

7. 誘導施策

7-1 各地域における誘導施策の方向性

(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

都市核・地域核の拠点性に応じた都市再生の取組の方向性を以下のように定めます。

◆都市核

都市機能誘導区域のまちづくり

- 広域都市圏から利用される高度都市機能が集約する都市核
 - ◆ 高度都市機能が維持され更新時期を迎えても都市機能誘導区域内で更新
 - ◆ 災害リスクに強いまちづくり
- 賑わいと癒しがあり、ゆっくり過ごしたくなるまち
 - ◆ エリアの価値を高める戦略
 - ◆ 古い施設を活かし価値を高める
 - ◆ ウォーカブルなまちづくり

居住誘導区域のまちづくり

- 利便性が高く眺めが良いらしの場として活用できる斜面住宅地
 - ◆ 民間による住宅地再編、住環境整備が進む斜面地づくり
 - ◆ 移住者・若い人に選ばれる魅力づくり
 - ◆ 安心して住み続けられる技術導入
 - ◆ 近くに必要な機能があるまち

◆地域核

都市機能誘導区域のまちづくり

- 周辺地域からも利用される都市機能が集約する地域核
 - ◆ 拠点性が高い施設が都市機能誘導区域で維持・更新される
 - ◆ 災害リスクに強いまちづくり
 - ◆ エリアの価値を高める戦略

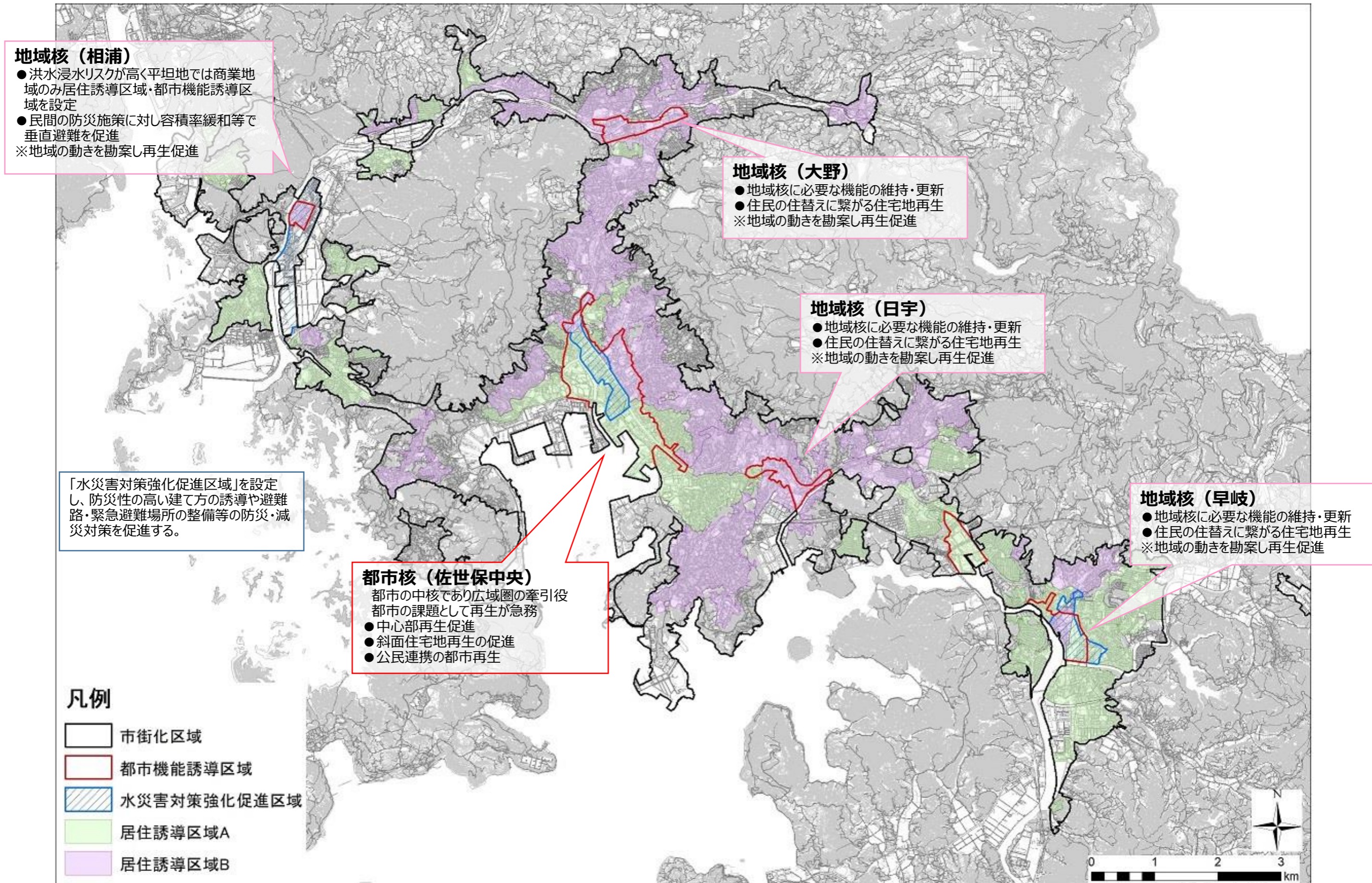
居住誘導区域のまちづくり

- 住み替え循環が進む住宅地
 - ◆ 民間による住宅地再編、住環境整備が進むまちづくり
 - ◆ 安心して住み続けられる技術導入
 - ◆ 近くに必要な機能があるまち

災害リスクからの機能移転

- 災害リスクが高い区域から誘導区域への移転促進
 - ◆ 福祉施設など移動困難者が利用する施設など、災害リスクに弱い施設を安全な誘導区域に移転促進するための仕組みづくり

(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



(3) 立地適正化計画と連携した公共施設の適正配置

都市機能誘導区域及び居住誘導区域における「させばスタイル」の実現性を高めるとともに、居住誘導区域外における一定の行政サービスの継続的な提供を通じて生活利便性を確保するため、「佐世保市公共施設適正配置・保全基本計画」に基づきつつ、立地適正化を踏まえた公共施設の適正配置及び保全・長寿命化に取り組みます。

既存の公共施設については、既に空きスペースや、利用していない公共施設もありますが、今後の人口減少や少子高齢化などを見据え、効率的かつ持続的な行政サービスの提供を実現するため、公共施設の集約化や複合化を進め、総量縮減による、維持管理費の削減に努めつつ、必要な施設については、長寿命化改修などによる延命化を実施し、将来負担の軽減を図ります。

また、道路、橋梁、港湾施設、水道施設、下水道施設などのインフラにおいてもライフサイクルコストの低減につながる計画的な長寿命化改修、更新を図りつつ、必要に応じ適切な計画の見直しを検討します。

さらに、公共施設の集約化や複合化の実施によって生じる遊休資産についても積極的に利活用を図ります。

図 集約化・複合化の実施イメージ

手法の例	現状	実施後のイメージ
手法① 類似施設の集約による複合化	A 老朽化 C 老朽化 B 施設の機能は各施設ではほぼ同一。	必要に応じて改修を行い、集約。
手法② 複数目的の施設の統合による複合化	A 保育園 C 図書館 B 公民館 図書館	スペースの効率化による複合化 図書館＋保育園＋公民館
手法③ 用途転用によるサービス向上	A 老朽化 利用は多い B 利用が少ない 近隣に、機能は異なるが、利用が少ない施設が存在。	B施設を用途転用し、A施設の機能を移す。
手法④ 専用施設から共用施設への切り替え	A ○○事務所 B △△事務所 C ××事務所 D □□事務所 目的に特化した専用施設が複数存在。	施設を共同・相互利用。余剰施設は廃止。
手法⑤ 民間への移管によるサービス維持・向上	A 公共施設 老朽化 B 公共施設 老朽化 C 民間施設 建物を民間へ譲渡 民間施設に機能移転。既存施設は廃止。	

出典：佐世保市公共施設適正配置・保全基本計画

7-2 居住誘導及び都市機能誘導に係る施策

(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）

施策①：居住誘導に係る届出制度

<佐世保都市計画区域（居住誘導区域関連）>

居住誘導区域に積極的に居住を受け入れるため、居住誘導区域外における一定規模以上の開発・建築等行為は、これらの行為に着手する 30 日前までに市長（窓口：都市政策課）への届出が必要となります。（都市再生特別措置法第 88 条第 1 項）

市長は、この届出に係る行為が居住誘導区域内における住宅等の立地の誘導を図る上で支障がある場合は、勧告を行うことができます。（都市再生特別措置法第 88 条第 3 項）

なお、市長は勧告を行った場合、必要に応じて居住誘導区域内の土地取得をあっせんするなど必要な措置を講じるよう努めます。（都市再生特別措置法第 88 条第 4 項）

また、市長は勧告を行った場合、その場所が災害危険区域や地すべり防止区域、土砂災害特別警戒区域等であり、勧告に従わなかった時にはその旨を公表することができます。（都市再生特別措置法第 88 条第 5 項）

※居住誘導区域内では、開発・建築行為による立地適正化計画における届出は不要です。

<届出の対象となる行為>

開発行為	建築等行為
① 3 戸以上の住宅の建築目的の開発行為	① 3 戸以上の住宅新築
② 1 戸又は 2 戸の住宅の建築目的の開発行為で 1,000 m ² 以上の規模のもの	② 建築物を改築又は用途変更して 3 戸以上の住宅とする行為
①の例示 3戸の開発行為  届	①の例示 3戸の建築行為  届
②の例示 1,300m ² 1戸の開発行為  届	1戸の建築行為  不要
800m ² 2戸の開発行為  不要	

施策②：都市機能誘導に係る届出制度

<佐世保都市計画区域（都市機能誘導区域関連）>

立地適正化計画の区域内（佐世保都市計画区域）において、都市機能誘導区域外に誘導施設を有する建築物を新築又は改築等を行う場合は、原則としてこれらの行為に着手する 30 日前までに市長（窓口：都市政策課）への届出が必要になります。（都市再生特別措置法第 108 条第 1 項）

市長は、この届出に係る行為が都市機能誘導区域内における誘導施設の立地の誘導を図る上で支障がある場合は、勧告を行うことができます。（都市再生特別措置法第 108 条第 3 項）

なお、市長は勧告を行った場合、必要に応じて都市機能誘導区域内の土地をあっせんするなど必要な措置を講じるよう努めます。（都市再生特別措置法第 108 条第 4 項）

<届出の対象となる行為> ※開発許可申請等の手続きに先行して届け出てください。

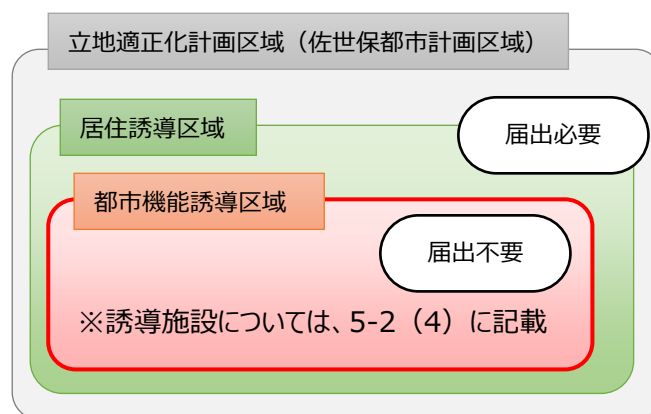
■都市機能誘導区域外における誘導施設の建築又は改築等の届出

●開発行為

・誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為

●開発行為以外の行為

- ①誘導施設を有する建築物の新築しようとする場合
- ②建築物を改築し誘導施設を有する建築物とする場合
- ③建築物の用途を変更し誘導施設を有する建築物とする場合



■都市機能誘導区域内における誘導施設の休止又は廃止の届出

・居住誘導区域内の誘導施設を休止又は廃止しようとするときは、その 30 日前までに市長（窓口：都市政策課）への届出が必要です。（都市再生特別措置法第 108 条の 2）

(2) 都市核(及び都市核ゾーン)の都市再生の推進

「3. 都市づくりのビジョン」に掲げた方向性に従い、都心居住スタイルを実現する都市の再生を進めます。

都心居住スタイル(都市核) ※再掲

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。

【都市核ゾーンの居住誘導区域の方向性】 ※再掲

まちの将来イメージ①	<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。
まちの将来イメージ②	<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。
まちの将来イメージ③	<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。

施策③: 斜面住宅地再生プロジェクト(仮称)

<居住誘導区域>

本市の斜面地においては、空き家・空き地が増加し人口減少や高齢化が進んでいる状況で、中心部の人口減少の一因となっています。この斜面地には比較的災害リスクが少なくまちなかに近い場所も多く存在しており、居住誘導区域に指定しています。こういった斜面住宅地での再生を進め、新たな都心居住が提案できるようなまちづくりを地域や民間団体等と進め、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の居住を進めるほか、既存の住民にとっても暮らしやすい地域づくりを推進します。

具体的な取組	概要	活用が想定される制度
斜面住宅地の再編	空き家や空き地が多い斜面住宅地を面的に再生するため、地形に合わせた再編計画を作成し、暮らしのスタイルに合わせた新しい暮らし方を生み出します。民間による取組を促進するため、地域との対話や地権者探索、権利設定のコーディネート等を行政で支援します。また、コミュニティで活用する施設及び空間整備のため、立地誘導促進施設協定(コモンズ協定)の活用を検討します。	低未利用土地権利設定等促進計画 狭あい道路整備等促進事業 連坦建築物設計制度 立地誘導促進施設協定(コモンズ協定)

新しい生活技術の導入促進	生活利便性を高める新しい技術（小型モビリティ等の移動・輸送、シェアリング等の利用手段、情報・通信サービスの強化等）の導入を図り、斜面地に安心して暮らし続けられる居住スタイルの構築を検討します。	スマートシティ CASE（「Connectivity（つながる）」「Autonomous（自動化）」「Shared & Service（利活用）」「Electric（電動化）」）
---------------------	--	--

施策④：空き家、空き地等の低未利用土地の利活用の促進

<居住誘導区域> <都市機能誘導区域>

居住誘導区域及び都市機能誘導区域にある空き家や空き地、暫定的に路外駐車場等として使用している低未利用地については、そのまま放置するとエリア全体の価値の低減やコミュニティの衰退につながる可能性があります。そのため、低未利用地を地域コミュニティの交流・憩いの場として活用することや、特に都市機能誘導区域内においてはオープンカフェや交流広場などとして活用することを促進するため、地域や民間企業・団体等と連携したまちづくりや具体事業を支えるための制度活用を検討します。

また、活用できる空き家等については、リノベーションまちづくりを推進し、まちの機能として新しく活用できる施設が増え、エリアの価値向上に繋がるような方策を検討します。

具体的な取組	概要	活用が想定される制度
空き家・空き地活用の促進	再生を図る区域の空き家・空き地について、地域の魅力向上に繋がる賑わい機能やコミュニティ機能としての活用を図ります。	低未利用土地利用促進協定 立地誘導促進施設協定（commons協定）
空き家リノベーションの促進	活用できる空き家等については、改修してまちの利便性向上に繋がる新しい機能として活用するリノベーションを支援・促進し、面的なエリアの価値向上に繋げることを目指します。	空き家リノベーション リノベーションまちづくり
若者定住に向けた住環境整備	子育て世帯、移住者、若者等のニーズにあった豊かな住まいの提供を促進するため、住宅ストックの活用を推進します。	子育て応援住宅支援事業（市） 住宅新築・購入助成金(県外からの移住者向け)（市） 子育て世帯移住応援助成金（県外からの移住者向け）（市）

低未利用土地の利用及び管理に関する指針（低未利用土地利用等指針）

低未利用土地については、地域の治安・景観の悪化や魅力低下を招くことに繋がる恐れがあり、適切に管理されること、又は有効に活用されることが望ましいため、低未利用土地の利用及び管理に関する指針を定めます。この指針に基づき地域と連携した低未利用土地の適正管理や利活用について検討を進めます。

また、地域や民間事業者等の需要に応じ、低未利用土地権利設定等促進計画制度や立地誘導促進施設協定制度等の活用を円滑に進めるため、以下の考え方に基づき、これらの制度活用を図ります。

■低未利用土地利用等指針

対象区域	居住誘導区域又は都市機能誘導区域内
低未利用土地の定義	空き家、空き地及び暫定的に路外駐車場等として利用している土地
利用指針	<p>【居住誘導区域】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地域のコミュニティ活動の場として、又は住民の憩いの場としての利活用を推奨する。 ・住宅地等の面的な再生や良好な居住環境整備の為に敷地統合を行うことや共用スペースとして利活用することを推奨する。 <p>【都市機能誘導区域】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地域の利便性や快適性を向上させる施設としてオープンカフェや広場といった賑わい・憩いの機能として活用すること、又は共同集配のための拠点など地域の利便性や効率性を高める機能として活用することを推奨する。
管理指針	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺環境の適切な維持のため、除草や樹木の伐採等を定期的実施するほか、ごみや害虫等に対する適切な対応を行い、管理すること。 ・適切な管理については、自らが責任をもって行うほか、地域等による利活用の条件として利活用の主体に委託するなど、実効性の高い手段をとること。

■低未利用土地権利設定等促進計画制度の活用の考え方

制度概要	<p>低未利用土地の地権者等と利用希望者とを、行政が所有者等の探索も含めコーディネートし、土地・建物の利用のための権利設定等に関する計画を市が作成し、一括して権利設定等を行う制度。</p> <p>※合意が得られた部分から段階的に権利設定・移転を進めることも可能。</p>
対象区域	居住誘導区域又は都市機能誘導区域内
制度活用の条件	<p>関係者の合意に基づく低未利用土地権利設定等促進計画の作成を利用希望者等から要請を受けた場合に、制度活用の具体的な検討を行う。</p> <p>（市に所有者の探索を求める場合は、予め利用希望者等による所有者探索を実施の上、固定資産税情報等の利用が必要と判断されるものを対象とする。）</p>
低未利用土地権利設定等促進事業区域の設定	<p>【居住誘導区域】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・低未利用土地が集積した斜面住宅地等において、災害リスクや地域の状況等を踏まえ、面的な再生が見込まれる区域に対し設定することを検討する。 <p>【都市機能誘導区域】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・滞在快適性等向上区域（ウォークアブル区域）等、まちづくりを進める区域内において、低未利用土地が集積する権利等の整序が望ましい区域に対し設定することを検討する。

促進すべき権利 設定等の種類	所有権の移転及び地上権・賃借権・使用貸借権の設定・移転
誘導する施設の 種類	住宅、広場、誘導施設、地域の利便性や快適性を向上させる機能など。ただし、法令等に基づき許可できるものに限る。
支援措置	<p>【行政によるコーディネート】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・低未利用土地権利設定等促進計画を作成することができる。 ・合意に基づく権利設定を一括して行うことができる。 ・空き地や空き家等の低未利用地について、事業主体による探索で判明しないものについては、市が税情報等を用いて探索することができる。 <p>【税制特例】※国の特例措置の期間及び内容による</p> <ul style="list-style-type: none"> ・計画に基づく土地・建物の取得等について、登録免許税の税率を軽減 所有権の移転登記（本則2%→1%） 地上権等の設定登記等（本則1%→0.5%） ・計画に基づく一定の土地取得について不動産取得税を軽減（課税標準の5分の1を控除）
担当窓口	都市整備部 都市政策課 都市計画係

■ 立地誘導促進施設協定（コモンズ協定）制度の活用の方

制度概要	空き家・空き地等を活用して、交流広場、コミュニティ施設、防犯灯等地域コミュニティやまちづくり団体が共同で整備・管理する空間・施設についての、地権者合意（全員同意）による協定制度。協定締結後に地権者になった者にも効力を及ぼす承継効が付与される。
対象区域	居住誘導区域又は都市機能誘導区域内
立地誘導促進施設 の一体的な整備 又は管理	居住誘導区域又は都市機能誘導区域において必要とされる住宅又は誘導施設の立地の誘導の促進等に資する施設等（レクリエーションの用に供する広場、地域における催しに関する情報を提供するための広告塔、良好な景観の形成又は風致の維持に寄与する並木その他のこれらの区域における居住者、来訪者又は滞在者の利便の増進に寄与する施設等であって、居住誘導区域にあつては住宅の、都市機能誘導区域にあつては誘導施設の立地の誘導の促進に資するもの。）を一体的に整備し又は安定的に運営し、地域における継続的な賑わいや魅力的な居住環境の創出等を図る。
担当窓口	都市整備部 都市政策課 都市計画係

【都市核の都市機能誘導区域の方向性①】

まちの将来イメージ①	<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。
まちの将来イメージ②	<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。
まちの将来イメージ③	<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な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。

施策⑤：佐世保まちなか都市再生整備計画（仮称）

<都市機能誘導区域>

佐世保市役所から佐世保駅周辺の都市核を対象として、地区内の住民から広域圏の利用者まで様々な人の都市的活動と暮らしやすさを支える都市機能の集約を図ります。例えば、民間等の動向を捉えながら、再開発事業等に誘導施設の入居を検討する等、都市機能が集積する取組を促進し、また、水災害に強いまちづくりを推進するため、民間開発事業において周囲の人も利用できるような緊急避難の設備等を整備するなど、水災害対策に資する整備を行う事業に対して、容積率の緩和等のインセンティブを講じること（後述：施策⑧）を検討します。

この他、民間等との対話を続け都市の再生を図ることで、近年老朽化や低未利用化が進むまちなかの機能が更新され、便利なまちなかであり続けるよう支援します。

現在、本市においては、再整備が必要な公共施設があり、このような誘導施設が都市機能誘導区域内で利便性がさらに高まるような形で移転・集約されるよう、再開発事業をはじめ民間都市開発プロジェクトと連携し整備又は取得できるよう、コーディネートを行いながら、都市再生整備計画として計画を取りまとめ推進します。

具体的な取組	概要	活用が想定される制度
誘導施設の集約	再開発事業や民間の施設再整備に合わせ、行政機能、教育機能、子育て機能、福祉機能等の誘導施設の入居等を促進する。 公共施設の再編等に際して、都市機能誘導区域内の誘導施設を含めた複合化を検討する。	都市構造再編集中支援事業 佐世保市公共施設適正配置・保全基本計画との連携
（仮称）栄湊地区市街地再開発事業	さくらシティ4〇3アーケードの中心部に位置し老朽化が進む複数街区において、まちなかの賑わいと暮らしやすさを向上させるために再開発を行うもの。誘導施設である大型商業施設（百貨店）玉屋を含み、まちなかの拠点機能としての再生を図る民間都市開発プロジェクト。	第一種市街地再開発事業

水災害対策の強化	最大想定規模の浸水想定箇所にある都市開発プロジェクトに対し、地域の浸水リスクの軽減に資する雨水貯留浸透施設の整備、周辺住民等の避難に資する建物の中層階の避難スペース、避難路、備蓄倉庫の整備、垂直避難等の対策を講じる事業に容積率の緩和等のインセンティブを付与する。	水災害対策の促進に係る容積率緩和制度 ※制度運用方針については“施策⑧”に記載
駐車場・駐輪場配置の適正化	道路交通とのふくそう・混雑を解消し、歩行者が安全に安心して拠点エリアで過ごせるように、駐車場等の適正配置について検討する。	駐車場配置適正化区域
公民連携による公園の再生	まちなかの都市公園を快適に利用しやすく再生していくために公民連携による整備及び管理運営する手法等について検討する。	都市構造再編集中支援事業 Park-PFI

都市構造再編集中支援事業の活用方針

「都市構造再編集中支援事業」は、立地適正化計画に基づき、地方公共団体や民間事業者等が行う都市機能や居住環境の向上に資する公共公益施設の誘導・整備、防災力強化、災害からの復興、居住の誘導の取組等に対し集中的な支援を行い、各都市が持続可能で強靱な都市構造へ再編を図ることを目的とする事業です。

本市においては、都市核及び地域核を対象として、既成市街地の再生や誘導施設の誘導等を総合的かつ円滑に進めるために都市再生整備計画を作成し、当該事業を活用することを検討します。

施策⑥：交通結節機能とまちの再編（仮称）

<市域全体> <都市機能誘導区域>

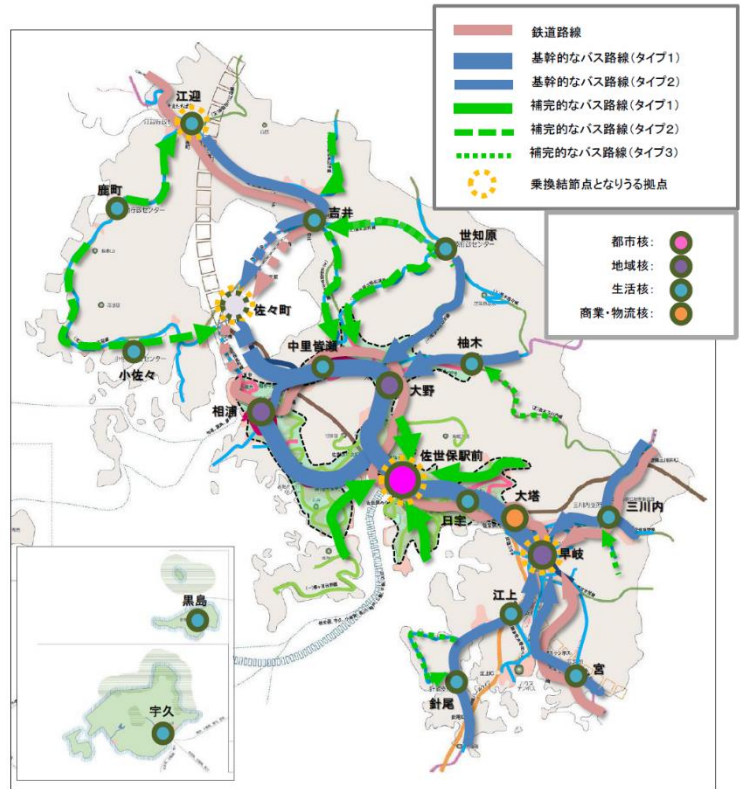
コンパクト・プラス・ネットワークの都市形成を図るため、都市核や地域核といった拠点の再生と合わせ公共交通機関等による持続可能で効率的なネットワークの構築が重要であり、「佐世保市地域公共交通計画（佐世保市地域交通網形成計画）」、「佐世保市地域公共交通持続化実施計画」に基づく施策を展開します。

なお各地域の拠点を結ぶ基幹的な公共交通機関の利便性を高めるため、バスルート上では、公共交通を重視した道路空間の改善をはじめ、バス路線の維持に向けた検討や乗り合いタクシーなどへの転換も含め、地域の実情にあった適切な運行体系の見直しを検討します。

また、中心市街地における円滑な道路交通の確保のため、駐車場付置義務条例の適切な運用を進めるとともに、公共交通の利用促進にも配慮しつつ、駐車場や駐輪場を適切に配置・誘導していきます。また、適切な駐輪場利用に向け、違法駐輪対策などのソフト施策を検討します。

中長期的な展開として、都市核と地域核を結ぶ公共交通の幹線ネットワークの強化、観光振興の動向を踏まえ、必要に応じて交通ハブ機能の再編やこれと連携した都市の再生の検討を進めます。

鉄道・バスの公共交通ネットワーク



出典：佐世保市地域公共交通計画

具体的な取組	概要	活用が想定される制度
持続可能な地域公共交通	地域にとって望ましく、持続可能な公共交通網の形成を図る。	地域公共交通計画
佐世保駅周辺バスタプロジェクト（仮） [都市機能誘導区域]	多様な交通モードがつながる集約型の公共交通ターミナルを、官民連携で整備するプロジェクト。MaaS・スマートシティとの連携、他の交通拠点との連携、新たなモビリティとの連携といった未来志向の取組や、防災・観光拠点としての機能強化等を検討します。	市街地再開発事業 都市・地域交通戦略推進事業
地域核における交通結節機能と都市機能の再編整備 [都市機能誘導区域]	鉄道駅やバスターミナル機能などの再整備と周辺まちづくりの機運が醸成された場合、再開発事業等により誘導施設を含めた複合化と交通結節機能の向上について検討します。	市街地再開発事業 都市・地域交通戦略推進事業

【都市核の都市機能誘導区域の方向性②】

まちの将来 イメージ④	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 ・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。
まちの将来 イメージ⑤	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。

施策⑦：まちなかウォーカブル推進プロジェクト（仮称）

＜都市機能誘導区域＞

まちなかで歩いて楽しいまちづくりを展開することで、居住者及び来訪者が快適に滞在できる空間を創出し、まちなかの新たな需要を掘り起こし、まちなかの再生に繋げる好循環を生み出すことを目指します。特にアーケードでは、様々な賑わいづくりが継続的に行われており、また、コロナ禍により影響を受けた飲食店が多く集積する夜店公園通り周辺のエリアでは、民間団体による公共空間を使った賑わいづくりの取組が展開されており、このような活動がより円滑に行われ、この効果が周辺の店舗立地や施設の再生などに繋がるよう、低未利用な土地の利活用やリノベーション支援、更にはエリアマネジメントや民間都市開発事業に繋がるよう、継続的な取組を公民連携のプロジェクトとして展開していきます。

具体的な取組としては、滞在快適性等向上区域（ウォーカブル区域）や歩行者利便増進道路（ほこみち）の指定等を行うことで、民間団体等による公共空間利活用を進め、まちなかに暮らし又は来訪する人々がゆったりと快適に過ごせる仕掛けを公民連携して進めます。

また、周辺の民間施設のまちづくりについて、良好な都市デザインの展開により更なる魅力向上とエリアの価値向上に繋がるよう、関係者との協議の上、デザインガイドラインや地区計画等による統一感のある開かれたまちづくりについても検討します。

民間主導によるまちづくりを支えていくためにも、データに基づく検討やエリアマネジメント広告についても導入の検討を進めます。

上記に挙げたエリアだけではなく、アーケードから佐世保駅周辺にかけてのエリアについて、段階的にウォーカブルなまちづくりが展開されるよう、民間による公共空間利活用の社会実験を円滑に実施しその後のまちづくりに繋がるような仕組みづくり等についても、都市再生協議会等を通じた官民対話で検討を進めます。

具体的な取組	概要	活用が想定される制度
ウォーカブルなまちづくりの推進	アーケード周辺や夜店公園通り周辺を中心に滞在快適性等向上区域(ウォーカブル区域)を指定し、人中心で快適に滞在できる空間を創出。	まちなかウォーカブル推進事業
夜店公園のリニューアル	夜店公園通りをより快適に滞在できる空間へ改修し、加えて民間団体等による飲食店や売店等の利用者の利便性を向上させる施設設置を可能とする。	まちなかウォーカブル推進事業 都市公園リノベーション協定制度 Park-PFI

道路占用許可の特例による円滑な利活用促進	夜店公園通りやアーケードをはじめとするウォークブル区域内の主要な動線を歩行者利便増進道路（ほこみち）に指定し、道路空間にオープンカフェや露店などを設置しやすく制度を整え、歩行者優先の空間として活用し、賑わいづくりを進めることを検討。	歩行者利便増進道路（ほこみち）の指定による道路占用許可の特例
ストリートデザインの魅力向上	人中心で心地よく滞在できる空間を創出するための良好な空間デザインについて検討。	デザインガイドライン 地区計画
民間による滞在快適性等向上への支援	滞在快適性等の向上のために市が行う公共施設等の整備と一体となって行われる、土地所有者等による交流・滞在空間の創出（民地のオープンスペースを創出、建物低層部のガラス張り化等）に対し、固定資産税・都市計画税の特例が措置される。（R6.3.31 まで）	一体型滞在快適性等向上事業
空き家・空き地活用の促進	再生を図る区域の空き家・空き地について、地域の魅力向上に繋がる賑わい機能やコミュニティ機能としての活用を図る。	空き家リノベーション 低未利用土地利用促進協定 立地誘導促進施設協定（コンモンズ協定）
まちづくり DX	3D 都市モデルを活用した空間デザインの検討や利活用のシミュレーション等の実施検討。 AI カメラ分析やデジタルサイネージを活用した人流データ分析とまちづくり活動支援の検討。	都市空間情報デジタル基盤構築支援事業 都市再生推進法人

まちなかウォークブル推進事業の活用方針

「まちなかウォークブル推進事業」は、まちなかの歩いて周遊できる範囲について、車中心から人中心への空間づくりを進め、街路・公園・広場等を滞在しやすいように改修し、周辺の民間施設においてもアイレベルでの空間整備を促進するなど、歩行者の快適性を向上させることを通じて周辺まちづくりを進める取組です。

本市のまちなかにおいては、土地利用等の特性に応じて滞在快適等向上区域を設定し、それぞれの特性に即した快適に滞在できる空間整備や公民連携のまちづくりを展開していくことが好ましいと考えられます。なお、事業推進に際しては、プレイスメイキング（空間の利活用を組み立てながら整備を進める手法）を基本とし、社会実験等を行いながらまちづくりを進めることを検討します。

居心地が良く歩きたくなるまちなか（イメージ）

Walkable 歩きたくなる

Eyelevel まちに開かれた1階

Diversity 多様な人の多様な用途、使い方

Open 開かれた空間が心地よい

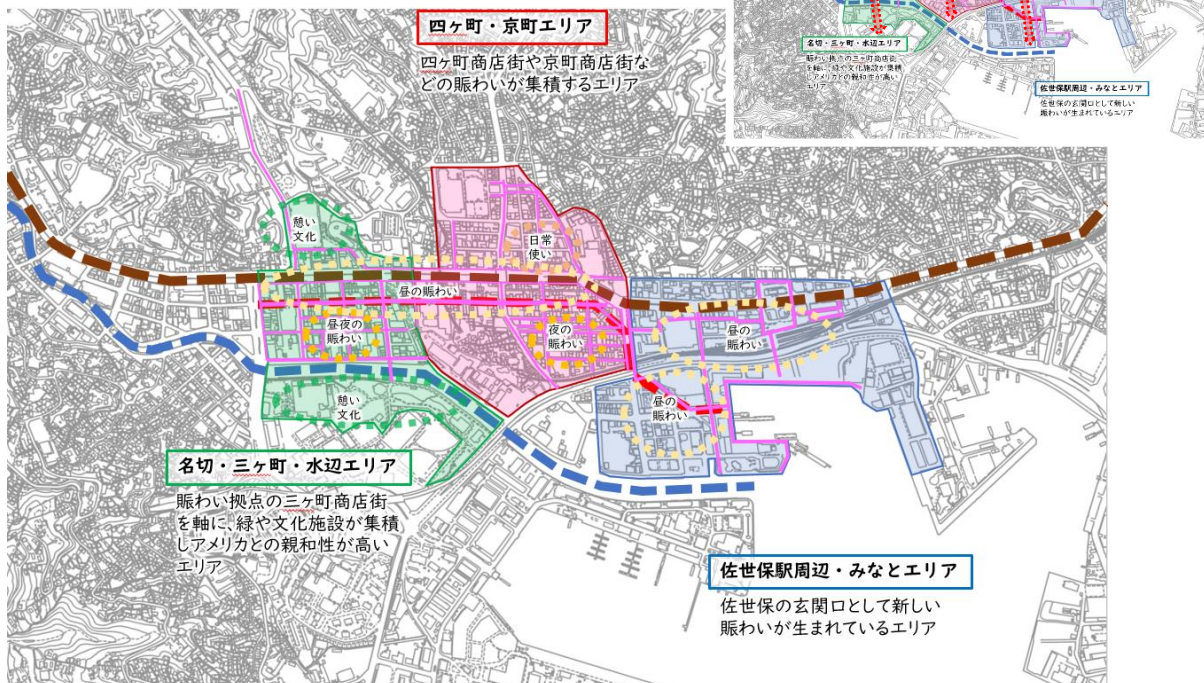
■滞在快適性等向上区域設定の考え方

滞在快適性等向上区域の設定にあたっては、次の視点を勘案して定める。

- ①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。
- ②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。
- ③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ための区域設定
 - ・アーケードから佐世保駅にかけての太い人流の軸を更に強化しつつ、歩行者軸を活かして人の回遊の広がりを誘発する。
 - ・利用者の属性や将来の可能性を加味した滞在快適性の向上を図る視点。

■滞在快適性等向上区域の設定候補案

主要な動線からの回遊性があり、快適に滞在できる『名切・三ヶ町・水辺エリア』、『四ヶ町・京町エリア』、『佐世保駅周辺・みなとエリア』を候補案とする。



『名切・三ヶ町・水辺エリア』

賑わい拠点の三ヶ町商店街を軸に、名切公園、松浦公園、佐世保川、佐世保公園といった緑と癒しの空間、また図書館・市民文化ホール（凱旋記念ホール）、十八親和アートギャラリー、島瀬美術センター、（隣接する四ヶ町・京町エリアの旧親和銀行本店・懐香館）等の文化施設・文化資産が集積しているエリア。国際通りや米海軍佐世保基地にも隣接し、外国人バーなどもあるアメリカとの親和性が高い。

『四ヶ町・京町エリア』

広域から利用されている四ヶ町アーケードや隣接する夜の街（夜店公園通り周辺）、市民の台所である戸尾商店街をはじめ周辺住民の日常生活を支えている京町エリアなど、様々な賑わいが生まれているエリア。島瀬公園では年間を通して様々なイベントが行われておりアーケードと一体となった賑わいを生み出している。くっけん広場などは商店街など民間の活動の拠点となっており、アーケードの他、夜店公園通りやとんねる横丁付近でも公共空間を使った民間活動が展開されている。

『佐世保駅周辺・みなとエリア』

佐世保駅周辺再開発事業により五本の歩行者軸などを意識した新しい拠点整備が進められたエリア。みなとエリアではリノベーションにより開業する店舗等が増えており、港町らしく新しい賑わいが生まれている。

(参考)佐世保市都市環境デザイン (H17 策定) における基本方針

県北地域の中核都市である佐世保市は「ひと、交流創造都市」を将来像としてまちづくりを進めている。中心市街地では、佐世保駅周辺の再開発等により、港とまちとのつながりを強め、佐世保の玄関口として新たな都市拠点の整備が図られている。

今後さらに、

- 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。

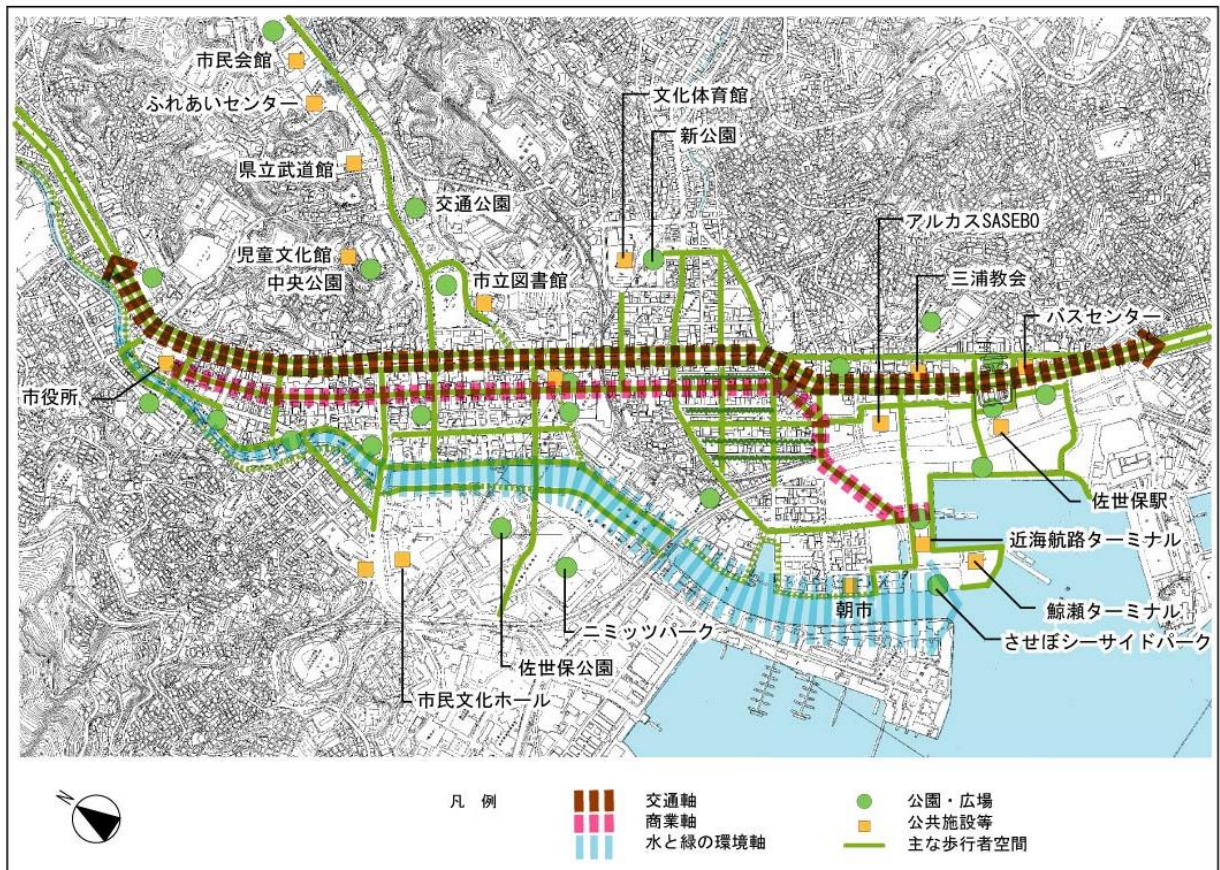
中心市街地における都市空間の魅力づくりを図るために次の5つの考え方を基本的な方針とする。

- ・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

■概念図



■歩行者空間ネットワーク



(3) 地域核(及び市街地ゾーン)の都市再生の推進

地域核及び市街地ゾーンにおいては、「3. 都市づくりのビジョン」に掲げた方向性に従い、拠点市街地居住スタイルを実現する都市の再生を進めます。

拠点市街地居住スタイル(市街地) ※再掲

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。

【市街地ゾーンの居住誘導区域の方向性】 ※再掲

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】 ※再掲

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。

地域核及びその周辺の市街地ゾーンは、現状としては良好な状態を保っているものの、今後は人口減少が進み既成市街地の老朽化が顕在化してくることが想定されます。また、開発から時間が経過した一部の住宅地では、空き家等が増加し住民の高齢化も進む等の状況が生じています。また、土砂災害や浸水災害が想定される区域が市街地においても存在しているため、災害リスクに応じたまちづくり、居住誘導及び都市機能誘導が求められます。

浸水リスクについては、早岐川・小森川、相浦川流域に浸水想定区域が地域核の市街地にも存在していることから、水災害対策強化促進区域を設定し、都市開発プロジェクト等に際し、雨水貯留浸透施設の整備や垂直避難等の対策を講じる事業に容積率の緩和等のインセンティブを付与することを検討し、安全で利便性の高い地域核の再生を進めます。

その他、公共施設の再編や民間都市開発プロジェクトがある場合には、地域核として必要な誘導施設が都市機能誘導区域内に集約するよう、前述の誘導策(施策③~⑦)の活用も含め、地域の状況等も踏まえながら検討を進めることとします。

施策⑧：災害に備えた利便性の高い地域核の維持・更新

<水災害対策強化促進区域>

洪水ハザードマップに記載された洪水浸水が想定される市街地について、特に拠点性が高い場所については、利便性が高く安心して生活できる環境を整えることが求められるため、必要性が高いと考えられる場所を水災害対策強化促進区域（佐世保市独自の区域設定）に指定し、都市開発プロジェクト（狭小敷地の集約等都市機能の更新や都市再生を目的として行われる各種開発事業）を行う際に、地域の浸水リスクの軽減に資する施設整備や周辺住民等の避難に資する対策を講じる事業に容積率の緩和等のインセンティブを付与することを検討します。なお、災害発生時に人命を守ることを第一とするため、この支援策を用いる場合は、浸水が想定される低層階には居室等を設けない等、被害の軽減に資する施設計画を求めることを検討します。

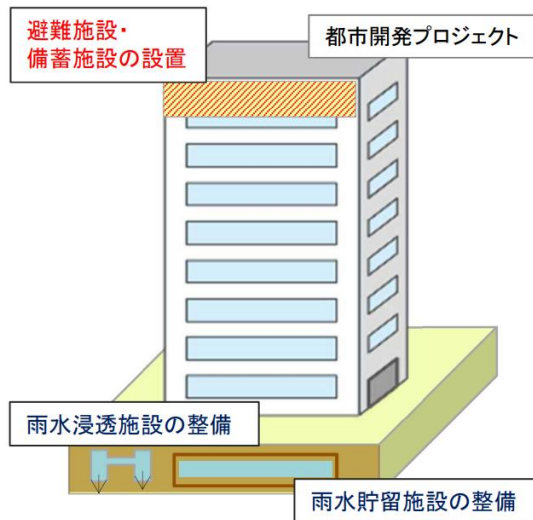
また、その対策の効果が高まるよう、浸水シミュレーションなどについて3D都市モデルを用いた可視化等を図り、実効性がある対策を検討しやすくします。

水災害対策の促進に係る容積率緩和制度の活用の基本的な考え方（運用方針）

制度概要	水災害対策強化促進区域内における都市開発プロジェクトにおいて、地域の浸水リスクの軽減に資する雨水貯留浸透施設の整備や周辺住民等の避難に資する中層階の避難スペース、避難路、備蓄倉庫の整備、垂直避難等の対策を講じる事業に容積率の緩和等のインセンティブを付与する
対象区域	水災害対策強化促進区域内
容積率の緩和に用いる制度	都市計画法第8条第1項第3号に掲げる高度利用地区、同法第12条の5第3項（再開発等促進区）に掲げる地区計画、第12条の8に掲げる地区整備計画（高度利用と都市機能の更新とを図る地区整備計画）又は建築基準法第59条の2（敷地内に広い空地を有する建築物の容積率等の特例）の許可の活用を想定。
制度活用の条件	<ul style="list-style-type: none"> ・地域の浸水リスクの軽減又は周辺住民の避難に関する対策が講じられること ・災害発生時の人命保護の観点から、浸水が想定される低層階には居室を設けないこと ・開発プロジェクト着手前の出来るだけ早い時期に事前の相談を行うこと
地域が抱える水災害リスク	各河川の洪水ハザードマップに示される最大想定規模の降雨による浸水リスク
防災貢献及びその評価の考え方	<p>防災貢献については、都市開発プロジェクトの事業者において「地域の浸水リスクの軽減」又は「周辺住民等の避難」に関する具体的な対策及び効果を示すこと。</p> <p>評価については、佐世保市都市計画審議会に都市計画決定における資料の一部として事業者から提示される内容を示すこととする。</p>
容積率の最高限度の割増しの適用方法	容積率の緩和は、周辺の土地利用の状況や災害対策の内容等を勘案し、必要に応じて割増すことができることとする。なお、斜線制限等により認められる範囲が限られる場合には、当該範囲内を超えることができないこととする。
関係部局との調整の進め方	<ul style="list-style-type: none"> ・水災害対策強化促進区域の防災に強いまちづくりのあり方については、3D都市モデル等を活用し、継続的に関係部局（土木部、防災危機管理局等）と区域内の住民等の情報、民間施設等の立地状況等を共有し、安全性の高いまちづくりのあり方の検討を進める。

	・民間から事前相談があった場合には、福祉・子育て等関係部局と連携を図り、当該都市開発プロジェクトに入居する都市機能の検討及び複合化等に係る支援の検討を行う。
担当窓口	都市整備部 都市政策課 都市計画係

[都市開発プロジェクトにおける水災害対策のイメージ]



都市開発プロジェクトの主要な建築物
 の他、立体駐車場等における避難用の
 階段設置などについても、対策の効果
 が確認される場合には、容積率緩和制
 度の活用について総合的な観点から検
 討することとします。

出典：都市における水災害対策の促進に係る容積率
 緩和制度の活用について（国土交通省）

(4) 公民連携で都市再生を進める仕組み

具体的な取組	概要	活用が想定される制度
エリアプラットフォーム	まちなかの再生に関する取組を公民連携で進めていくためのプラットフォームを構築し、段階的なまちづくりに合わせたビジョンの検討や具体的な取組を創発するためのスタートアップを支援することを検討します。	官民連携まちなか再生推進事業 都市再生協議会
公民連携による都市再生の推進主体の構築	都市の再生に必要な公民連携の取組を主体的に行う民間まちづくり法人に対し、公的位置付けを付与し、円滑に事業実施を進めるよう支援します。	都市再生推進法人

官民連携まちづくりに係る制度

都市の再生を図る上で、重要になる要素の一つが、官民連携まちづくりです。国においても様々な制度が作られ、活用できるようになっています。本市においても、今後の取組をより効果的に進めるために、必要な検討と実践を進めます。

【国土交通省 HP 「官民連携まちづくりポータルサイト」】

https://www.mlit.go.jp/toshi/toshi_machi_tk_000047.html

(5) その他の都市再生に活用できる制度

国等による支援制度

コンパクトシティの形成に関する様々な国の支援制度があり、都市再生に係る直接的な取組の他、関係する施策との連携にあっても支援が受けられる場合があります。本市においても、今後の展開の中で活用できる制度を用いながら効果的な都市の再生を図ります。

【国土交通省 HP 「コンパクトシティの形成か関連する支援施策集」】

https://www.mlit.go.jp/toshi/city_plan/toshi_city_plan_tk_000032.html