

8. 計画の目標

8-1 目標値の設定

立地適正化計画の策定により、必要な施設が必要な地域に誘導されるとともに、誰もが住み慣れた地域で安心して暮らせるまちづくりを進め、少子超高齢社会が進行する中、できる限り現在の人口規模を維持しつつ、商業や福祉といった生活サービス機能の維持・向上を図り、持続可能な安定的な都市運営をめざします。

人口規模の維持に当たっては、中心市街地等の都市機能の集積を促進し、同時に誰もが使いやすい公共交通網の構築により安心して暮らせる魅力あるまちづくりを進めるとともに、「佐世保まち・ひと・しごと創生総合戦略」に定めた観光や教育政策を推進することで都市としての優位性を高め、交流・定住人口の増加等につなげます。

そこで、20年後も持続可能な都市となるよう、本計画の目標値を以下に示すとおり設定します。

表 達成度を確認する指標と目標値の設定

指標	定義	計画と目標値の関連性	従前値	目標値
誘導施設の充足度	各都市機能誘導区域における誘導施設の充足率	各都市機能誘導区域における誘導施策の実施効果を誘導施設の充足率により測定する。	都市核：100% 地域核：92% (令和元年度)	都市核：100% 地域核：100% (令和20年度)
居住誘導区域内人口密度	居住誘導区域全体の可住地人口密度	居住誘導区域と誘導施策の実施効果を人口密度により測定する。	65.8人/ha (平成27年)	60.0人/ha※1 (令和20年度)
歩行者通行量	中心商店街の調査地点6ヶ所の通行量 (佐世保商工会議所 中心市街地通行量調査)	都市機能誘導区域（佐世保中央）における誘導施策による波及効果を歩行者通行量により測定する。	休日：51,790人 平日：46,679人 (令和元年)	50,000人 (平日・休日平均) (令和20年)
都市部における地価の変動率	都市部における地価の変動率 (対前年度比)	都市機能誘導区域及び居住誘導区域における誘導施策による波及効果を主要地点の地価の変動率により測定する。 ※総合計画の目標を活用	▲1.1% (平成30年度)	0% (令和20年度)
基幹的な公共交通ネットワークの充足度	都市核・地域核・生活核が鉄道又は路線バスで結ばれている割合	都市機能と公共交通の利便性が確保されている状況を測定する。 ※公共交通網形成計画の目標を活用。	100% (平成30年度)	100% (令和20年)
公共交通ネットワークの利用状況	通勤・通学における公共交通の分担率	居住誘導区域と誘導施策の実施効果を公共交通の基幹的な役割における分担率により測定する。 ※公共交通網形成計画の目標を活用。	18.5% (平成30年度)	20.0% (令和20年度)

※1：特に施策を講じない場合、居住誘導区域の人口密度は57.9人/ha（H47）と予想される。

※2：従前の佐世保中央の指標と同程度。

目標値のうち、居住誘導区域内の人口密度については、現在の趨勢のまま推移した場合には、居住誘導区域の指定を検討する区域Aにおいては平成47年に60.9人/ha、区域Bにおいては54.9人/haとなり、総合すると57.9人/haとなります。これを、60人/haに上げるには、3,806人、立地適正化計画に基づく施策の効果として居住誘導区域内に誘導する必要があります。

なお、60人/haという人口密度は、都市計画運用指針において、市街化区域の住宅用地においては「土地利用密度の低い地域であっても1ha当たり60人以上とすることを基本とすることが望ましい。」とされている値になります。

表 現在の趨勢のまま推移した場合の居住誘導区域内の人口密度

佐世保中央	人口(人)		面積(ha)		可住地人口密度(人/ha)		人口密度(人/ha)	
	H27	H47	可住地	全域	H27	H47	H27	H47
居住誘導指定検討区域A	24,982	21,279	261.3	361.5	95.6	81.4	69.1	58.9
居住誘導指定検討区域B	29,829	24,660	329.0	438.0	90.7	75.0	68.1	56.3

相浦	人口(人)		面積(ha)		可住地人口密度(人/ha)		人口密度(人/ha)	
	H27	H47	可住地	全域	H27	H47	H27	H47
居住誘導指定検討区域A	5,437	5,270	64.1	92.0	84.8	82.2	59.1	57.3
居住誘導指定検討区域B	1,817	1,768	18.1	23.4	100.1	97.4	77.6	75.5

大野	人口(人)		面積(ha)		可住地人口密度(人/ha)		人口密度(人/ha)	
	H27	H47	可住地	全域	H27	H47	H27	H47
居住誘導指定検討区域A	1,234	1,133	13.4	18.3	92.3	84.7	67.5	62.0
居住誘導指定検討区域B	11,314	9,904	127.0	170.4	89.1	78.0	66.4	58.1

中里	人口(人)		面積(ha)		可住地人口密度(人/ha)		人口密度(人/ha)	
	H27	H47	可住地	全域	H27	H47	H27	H47
居住誘導指定検討区域A	1,550	1,492	23.2	29.9	67.0	64.4	51.9	49.9
居住誘導指定検討区域B	3,372	2,925	42.1	58.3	80.2	69.5	57.8	50.2

柚木	人口(人)		面積(ha)		可住地人口密度(人/ha)		人口密度(人/ha)	
	H27	H47	可住地	全域	H27	H47	H27	H47
居住誘導指定検討区域A	45	36	0.3	0.5	149.8	121.2	82.8	67.0
居住誘導指定検討区域B	961	787	15.7	24.0	61.4	50.3	40.1	32.8

日宇	人口(人)		面積(ha)		可住地人口密度(人/ha)		人口密度(人/ha)	
	H27	H47	可住地	全域	H27	H47	H27	H47
居住誘導指定検討区域A	4,974	4,593	57.9	86.1	85.9	79.4	57.8	53.3
居住誘導指定検討区域B	9,524	8,282	126.8	169.8	75.1	65.3	56.1	48.8

早岐	人口(人)		面積(ha)		可住地人口密度(人/ha)		人口密度(人/ha)	
	H27	H47	可住地	全域	H27	H47	H27	H47
居住誘導指定検討区域A	19,143	18,203	188.8	261.2	101.4	96.4	73.3	69.7
居住誘導指定検討区域B	2,481	2,176	28.3	35.7	87.7	76.9	69.5	60.9

江上	人口(人)		面積(ha)		可住地人口密度(人/ha)		人口密度(人/ha)	
	H27	H47	可住地	全域	H27	H47	H27	H47
居住誘導指定検討区域A	2,355	2,187	27.7	39.7	85.1	79.0	59.3	55.0
居住誘導指定検討区域B	0	0	0.0	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0

三川内	人口(人)		面積(ha)		可住地人口密度(人/ha)		人口密度(人/ha)	
	H27	H47	可住地	全域	H27	H47	H27	H47
居住誘導指定検討区域A	175	154	2.3	3.1	75.8	66.8	55.9	49.3
居住誘導指定検討区域B	0	0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

佐世保市計	人口(人)		面積(ha)		可住地人口密度(人/ha)		人口密度(人/ha)	
	H27	H47	可住地	全域	H27	H47	H27	H47
居住誘導指定検討区域A	59,896	54,347	638.9	892.4	93.7	85.1	67.1	60.9
居住誘導指定検討区域B	59,299	50,502	686.9	919.8	86.3	73.5	64.5	54.9
居住誘導指定検討区域A+B	119,194	104,849	1,326	1,812	89.9	79.1	65.8	57.9

8-2 計画の展開による大きな社会目標の達成

立地適正化計画に基づく今後のまちづくりの展開においては、以下の目標への寄与や先端技術を取り入れた経済・社会・環境の好循環につながる取り組みが求められ、これらの視点を含め取り組みを具体的な展開を図ります。

■ SDGs

SDGsとは「Sustainable Development Goals（持続可能な開発目標）」の略称で、2015年9月の国連サミットで採択され、国連加盟193か国が2016年から2030年の15年間で達成するために掲げた目標。

SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS



<立地適正化計画に特に関連する Goal と Target>



9.1 全ての人々に安価で公平なアクセスに重点を置いた経済発展と人間の福祉を支援するために、地域・越境インフラを含む質の高い、信頼でき、持続可能かつ強靱（レジリエント）なインフラを開発する。



11.3 2030年までに、包摂的かつ持続可能な都市化を促進し、全ての国々の参加型、包摂的かつ持続可能な人間居住計画・管理の能力を強化する。

11.5 2030年までに、貧困層及び脆弱な立場にある人々の保護に焦点をあてながら、水関連災害などの災害による死者や被災者数を大幅に削減し、世界の国内総生産比で直接的経済損失を大幅に減らす。

11.a 各国・地域規模の開発計画の強化を通じて、経済、社会、環境面における都市部、都市周辺部及び農村部間の良好なつながりを支援する。



11.b 2020年までに、包含、資源効率、気候変動の緩和と適応、災害に対する強靱さ（レジリエンス）を目指す総合的政策及び計画を導入・実施した都市及び人間居住地の件数を大幅に増加させ、仙台防災枠組2015-2030に沿って、あらゆるレベルでの総合的な災害リスク管理の策定と実施を行う。

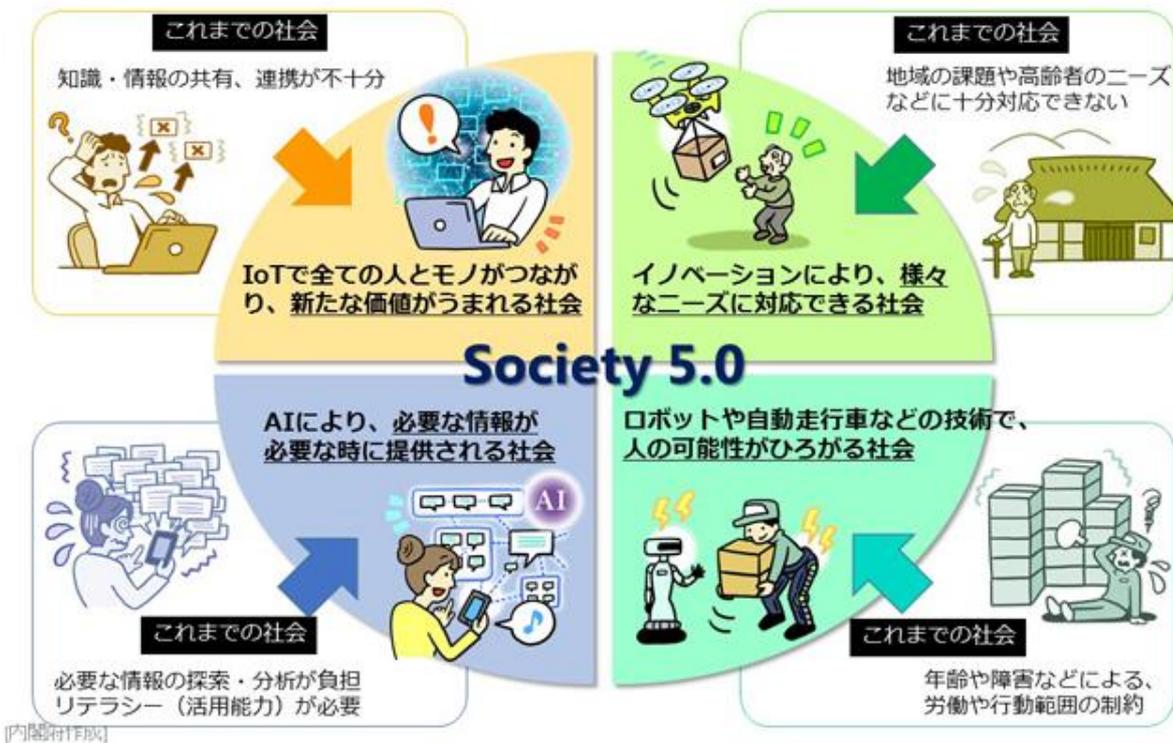
13.1 全ての国々において、気候関連災害や自然災害に対する強靱性（レジリエンス）及び適応の能力を強化する。

出典：経済産業省「2018年版ものづくり白書」

■ Society5.0

サイバー空間（仮想空間）とフィジカル空間（現実空間）を高度に融合させたシステムにより、経済発展と社会的課題の解決を両立する、人間中心の社会（Society）。

Society 5.0 で実現する社会は、IoT（Internet of Things）で全ての人とモノがつながり、様々な知識や情報が共有され、今までにない新たな価値を生み出すことで、これらの課題や困難を克服します。また、人工知能（AI）により、必要な情報が必要な時に提供されるようになり、ロボットや自動走行車などの技術で、少子高齢化、地方の過疎化、貧富の格差などの課題が克服されます。社会の変革（イノベーション）を通じて、これまでの閉塞感を打破し、希望の持てる社会、世代を超えて互いに尊重し合あえる社会、一人一人が快適で活躍できる社会となる。

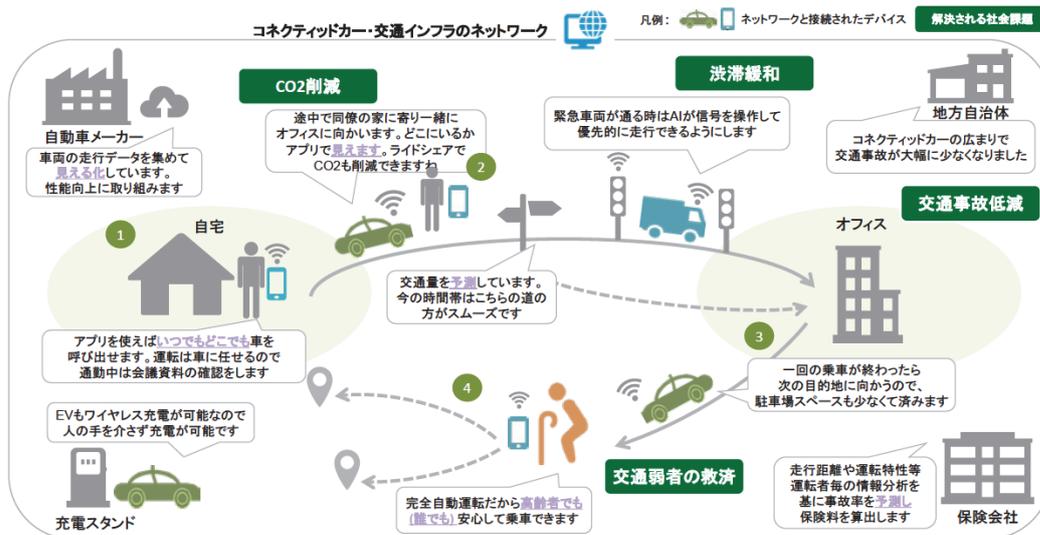


出典：内閣府

■ CASE

「移動する」ことを担う中心的な産業である自動車産業においては、今日、CASE といわれる「Connectivity（つながる）」「Autonomous（自動化）」「Shared & Service（利活用）」「Electric（電動化）」が大きな潮流となっており、これらへの対応に向けて業種の垣根を越えて、様々な“つながり”による取組が見られる。これにより、「自ら運転する」という体験から、「車内環境を楽しむ」という体験に求める価値が移行したり、「車は所有するもの」という考え方が薄まり、「必要ときに呼び出すとやってきて、目的地まで自動的に運んでくれ、目的地に着いたら別の利用者のところに自動的に向かうもの」といった変化がもたらされる。

図 134-3 「完全自動運転カーシェア社会」のイメージ



資料：経済産業省作成

出典：経済産業省「2018年版ものづくり白書」

8-3 計画の評価と見直し

本計画に基づき効率的、効果的にまちづくりを進めるため、国・県等との連携、庁内組織や都市再生協議会、都市計画審議会等との横断的な連携・調整を図るとともに、計画策定後の市民ニーズや都市の情勢変化をきめ細かく観察しながら必要な施策事業やその内容を適切に吟味し、決定し実践していくOODAループの考え方を踏まえ、事業推進を図ります。

個別の取組については、本計画の推進に資する民間の活動等も踏まえ公民連携を図りながら具体化し、必要に応じて都市再生整備計画等の事業計画を策定し推進することとします。

立地適正化計画は、概ね5年毎に、都市計画基礎調査や各種統計等のデータを活用し、施策の状況についての調査、分析及び評価を行い、必要に応じて見直しを行います。

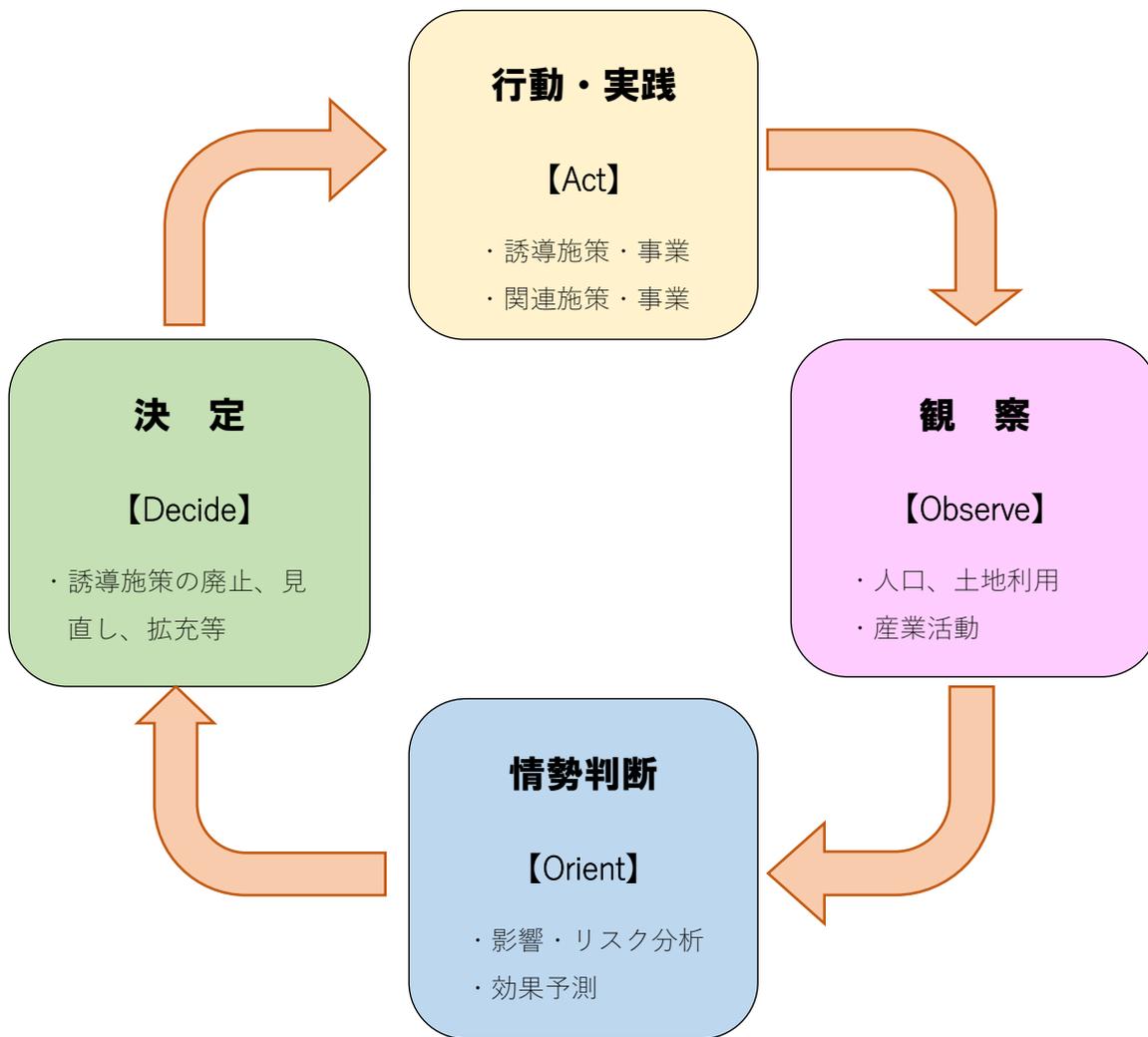
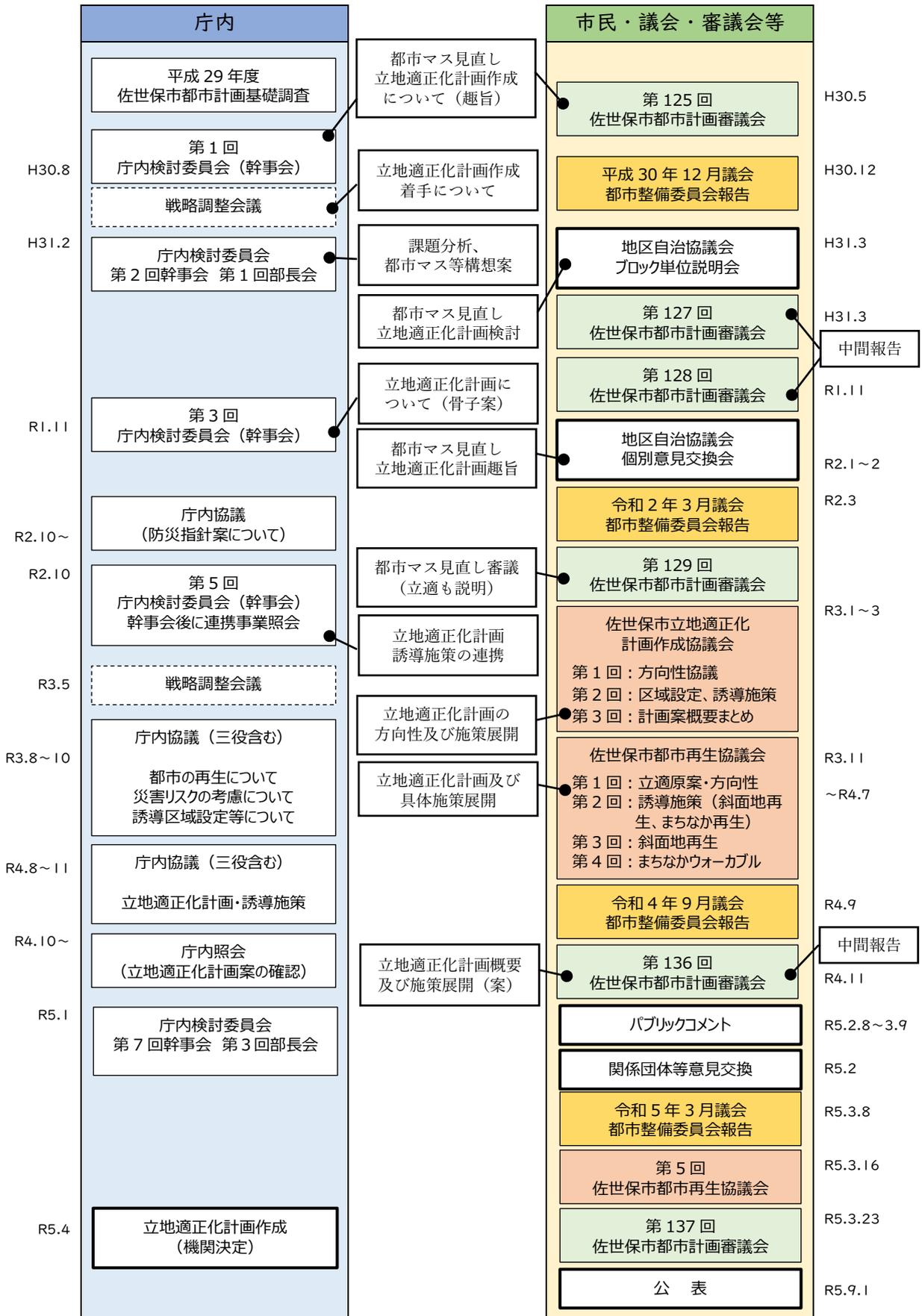


図 OODAループによる事業推進のイメージ

参考資料

都市計画マスタープラン、立地適正化計画、都市再生整備計画等を並行して検討を進めました。
このうち、立地適正化計画に関する経緯は以下の通りです。

●策定の経緯



あ アクセス

交通手段等で、連絡が取れること。

アメニティ

環境の快適性。さまざまな活動が快適に行われる環境。

イノベーション

新しい技術や考え方などを取り入れ、技術革新や社会変革など新しいことを生み出すこと。

インセンティブ

促進するための動機となるもの。

ウォークابل

居心地が良く歩きたくなること。国交省においては、官民の公共空間を人中心の空間へ転換し、民間投資と共鳴しながら「居心地が良く歩きたくなるまちなか」の形成を推進している。

エリアマネジメント

地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるための、住民・事業主・地権者等による主体的な取組み。

オープンスペース

街路や公園、広場、敷地の建物が建っていない場所などで開放的な空間。

か 開発許可

都市計画法における開発行為に対する許可制度のこと。建築物の建築などを目的とし、開発行為をしようとする者は、あらかじめ許可を受けなければならない。開発許可は、スプロール化を防止し、段階的、計画的なまちづくりを図ること及び良好な宅地水準の確保を目的としている。

緩和条例

都市計画法第 34 条第 11 号及び第 12 号に基づく条例。佐世保市では平成 15 年から、市街化調整区域において一定の要件を満たす土地の住宅建築の緩和を行ってきたが、令和 4 年に見直しを行った。

九州圏広域地方計画

国土交通省によって平成 28 年 3 月に策定された計画。21 世紀前半期を展望しつつ、今後概ね 10 ヶ年間の地域のグランドデザインをとりまとめた計画であり、全国計画を基本として、九州圏における国土形成に関する方針や目標、特色ある戦略を描くもの。

共同建て替え

複数の地権者など（土地所有者、借地権者、建物所有者など）が共同して複数の敷地を統合し 1 つの建物に建て替えることを共同建て替えという。なお、隣接する複数の敷地で建物は個々に建築するが、その際に壁面や通路の位置、外壁の色・形状などのデザインを統一したり、敷地利用を一体化して相互に利用できる空間を造ったりする建替えを協調建て替えという。

車みち整備事業

斜面住宅地において、新たな広い道路をつくるのではなく、既にある道路を活かしながら、多少狭くても車が通る道路を整備する事業。

CASE（ケース）

移動に関して、注目されている「Connectivity（つながる）」「Autonomous（自動化）」「Shared & Service（利活用）」「Electric（電動化）」の潮流。

交通結節点

様々な交通手段を相互に連絡する乗り換え・乗り継ぎする場合の施設。具体的な施設として鉄道駅、バスターミナル、自由通路や階段、駅前広場やバス交通広場、歩道などがある。

公民連携

自治体と民間事業者、地域等が連携して、公共サービス、住民サービスを行うこと。PPP（Public Private Partnership）とも呼ばれ、公共と民間のパートナーシップで、より良いサービス提供や課題の解決が期待される。

国立公園

日本の風景を代表するに足りる傑出した自然の景勝地で自然公園法に基づき環境大臣が指定する。

コミュニティ

共同体。地域社会やある共通の意識によりつながっている集団。

コミュニティビジネス

地域の課題に対して地域住民が主体的に、ビジネスの手法を用いて解決する取組。

コンパクトな市街地

無秩序に拡大しておらず、まとまりのある市街地のことをいう。

コンパクト・プラス・ネットワーク

人口減少・高齢化が進む中、地域の活力を維持し、医療・福祉・商業等の生活機能を確保し、安心して暮らせるよう、地域公共交通と連携して、コンパクトなまちづくりを進めること。

コンベンション（機能）

集会、博覧会や見本市などの大規模な催しのこと。コンベンション機能という場合はこれらの催しを開催する会場となる施設などをいう。

さ 佐世保市立地適正化計画

都市全体の観点から居住機能や医療・福祉・商業・子育て支援等の都市機能の立地に関する包括的なマスタープラン。これら施設の適正な誘導により、コンパクトシティに向けた具体的な土地利用を進めようとする計画。

サードプレイス

自宅や学校、職場とは異なる、居心地が良い第三の場所。

市街化区域

都市計画法に基づく都市計画区域のうち、市街地として積極的に開発・整備する区域で、既に市街地を形成している区域及びおおむね 10 年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域。

市街化調整区域

都市計画法に基づく都市計画区域のうち、市街化を抑制する区域で、農林漁業用の建物や、一定規模以上の計画的開発などを除く開発及び建築行為が制限されている区域。原則として市街化を促進する都市施設の整備は行わない区域。

市街地再開発事業

都市再開発法に基づき、市街地内の老朽木造建築物などが密集している地区などにおいて、細分化された敷地を統合し、不燃化された共同建築物を建築し、公園・広場・街路などの公共施設の整備などにより、都市における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図る事業。

自主防災組織

「自分たちの地域は自分たちで守る」という連帯感に基づき、地域住民が自発的に、初期消火、救出・救護、集団避難、給水・給食などの防災活を行う団体（組織）。

自助・共助

自助とは、自身（個人や家庭等）で取り組むこと。共助とは、地域やコミュニティといった周囲の人が協力して助け合うこと。なお、公的機関による取組・支援を公助という。

自然公園

一般的には、国立公園、国定公園及び都道府県立自然公園をいうが、ここでは、県立自然公園のことをいい、優れた自然の風景地として都道府県が指定するもの。

持続可能な開発目標（SDGs）

2015 年 9 月の国連サミットで採択された「持続可能な開発のための 2030 アジェンダ」において記載された 2030 年までに持続可能でよりよい世界を目指すための国際目標。わが国では、SDGs の達成に取り組んでいる都市を「SDGs 未来都市」として選定し、地方創生の推進としても支援している。

人口集中地区（DID）

国勢調査の集計のために設定される統計地域。人口密度が 40 人/ha 以上の国勢調査の調査区が集合し、合計人口が 5,000 人以上となる地域。英訳「Densely Inhabited District」の頭文字をとって「DID」とも呼ばれる。

ストック

既に整備されたもの。道路や公園、公共建築物などを公共ストックや都市基盤ストックなどという。また、中古住宅などを住宅ストックともいう。

3D 都市モデル

3次元のデジタル地図。都市空間に存在する建物や街路といったオブジェクトに名称や用途、建設年といった都市活動情報を付与することで、都市空間そのものを再現する3D都市空間情報プラットフォーム。

線引き・非線引き（都市計画区域）

市街化区域と市街化調整区域との区域区分を通称線引きといい、都市計画区域について無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため必要に応じて定めるもの。区域区分が定められている都市計画区域を線引き都市計画区域といい、定められていない都市計画区域を非線引き都市計画区域という。

Society5.0

狩猟社会（Society1.0）、農耕社会（Society2.0）、工業社会（Society3.0）、情報社会（Society4.0）に続く、新たな社会として、サイバー空間（仮想空間）とフィジカル空間（現実空間）を高度に融合させたシステムにより、経済発展と社会的課題の解決を両立する、人間中心の社会。

ソフト（面/施策）

道路や公園といった都市施設など物理的な整備（ハード）によらない施策などをいう。ここでは、災害危険箇所の情報提供や商店街振興、公共交通推進のための支援策などをいう。

た 大規模集客施設

店舗、映画館、アミューズメント施設、展示場などの用に供する床面積が10,000㎡を超える建築物のこと。

第7次佐世保市総合計画

令和10年を目標に、佐世保市が今後目指すべき将来像と、将来像を達成するためのまちづくりの目標と取組を総合的に示す計画。佐世保市のすべての計画の上位計画に位置付けられ、事業を実施する場合の基本的な根拠となる。令和2年3月に策定された。

地区計画制度

都市計画法に基づき、地区の特性にふさわしい良好な街区を整備、開発、保全するために地区ごとに定めるまちづくりのルール。建築物の用途や形態、生垣など、きめ細かい規制や緩和を行うことができる。

駐車場附置義務条例

佐世保市の建築物における駐車施設の附置及び管理に関する条例のこと。駐車場法に基づく条例で、中心市街地や商業施設が集積する地域や地区において、道路交通の円滑化を図ることを目的として、建築物の床面積に応じて適正な台数の駐車場の確保を義務付けるもの。

低炭素社会

二酸化炭素の排出が少ない社会のこと。自家用車の利用の低減や、渋滞の緩和などによって、二酸化炭素の排出を減らしていくまちづくりのこと。

低未利用土地

空き家や空き地、暫定駐車場など、居住や業務のために利用しておらず、またその利用の程度が周辺の地域と比べて低い状態にある土地や建物。

DX（ディーエックス）

Digital Transformation（デジタルトランスフォーメーション）の略称で、デジタル技術を活用し、業務や組織、人々の生活をより良い状態に変革すること。

都市機能

居住、商業、工業、文化、教育、医療、保健、福祉、レクリエーション、行政、交通といった都市における様々な活動に対して種々のサービスを提供する役割。

都市基盤

一般的に道路・街路、鉄道、河川、上下水道、エネルギー供給施設、通信施設などの生活・産業基盤や学校、病院、公園などの公共施設のこと。

都市計画区域（区域外）

都市計画法に基づく、各種の都市計画を定める区域であり、自然的、社会的条件などを勘案して、一体の都市として総合的に整備し、開発し、及び保全する必要がある区域において都道府県が定める。

また、都市計画区域の指定がない地域を都市計画区域外という。

都市計画区域に関する整備、開発及び保全の方針（都市計画区域マスタープラン）

都市計画法に基づき、都道府県が都市計画区域ごとに定めるものであり、都市計画の目標や、具体的な都市計画決定の方針について定めるものである。佐世保市においては、佐世保都市計画区域、宇久都市計画区域、江迎都市計画区域という3つの都市計画区域マスタープランが定めてある。

都市計画マスタープラン

正式には「市町村の都市計画に関する基本的な方針」といい、都市計画区域マスタープラン及び総合計画の基本構想に即し、将来像や都市計画に関する基本的な方針を示すもの。佐世保市においては、都市計画区域のみならず、広域的な視点をもって、本市の市域全体を対象範囲とする。

都市再生特別措置法

社会情勢の変化に対応した都市機能の高度化及び都市の居住環境の向上を図るための措置について定められた法律。

な ニーズ

意向。要望。需要。

ニューノーマル

新しい常態。大きな社会変化により、変化前とは異なる新たな常識が定着すること。

乗合バス

路線を定めて定期に運行するバス。一般路線バス、高速バスなどや路線を定めて予約に応じて「不定期」に運行するバスを指す。

は ハード（面/施策）

道路や公園といった都市施設など物理的な整備をいう。

ハザードマップ

自然災害による被害を予測し、その被害範囲を地図化したもの。予測される災害の発生源、被害の範囲および被害程度、避難経路、避難場所などの情報が図示される。

バリアフリー

障がい者や高齢者の生活に不便な障害を取り除こうという考え方。例えば、道や床の段差をなくしたり、階段の代わりに緩やかな坂道を作ったりすることなど。

プラットフォーム

舞台・壇上等を意味する英語であり、人やモノ、情報等が交わり、システムを動かすための基盤となるものを指す。

プレイスメイキング

ある空間を暮らす人や訪れる人にとって心地よい空間・居場所に変えていくこと。コミュニティの利害関係者を変え、対話や実験などを繰り返しながらより良い空間にしていく活動。

ペルソナ

マーケティングにおける、より具体的なユーザー像。

保安林

森林法に基づき、水源のかん養、土砂流出の防備、風害、水害、潮害などの防備といった目的を達成するため指定するもの。

ま MaaS（マース）

Mobility as a Service の略称で、地域住民や旅行者一人一人の移動単位でのニーズに対応して、複数の公共交通やそれ以外の移動サービスを最適に組み合わせることで検索・予約・決済を一括で行うサービス。観光や医療等の目的地における交通以外のサービス等との連携により、移動の利便性向上や地域の課題解決にも資する重要な手段となるもの。

ら リノベーション

既存の建物を改修し、新たな機能を加え価値を向上させること。



令和 5 年 9 月 1 日公表（運用開始）

[編集・発行]

佐世保市都市整備部 都市政策課

〒857-8585 長崎県佐世保市八幡町 1-10

TEL:0956-24-1111（代表）

FAX:0956-25-9678

Mail:tosise@city.sasebo.lg.jp