

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

三浦地区みなとまちづくり計画区域における
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、「三浦地区みなとまちづくり計画区域」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はなく、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。

【目次】

三浦地区みなとまちづくり計画区域における
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
 - ①、②、⑤ゾーン・・・・・・5～6
 - ③、④、⑥ゾーン・・・・・・7～8
- 三浦地区みなとまちづくり計画区域の
地区計画について・・・・・・9

交 流

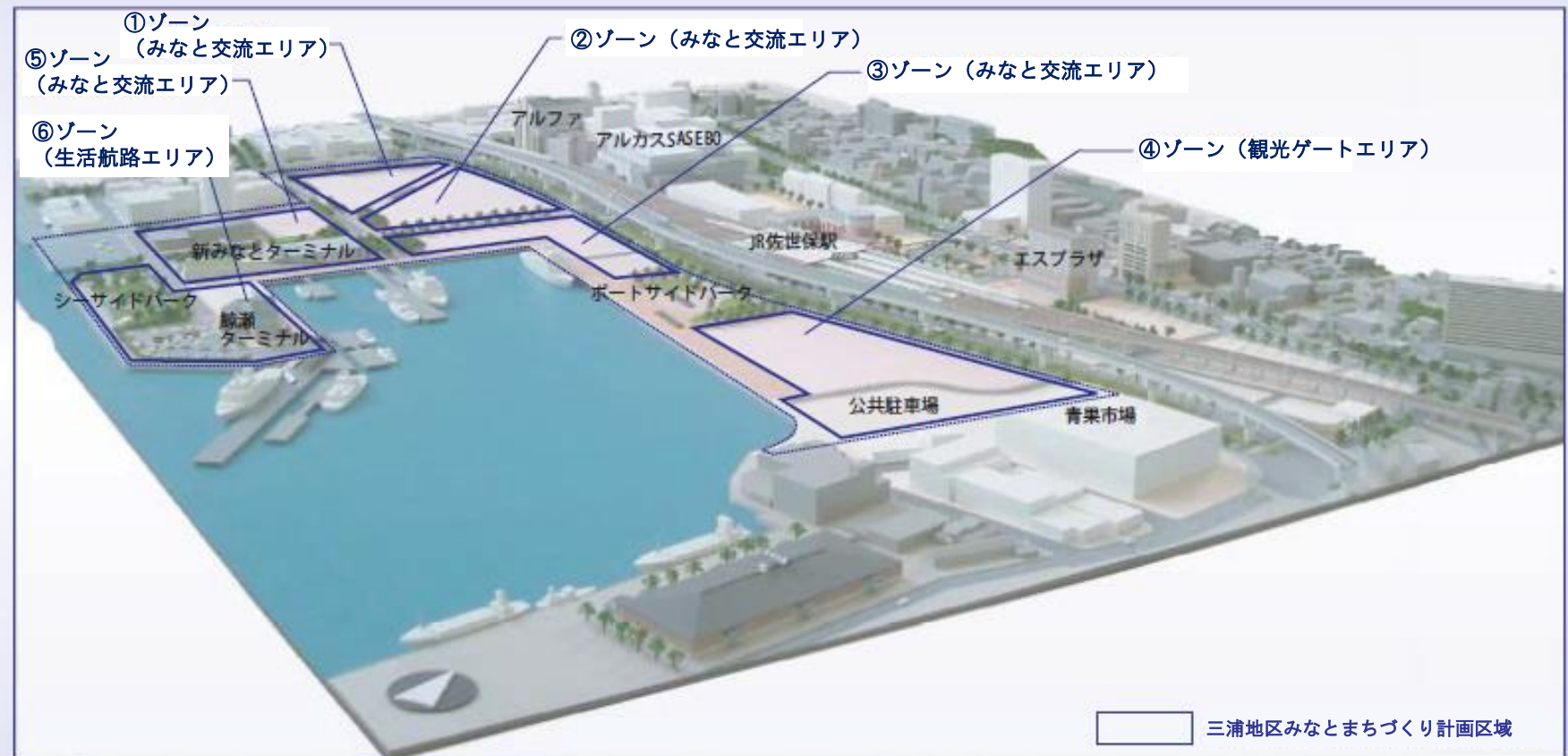
- ①市民や観光客など、全ての人に開かれた
「みなとまち」創り

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。地区内様々な場所において、楽しい雰囲気を楽しむ賑わいのある都市環境デザインの推進を図ります。



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、三浦地区みなとまちづくり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、歩行者軸を補充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、まちに開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。

⑧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)



⑨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を創る

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を出すよう努める。

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。

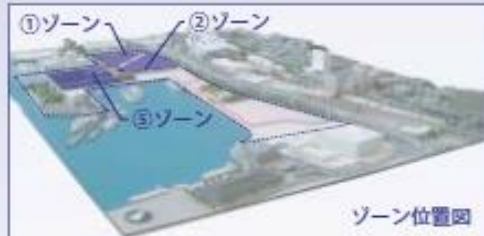


各ゾーン毎の都市環境デザインガイドライン

①ゾーン みなと交流エリア

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

利便性の高い快適な居住空間と、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成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。



周辺の山並みと調和した景観づくり
港側から見た背後の山並みへの眺望を妨げないよう高さ、幅等で建物の量感(ボリューム)を調整する



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。



⑤ゾーン みなと交流エリア

緑豊かな広場との一体的な空間

近接する緑地との一体的な空間づくりや、主要な歩行者軸を回遊するような開放的で賑わいある空間形成を図ります。



市民と来街者の交流の場
人々の活気あふれる空間

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。

②ゾーン みなと交流エリア

広場空間をとることによる
豊かな歩行者空間やくつろぎの場の形成



セットバック

アルカス橋の三浦町1号線との連続性に配慮し、ゆとりある歩行者空間の形成や開放的な空間の広がりを出すため壁面を後退する



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。



市民が集う公共空間の創出



させぼシーサイドパーク

新みなとターミナル

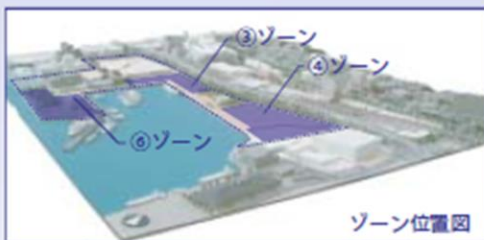
【凡 例】	
	オープンスペース
	車のアクセス
	人のアクセス
	セットバック
	主要な歩行者軸

各ゾーン毎の都市環境デザインガイドライン

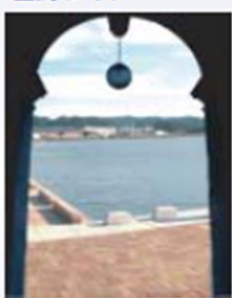
③ゾーン みなと交流エリア

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つくり、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



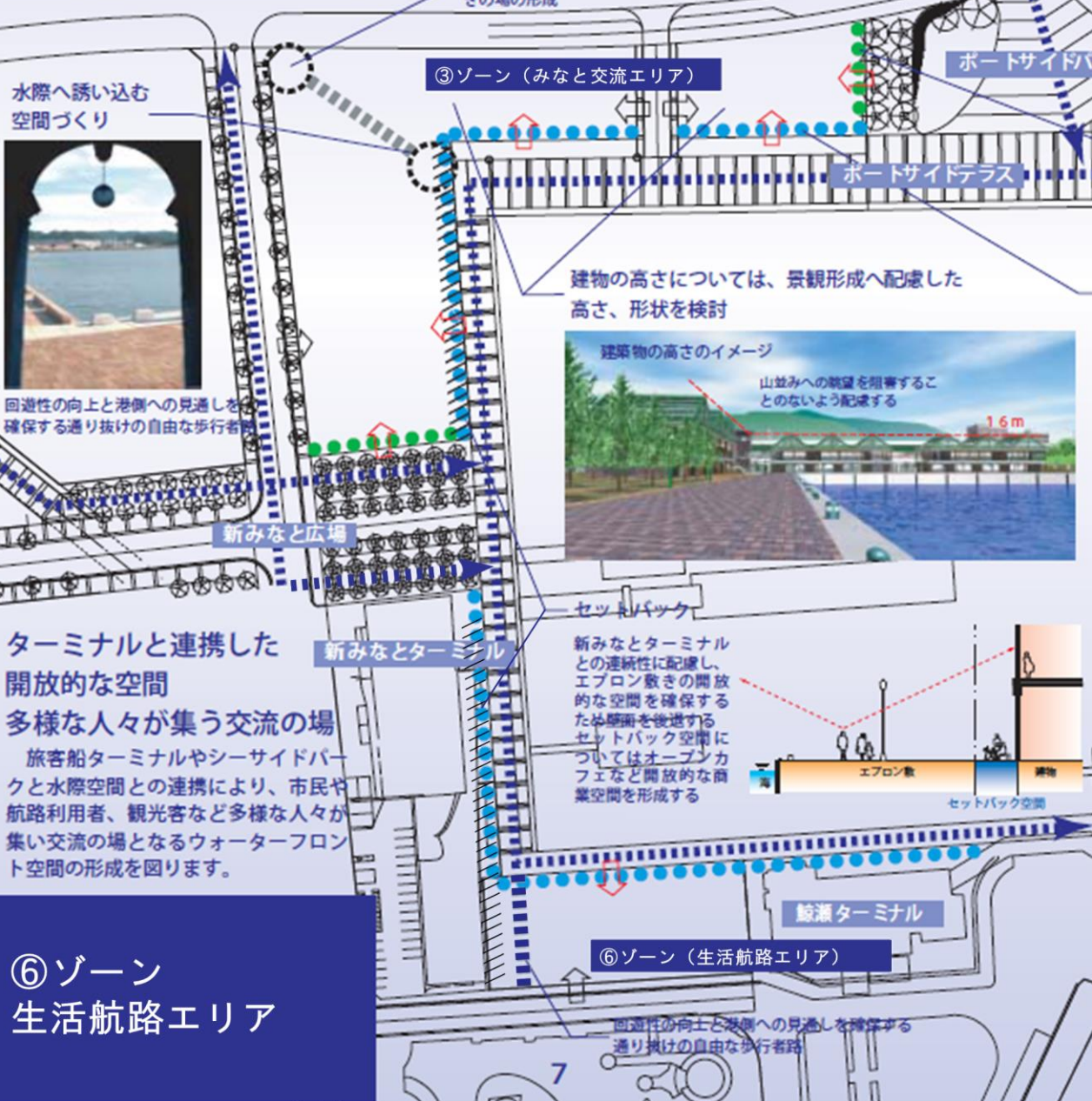
回遊性の向上と港側への見通しを確保する通り抜けの自由な歩行者路

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ゾーン 生活航路エリア

③ゾーン（みなと交流エリア）



広場空間をとることによる豊かな歩行者空間やくつろぎの場の形成

建物の高さについては、景観形成へ配慮した高さ、形状を検討



セットバック

新みなとターミナルとの連続性に配慮し、エプロン敷きの開放的な空間を確保するため駅前を後退するセットバック空間についてはオープンカフェなど開放的な商業空間を形成する



⑥ゾーン（生活航路エリア）

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

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に開かれた、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ゾーン 観光ゲートエリア

【凡 例】

○	オープンスペース
→	車のアクセス
→	人のアクセス
▨	セットバック
→	主要な歩行者軸

公共駐車場

・普通車185台
・大型車15台

建物の高層部は港側から背後の眺望を妨げないよう形状を検討する

④ゾーン（観光ゲートエリア）

ポートサイドテラスに面した開放的なウォーターフロント空間づくり



広場空間と一体となった開放的で豊かな空間づくり



開放的な水際の広場づくり



ポートサイド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。「観光船パース」として整備している「ポートサイドテラス」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。



ポートサイド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出来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。

①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

②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。

③壁面の位置の制限(壁面後退区域の工作物の設置の制限)【②、③、⑥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・シーサイド地区(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

④高さの最高限度【③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

⑤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。

⑥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】

