

都市再生整備計画

させほちゅうおう
佐世保中央地区

ながさき させほし
長崎県 佐世保市

都市再生整備計画の目標及び計画期間

様式(1)–②

都道府県名	長崎県	市町村名	さ せ ぼ し 佐世保市	地区名	さ せ ぼ ち ゆ う お う 佐世保中央	面積	192.4 ha
計画期間	令和 5 年度 ～ 令和 9 年度	交付期間	令和 5 年度 ～ 令和 9 年度				

目標
大目標:賑わいと癒しがあり、ゆっくりと過ごしたくなる佐世保中央地区の実現 目標1:公民連携の活動から公共空間をデザインするプレイスメイキングの推進 目標2:エリアの価値向上に伴う民間投資の促進

目標設定の根拠
まちづくりの経緯及び現況 佐世保市では、「第7次佐世保市総合計画」(令和2年度)において、「コンパクト＋ネットワークによる都市形成」を政策全体の共通概念として掲げ、これを受けて「佐世保市都市計画マスタープラン」(令和3年度)では、「拠点都市にふさわしい活力と魅力ある中心市街地をつくる」ことを基本方針に掲げるとともに市街地の拡大抑制と既成市街地の再生促進を謳っている。また、「佐世保市立地適正化計画」(令和4年度)において、都市核(中心市街地)や地域核(準拠点)の都市再生を掲げている。 佐世保中央地区は市役所周辺から佐世保駅周辺までを含み、明治22年の佐世保鎮守府開庁以来、計画的にまちづくりが進められた地区であり、この基盤を基に、第2次世界大戦の戦災復興を経て様々な高度都市機能が集積する本市の都市核となっている。当地区では昭和60年から佐世保駅周辺再開発事業や港湾エリアの再開発事業を進めてきており、「交通軸」「商業軸」「水と緑の環境軸」といった都市の骨格構造や主要な歩行者軸を基軸においたまちづくりを進めてきた。その後においても佐世保市役所周辺地区における中央保健福祉センターの整備と一体となった周辺道路の修景、木場田公園の整備、市役所駐車場の整備などを行ったほか、栄・常盤地区において第一種市街地再開発事業を実施するなど、段階的に市街地の再生を図ってきた。また、中央公園をPark－PFIの手法で再整備するなど、都市公園の再整備による滞在拠点の整備も行っている。併せて、民間によるマンション等の集合住宅の整備も進められ、まちなか(平地部分)の居住者は増加している。 当地区においては、長年にわたり本市の中核として活力とにぎわいを維持してきたものの、民間施設を含め施設老朽化が進み、低未利用地も増加傾向にある。また、電子商取引の台頭やコロナ禍等を受けて市民の行動も変化していることから、まちなかの来街者も減少し、活力と賑わいの維持に向けた取組が必要となっている。そのような中、民間のまちづくり団体「一般社団法人させぼらボ」によるリノベーションまちづくりの推進や公共空間利活用の社会実験が進められており、エリアプロデュース・エリアマネジメントの萌芽が見られる。市としても、令和3年度に佐世保市都市再生協議会を設置し、公民連携の都市再生について協議を始めており、これまでのまちづくりの基本方針を踏襲し、都市の骨格や歩行者軸を基軸におき、ニューノーマルにも対応した歩いて楽しめるまちづくりを進める方針である。今後のまちづくりにおいては、民間の都市再生プロジェクトへの投資意欲を醸成するとともに投資可能な環境づくりが必要なことから、そのために必要な取組を当該事業により推進するとともに、地域及び民間との取組を進めながら都市再生事業を創発していくことを目指している。 具体的な進め方としては、令和3年度に「新たな都市空間創造スクール」に参加し、使いながら場所をデザインするプレイスメイキングの考え方を取り入れるとともに、公民連携のエリア価値向上の動きを促進する。なお、事業展開については、社会実験等で試しながら創意工夫を見出し、新たな展開を模索する。
課題
・商環境の変化やコロナ禍を受けてまちなかの活力が低下している。(人流の低下、建物の老朽化、低未利用地の増加が見られる。) ・民間主体でエリアプロデュース・エリアマネジメントの動きが始まっており、効果をまちづくりに波及させる行政の取組が求められている。
将来ビジョン(中長期)
①第7次佐世保市総合計画(2020–2027)(令和2年3月策定) ・基本構想における都市像(まちの分野):「西九州を牽引する創造都市」(人口減少・高齢化社会に対応するため、都市圏の中心市として、将来を見据えた計画的なまちづくり目指す。) ・基本構想における基本目標の共通概念:「コンパクト＋ネットワークによる都市形成」 都市形成の方向性:「持続可能な都市の形成」 ②佐世保市都市計画マスタープラン(令和3年3月策定) 方針1–1『拠点都市にふさわしい活力と魅力ある中心市街地をつくる』 ・中心市街地においては、本市のさらなる発展のけん引役として、市民や訪れる人の多様な交流や文化発信の場として高次な都市機能の集積を維持・更新し、都市の顔にふさわしい都心空間として総合的な都市再生を進めていきます。 ・公民連携のエリアマネジメントを推進し、休憩スポットなど開かれた空間の確保や民間による公共空間の利活用によりエリア全体の価値を向上させ、ニューノーマルにも対応した歩いて楽しめるまちづくりを進めるとともに、土地利用の高度化や機能の集約化・複合化を進め、建物の更新や都市の再生につなげます。 ③佐世保市立地適正化計画(令和4年公表予定) 都市核及び都市核ゾーン(周辺住宅地含む)について以下の方向性やイメージに即して都市の再生や居住誘導を図る 【都心居住スタイル】:利便性の高い佐世保都心で、港を囲んだ佐世保らしい景観を楽しみ、職住近接し、車に頼らずとも楽しく歩ける暮らし。マンション等の都心居住の他、佐世保らしい丘陵の住宅地など、佐世保の都市的魅力を楽しみたい人が新たに住まう。 【都市核の都市機能誘導区域の方向性】 ・広域都市圏から利用される高度な都市機能が集約する都市核 ・多くの人が交わる交流の窓口・結節点 ・仕事と暮らしが同居する生活の場 ・賑わいと癒しがあり、憩いの空間が適所にありゆっくり過ごしたくなるまち(サードプレイスがあるまちなか、オープンスペースを活かした安心して歩いて日常を楽しめるウォーカブルなまち) ・新しい命を吹き込む時代の厚みのあるまち(リノベーションによって魅力が高まるまちづくり)

一体型滞在快適性等向上事業及びまちなかウォーカブル推進事業の計画							
滞在快適性等向上区域の考え方 次の視点をもって滞在快適性等向上区域を設定する ・都市軸（交通軸・商業軸・水と緑の環境軸）や公共公益施設の立地等を勘案したまちの暮らしやすさを向上させる視点 ・主要な歩行者軸、通り名・愛称等の既往の取組を広げていく視点 ・人の回遊状況を活かし、まちなかの様々な活動を円滑に促進する視点 【滞在快適性等向上区域の設定】 上記を参考にしたうえで、主要な賑わいの軸を中心に民間活動が期待される区域を滞在快適性等向上区域に設定する。 ・佐世保中央地区の商業軸の中心となっている「さくらシティ4〇3アーケード」、公共空間利活用の実験的取組が始まっている「夜店公園通り」及び周辺の飲食店街、佐世保の台所として親しまれる商店街があり観光資源としてのポテンシャルを持つ「戸尾商店街（とんねる横丁）」を含む周辺街区を滞在快適性等向上区域に設定する。 滞在快適性等向上区域での取組 滞在快適性等向上区域のうち、パイロット事業として実施環境が最も整っている夜店公園通りでの活動を進め、他の箇所におけるウォーカブル推進の展開に広げていく契機とする。 公民連携によるエリアプロデュース・エリアマネジメントの萌芽が見られる夜店公園通りにおいて、社会実験等による公共空間の利活用を進めながら公共施設デザインや空間デザインを検討し、夜店公園や市道をより寛げる空間に一体的に再整備し滞在性を向上させるとともに、周辺の低未利用地等の活用促進に繋げていく。 夜店公園（夜店公園・市道下京上京町1号線）は本市の賑わいの中心である「さくらシティ4〇3アーケード」と新しい賑わいの拠点である「みなとエリア」を繋ぐ位置にあり、以前より地域の関係者から有効活用を図る動きがあっているが、本格的な活用には至っておらず夜店公園の老朽化やゴミ問題などが顕在化している。また、夜店公園通り周辺は飲食店が集積し、夜を中心とした賑わいがあるエリアとなっているが、コロナ禍を受け人通りが減少し周辺の飲食店も大きな打撃を受けている状況であり、民有地においても建物の老朽化や低未利用地の増加等が進んでいる。 夜店公園通りにおいては、コロナ禍を受け特に飲食店等における来街機会が減少しており、公共空間と一体となった安心して快適に滞在できるまちづくりが求められる中、一般社団法人させぼらぼによる公共空間利活用の取組が行われており、飲食店の事業者と連携したイベントを行っているほか、将来的には区域内にセントラルキッチンを設置し様々な取組を創発できるような構想をもって活動を続けられている。このようなまちづくりの活動を円滑に進め、また活動に即した公共空間の整備を公民連携で進めていくこと（社会実験を行いながら空間整備のワークショップ等を実施し公園等を整備する取組）を当該ウォーカブル推進事業で展開しつつ、周辺の低未利用の民有地・施設等の利活用や再生を促進する。 この他、「さくらシティ4〇3アーケード」における公共空間の利活用の円滑化・促進、アーケードに隣接する島瀬公園のリニューアルによる中心部の滞在性の向上、市民の台所や観光資源として注目が高い「戸尾商店街（とんねる横丁）」では地元経済団体等が公共空間を活用したマルシェ等を試行しており公共空間の使い方などについての議論が進み始めているなど、歩行者中心のまちづくりが生まれやすい状況になりつつあるため、夜店公園通りの取組を契機として、区域内の他の空間においても、公共空間利活用やプレイスメイキングの取組を順次創発し、歩いて楽しめるまちなかづくりによるエリアプロデュース・エリアマネジメントの活動に繋げていく。							
目標を定量化する指標							
指 標	単 位	定 義	目標と指標及び目標値の関連性	従前値		目標値	
				基準年度		目標年度	
歩行者交通量	人/日	事業箇所周辺における歩行者交通量	R9年度に1,500人/日程度まで減少が見込まれる歩行者交通量を、滞在快適性を向上させることで、減少に歯止めをかける。	2,241人/日		2,300人/日	
公共空間の利活用実績	回	滞在快適性等向上区域内の公共空間（公園、道路等）を活用したイベント等の実績	使いやすい公共空間に改変することで、イベント等の利用が促進される。	42回		50回	

計画区域の整備方針		方針に合致する主要な事業
【公民連携の活動から公共空間をデザインするプレイスメイキングの推進】 ・魅力的な歩行者空間(道路・公園)の創造と周辺の賑わい創出 ・低未利用地等の開かれた空間への転換 ・プレイスメイキングによる魅力的な空間づくりの取組拡大		【基幹事業】(滞在環境整備事業)夜店公園通り滞在快適性向上検討 【基幹事業】(公園)夜店公園整備事業 【基幹事業】(高質空間形成施設)情報化基盤施設整備
【エリアの価値向上に伴う民間投資の促進】 ・まちなかからのまちづくり情報発信 ・新しい取組を実験できる拠点の創造		【基幹事業】(滞在環境整備事業)夜店公園通り滞在快適性向上検討 【基幹事業】(公園)夜店公園整備事業 【基幹事業】(高質空間形成施設)情報化基盤施設整備
その他		
【中心市街地の魅力づくりに係る基本的な方針】※『佐世保駅周辺地区の都市環境デザイン(平成17年3月;佐世保市)』より ①地域の中核都市の顔としての役割 ②港町の雰囲気伝える場所としての役割 ③多彩な都市活動や生活の舞台としての役割 が強く求められている。 中心市街地における都市空間の魅力づくりを図るために次の5つの考え方を基本的な方針とする。 ・都市の骨格を生かす ・都市構造の変化に対応する ・佐世保の自然的資源、歴史的資源、都市的資源、文化的資源を生かす ・周辺地区との関係性、連絡性を図る ・快適な歩行者空間の形成を図る		
【エリアプロデュース・エリアマネジメント活動】 ・まち歩きワークショップ「じゅんとひろしの突撃!!!まちあるき@佐世保」開催。(平成30年6月 主催:株式会社リノベリング、協力:一般社団法人させぼラボ) ・まちづくりワークショップによるエリアマネジメント・公共空間利活用検討(令和2年2月 主催:一般社団法人させぼラボ、支援:経済産業省まちづくり人材育成研修事業) ・公共空間利活用社会実験「夜直しパーティ」の実施(令和2年6月・7月、11月 主催:一般社団法人させぼラボ、後援:佐世保市)		
【リノベーションまちづくり】 ・みなとエリアにおける事業提案公募型公有地活用による「させぼ五番街」の開業(H25.11)に伴う周辺エリアの人流変化に伴いリノベーション事業の増加→「万津6区」として一体的な魅力向上 ・佐世保市提案公募型市民協働事業「佐世保まちなかりノベーション推進事業(佐世保市都市整備部・一般社団法人させぼラボ)」によるシンポジウム「街に恋するリノベーション」、大学と連携した空き家活用研究、リーフレット作成及び啓発活動を実施。(H30年度) ・夜店公園通りに隣接する空き家リノベーション事業(島地クルサ:一般社団法人させぼラボ、飲食店:中尾葡萄 等)の展開		
【その他官民協働の取り組み事例】 ・SASEBOまち元気協議会による「まち元気計画」の策定(平成26年度) ・まち元気協議会及び商店街、地元団体等によるアーケード、公園等を使用したイベント(通年) ・佐世保地方創生プロジェクトチームによる「艦これ」佐世保鎮守府巡りの開催(平成31年9月) ・西海みずき信用組合(地域振興室)が中心となったコロナ禍を受けた支援の仕組みづくり、人吉・熱海等の被災地支援プロジェクト、コミュニティビジネス創出支援等をまちなかで実施中。 ・佐世保市都市再生協議会の設置(R3～)		
【ウォーカブル推進事業に関連する事業展開の想定】 ウォーカブル推進事業を進めるにことにより、以下に掲げる周辺まちづくりを進めるための取組を公民連携で展開することを想定している。 ・デジタルサイネージの設置によるまちづくり情報発信とエリアネ広告収入のまちづくりへの還元 ・公共空間利活用を通じた飲食店等のまちづくりネットワークづくりとセントラルキッチン設置等による柔軟な共同活動の実施。 ・低未利用地のコミュニティ活動のための利活用促進、既存建物のリノベーションの促進。 ・夜店公園通りの日常的な賑わい創出、日常的な公共空間利活用。 ・アーケードや戸尾エリアにおけるウォーカブル推進の取組の展開促進。		

様式(1)-④-3

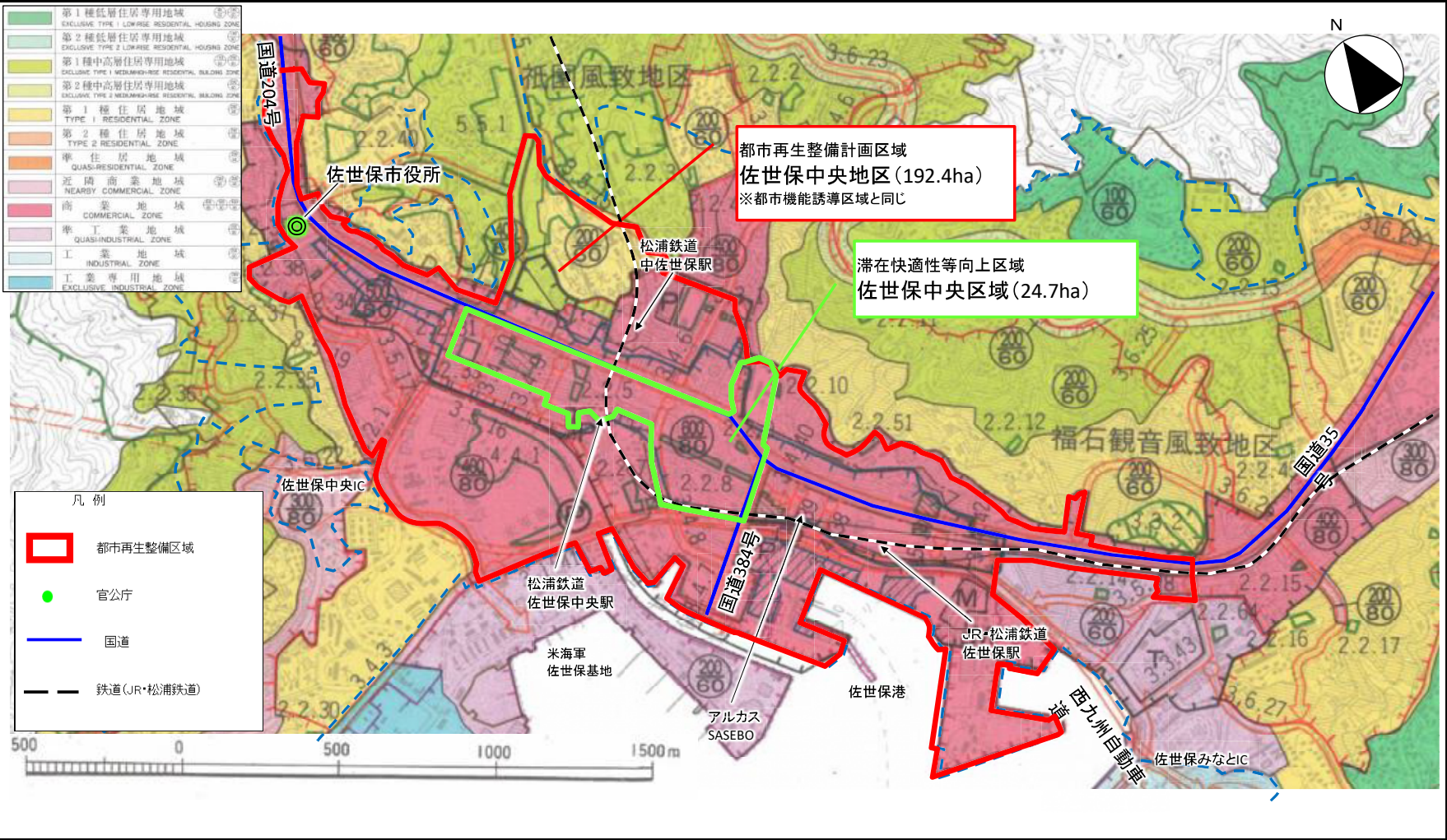
(金額の単位は百万円)

...A

合計(A+B)	170
---------	-----

(参考)関連事業	事業	事業箇所名	事業者	所管省庁名	規模	(いずれかに○)				事業期間		全体事業費
						直轄	補助	地方単独	民間	開始年度	終了年度	
	合計											0

佐世保中央地区(長崎県佐世保市)	面積	192.4(24.7) ha	区域	佐世保市若葉町、潮見町、白南風町、三浦町、戸尾町、松川町、高天町、祇園町、熊野町、谷郷町、八幡町、城山町、木場田町、園田町、泉町、平瀬町の各一部、干尽町、新港町、万津町、塩浜町、山県町、島地町、上京町、下京町、京坪町、宮崎町、本島町、光月町、島瀬町、湊町、栄町、常盤町、宮地町、松浦町、浜田町、元町、上町、相生町、天満町、高砂町
------------------	----	----------------	----	--



佐世保中央地区(長崎県佐世保市) 整備方針概要図(まちなかウォーカブル推進事業)

目標	大目標: 賑わいと癒しがあり、ゆっくりと過ごしたくなる佐世保中央地区の実現 目標1: 公民連携の活動から公共空間をデザインするプレイスメイキングの推進 目標2: エリアの価値向上に伴う民間投資の促進	代表的な指標	歩行者交通量 (人/日)	2,241	(R4年度)	→	2,300	(R9年度)
			公共空間の利活用実績 (回)	42	(R3年度)	→	50	(R9年度)

