

## 5. 都市機能誘導区域

### 5-1 都市機能誘導区域の考え方

都市機能誘導区域は、商業、医療、福祉、子育て支援、教育、文化等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に集約し、生活サービスが効率的に提供されるようにするために設定する区域です。

その区域は、都市機能が一定程度充実しており、公共交通による周辺からのアクセス性が高く、徒歩等で回遊しやすい場所を選ぶことが求められており、土地利用の実態や地域としての一体性等に照らして、原則として居住誘導区域内に設定することとされています。

また、特に誘導施設に指定した施設が、区域外に移転又は立地しようとする場合には、届出が必要になります。そのため、将来の人口推計や年齢構成、施設の充足状況や配置等を勘案して、都市機能誘導区域及び誘導施設を設定することが求められます。

本市においては、都市核（佐世保中央）には、生活に必要な都市機能に加え市内全域又は周辺市町も含めて多くの人々が利用する広域的で高度な都市機能が集積しています。また、地域核（相浦、大野、日宇、早岐）には、その地域に加え周辺地域の住民も利用するような拠点施設が集積しています。

このようにしっかりと拠点地域に必要な施設・機能があることで、拠点を中心とした市街化区域に多くの人々が安心して便利に暮らせるコンパクトな都市となっており、鉄道やバス等といった公共交通機関のネットワークが維持されています。

このように、現状としては、拠点地域に必要な機能が集積するコンパクトな都市を形成していますが、日本全体の人口が急減していくことが明らかになっている中、本市においても、今後人口減少が進展する見込みとなっており、その対応が必要となっています。

佐世保市としては、第7次佐世保市総合計画をしっかりと進め、人口減少を緩やかにしていくことを目指していますが、加えて、都市づくりの観点からは人口減少や災害リスクを考慮した持続可能な都市にしていくことを目指しています。

そこで、立地適正化計画においては、現在良好な都市であるこの状態を維持するとともに、より安全で過ごしやすい拠点となるよう再生を進めていくことを目指して、都市機能誘導区域を設定します。

## 5-2 誘導施設の設定

### (1) 誘導施設として定めることが想定される施設(国の指針)

国の指針等においては、誘導施設は、都市の居住者の共同の福祉や利便のため必要な施設と規定されており、具体的には、以下の施設が想定されています。

なお、都市機能立地支援事業等の交付対象となる誘導施設に限定されるものではなく、幅広く定めることが可能とされています。

- ・病院・診療所等の医療施設、老人デイサービスセンター等の社会福祉施設、小規模多機能型居宅介護事業所、地域包括支援センターその他の高齢化の中で必要性の高まる施設
- ・子育て世代にとって居住場所を決める際の重要な要素となる幼稚園や保育所等の子育て支援施設、小学校等の教育施設
- ・集客力がありまちの賑わいを生み出す図書館、博物館等の文化施設や集会施設、スーパーマーケット等の店舗や銀行等のサービス業を営む商業施設
- ・行政サービスの窓口機能を有する市役所等の行政施設

なお、専ら都市の居住者以外の者の宿泊のみに特化した宿泊施設や、都市の居住者の共同の福祉や利便に寄与しないオフィス（例えば、都市の居住者に商品やサービスを提供する機能を有しない事務所）等の施設は、立地適正化計画における誘導施設としては想定されていません。

### 例) 地方中核都市クラスの拠点類型毎において想定される各種都市機能

※中心拠点、地域拠点に必要な機能は、都市の規模、背後圏の人口規模、交通利便性や地域の特性等により様々であり、いかなる機能が必要であるかについては、それぞれの都市において検討が必要とされています。

表 地方中核都市クラスの拠点類型毎において想定される各種都市機能

	中心拠点	地域/生活拠点
行政機能	■ 中核的な行政機能 例. 本庁舎	■ 日常生活を営む上で必要となる行政窓口機能等 例. 支所、福祉事務所など各地域事務所
介護福祉機能	■ 市町村全域の市民を対象とした高齢者福祉の指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能 例. 総合福祉センター	■ 高齢者の自立した生活を支え、又は日々の介護、見守り等のサービスを受けることができる機能 例. 地域包括支援センター、在宅系介護施設、コミュニティ等
子育て機能	■ 市町村全域の市民を対象とした児童福祉に関する指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能 例. 子育て総合支援センター	■ 子どもを持つ世代が日々の子育てに必要なサービスを受けることができる機能 例. 保育所、こども園、児童クラブ、子育て支援センター、児童館等
商業機能	■ 時間消費型のショッピングニーズなど、様々なニーズに対応した買い物、食事を提供する機能 例. 相当規模の商業集積	■ 日々の生活に必要な生鮮品、日用品等の買い回りができる機能 例. 延床面積〇m <sup>2</sup> 以上の食品スーパー
医療機能	■ 総合的な医療サービス(二次医療)を受けることができる機能 例. 病院	■ 日常的な診療を受けることができる機能 例. 延床面積〇m <sup>2</sup> 以上の診療所
金融機能	■ 決済や融資などの金融機能を提供する機能 例. 銀行、信用金庫	■ 日々の引き出し、預け入れなどができる機能 例. 郵便局
教育・文化機能	■ 市民全体を対象とした教育文化サービスの拠点となる機能 例. 文化ホール、中央図書館	■ 地域における教育文化活動を支える拠点となる機能 例. 図書館支所、社会教育センター

出典：国土交通省 立地適正化計画作成の手引き

## (2) 本市のすでに備わっている各種都市機能

国の指針における拠点類型毎において想定される各種都市機能を参考に、本市において現在立地している都市機能を次頁以降に整理します。

表 立地状況を整理した各種都市機能と出典

項目	対象	出典
市役所・支所・集会所等	市役所・支所・集会所・その他の行政サービス施設	国土数値情報
商業施設	専門スーパー、総合スーパー、百貨店、コンビニエンスストア	iタウンページ ※大規模小売店舗については全国大型小売店総覧より判別
医療施設	総合病院、病院、診療所 (外科、内科、小児科)	九州厚生局 コード内容別医療機関一覧表（指定一覧）長崎事務所 医科
福祉施設	通所系福祉施設、訪問系福祉施設	厚生労働省 介護事業所・生活関連情報検索
子育て支援施設	認可保育所、認定こども園、地域型保育事業等、幼稚園、認定外保育施設	佐世保市 HP、佐々町 HP
教育施設	小学校、中学校、義務教育学校	
文化施設	美術館、博物館、資料館、動物園、植物園、図書館	佐世保市：国土数値情報 佐々町：佐々町 HP



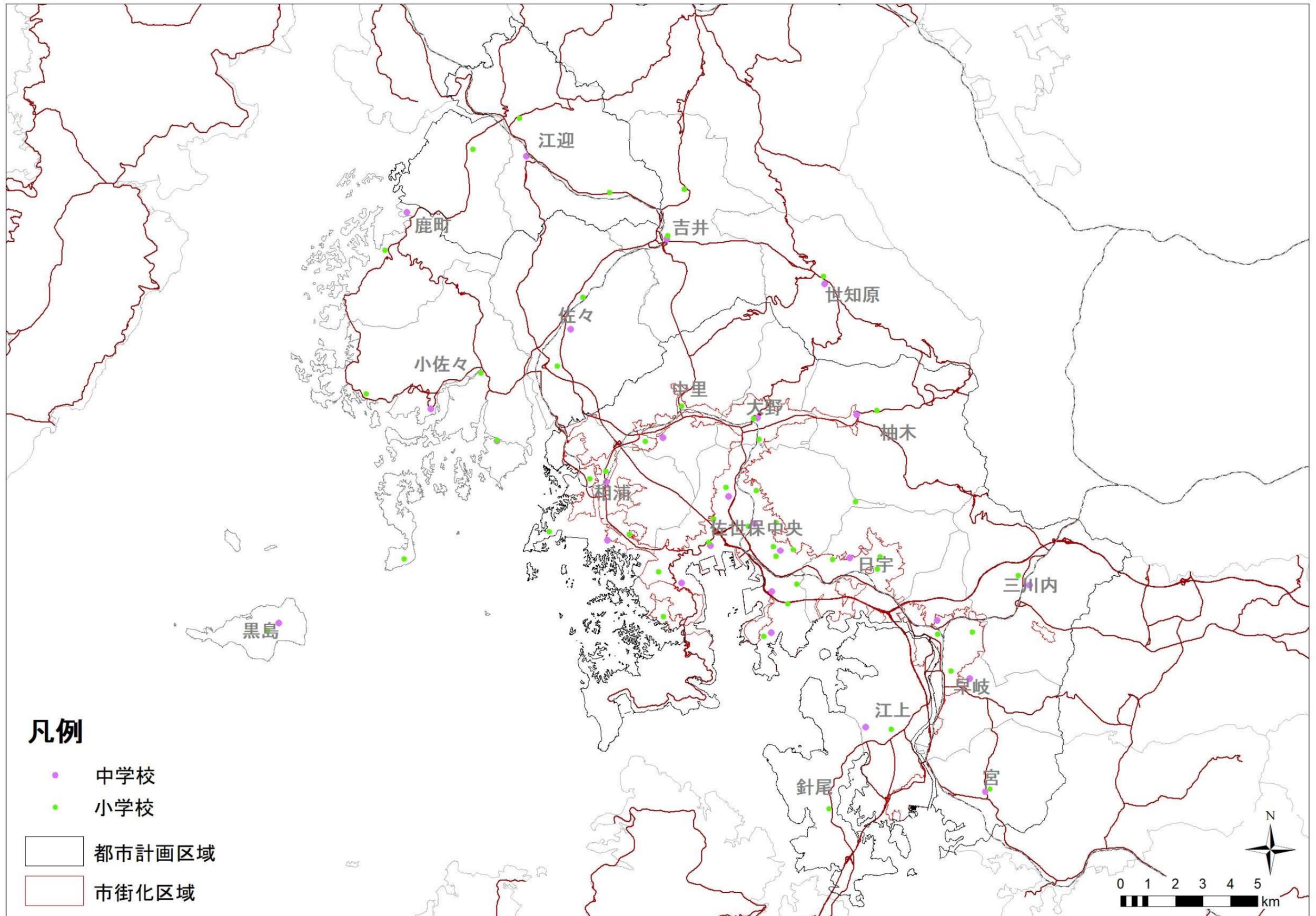


図 教育施設の立地状況

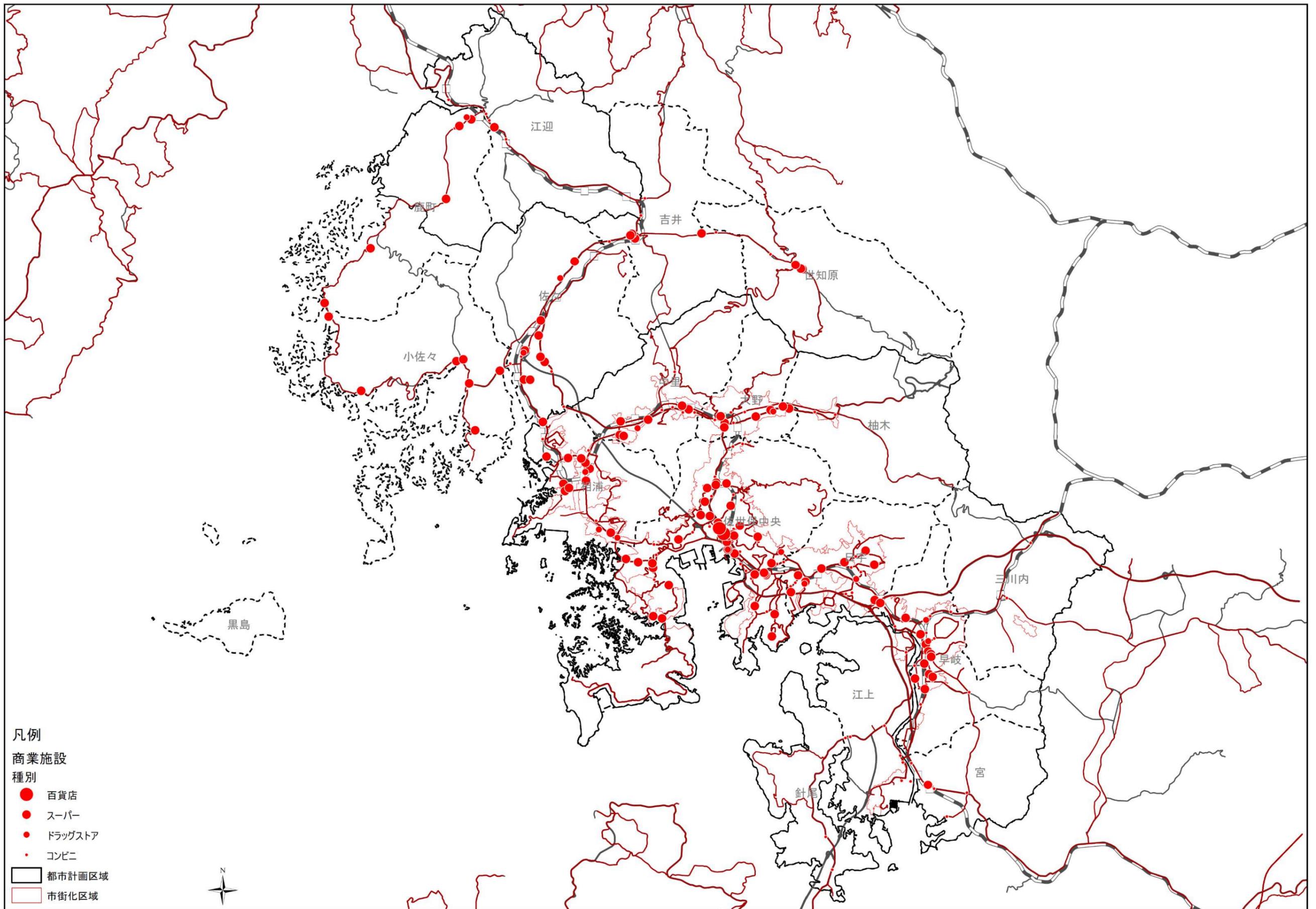
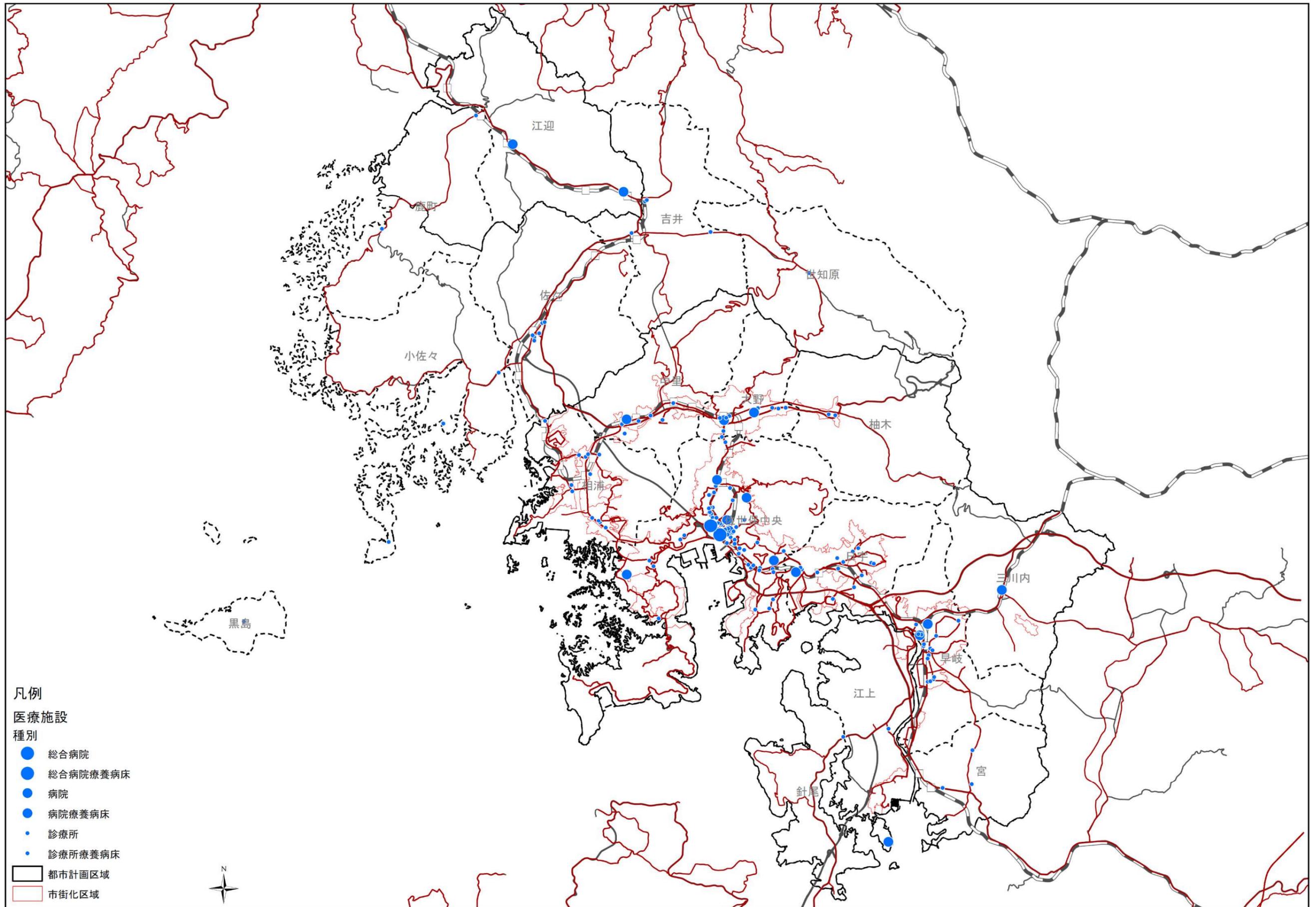


図 商業施設の立地状況



- 凡例
- 医療施設
- 種別
- 総合病院
  - 総合病院療養病床
  - 病院
  - 病院療養病床
  - 診療所
  - 診療所療養病床
- 都市計画区域
  - - 市街化区域

図 医療施設の立地状況

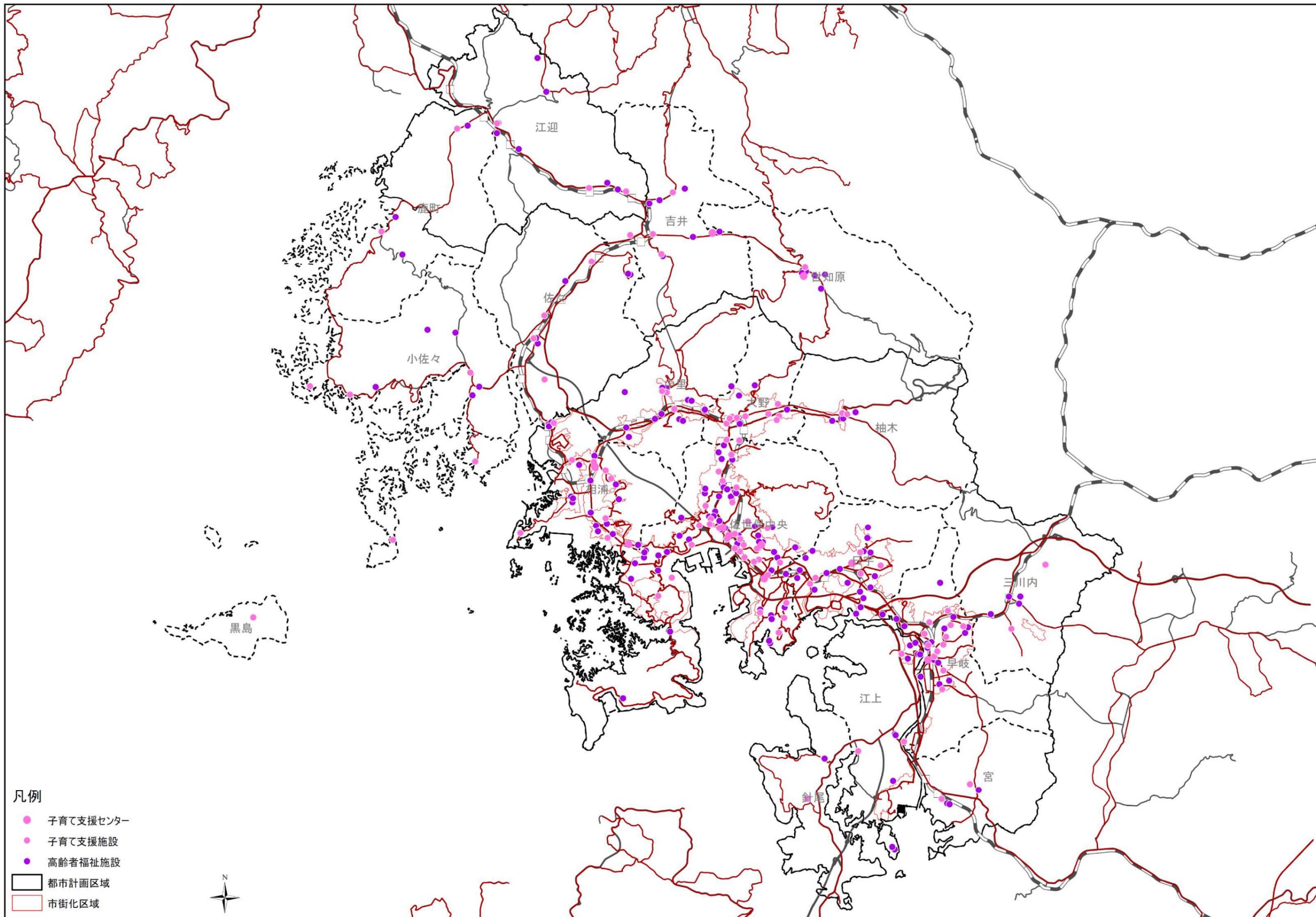


図 子育て支援施設、高齢者福祉施設の立地状況

本市において現在立地している各種都市機能を整理すると以下のようになります。

**都市核（佐世保中央）**では、市役所、百貨店、総合病院といった市内で佐世保中央にしかない施設がある他、商業施設・医療施設・高齢者福祉施設・子育て支援施設の各種施設も多数集積しています。

**地域核（日宇、早岐、相浦、大野）**では、大規模小売店舗、スーパー、病院、地域包括支援センター、診療所、各種高齢者福祉施設、各種子育て支援施設が一定程度立地しています。

**市街地生活核、郊外生活核**では、スーパー、コンビニ、診療所、各種高齢者福祉施設、各種子育て支援施設が少数立地しています。

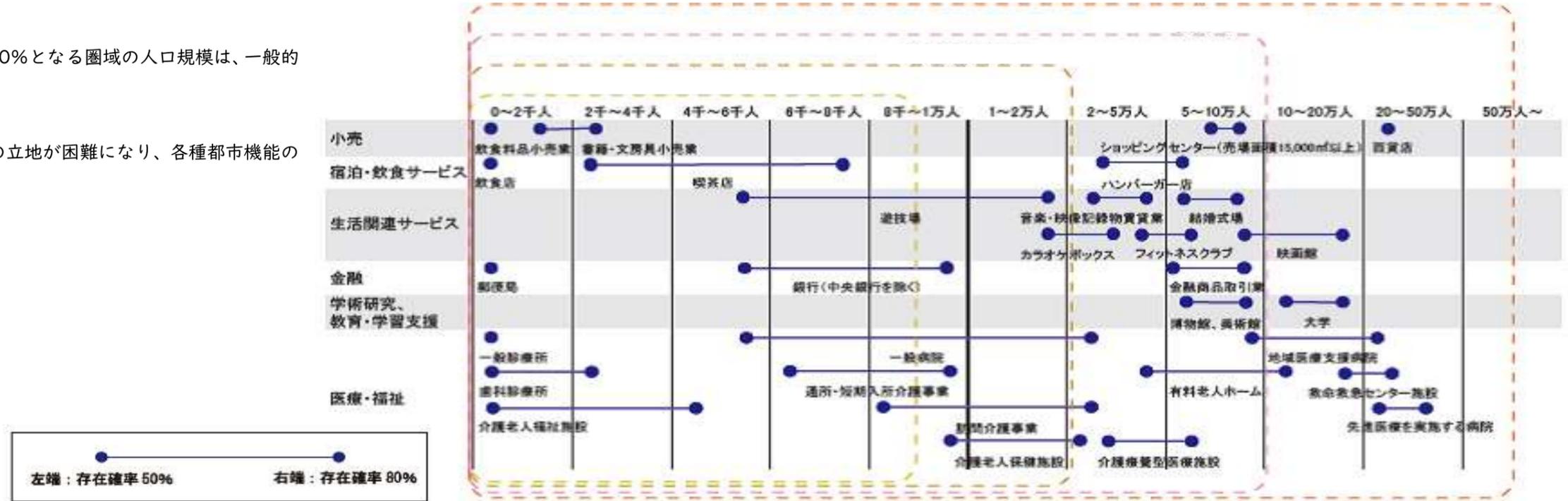
表 エリア・地域毎の都市機能の立地状況（施設数）

		市役所・支所・集会所等				商業施設				医療施設				高齢者福祉施設				子育て支援施設				文化施設等															
		市役所	支所・行政センター	コミュニティセンター	集会施設	百貨店	大規模小売店舗（10000㎡超え）	10000㎡以下スーパー	ドラッグストア	コンビニ	総合病院	総合病院療養病床	病院	病院療養病床	診療所	診療所療養病床	地域包括支援センター	デイケア	地域密着デイ	デイサービス	認知症対応	小規模多機	子育て支援センター	認可保育所	認定幼稚園	地域型保育事業等	幼稚園	認定外保育施設	支給認定証不要の幼稚園	資料館、博物館	図書館	水族館	動植物園	美術館	その他		
佐世保中央エリア	佐世保中央地域	都市核	1	0	7	10	2	5	32	3	39	1	1	2	4	57	2	3	10	12	15	10	22	4	17	13	1	3	1	1	2	1	1	1	0	1	
	宇久地域	郊外生活核	0	1	1	5	0	0	6	0	0	0	0	0	0	0	1	1	0	1	2	0	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
相浦エリア	相浦地域	地域核	0	1	1	3	0	2	9	3	8	0	0	0	0	12	1	1	4	6	5	7	2	7	3	2	0	1	0	0	1	0	0	0	0	0	
	黒島地域	郊外生活核	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	1	1	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
中北部エリア	大野地域	地域核	0	1	1	2	0	2	5	1	5	0	0	1	1	9	0	1	0	2	3	0	3	0	6	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	中里皆瀬地域	市街地生活核	0	1	1	0	0	1	6	1	5	0	0	1	0	5	1	0	3	2	4	2	6	0	2	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
日宇エリア	柚木地域	市街地生活核	0	1	1	0	0	0	0	0	2	0	0	0	0	1	1	0	2	0	0	1	1	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	日宇地域	地域核	0	1	1	1	0	4	6	2	12	0	0	1	0	10	3	1	4	14	22	3	8	1	13	5	0	0	1	3	0	0	0	0	0	0	0
東部エリア	早岐地域	地域核	0	1	2	1	0	2	11	2	12	0	0	2	0	14	1	1	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	江上地域	郊外生活核	0	1	1	0	0	0	0	0	9	0	0	0	1	0	1	0	3	1	2	1	3	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0
	針尾地域	郊外生活核	0	1	1	0	0	0	0	0	2	0	0	0	0	1	0	0	1	1	1	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	三川内地域	郊外生活核	0	1	1	0	0	0	0	0	2	0	0	0	1	0	0	0	1	0	2	0	1	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
北部エリア	宮地域	郊外生活核	0	1	1	0	0	0	1	0	4	0	0	0	0	3	0	0	1	0	1	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	吉井地域	郊外生活核	0	1	1	4	0	1	5	0	3	0	0	0	0	4	0	1	1	1	3	1	1	1	4	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0
	世知原地域	郊外生活核	0	1	1	1	0	0	3	0	1	0	0	0	0	1	0	0	1	0	3	1	2	1	2	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0
	小佐々地域	郊外生活核	0	1	1	1	0	0	7	0	1	0	0	0	0	2	0	0	0	1	2	0	2	0	2	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	江迎地域	郊外生活核	0	1	1	2	0	0	2	0	5	0	0	1	1	0	0	0	0	2	1	3	0	0	3	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
鹿町地域	郊外生活核	0	1	1	4	0	0	5	1	1	0	0	0	0	2	0	0	1	0	1	1	2	0	0	2	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	

(3) 各地域の将来の人口規模と都市機能の立地する確率

各種都市機能の立地する確率が50%及び80%となる圏域の人口規模は、一般的には右図のように言われています。

一般的に人口が減少すると、各種都市機能の立地が困難になり、各種都市機能の立地件数の減少や消滅も懸念されます。



<都市機能の立地する確率が50%及び80%となる圏域の人口規模>

本市の各地域における平成27(2015)年及び20年後の令和17(2035)年の人口規模を整理します。

都市核である佐世保中央は、平成27(2015)年時点で約8.5万人の人口規模ですが、令和17(2035)年にかけて約1.4万人減少し約7.1万人になるという大きな減少が見込まれます。

地域核である日宇、早岐、相浦、大野は、平成27(2015)年時点では、それぞれ約2~3万人の人口規模ですが、令和17(2035)年にかけて千~数千人規模で減少する見込みです。

市街地生活核である中里皆瀬は、平成27(2015)年時点では約1.2万人の人口規模であり、令和17(2035)年にかけて千人程度減少する見込みです。柚木は平成27(2015)年には約4.3千人の人口規模ですが、令和17(2035)年には千人程度減少する見込みです。

郊外生活核については、平成27(2015)年時点で、それぞれ数百~約7.2千人の人口規模となっていますが、令和17(2035)年にかけて数百人~千人規模で減少する見込みです。

それぞれの人口推移に応じて、生活に必要な都市機能の存続に影響が生じることが考えられます。

図 圏域の人口規模と都市機能の存在確率の関係

拠点種別	0~2千人	2~4千人	4~6千人	6~8千人	8千~1万人	1~2万人	2~5万人	5~10万人	10~20万人	20~50万人	50万人~
<b>都市核</b>											佐世保中央 (8.5万→7.1万)
<b>地域核</b>							相浦 (2.7万→2.4万)	大野 (1.9万→1.7万)	早岐 (3.4万→3.2万)	日宇 (2.8万→2.4万)	
<b>市街地生活核</b>										中里皆瀬 (1.2万→1.1万)	
<b>郊外生活核</b>		宇久 (2.2千→1.3千)	黒島 (0.4千→0.2千)				江上 (7.2千→6.5千)				
				針尾 (2.6千→2.1千)							
					三川内 (4.0千→3.1千)						
						宮 (3.1千→2.5千)					
							吉井 (5.4千→4.5千)				
								世知原 (3.4千→2.5千)			
									小佐々 (6.2千→5.3千)		
										江迎 (5.4千→3.9千)	
											鹿町 (4.6千→3.6千)
											佐々 (1.3万→1.1万) ※参考

図 地域別の人口規模

(4) 誘導する施設の設定

① 都市機能誘導の方針

させばスタイルの実現に向けて、各地域において形成すべき拠点の姿に応じた都市機能の誘導に向けた方針を下図の通り設定します。

都市核、地域核については、立地適正化計画に都市機能誘導区域及び誘導施設を位置づけ、広域的な圏域や周辺地域を支える高次都市機能の維持・誘導を図るものとします。

また、市街地生活核については、立地適正化計画に居住誘導区域内の身近な拠点として位置づけ、人口規模・密度の維持を図ることで生活に必要な都市機能の維持を図るものとします。

なお、郊外生活核については、立地適正化計画には都市機能誘導区域及び誘導施設の設定を行わず、その他の都市計画及び関連政策により、地域の生活において必要な都市機能の維持を図るものとします。

表 拠点種別毎の都市機能誘導の方針

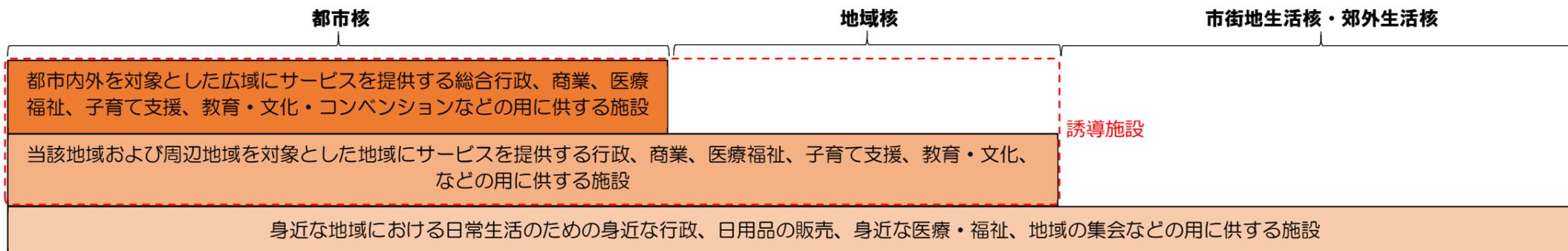
目指す将来の姿	住まい手（ペルソナ）のイメージ	地域	拠点種別	有すべき都市機能	位置付ける地域の考え方	都市機能誘導区域	都市機能誘導の方針
都心居住スタイル (都市核ゾーン)	・利便性が高い 都心に住みたい高齢者、子育て世代、若者 ・眺めが良い 新しい暮らし方に感度が高い、クリエイティブな人材や移住者	佐世保中央	都市核	◆都市内外を対象とした広域にサービスを提供する総合行政、商業、業務、医療福祉、教育・文化・コンベンションなどの用に供する施設 ◆広域交通の結節点	都市機能の維持・誘導により、周辺も含めた拠点性を将来も維持すべき地域を位置づけ。	○	◆「都市全体及び周辺市町を含む広域的な圏域における中核を担う拠点」として、百貨店・アーケード街の商業集積、総合病院、広域的な利用者を有する福祉・子育て・文化施設等の高次都市機能を重点的に維持・誘導するとともに、その他の商業施設・医療施設・高齢者福祉施設・子育て支援施設、教育施設等についても市民ニーズに応じて選択できる多様な都市機能の集積を維持・誘致し、中心性の高い拠点を形成する。
拠点市街地居住スタイル (市街地ゾーン)	・生活利便施設が一定程度集積し、都心へアクセスしやすい市街地に住みたい子育て世代、高齢者	日宇、早岐、相浦、大野	地域核	◆当該地域および周辺地域を対象とした地域にサービスを提供する行政、商業、業務、医療福祉、文化、集会、娯楽などの用に供する施設 ◆地域間の交通の結節点	身近な生活の拠点となるべき地域を位置づけ。	○	◆「周辺地域を含んだ圏域における日常生活と都市活動の拠点」として、一定規模のスーパーや病院など周辺地域を含めて中域的に地域を支える都市機能を中心に維持・誘致し、圏域における日常生活を支える拠点を形成する。
田園地域居住スタイル (郊外ゾーン)	・農林漁業に従事する人や自然豊かな環境を好む人 ・住み慣れた地域で暮らしたい高齢者、既存の住民	中里皆瀬、柚木	市街地生活核	◆身近な地域における日常生活のための身近な行政、日用品の販売、身近な医療・福祉、地域の集会などの用に供する施設	身近な生活の拠点となるべき地域を位置づけ。	—	◆「身近な地域における日常生活と都市活動の維持のための拠点」として、スーパー、コンビニエンスストア、病院、診療所などの都市機能を維持し、身近な地域における日常生活を支える拠点を形成する。
		江迎、鹿町、小佐々、吉井、世知原、三川内、宮、江上、針尾、宇久、黒島	郊外生活核	◆身近な地域における日常生活のための身近な行政、日用品の販売、身近な医療・福祉、地域の集会などの用に供する施設	市内の広域的な観光の拠点的な地域を位置づけ。	—	◆「身近な地域における日常生活と都市活動の維持のための拠点」として、現状ある都市機能の維持に務めるとともに、各種施策により小さな拠点の形成を図る。
		ハウステンボス、九十九島	観光・リゾート核	◆ホテルなどの滞在施設 ◆ハウステンボスや九十九島が有する魅力を活かした娯楽施設など	市内の広域的な観光の拠点的な地域を位置づけ。	—	—

立地適正化計画において、拠点を都市機能誘導区域として位置づけ、高次都市機能の維持・誘導を図る

立地適正化計画において、居住誘導区域を設定し、人口規模・密度の維持を図ることで、生活に必要な都市機能の維持を図る

都市計画マスタープラン・地域別構想の位置づけに即し、都市計画及びその他の関連政策により都市機能の維持を図る

図 拠点種別と有すべき都市機能のイメージ



## ② 誘導施設の設定

都市機能誘導の方針を踏まえ、都市核、地域核における誘導施設を下表のとおり設定します。

- 「都市全体及び周辺市町を含む広域的な圏域における中核を担う拠点」として、都市核（佐世保中央）には、中枢的な行政機能を含む行政施設、百貨店・アーケード街の商業集積、総合病院、広域的な利用者を有する福祉・子育て・教育・文化施設等の高次都市機能について、重点的に維持・誘導を図ります。
- また、させばスタイルの実現に向けて、都心居住スタイルを支える都市核（佐世保中央）、拠点市街地居住スタイルを支える地域核（日宇、早岐、相浦、大野）は、「周辺地域を含んだ圏域における日常生活と都市活動の拠点」として、市民生活に必要な拠点性がある行政施設や一定規模のスーパーや病院、福祉施設、子育て支援施設など周辺地域を含めた地域を支える拠点性が高い都市機能を中心に、維持・誘導を図ります。

表 地域ごとの誘導施設

◎：誘導施設として位置づけ、既存施設の維持や新たな施設の誘導を図る

拠点種別	地域	行政施設(※1)		商業施設		医療施設(※4)		社会福祉施設 通所等を主の区的とする社会福祉施設 及び 高齢者福祉の指導・相談窓口や活動の拠点(※5)	子育て支援施設 一時預かり施設、子ども送迎センター 及び 児童福祉の指導・相談窓口や活動の拠点(※5)	教育文化施設 (※6) 特に都市核は、市民全体を対象とした文化サービスの拠点となる機能
		中枢的な行政機能	市民生活の行政窓口や活動拠点	様々なニーズに対応した買い物、食事、娯楽を提供する機能		通院及び入院に必要な医療（二次医療）を受けられることができる機能				
		市役所 本庁舎等	支所・集会所等	百貨店・大規模集客施設(※2) (10,000㎡超)	大規模小売店舗(※3) (1,000㎡超)	地域医療 支援病院	病院			
都市核	佐世保中央	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎
地域核	相浦	—	◎	—	◎	—	◎	◎	◎	◎
	大野	—	◎	—	◎	◎	◎	◎	◎	◎
	日宇	—	◎	—	◎	◎	◎	◎	◎	◎
	早岐	—	◎	—	◎	—	◎	◎	◎	◎

※1：国、県、市が設置する行政機関の業務施設の他、コミュニティセンターや集会場等を含みます。

※2：大規模集客施設とは、延べ面積が1万㎡を超える店舗・劇場・映画館・遊技場・文化ホールなどを指し、都市計画法の「特定大規模建築物」と同義です。

大規模集客施設の立地は、「佐世保都市計画区域マスタープラン」及び「長崎県大規模集客施設等立地ガイドライン」により、まちなか（佐世保市では「佐世保駅から市役所の周辺」とされています）が原則とされています。

※3：施設の店舗面積が1,000㎡を超えるものを指します。

※4：医療法第1条の5第1項に定める病院で病床数が150床以上のものを指します。

※5：地方自治体等が設置する施設（地域包括支援センター、子育て支援センター）を指します。

※6：認定こども園、幼稚園、小学校、中学校、義務教育学校、高等学校、中等教育学校、特別支援学校、大学、専修学校、各種学校、図書館、博物館相当施設を指します。

地域ごとにある教育文化施設を拠点に全て集約するものではなく、新たに設置したり、移転する際に都市機能集約に繋がることを意図しています。