

# 佐世保市立地適正化計画(案)

令和5年〇月

## 目 次

1. 計画の目的と位置付け .....	1
1-1 立地適正化計画の背景 .....	1
1-2 佐世保市立地適正化計画の策定の目的.....	3
1-3 位置付け .....	4
1-4 立地適正化計画区域.....	5
1-5 計画の期間と目標年次 .....	5
2. 都市の実態と課題 .....	6
2-1 佐世保市の概況.....	6
(1) 本市の位置付け .....	6
(2) 都市計画区域の構成.....	7
(3) 人口の推移と見通し.....	8
(4) 産業活動.....	14
2-2 土地利用の動向.....	20
(1) 土地利用の動向.....	20
2-3 公共交通.....	27
(1) 公共交通の利用状況.....	27
(2) 通勤通学における公共交通の分担率.....	28
2-4 都市機能配置の動向.....	29
(1) 現在の都市機能の分布状況.....	29
2-5 災害等のリスク .....	39
(1) 斜面市街地 .....	39
(2) 火災（消防活動困難地域） .....	41
(3) 土砂災害.....	42
(4) 洪水浸水.....	45
(5) 津波浸水.....	48
2-6 財政の状況 .....	49
(1) 歳入・歳出 .....	49
(2) 公共施設.....	50
2-7 上位・関連計画.....	51
(1) 第7次佐世保市総合計画.....	52
(2) 都市計画区域マスタープラン（長崎県決定）.....	53
(3) 佐世保市都市計画マスタープラン.....	55
(4) 佐世保市地域公共交通計画（佐世保市策定）.....	56
2-8 都市の実態と課題 .....	57
(1) 都市の実態（まとめ） .....	57
(2) 都市の課題 .....	58
3. 都市づくりのビジョン .....	59
3-1 都市づくりの考え方.....	59
(1) 将来都市像と基本方針.....	59
(2) 佐世保市の特性に応じた住まい方「佐世保居住スタイル」.....	61

3-2	将来都市構造.....	66
4.	居住誘導区域.....	69
4-1	居住誘導区域の考え方.....	69
4-2	居住誘導区域の設定.....	69
(1)	居住誘導区域の設定方針.....	69
(2)	居住誘導区域の候補地.....	70
(3)	居住誘導区域に含まないエリア.....	73
(4)	居住誘導区域の指定区域.....	76
5.	都市機能誘導区域.....	79
5-1	都市機能誘導区域の考え方.....	79
5-2	誘導施設の設定.....	80
(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）.....	80
(2)	本市のすでに備わっている各種都市機能.....	81
(3)	各地域の将来の人口規模と都市機能の立地する確率.....	88
(4)	誘導する施設の設定.....	89
5-3	都市機能誘導区域の設定.....	91
(1)	都市機能誘導区域設定の考え方.....	91
(2)	都市機能誘導区域.....	93
6.	防災指針.....	96
6-1	災害リスクの分析.....	96
(1)	土砂災害リスク.....	96
(2)	浸水リスク.....	97
6-2	居住誘導区域の設定における災害リスクの考慮.....	98
6-3	防災・減災まちづくりの取組.....	101
(1)	防災・減災まちづくりの取組方針.....	101
(2)	具体的な取組.....	102
(3)	各地域における災害リスクの特徴とまちづくりの方向性.....	105
7.	誘導施策.....	110
7-1	各地域における誘導施策の方向性.....	110
(1)	立地適正化計画による拠点性に応じた都市再生の方向性.....	110
(2)	居住誘導区域・都市機能誘導区域と各地域における誘導施策の方向性.....	111
7-2	居住誘導及び都市機能誘導に係る施策.....	113
(1)	届出制度による都市機能及び居住の誘導（都市再生特別措置法）.....	113
(2)	都市核（及び都市核ゾーン）の都市再生の推進.....	115
(3)	地域核（及び市街地ゾーン）の都市再生の推進.....	126
(4)	公民連携で都市再生を進める仕組み.....	129
(5)	その他の都市再生に活用できる制度.....	129
8.	計画の目標.....	130
8-1	目標値の設定.....	130
8-2	計画の展開による大きな社会目標の達成.....	132
8-3	計画の評価と見直し.....	135
	参考資料.....	136