

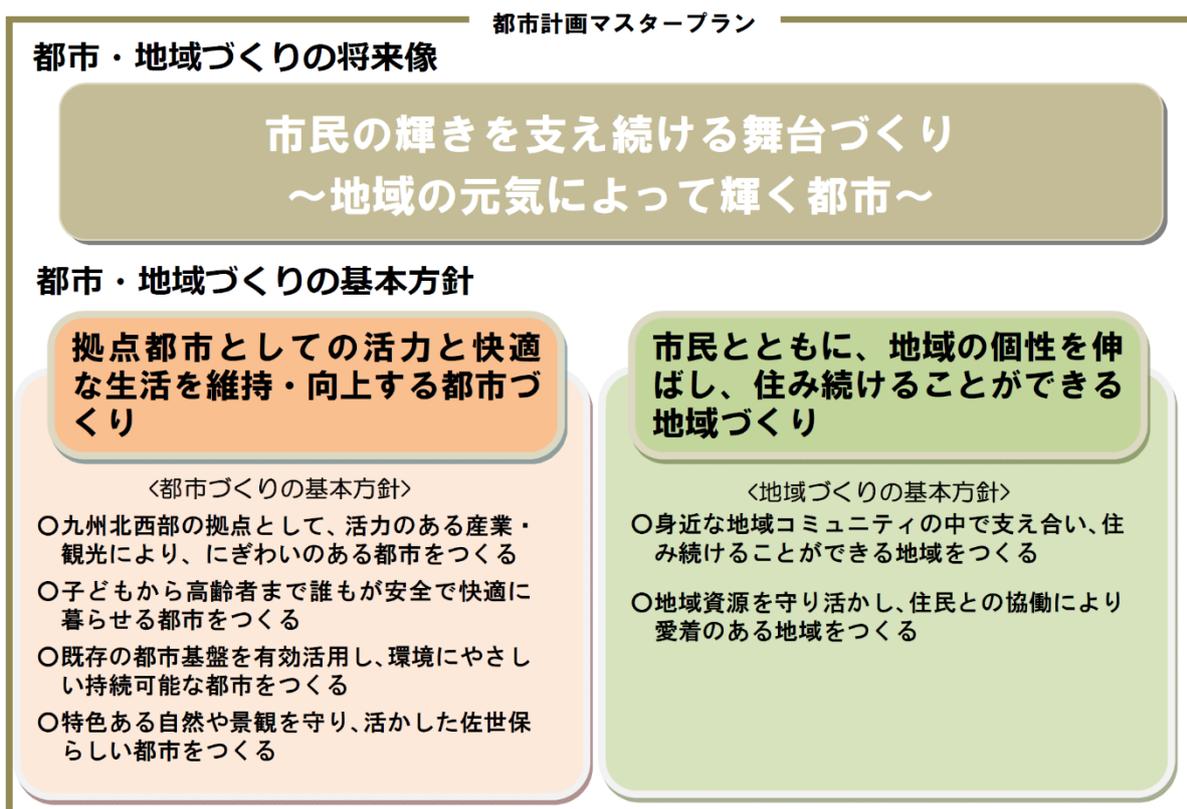
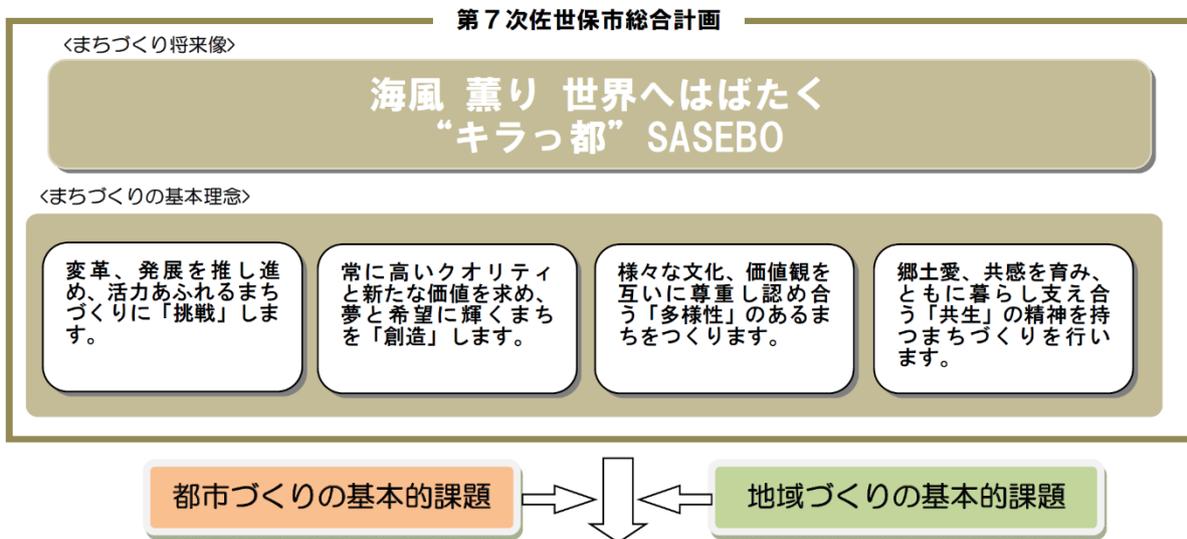
3. 都市づくりのビジョン

3-1 都市づくりの考え方

(1) 将来都市像と基本方針

佐世保市立地適正化計画における目指すべき将来像と基本方針は、「第7次次期佐世保市総合計画」及び「佐世保市都市計画マスタープラン」に掲げる都市・地域づくりの将来像と基本方針とします。

都市計画マスタープランは、総合計画に掲げられたまちづくりを実現する『都市計画の基本的な方針』であるため、令和2年3月に策定した第7次佐世保市総合計画におけるまちづくりの将来像や、基本理念、土地利用等の基本構想に都市・地域づくりの基本的課題を踏まえ、都市・地域づくりの将来像と基本方針を設定します。



都市・地域づくりの将来像と基本方針を踏まえ、佐世保市立地適正化計画では、立地適正化計画制度の趣旨にのっとり、本市を人口減少・少子高齢化時代に対応した望ましい都市の姿へと転換し、都市の課題を解決しつつ、西九州させぼ広域都市圏の中心都市として多様な都市機能の集積を図り、佐世保に住むことの魅力を将来にわたり高め続け、持続可能な都市経営を実現します。

望ましい都市の姿へと転換

「西九州させぼ広域都市圏における中核都市として、

佐世保らしい都市の魅力を高めながら、

歩いて住み続けられるまち」

そのために・・・

立地適正化計画を策定

それにより・・・

佐世保中央エリアの中心性の高い拠点形成

適正な市街地規模、人口分布・密度の維持

人口減少に対応した市民の生活利便性の維持・向上

各拠点の拠点性の向上、公共交通ネットワークとの連携

財政のアンバランス化の改善、公共サービスの維持

(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」

■佐世保居住スタイルの実現の考え方

人口減少の中にあっても一定エリアにおいて人口密度を維持し、生活利便施設や公共交通、市民サービスの水準が保たれた「住みやすい佐世保市」を持続可能なものとしします。

そのため、都市機能の誘導や都市基盤の整備等により「都心居住」や「拠点市街地居住」の魅力を維持・向上することにより、市民のライフスタイルや居住地の選択可能性を尊重しながらも、持ち家の建て替えや世代毎のライフステージが変わるタイミング（結婚、出産、子どもの進学・就職、高齢者夫婦・単身世帯化等）に利便性が高い都心やまちなか等への住み替えを促し、時間をかけて緩やかに居住を誘導していきます。立地適正化計画に基づく施策展開においては、エリアごとに主なターゲット設定を行い、公民連携による効果的・効率的なサービス提供を図ります。

《都市の将来像とライフスタイル》

都市・地域づくりの将来像「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～」の実現に向けては、人口減少や高齢化が進む中でも、市民がまちなかから郊外部までそれぞれの地域の特性に応じて、持続可能で安全・安心に暮らすことができ、多様な暮らしを維持することが必要です。

そこで、地域の立地特性に応じた生活スタイルを設定し、都市機能の誘導や都市基盤の整備等により「都心居住」や「拠点市街地居住」の魅力を維持・向上させ、市民のライフスタイルや居住地の選択可能性を尊重しつつも、持ち家の建て替えやライフステージが変わるタイミング（結婚、出産、子どもの進学・就職、高齢者夫婦・単身世帯化等）で、より適した場所への住み替えを促し、時間をかけて緩やかに居住を誘導していきます。

都心居住スタイル（都市核）

利便性の高い佐世保都心で、港を囲んだ佐世保らしい景色を楽しみ、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。

拠点市街地居住スタイル（市街地）

近くの拠点に集積する生活利便施設等を利用しながら、車や公共交通（鉄道やバス等）を利用して都心の施設にもアクセスしやすい暮らし。一定賑やかである程度静かな居住環境を好む人が暮らす。

田園地域居住スタイル（郊外）

地区の拠点には生活関連サービスがあり、海や山など豊かな自然に囲まれた環境で、ゆとりある住宅に住み、地域で支えあいながら、車や公共交通を利用して都心部や市街地に買い物や通院等に行ける暮らし。農林漁業に従事する人や自然豊かで静かな環境を好む人が暮らす。

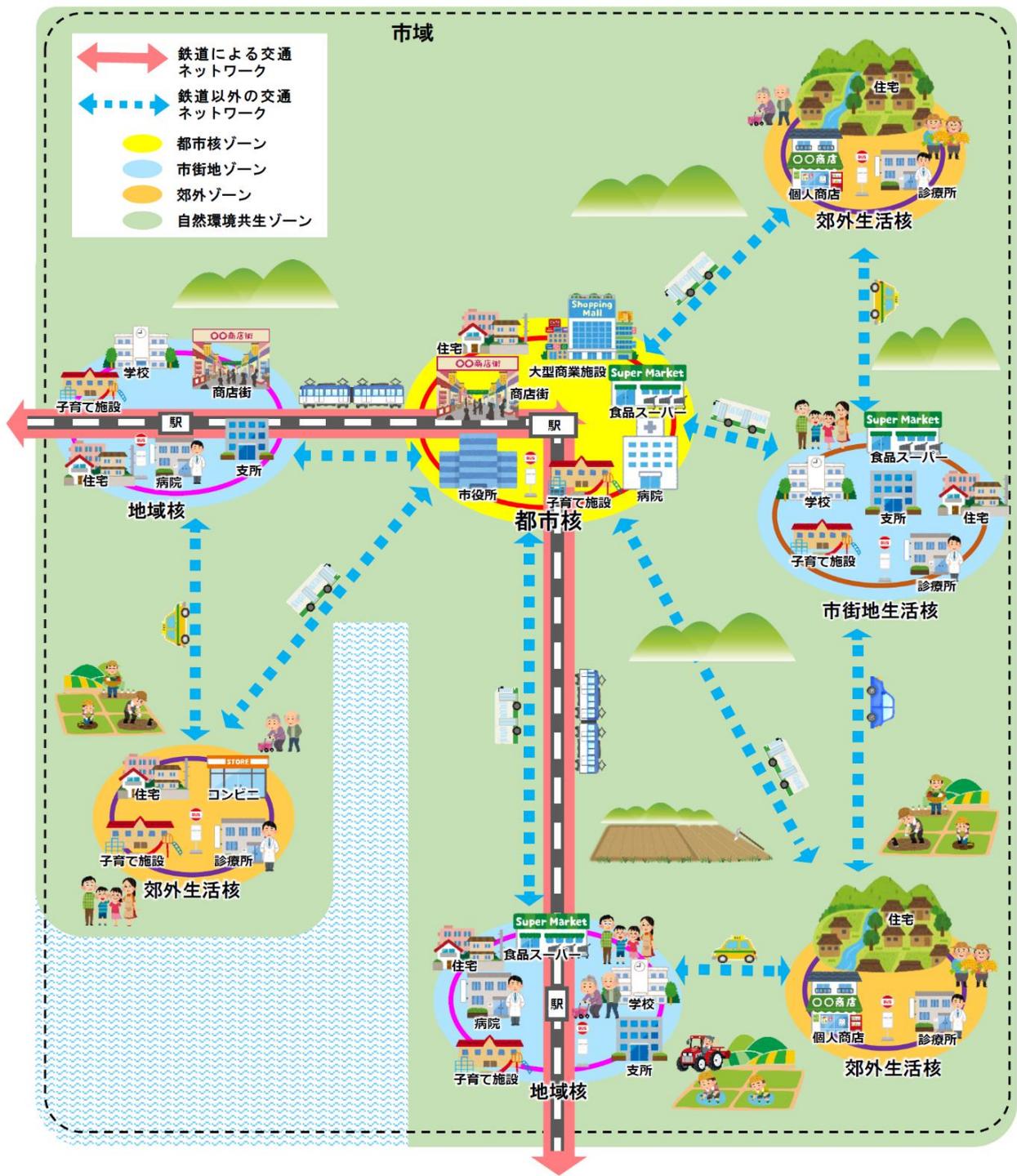


図 させぼスタイルの実現イメージ

《都市核の状況と都心居住》

佐世保市役所から佐世保駅にかけての中心市街地（都市核）には、広域的な行政機能の他、文化・交流施設、基幹病院、大型商業施設・商店街等が立地しており、その他にも医療・福祉・教育・子育てを含めた生活に必要な機能が充実しています。あらゆる世代にとって生活しやすい機能が充足し、まちなかの平地部分にはマンション等の都市型住宅の立地が進んでいます。一方で、周辺に広がる斜面地には、車が入らない宅地が多く存在し、都市核の機能を利用しやすい距離であるものの、居住者の減少や高齢化、空き地・空き家の増加が進んでいます。また、都市核においても、建物の老朽化や低未利用化が進んでおり、機能低下等の課題が顕在化しています。

都市核は、第3次産業の市内事業所の約48%が集中する都市的な産業の中核でもあり、本市のみならず、西九州させば広域都市圏をけん引する中心的なエリアとして、今後も地域経済の発展と循環を支える様々な機能の集約と更新が続いていくことが求められます。

また、近年、多発化・激甚化する災害ハザードに対応した、安心して暮らせる安全なまちづくりの重要性が高まっています。

更に、新型コロナウイルス感染症の影響により、新しい常態（ニューノーマル）が広がっていることにも対応し、都市が持つ集積のメリットを活かしつつ感染拡大防止と社会経済活動を両立させる新しいまちづくりも注目されています。例えば、オープンスペースを活かした居心地の良いウォークアブルな空間の創出や、職住近接で自家用車に頼らない居住デザインなどに、急速に注目が集まっています。

このような都市の再生の動きに応えるべき役割を担っているのが都市核であり、その周辺の住宅地を含めた都市核ゾーンについて、「都心居住スタイル（都市核）」「都市核周辺の居住誘導区域」の方向性やまちの将来イメージを以下のように定め、都市の再生や居住の誘導を図ります。

都心居住スタイル（都市核）

利便性の高い佐世保都心で、港を囲んだ佐世保らしい景色を楽しみ、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。

■住まい手（ペルソナ）のイメージ

- ・利便性が高い都心に住みたい高齢者、子育て世代、若者
- ・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

【都市核ゾーンの居住誘導区域の方向性】

<p>まちの将来 イメージ①</p>	<p>都心の高い利便性を活かし歩いて暮らせるまちなか</p> <ul style="list-style-type: none"> ・自家用車に頼らずとも、徒歩や小型モビリティ、二輪車等を使い、多様で高度な都市機能のサービスを受けることができ、都心のメリットを享受しながら生活できるまち。 ・職住近接しまちなかに住む人も、また、まちなかに通勤・通学する人や遊びに来る人も、安心して歩いて楽しめる、オープンスペースを活かしたウォーカブルなまち。 ・災害リスクに応じた、安全性が高く安心して過ごせるまち。
<p>まちの将来 イメージ②</p>	<p>利便性が高く眺めが良い暮らしの場として生活できる斜面住宅地</p> <ul style="list-style-type: none"> ・佐世保らしい景観が楽しめ、身近に趣味や畑しごとを楽しめるような居心地良いサードプレイスがある、都市的田舎暮らしができる斜面住宅地。 ・長く住んでいる高齢者等も、新しい技術（ロボット、輸送、DX 等）の活用や災害リスクに応じた居住の誘導によって安心して暮らせる斜面住宅地。
<p>まちの将来 イメージ③</p>	<p>新しい命を吹き込み再生するまち</p> <ul style="list-style-type: none"> ・リノベーションや街区再生等の事業によって新たな機能が加わり、新しい価値が徐々に高まりながら、老朽化が進んだ建物や街区が更新され、古さと新しさの両方が混在しながら生まれ変わっていくまち。

【都市核の都市機能誘導区域の方向性】



<p>まちの将来 イメージ①</p>	<p>広域都市圏域から利用される高度な都市機能が集約する都市核</p> <ul style="list-style-type: none"> ・高度な都市機能（行政・医療・福祉・教育・文化・業務・商業・金融等の広域拠点施設）が維持され、また更新時期を迎えても都市核の都市機能誘導区域の中で更新されていくまちなか。
<p>まちの将来 イメージ②</p>	<p>多くの人が変わる交流の窓口・結節点</p> <ul style="list-style-type: none"> ・佐世保駅や佐世保港等の交通結節点やアルカス SASEBO をはじめとした多様な交流・文化施設、商店街などのまちの舞台が連携して、新たな魅力を生み出していきいきと輝き、国内外からの来街者が佐世保の魅力にふれ交流しているまちなか。
<p>まちの将来 イメージ③</p>	<p>仕事と暮らしが同居する生活の場</p> <ul style="list-style-type: none"> ・職住近接し、働きながらまちなかの日常的生活利便施設を利用し、充実した豊かな生活を送ることができるまちなか。 ・医療や教育などの機能が充実し、安心して子育てをしながら利便性の高い生活を送ることができるまちなか。 ・医療や福祉などの機能が充実し、退職後も安心して楽しく日常生活を送ることができるまちなか。
<p>まちの将来 イメージ④</p>	<p>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</p> <ul style="list-style-type: none"> ・まちなかに住む人も、また、通勤・通学や遊びに来る人も、ゆっくりと時間を過ごせるサードプレイスがあるまちなか。 ・中央公園や島瀬公園、松浦公園、夜店公園をはじめとしたまちなかの公園、アーケードや道路空間などの公共空間において、官民の多様な主体が連携・協働し賑わいと憩いを生み出している、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。
<p>まちの将来 イメージ⑤</p>	<p>新しい命を吹き込む時代の厚みのあるまち</p> <ul style="list-style-type: none"> ・リノベーションによって魅力が高まるまちづくりが進み、エリアの価値向上によって需要が高まり、老朽化が進んだ建物が更新され、古さと新しさの両方が混在しながら生まれ変わっていくまち。

《地域核の状況と拠点市街地居住》

相浦・大野・日宇・早岐といった都市の準拠点である「地域核」には、スーパーマーケットや救急病院、地域包括支援センター、子育て支援センターなどの周辺の地域も含めた機能や日常生活に必要な施設が集積しています。

モータリゼーションの進展に伴って開発された住宅地は子育て世代の人気の高い一方、それ以前に開発された住宅地は、中心部の斜面住宅地と同様に人口減少や高齢化が進み始めています。

都市の準拠点として持続可能性が求められる地域核やその周辺市街地について、「拠点市街地居住スタイル（地域核）」「その他の市街地の居住誘導区域」の方向性やまちの将来イメージを以下のように定め、都市の再生や居住の誘導を図ります。

拠点市街地居住スタイル（市街地）

近くの拠点に集積する生活利便施設等を利用しながら、車や公共交通（鉄道やバス等）を利用して都心の施設にもアクセスしやすい暮らし。

一定賑やかである程度静かな居住環境を好む人が暮らす。

■住まい手（ペルソナ）のイメージ

- ・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

【市街地ゾーンの居住誘導区域の方向性】

まちの将来
イメージ①

子育て世代や高齢者にとって住み慣れた地域で生活できるまち

- ・地域での生活に必要な行政サービスや福祉サービス、商店等の生活利便機能があり、地域の中で生活できるまち
- ・災害リスクに応じた、安全性が高く安心して過ごせるまち。



【地域核の方向性】

まちの将来
イメージ①

周辺地域の住民も利用する都市機能が集積した拠点

- ・周辺地域からも利用される都市機能（医療・福祉・子育て・教育・商業等の拠点施設）が維持され、また更新時期を迎えても地域核の都市機能誘導区域の中で更新されていくまち。
- ・官民で連携し、地域の安全性を高めるような災害に強い市街地再生が進むまち。

まちの将来
イメージ②

まちの特性を生かしたまちの更新、まちづくりが続くまち

- ・地域の人々が日常的にまちを楽しみ関わり、まちの歴史や風土を生かしたまちの更新や古い施設を活かしたまちづくりがされている。
- ・まちづくりコーディネーターと一緒に未来を見て動く地域づくりや、コミュニティビジネスの手法で地域の課題が解決されている。

【市街地生活核の方向性】

まちの将来
イメージ①

地域の住民のための身近な生活サービスが存続するまち

- ・日常生活のための身近な行政、日用品を売る店舗、医療・福祉、地域の集会などのための施設があり、日常生活圏として整っている。

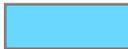
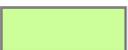
3-2 将来都市構造

将来都市構造は、令和3年に策定した「佐世保市都市計画マスタープラン」に掲げる「都市・地域づくりの将来のすがた」の拠点・ゾーン・都市軸の実現を図ることにより、「させばスタイル」の実現を目指すこととします。

基本的に、拠点のうち都市核・地域核において都市機能誘導区域を設定し、高次の都市機能の維持・誘導により、将来にわたり拠点性の維持・向上を図ります。

また、ゾーンのうち都市核ゾーン・市街地ゾーンにおいて居住誘導区域を設定し、居住の誘導を図ります。

【都市計画マスタープランの位置づけと居住誘導区域設定の関係】

ゾーン種別	位置づけ	地域	居住誘導区域	位置付ける地域の考え方
都市核ゾーン 	都市核及びその周辺の市街地を指し、最も利便性が高く多様な都市活動が営まれるゾーン	佐世保中央周辺	○	市街化区域を基本に位置づけ。
市街地ゾーン 	都市核ゾーンに次いで利便性が高く、一定の都市活動が展開されているゾーン	日宇、早岐、相浦、中里皆瀬、大野、柚木、江上（有福、ハウステンボス周辺）	○	
郊外ゾーン 	地域の中で利便性が高い郊外生活核や既存の郊外住宅地で一定の利便性が確保されているゾーン	江迎、鹿町、小佐々、吉井、世知原、三川内、宮、江上、針尾、宇久、黒島周辺	—	市街化区域外で一定の居住環境を形成するゾーンを位置づけ。
自然環境共生ゾーン 	豊かな自然環境や広い敷地を活かしたゆとりある生活を提供するゾーン	その他	—	その他の自然的環境を重視するゾーンを位置づけ。

【都市計画マスタープランの位置づけと都市機能誘導区域設定の関係】

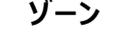
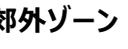
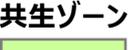
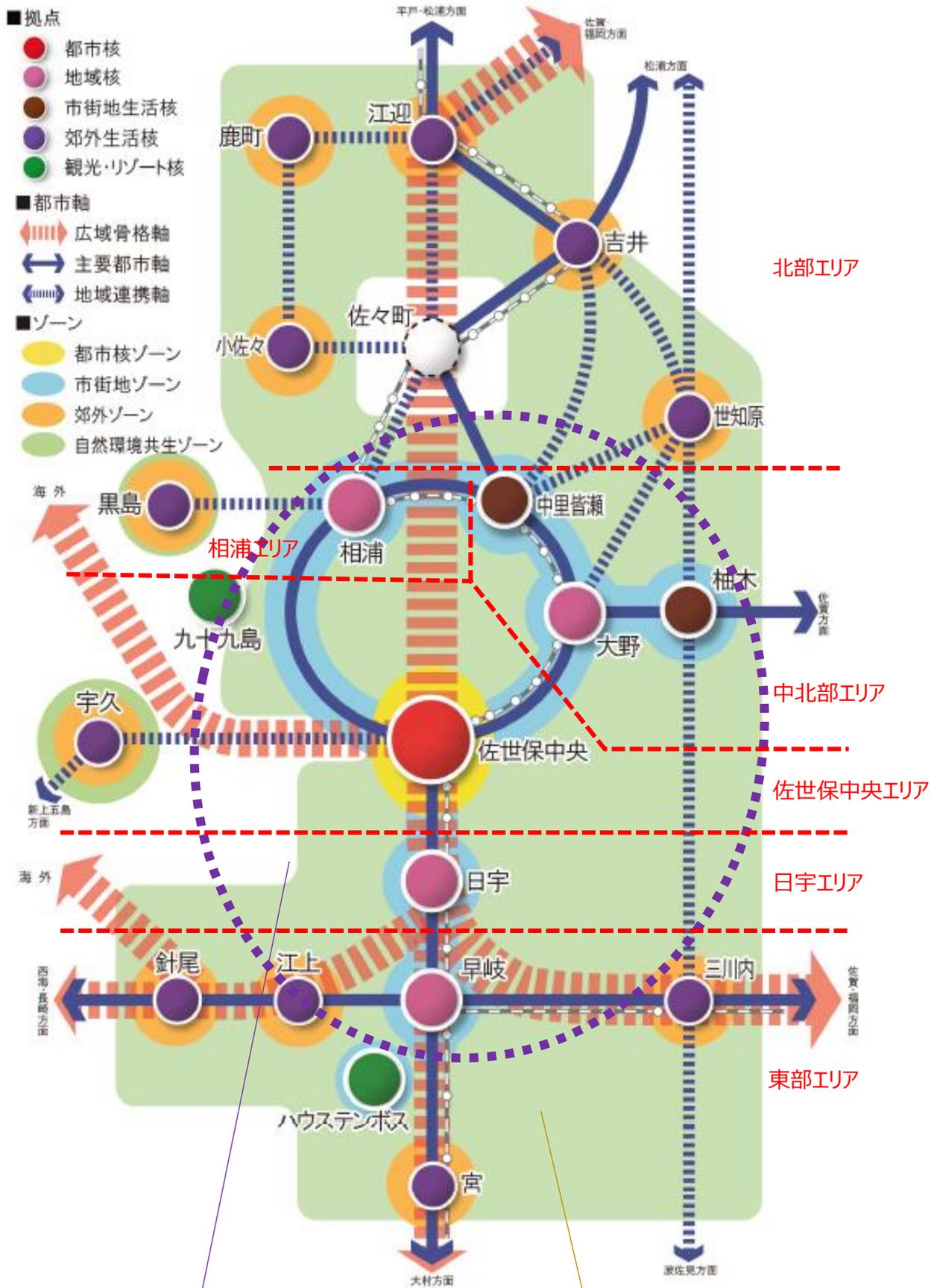
ゾーン種別	拠点種別	有すべき都市機能	地域	都市機能誘導区域	位置付ける地域の考え方
都市核ゾーン 	都市核 	◆都市内外を対象とした広域にサービスを提供する総合行政、商業、業務、医療福祉、教育・文化・コンベンションなどの用に供する施設 ◆広域交通の結節点	佐世保中央	○	都市機能の維持・誘導により、周辺も含めた拠点性を将来も維持すべき地域を位置づけ。
市街地ゾーン 	地域核 	◆当該地域および周辺地域を対象とした地域にサービスを提供する行政、商業、業務、医療福祉、文化、集会、娯楽などの用に供する施設 ◆地域間の交通の結節点	日宇、早岐、相浦、大野、	○	
郊外ゾーン 	市街地生活核 	◆身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	中里皆瀬、柚木	—	身近な生活の小さな拠点となるべき地域を位置づけ。
	郊外生活核 		江迎、鹿町、小佐々、吉井、世知原、三川内、宮、江上、針尾、宇久、黒島		
自然環境共生ゾーン 	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	ハウステンボス、九十九島	—	市内の広域的な観光の拠点的地域を位置づけ。

図 将来都市構造



佐世保都市計画区域 市街化区域内
→立地適正化計画により実現

左記以外
→都市計画マスタープランに基づく各種施策により実現

目指す将来の姿と都市構造、誘導区域設定の関係

目指す将来の姿

都心居住スタイル (都市核ゾーン)

利便性の高い佐世保都心で、港を囲んだ佐世保らしい景色を楽しみ、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。

■住まい手(ペルソナ)のイメージ

- ・利便性が高い都心に住みたい高齢者、子育て世代、若者
- ・新しい暮らし方に感性が高い、クリエイティブな人材や移住者

まちなか居住スタイル (市街地ゾーン)

近くの拠点に集積する生活利便施設等を利用しながら、車や公共交通(鉄道やバス等)を利用して都心の施設にもアクセスしやすい暮らし。一定賑やかである程度静かな居住環境を好む人が暮らす。

■住まい手(ペルソナ)のイメージ

- ・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

田園地域居住スタイル (集落地ゾーン)

地区の拠点には生活関連サービスがあり、海や山など豊かな自然に囲まれた環境で、ゆとりある住宅に住み、地域で支えあいながら、車や公共交通を利用して都心部や市街地に買い物や通院等に行ける暮らし。農林漁業に従事する人や自然豊かで静かな環境を好む人が暮らす。

■住まい手(ペルソナ)のイメージ

- ・農林漁業に従事する人や自然豊かな環境を好む人

将来都市構造

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

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

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

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

自然環境共生ゾーン

豊かな自然環境や広い敷地を活かしたゆとりある生活を提供するゾーン

郊外生活核

- ・地域の生活を支えるまとまりある市街地

広域交通軸・都市内交通軸 公共交通(鉄道やバス等)

都市核ゾーン

都市核及びその周辺の市街地を指し、最も利便性が高く多様な都市活動が営まれるゾーン

市街地ゾーン

都市核ゾーンに次いで利便性が高く、一定の都市活動が展開されているゾーン

郊外ゾーン

地域の中で利便性が高い生活核や既存の集落で一定の利便性が確保されているゾーン

誘導区域設定

■都市機能誘導区域

(都市機能誘導施設を誘導する区域)

都市機能誘導区域を設定して誘導施策を実施することにより、多様な機能の強化・集積を図ります。

■居住誘導区域

居住誘導区域を設定して誘導施策を実施するとともに、公共交通による都市機能誘導施設へのアクセス性や利便性を確保することにより、一定のエリアにおける人口密度の維持を図ります。

- ・郊外部について、現状の居住や生活支援機能の維持を図ります。
- ・「都市計画以外」の行政施策の実施(公共交通、農林水産業、福祉、防災、コミュニティ等の施策)と、地域住民を主体とした自助・共助により、地域における生活支援機能を維持します。