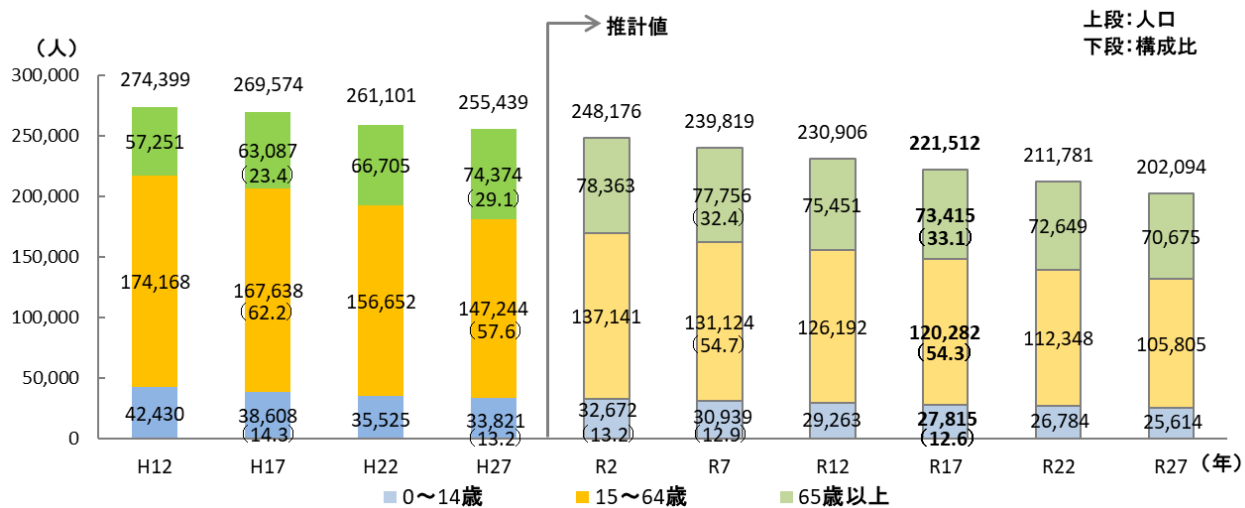


# 人口減少で変わる 私たちの都市・私たちの生活

今から20年後、あなたは何歳になっていますか？  
 その時、佐世保の都市はどうなっているでしょう？  
 あなたは どこで、誰と、どのような暮らしを送っているか、想像してみませんか？

## 変化その①: 3人に1人が高齢者となり、人口減少が進みます。

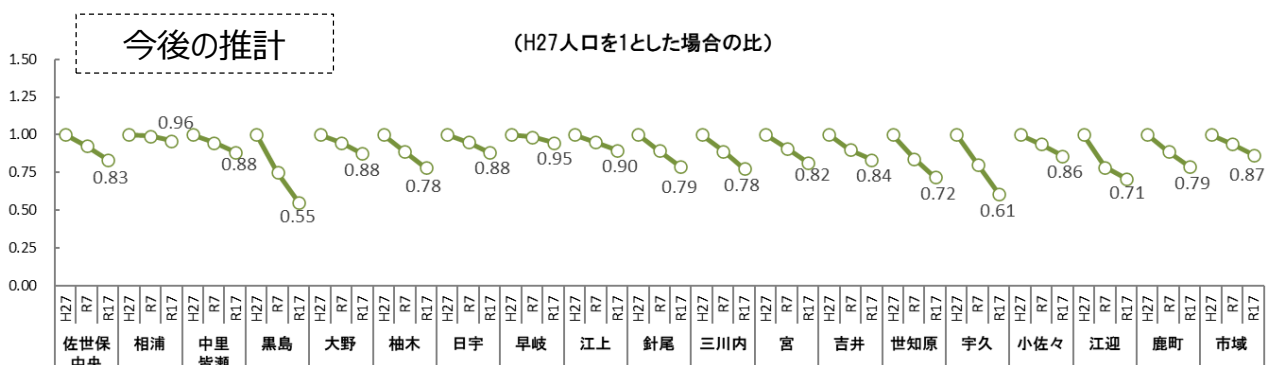
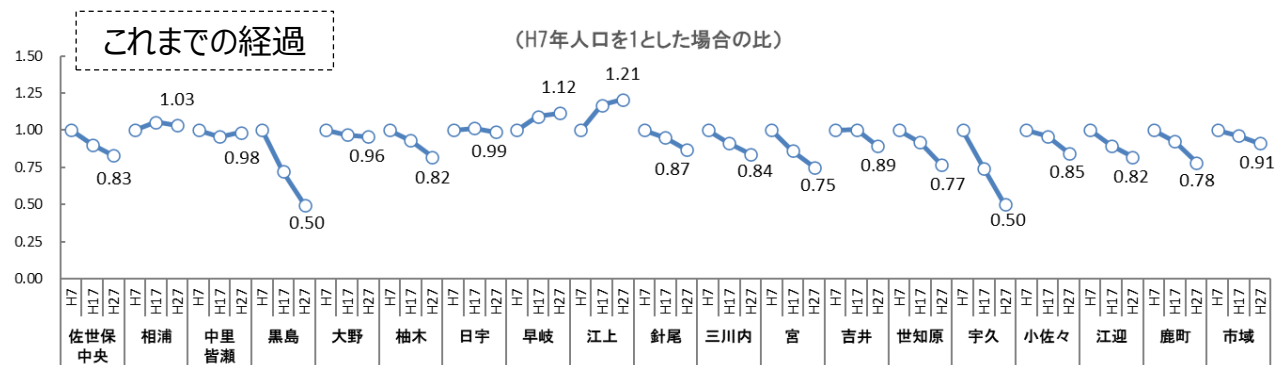
令和2年に24.8万人だった人口は、令和27年には約20万人になると推計されています。  
 今後25年間で人口は約2割減少し、3人に1人を高齢者(65歳以上)が占める見込みです。



(出典) 国勢調査及び国立社会保障・人口問題研究所(社人研) H30推計より

## 変化その②: 地域核(準拠点)への人口拡散から総減少に。

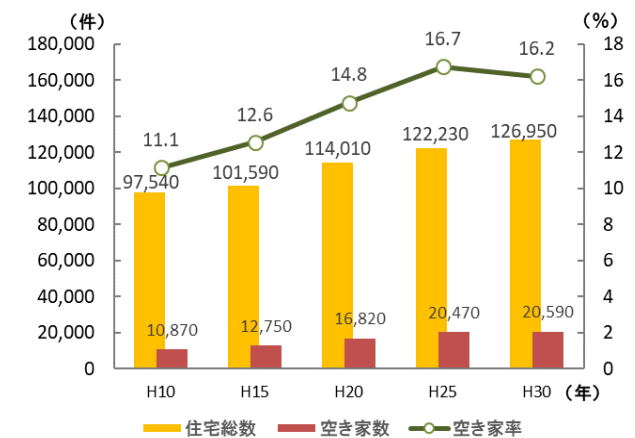
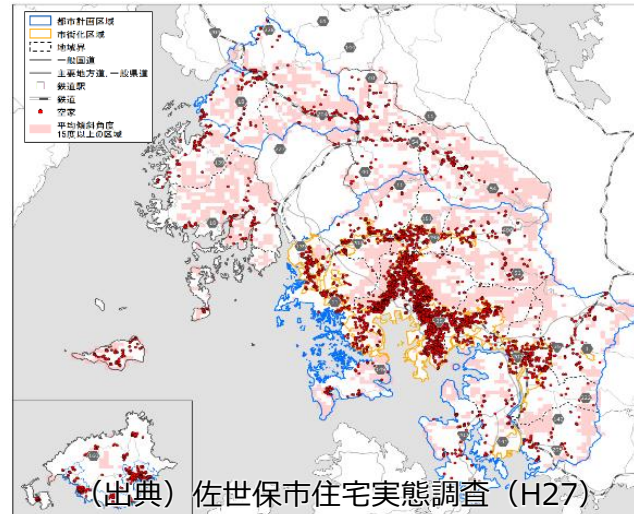
都市の拠点である都市核(中心部)の人口減少が大きな課題。  
 人口拡散により増加していた地域核も緩やかに減少へ。



(出典) 国勢調査及び国立社会保障・人口問題研究所(社人研) H30推計より

## 変化その③: 空き家が増加し地域課題へ。

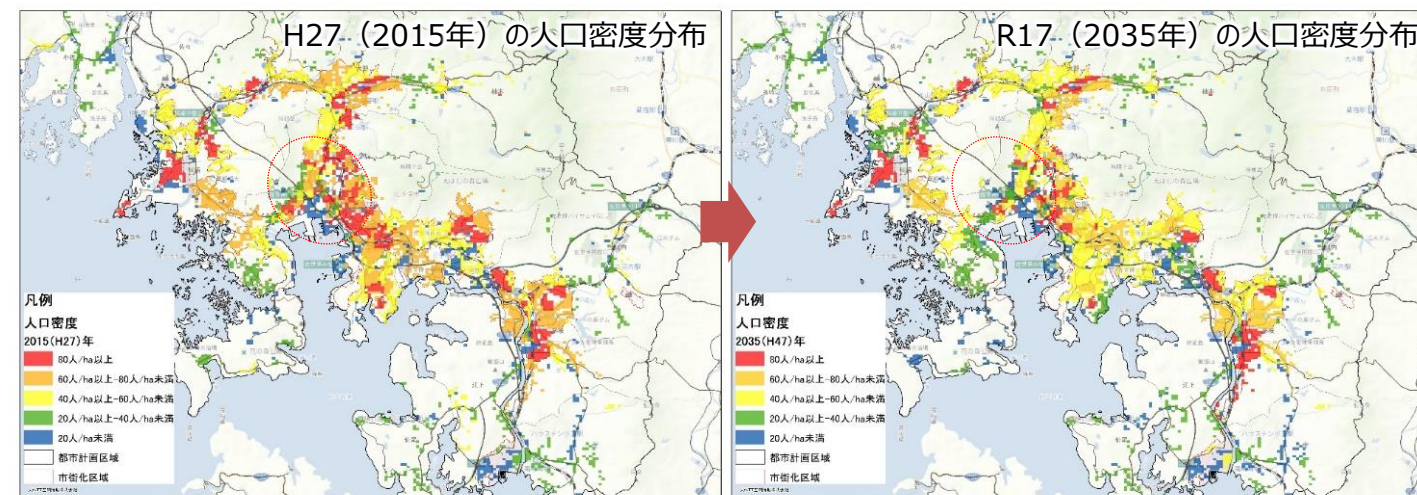
人口が減る中、住宅総数は増えており、空き家も増加しています。  
 特に中心部の斜面地等に空き家が多い状況です。



(出典) 住宅・土地統計調査(総務省)

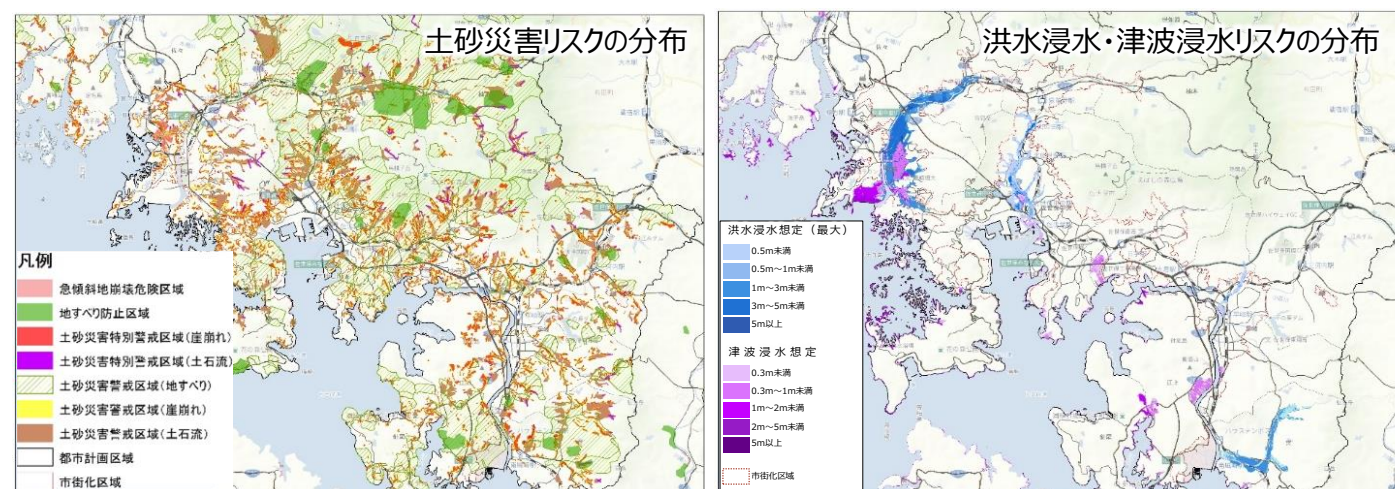
## 変化その④: 人口密度が下がり都市機能の維持に影響。

都市は多くの人暮らし、活動することで様々な機能が維持されます。  
 既成市街地の人口密度が低下すると、都市機能や交通機能維持への影響が懸念されます。



## 変化その⑤: 激甚化・頻発化する降雨災害。

山と海に囲まれており、土砂災害のリスクが、河川の近くの低平地には洪水リスクが広く分布。  
 近年、集中豪雨が多発しており、災害リスクを考慮したまちづくりが求められています。



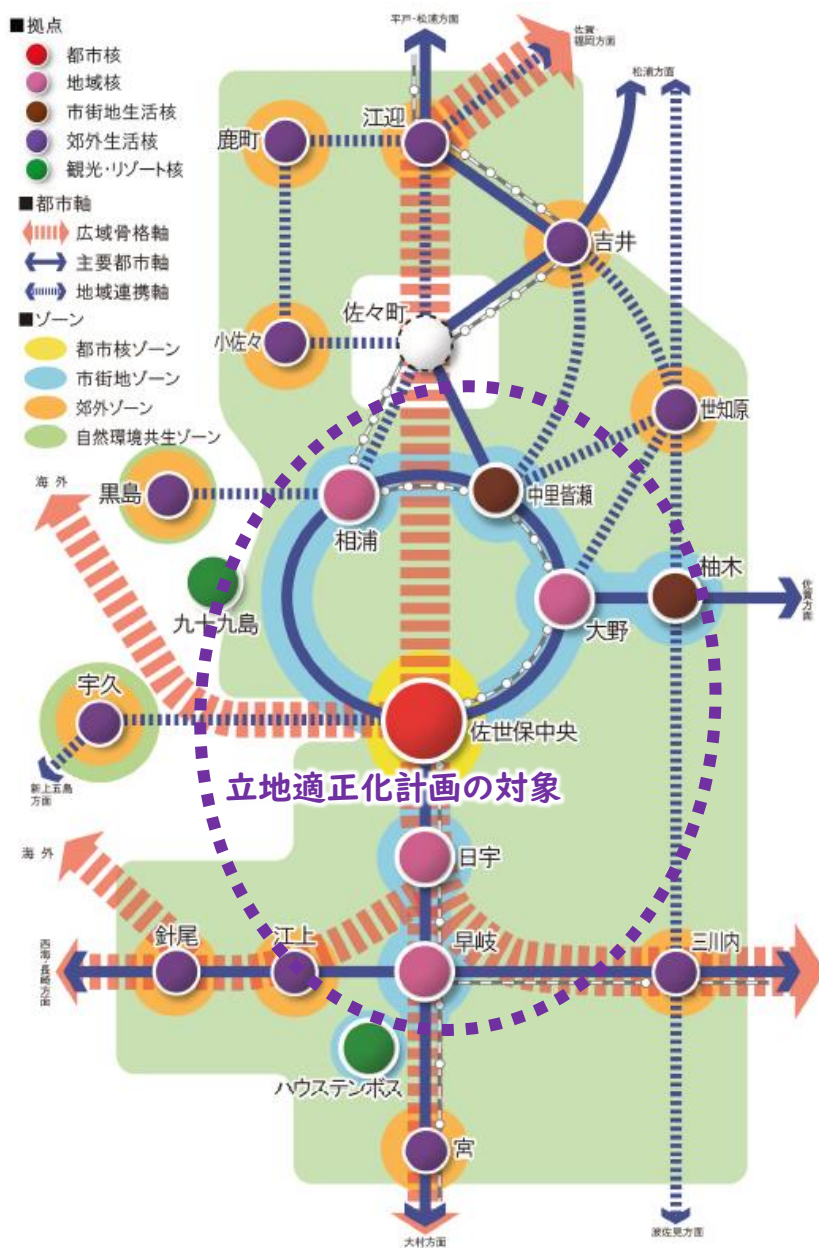


## 今も未来も住みやすい佐世保であるために 立地適正化計画で持続可能な都市に

商店や病院、福祉、子育て施設などは、一定数の住民が居て成り立ちます。都市は、人が集まり、様々な機能が集まって形成するため、人口減少の影響を大きく受けます。人口減少が進めば、“どこでも”、“同じように” 便利な施設が整ったまちをつくることはできません。安心して暮らせる生活を守りつつ、“今ある拠点”を再生し、成熟した持続可能な都市づくりを進める必要があります。

### 1. 佐世保市の将来都市構造と特性に応じた佐世保居住スタイル

#### 将来の都市空間構造のイメージ



各地域にある拠点に応じて必要な都市機能を維持・充実させ、これらが互いに連携・調和することで不足する機能を補完しあう「機能連携・調和型」のまちづくりを進めています。

佐世保市立地適正化計画では、「都心居住」や「拠点市街地居住」の機能・魅力を維持・向上することで、佐世保居住スタイルを実現し、住み替えのタイミングに応じた緩やかな居住誘導を図ります。

#### 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。

#### 拠点市街地居住スタイル (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て、車や公共交通(鉄道やバス)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。

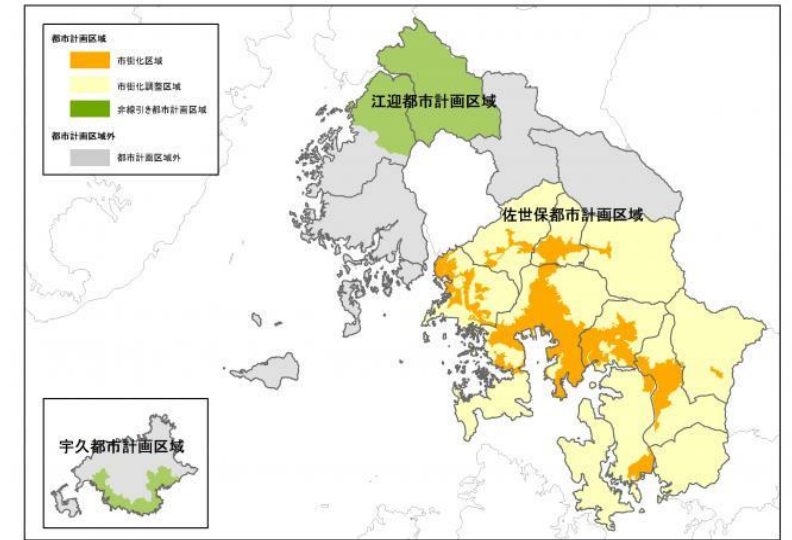
#### 田園地域居住スタイル (郊外)

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ができる暮らし。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。

### 2. 佐世保市立地適正化計画の対象区域

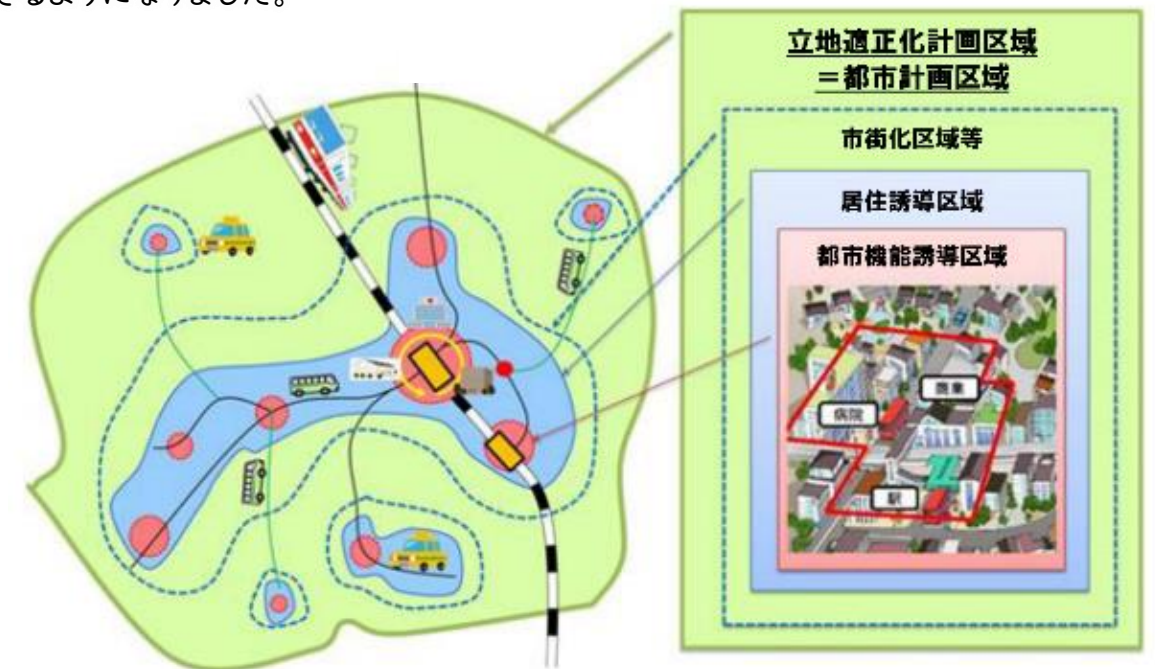
1 対象区域  
市街化区域がある  
佐世保都市計画区域とします。

2 目標年次  
目標年次は、「佐世保市都市計画マスタープラン」と同じく、おおむね20年後とします。  
また、おおむね5年ごとに評価を行い、必要に応じて本計画の見直しや関連する都市計画の見直し等を行うこととします。



### 3. 立地適正化計画とは

安全・快適で持続可能な都市となるために、拠点を中心としたコンパクトなまちづくりと、拠点を繋ぐネットワークの維持・確保を進めていくことが求められます。そのため法律によって、中長期的にコンパクトなまちづくりに取り組むためのマスタープランとして、「立地適正化計画」を作成することができるようになりました。



佐世保市立地適正化計画では、次の区域を設定し、持続可能なまちづくりの指針とします。

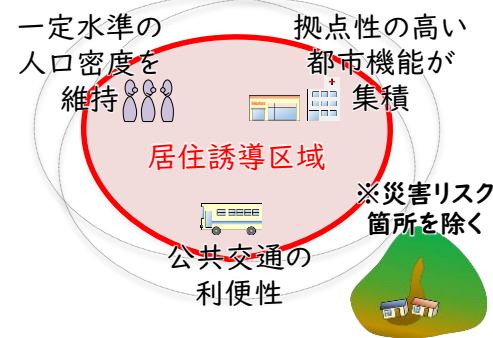
- 1 居住誘導区域  
将来にわたって安心して暮らすことができ、お薦めできる場所。(新たに住むときの参考にして下さい。)  
居住誘導区域外で一定規模以上の住宅開発を行う場合には届出が必要になる場合がありますが、現在お住まいの方にはこれまで通りの居住を妨げるものではありません。
- 2 都市機能誘導区域  
積極的に都市機能の維持集約を図る区域。  
誘導施設  
都市機能誘導区域に誘導を図る“一定以上の拠点性を持つ施設(行政施設、大規模小売店舗、病院、高齢者福祉施設、子育て支援施設、文化施設等)”。



## 4. 区域の設定 (居住誘導区域A/B、都市機能誘導区域、水災害対策強化促進区域)

市街化区域を対象として、次のような考えに基づいて、居住誘導区域や都市機能誘導区域を設定します。

### 1 居住誘導区域

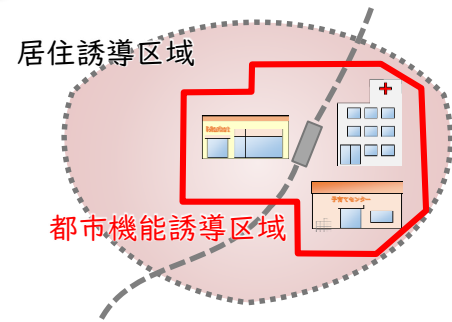


生活に必要な商店や病院、子育て、福祉施設、行政機能等が集積し、バス停等からの距離が近く、将来(R17)の時点で一定の人口密度(40人/ha)が見込まれる範囲を対象に、災害リスクに配慮して居住誘導区域を設定します。

- 居住誘導区域A** 考慮する災害リスクがない居住誘導区域
- 居住誘導区域B** 地すべりや一定範囲内の浸水災害リスクを含む居住誘導区域

※災害リスクはハザードマップ等でご確認ください。

### 2 都市機能誘導区域

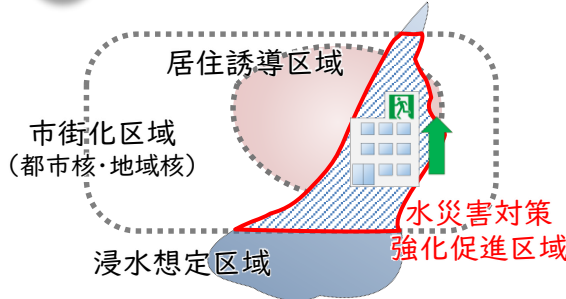


都市計画マスタープランに定める「都市核」、「地域核」を対象に、居住誘導区域内で都市機能が集積している区域を「都市機能誘導区域」に設定します。

**都市機能誘導区域**

**都市核:**佐世保中央(まちなか)  
**地域核:**相浦、大野、日宇、早岐に設定

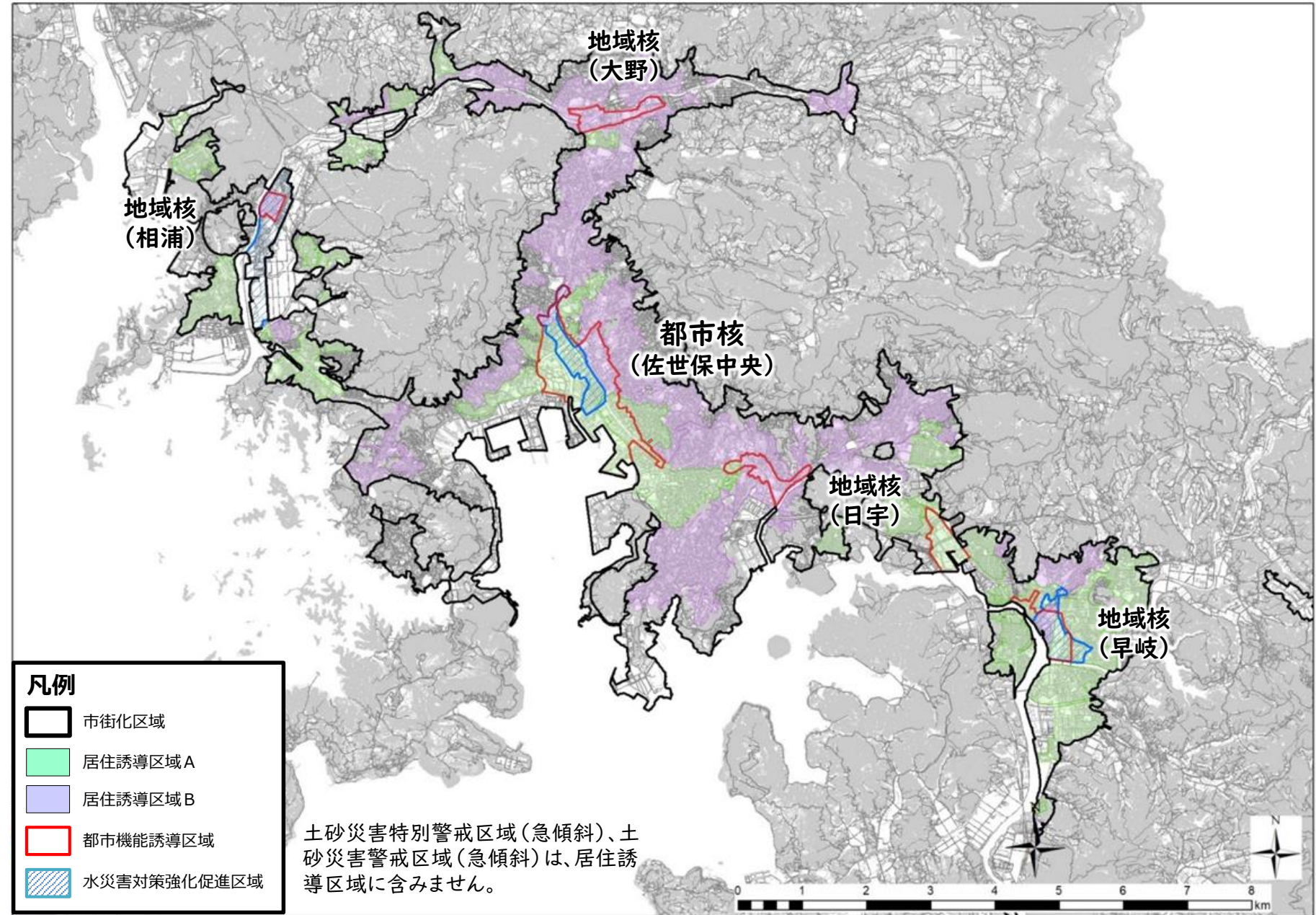
### 3 水災害対策強化促進区域



拠点性が高い既成市街地の浸水想定区域には佐世保市独自の「水災害対策強化促進区域」を設定し、垂直避難ができる民間の施設再生の支援等、都市再生に併せた水災害に強いまちづくりを図ります。

**水災害対策強化促進区域**

佐世保川、相浦川、早岐川流域等



土砂災害特別警戒区域(急傾斜)、土砂災害警戒区域(急傾斜)は、居住誘導区域に含みません。

## 5. 都市核と地域核における都市再生の方向性

### 1 都市核(佐世保中央の拠点)

#### 居住誘導区域のまちづくり

- 利便性が高く眺めが良いく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住宅地再生
  - ◆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

#### 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

### 2 地域核(相浦、大野、日宇、早岐の拠点)

#### 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

#### 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



立地適正化計画では、居住をお勧めする「居住誘導区域」と生活に関連する拠点性が高い施設の再生・集約を図る「都市機能誘導区域」を設定し、取組を促進します。

立地適正化計画を公表した後は以下のような制度運用が始まりますので、事業者の皆様にはご協力をお願い致します。

届出は、以下に掲げる行為を把握するために実施し、必要に応じて調整を図ることがあります。

- I 居住誘導区域外における住宅開発や住宅建築に関する届出
- II 都市機能誘導区域外における誘導施設の整備に関する届出
- III 都市機能誘導区域内における誘導施設の休廃止に関する届出

## I 居住誘導区域外における住宅開発や住宅建築に関する届出（法第88条）





### ① 届出が必要となる区域について

佐世保都市計画区域内においては、居住誘導区域外で②に該当する行為は届出対象となります。届出対象行為を実施しようとする敷地の一部分でも区域外となる場合は、これに該当します。

行為に着手する30日前までの届出が必要です。

### ② 届出対象行為について

届出対象となる行為は、下表のとおりです。（法88条第1項、法施行令第26～28条）

開発行為	建築等の行為
3戸以上の住宅の建築目的の開発行為 	3戸以上の住宅を新築しようとする場合 
1戸又は2戸の住宅の建築目的で行う開発行為で、1,000㎡以上の規模のもの 	建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して3戸以上の住宅とする場合 

※ただし、下記に該当する行為は届出不要となります（法第88条第1項但書）。

詳細についてはお問い合わせください。

- ① 軽易な行為等で政令で定めるもの ⇒ 住宅等で仮設のもの又は農林漁業を営む者の居住の用に供するものに係る 開発行為及び新築行為（法施行令第27条）
- ② 非常災害のため必要な応急措置として行う行為
- ③ 都市計画事業の施行として行う行為等

## II 都市機能誘導区域外における誘導施設の整備に関する届出（法第108条）

### ① 届出が必要となる行為について

佐世保都市計画区域内においては、都市機能誘導区域外で誘導施設を整備する場合は届出対象となります。届出対象行為を実施しようとする敷地の一部分でも区域外となる場合は、これに該当します。

行為に着手する30日前までの届出が必要です。

### ② 誘導施設について

届出の対象となる誘導施設は下表のとおりです。

## III 都市機能誘導区域内における誘導施設の休廃止に関する届出（法第108条の2）

### ① 届出が必要となる行為について

佐世保都市計画区域内においては、都市機能誘導区域内で誘導施設を休廃止する場合は届出対象となります。

### ② 誘導施設について

届出の対象となる誘導施設は下表のとおりです。

### 《誘導施設》

都市機能	該当する施設	備考
商業施設	百貨店及び大規模集客施設（※1） （延べ面積10,000㎡超）	都市核（まちなか）のみ立地可（※2）
	大規模小売店舗 （店舗面積1,000㎡超）	
医療施設（※3）	通院及び入院に必要な医療（二次医療）を受けることができる機能	病床数150床以上
社会福祉施設	通所等を主の区的とする社会福祉施設	
子育て支援施設	一時預かり施設、子ども送迎センター	
教育文化施設	教育文化施設（※4）	

※1：大規模集客施設とは、延べ面積が1万㎡を超える店舗・劇場・映画館・遊技場・文化ホールなどを指し、都市計画法の「特定大規模建築物」と同義です。

※2：「佐世保都市計画区域マスタープラン」及び「長崎県大規模集客施設等立地ガイドライン」により、まちなか（佐世保市では「佐世保駅から市役所の周辺」）が原則とされています。

※3：医療法第1条の5第1項に定める病院で病床数が150床以上のものを指します。

※4：認定こども園、幼稚園、小学校、中学校、義務教育学校、高等学校、中等教育学校、特別支援学校、大学、専修学校、各種学校、図書館、博物館相当施設を指します。  
地域ごとにある教育文化施設を拠点に全て集約するものではなく、新たに設置したり、移転する際に都市機能集約に繋がることを意図しています。



佐世保市では、立地適正化計画に示す方向性に基づき、以下のような取組を推進していきます。事業者・関係者の皆様にも是非ご協力を頂きたいと考えております。

### I 斜面住宅地の再生

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。

取組	活用できる制度
斜面住宅地の再編	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）

### II 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。

取組	活用できる制度
空き家・空き地活用の促進	低未利用土地利用促進協定 立地誘導促進施設協定（コモンズ協定※）
空き家リノベーションの促進	空き家リノベーション リノベーションまちづくり

※コミュニティが良好な生活環境のために空き家や空き地を活用できる協定制度



### III まちなかの再生

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。

取組	活用できる制度
誘導施設の集約	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
老朽街区の再生	土地区画整理事業、市街地再開発事業
滞在快適性の向上	まちなかウォークブル推進事業
公民連携による公園の再生	都市公園リノベーション協定制度、Park-PFI
駐車場・駐輪場配置の適正化	駐車場配置適正化区域の設定
交通結節機能とまちの再編	地域公共交通計画、都市・地域交通戦略推進事業

### IV 災害に強い拠点再生

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。

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。

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を設けないことを条件とします。

取組	活用できる制度
民間開発の水災害対策促進	水災害対策の促進に係る容積率緩和制度の活用