

目次

佐世保市都市計画マスタープランにおける用語の定義

1

第1章 佐世保市都市計画マスタープランの策定にあたって

3

- 1. 都市計画マスタープランとは ----- 3
 - 1-1. 目的 ----- 3
 - 1-2. 役割 ----- 3
 - 1-3. 位置づけ ----- 4
- 2. 策定における基本的な考え方 ----- 5
 - 2-1. 策定の背景 ----- 5
 - 2-2. マスタープラン構成の基本的な考え方 ----- 9
 - 2-3. 都市計画マスタープランの構成 ----- 12

第2章 全体構想

13

- 1. 都市・地域づくりの基本的課題 ----- 13
 - 1-1. 本市の特性と動向 ----- 13
 - 1-2. 市民の意向 ----- 34
 - 1-3. 都市・地域づくりの基本的課題 ----- 37
- 2. 都市・地域づくりの将来のすがた ----- 40
 - 2-1. 都市・地域づくりの将来像と基本方針 ----- 40
 - 2-2. 将来像とライフスタイル ----- 41
 - 2-3. 都市・地域づくりの基本的課題と基本方針の関係 ----- 42
 - 2-4. 都市・地域づくりの将来のすがた ----- 43
- 3. 都市・地域づくりの方針 ----- 49
 - 3-1. 都市づくりの方針 ----- 50
 - 3-2. 地域づくりの方針 ----- 63

第3章 地域連携・調和の構想

78

- 1. 地域連携・調和エリアの設定 ----- 78
 - 1-1. エリア設定の目的 ----- 78
 - 1-2. エリアの設定 ----- 78
- 2. エリア別の連携・調和の方針 ----- 79
 - 2-1. 佐世保中央エリア ----- 79
 - 2-2. 相浦エリア ----- 81
 - 2-3. 中北部エリア ----- 83
 - 2-4. 日宇エリア ----- 85
 - 2-5. 東部エリア ----- 87
 - 2-6. 北部エリア ----- 89

第4章 地域別まちづくり構想

92

1. 地域別まちづくり構想の位置づけ	92
1-1. 地域別まちづくり構想の目的	92
1-2. 地域別まちづくり構想の構成	92
2. 地域別まちづくり構想	93
2-1. 佐世保中央地域のまちづくり構想	95
2-2. 宇久地域のまちづくり構想	103
2-3. 相浦地域のまちづくり構想	109
2-4. 黒島地域のまちづくり構想	117
2-5. 大野地域のまちづくり構想	123
2-6. 中里皆瀬地域のまちづくり構想	129
2-7. 柚木地域のまちづくり構想	135
2-8. 日宇地域のまちづくり構想	141
2-9. 早岐地域(早岐・広田)のまちづくり構想	147
2-10. 江上地域のまちづくり構想	153
2-11. 針尾地域のまちづくり構想	159
2-12. 三川内地域のまちづくり構想	165
2-13. 宮地域のまちづくり構想	171
2-14. 吉井地域のまちづくり構想	177
2-15. 世知原地域のまちづくり構想	183
2-16. 小佐々地域のまちづくり構想	189
2-17. 江迎地域のまちづくり構想	195
2-18. 鹿町地域のまちづくり構想	203

第5章 佐世保市都市計画マスタープランの実現に向けて

209

1. 実現に向けた基本的考え方	209
1-1. 機能連携・調和型のまちづくりの推進	209
1-2. 市民協働によるまちづくりの推進	209
1-3. 計画的な進行管理	209
1-4. 総合的なまちづくりの推進	209
2. 機能連携・調和型のまちづくりの推進	210
2-1. 土地利用の誘導	210
2-2. 都市施設等の整備	212
2-3. 他分野との連携による柔軟かつ的確な事業の推進	213
2-4. 個性ある地域づくりのための施策展開	214
3. 市民協働によるまちづくりの推進	215
3-1. 市民主体のまちづくりの推進	215
3-2. 協働に向けた行政の取組	216
3-3. 公民連携によるまちづくりの推進	218
4. 計画的な進行管理	219
4-1. 都市・地域づくりの点検	219
5. 総合的なまちづくりの推進	221
5-1. 都市計画マスタープランの総合的な推進	221
5-2. 国・県・近隣市町との連携	222

参考資料

223

佐世保市都市計画マスタープランにおける用語の定義

本都市計画マスタープランにおいては、以下のとおり用語を定義しています。

【用語】	【定義】
都市	都市全体 = 佐世保市全域
地域	支所・行政センター管轄レベルを基本とした、比較的日常生活に密着した身近な生活圏域
地域連携・調和 エリア	日常生活のつながりや基幹的公共交通による結びつき、景観や自然環境の連続性をもった地域のまとまり
全体構想	佐世保市全体から見たこれからの都市・地域づくりの方針
地域連携・調和 の構想	日常生活サービスの維持・向上、活力やにぎわいの創出、一体的な景観の形成や自然環境の保全に向けた地域間の連携・調和の方針
地域別まちづくり 構想	支所・行政センター単位の身近な生活圏域におけるまちづくりの方針
都市づくり	佐世保市全体における土地利用や都市施設の整備などに関する全市的な取組
地域づくり	身近な日常生活圏における土地利用や都市施設の整備などに関する取組
まちづくり	土地利用や都市施設の整備などに関する取組みとそれに関連する地域の取組

佐世保市都市計画マスタープランにおける用語の定義

本都市計画マスタープランにおいては、以下のとおり用語を定義しています。

【用語】	【定義】
都市空間構成 (都市構造)	拠点となる市街地の配置やそれらを結ぶ交通ネットワーク、市街地と自然環境の共存関係などを示す基本となる骨格、枠組み
都市施設	道路、公園、下水道などといった生活を支える施設
都市機能 (都市サービス)	都市全体もしくは、複数の地域を対象にした、総合行政、商業、業務、医療、福祉、教育、文化、コンベンションなどのサービス(都市サービス)を提供し、活力やにぎわいを創出する施設の総称
日常生活機能 (日常生活サービス)	支所・行政センターなどの身近な行政、日用品の販売、身近な医療、福祉、地域の集会など、日常生活に不可欠なサービス(日常生活サービス)を提供する施設の総称
都市核	都市全体及び、周辺都市を含む広域的な圏域における中核を担う都市機能が集積した市街地
地域核	当該地域のみならず、周辺の地域における日常生活サービスを補完する都市機能が集積した市街地
生活核	支所・行政センター周辺など身近な日常生活の拠点となる場

※この用語の定義は本都市計画マスタープランにおける定義であり、一般的な定義と一部、異なるものもあります。

第1章 佐世保市都市計画マスタープランの策定にあたって

1. 都市計画マスタープランとは

1-1.目的

－ 「市町村の都市計画に関する基本的な方針」 －

平成4年の都市計画法の改正により、「市町村の都市計画に関する基本的な方針」が定められました。これが、都市計画マスタープランと呼ばれるものです。

この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、長期的な視点にたち、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。

今後、市が行っていく様々な都市計画の基本的な方針となることはもちろんのこと、その運用にあたって、**市民と都市計画マスタープランを共有することにより、ともに協働してまちづくりを進めていく指針**となるものです。

1-2.役割

●将来の都市のすがたを示すものです

都市の特性や課題を把握し、長期的視点に立った佐世保市の将来の都市のすがたを示すものです。

●市が決定する具体の都市計画の指針となります

将来像の実現に向けた土地利用の誘導や都市施設の整備に関する基本的な方針となるものです。したがって、都市計画マスタープランに沿って、土地利用の誘導や道路、公園、下水道など具体の都市計画を進めていくこととなります。

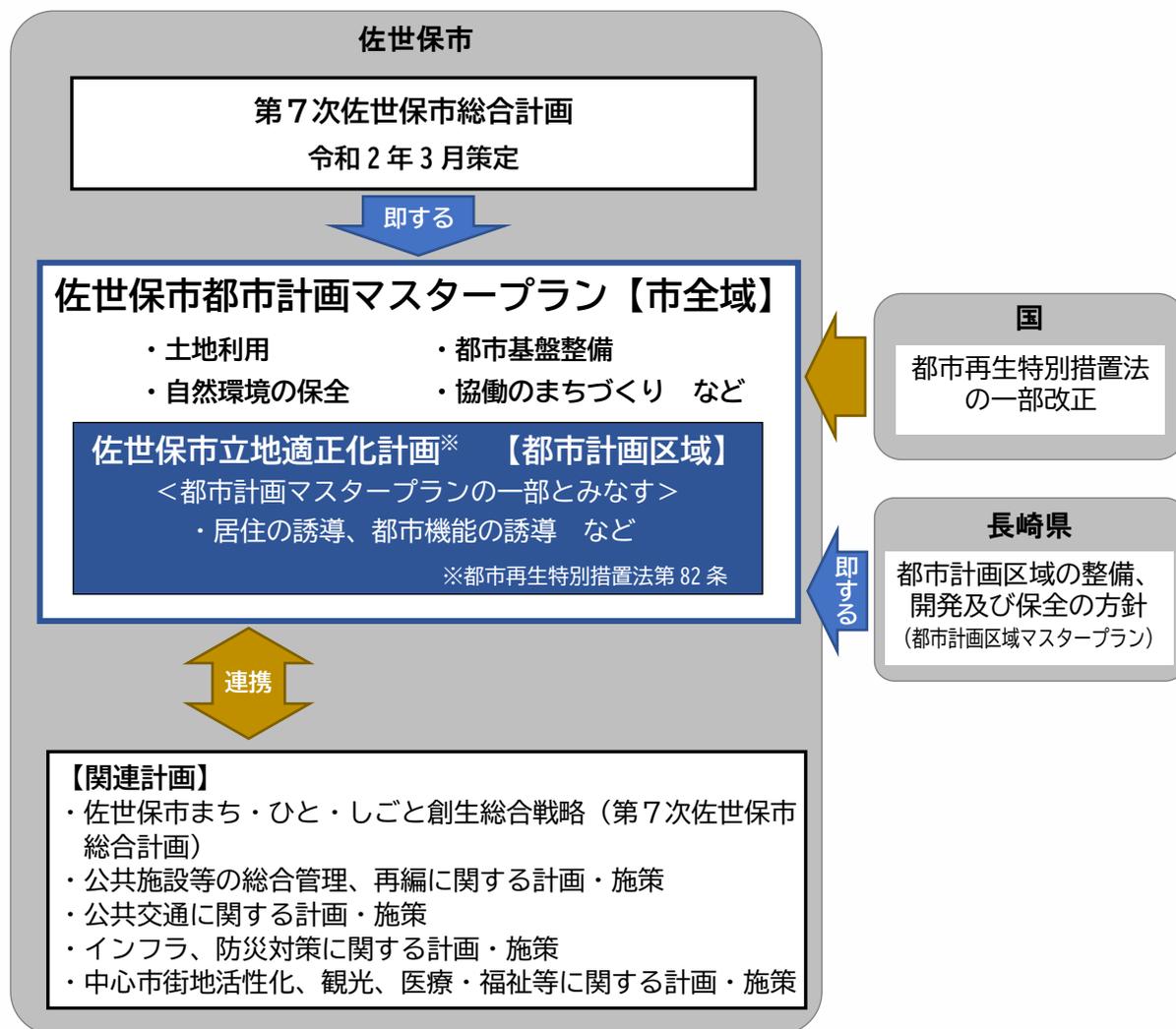
●市民主体のまちづくりの指針となります

都市や地域の将来像を共有することによって、市民が主体となったまちづくりの契機となるとともに、その際の円滑な合意形成に資するものです。

市民と行政が協働してまちづくりを考え、実践していく指針となるものです。

1-3.位置づけ

策定・運用にあたっては、上位計画となる「第7次佐世保市総合計画」とともに、長崎県が定める「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（都市計画区域マスタープラン）」に即します。



■ 都市計画マスタープランの位置づけ

2. 策定における基本的な考え方

2-1. 策定の背景

本市は、平成 11 年に佐世保市都市計画マスタープランを策定し、その後の都市計画法の改正、市町合併、社会潮流の変化や上位計画の改定などを踏まえ、平成 23 年に第 1 回目の改定を行いました。

第 1 回の改定から約 10 年が経過し、計画の中間年次を迎えようとする中、関係法令の改正や上位計画の改定、主要プロジェクトの進展、人口減少・高齢化の進行、大規模災害の度重なる発生など、都市を取り巻く環境は大きく変化しているため、こうした状況に的確に対応した都市計画マスタープランが求められます。

(1) 都市再生に向けた関連法の改正

人口減少、少子高齢社会時代を見据え、国では平成 26 年 8 月に、都市再生特別措置法等の一部を改正する法律が施行されました。これにより、市町村は住宅や、医療・福祉・商業等の都市機能を適切に誘導することで、目指すべき都市構造を実現化することを目的とする立地適正化計画を策定することができるようになりました。都市計画マスタープランの一部とみなされる立地適正化計画も踏まえて、実効性のある計画策定が求められています。

更に、頻発・激甚化する自然災害に対応するため、また、まちなかにおいて多様な人々が集い、交流することができる空間を形成するため、令和 2 年 9 月に都市再生特別措置法等の一部を改正する法律が施行され、「安全なまちづくり」及び「魅力的なまちづくり」の推進が求められています。

(2) 社会潮流の変化への対応

①人口減少・少子高齢社会

国立社会保障・人口問題研究所の人口推計結果（平成 29 年推計）によれば、わが国の総人口は、令和 22（2040）年には 1 億 1,000 万人程度となることが推計されています。生産年齢人口の減少も加速し、令和 22（2040）年には年間 100 万人程度の減少が見込まれています。また、高齢化も進行し、高齢化率は平成 27（2015）年の 26.6%から、令和 22（2040）年には 35.3%と上昇することが予測されています。

②持続可能な開発目標（SDGs）への対応

平成 27 年国連サミットにおいて採択された「持続可能な開発目標（SDGs）」を踏まえて、わが国では、経済、社会、環境の三側面を統合する施策の推進により、人々が安心して暮らせるような、持続可能なまちづくりと地域活性化を実現する SDGs 未来都市を目指すとしており、地方創生の目標とも合致することから、地方において自治体 SDGs の推進が始まっています。本市においても SDGs の 17 の目標を踏まえ、持続可能な都市、レジリエントなインフラ構築など市が目指す目標達成に向けた取組の推進が求められています。

③頻発する大規模災害

近年、東日本大震災、熊本地震など巨大地震の発生、線状降水帯による想定を超えた局地的な集中豪雨等により、全国で大規模な被害が頻発しています。その被害は甚大で、かつ広範囲にわたることから、自然災害に対する備えの大切さが認識されています。このような大規模災害に対応できる建物や都市構造、地域でのコミュニティづくりや情報共有が重要視されています。

④インバウンド観光の拡大

九州への外国人入国者数は、平成30年で512万人となり、増加傾向にあります。国際観光拠点としての港湾整備や、西海国立公園九十九島展望・展海峰方面の観光ツアー組み込みなどにより、外国人観光客数が増加しており、国内外の交流人口増大に向けた取組を進めていくことが求められています。

⑤既存ストックの有効活用

今後、人口減少による税収減、高齢化の進行に伴う社会保障関係費の増加などにより、投資的経費などへの支出はより一層厳しくなることが予想されます。こうした中で、高度経済成長期に整備された公共施設の多くが一斉に更新の時期を迎えようとしています。平成25年に「インフラ長寿命化基本計画」を定めるなどの国の動きを受け、本市では平成29年3月にインフラを含む公共施設等の管理の基本的な方針となる「佐世保市公共施設等総合管理計画」を策定し、公共施設・インフラ施設の更新に取り組んでいます。

⑥地方創生・多様な主体による協働

国では、人口減少の克服をわが国が直面する最も重要な課題と位置づけ、平成26年1月に「まち・ひと・しごと創生法」を制定するとともに、同年12月には、「まち・ひと・しごと創生長期ビジョン」及び「まち・ひと・しごと創生総合戦略」を策定しています。これを受け、本市では、第6次総合計画（基本計画）の重点プロジェクト等に基づいた横断的取組として、平成27年10月に人口ビジョンを含めた「佐世保市まち・ひと・しごと創生総合戦略」を策定し、市民をはじめ多様な主体の参加や民間活力の活用による取組を開始しています。

また、本市では平成29年度に市内27地区全ての地区で地区自治協議会が設立され、各地区の実情に応じた運営や活動が開始されています。

(3) 第7次佐世保市総合計画

- 佐世保市都市計画マスタープランは佐世保市総合計画に即して策定することとなります。
- 令和2年3月に策定された第7次佐世保市総合計画においては、「人口減少・少子高齢化社会において都市機能を維持できるまち～コンパクト・プラス・ネットワーク型都市構造の実現～」を都市政策により将来望まれる姿としており、居住誘導の推進や地域の特性に応じたまちづくりの推進といった施策を、この都市計画マスタープラン等のまちづくりに基づいて推進することとしています。

第7次佐世保市総合計画

【まちづくりの基本理念】

- ◆ 変革、発展を推し進め、活力あふれるまちづくりに「挑戦」します。
- ◆ 常に高いクオリティと新たな価値を求め、夢と希望に輝くまちを「創造」します。
- ◆ 様々な文化、価値観を互いに尊重し認め合う「多様性」のあるまちをつくります。
- ◆ 郷土愛、共感を育み、ともに暮らし支え合う「共生」の精神を持つまちづくりを行います。

【まちづくりの方向性(抜粋)】

しごと《経済》

- 特定複合観光施設（IR）の誘致、世界文化遺産、日本遺産、九十九島（世界で最も美しい湾クラブ加盟）など多様な地域資源の活用により、国際的な観光都市を目指します。
- 製造業やオフィス系企業等の誘致による多様な就労の場と大規模な雇用を確保します。

まち《都市基盤》

- 快適で安心して暮らすために、都市部に都市機能や居住を誘導しながら、拠点間を交通網で効率的につなぎ、コンパクトでネットワーク化された都市を目指します。
- 危険箇所や避難場所を事前に把握・周知するとともに、住民の生命を守るための危険度に応じた効果的な対策を進めます。
- 本市の最重点課題に位置付けられた、必要不可欠な公共インフラに関しては、引き続き早期整備を目指します。
- 公共インフラについては市民生活や経済活動を支えるという観点に基づき、優先度を明確にしたうえで、整備・維持するものを選択します。

くらし《市民生活》

- 住み慣れた地域で誰もがいつまでも安心して暮らせる地域社会の形成に向け、地域における防災力向上のための支援など、自らの手による地域づくり意識を醸成します。
- 将来的な公共領域の担い手として期待される、地区自治協議会の運営充実に向けた支援に取り組みます。

(4) これまでの主要プロジェクト

- 本市では、旧都市計画マスタープランに掲げた基本方針に対応する取組として、以下に示すプロジェクトを進めてきました。

■主要プロジェクト

平成 23 年策定 都市計画マスタープラン の基本方針		プロジェクト
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・観光により、にぎわいのある都市をつくる	○広域幹線道路整備の要望活動（西九州自動車道、国道 202 号の 4 車線化 等） ○特定複合観光施設（I R）誘致に向けた取組 ○国際旅客船拠点形成にむけた港湾整備（三浦地区、浦頭地区）、多目的国際ターミナルの整備 ○三浦地区まちづくり計画に基づく事業、商店街や中心市街地活性化の取組 ○市営工業団地整備（小佐々、相浦） ○名切地区再整備（中央公園リニューアル等） ○俵ヶ浦半島の観光公園化 等
	子どもから高齢者まで誰もが安全で快適に暮らせる都市をつくる	○予約制乗合タクシーの本格運行 ○防災対策事業（急傾斜地、河川・水路など） ○危険空き家対策、斜面密集市街地対策 ○栄・常盤地区市街地再開発事業 等
	既存の都市基盤を有効活用し、環境にやさしい持続可能な都市をつくる	○都市基盤施設の計画的な更新 ○公共施設適正配置・保全実施計画に基づく再編 ○松浦鉄道駅におけるパーク＆ライド駐車場の運営 等
	特色ある自然や景観を守り、活かした佐世保らしい都市をつくる	○九十九島観光公園の整備 ○九十九島パールシーリゾートの改修 等
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	○地区自治協議会の設立 ○提案公募型協働事業の開始 ○市街化調整区域における地域コミュニティ維持を目的とした住宅開発の緩和 等
	地域資源を守り活かし、住民との協働により愛着のある地域をつくる	○九十九島が「世界で最も美しい湾クラブ」加盟認定 ○“長崎と天草地方の潜伏キリシタン関連遺産”としての世界遺産登録（黒島の集落） ○重点景観計画の策定（三川内内山、針尾送信所） ○地域主体のまちづくり活動への支援（俵ヶ浦半島、江迎宿場町構想） 等

※プロジェクトには進行中の取組を含む。

2-2. マスタープラン構成の基本的な考え方

(1) 3層の構成による連携・調和の方針

- 人口減少・少子高齢化の急速な進行、インバウンド観光の拡大、大規模災害の頻発など本市を取り巻く社会情勢は大きく変化しています。このような中で、本市の活力や魅力の維持・向上を図るためには、あらゆる面で連携・調和のとれたまちづくりを図っていく必要があります。
- 本都市計画マスタープランでは、これまでどおり、『全体構想』、『地域連携・調和の構想』、『地域別まちづくり構想』という3層の構成で連携・調和のとれた都市・地域づくりの方針を示します。

● 都市全体：全体構想

- 東アジアを見据えた国際的な連携や九州圏における佐世保市の役割などを踏まえた広域的な視点による方針を示します。
- 都市全体の魅力や活力の維持・向上に資する都市機能や日常生活機能の適正な配置及び交通ネットワークの形成などの方針を示します。



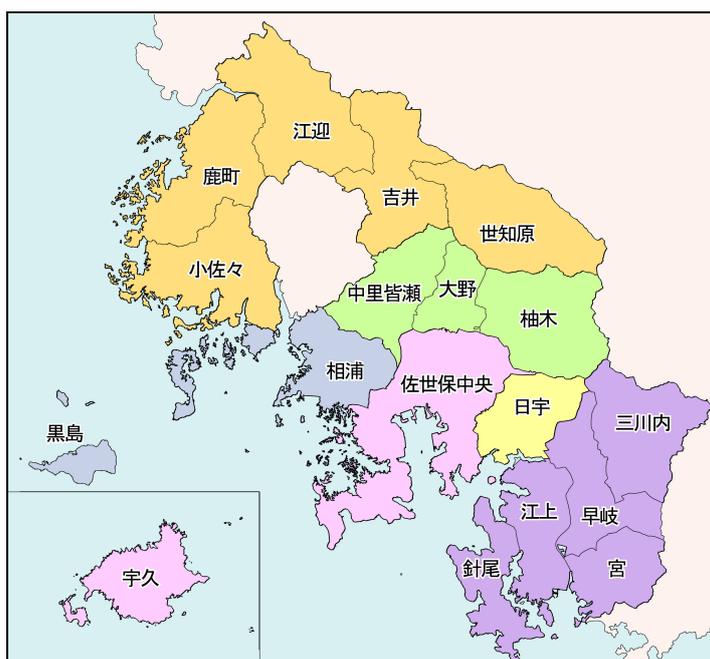
●地域連携・調和エリア：地域連携・調和の構想

- 広域化した都市全体の連携・調和を図るため、各地域の現状や特性を踏まえ、複数の地域からなる6つのエリアを設定します。
- それぞれのエリアごとに日常生活サービスの維持・向上や自然環境や景観の連続性の確保といった視点から地域間の連携・調和の方針を示します。



●地 域：地域別まちづくり構想

- 都市全体の魅力と活力を維持・向上するためには、各地域における活力と魅力のある地域づくりを目指すことが重要です。
- 18地域ごとに、豊かな自然環境や歴史文化資源などの地域資源を活かし、市民が主体となった取組を含めた地域のまちづくり方針を示します。



(2) 対象区域

都市計画は都市計画区域において定める計画ですが、広域的な視点を持ち、様々な分野と連携して、都市や地域のまちづくりを進めていくことが重要となってきます。

したがって、本都市計画マスタープランの対象範囲は、都市計画区域外を含む「佐世保市域の全域」とします。

(3) 目標年次

- **都市の将来像**：都市の将来像は、建築物の更新間隔などを勘案し、おおむね 20 年後を想定します。
- **具体の都市施設**：具体的な道路や公園、下水道などの都市施設については行財政状況などを勘案し、おおむね 10 年間の方針を示します。

(4) 基本的な人口フレーム

- 都市計画マスタープランでは、おおむね 20 年後の将来人口フレームを想定します。
- 人口フレームを想定する際には、定住人口と併せて周辺都市からの流入人口や、観光による交流人口などの要素を一定加味していく必要があります。
- 本都市計画マスタープランの基本的な人口フレームとしては、第 7 次佐世保市総合計画で「堅持すべき目標」として規定している 23 万人（令和 9 年）と同程度を想定します。ただし、定住人口に大きく関係する都市計画については、減少傾向を踏まえて展開するものとします。

2-3.都市計画マスタープランの構成

第1章 佐世保市都市計画マスタープランの策定にあたって

- | | |
|------------------|---|
| 1. 都市計画マスタープランとは | 都市計画マスタープランを策定する目的や、都市計画法による位置づけ、役割を示します。 |
| 2. 策定における基本的な考え方 | 策定の背景や、基本的な考え方、対象区域、目標年次、人口フレームを示します。 |

第2章 全体構想

- | | |
|------------------------------|--|
| 1. 都市・地域づくりの基本的課題 | 本市の特性や市民意向を踏まえ、都市全体を見渡した基本的課題と身近な地域における基本的課題を示します。 |
| 2. 都市・地域づくりの将来のすがた | 基本的課題を踏まえ、将来の都市・地域づくりの基本的な方針と、目指すべき都市の空間構成を示します。 |
| 3. 都市・地域づくりの方針
(都市づくり方針図) | 目指すべき都市の将来のすがたの実現に向けて都市づくり、地域づくりの方針を示します。 |

第3章 地域連携・調和の構想

- | | |
|------------------|---|
| 1. 地域連携・調和エリアの設定 | 各地域間の連携・調和の方針を示すために、いくつかの地域をまとめたエリアを設定します。 |
| 2. エリア別の連携・調和の方針 | 市域を6つのエリアに区分し、それぞれのエリアにおける日常生活の維持・向上、活力とにぎわいの創出、一体的な景観形成や自然環境の保全について、各地域の連携・調和の方針を示します。 |

第4章 地域別まちづくり構想

- | | |
|--------------------|--|
| 1. 地域別まちづくり構想の位置づけ | 土地利用の誘導や都市施設の整備と併せ、市民が主体となったまちづくりの指針となる地域別まちづくり構想の位置づけを示します。 |
| 2. 地域別まちづくり構想 | 市域を18地域に区分し、地域ごとに課題や将来像とライフスタイルのイメージ、まちづくりの方針を示します。 |

第5章 都市計画マスタープランの実現に向けて

- | | |
|----------------------|--|
| 1. 実現に向けた基本的考え方 | 都市計画マスタープランの実現に向けた基本的な考え方を示します。 |
| 2. 機能連携・調和型のまちづくりの推進 | 全体構想、地域別構想で掲げた方針を実現していくための規制・誘導、都市施設の整備などの方策を示します。 |
| 3. 市民協働によるまちづくりの推進 | 市民が主体となった取組について、市民協働の視点から段階的にそれらを推進する方策を示します。 |
| 4. 計画的な進行管理 | 都市・地域の将来のすがたの点検と、変わり続ける社会情勢や市民ニーズの検証による計画的な進行管理の方策を示します。 |
| 5. 総合的なまちづくりの推進 | 都市・地域づくりを効率的かつ効果的に実現していくために、関連する計画の一体性及び総合性の確保や国・県・近隣市町との連携についての方策を示します。 |