限いたします。

【にぎわい・交流地区(3m)】

- ・快適でゆとりのある歩行者空間の実現
- ・ウォーターフロント地区特有の開放的な空間の演出

【ポートサイド地区(2m)】

- ・ウォーターフロント地区特有の開放的な空間の演出
- ・後退した空間を利用した開放的な商業空間の創出

高さの最高限度【 ゾーン】

以下の地区について建築物高さの最高限度を設定しています。

【ポートサイド地区(高さの上限16m)】

- ・すり鉢状の佐世保港らしい景観づくり
- ・烏帽子岳や弓張岳の山並みを美しく見せる
- ・エプロン敷での快適な歩行者空間の実現

【緩和措置】

- ・A-B上を16mとして、それぞれ市街地の方へ向かう1.2/10の傾斜角の範囲については、高さを緩和
- ・A-B上の敷地延長の1/5の範囲においては、最高高さ20m

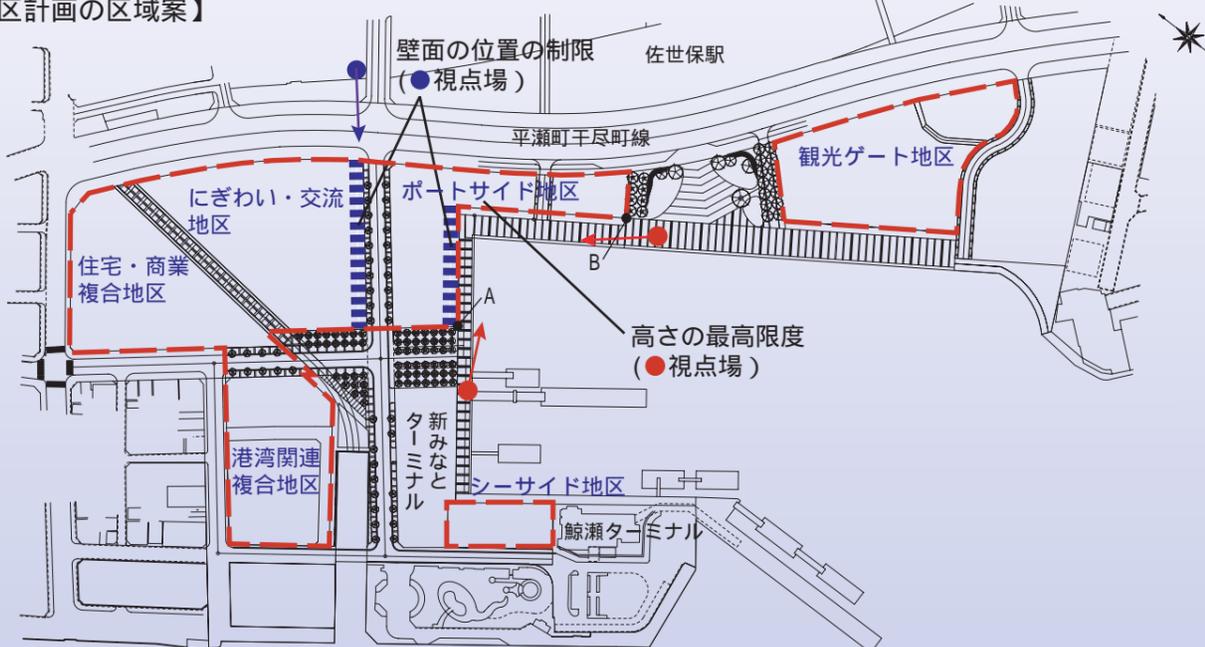
建築物等の形態又は意匠の制限

建築物の屋根や外壁等の本体部分及び、駐車場や工作物等の付帯設備については、景観に配慮したものとし、屋上広告物については制限をいたします。

かき又はさくの構造の制限

公共空間に面して、かき・さくを設ける場合は、必要最小限の範囲とし、生垣・フェンスなどの開放的なものとします。

【地区計画の区域案】



佐世保駅周辺地区(約30ha)(干尽町、潮見町、白南風町、三浦町、戸尾町、塩浜町、万津町の一部及び、新港町の全部)当該地区は、佐世保の海と陸の玄関口にあたり、本市の顔として新たに生まれ変わる街であり、佐世保のイメージづくりのために都市景観上重要な地区である。

項目	佐世保駅周辺地区(駅周辺顔づくりゾーン及びみなとルネッサンスゾーン)における景観形成基準	
1 建築物	1-1 位置・規模・形態	(1)適正な土地利用を阻害しないように、極力敷地の細分化は行わず、また小規模敷地においては、共同化により敷地及び建物の有効な利用に務めるものとする。 (2)公共施設は、シンボル施設として親しみやすく特徴ある質の高い建築とし、その他の施設は、全体としてまとまりのある景観を形成するよう相互の調和に務めることによって、地区全体の都市景観の特徴を形成する。 (3)街角の建築物や周辺から突出する高い建築物については、そのランドマーク性を考慮した質の高いデザインに務めるものとする。 (4)大規模な建築物については、水平方向や垂直方向での建築物の量感を調整するなど圧迫感のない変化に富んだ街並み形成に配慮する。 (5)建築物の低層部は、店舗、ショールーム、ギャラリー、ホール等、活気と賑わいのある用途とする。 (6)賑わいのある開放的な歩行者空間を創出するため、沿道の店舗等には、窓、ショーウィンドウ、透視性シャッター等を用いるなど、通りに対して開放的な表情で演出する。 (7)海側からの景観に配慮した配置やデザインに務める。 (8)外壁の色は、アースカラーを基調として調和のとれた色彩とする。なお、高彩度色を使用する場合は、広い面積にわたって使用することを避け、アクセントカラーとして効果的に使用する。 (9)道路や公共通路等に面する壁面には、レンガ、タイル、自然石等の温かみがある質感の素材を基調として用いる。
	1-2 屋根の形状	(1)勾配屋根とするなど眺望及びスカイラインの形成に配慮する。
	1-3 付属施設及び屋外階段	(1)建築物の内部に設けるなど、建築物と一体的デザインにする。 (2)屋上に突出しないような設置形態とし、建築物の一部として建築物と一体的にデザインする。 (3)外部に独立して設ける場合は、緑化など修景を行う。また、屋根のデザインに特に配慮する。
	1-4 駐車場	(1)建築物の内部に設けるなど、建築物と一体的にデザインする。 (2)外部に独立して設ける場合は、本建築物のデザインとの統一に配慮する。 (3)出入口周辺の緑化など修景を行う。 (4)オープン形式の場合は、緑化による修景の他、舗装の材質に特に配慮する。 (5)駐車場の出入口は原則として1箇所とし、なるべくランクの低い道路に設ける。
	1-5 住宅棟の表情	(1)道路等の公共空間からの各戸の洗濯物や空調の室外機等が見えにくいようバルコニーの手摺の形態や物干し金物、室外機等の取付位置等に配慮する。 (2)出入口の位置は1階の賑わいを損なわない位置又はしつらえとし、住宅棟の表情は周辺の商業業務施設等に配慮した落ち着いたデザインとする。
	1-6 屋外照明	(1)建築物や植栽等と一体となった屋外照明やライトアップにより、夜間景観を演出する。 (2)夜間照明・演出については、周辺の環境に配慮し、夜間景観の調和に務める。
	1-7 自動販売機	(1)自動販売機は、通りに直接面して設置してはならない。やむを得ない理由により屋外に設置する場合は、設置位置、設置方法、色彩等について景観上の配慮をする。
2 工作物	2-1 大規模な工作物は、周辺の環境に配慮し、景観の調和に努める。 2-2 配置やデザインにあたっては、街並みとの調和に努める。	
3 広告物	3-1 共通事項	(1)建築物のデザインの表現を阻害しないよう努め、周辺と調和するよう位置、大きさ、設置方法、色彩、意匠等に配慮し、洗練された景観をつくる。 (2)建築物やオープンスペースとの調和を図る。 (3)高彩度色や蛍光色を使用する場合は、広い面積にわたって使用することを避け、アクセントカラーとして効果的に使用する。 (4)消火栓標識柱は、周辺のストリートファニチャー(照明灯、防護柵等)や建築物との調和を図る。 (5)電柱や照明灯等を利用する広告物は、原則として設置してはならない。
	3-2 屋上広告物	(1)原則として設置してはならない。 (2)やむを得ず設置する場合は、屋上に突出するよう縦長のものを避け、建築物と一体的な演出が可能な横長のものを基本とする。又、一方向面につき総量20㎡又は同方向面壁面面積の1/10のうち小さい数値以内とする。 (3)みなとルネッサンスゾーンにおいては、海側方向面に設置してはならない。
	3-3 壁面広告物	(1)地上高6mを超える範囲では、壁面1面につき総量20㎡又は地上6mを超える部分の壁面面積の1/10のうち小さい数値以内とし、地上高6m以下の範囲では、壁面1面につき地上6m以下の部分の壁面面積の1/10以下とする。 (2)壁面からの突き出し幅は、30cm以内とする。 (3)窓面広告は、原則として設置してはならない。
	3-4 地上広告物	(1)地上から広告物の上端までの高さは、6m以下とする。 (2)表示面積は、1面につき4㎡以内とする。円柱の場合は、最大円周の1/3に高さを乗じて得られる面積を1面とみなし、その1面につき4㎡以内とする。 (3)道路等公共用地を使用・占用する広告物(旗・のぼり・看板等)は、設置してはならない。 (4)一事業所、一建築物で出来るだけ集約化し、設置数は、接道面に対し1面とする。
	3-5 突出広告物	(1)取付位置の下端は、隣接する道路面から4.5m以上とする。 (2)壁面からの突き出し幅は、1m以内とする。 (3)各建築物の壁面ごとに、列状にまとめて設置する。
	3-6 A-子広告物	(1)原則として設置しない。
	3-7 広告幕	(1)固定式の装置に設置する懸垂幕は、壁面広告物として基準を適用する。 (2)横断幕は、祝賀やイベント、冠婚葬祭、又は祭礼など、短期的なものに限る。
4 敷地内空間	4-1 特に、区域内の歩行者の主導線である5本の歩行者軸に面する部分は、壁面後退距離をできるだけ確保するように努める。 4-2 外壁の後退により道路や隣接地に沿って生まれた空間は、歩道と一体性のある公開的な空地とする。 4-3 主要な交差点角地は公開的な広場として開放し、ゆとりある歩行者空間の形成に努める。 4-4 境界付近に塀を設ける場合は、フェンス等透視性のあるものとし、道路との境境界線からの後退に配慮する。	
5 樹木態様	5-1 建築規模、敷地内空地の状況に応じて、街並みを彩る修景植栽をできるだけ行う。	

## 佐世保港位置図



インターネットホームページ : <http://www.city.sasebo.nagasaki.jp/port21/>

ポータルネッサンス21計画に関するお問い合わせ

佐世保市 港湾部 計画課 佐世保市新港町88-3 TEL : 0956-25-9353 FAX : 0956-22-6149

E-mail: [kouwanbu@lime.ocn.ne.jp](mailto:kouwanbu@lime.ocn.ne.jp)

地区計画・景観づくり要綱に関するお問い合わせ

佐世保市 都市整備部 まちづくり課 佐世保市八幡町1-10 TEL : 0956-25-9627 FAX : 0956-25-9678

E-mail: [matidukuri@city.sasebo.lg.jp](mailto:matidukuri@city.sasebo.lg.jp)