



これまでに進展した都市計画マスタープランの主要なプロジェクト



栄・常盤地区市街地再開発事業



九十九島観光公園の整備



重点景観計画の策定(針尾送信所地区)



早岐駅周辺の整備



相浦中里 IC と道の駅させぼくす 99 の整備



地域主体のまちづくり(江迎町)
(入り江で迎えるまちの駅 おおたや)

20年後の都市の姿を想定して策定した「都市計画マスタープラン」

人口減少や少子高齢化が進む中、近年では台風や大雨等の気象災害などが頻発化・激甚化しており、私たちの暮らしを取り巻く環境は大きく変化しています。

そのような中、本市は平成 28 年に中核市へと移行し、平成 31 年には「西九州させぼ広域都市圏」の中心都市となり、基礎自治体としての機能強化に加え、圏域全体の経済をけん引し、住民の暮らしを支える役割が求められています。

このように都市を取り巻く環境の変化に的確に対応していくため、本市では人口や産業などのまちの特性や課題を踏まえ、おおむね 20 年後の都市の姿を想定し、土地の利用や道路・公園などの都市施設の整備にかかる基本的な方針である「佐世保市都市計画マスタープラン」を策定し、市民の皆さんと協働でまちづくりを推進しています。

社会の変化に対応するため 10年ぶりに「都市計画マスタープラン」を改定

「都市計画マスタープラン」は、都市計画を効果的、効率的に進めるため、長期的な視点に立ち、市全体の将来像とその将来像の実現に向けた土地利用、道路、公園などの都市計画に関する基本的な方針を示すものです。

本市では平成 11 年に「佐世保市都市計画マスタープラン」を策定し、平成 23 年に 1 回目の改定を行いました。それから約 10 年が経過し、20 年計画の中間年次を迎えようとする

中、本市の最上位計画である「佐世保市総合計画」の改定や前プランで掲げた主要プロジェクトの進展に加え、都市再生に向けた関係法の改正など、都市を取り巻く環境は大きく変化しており、それに対応したまちづくりを推進していくため、多くの市民や関係者の皆さんのご協力をいただき、令和 3 年 3 月に 2 回目の改定を行いました。

「都市」と「地域」を柱に安全・安心なまちづくりを

本市では、これまで「拠点都市としての活力と快適な生活を維持・向上する都市づくり」と「市民とともに、地域の個性を伸ばし、住み続けることができる地域づくり」の 2 つを柱にまちづくりを進めてきました。

例えば、中心市街地では、人口減少に伴うにぎわいと活力の低下が懸念されていました。そのため、まちなかの魅力向上と快適に過ごせる質の高い空間の創出を目的に、公民連携による市街地の再開発に取り組み、住宅や医療福祉施設、公益施設、商業施設を集約させ、生活利便性の高いまちなか居住を実現しました。また、佐世保らしい特色ある自然や景観を活用した九十九島観光公園を整備したり、地域の特性に応じた良好な景観を保全・形成したりしていくため、針尾送信所地区や黒島地区、三川内山地区の 3 地区で重点景観計画の策定などをしてきました。

本市では、今後も安全・安心な都市づくりを最優先とし、各地域にある拠点に応じた必要な機能の維持・充実に取り組んでいきます。

特集

市民の輝きを支え続ける舞台づくり

佐世保市都市計画 マスタープラン



本市のまちづくりの指針となる「佐世保市都市計画マスタープラン」。将来の都市の姿を示し、都市計画の基本的な指針となる本計画は、市民主体のまちづくりの指針としての役割も担っています。今回の特集では、令和 3 年 3 月に約 10 年ぶりに改定した「佐世保市都市計画マスタープラン」における都市づくり・地域づくりの基本的な考え方や目指す将来の姿、まちづくりの具体的な取り組みなどについてお知らせします。





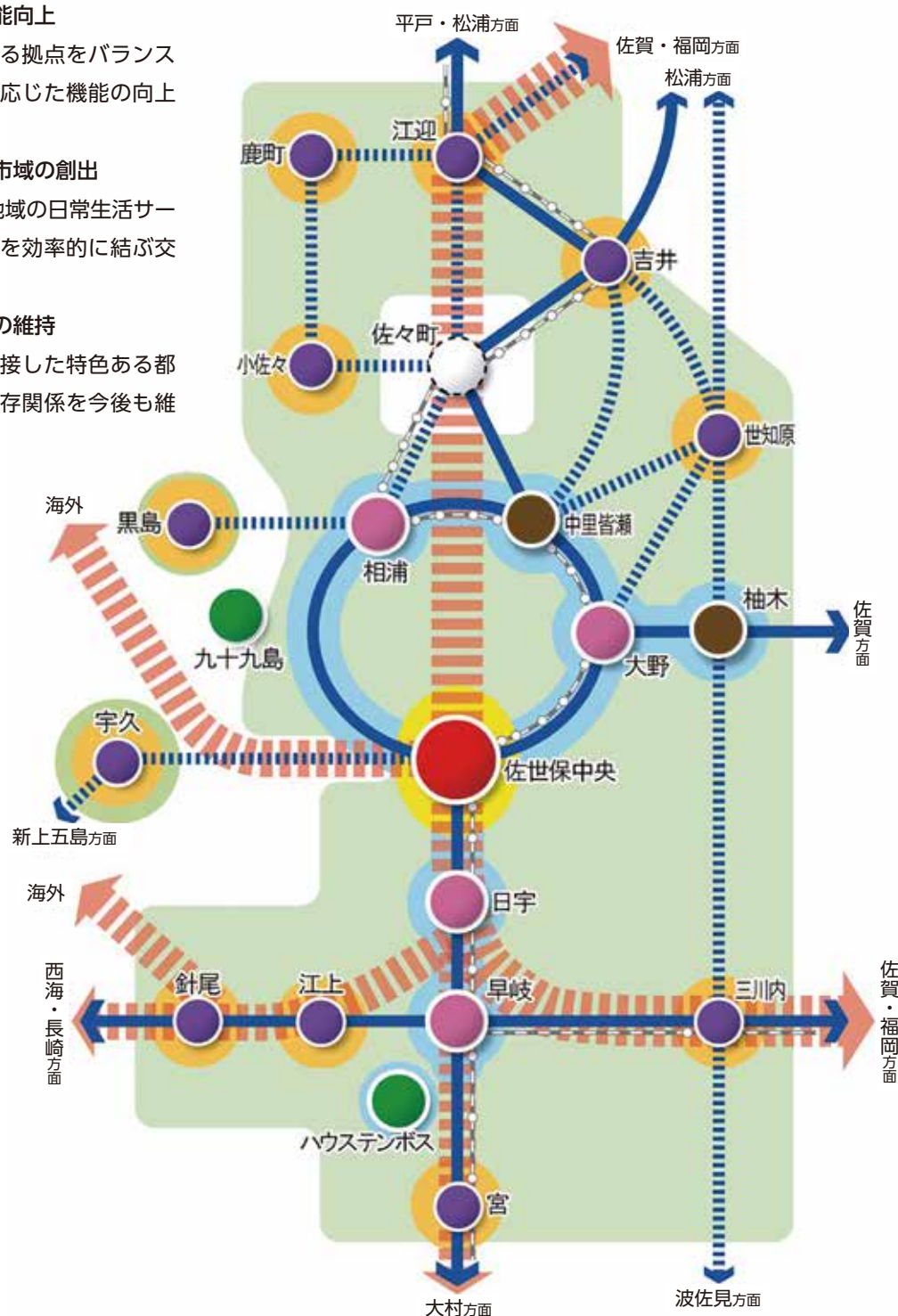
都市・地域づくりの将来の姿 (イメージ)

都市計画マスタープランでは、将来のライフスタイル (生活様式) を見据えて、あらゆる面で連携と調和がとれたまちづくりを進めていけるように、「土地利用 (拠点・ゾーン)」と「交通体系 (軸)」などを要素として将来の佐世保の姿を描いています。人口減少や少子高齢化が進む中、医療福祉施設や商業施設などの生活機能を確保し、住民が安心して暮らせるよう、地域公共交通と連携したコンパクトなまちづくり「コンパクト・プラス・ネットワーク型都市構造」の実現を目指して、さまざまな取り組みを進めていきます。

将来の佐世保の姿

まちづくりの基本的な考え方

- 効果的な拠点の配置と拠点の機能向上
都市や地域の魅力と活力を高める拠点をバランスよく配置し、それぞれの役割に応じた機能の向上を図ります。
- 各地域が連携した一体性の高い市域の創出
都市全体の一体性を醸成し、各地域の日常生活サービスを補完するため、各拠点間を効率的に結ぶ交通ネットワークを構築します。
- 自然環境と市街地との共存関係の維持
豊かな自然環境と市街地とが近接した特色ある都市空間を形成しており、この共存関係を今後も維持していきます。



都市・地域づくりの将来像と基本方針

都市計画マスタープランでは、目指すべき将来像の実現に向けて「都市づくり」と「地域づくり」の基本方針を基にまちづくりに取り組んでいます。ここでは、本市の現状と課題や、都市計画マスタープランの将来像・基本方針などについて紹介します。

本市の主な現状と課題

人口減少と高齢化率の上昇

令和2年国勢調査時点における本市の人口は243,223人で、平成27年と比較すると約5%減少しています。地域別で見ると、佐世保中央地域の人口が著しく減少しており、空き家が集中するなどの課題があります。

また、令和17年には高齢化率が33.1%に達する見込みであり、3人に1人が高齢者になると予想されています。

中心部の都市機能の分散と低下

中心部では、建物の老朽化やアーケード周辺での空き店舗、空き地など、長期間利用されていない「未利用地」や利用の程度が低い「低利用地」の増加などが目立つようになりました。

「西九州させば広域都市圏」の中心都市としての役割を果たすためには、中心部における都市機能の維持が必要になります。

災害リスクの存在

土石流や急傾斜地崩壊の危険性がある斜面地や、地すべりの危険性がある山間部が市内に広く分布しています。また、河川周辺には洪水による浸水が想定される平地や、津波による浸水が想定される沿岸部の低地などがあります。

安全・安心なまちづくりの実現に向けて、これらの災害リスクにも対応したまちづくりが必要になります。

佐世保市都市計画マスタープラン

将来像 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～

(基本方針) 都市づくり

拠点都市としての活力と快適な生活を維持・向上する都市づくり

- 九州北西部の拠点として、活力のある産業・観光によって、にぎわいのある都市をつくる
- 子どもから高齢者まで安全で快適に暮らせる都市をつくる
- 既存の都市基盤を有効活用し、環境に優しく持続可能な都市をつくる
- 特色ある自然や景観を守り生かした、佐世保らしい都市をつくる

(基本方針) 地域づくり

市民とともに、地域の個性を伸ばし、住み続けることができる地域づくり

- 身近な地域コミュニティの中で支え合い、住み続けることができる地域をつくる
- 地域資源を守り生かし、住民との協働によって愛着のある地域をつくる





民間と連携したまちづくりの取り組み

空き家対策



本市では、全国と同様に増加している空き家の適正な管理・活用に向けた対策を総合的に実施することを目的として、平成29年に策定した「佐世保市空家等対策計画」に基づき、適正な維持管理ができていない空き家の所有者に対して積極的な指導や助言を行ったり、民間団体と連携して空き家対策に取り組んだりしています。

具体的な取り組みとして、危険な空き家の解体に対する一部費用の補助や不動産市場に流通していない空き家を対象とした「空き家バンク・移住定住情報サイト『させば暮らし』」を運用しています。また、既存住宅の流通と子育て世帯への住宅支援を目的に、中古住宅の取得や改修に関する補助も行っています（令和3年度の解体補助と中古住宅取得・改修補助の受け付けは終了しました）。

空き家の管理は所有者の義務であり、所有者などが適正に維持管理することが必要です。市民の皆さんのご理解とご協力をお願いします。

「佐世保市空家等対策計画」
は右の画像からどうぞ



快適に滞在できる空間づくり



SASEBO 夜直しパーティの様子

本市では、快適に滞在できる空間づくりを目指して民間と連携した取り組みを進めています。令和2年には新型コロナウイルス感染症によって大きな影響を受けている中心市街地の経済対策の一環として、「SASEBO 夜直しパーティ実行委員会」「一般社団法人させばらぽ」を中心に社会実験「SASEBO 夜直しパーティ」を実施しました。

この取り組みは、新型コロナウイルスに立ち向かって新たな活動を始めようとする飲食店を応援するため、「まちをつなげる ひとつつながる」をコンセプトに実施されたイベントです。また、道路や公園などの公共空間を利用してテイクアウト商品や屋外での飲食を提供（販売）することでまちなかににぎわいを取り戻し、新しい生活様式の中での新しいまちづくりのきっかけになればと企画し、実施されたものです。

今後も「SASEBO 夜直しパーティ」で見えた課題や効果を踏まえながら、公共空間を軸とし、周辺の民間施設を含めて「歩いて楽しい、快適に滞在できる空間づくり」ができるような仕組みづくりを民間と連携して検討していきます。

都市・地域づくりの具体的な取り組み

本市では、将来像の実現に向けて行政と民間が連携してまちづくりに取り組んでいます。ここでは、都市づくり・地域づくりの具体的な取り組みやまちづくりの専門家に伺った話を紹介します。

行政によるまちづくりの取り組み

コンパクトなまちづくりを進めるため 「佐世保市立地適正化計画」を策定中

「立地適正化計画」とは、人口減少や少子高齢化が進んでも生活しやすいまちであり続けるための仕組みや取り組みなどをまとめた計画です。

例えば、人口減少が進み人がまばらに暮らすまちなになると、お店や医療機関など生活に必要な施設が少なくなったり、バスなどの公共交通機関のサービスが低下したりしてしまう恐れがあります。

そのため、本計画では、生活に必要な施設やサービスを確保した安全で暮らしやすい場所である「居住誘導区域」への居住誘導や、人が集まりやすい場所に「都市機能誘導区域」を設けて生活が便利になるような施設などを誘導し、将来にわたり市民の皆さんが生活しやすいようにまちづくりを進めていきます。

市街化調整区域の住宅開発制度の見直し

「市街化調整区域」とは、無秩序な市街地（住宅や商業施設など）の拡大が進まないように抑える区域のことで、原則として開発行為が制限されています。本市では、定住促進を目的として、地域の実情に合ったきめ細やかな規制を行いながら住宅団地開発ができる条例を制定するなど、市街化調整区域における規制緩和を行ってきました。

しかしながら、近年、市街地における人口減少が進むなど

都市を取り巻く状況は変わってきており、このまま市街化調整区域での開発行為を認めてしまうと、本市が目指すコンパクトなまちづくりと異なる方向に進む恐れがあります。

そこで、市街化調整区域での開発許可などの基準となる「都市計画法に基づく開発行為等の許可の基準に関する条例」を改正し、本年4月から郊外での市街地拡大を改めて規制していきます。ただし、郊外でも生活の核となる地域や既存集落の区域で災害リスクがない土地については、引き続き小規模な開発や住宅の新築などができるようにしていきます。

その他にも、市街化調整区域にある小さな拠点の維持に努めたり、交通手段を確保したりするなど、さまざまな施策や地域の取り組みと連携して、拠点としての機能維持に努めていきます。

「都市再生整備計画」の策定を検討中

「都市再生整備計画」とは、地域の特性を踏まえ、まちづくりの目標を実現するために実施するさまざまな取り組みなどをまとめた計画です。

現在、本市では斜面住宅地の再生や市内の中心市街地の活性化に向けた取り組みについて検討を進めており、対象エリアごとにターゲットを設定し、行政と民間との連携による効果的・効率的なサービス提供を進めていきたいと考えています。

市民参加によるまち再生



長崎国際大学 地域・産学官連携特任教授
榎 貢さん

私は海の見える場所が好きです。離島航路や艦船が行き来する港の景色を見ながら育ったからかもしれません。佐世保は海と斜面地、それを囲む小高い山のまちです。この変わらない地形と環境を基本に先人たちは夢と理想を語り、それを実現する努力を重ねてきました。

多くの都市でも起きたことですが、佐世保は生活の中に車を過剰に取り込み、まちの形を変えてきました。結果として、斜面地の住宅や店舗、学校、集会所などが使いにくく、若い家族が斜面地を避ける行動を取り始めています。海と斜面地の関係性が壊れる風景が市内の随所に見られます。

私は有志の市民とともに、市民活動組織の「させば山手研究会」を立ち上げました。その思いは次の3つです。

①「させば」という平仮名に市民性を込め、「山手」に海の見える斜面を大切に

する佐世保人の基本にこだわらる。

②かつてあった坂道と斜面地で営まれるコミュニティを再生する。

③斜面地生活をサポートするロボット技術などを創造し、投入できる産業群を創生する。

これまでの佐世保は、行政主体の規制、誘導、補助などに見られる行政主導による「使わせる」まちづくりが中心だったように思っています。宅地や民間施設などの土地の活用において、共同性の基礎となる地域コミュニティづくりへの配慮が十分ではなかったという点では、まちを使う市民や企業にも責任があると考えているからです。

私たちにはコンパクトなまちづくりが求められています。その在り方はまちの拡大を抑制し、拠点性の再生を進めるといった大きな計画をつくることだけではありません。市民がまちづくりに参加し、町内会や事業所、NPOなどつながり、身近な課題を一つ一つ解決していくことで得られるものです。そこから大きな社会的な投資やサービスが佐世保に生きる人々に届くものになると思っています。市民と行政によるパートナーシップによって、佐世保という舞台で市民が輝く時代を引き寄せることになると信じています。

（取材日 1月4日）

特集に関する問い合わせ

都市政策課 ☎24・1111