

「地区計画」の導入による、きめ細かく行きとどいたルールにより
地区の魅力を最大限に活かしたまちづくりを進めます

佐世保港ポータルネッサンス21計画 新港町地区計画

Port Renaissance 21

ポートルネッサンス21計画区域における地区計画について

名称 新港町地区計画

位置 佐世保市新港町、万津町、壺浜町の一部

面積 約4.9ha

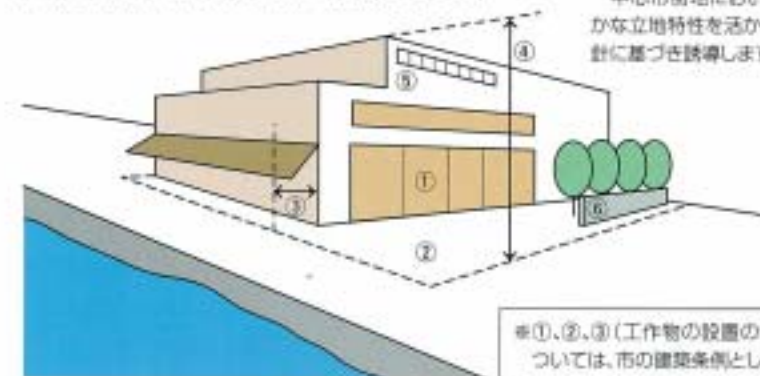
地区計画の目標

当地区は、市の中心部に位置し、JR佐世保駅と港が隣接する市の玄関口です。現在、当地区では「心やさしい海辺のまちへ」をまちづくりのテーマとする「佐世保駅周辺再開発事業」の一環として、市中心部におけるおいと活力の拠点づくりを進めているところです。

そこで本地区計画は、右に掲げるまちづくりの目標の実現を目指して、計画的な市街地形成を図ることを目的としています。



区域の整備、開発及び保全に関する方針



※①、②、③（工作物の設置の制限を除く）、④の項目については、市の建築条例として定めています。

- ①佐世保の玄関口としてふさわしい、良好な都市環境の形成を図るため、建築物の用途の制限を設定します。
- ②敷地の細分化を防止し、適正な区画街区を保全するため、敷地面積の最低限度を設定します。
- ③開放的でゆとりのある歩行者空間の形成を図るとともに、歩行者空間と一体となったにぎわい空間を創出するため、壁面の位置の制限を設定します。
- ④特徴的な斜面都市景観を活かして、水辺の主要な眺望点から港を取り囲む市街地やその背景となる山々への眺望確保を図るとともに、開放的な水際空間を演出するため、建築物の高さ制限を設定します。
- ⑤、⑥調和のとれた街並み形成や、ウォーターフロントの魅力ある空間を演出するため、建築物等の形態又は色調の制限及び高さ又はさく構造の制限を設定します。

土地利用に関する方針

当地区を6地区に区分し、駅周辺地区としてふさわしい各地区の特性に応じた適切な良好な土地利用の誘導を図ります。



1「住宅・商業複合地区」

居住空間と商業施設等のにぎわい空間とが調和した生活空間の形成を図ります。

2「港湾関連複合地区」

港湾活動に関連した施設等を配置し、近接する緑地と一体的に快適で利便性の高い空間形成を図ります。

3「にぎわい・交流地区」

大規模な敷地規模を有効に活用するとともに、地区内の主要な幹線道路に面して開放的な歩行者空間を確保し、市民や来街者が集う交流拠点の形成を図ります。

4「ポートサイド地区」

水際の雰囲気を活かした開放的な商業施設等を配置することで緑地やエプロンと一体となった憩いの空間を確保し、高いとにぎわいのあるウォーターフロントの形成を図ります。

5「観光ゲート地区」

大型旅客船桟橋や公共駐車場、JR佐世保駅に近接することから、各交通機関を利用した来街者に向けた施設を配置し、港や緑地に置いたゆとりある空間形成を図ります。

6「シーサイド地区」

旅客船ターミナルやシーサイドパークなどの公共空間や、水際空間と調和のとれた施設を配置し、市民や観光利用客、観光客など多様な人々の憩いの場となる空間の形成を図ります。

ポートルネッサンス21計画区域における地区計画について(地区整備計画)

建築物等の用途の制限

【区域の整備、開発及び保全に関する方針】

佐世保の玄関口としてふさわしい、良好な都市環境の形成を図るため、建築物の用途の制限を設定します。

港湾計画や公有水面埋立法上の土地利用計画を始め、「にぎわい空間の創出」というまちづくりの基本理念や、市民の方々の意見を踏まえ設定しています。

次の各号に掲げる建築物は、建築できません。

- 1 住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿【「住宅・商業複合地区」及び「港湾関連複合地区」を除く】
- 2 建築基準法別表第2(と)項第3号に掲げる工場
- 3 風俗営業等の規制及び適正化等に関する法律第2条第4項に規定する接待飲食等営業及び第2条第5項に規定する性風俗関連特殊営業に係るもの
- 4 マージャン屋、ばちんち屋、射的場、競馬投票券発売所、場外車券売場



活気とにぎわいのある街並み

駅周辺再開発地区においては、都市景観上特に重要な地区として、「心やさしい海辺のまち・佐世保の景観づくり要綱」に定める「景観形成基準」により、佐世保らしい個性と魅力ある都市景観の創造及び育成に努めています。

【景観形成基準に定める事項】

- ◆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、活気とにぎわいのある用途とします。
- ◆にぎ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します。

地区計画による規制事項

景観形成基準により誘導を図る事項

建築物の敷地面積の最低限度

【区域の整備、開発及び保全に関する方針】

敷地の細分化を防止し、適正な区画街区を保全するため、敷地面積の最低限度を設定します。

地区の土地利用については、「住宅・商業複合地区」及び「港湾関連複合地区」を除き、大面積として一体的に土地利用を図ることを基本としており、敷地の細分化を防止し、ウォーターフロント地区としてゆとりのある区画街区を保全するため設定しています。

建築物の敷地面積の最低限度は、下図に示すとおりとします。



ペンシルビルの立地や建て替え等、都市環境の進化



敷地面積の最低限度を定めることで、ウォーターフロント地区として、適正な区画街区の保全

【景観形成基準に定める事項】

- ◆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築物の有効な利用に努めます。

ポートルネッサンス21計画区域における地区計画について(地区整備計画)

壁面の位置の制限

【区域の整備、開発及び保全に関する方針】

開放的でゆとりのある歩行者空間の形成を図るとともに、歩行者空間と一体となったにぎわい空間を創出するため、壁面の位置の制限を設定します。

開放的でゆとりのある歩行者空間の形成などの観点から、にぎわい・交流地区についてはアルカス橋の歩行者空間との連続性、ポートサイド地区については新みなとターミナルとの連続性に配慮し設定しています。

下図に示す位置においては、道路境界線又は敷地境界線から、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離の最低限度は、図中に示すとおりとします。
ただし、「にぎわい・交流地区」と「ポートサイド地区」とを上空で繋ぐ渡り橋については、この限りではありません。



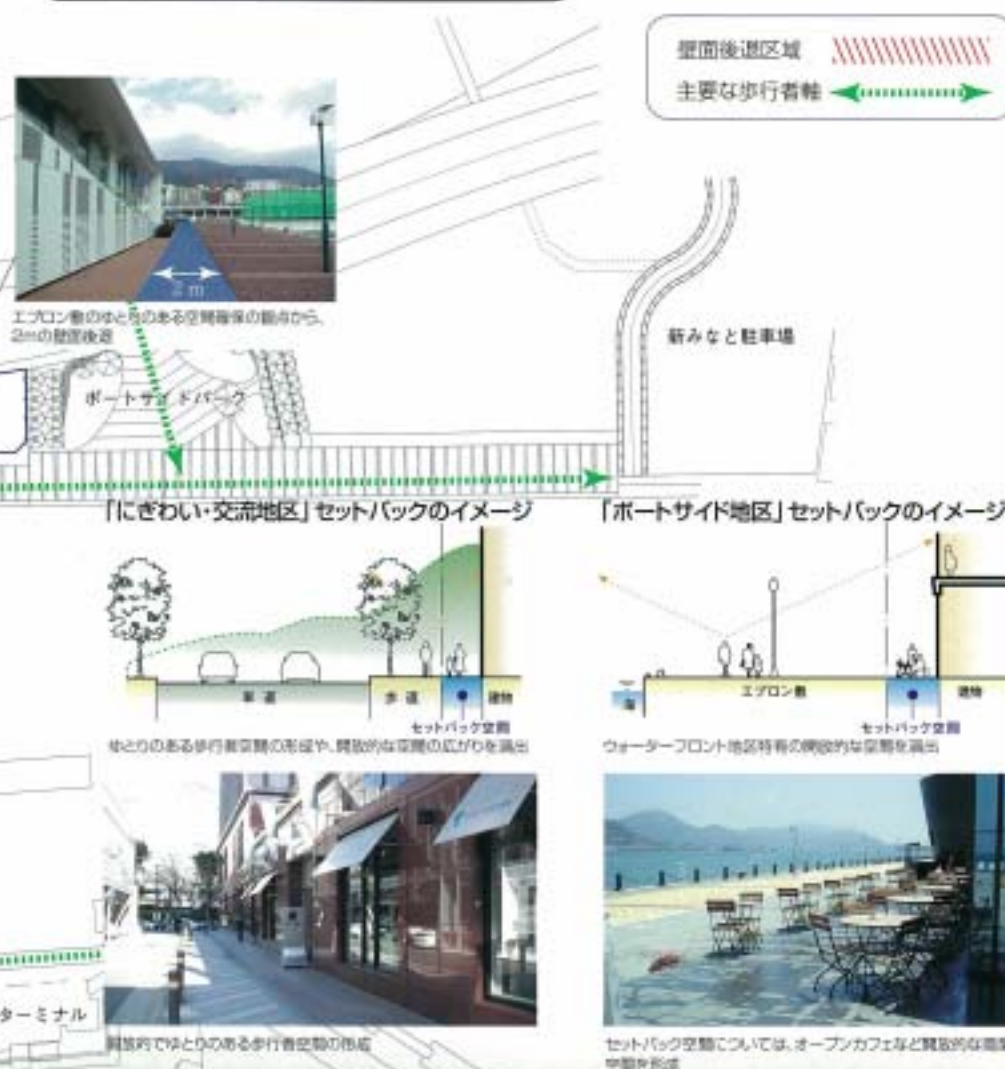
【景観形成基準に定める事項】

- ◆特に、歩行者の主導線である区域内の歩行者軸に直する部分は、壁面後退距離をできるだけ確保するように努めます。
- ◆外壁の後退により道路や隣接地に出て生まれた空間は、歩道と一体性のある公開的な空間とします。
- ◆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ます。

壁面後退区域の工作物の設置の制限

壁面後退区域については、ゆとりのある歩行者空間の形成を図るため、公開的な空地として確保する必要があります。

壁面後退区域については、工作物を設置できません。



ポートルネッサンス21計画区域における地区計画について(地区整備計画)

建築物等の高さの 最高限度

【区域の整備、開発及び保全に関する方針】

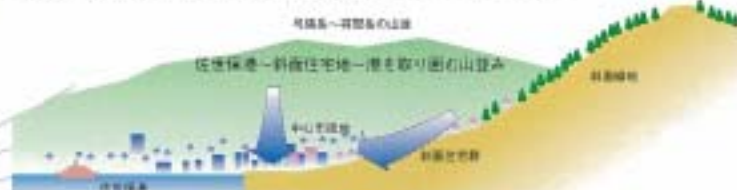
特徴的な斜面都市景観を活かして、水辺の主要な眺望点から港を取り囲む市街地やその背景となる山々への眺望確保を図るとともに、開放的な水辺空間を演出するため、建築物の高さ制限を設定します。

主要な視点場から見た山並みへの眺望に支障がない傾斜角の範囲や、展望所・装飾屋根など部分的に突出する建築形態などに配慮して設定しています。

- 1 下図に示す高さの境界線①～③及び①～③上の高さ16mの線を起点として、それぞれA、B方向に1.2/10の勾配の範囲以下とし、ハの部分については、点①上の高さ16mの点を中心の起点として、1.2/10の勾配の範囲以下とします。
- 2 高さの境界線①～②及び①～③上の敷地境界線の延長長さの1/5以下の範囲内で、その部分をそれぞれA、B方向へ水平に投影した範囲においては、1号の規定によらず20m以下とします。ただし、1号の規定により20mを超える部分は、それによります。



地形が織り成す佐世保ならではの斜面都市景観



当地区は、その四方を鳥帽子岳や弓張岳などの山々に囲まれた中心部に位置しており、山々から市街地を経て港へとつながるにつれていく、すなわち地形の特性を活かした都市景観を有しています。

地区内の主要な視点場から見た眺望

主要な視点場から市街地を見渡すと、背後に美しい山並みが認識できます。こうした地形特徴を活かし魅力ある空間を演出するため、眺望の確保が必要です。

視点場A—弓張岳の眺望



視点場B—鳥帽子岳の眺望



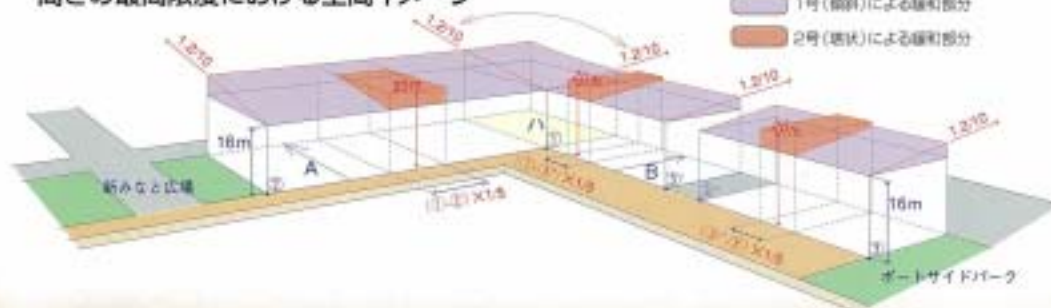
建築物の高さのイメージ



建築物の食のイメージ



高さの最高限度における空間イメージ



ポートルネッサンス21計画区域における地区計画について(地区整備計画)

建築物等の形態又は意匠の制限

【区域の整備、開発及び保全に関する方針】

調和のとれた街並み形成や、ウォーターフロントの魅力ある空間を演出するため、建築物等の形態又は意匠の制限を設定します。

駅周辺再開発地区においては都市景観上特に重要な地区として、景観づくり要綱に基づく景観形成基準により、低層部のにぎわいや建築物等のデザイン、色彩等について誘導を図っており、詳細については景観形成基準により誘導することとなりますが、主要な事項については、地区計画でも制限事項として設定しています。

- 1 建築物の屋根、外壁又はこれに代わる柱などの形態や色彩は、周囲の環境と調和したものとします。
- 2 駐車場、屋上・屋外設置物及び工作物については、建築物と一体的にデザインし、周囲からの景観に配慮した設置位置、設置方法、形態、色彩とします。
- 3 屋上広告物は設置できません。

【景観形成基準に定める事項】

- ◆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努めるものとします。
- ◆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します。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します。
- ◆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的な素材を基調として用います。
- ◆広告物については、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ります。

かき又はさくの構造の制限

【区域の整備、開発及び保全に関する方針】

調和のとれた街並み形成や、ウォーターフロントの魅力ある空間を演出するため、かき又はさくの構造の制限を設定します。

主要な歩行者軸と施設の一体感を創出するとともに、水辺に開かれた開放的な空間の演出を図るもので、地区内の開放感に加え、都市景観、防犯性などにも配慮して設定しています。

道路、緑地等、公共の通行に供する空間に面してかき又はさくを設置する場合は、必要最小限の範囲とし、生垣・フェンス等開放的で景観に配慮したものとします。また、壁面後退区域においては、かき又はさくを設置できません。



【景観形成基準に定める事項】

- ◆境界付近に樹を設ける場合は、フェンス等透視性のあるものとし、道路との敷地境界線からの後退に配慮します。

●地区計画区域内の建築行為等については、届出が必要です

地区計画区域内で建築等を行う場合、事前に届出が必要となり、建築計画が地区整備計画に適合しているか審査を行います。

■ポートルネッサンス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8-1 TEL:0956-25-9353 FAX:0956-22-6149

E-mail: kouwanbu@lime.ocn.ne.jp

<http://www.city.sasebo.nagasaki.jp/port21/>

■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

■建築条例に関するお問い合わせ

佐世保市 都市整備部 建築指導課

佐世保市八幡町1-10 TEL:0956-25-9629 FAX:0956-25-9678

E-mail: kentiku@city.sasebo.lg.jp

