波佐見町立地適正化計画
（案）

令和８年10月

波　佐　見　町

目次

第1章　立地適正化計画の概要.....1
第2章　波佐見町の現況..... 5
第3章　まちづくりの課題と方針 54
第4章　居住促進区域（居住誘導区域） 59
第5章　都市機能誘導区域.....67
第6章　誘導施策..... 81
第7章　防災指針.....94
第8章　計画の目標 123

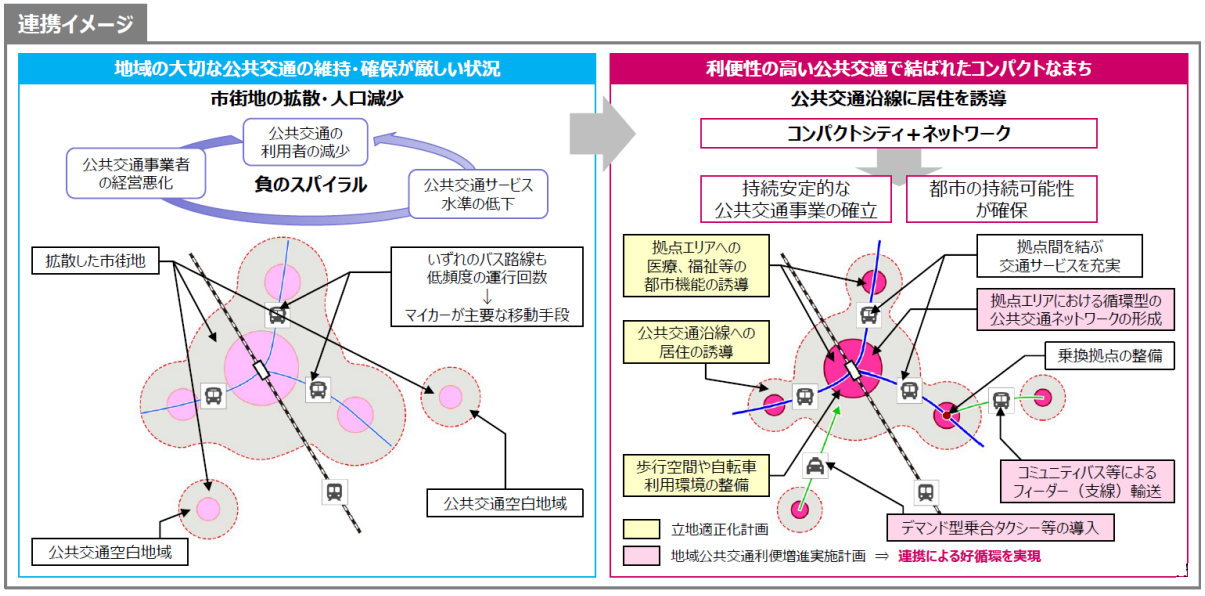
第1章　立地適正化計画の概要

1．立地適正化計画策定の背景

現在、日本では、急速な人口減少と少子高齢化という重大な局面を迎えています。多くの地方都市では、これまでの郊外開発の進展等に伴って市街地が外側へ広がり、密度の低い都市の形が形成されてきました。市街地が拡散した状態のまま人口減少が進み、住まいもまばらになっていくと、これまで一定の人口密度によって支えられてきた医療・福祉・商業等の生活サービス機能の提供や維持が、将来的に困難になることが懸念されています。

また、近年は地球温暖化等の影響による自然災害が頻発・激甚化しており、住民の生命や財産を守るための「防災・減災」を主流とした、安全・安心なまちづくりが強く求められています。更に、高齢化に伴う扶助費の増大や、整備されてきたインフラ施設の老朽化に伴う維持管理・更新費用の増大など、地方自治体は厳しい財政状況に直面しています。

このような様々な側面を持った都市全体の課題に対し、多世代が健康で快適に、かつ持続可能な生活ができる都市環境を実現するため、平成 26（2024）年８月に「都市再生特別措置法」が改正されました。居住や生活サービス機能の緩やかな誘導と、これらをつなぐ公共交通ネットワークの充実を一体的に進め、「コンパクト・プラス・ネットワーク（集約型都市構造）」を目指す「立地適正化計画」の制度が創設されました。



コンパクト・プラス・ネットワークによるまちづくりのイメージ

出典：立地適正化計画の手引き【資料編】国土交通省資料

2．立地適正化計画とは

立地適正化計画は、人口減少・少子高齢化に対応したコンパクトで持続可能な都市構造の形成を目指す計画です。

医療・福祉・商業等の生活サービス施設の誘導と、ゆとりある良好な居住環境の維持、そしてこれらを結ぶ公共交通ネットワークの充実を一体的に進め、将来にわたって住民が安心して住み続けられる環境を形成することを目的としています。

また、近年頻発・激甚化する自然災害に対応するため、安全な地域への緩やかな居住の誘導や防災施策との連携を図る「防災指針」を内包する計画となっています。

立地適正化計画には、都市再生特別措置法第 81 条に基づき、主に以下の事項を定めます。

＜住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化に関する基本的な方針＞

将来の都市構造の見通しや、居住・都市機能を誘導する際の基本方針を示します。

＜居住促進区域（居住誘導区域）＞

人口減少下においても一定の人口密度を維持し、福祉や商業等の多様なサービスが持続的に提供されるよう居住を促進・維持する区域です。

※本町においては、名称を「居住促進区域」とします。

＜都市機能誘導区域＞

医療、福祉、商業等の各種生活サービスを住民に効率的に提供するため、これらの機能を維持・誘導する区域です。原則として居住促進区域内に設定されます。

＜誘導施設＞

都市機能誘導区域ごとに立地を維持・推進すべき、住民の福祉や利便性の向上に寄与する高次のサービス施設です。（例：行政施設、医療施設、福祉施設、商業施設など）

＜都市機能誘導及び居住促進を実現するために講ずるべき取組＞

都市機能や居住の促進を円滑に進めるため、行政・民間・金融機関等が一体となって実施する財政・税制・金融等の支援施策を定めます。

＜防災指針＞

台風や浸水、土砂災害などの各種災害リスクを考慮し、居住の安全性向上や、災害に強い安全なまちづくりを進めるための具体的な方針・取組を定めます。

＜定量的な目標値＞

計画の進捗状況や施策の効果を検証・評価するため、中長期的に達成すべき目標を設定します。

3．波佐見町立地適正化計画策定の目的

本町は、長崎県のほぼ中央に位置する、県内で唯一海に接していない内陸の町です。古くから育まれてきた伝統産業である「波佐見焼」と豊かな農業が息づき、これらが一体となって調和した、独自のライフスタイルが受け継がれ、「陶農の里」として特徴的な風土・景観を有しています。

本町の人口は、平成 2(1990)年の 15,728 人をピークに減少傾向にあり、今後も更なる減少と少子高齢化の進行が予測されています。こうした人口動態の変化は、将来的な地域コミュニティの活力低下や地場産業の担い手不足、空家・空き地の増加といった様々な課題を引き起こしています。

交通面では、町内には鉄道が通っておらず、住民の移動手段は自動車が中心となっています。高齢者の運転免許返納後の移動手段確保など、交通弱者の移動を支える路線バスや予約制乗合交通「チョイソコのんなっせ号」といった公共交通ネットワークの維持・充実は、日々の暮らしの利便性に関わる極めて重要な課題となっています。

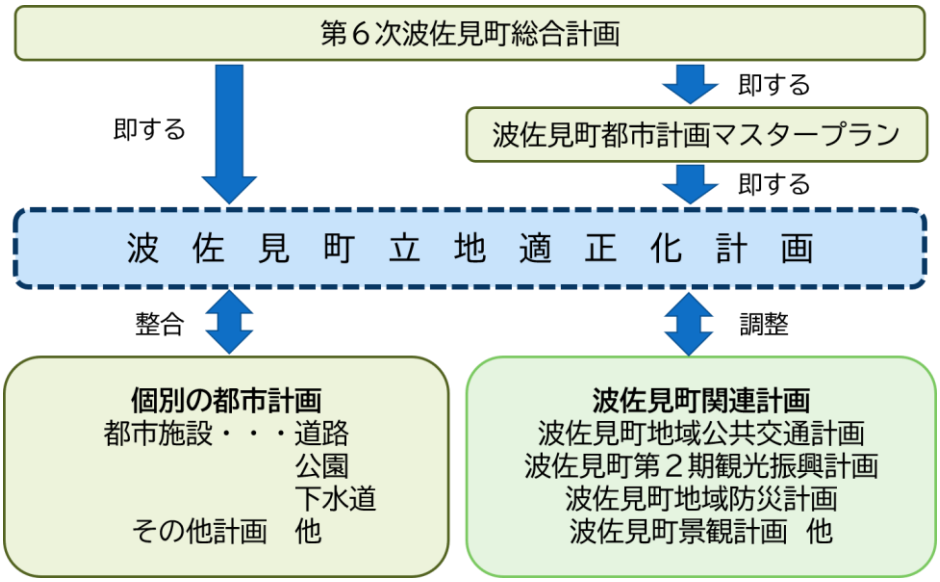
更に、防災面では、山々に囲まれた盆地特有の地勢から、集中豪雨や台風の際には川棚川等に沿って浸水被害のリスクを抱えているほか、急傾斜地の崩壊や地すべり等の土砂災害リスクの可能性があり、災害リスクを考慮した安全・安心なまちづくりが求められています。

本町が直面しているこれらの複合的な課題を解決するためには、人口減少・少子高齢化に対応した持続可能な「コンパクト・プラス・ネットワーク(集約型都市構造)」への転換が必要と考えます。

様々な国の政策や本町の都市計画における取組を踏まえ、現況や特徴に即した「波佐見町立地適正化計画」を策定しました。

4．計画の位置づけ

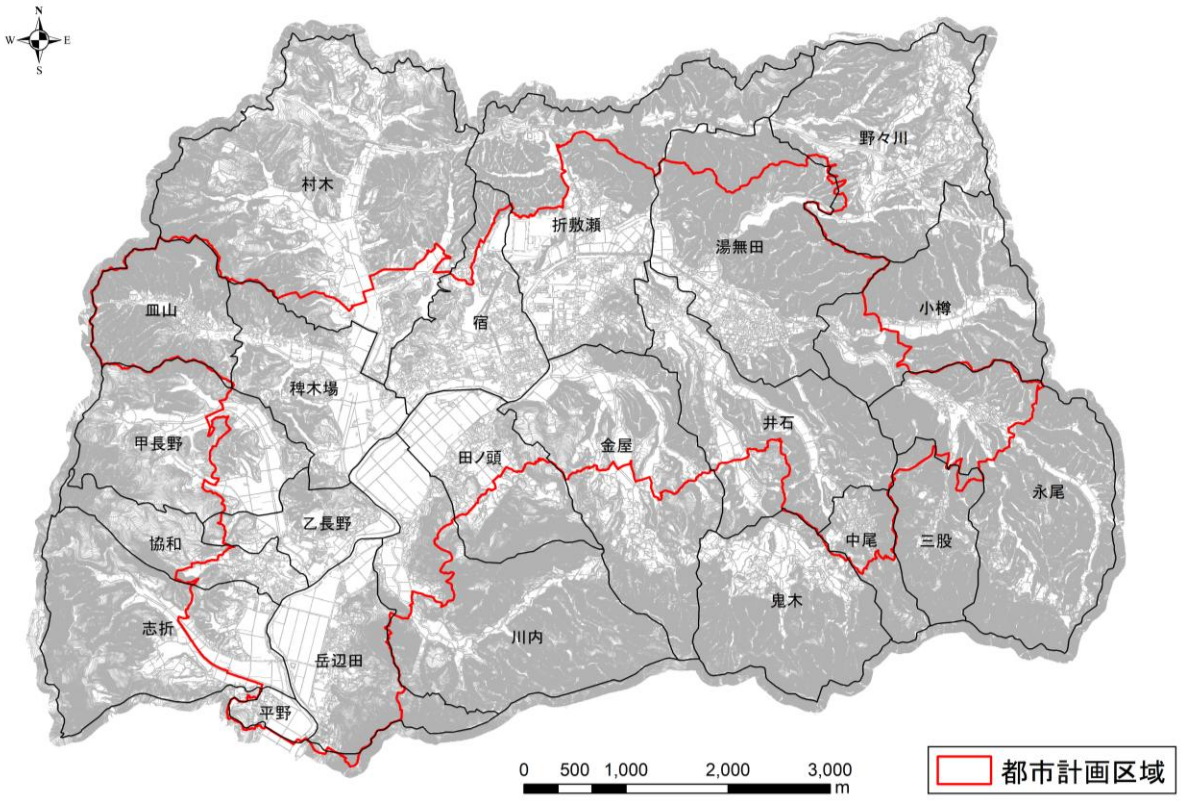
立地適正化計画は、都市再生特別措置法に基づき策定する計画です。本計画では、上位計画である「第6次波佐見町総合計画」や、都市計画に関する基本的な方針である「波佐見町都市計画マスタープラン」に即し、持続可能な集約型都市構造の実現を目指します。その他、交通・防災・景観等の様々な関連計画との整合・調整を図ります。



5．計画の対象区域と目標年度

（1）対象区域

立地適正化計画は、都市再生特別措置法において、都市計画区域を対象としなければならないことから、対象区域は「波佐見都市計画区域」とします。



（2）目標年度と計画期間

本計画の目標年度は、令和 9(2027)年度から、20 年後の「令和 28(2046)年度」までを展望した計画とします。

また、概ね 5 年ごとに評価指標の達成状況や、施策等の進行状況の評価・検証を実施するとともに、今後の社会情勢の変化や国等による施策の実施状況を鑑み、必要に応じて計画の見直しを行います。

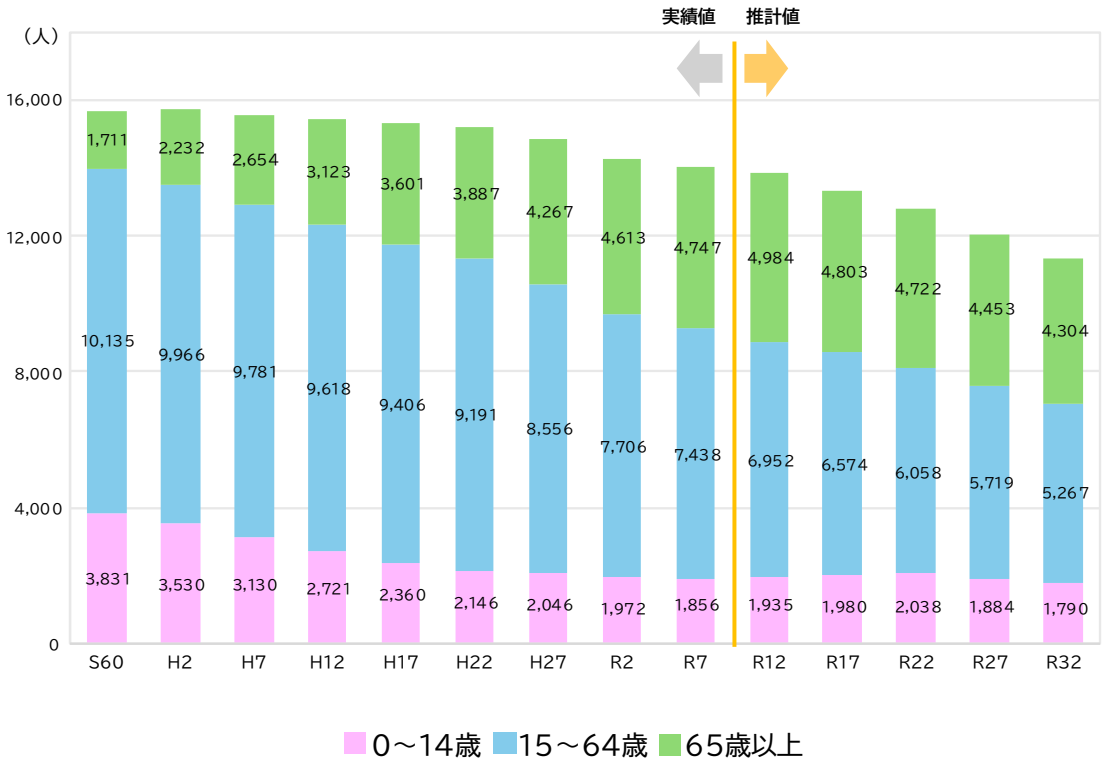
目標年度：令和 28(2046)年度　※概ね 5 年ごとに評価・見直し
計画期間：令和 9(2027)年度～令和 28(2046)年度

第２章　波佐見町の現況

１．人口

（１）行政区域内人口

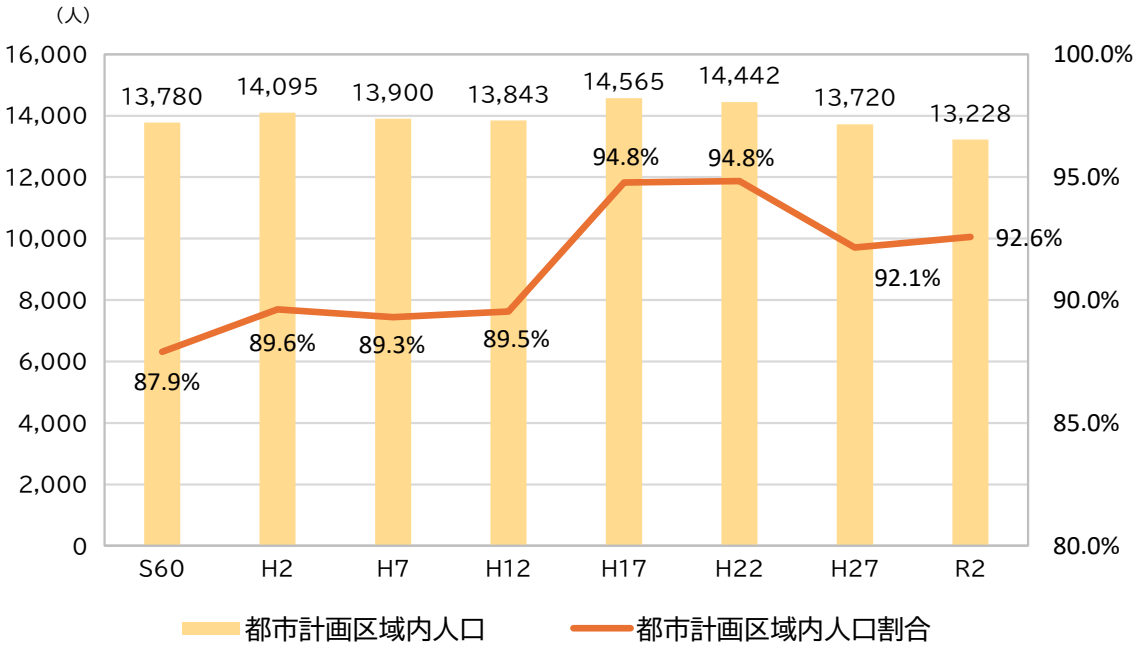
・平成２年をピークに人口減少傾向にあり、減少幅は徐々に拡大しています。
・令和 32 年時点で、ピーク時の約 70%にまで減少することが推測されます。
・年齢階級別にみると、高齢化率は昭和 60 年から令和７年までに約 20%増加しており、令和 32 年には令和７年から更に約４%増加することが推測されます。



■年齢階級別人口の推移
出典：＜実績値＞国勢調査（S60-R2）、住民基本台帳（R7）
＜推計値＞R7.6 月住民基本台帳を用いた推計値

（２）都市計画区域内人口

・都市計画区域内人口の町内全体に占める割合は各年約９割となっています。
・都市計画区域内の人口は、増減を繰り返しながら昭和 60 年から令和２年にかけて、約4，000人増加しています。

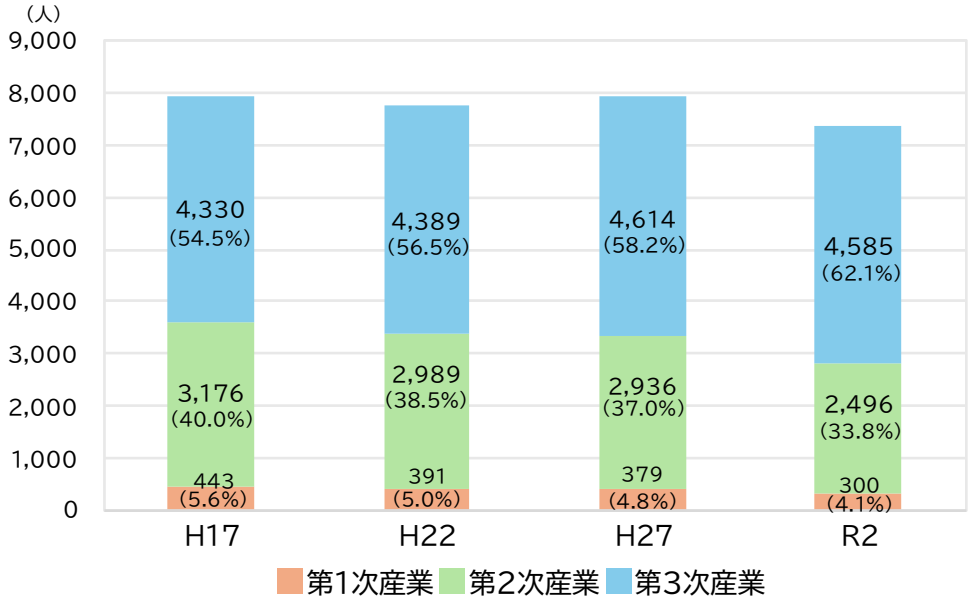


■都市計画区域内人口の推移

出典：＜実績値＞国勢調査（S60-R2）

（３）産業別人口

・第１次、２次産業人口は減少傾向にあり、第３次産業人口は平成 27 年まで増加、令和２年は若干減少傾向にあります。
・令和２年は近年で最も減少していますが、割合で見ると、第１次、第２次産業の減少に対して、第３次産業は増加しています。



■産業別人口の推移

出典：国勢調査

■産業分類従事者数

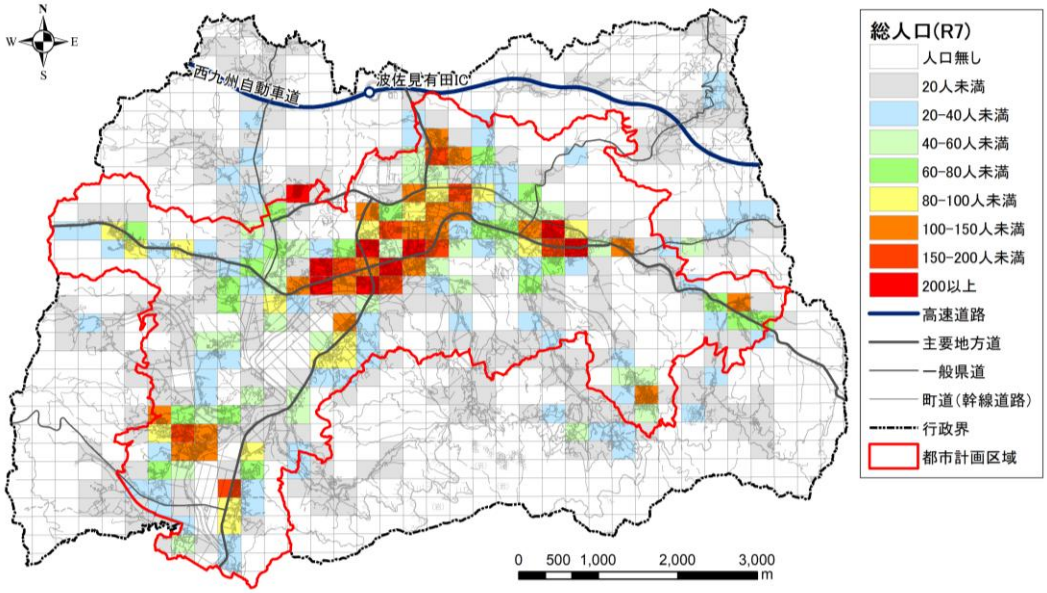
分類		H17		H22		H27		R2	
第１次産業就業者数	A 農業，林業	443（5.6%）	441	391（5.0%）	389	379（4.8%）	376	300（4.1%）	294
	うち農業		438		383		370		290
	B 漁業		2		2		3		6
第２次産業就業者数	C 鉱業，採石業，砂利採取業	3,176（40.0%）	4	2,989（38.5%）	1	2,936（37.0%）	1	2,496（33.8%）	2
	D 建設業		708		652		628		574
	E 製造業		2,464		2,336		2,307		1,920
第３次産業就業者数	F 電気・ガス・熱供給・水道業	4,343（54.5%）	20	4,389（56.5%）	17	4,614（58.2%）	20	4,585（62.1%）	16
	G 情報通信業		38		31		33		42
	H 運輸業，郵便業		283		321		315		339
	I 卸売業，小売業		1,592		1,381		1,343		1,308
	J 金融業，保険業		88		83		79		90
	K 不動産業，物品賃貸業		10		29		35		37
	L 学術研究，専門・技術サービス業		0		84		105		101
	M 宿泊業，飲食サービス業		302		338		382		362
	N 生活関連サービス業，娯楽業		0		266		232		230
	O 教育，学習支援業		191		223		228		258
	P 医療，福祉		764		1,010		1,203		1,207
	Q 複合サービス事業		134		82		96		81
	R サービス業（他に分類されないもの）		696		328		310		307
	S 公務（他に分類されるものを除く）		212		196		233		207

（※分類不能の産業を除く）

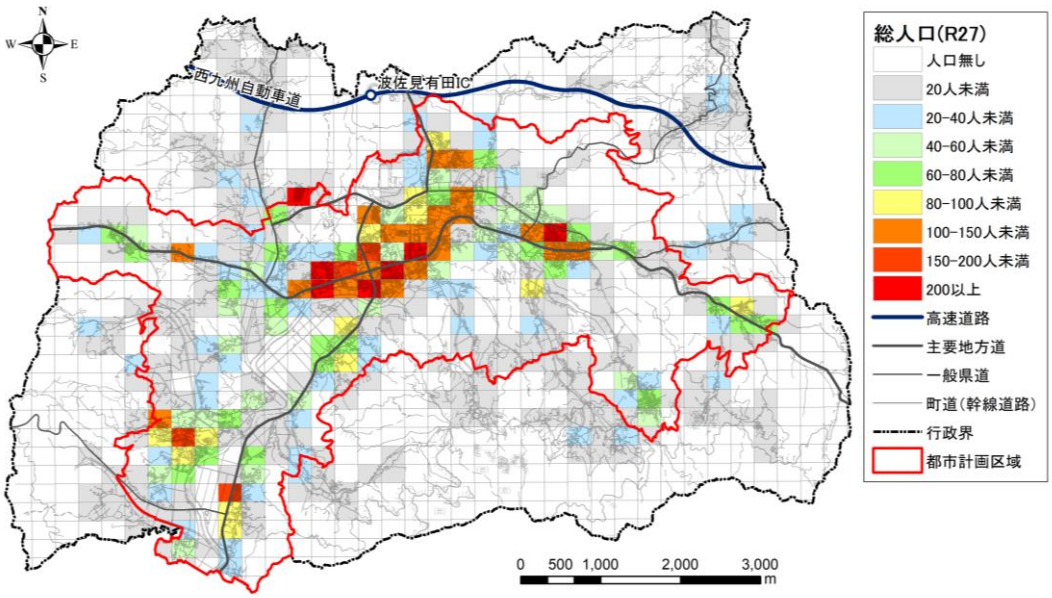
出典：国勢調査

（4）総人口の状況と見通し（住民基本台帳ベース、250m メッシュ）

・住民基本台帳を基にした総人口を見ると、町内全体として中央部が多く、縁辺部になるほど人口が少なくなっている傾向が見られます。
・令和 7 年には折敷瀬郷南部及び宿郷にかけて 100 人以上のメッシュが特に多くなっています。長野郷、村木郷の一部など 150 人以上のメッシュが見られる地域もあります。
・令和 27 年の総人口及び 20 年間の増減を示した図を見ると、多くの地域で人口が減少しています。
・中央部では、40 人以上減少している地域がある一方で、20 人以上増加している地域も見られます。

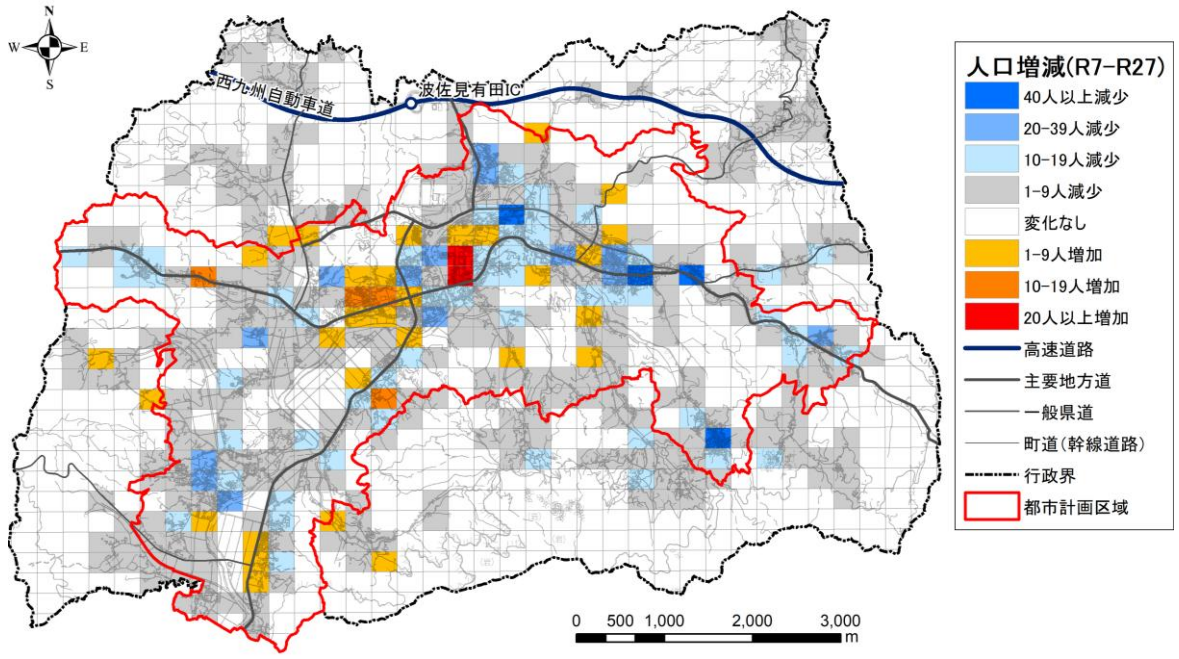


■総人口（住民基本台帳）令和 7 年　250m メッシュ



■総人口（住民基本台帳）令和 27 年　250m メッシュ

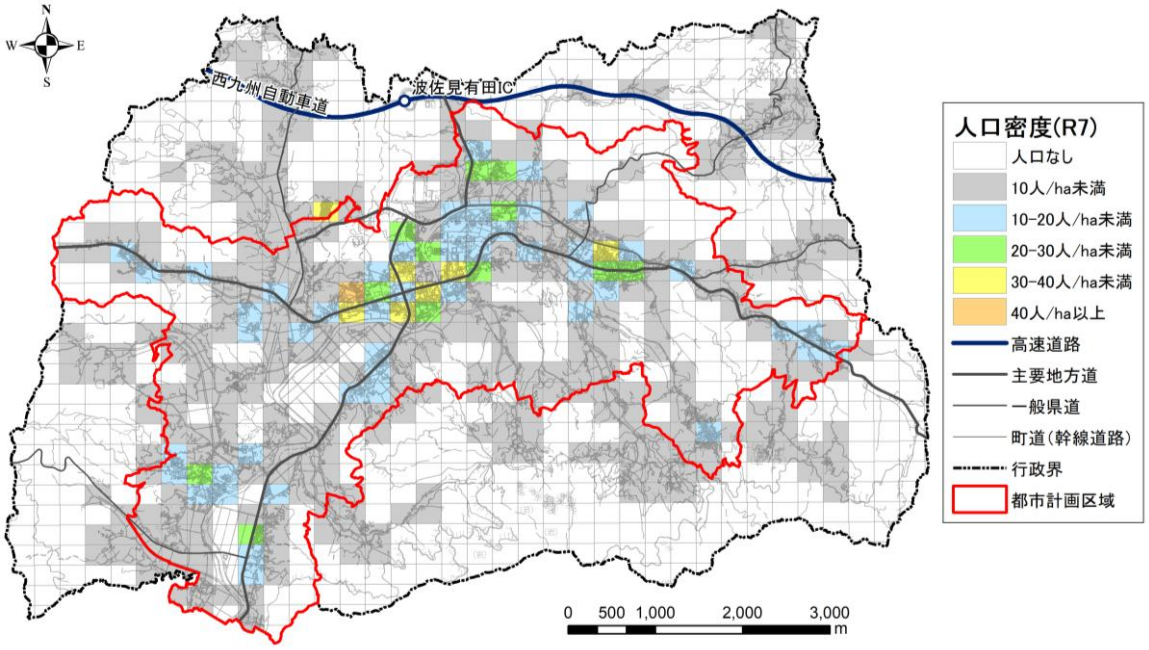
出典：住民基本台帳



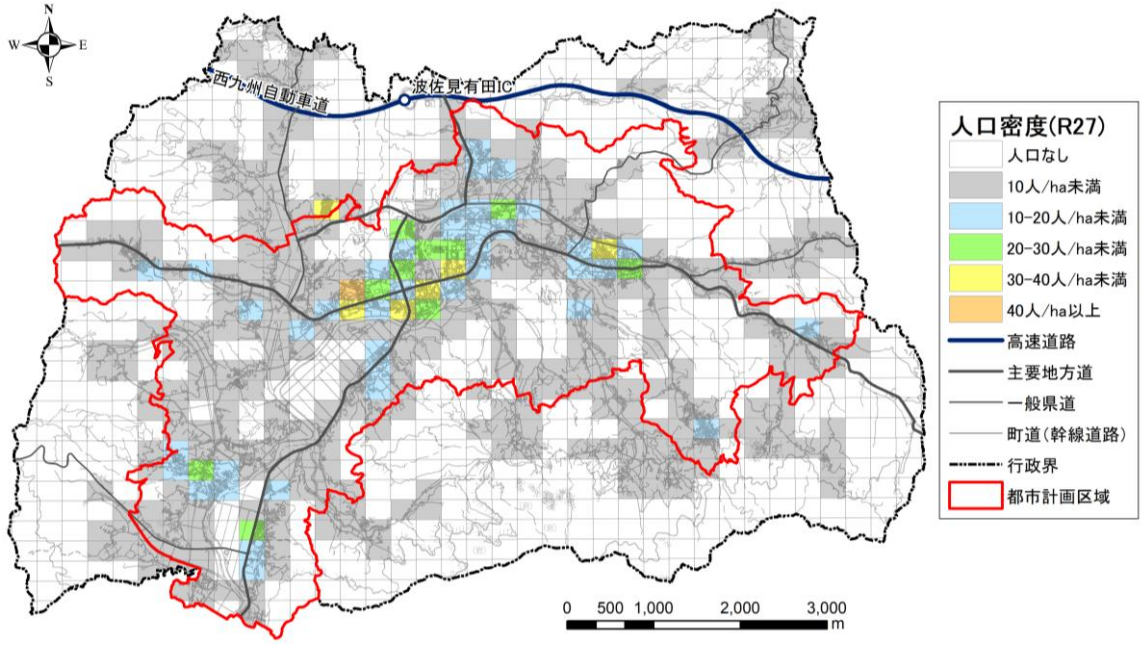
■人口増減(令和 7 年-令和 27 年) 250m メッシュ

出典:住民基本台帳

・令和 7 年の人口密度を見ると、町内全域では 10 人/ha 未満及び 10-20 人/ha 未満のメッシュが多く見られ、特に、中央部に 10 人/ha 以上のメッシュが多く見られます。
・役場周辺には 30 人/ha 以上のメッシュが複数見られます。



■人口密度(令和 7 年) 250m メッシュ

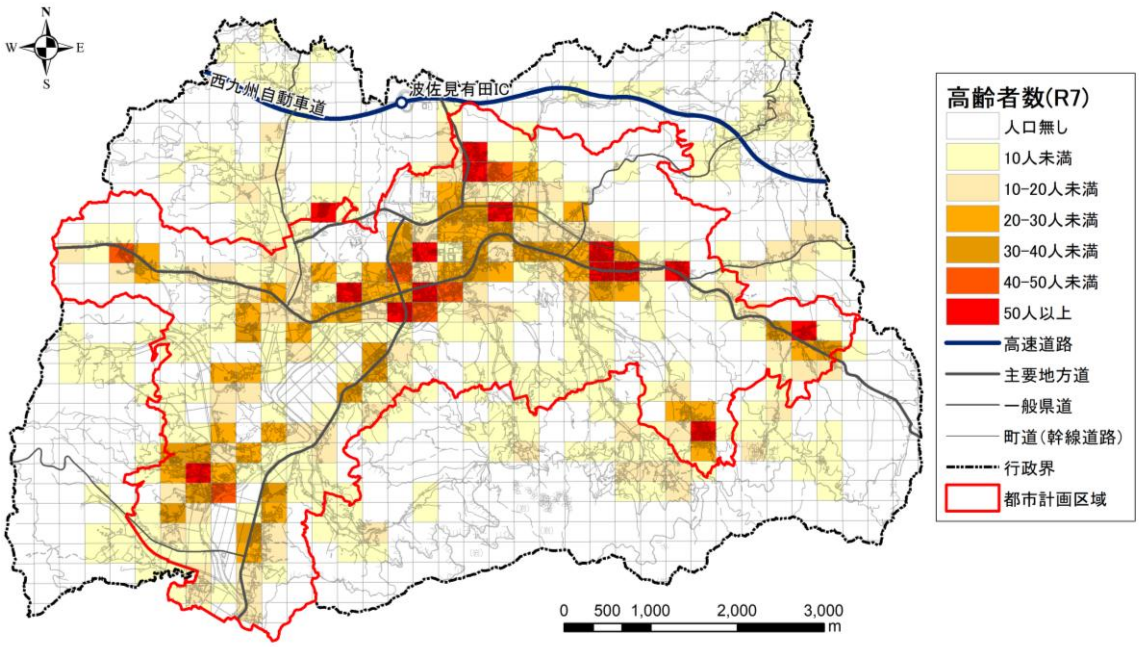


■人口密度(令和 27 年) 250m メッシュ

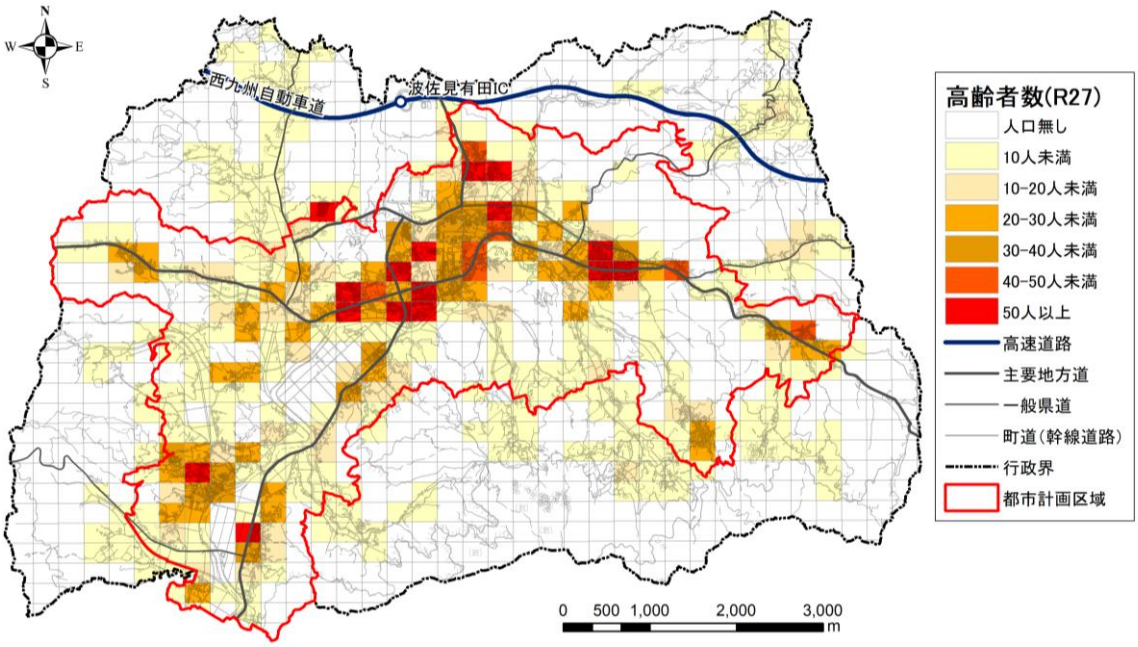
出典:住民基本台帳

（５）地区別高齢者人口の状況と見通し（住民基本台帳ベース、250m メッシュ）

・令和７年では、中央部に高齢者数 40 人以上のメッシュが見られます。
・令和７年から 20 年間において、人口増減に大きな変化は見られません。
・宿郷周辺で、20 人以上の増加、中尾郷で 40 人以上の減少が推測されます。

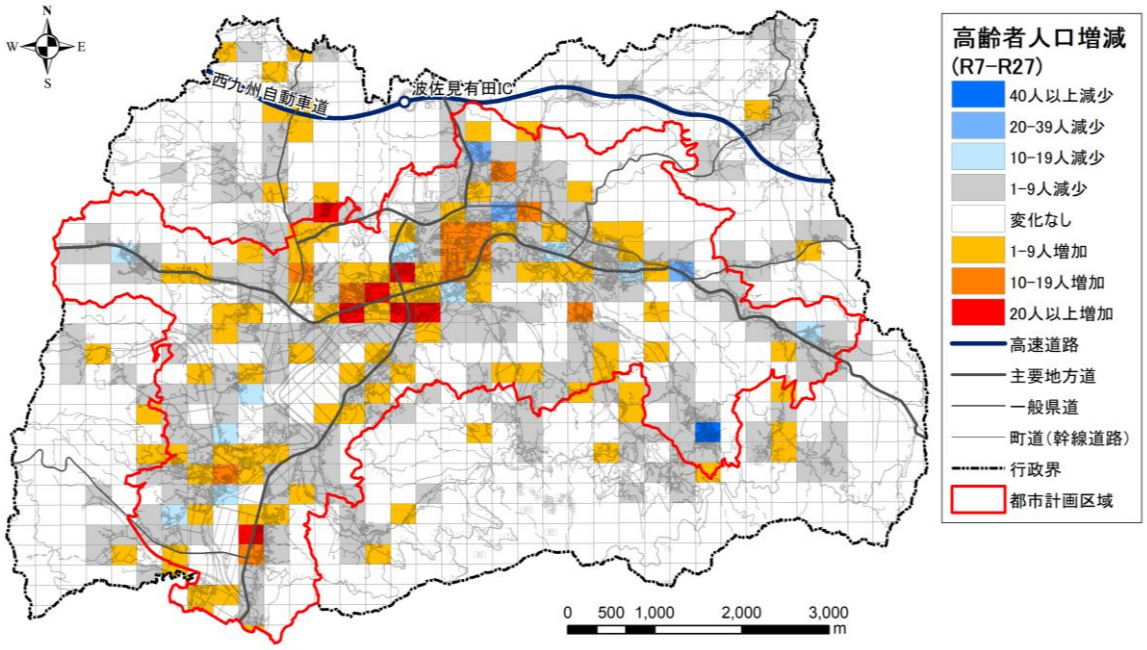


■高齢者数（令和７年） 250m メッシュ



■高齢者数（令和 27 年） 250m メッシュ

出典：住民基本台帳

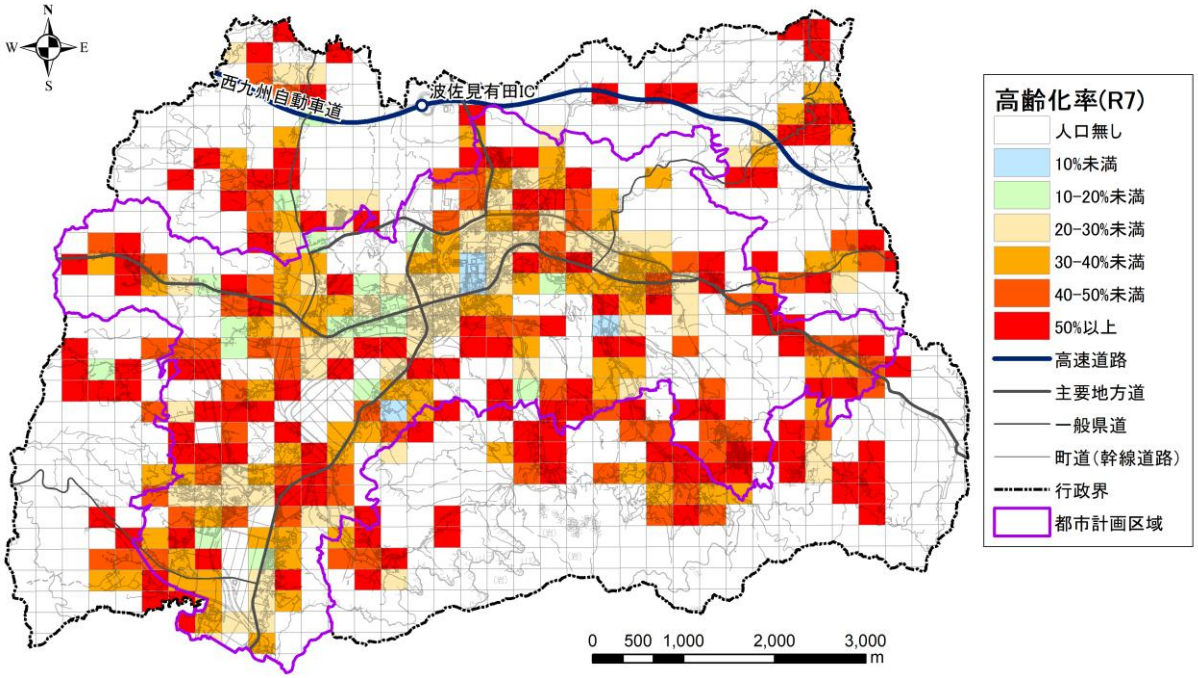


■高齢者人口増減(令和７年-令和 27 年) 250m メッシュ

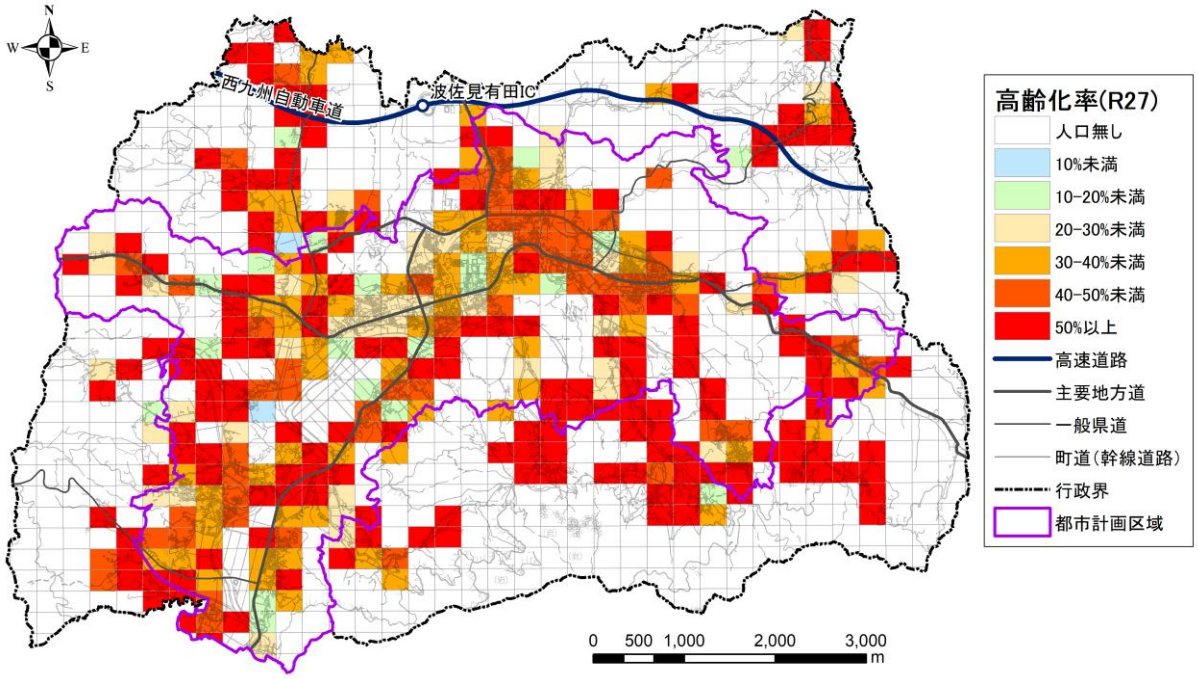
出典:住民基本台帳

（6）地区別高齢化率の状況と見通し（住民基本台帳ベース、250m メッシュ）

・主に縁辺部に高齢化率 50%以上のメッシュが多く見られ、町内全体で見ると中央部は比較的高齢化率が低くなっています。
・令和 27 年の高齢化率では、町内全域で高齢化が見られます。
・高齢化率が 10%未満のメッシュは、村木郷と稗木場郷で 1 か所ずつ見られますが、全体的に 50%以上のメッシュが多くなっています。



■高齢化率（令和 7 年） 250m メッシュ



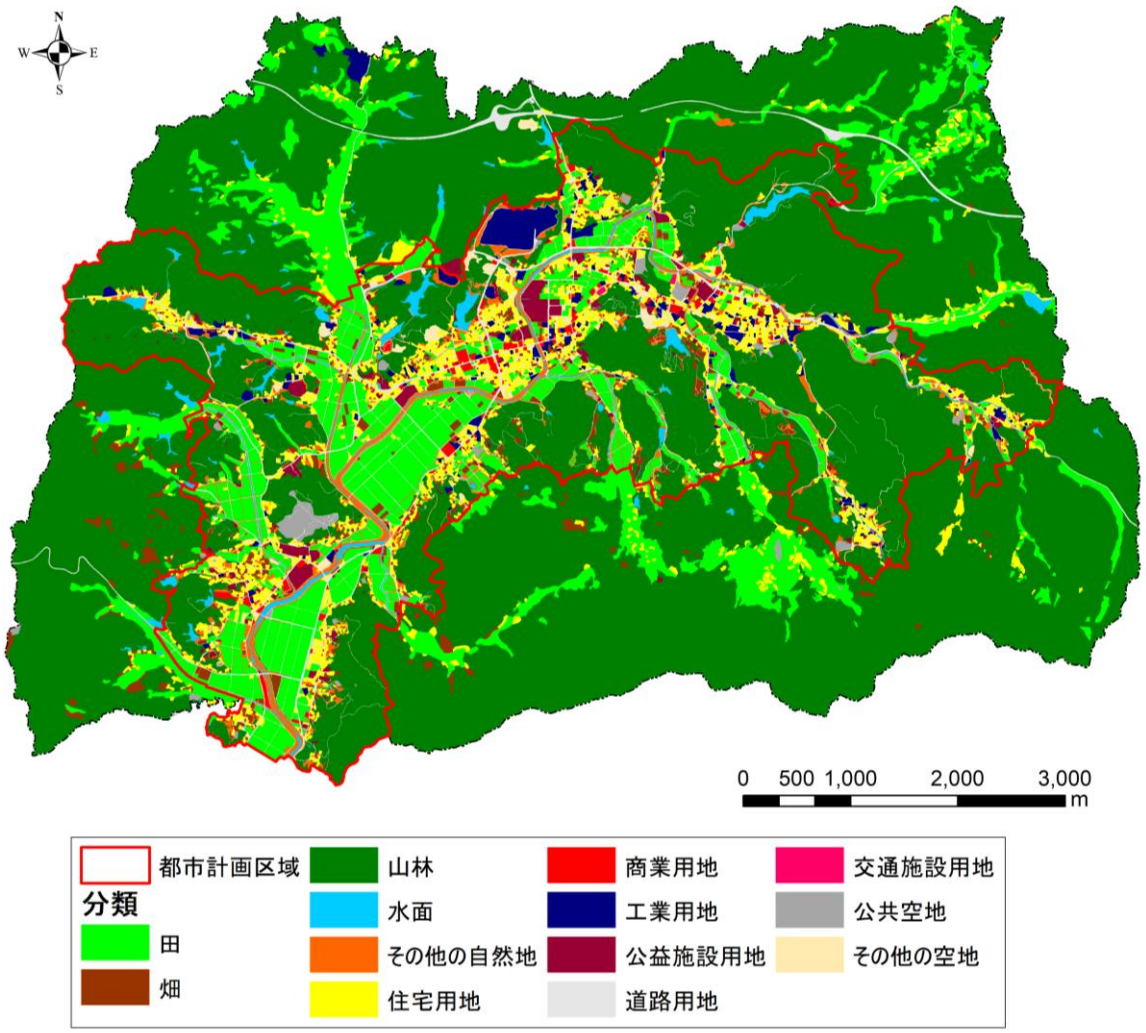
■高齢化率（令和 27 年） 250m メッシュ

出典：住民基本台帳

2．土地利用

（1）土地利用現況

・外縁部を中心に、山林が多く分布しています。
・農地及び宅地等は中央の平野部に位置し、一部山間地にも宅地が見られます。

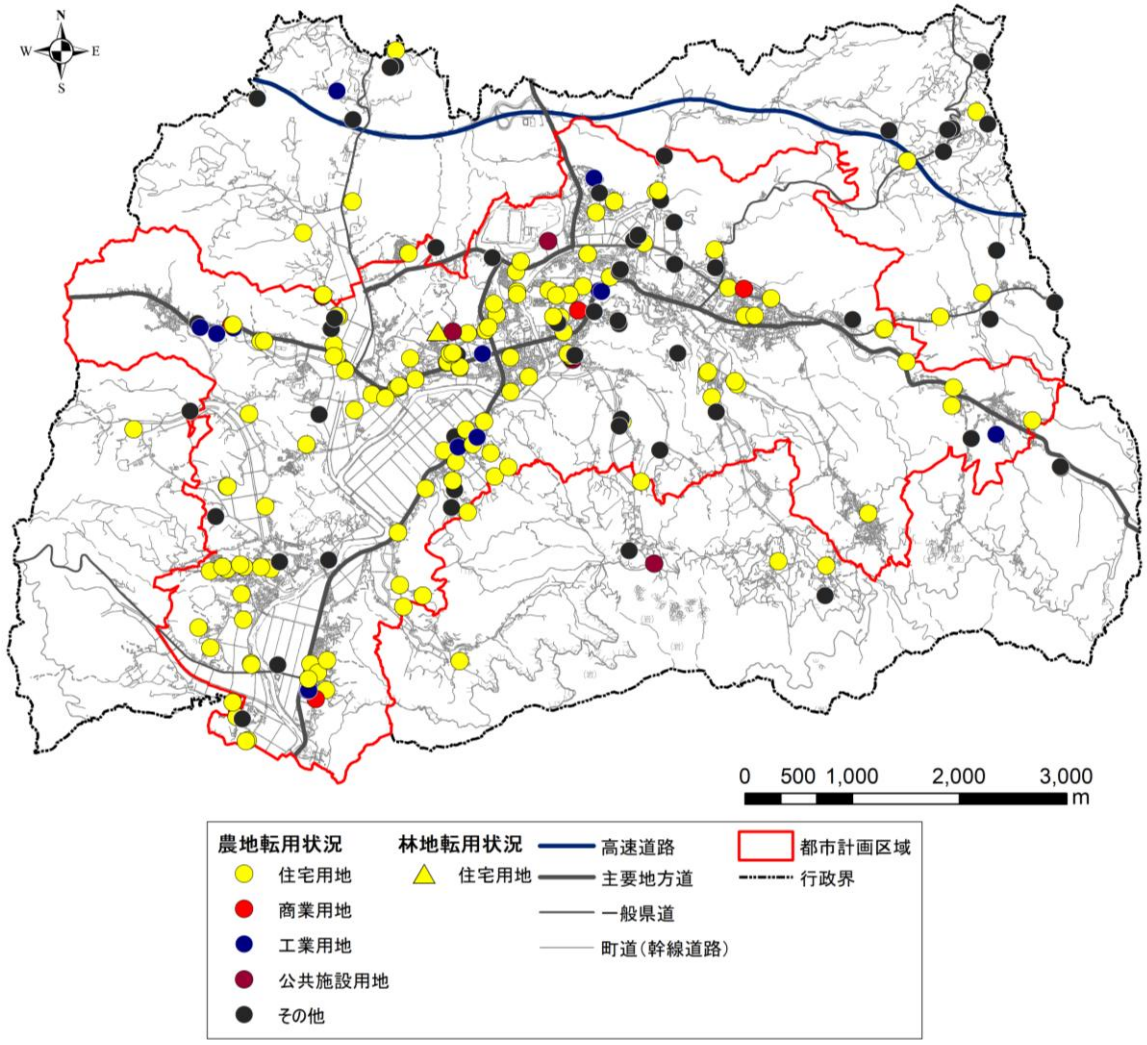


■土地利用現況

出典：町資料

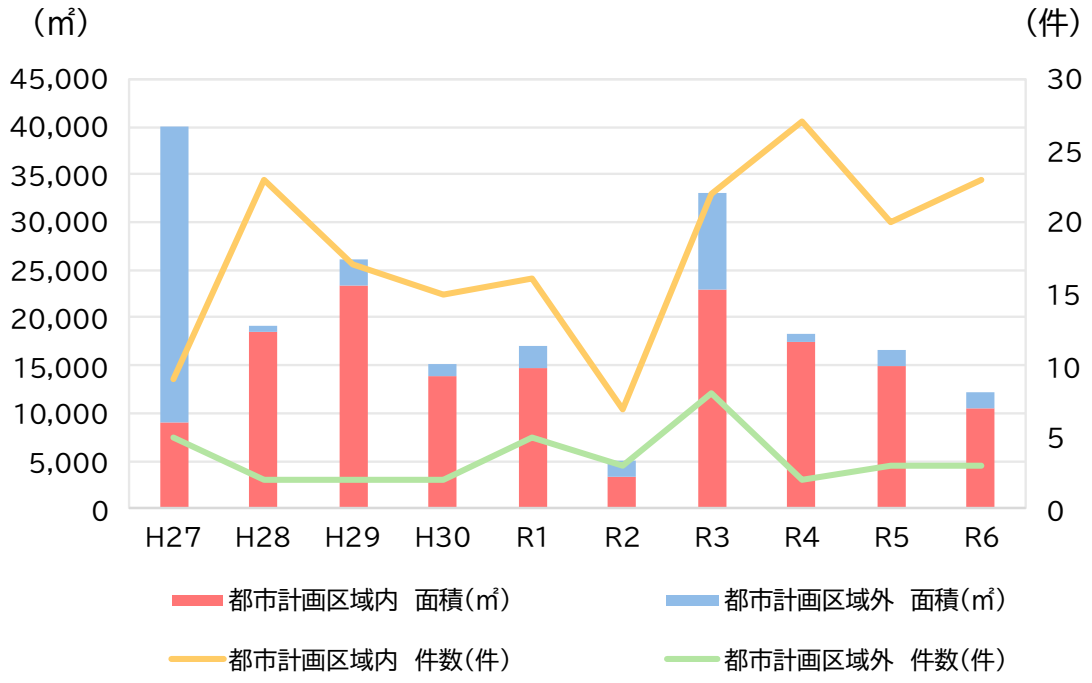
（２）農地・林地転用状況

・過去 10 年間に、都市計画区域内で多くの農地が住宅用地に転用されています。
・都市計画区域外では、野々川郷や村木郷で、農地が住宅やその他の用地に転用されています。
・林地については、宿郷の猪狩池近辺が住宅用地に転用されています。



■農地・林地転用現況

出典：R7　都市計画基礎調査

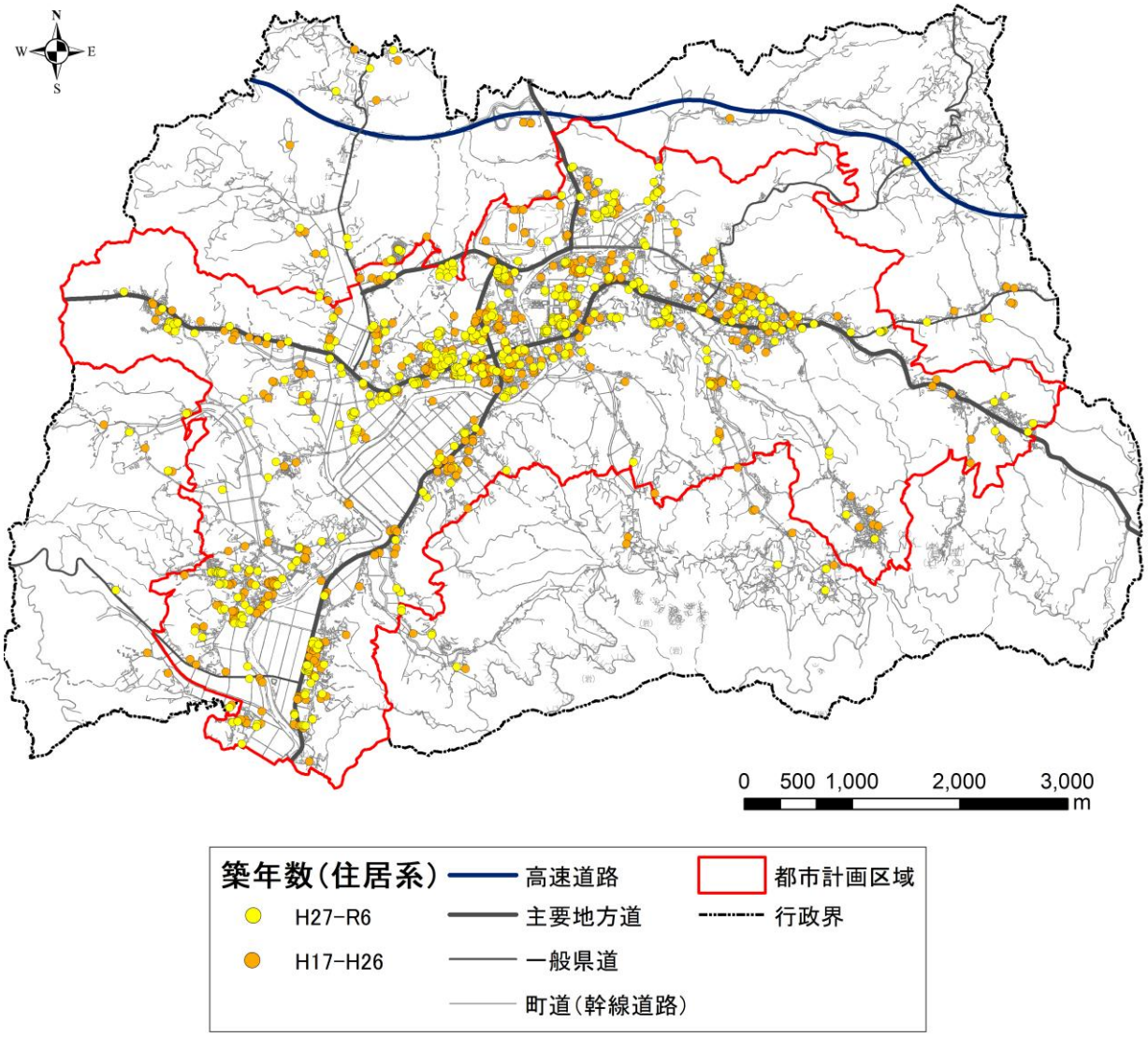


■農地転用の推移

出典：R7　都市計画基礎調査

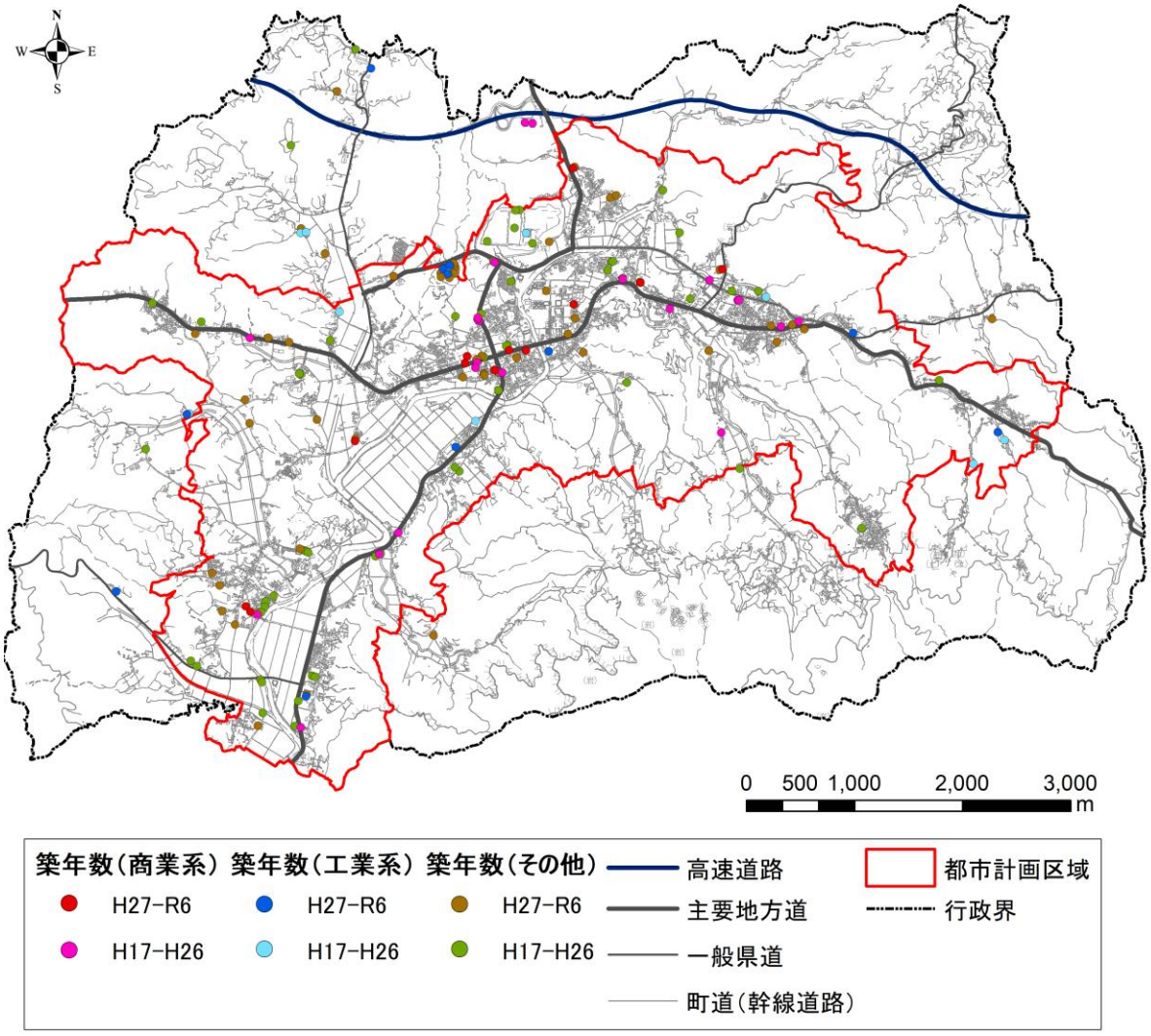
（３）建築動向

・過去 20 年間の住宅系の新築動向を見ると、主要な県道沿いやその付近に建てられる傾向が見られます。
・都市計画区域外にも、件数は少ないですが住宅が建てられています。
・宿郷では、築年数 10 年以内の住宅がまとまって建っている地区がいくつか見られます。
・商業系及び工業系の新築建物については、都市計画区域内に点在しています。



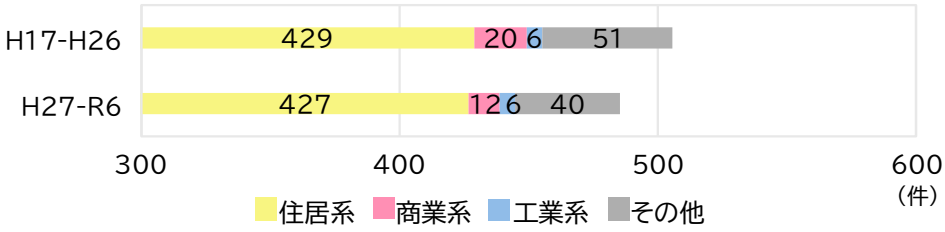
■建築動向（住居系）

出典：家屋課税台帳

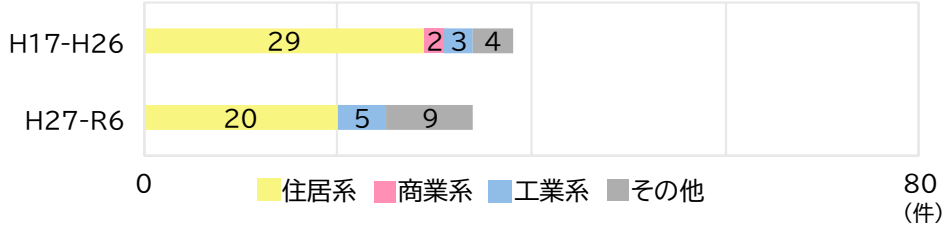


■建築動向（商業系・工業系・その他）

出典：家屋課税台帳



■都市計画区域内の建築数（商業系・工業系・その他）



■都市計画区域外の建築数（住居系・商業系・工業系・その他）

3．公共交通

（1）路線バス、予約制乗合交通「チョイソコのんなっせ号」等

・本町には鉄道が通っておらず、路線バス「佐世保・嬉野線」が東西に、「かわたな・はさみタウンバス」が南北に運行しています。波佐見高校、川棚高校、特別支援学校等の通学や、町内外の買い物、通院等の日常生活に必要な移動手段となっています。

・予約制乗合交通「チョイソコのんなっせ号」が、町内を 5 つの区域に分け、2 台の車両で運行しており、地域の重要な移動手段となっています。

・令和 7 年 10 月から予約制乗合交通「チョイソコのんなっせ号」の見直しに伴う実証運行が始まっており、事前登録制の導入、運行形態の変更、AI の導入により停留所間の効率的なルート運行が可能となるなど、大きく見直されています。また、利用者の利便性向上を図るため、追加料金 100 円を支払うことで自宅までの送迎サービスも利用可能となっています。

・町内のタクシー事業者は福祉タクシーを含め 4 事業者となっています。



■公共交通ネットワーク

出典：チョイソコのんなっせ号運行図

■タクシー事業者一覧

No.	タクシー事業者名
1	マユミタクシー
2	相互交通株式会社
3	紫陽花（福祉タクシー）
4	セーフティエージェント（福祉タクシー）

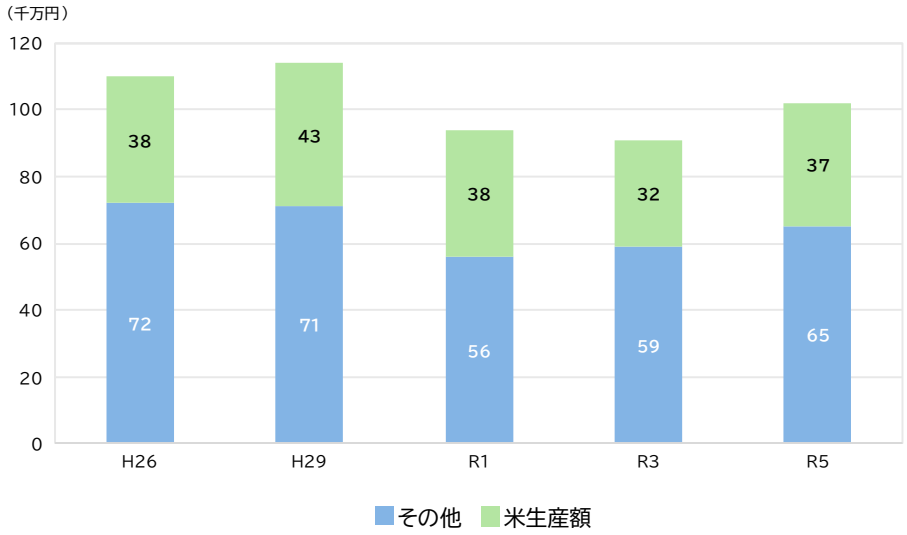
4．産業構造

（1）農業

・農業生産額は、平成 29 年に最も高くなっていますが、平成 26 年から令和 5 年の変化をみると、緩やかに減少しています。

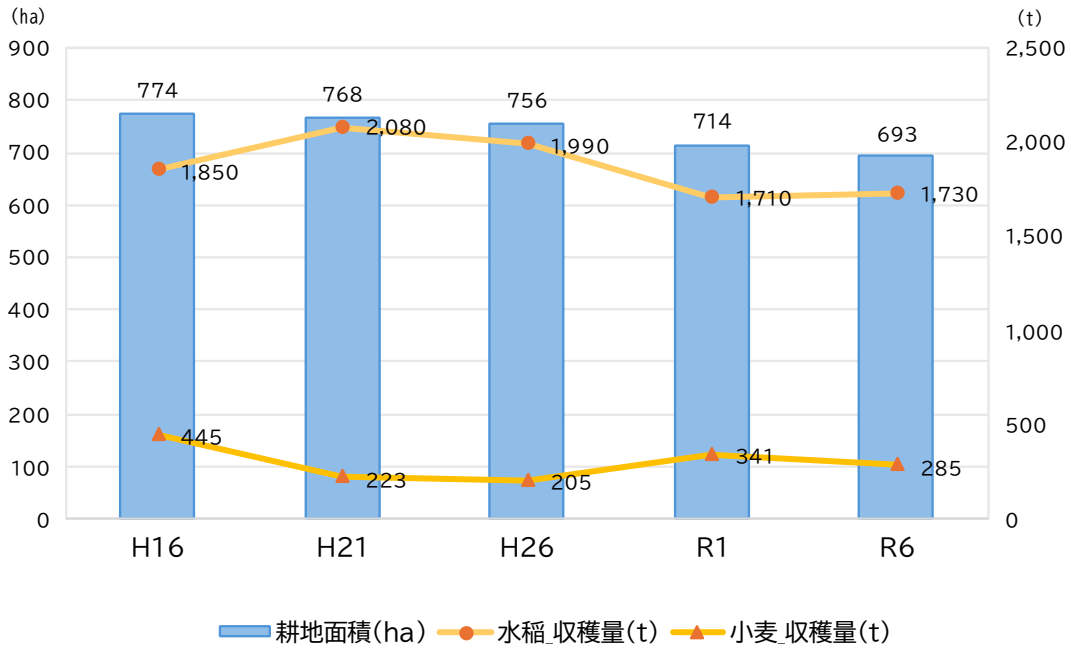
・米生産額は、全体の 3～4 割ほどを占めています。

・耕地面積は、減少傾向にあります。



■農業生産額の推移

出典：市町村別農業産出額（推計）



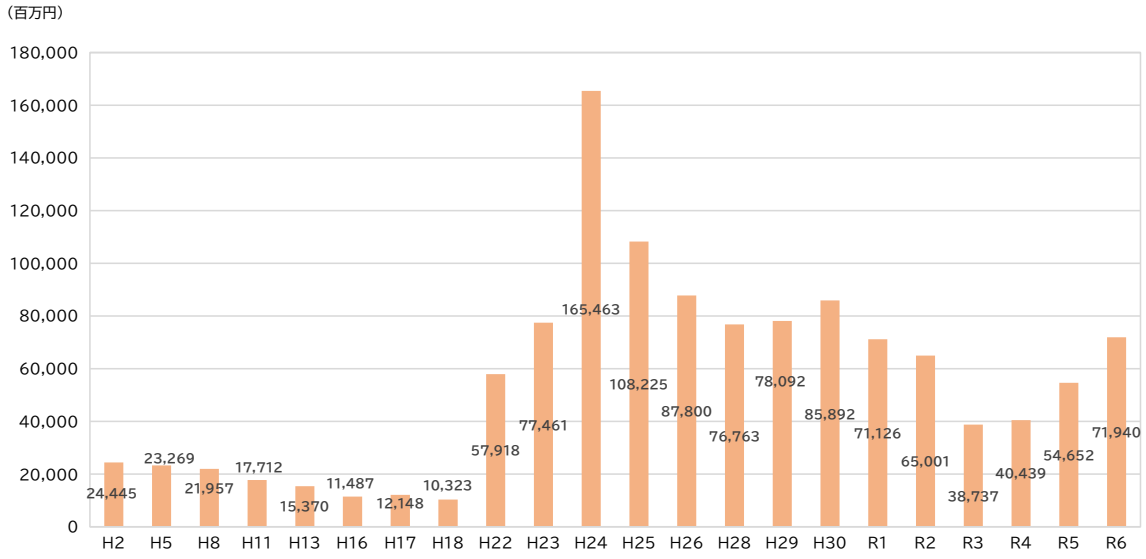
■耕地面積及び収穫量の推移

出典：作物統計調査

（２）工業

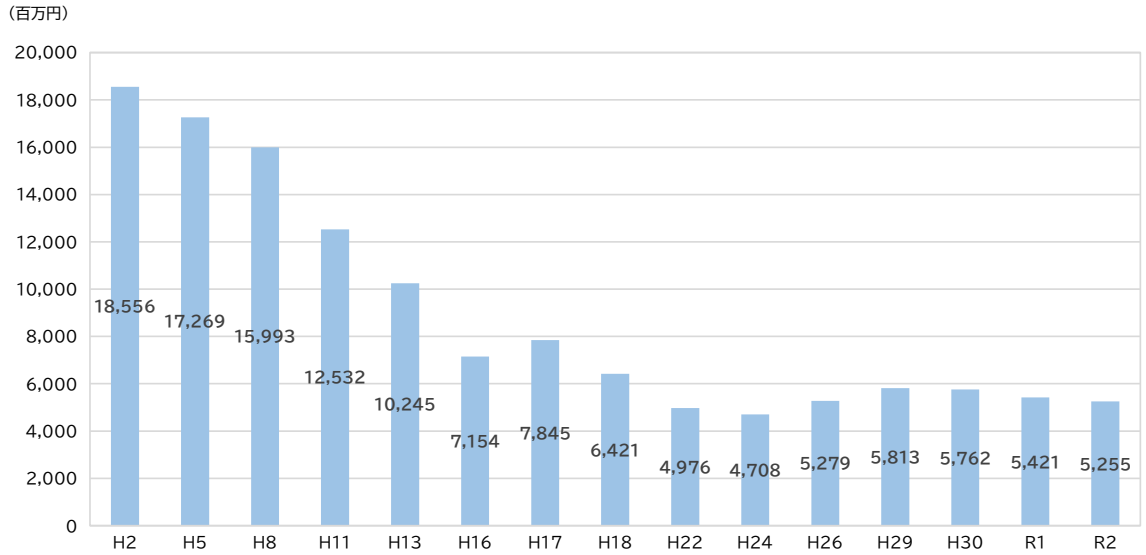
・製造品出荷額（全体）は、平成 22 年から平成 24 年にかけて大きく伸びており、その後は、令和 3 年まで減少傾向にありますが、近年再び上昇に転じています。

・窯業・土石製品では平成 24 年まで減少傾向にあり、その後はほぼ横ばいとなっています。一方、その他については、平成 22 年に大きく増加しており、これは長崎キヤノンができたことにより増加したものです。



■製造品出荷額の推移（全体）

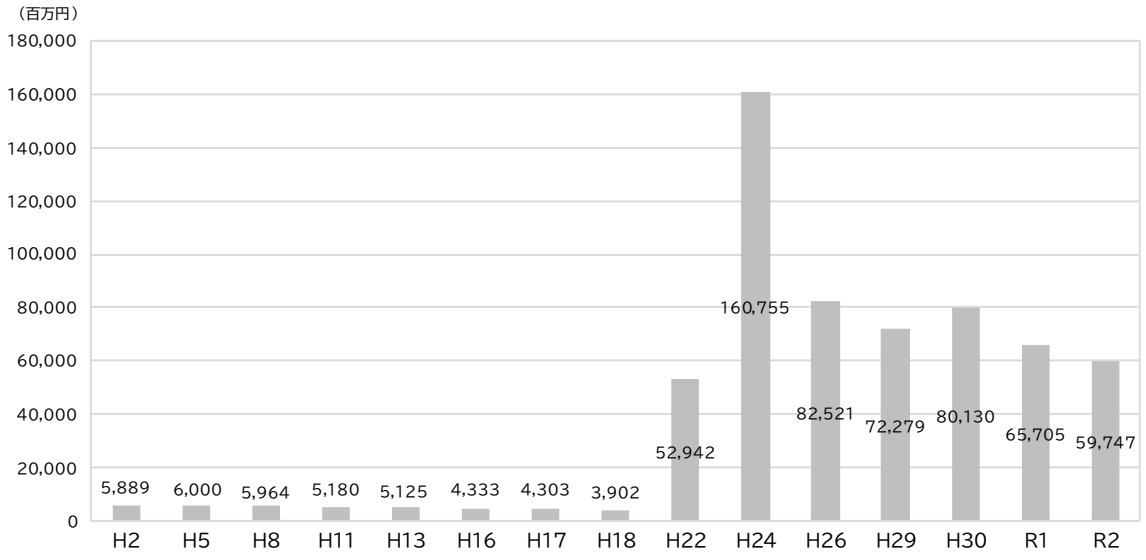
出典：工業統計調査（H2～R2）、経済センサス、経済構造実態調査（H28～R6）



■製造品出荷額の推移（窯業・土石製品）

出典：工業統計調査

※R3 以降は詳細区分が不明のため記載なし



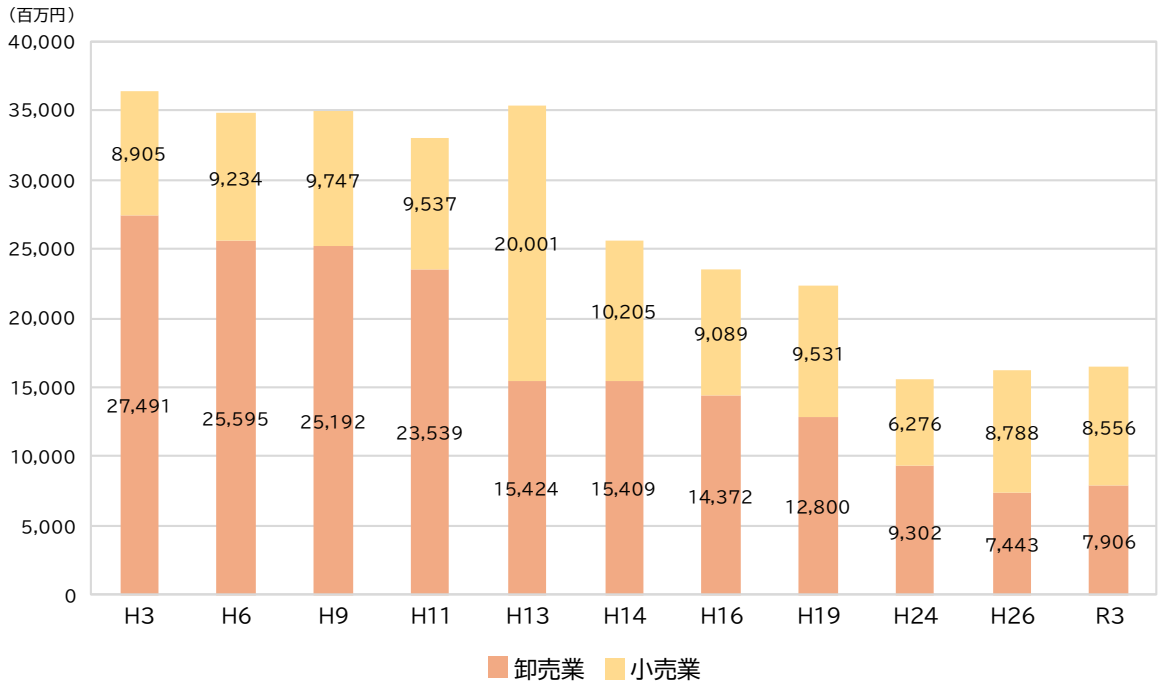
■製造品出荷額の推移（その他）

出典：工業統計調査

（３）商業

・商業販売額の推移は、全体として徐々に減少傾向にあります。

・平成３年は卸売業が約 75%を占めていますが、徐々に小売業の割合が高くなっており、令和３年には半数近くまで増加しています。



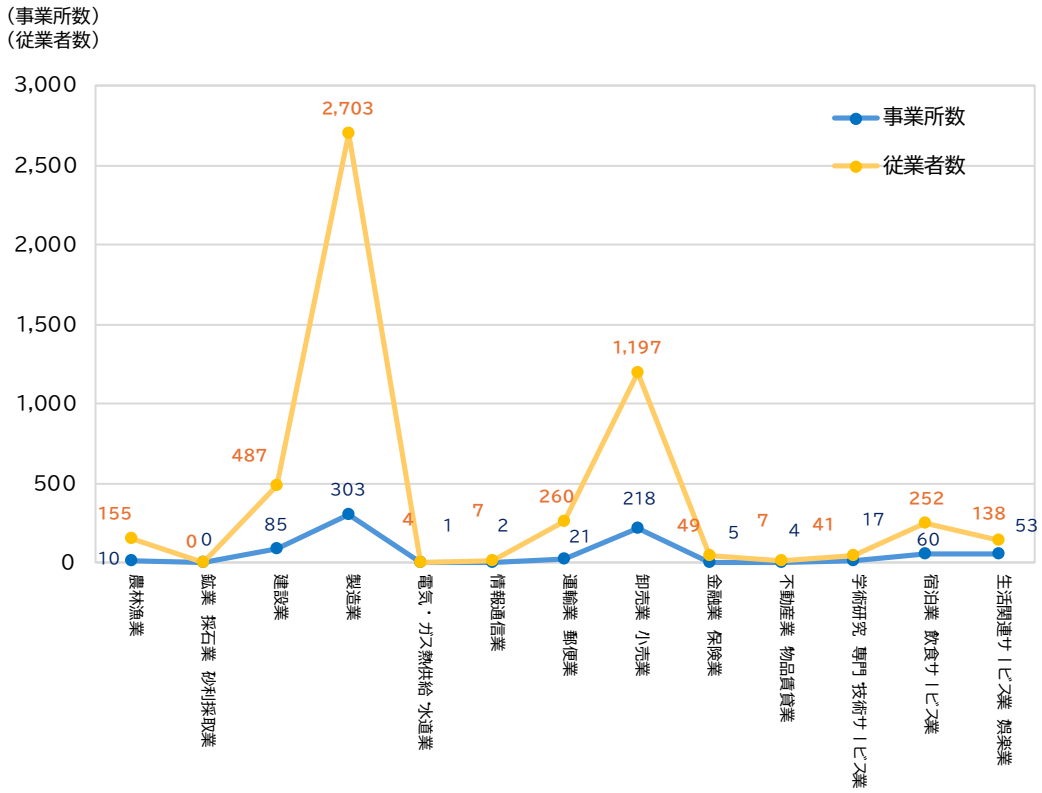
■商業販売額の推移

出典：商業統計調査（H3～H26）、経済センサス（H24、R3）

（４）事業所・従業者数

・令和３年時点の事業所数は、製造業が最も多く、次いで卸売業・小売業が多くなっています。

・従業者数についても、事業所数と同様に、製造業が最も多く、次いで卸売業・小売業となっており、以下は建設業、運輸業・郵便業の順となっています。



■事業所数・従業者数

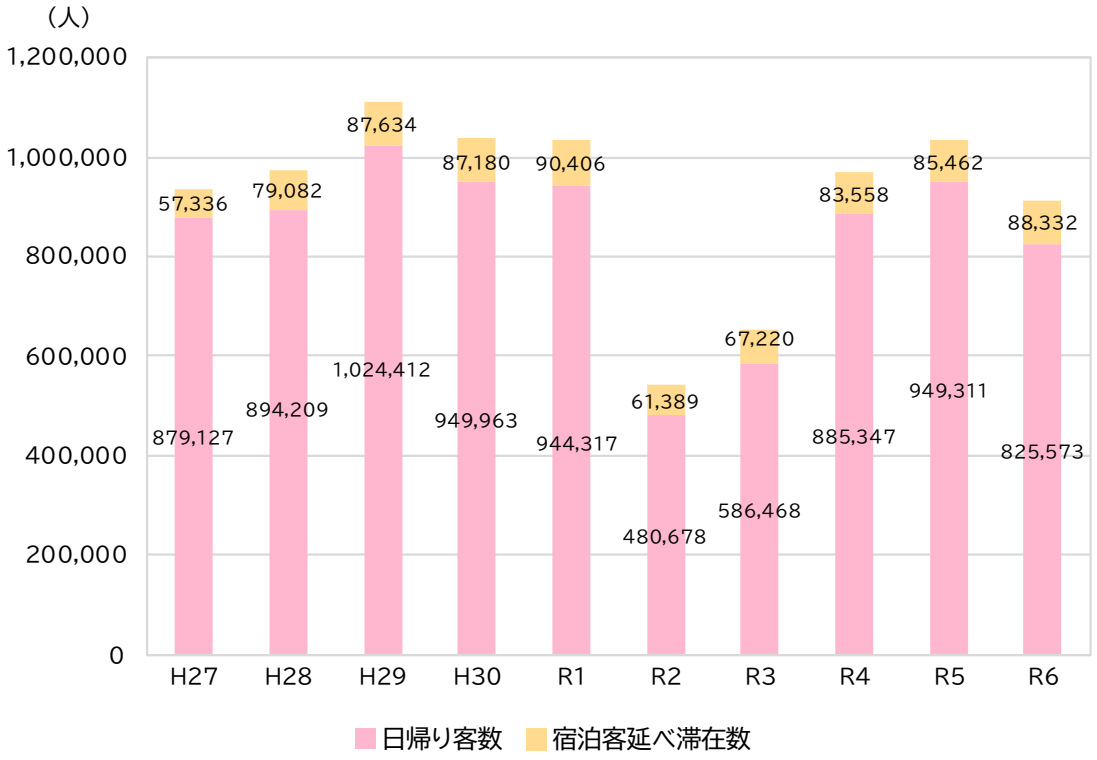
出典：R3 経済センサス

（５）観光客数

・観光客数は平成 29 年をピークに 100 万人以上を保っていましたが、新型コロナウイルスの影響により令和 2 年に大きく減少しました。

・令和 3 年以降は増加傾向にありましたが、令和 6 年は減少に転じています。

・宿泊者数に対して日帰り客数が大半を占めていますが、令和 6 年は日帰り客数が減少したのに対して、宿泊客数は増加しています。



■観光客数の推移

出典：長崎県観光統計

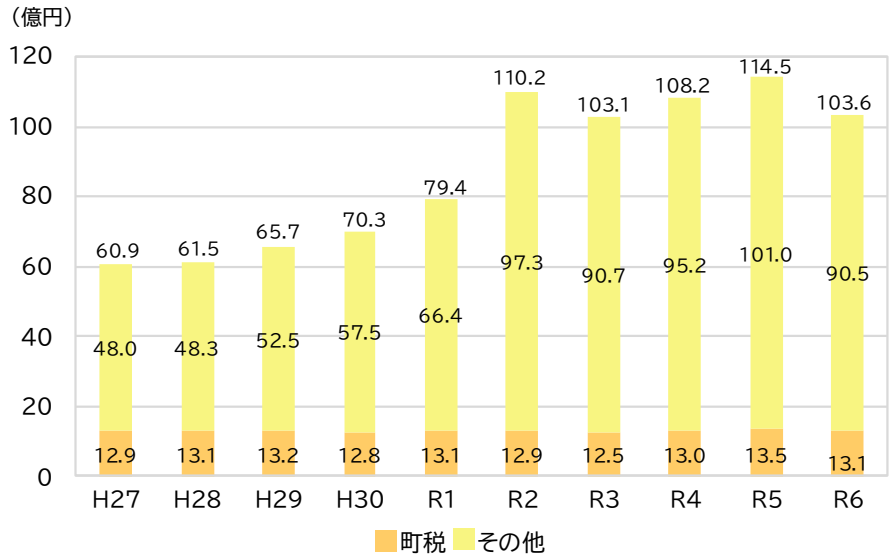
5．財政

（1）歳入・歳出

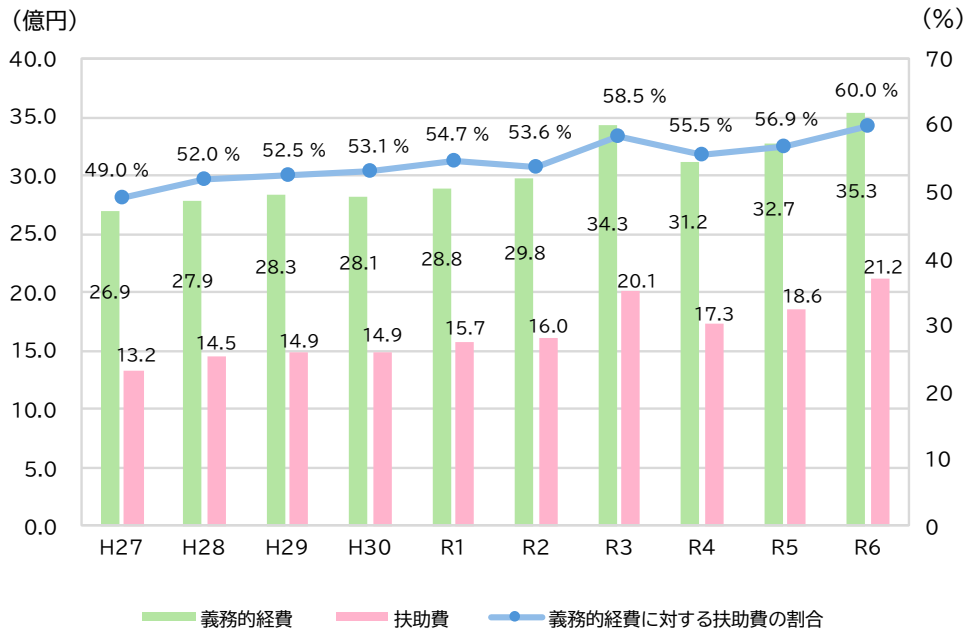
・歳入状況の推移を見ると、令和 2 年度以降、ふるさと納税寄附額の増加などにより、100 億円を超える状況が続いています。

・自主財源である町税の収入は、平成 27 年からほぼ横ばいの状況です。

・歳出状況の推移を見ると、義務的経費（人件費、扶助費、公債費）は、年々増加傾向にあります。義務的経費に対する扶助費の割合も、高齢化により増加傾向にあり、令和 6 年度には 60%となっています。



■歳入状況の推移



■歳出状況の推移

出典：町資料

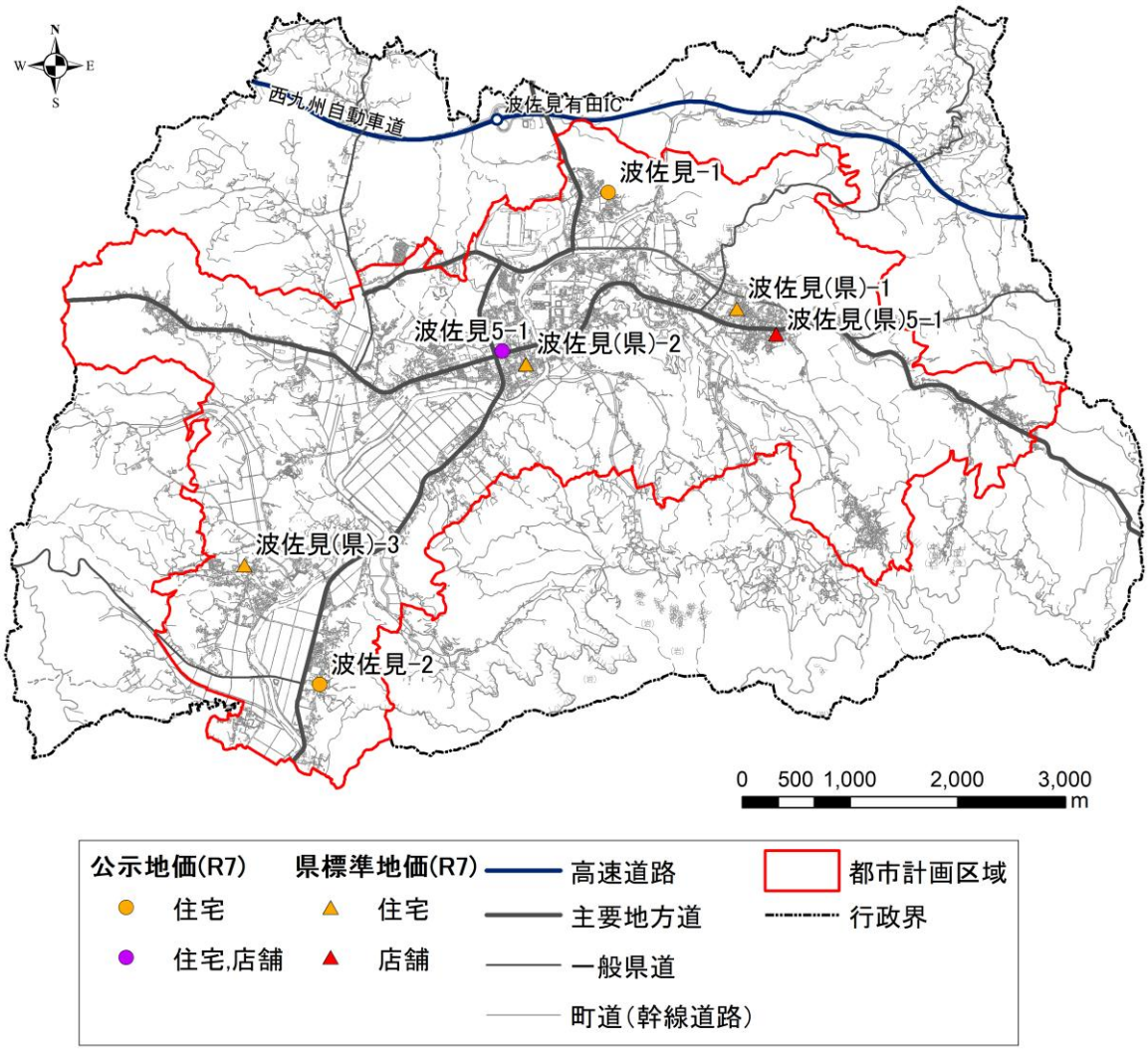
6．地価

（1）地価

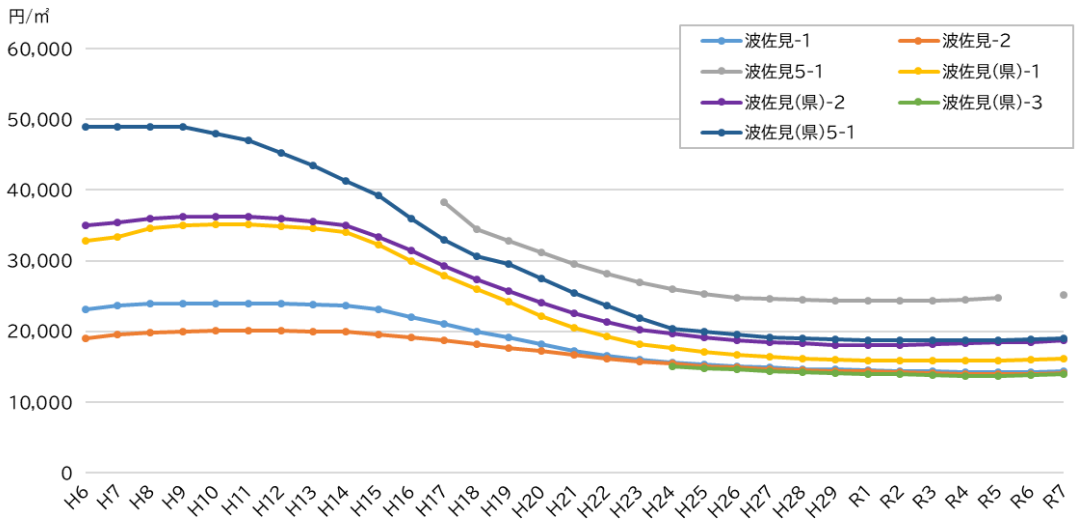
・地価の調査地点は、公示地価の標準地として 3 か所、県標準地価の標準地として 4 か所が設けられています。

・地価の推移は、平成 24 年ごろまで減少し、その後は横ばいの状況です。

・令和 7 年時点では、役場付近の波佐見 5-1 が、最も高く 25,100 円/㎡となっています。



■地価の状況



■地価の推移

出典：地価公示、都道府県地価調査

※R6 波佐見 5-1 データなし

7. 災害

(1)災害履歴

・本町における過去の主な災害(水害)は、以下の通りです(被害総額 5,000 万円以上、被害額は被害当時のもの)。

西暦及び元号	種 類	被害の概要
1952 年 (昭和 27 年)	豪雨	中尾郷月の谷山が数日来の降雨のため地盤がゆるみ、高さ 100 m、幅 70mの土砂が土石流となって流出した 住家全壊 10 棟、半壊 2 棟、死者 18 名、傷者 9 名
1962 年 (昭和 37 年)	集中豪雨	被害総額 1 億円
1967 年 (昭和 42 年)	集中豪雨	被害総額 5 億円 住家一部破損 16 戸、床上浸水 60 戸、床下浸水 625 戸
1967 年 (昭和 42 年)	大干ばつ	被害総額 2 億 3,000 万円
1968 年 (昭和 43 年)	豪雪	被害総額 3 億 5,000 万円
1978 年 (昭和 53 年)	台風 18 号	被害総額 1 億 3,000 万円
1979 年 (昭和 54 年)	集中豪雨	被害総額 1 億 3,000 万円 床下浸水 50 戸、農林災害 9,670 万円 公共土木災害 2,815 万円
1980 年 (昭和 55 年)	集中豪雨	被害総額 3 億 3,300 万円 住家一部損壊 4 戸、床上浸水 25 戸、床下浸水 170 戸
1982 年 (昭和 57 年)	集中豪雨	被害総額 1 億 700 万円 農地 3.86ha、農業用施設 31 か所、林業 5 か所
1984 年 (昭和 59 年)	台風 10 号	被害総額 1 億 5,300 万円
1987 年 (昭和 62 年)	台風 12 号	被害総額 2 億 9,000 万円 住家一部損壊 2,050 戸
1990 年 (平成 2 年)	集中豪雨	被害総額 56 億 3,000 万円 住家全壊 3 戸、半壊 1 戸、一部損壊 26 戸、床上浸水 65 戸、床下浸水 225 戸
1991 年 (平成 3 年)	梅雨前線集中豪雨	被害総額 1 億 1,030 万円
1991 年 (平成 3 年)	台風 9 号	被害総額 2 億 8,530 万円 住家一部損壊 230 戸
1991 年 (平成 3 年)	台風 17 号	被害総額 2 億 250 万円 床下浸水 22 戸
1993 年 (平成 5 年)	梅雨前線豪雨	被害総額 1 億 1,570 万円
1995 年 (平成 7 年)	梅雨前線	被害総額 2 億 3,359 万円
1997 年 (平成 9 年)	台風 8 号及び豪雨	被害総額 1 億 2,394 万円
1999 年 (平成 11 年)	梅雨前線豪雨	被害総額 8,404 万円
2000 年 (平成 12 年)	豪雨	被害総額 5,165 万円
2003 年 (平成 15 年)	台風 6 号及び豪雨	被害総額 6,218 万円
2016 年 (平成 28 年)	梅雨前線豪雨 及び豪雨、台風 16 号	被害総額 9,263 万円
2018 年 (平成 30 年)	梅雨前線豪雨 及び台風 7 号	被害総額 6,454 万円
2021 年 (令和 3 年)	豪雨及び秋雨前線	被害総額 8 億 3,059 万円

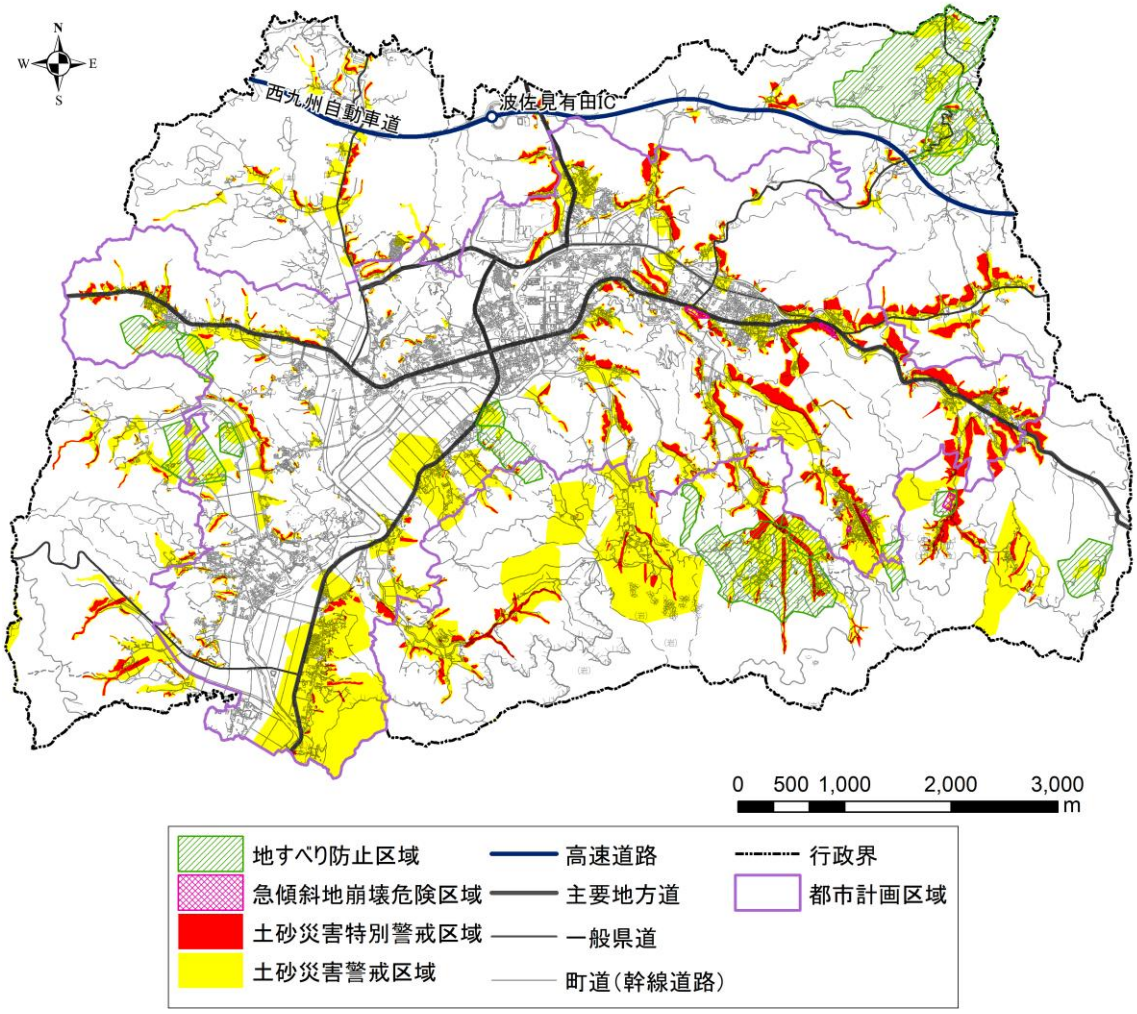
出典:波佐見町地域防災計画(令和 7 年度版)

（２）土砂災害

・地すべり防止区域は、野々川郷、鬼木郷、田ノ頭郷などで計 15 か所に指定されています。

・急傾斜地崩壊危険区域は、永尾郷、中尾郷などで計 8 か所に指定されています。

・土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域は、全域に指定されています。土砂災害特別警戒区域は、特に本町の南東部である永尾郷、三股郷周辺で多く見られます。



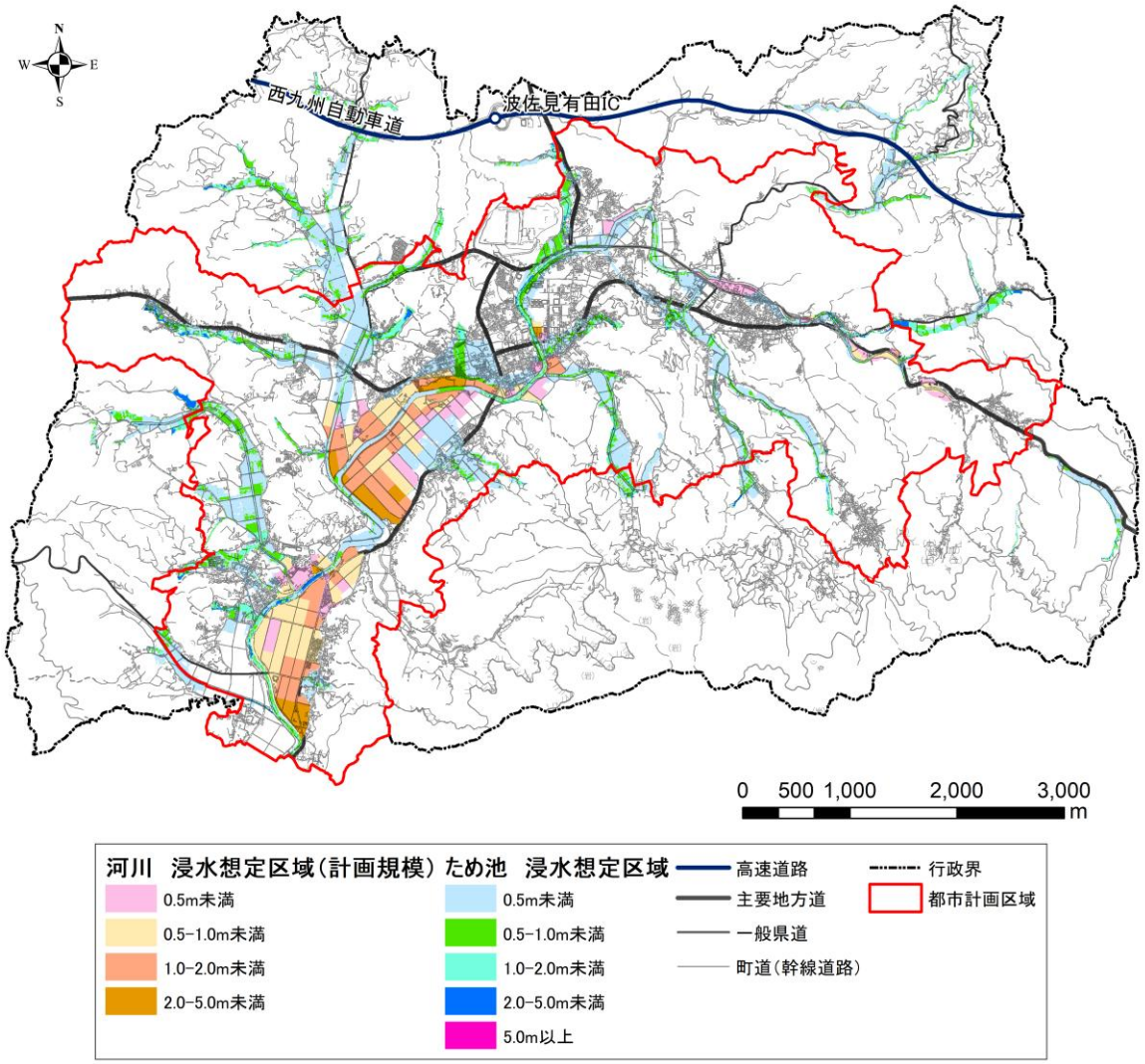
■土砂災害警戒区域等

出典：町ハザードマップ等（R8 年 10 月時点）

（３）浸水想定区域（河川：計画規模、ため池）

・計画規模降雨による浸水想定区域は、中央部から南西部にかけて川棚川の浸水想定区域が広がっています。田ノ頭郷、川内郷周辺で、2.0m 以上の浸水想定区域に該当する地区があります。

・ため池の浸水想定区域については、各地で見られます。



■浸水想定区域（河川：計画規模、ため池）

出典：町ハザードマップ等（R8 年 10 月時点）

※浸水想定区域とは、水防法等の法令に基づき、大雨や台風によって河川の氾濫（洪水・外水氾濫）、都市部の排水不能（内水氾濫）、または、ため池の決壊などが生じた際に、水が押し寄せて浸水すると想定される範囲及びその水深（浸水深）を示した区域のこと。

※計画規模降雨とは、河川の堤防整備や治水計画の基準となる大雨のことであり、目安として概ね 100 年に 1 回程度（毎年 1 年間に発生する確率が 1/100（1%））の確率で発生する豪雨のこと。

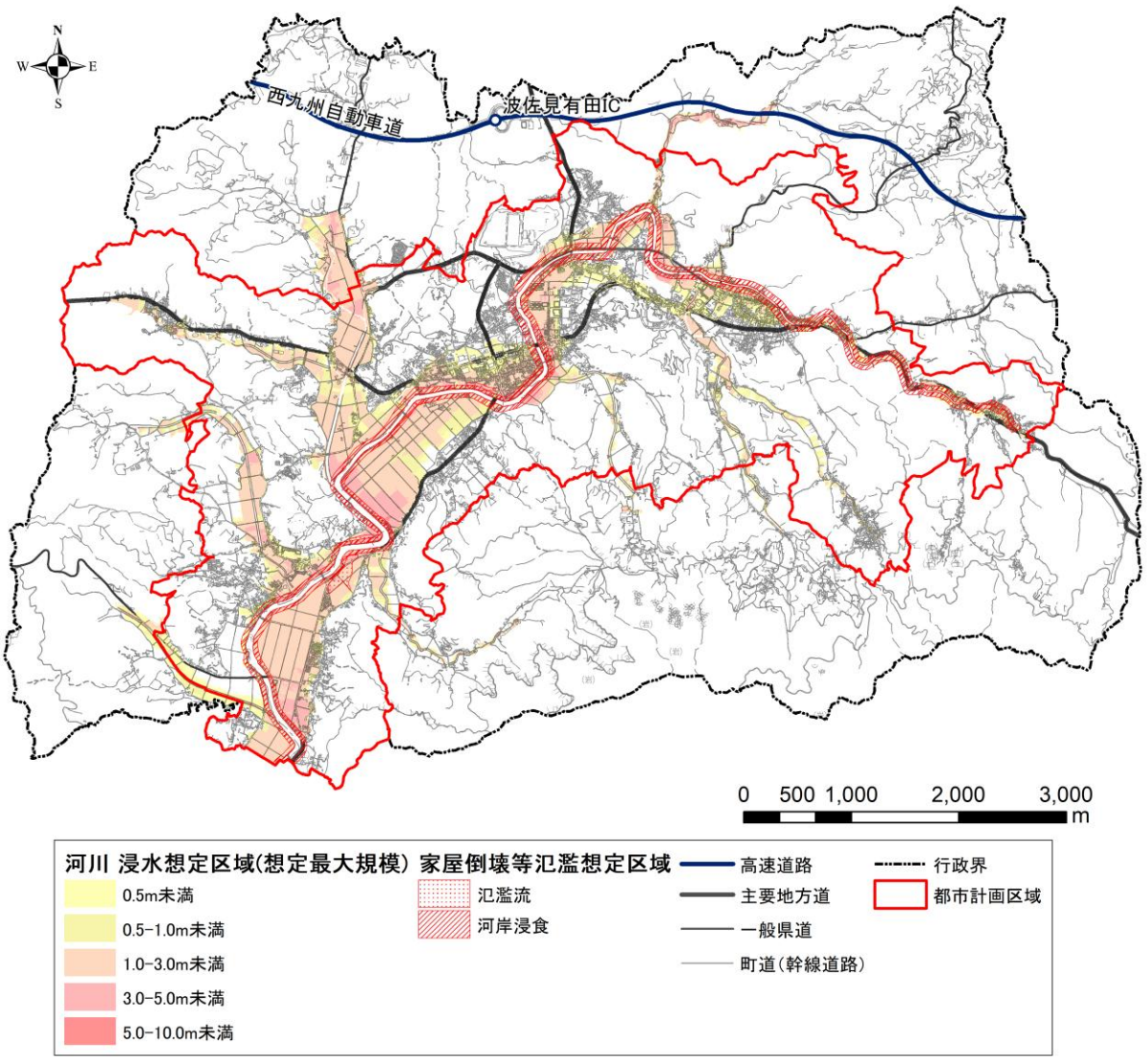
（4）浸水想定区域（想定最大規模）

・想定最大規模降雨による浸水想定区域は、東部から中央部、南西部にかけて川棚川沿いに広がっています。

・野々川川の浸水想定区域は、特に川棚川本川との合流箇所で広がっています。

・氾濫流で家屋倒壊の恐れがある地域は、川内郷など川棚川の川幅が広くなっており、かつ湾曲している箇所に見られます。

・河岸浸食により家屋倒壊の恐れがある地域は、川棚川に沿って全体的に設定されています。



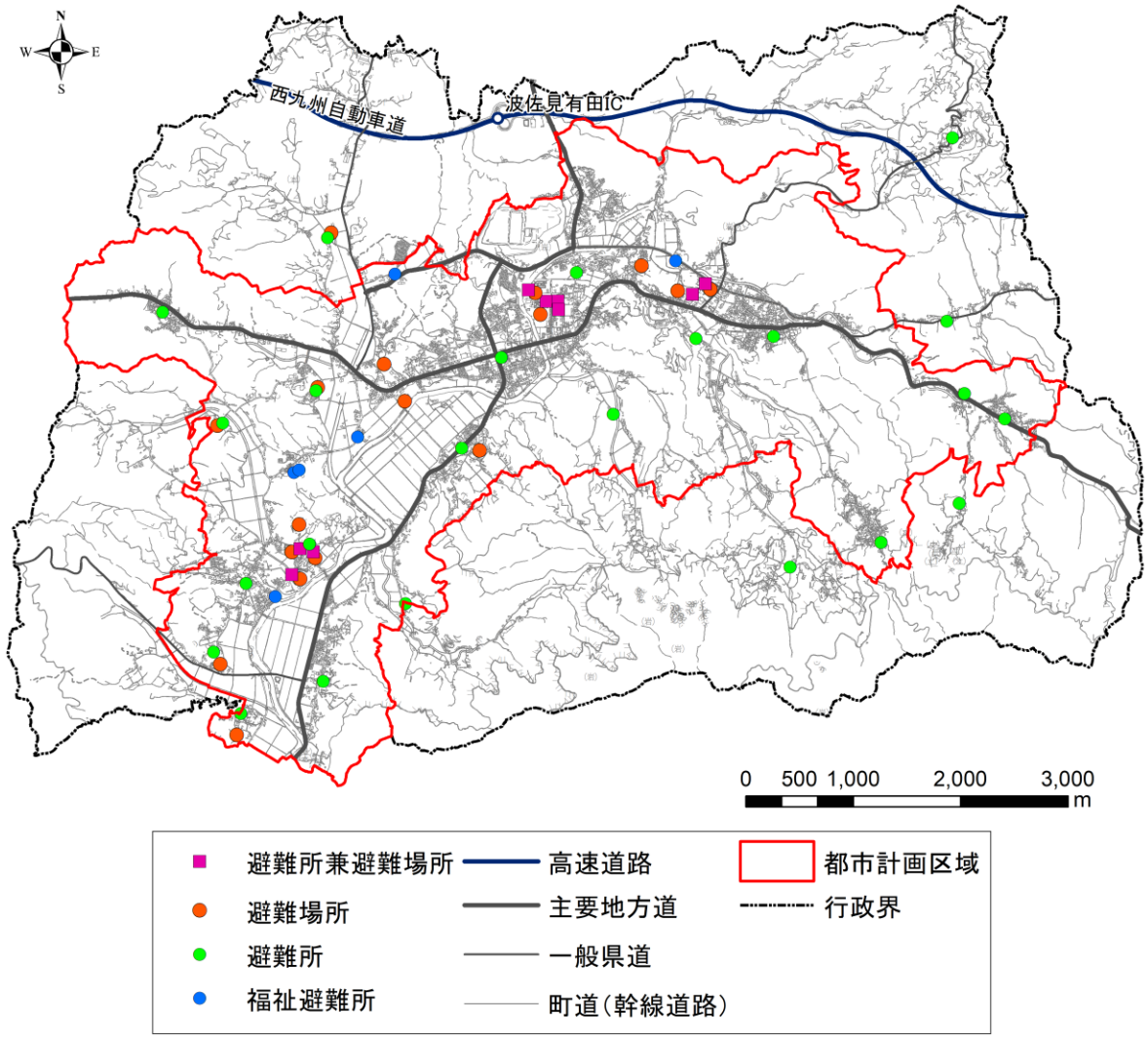
■浸水想定区域（想定最大規模）

出典：町ハザードマップ等（R8 年 10 月時点）

※想定最大規模降雨とは、想定し得る最大級の大雨のことであり、目安として概ね 1,000 年に 1 回程度の確率（毎年 1 年間に発生する確率が 1/1,000（0.1%））で発生する最大級の豪雨のこと。

（５）避難所・避難場所

・避難所・避難場所は合計で 49 か所、福祉避難所は 6 か所に指定されており、多くが都市計画区域内にあります。

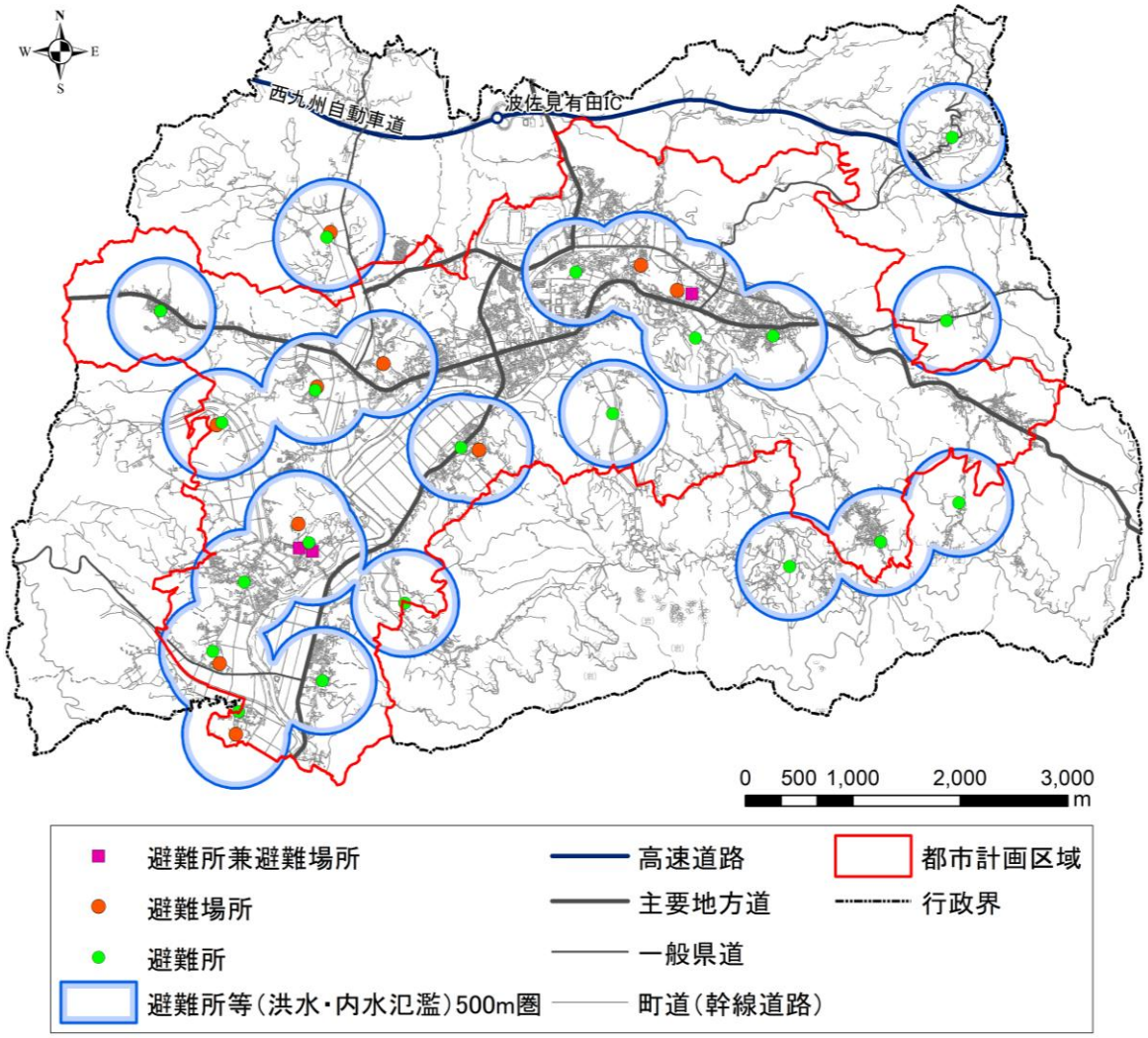


■避難所・避難場所の分布

出展：町ホームページ（R7 年 6 月時点）

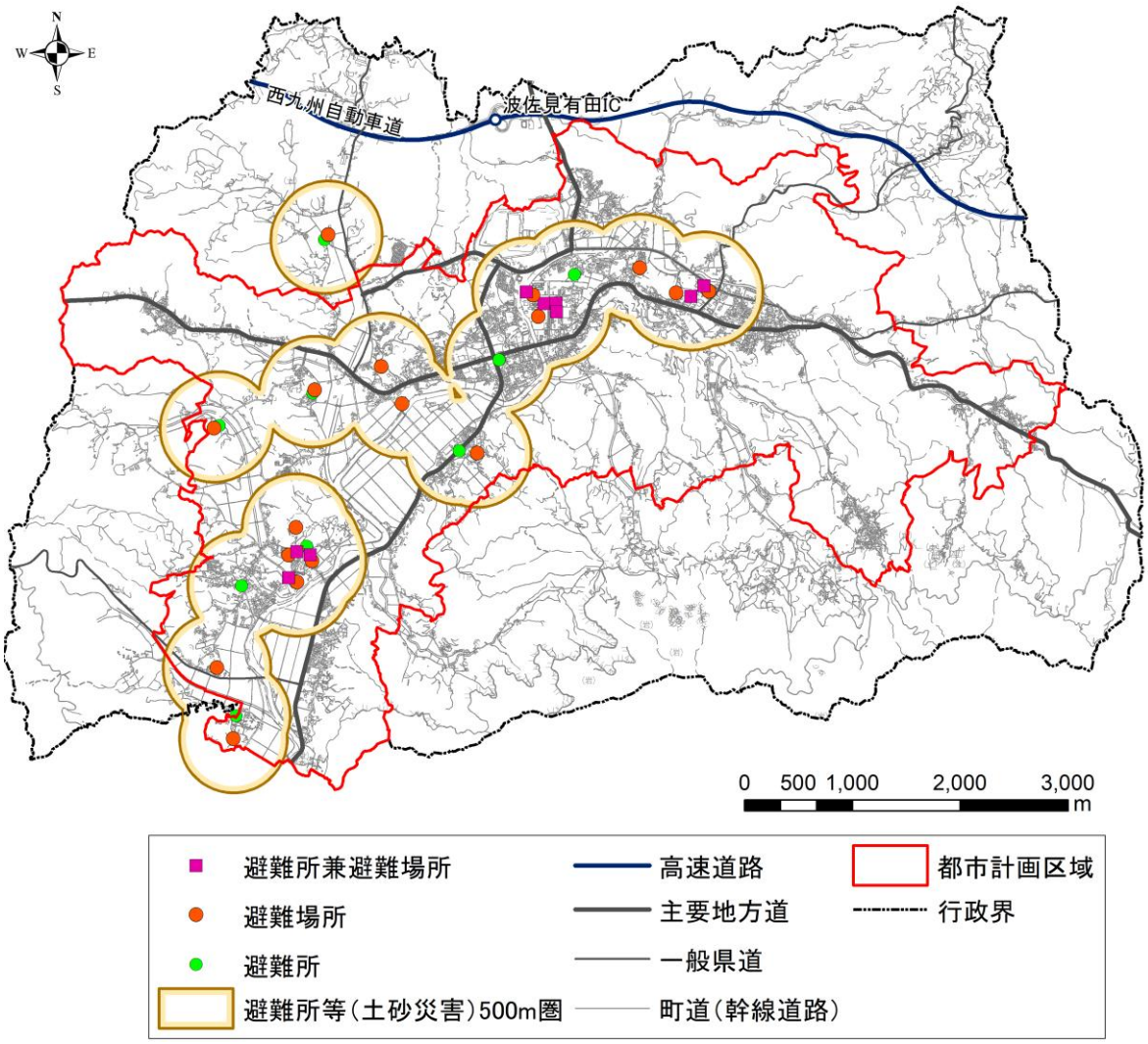
・避難所兼避難場所のうち、3 施設においては洪水及び内水氾濫に対応しています。
・都市計画区域内においても、洪水及び内水氾濫に対応している避難所等と土砂災害に対応している避難所等のどちらの 500m 圏からも外れている地域があります。
・避難所・避難場所一覧によると避難所については、避難場所と兼用している施設以外は半数以上が土砂災害に対応していないことが分かります。

※福祉避難所は特別な配慮が必要な高齢者等が利用する施設のため、以下の 2 つの図面には表示していません。



■洪水・内水氾濫に対応する避難所等の徒歩圏域の状況

出典：町ホームページ（R7 年 6 月時点）



■土砂災害に対応する避難所等の徒歩圏域の状況

出典：町ホームページ（R7 年 6 月時点）

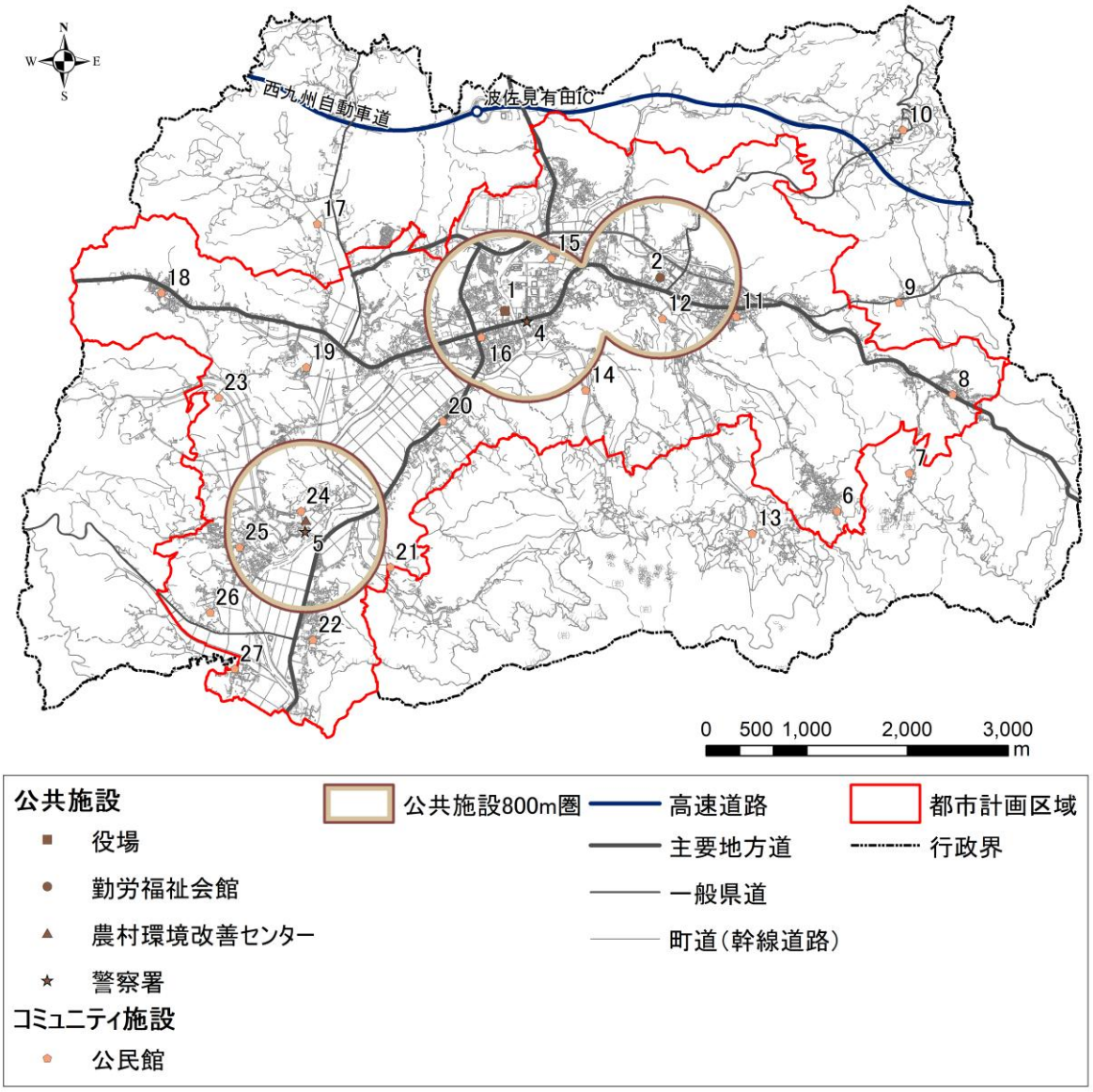
■避難所・避難場所一覧

区分	No.	施設名	対象とする災害の種類				備考
			洪水 内水氾濫	土砂災害	地震	大規模な 火災	収容人数/ 受け入れ人数(人)
避難所兼避難場所	1	東小学校体育館	×	○	○	○	290
	2	勤労福祉会館	○	○	○	○	170
	3	中学校体育館	×	○	○	○	330
	4	波佐見町体育センター	×	○	○	○	430
	5	波佐見町総合文化会館	×	○	○	○	270
	6	中央小学校体育館	×	○	○	○	280
	7	南小学校体育館	○	○	○	○	280
	8	農村環境改善センター	○	○	○	○	190
	9	波佐見高校体育館	×	○	○	○	290
避難場所	10	東小学校グラウンド	×	○	○	○	
	11	甲辰園グラウンド	○	○	○	○	
	12	中学校グラウンド	×	○	○	○	
	13	中央小学校グラウンド	×	○	○	○	
	14	中央グラウンド	○	○	○	○	
	15	波佐見中央浄化センター	×	○	○	○	
	16	村木郷グラウンド	○	○	○	○	
	17	稗木場郷グラウンド	○	○	○	○	
	18	田ノ頭郷グラウンド	○	○	○	○	
	19	鴻ノ巣グラウンド	○	○	○	○	
	20	南小学校グラウンド	×	○	○	○	
	21	農村環境改善センター前庭	×	○	○	○	
	22	波佐見高校グラウンド	×	○	○	○	
	23	甲長野郷グラウンド	○	○	○	○	
	24	志折郷グラウンド	○	○	○	○	
	25	平野郷グラウンド	○	○	○	○	
	26	やきもの公園セラミック広場	○	○	○	○	
避難所	27	中尾山交流館	○	×	○	○	40
	28	三股郷公民館	○	×	○	○	20
	29	永尾構造改善センター	×	×	○	○	60
	30	旧東小学校永尾分校	×	×	○	○	30
	31	小樽構造改善センター	○	×	○	○	40
	32	野々川郷公民館	○	×	○	○	90
	33	内海産業会館	○	×	○	○	120
	34	井石郷公民館	○	×	○	○	70
	35	鬼木構造改善センター	○	×	○	○	40
	36	金屋ｺﾐｭﾆﾃｨｰｾﾝﾀｰ	○	×	○	○	50
	37	折敷瀬集落センター	○	○	○	○	90
	38	宿ｺﾐｭﾆﾃｨｰｾﾝﾀｰ	×	○	○	○	60
	39	村木郷公民館	○	○	○	○	60
	40	皿山郷公民館	○	×	○	○	40
	41	稗木場郷公民館	○	○	○	○	60
	42	田ノ頭郷公民館	○	○	○	○	30
	43	川内郷公民館	○	×	○	○	40
	44	岳辺田郷公民館	○	×	○	○	30
	45	甲長野郷公民館	○	○	○	○	50
	46	乙長野郷公民館	○	○	○	○	50
	47	協和郷公民館	○	○	○	○	50
	48	志折郷公民館	○	×	○	○	50
	49	平野郷公民館	○	○	○	○	20
福祉避難所	50	デイサービスいきいき	×	○	○	○	10
	51	特別養護老人ホーム はさみ荘(ショートステイ)	○	×	○	○	10
	52	デイサービスセンターはさみ園	○	×	○	○	40
	53	デイサービスセンター 銀のらくだ	○	×	○	○	30
	54	(株)寿就労支援センター	○	○	○	○	10
	55	生活支援センターそら	×	○	○	○	10

8．都市機能

（1）公共施設

・役場や勤労福祉会館は中心部に立地し、コミュニティ施設である公民館は町内全体に広く分布しています。



■公共施設の分布と徒歩圏域（コミュニティ施設を除く）の状況

分類	No.	施設名
役場	1	波佐見町役場
勤労福祉会館	2	勤労福祉会館
農村環境改善センター	3	農村環境改善センター
交番	4	波佐見交番
	5	長野警察官駐在所

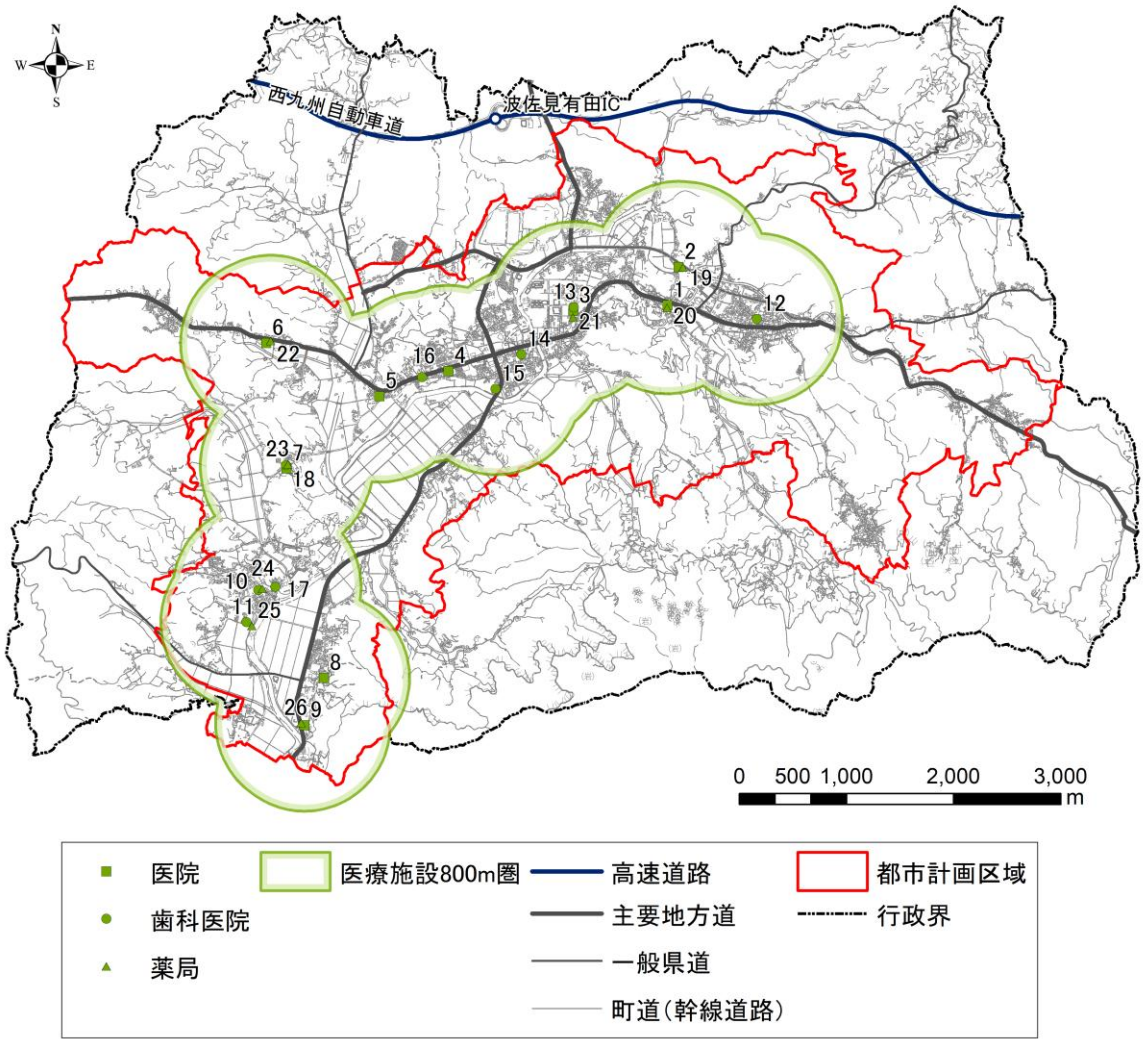
分類	No.	施設名
公民館	6	中尾山交流館
	7	三股郷公民館
	8	永尾構造改善センター
	9	小樽構造改善センター
	10	野々川郷公民館
	11	内海産業会館
	12	井石郷公民館
	13	鬼木構造改善センター
	14	金屋ｺﾐｭﾆﾃｨｰｾﾝﾀｰ
	15	折敷瀬集落センター
	16	宿ｺﾐｭﾆﾃｨｰｾﾝﾀｰ
	17	村木郷公民館
	18	皿山郷公民館
	19	稗木場郷公民館
	20	田ノ頭郷公民館
	21	川内郷公民館
	22	岳辺田郷公民館
	23	甲長野郷公民館
	24	乙長野郷公民館
	25	協和郷公民館
	26	志折郷公民館
	27	平野郷公民館

（令和 8 年 10 月時点）

（２）医療施設

・都市計画区域内の平野部において、病院が 2 件、医院・診療所（歯科医院を含む）が 16 件、薬局が 8 件立地しています。

・医療施設の徒歩圏域は、都市計画区域の中央から西側のほとんどが重なっています。



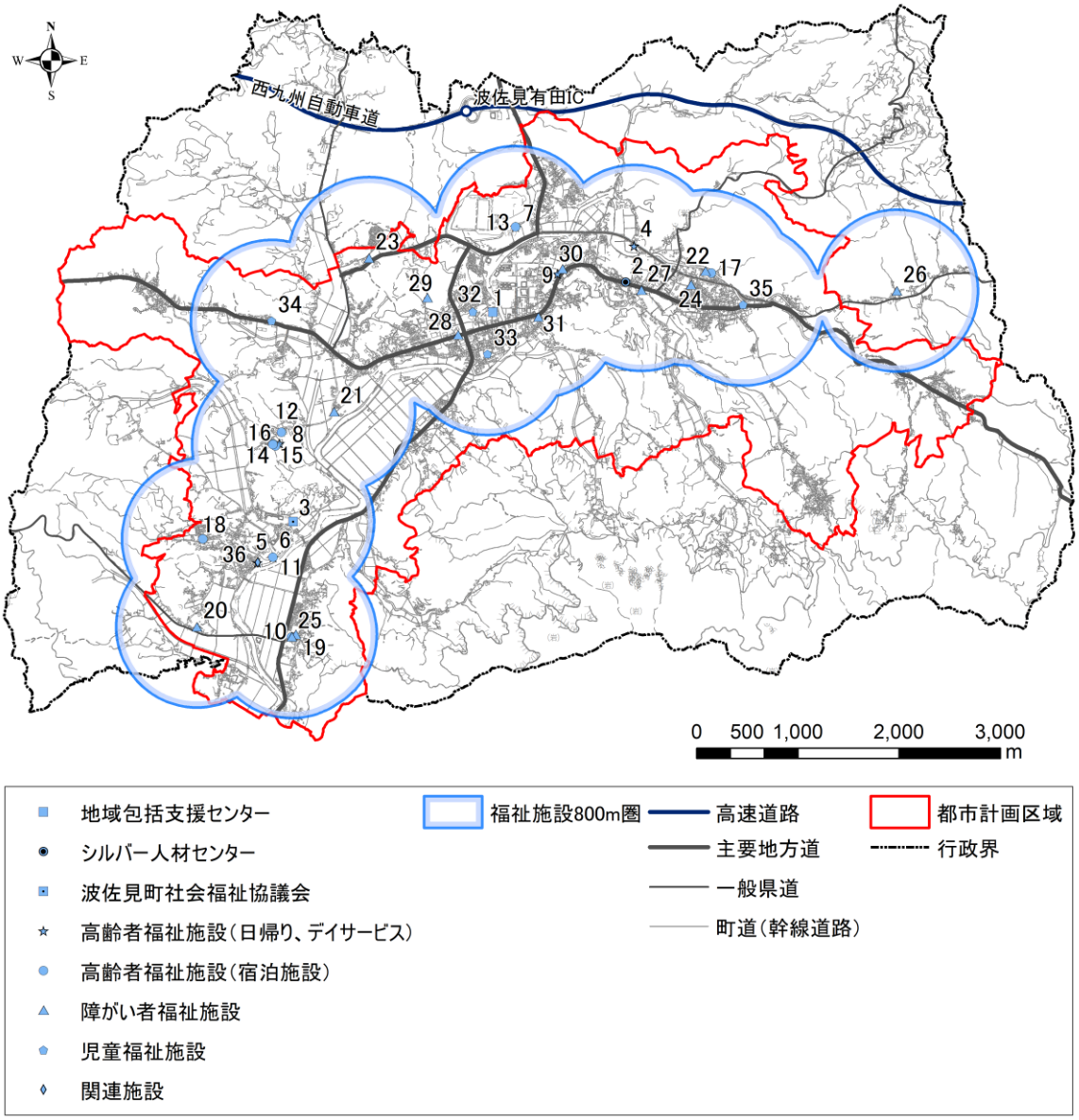
■医療施設の分布と徒歩圏域の状況

分類	No.	施設名
医院	1	西の原 野中医院
	2	こうの内科医院
	3	松尾医院
	4	すが眼科
	5	はすわ診療所
	6	いちのせ内科循環器科
	7	波佐見病院
	8	小鳥居病院
	9	小鳥居内科脳神経内科クリニック
	10	藤下内科医院
	11	八並整形外科・リハビリテーション医院
歯科医院	12	林歯科医院
	13	片渕歯科
	14	いわぬま歯科医院
	15	やまべ歯科医院
	16	戸嶋歯科医院
	17	はいき歯科医院
	18	なかはら歯科
薬局	19	ハーモニー薬局
	20	トラスト調剤薬局
	21	はさみ薬局
	22	むらおか薬局
	23	中原調剤薬局
	24	あじさい薬局
	25	岩永薬局
	26	波佐見たけべた薬局

（令和 8 年 10 月時点）

（３）福祉施設

・主に都市計画区域内において、地域包括支援センターのほか、30 件の福祉施設が立地しており、立地の偏りは見られません。



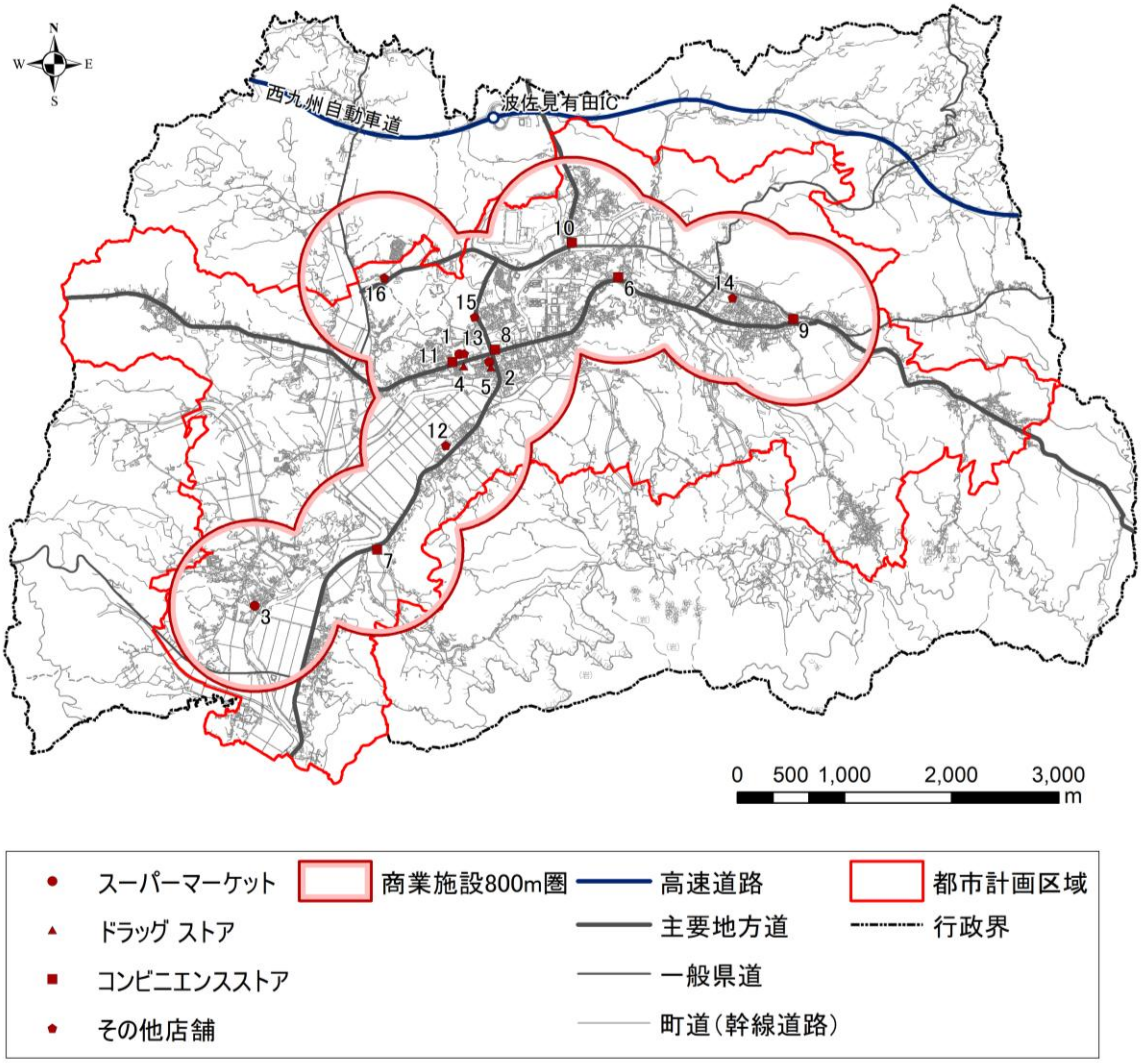
■福祉施設の分布と徒歩圏域の状況

分類	No.	施設名
地域包括支援センター	1	波佐見町地域包括支援センター
シルバー人材センター	2	(公社)波佐見町シルバー人材センター
社会福祉協議会	3	波佐見町社会福祉協議会
高齢者福祉施設(日帰り、デイサービス)	4	デイサービスセンター 銀のらくだ
	5	デイサービスセンター いきいき
	6	認知症デイサービスセンター ひだまり
	7	小規模多機能ホーム 侑和
	8	デイサービスセンターはさみ園
	9	リハビリデイサービス コンパスウォーク波佐見
高齢者福祉施設(宿泊施設)	10	グループホーム まごころ
	11	グループホーム ひだまり
	12	グループホーム はさみ里
	13	小規模多機能ホーム 侑和
	14	特別養護老人ホーム はさみ荘(短期入所)
	15	特別養護老人ホーム はさみ荘(介護老人福祉)
	16	特別養護老人ホーム はさみ荘(地域密着型介護老人福祉)
	17	住宅型有料老人ホーム なごみ
	18	住宅型有料老人ホーム さちさち荘
障がい者福祉施設	19	医療法人 衷心会 生活介護事業所 ひかりのくに
	20	生活介護事業所 ステラ
	21	生活支援センター そら
	22	ライフ波佐見
	23	(株)寿就労支援センター
	24	プラスエイト
	25	はってん荘
	26	ゆい
	27	障害福祉サービス事業所　幸房かおりや
	28	エンポート波佐見
	29	波佐見授産場
	30	就労継続支援B型　クオーレ・ドゥエ
	31	あいカフェ
児童福祉施設	32	プルミエキッズ2nd
	33	放課後等デイサービスともに
	34	子ども発達支援室さくらいろ
	35	チャイルドハート波佐見みらい
関連施設	36	サービス付き高齢者住宅 いきいき

（令和 8 年 10 月時点）

（４）商業施設

・スーパーマーケットやコンビニエンスストア等が 16 件立地しており、本町の中心部に集積しています。



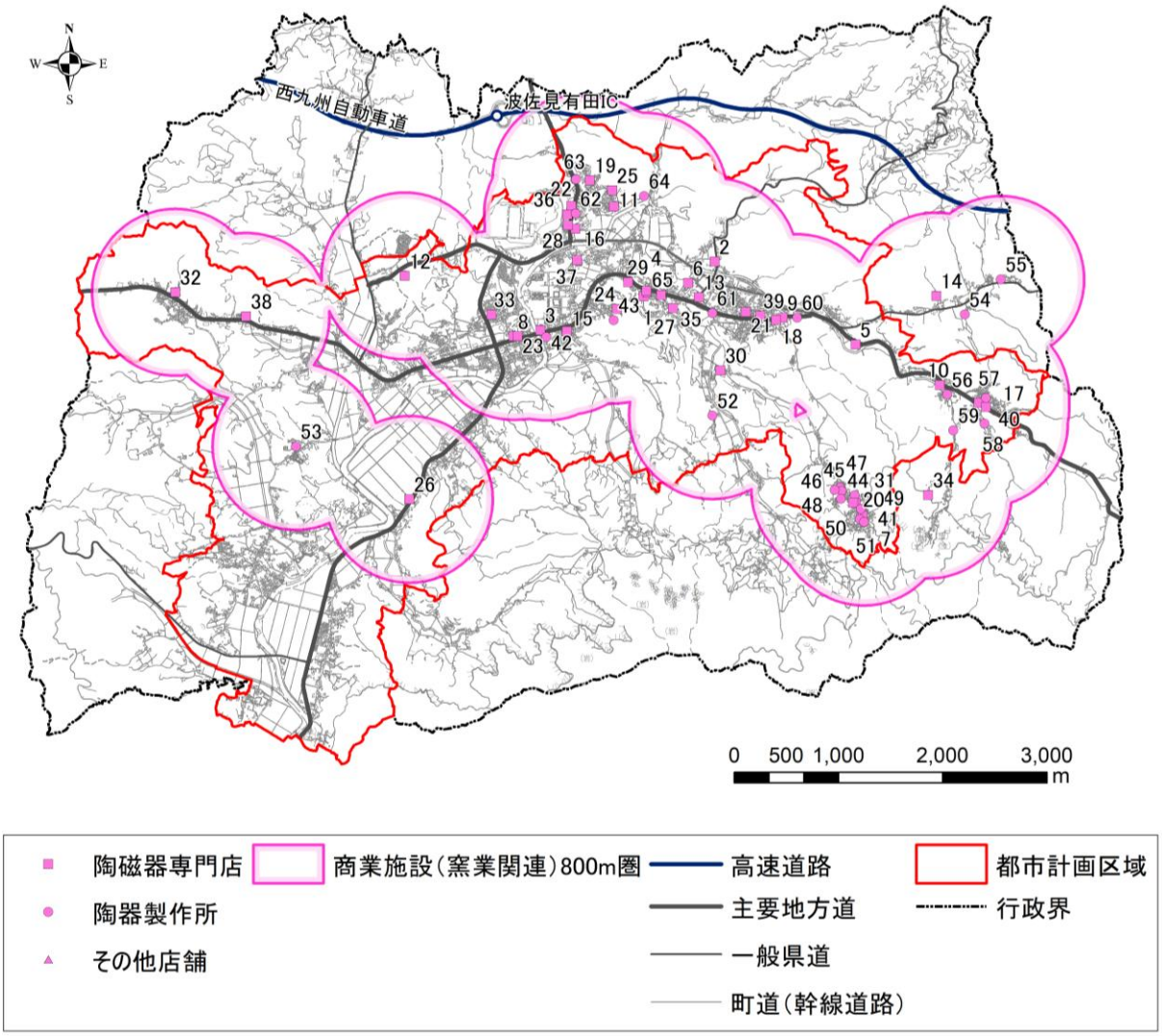
■商業施設の分布と徒歩圏域の状況

分類	No.	施設名
スーパーマーケット	1	エレナ波佐見店
	2	業務スーパー 波佐見店
	3	スーパーマツオ
ドラッグ ストア	4	ドラッグストアコスモス 波佐見店
	5	ドラッグストアモリ 波佐見店
コンビニエンスストア	6	セブンイレブン 波佐見折敷瀬店
	7	セブンイレブン 波佐見川内店
	8	ローソン 波佐見店
	9	デイリーヤマザキ 佐世保波佐見店
	10	ファミリーマート 波佐見インター店
	11	ファミリーマート 波佐見店
その他店舗	12	ホームプラザナフコ波佐見店
	13	ダイソー 波佐見店
	14	さわやか市場
	15	農産物直売所　どろんこの里
	16	生産者市場マルカズ

（令和 8 年 10 月時点）

（５）商業施設（窯業関連）

・窯業関連施設が町内に多数分布しており、県道一号線の沿道を中心に窯業の店舗が多く見られます。



■商業施設（窯業施設）の分布と徒歩圏域の状況

分類	No.	施設名
陶磁器専門店	1	南創庫
	2	ヒロッパ マルヒロ直営店
	3	OYANE
	4	monne porte（モンネポルト）
	5	mignonミニヨン
	6	くらわん館
	7	ギャラリー”とっとっと”
	8	（株）浜陶
	9	白山陶器本社ショールーム
	10	康創窯

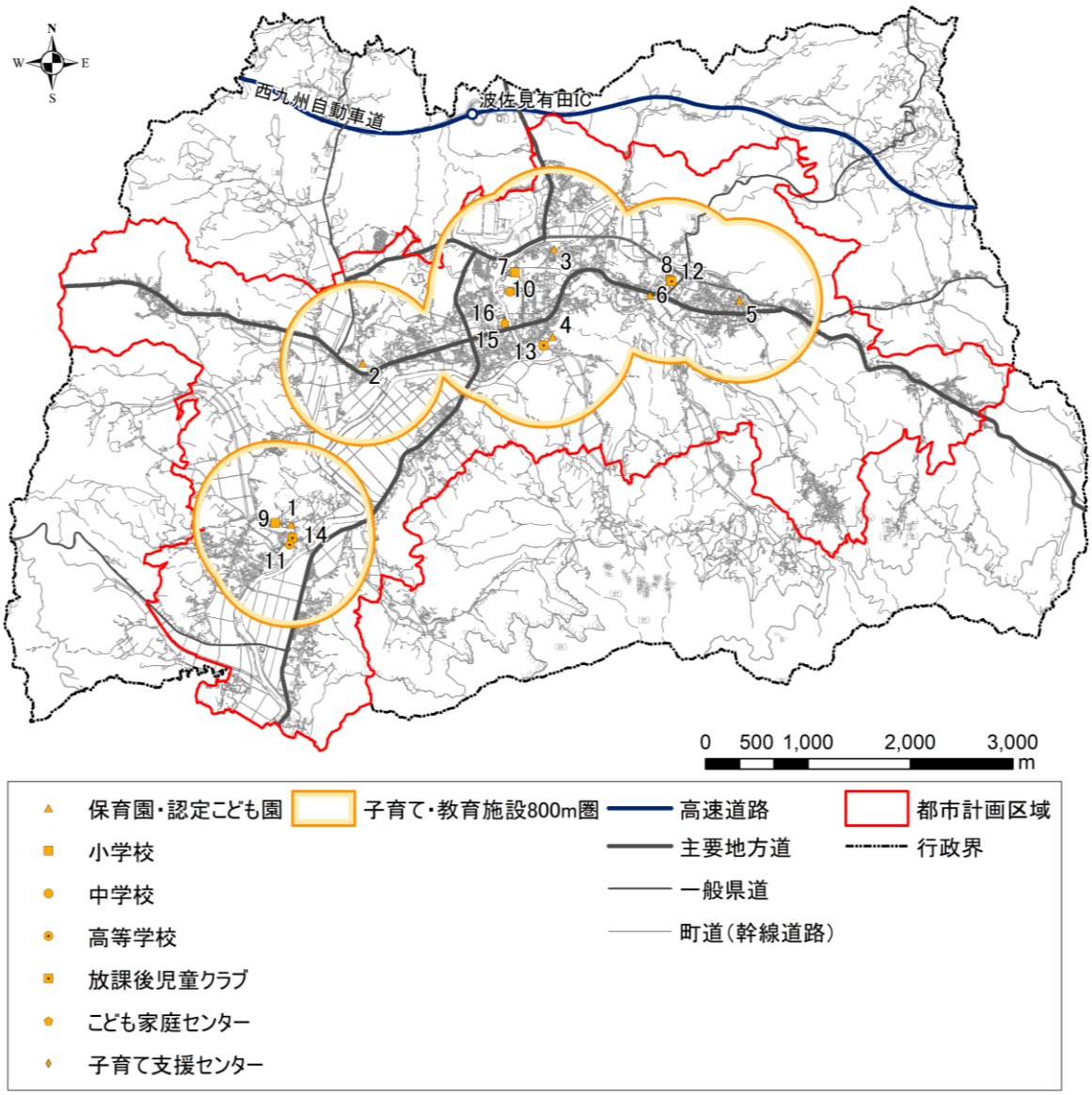
分類	No.	施設名
陶磁器専門店	11	窯元 波佐見焼 翔芳窯
	12	natural69/(有)松尾商店
	13	Cheer house
	14	やきもの工房 京千
	15	西海陶器(株)
	16	(株)西山
	17	尾上陶器和器屋
	18	No.1210~カフェ&ショップ~
	19	波佐見焼 國右エ門窯
	20	(株)一龍陶苑
	21	石丸陶芸(株)
	22	わんこうぼう
	23	杜器
	24	アトリエビスク
	25	studio wani
	26	(有)トウフジ
	27	奥川陶器(株)
	28	FysmColor｜福田陶器店
	29	(株)中善
	30	One clay
	31	(有)吉村陶苑【陶房青】
	32	大和陶苑
	33	光和陶器(株)
	34	(有)陶芸ヤマセ
	35	重山陶器(株)
	36	(有)松幸陶芸 雅幸窯
	37	松藤陶苑
	38	陶秀堂(有)
	39	団陶器(株)
	40	うつわや永彩器
	41	赤井倉
陶器製作所	42	(株)和山
	43	工房紫明 GALLERY HANA
	44	馬徳陶苑
	45	ながせ陶房「トラスネ」
	46	(有)光玉陶苑
	47	龍庵窯
	48	大新窯
	49	光春窯
	50	(有)堀江陶器

分類	No.	施設名
陶器製作所	51	紀窯
	52	(有)勲山製陶
	53	太志窯
	54	水晶彫の丹心窯
	55	筒山太一窯
	56	波佐見焼/(有)岩永製陶
	57	永峰窯 eiho-porcelain
	58	(有)一誠陶器
	59	三股青磁の里 ギャラリー
	60	薫陶窯
	61	原田陶器
	62	藍水
	63	マルミツSHOPHasami
	64	大桂工房
その他店舗	65	西の原(旧福幸製陶所)

(令和 8 年 10 月時点)

（6）子育て・教育施設

・小学校が 3 件、中学校が 1 件、高等学校が 1 件、その他保育園や放課後児童クラブなど計 14 件立地しており、比較的中心部に立地しています。



■子育て・教育施設の分布と徒歩圏域の状況

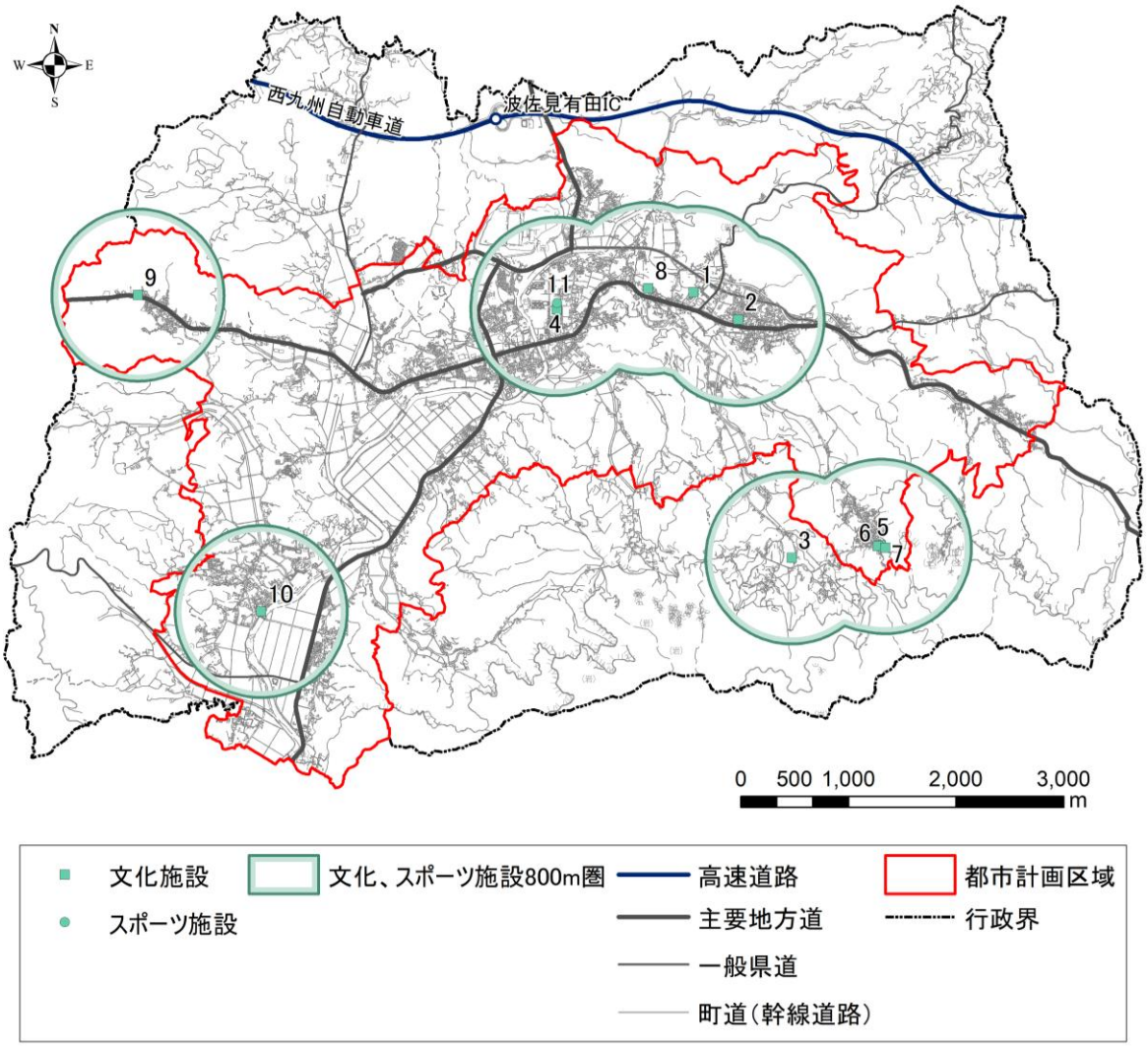
分類	No.	施設名
保育園・認定こども園	1	鴻ノ巣保育園
	2	蓮池保育園
	3	白亳保育園
	4	アナンダこども園
	5	光輪はさみこども園　乳児部
	6	光輪はさみこども園　幼児部
小学校	7	波佐見町立中央小学校
	8	波佐見町立東小学校
	9	波佐見町立南小学校

分類	No.	施設名
中学校	10	波佐見町立波佐見中学校
高等学校	11	長崎県立波佐見高等学校
放課後児童クラブ	12	げんきクラブ(東小学校)
	13	ETクラブ(中央小学校)
	14	おいでおいでルーム(南小学校)
こども家庭センター	15	波佐見町こども家庭センター　よりそっと
子育て支援センター	16	波佐見町子育て支援センター　きしゃぽっぽ

（令和 8 年 10 月時点）

（7）文化・スポーツ施設

・スポーツ施設が 1 件、文化施設が 10 件立地しており、本町の中心部のほか、南西部、西部にあり、偏りが見られます。

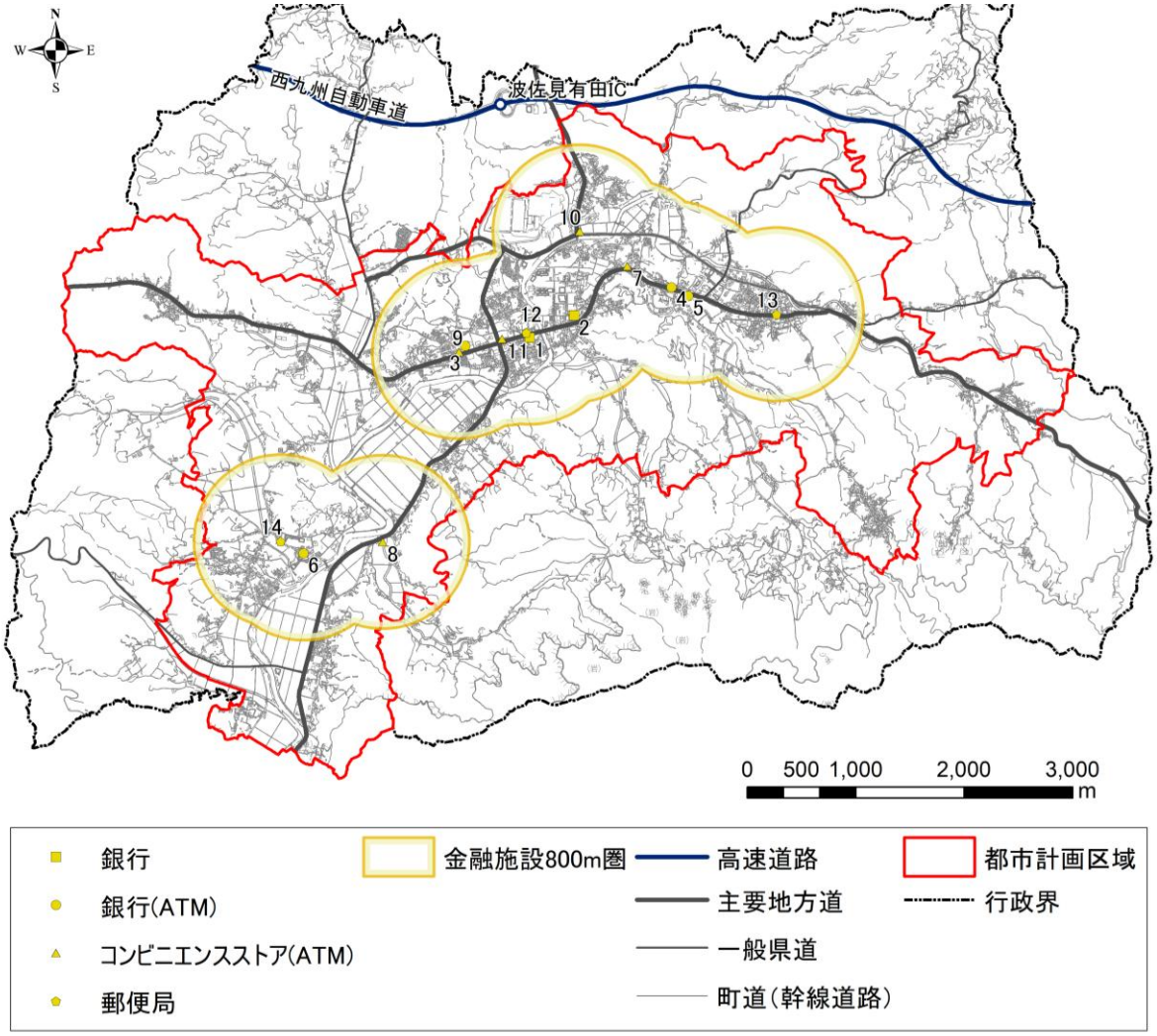


■文化、スポーツ施設の分布と徒歩圏域の状況

分類	No.	施設名
文化施設	1	波佐見町陶芸の館観光交流センター
	2	波佐見町歴史文化交流館（波佐見ミュージアム）
	3	波佐見町農民具資料館
	4	波佐見町総合文化会館（ウェイブホール）
	5	中尾山交流館
	6	文化の陶 四季舎
	7	中尾山伝習館
	8	波佐見町講堂
	9	皿山人形浄瑠璃館
	10	波佐見温泉 湯治楼
スポーツ施設	11	波佐見町体育センター

（８）金融施設

・銀行や郵便局、ATM 等が 14 件立地し、本町の中心部に集積しています。



■金融施設の分布と徒歩圏域の状況

分類	No.	施設名
銀行	1	十八親和銀行　波佐見支店
	2	JAながさき県央　波佐見支店
銀行(ATM)	3	十八親和銀行　エレナ波佐見店 ATM
	4	十八親和銀行　波佐見支店　上波佐見出張所ATM
	5	西海みずき信用組合　波佐見ATM
	6	JAながさき県央　波佐見南支店ATM
コンビニエンスストア(ATM)	7	セブン銀行ATM／セブンイレブン 波佐見折敷瀬店
	8	セブン銀行ATM／セブンイレブン 波佐見川内店
	9	イーネットATM／ファミリーマート波佐見 共同出張所
	10	イーネットATM／ファミリーマート波佐見インター 共同出張所
	11	ローソン銀行ATM／ローソン波佐見共同出張所
郵便局	12	波佐見郵便局
	13	東波佐見郵便局
	14	下波佐見郵便局

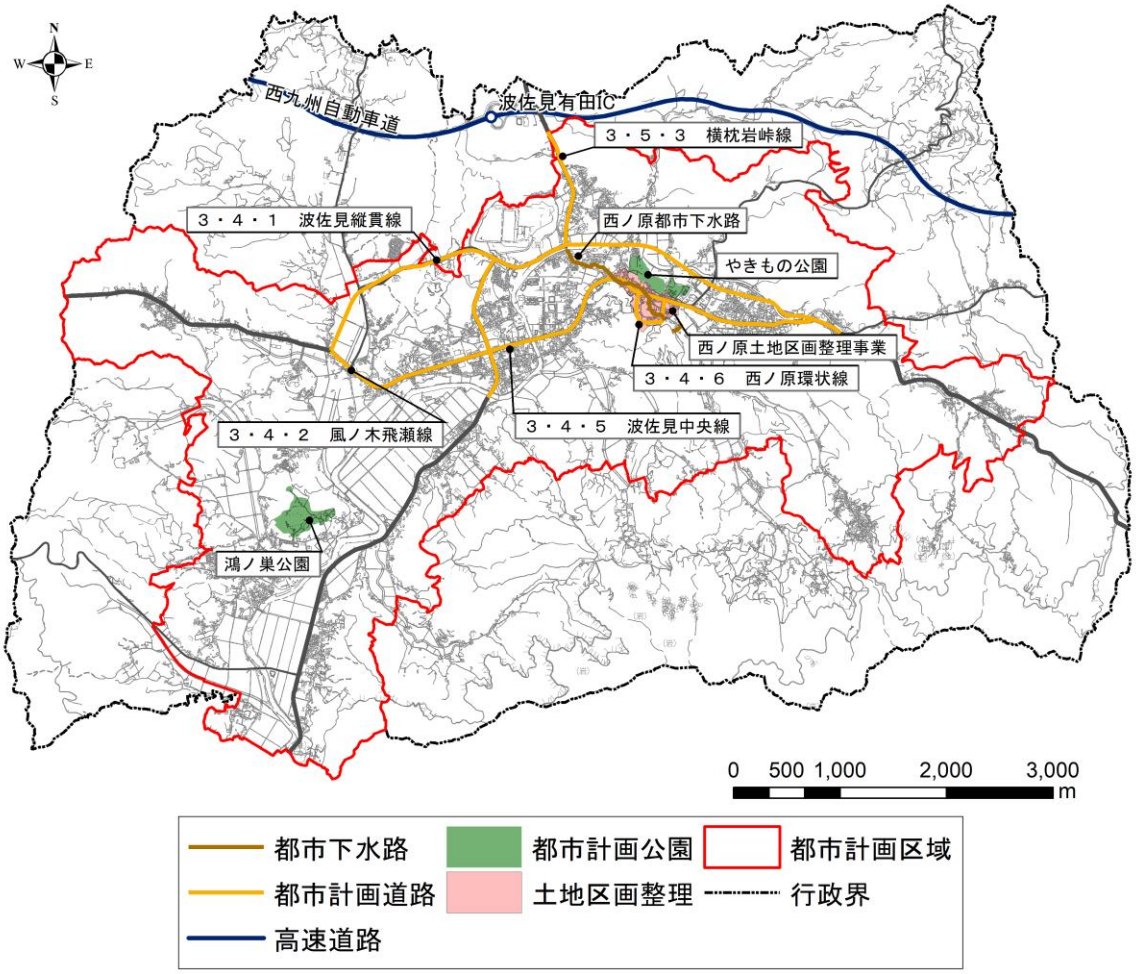
（令和８年10月時点）

9．都市施設

（1）都市計画決定状況

・都市施設は、都市計画道路５路線、公園２件、土地区画整理事業１件です。

・都市下水路は、西ノ原都市下水路の１件です。



■都市計画指定状況

出典：町資料

第３章　まちづくりの課題と方針

１．まちづくりの課題

本町の現況や動向を踏まえ、分野別のまちづくりの課題を以下に整理しました。

（１）人口

- 平成 2(1990)年の 15,728 人をピークに減少傾向が続いています。現役世代である 15～64 歳の生産年齢人口が減少する一方で、65 歳以上の高齢者数は増加・高止まりしています。
- 高齢化や担い手不足などにより、自治会等の地域コミュニティの維持が困難になってきています。
- 生産年齢人口の減少により、自主財源である町税の減収が懸念される一方で、高齢化に伴う社会保障関係費や、既存のインフラ施設の老朽化に伴う維持管理費は年々増大しており、本町の財政を圧迫しています。

（２）土地利用

- 幹線道路周辺の農地が住宅地へ変化することで、市街地が広がり、人口が分散しています。
- 農業従事者の減少や高齢化が進み、耕作放棄地の発生や増加が見られ、本町全体の耕地面積や収穫量の減少が進んでいます。
- 人口減少や高齢化に伴い、町内に空家や空き地が点在・増加しています。

（３）公共交通

- 町内には、鉄道駅やバスターミナルがないことから、公共交通へのアクセスが弱く、公共交通の利便性が低い状況にあります。
- 車移動が中心のライフスタイルであるため、自ら運転をしない、または将来運転できなくなる交通弱者に対する移動手段の確保が求められています。
- 近年の路線バスの減便・廃止に伴い、通学・通院・買い物等における移動手段の弱体化が懸念されています。
- 町内の身近な生活道路で狭あいな箇所があり、歩行空間の不足や通学に利用する学生や高齢者が安心して歩ける空間を確保する必要があります。

（４）防災

- 周囲を山林に囲まれた盆地地形であることから、土砂災害警戒区域・特別警戒区域が町内全域の傾斜地に広く分布しています。
- 急傾斜地崩壊危険区域や、地すべり防止区域が指定されており、特に住宅が隣接している地域では、大雨や台風時における土砂災害の危険性が高くなります。
- 主要な幹線道路沿いに、急傾斜地や土砂災害特別警戒区域が多数隣接しており、災害時にこれらが崩壊した場合、主要な生活道路や緊急輸送道路が閉塞し、救援・支援物資の輸送路が絶たれるリスクがあります。
- 川棚川とその支川に沿って、浸水想定区域が広がっています。川棚川沿いには、家屋倒壊

等氾濫想定区域が広がっており、洪水時に家屋等が倒壊・流出する危険性の高い区域に住宅が立地しています。

・

（５）都市機能（公共施設、医療・福祉施設、商業施設、子育て・教育施設、文化・スポーツ施設、金融施設）

- 各都市機能は、本町の中心部や南地区に多く見られますが、人口が減ることにより施設等の持続的な維持や運営が困難になることが懸念されます。
- 多様な都市機能へ不便なくアクセスできるように、公共交通と連携したアクセス性の確保、利便性向上が必要です。

２．都市構造上の課題

持続可能な都市経営を目指すために、都市全体の構造を見直し、コンパクトなまちづくりとこれらと連動した公共交通ネットワークを形成することが重要です。コンパクトで持続可能な都市構造の実現に向けて、以下の観点が求められます。

○ 生活サービスの効率的な提供
○ 一定の人口密度の維持により生活サービスやコミュニティの持続的な確保
○ 安全な居住の確保
○ 拠点へのアクセス性の向上にむけた公共交通の充実

以上を踏まえ、本町における持続可能な都市構造の形成に向けた課題を整理しました。

【課題1．一定の人口を維持し、安全に生活できる住宅市街地の形成】

・市街地の人口密度の維持
・市街地の適正な土地利用の誘導
・安全で安心な暮らしへ向けた地域コミュニティの維持、暮らしやすさの向上
・市街地の災害リスクの軽減

【課題2．都市機能の充実と公共交通を維持した拠点市街地への転換】

・本町の中心部や南地区に立地する都市機能の維持と集積
・高齢者等の移動弱者に対する移動手段である公共交通へのアクセス性の確保、利用の促進
・本町の中心部と南地区、周辺部を機能的につなぐ交通ネットワークの充実

3．まちづくりの方針

まちづくりの課題・都市構造上の課題を踏まえ、上位計画である「第６次波佐見町総合計画」や、都市計画に関する基本的な方針である「波佐見町都市計画マスタープラン」に即し、持続可能な集約型都市構造の形成をめざした、まちづくりの方針と誘導方針を設定します。

＜第６次波佐見町総合計画（令和５年３月）＞

将来像

「創る　つなげる　超えていく」
～暮らしと絆を大切にする町～

＜波佐見町都市計画マスタープラン（令和９年４月）＞

将来都市像

人と暮らしのデザインがつながる　陶農の里　波佐見

まちづくりの目標

① 安全で安心な暮らしを大切にするまちづくりをめざす
② 住民の絆を大切にする、住みやすい住環境づくりをめざす
③ 緑豊かな山林と田園風景を活かしたゆとりあるまちづくりをめざす

立地適正化計画におけるまちづくりの方針

人と暮らしをまもり　誰もが暮らしやすいまち

誘導方針 １

人口密度を維持し、生活利便性を確保した、ゆとりある良好な市街地の形成

誘導方針 ２

役場を中心とした利便性の高い拠点市街地の形成
南地区周辺におけるにぎわいと活気に満ちた地域交流拠点の形成

4．立地適正化計画における将来都市構造

波佐見町都市計画マスタープランでは、将来都市構造において、以下の「拠点」と「軸」が位置づけられています。

中心拠点	役場や総合文化会館、体育センター等の公共施設やスーパー等の商業施設が集まり、生活サービスを提供する中心的な拠点とし、利便性の向上や維持を図る
工業拠点	精密機器・機械製造の大規模工場と波佐見町営工業団地を、波佐見有田インターチェンジに近接した交通利便性を活かした工業振興を図る拠点とし、周辺の環境と調和しながら維持を図る
観光拠点	都市計画公園であるやきもの公園と陶芸の館観光交流センター、西ノ原地区の文化財を活用した商業施設を、波佐見焼や本町の魅力を発信する観光拠点として、利便性の向上や維持を図る
景観拠点	国の重要文化的景観に選定された中尾郷と鬼木郷の窯業集落と農業集落、棚田の景観を活用・保全するための景観拠点として、整備と維持を図る
地域交流拠点	下波佐見村の役場があった南地区や波佐見温泉、観光施設等と都市計画公園を、にぎわいや交流を形成する拠点として、整備と維持を図る
地域生活拠点	都市計画区域外の生活拠点及び、重要文化的景観のガイダンス拠点として、整備と維持を図る
公共交通軸	路線バスやかわたな・はさみタウンバスなどの公共交通機関によって、町内の主要な拠点や周辺自治体をつなぎ、公共交通ネットワークを形成する
交通軸	本町の主要幹線道路として、道路・交通サービスの骨格を形成する

（波佐見町都市計画マスタープランより）

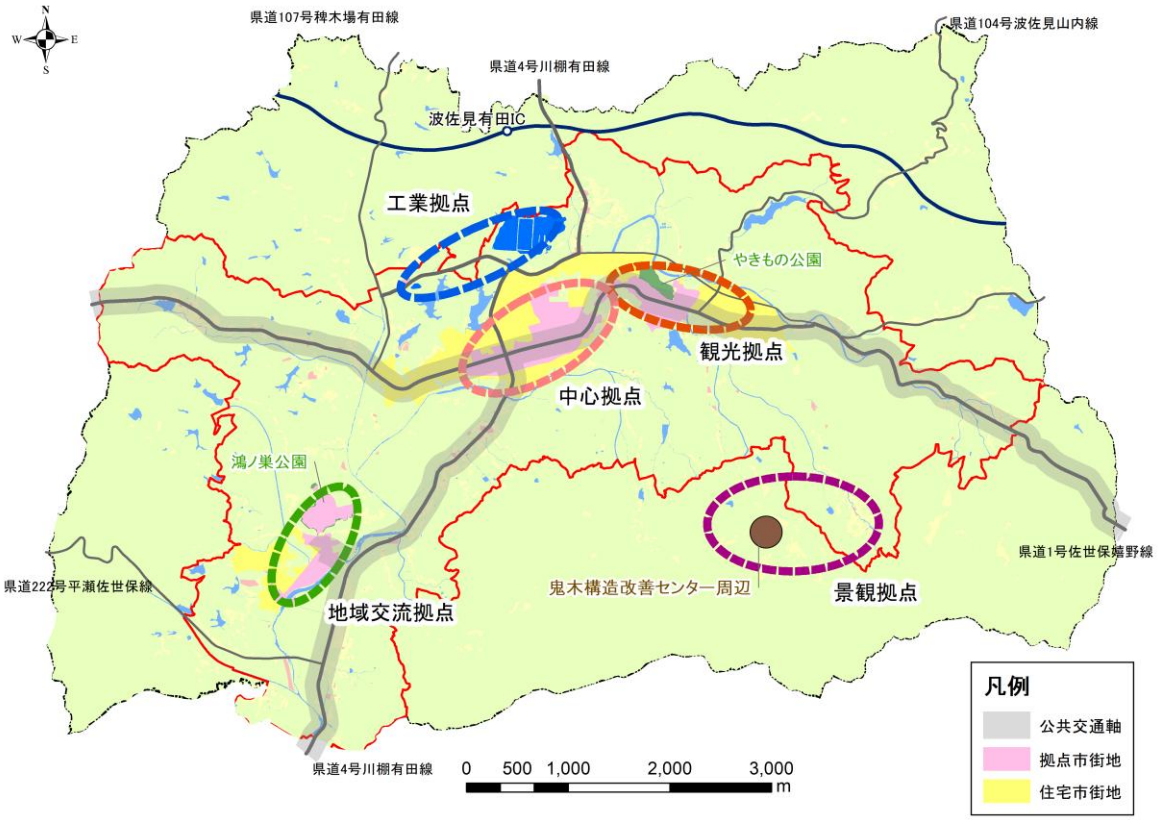
立地適正化計画では、都市計画マスタープランにおける将来都市構造の実現のため、以下について定めます。

① 一定以上の人口密度を維持する居住地としての市街地の範囲
② 生活を支える多様な都市機能の分散・拡散の抑止につながることを目的に、維持・誘導したい都市機能に対する誘導範囲

①・②を踏まえ、本計画における将来都市構造は、都市計画マスタープランを踏襲し、中心拠点・観光拠点・地域交流拠点として位置づけられている箇所を、「拠点市街地」とし、それを取り囲む住宅地を基本とした箇所を、「住宅市街地」として位置づけます。また、地域生活拠点を本計画においても位置づけ、都市計画区域外における地域の生活拠点として、更には重要文化的景観のガイダンス拠点とします。

また、都市機能を集積する拠点へのアクセス性を高めるため、公共交通軸を位置づけ、公共交通ネットワークの充実を図り、コンパクトなまちづくりを進めます。

拠点市街地	本町の中心的な商業や行政サービス、業務、観光の拠点として、にぎわいと活気のある市街地を形成する
住宅市街地	拠点市街地の周辺に安全で便利な生活を送る居住地として住宅市街地を形成し、居住を促進する
地域生活拠点（再掲）	都市計画区域外の生活拠点及び、重要文化的景観のガイダンス拠点として、整備と維持を図る



立地適正化計画における将来都市構造図

区分	凡例	位置づけ
中心拠点		役場周辺の生活サービス施設が集積する地区
工業拠点		波佐見テクノパーク、波佐見町営工業団地
観光拠点		西ノ原地区、やきもの公園
景観拠点		波佐見中尾皿山と鬼木棚田の重要文化的景観区域
地域交流拠点		南地区、鴻ノ巣公園
地域生活拠点		鬼木構造改善センター周辺
拠点市街地		役場周辺等の中心的な商業・業務・観光地
住宅市街地		拠点市街地を取り囲む、一定の人口密度を維持する住宅地
公共交通軸		町内の主要な拠点や周辺自治体をつなぐ公共交通ネットワーク
交通軸		主要幹線道路

第４章　居住促進区域（居住誘導区域）

１．基本的な考え方

国土交通省が示す「都市計画運用指針」を基に、居住誘導区域の設定に関する基本的な考え方等を整理します。

（１）居住誘導区域とは

・ 人口減少の中にあっても一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域である。

・ 都市全体における人口や土地利用、交通や財政、災害リスクの現状及び将来の見通しを勘案しつつ、居住誘導区域内外にわたる良好な居住環境を確保し、地域における公共投資や公共公益施設の維持運営等の都市経営が効率的に行われるよう定めるべきである。

（第 13 版都市計画運用指針（R7.3）より）

（２）居住誘導区域の設定の考え方

都市計画運用指針において、居住誘導区域として設定が考えられる区域、含むことができない区域等が以下のように示されています。

【居住誘導区域を定めることが考えられる区域】

- 都市機能や居住が集積している都市の中心拠点等やその周辺の区域
- 都市の中心拠点等に公共交通により比較的容易にアクセスすることができ、中心拠点等に立地する都市機能の利用圏として一体的である区域

【居住誘導区域に含むことができない区域】

- 農振農用地区域
- 自然公園法に規定する特別地域
- 森林法の規定により指定された保安林の区域
- 地すべり防止区域
- 急傾斜地崩壊危険区域
- 土砂災害特別警戒区域
- 浸水被害防止区域

【災害リスクや避難体制等から居住誘導に不適当と判断される区域】

- 土砂災害警戒区域
- 浸水想定区域

2. 居住促進区域（居住誘導区域）の設定

（1）居住促進区域（居住誘導区域）の設定方針

本町では、今ある暮らし方を尊重しながら、より安全で安心な区域へ住まうことを目指し、その区域へのゆるやかな居住を促すことから、居住誘導区域ではなく、**「居住促進区域」**と称することとします。

「 居 住 促 進 区 域 」

＝「居住誘導区域」

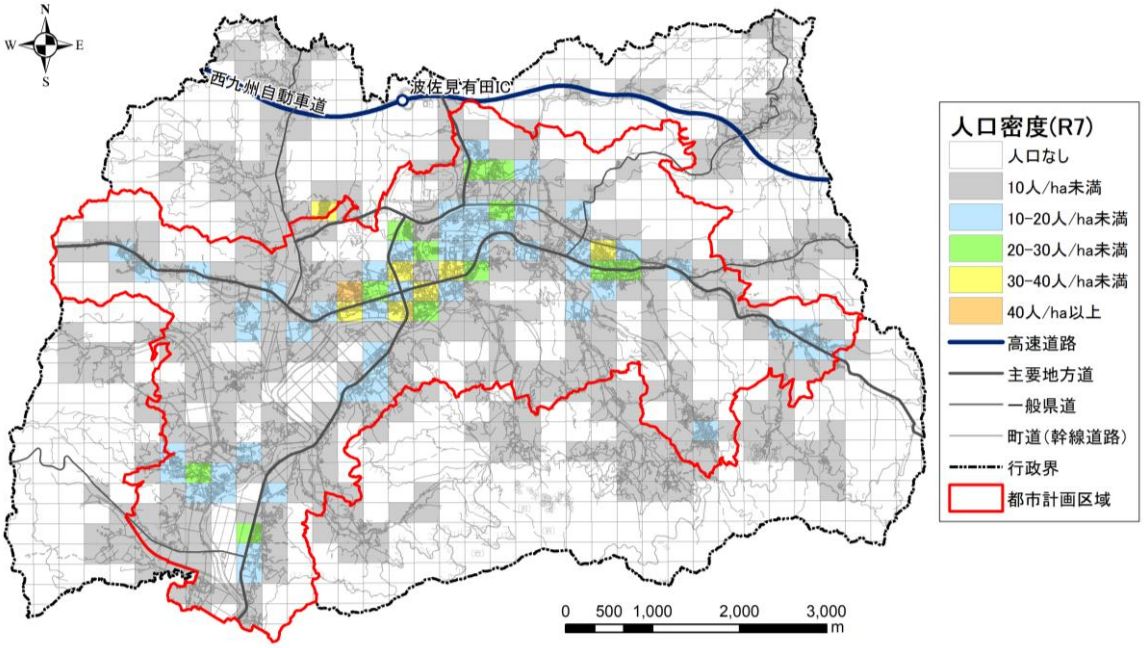
都市計画運用指針や立地適正化計画作成の手引きで示されている考え方に基づき、行政機能と都市機能が持続可能となるように、現在の人口規模と生活サービス等を維持するための、将来的な居住を促進する区域として、本町における居住促進区域を定めます。

居住促進区域を定める区域は、以下のいずれかの条件を満たす区域とします。

（2）居住促進区域を設定する区域

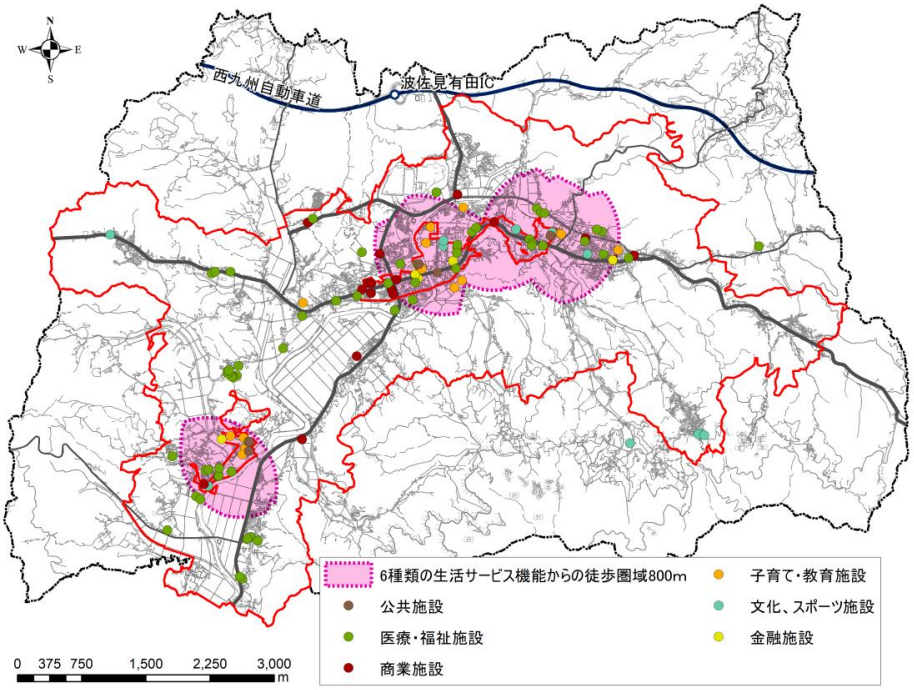
指標１　人口密度を維持している区域

都市計画区域内において、一定のまとまりがある市街地と判断できる人口密度として、現状（令和７年住民基本台帳）の人口密度において、10 人以上／ha を有する区域として、設定します。



指標２　生活サービス機能の集積が高い区域

日常生活を支える生活サービス機能として、公共施設、医療・福祉施設、商業施設、子育て・教育施設、文化・スポーツ施設、金融施設が重要です。この ６ 種の施設分布において、各々の徒歩圏域 800mが重なる範囲を「生活サービス機能の集積が高い区域」として、設定します。（金融施設の ATM は除く）

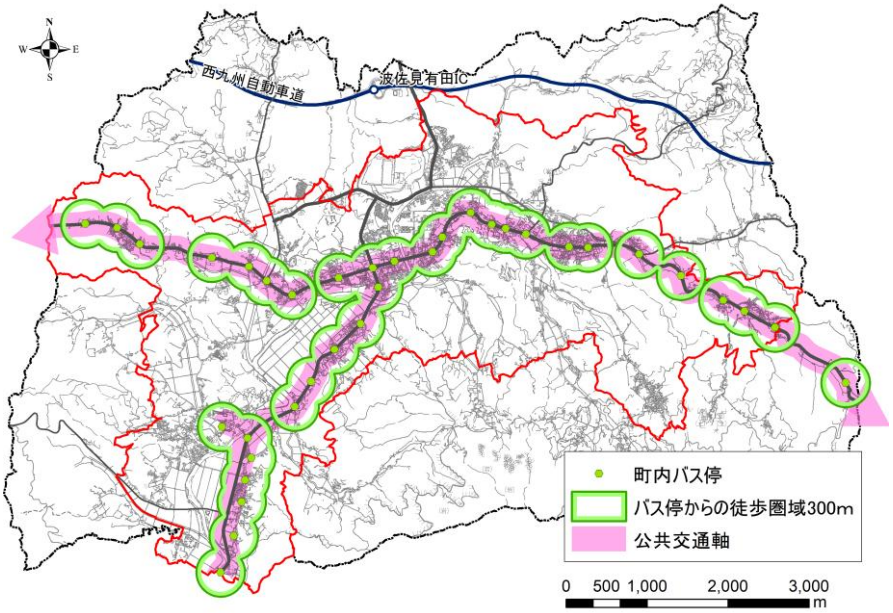


指標３　交通利便性の高い区域

本町には鉄道が通っておらず、路線バス「佐世保・嬉野線」が東西に、「かわたな・はさみタウンバス」が南北に運行しています。

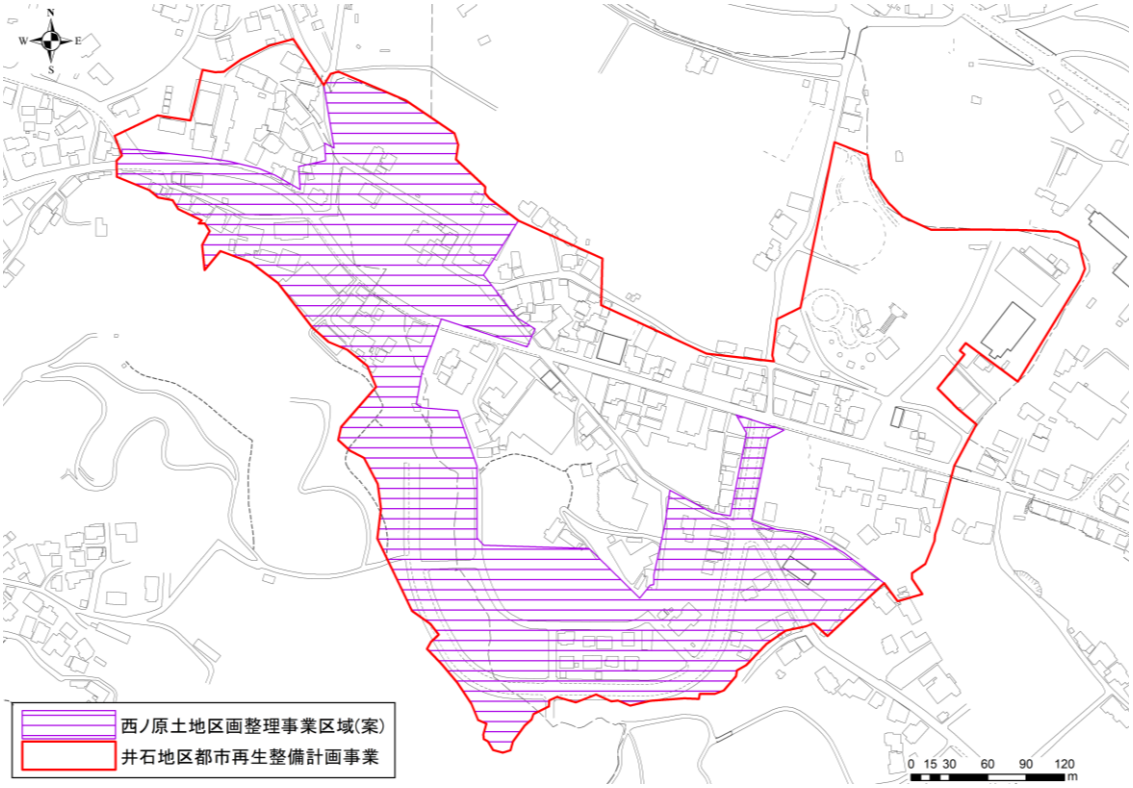
予約制乗合交通「チョイソコのんなっせ号」が、町内を ５ つの区域に分け、２ 台の車両で運行しており、地域の重要な移動手段となっています。

路線バスの各停留所から 300m圏域を公共交通の利便性の高い区域として、設定します。



指標４　良好な市街地環境を整備する区域

井石地区では、都市再生整備計画による防災機能の強化や交流拠点の整備が予定されており、また、西ノ原土地区画整理事業が、平成９年９月５日から令和14年３月31日を施工期間として進めています。今後、良好な市街地環境の形成が見込まれる区域であることから、設定します。



【土砂災害特別警戒区域等の扱い】

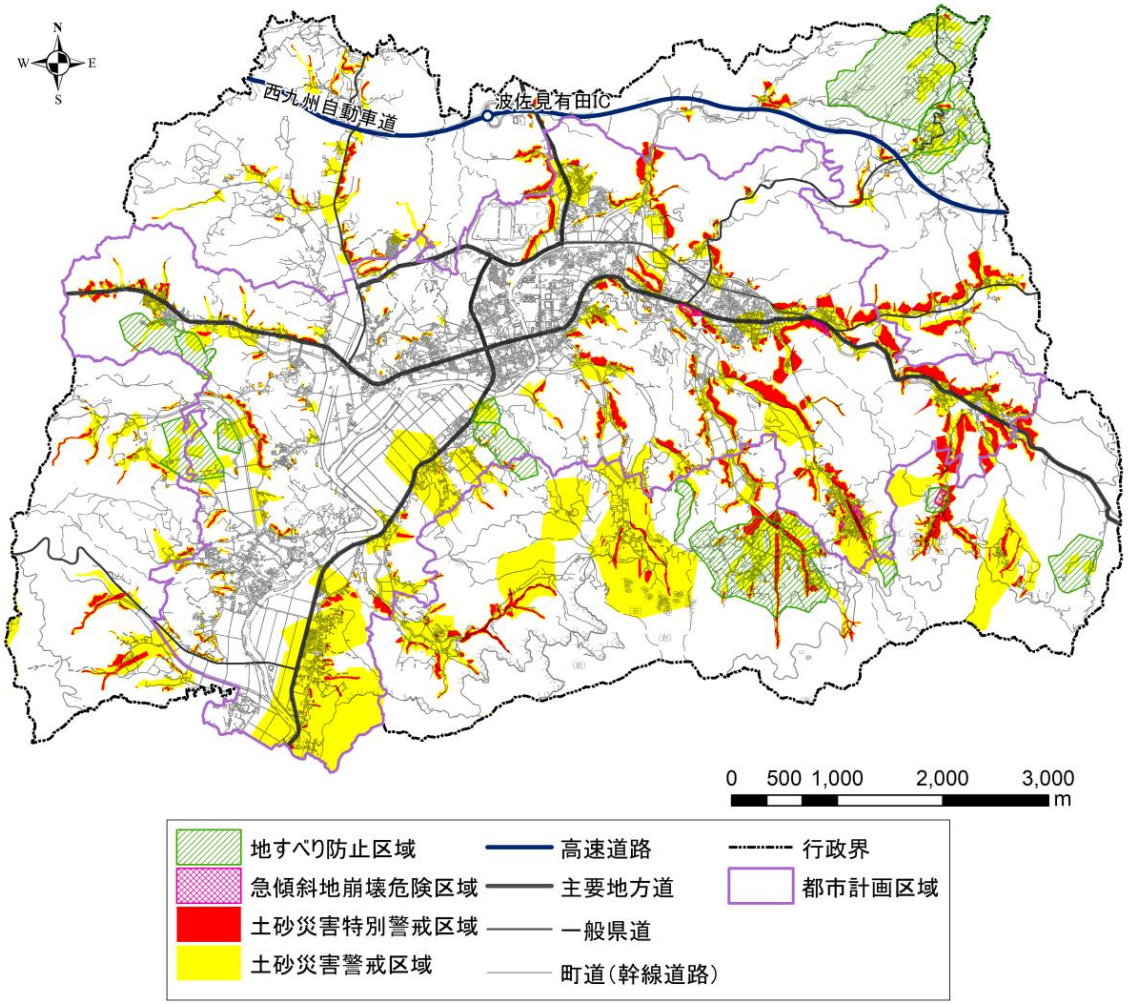
都市計画運用指針では、災害レッドゾーンは誘導区域に含めてはならないとしています。本町では、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域が指定されています。

本計画では、抽出した居住促進区域の候補となる区域から、下記の区域を除外します。

＜災害レッドゾーン＞

- 地すべり防止区域
- 急傾斜地崩壊危険区域
- 土砂災害特別警戒区域

※地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域については、災害防止のための措置が講じられている区域を除く。

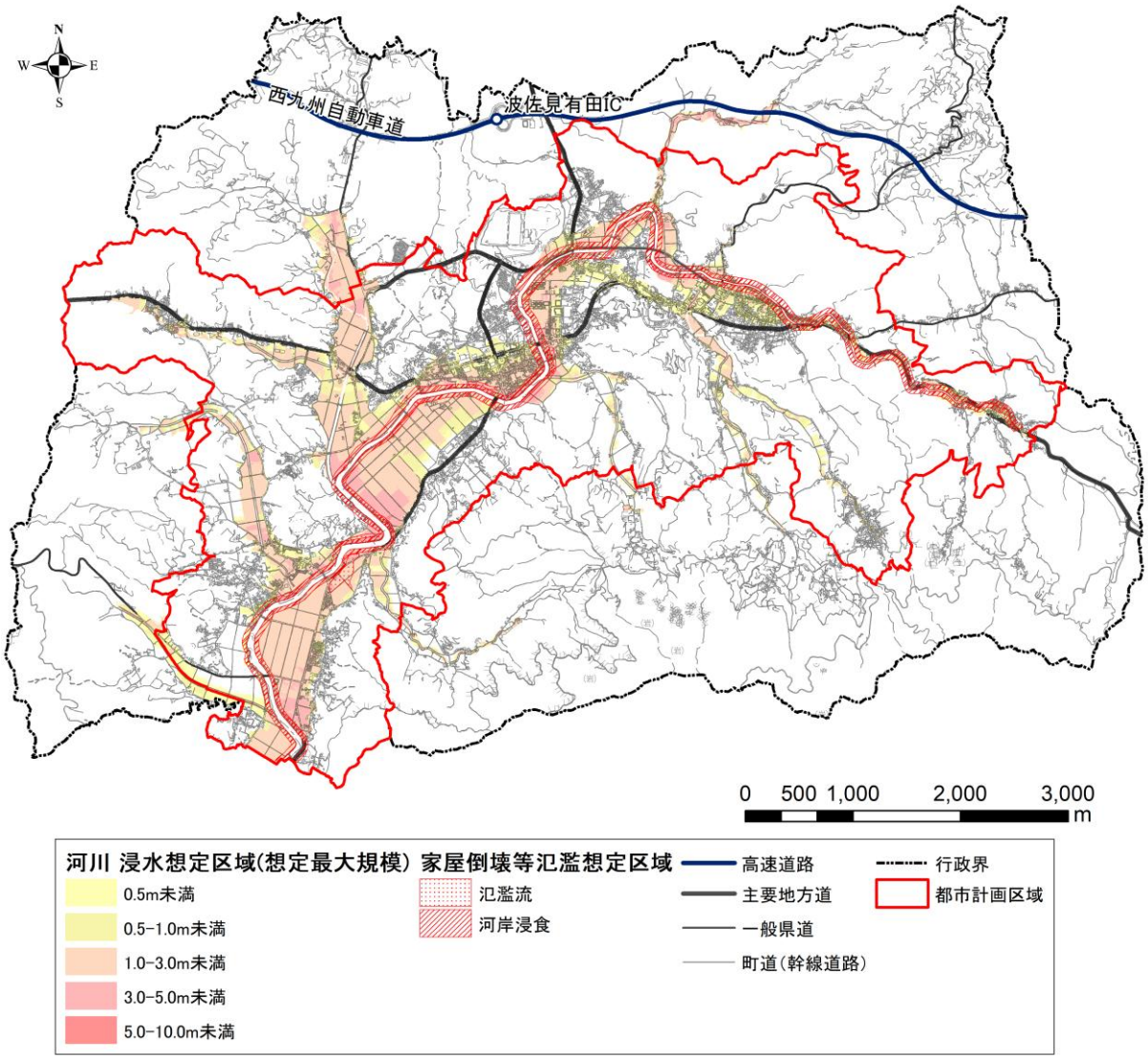


【家屋倒壊等氾濫想定区域等の扱い】

本町には、川棚川や野々川川等が流れており、特に東部から中央部、南西部にかけて川棚川の浸水想定区域（想定最大規模）が広がっています。想定最大規模とは、1,000 年に 1 回程度など、過去の記録を大きく超えるような「想定し得る最大規模」の雨のことを指します。

また、氾濫流（洪水時に川の堤防が決壊した際に発生する激しい水の流れによって、一般的な木造家屋が倒壊・流失・移動する恐れがある範囲）、河岸浸食（濁流の勢いや地盤の削り取りにより構造に問わず家屋などが倒壊・流出する恐れがある範囲）からなる、危険性が非常に高い区域である、家屋倒壊等氾濫想定区域も川に沿って算定されており、区域には多くの住宅や建物が立地しています。

本町の市街地において、これらを完全に取り除いた範囲では居住促進区域としての成立が難しい状況であることから、防災・減災対策を強化することとし、居住促進区域に含めます。



（３）居住促進区域の設定

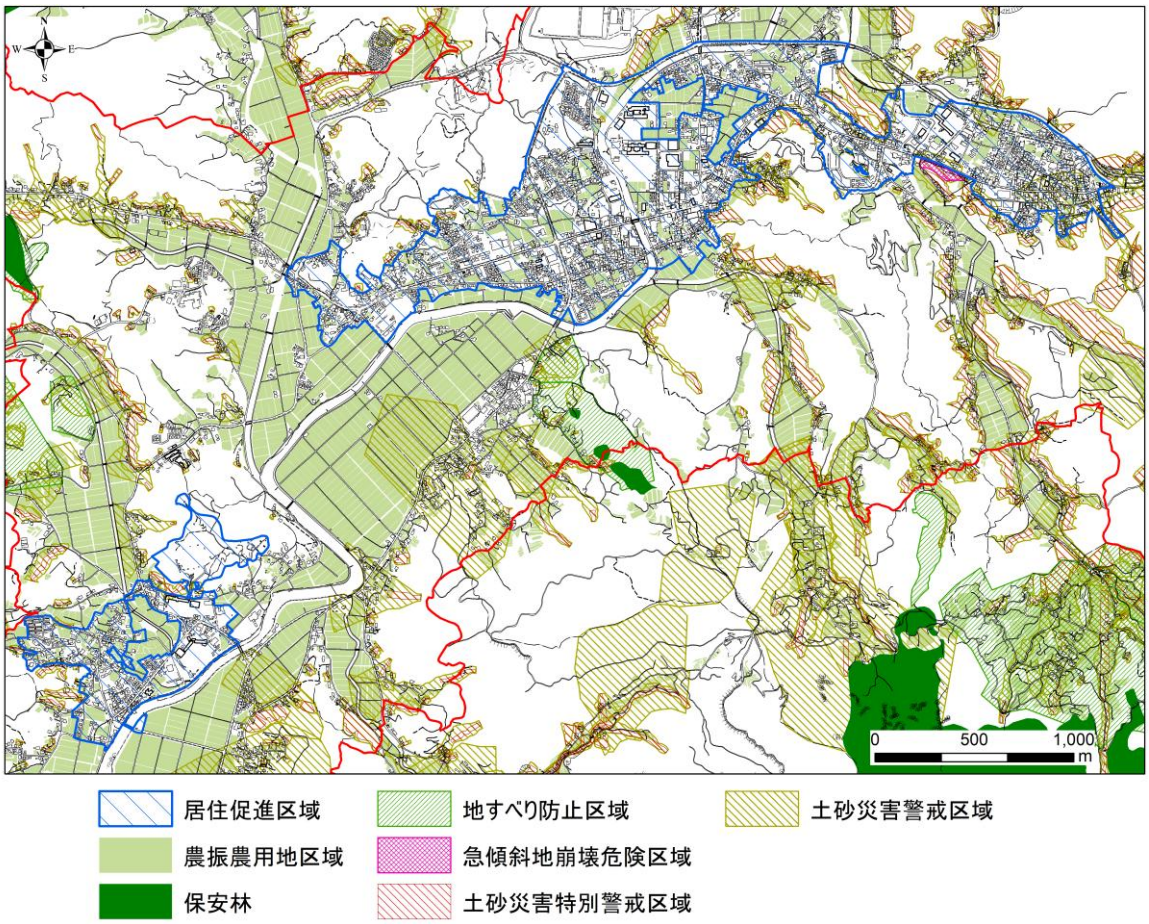
居住促進区域は、指標１から４のいずれかに該当する区域を基本に、居住地としての安全性を考慮した上で、道路等の地形地物を区域界として設定します。

災害リスクの高い箇所として、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害特別警戒区域、は、居住促進区域から除外します。

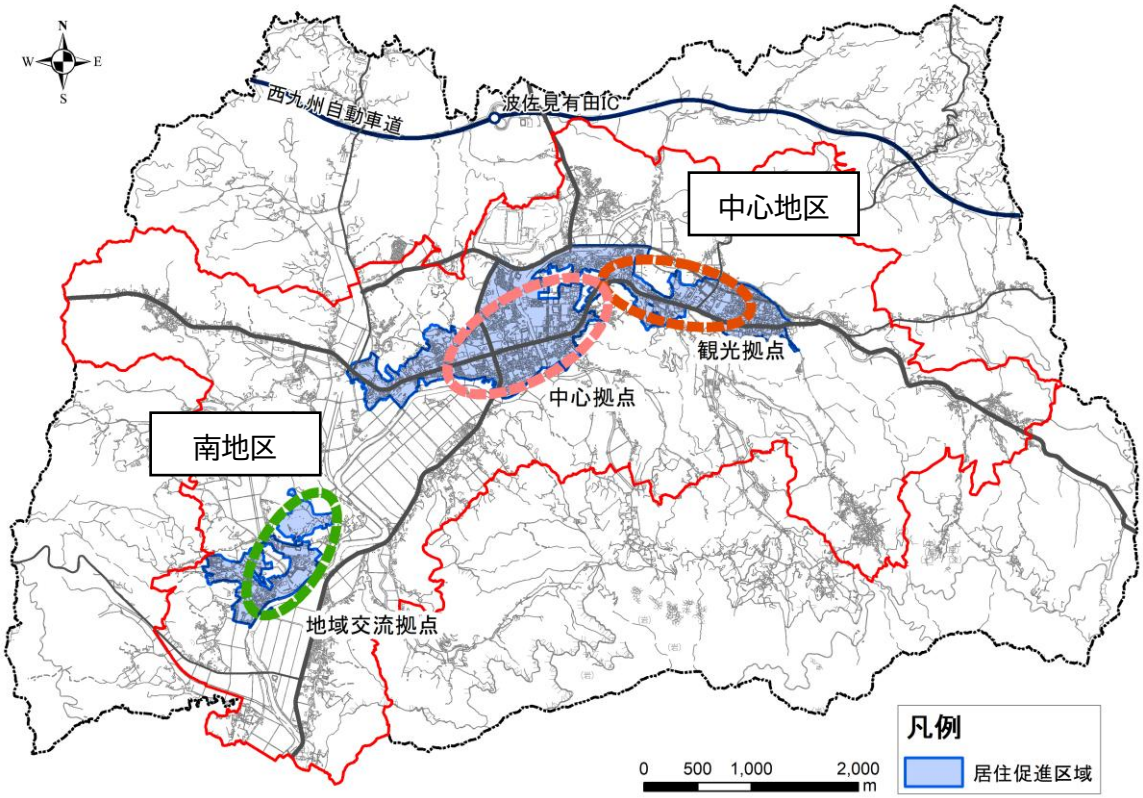
なお、居住促進区域に含まれる、農振農用地区域、現在操業中の工場エリアへの居住の誘導は行わないものとし、人口密度の維持を図ります。

【居住促進区域から除外及び居住の誘導を行わない区域】

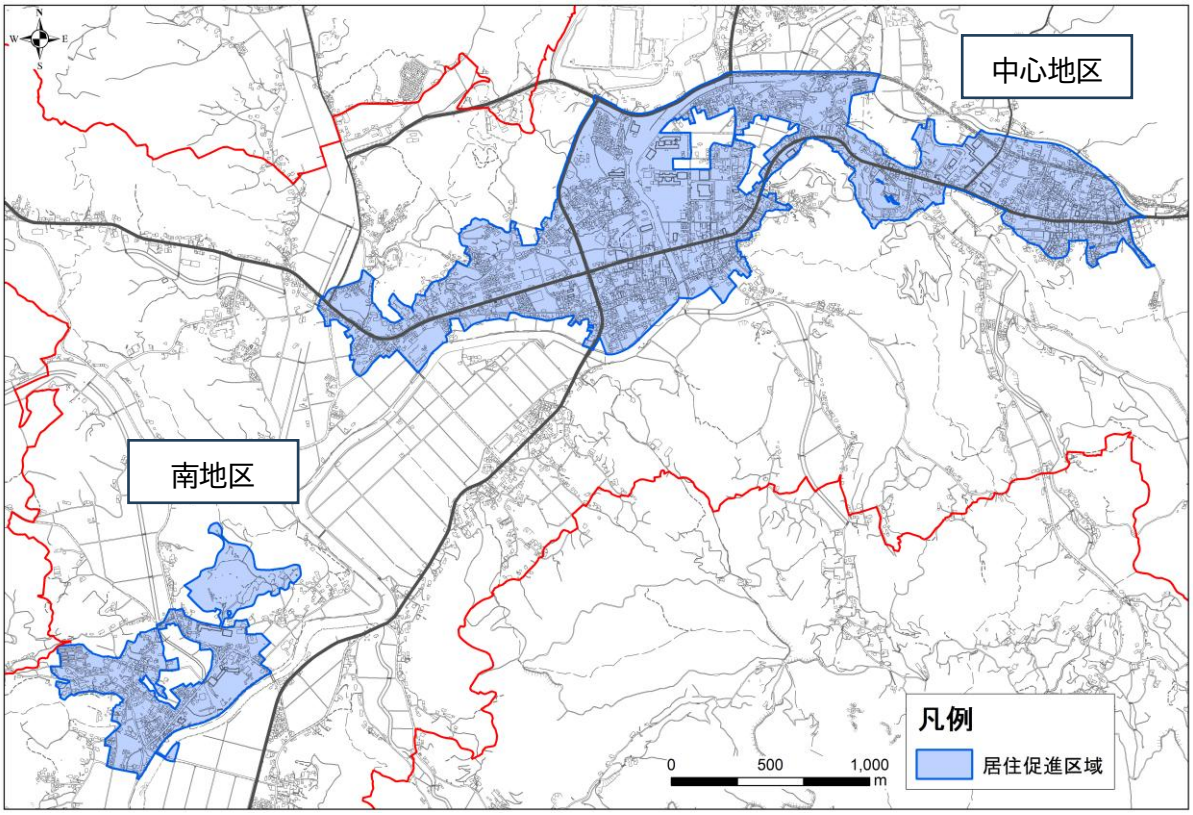
- 農振農用地区域
- 森林法の規定により指定された保安林の区域
- 地すべり防止区域
- 急傾斜地崩壊危険区域
- 土砂災害特別警戒区域
- 現在操業中の工場エリア



本町では、下記の通り、中心地区と南地区を居住促進区域とします。



居住促進区域



居住促進区域（拡大図）

第５章　都市機能誘導区域

１．基本的な考え方

国土交通省が示す「都市計画運用指針」を基に、都市機能誘導区域の設定に関する基本的な考え方等を整理します。

（１）都市機能誘導区域とは

・ 一定のエリアと誘導したい機能、エリア内における支援措置を明示することにより、エリア内の具体的な場所は問わずに、生活サービス施設の誘導を図る。
・ 原則として、居住促進区域内において設定されるものであり、医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点等に誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供が図られるように定めるべきある。

（第 13 版都市計画運用指針（R7.3）より）

（２）都市機能誘導区域の設定の考え方

都市計画運用指針において、都市機能誘導区域として設定が考えられる区域は、以下のように示されています。

【都市機能誘導区域を定めることが考えられる区域】

● 都市全体を見渡し、鉄道駅に近い業務、商業等が集積する地域等、都市機能が一定程度充実している区域や、周辺からの公共交通によるアクセスの利便性が高い区域等、都市の拠点となるべき区域
● 都市機能誘導区域の規模は、一定程度の都市機能が充実している範囲で、かつ、徒歩や自転車等によりそれらの間が容易に移動できる範囲

２．都市機能誘導区域の設定

（１）都市機能誘導区域の設定方針

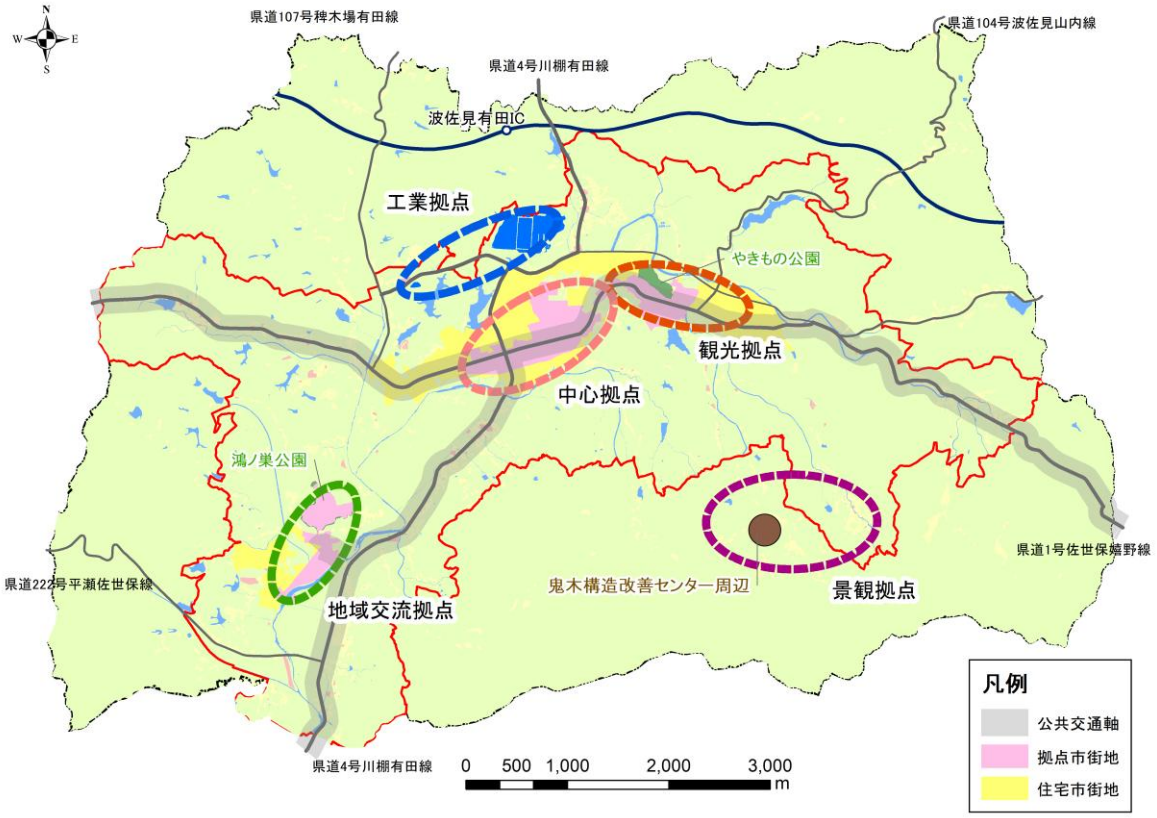
都市計画運用指針や立地適正化計画作成の手引きで示されている考え方に基づき、本町における都市機能誘導区域を定める区域の条件を設定します。

上位計画である都市計画マスタープラン、都市再生整備計画など事業が予定されている区域等との整合性、また、多様な都市機能を有している区域等から、都市機能誘導区域の設定を行うこととし、以下のいずれかの条件を満たす区域とします。

（２）都市機能誘導区域に設定する区域

指標１　上位計画・関連計画で位置づけられている区域

都市計画マスタープランの「将来都市構造」において、中心拠点、観光拠点、地域交流拠点に位置づけられている区域（拠点市街地）を設定します。

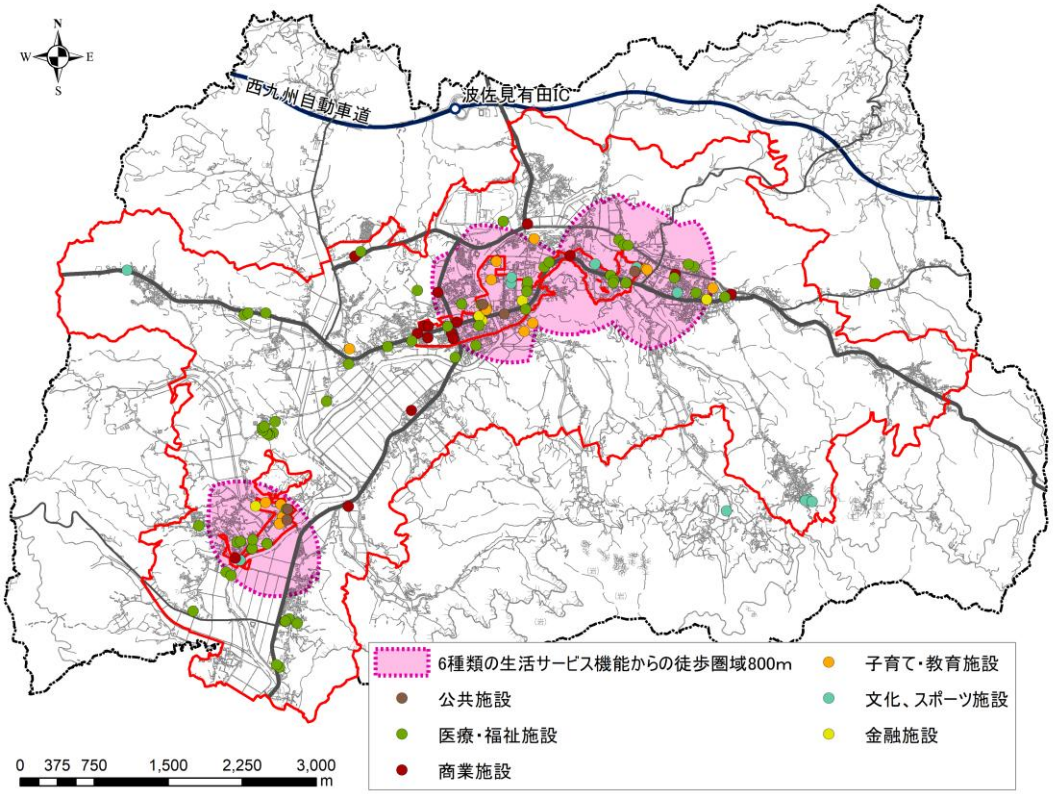


区分	凡例	位置づけ
中心拠点		役場周辺の生活サービス施設が集積する地区
工業拠点		波佐見テクノパーク、波佐見町営工業団地
観光拠点		西ノ原地区、やきもの公園
景観拠点		波佐見中尾皿山と鬼木棚田の重要文化的景観区域
地域交流拠点		南地区、鴻ノ巣公園
地域生活拠点		鬼木構造改善センター周辺
拠点市街地		役場周辺等の中心的な商業・業務・観光地
住宅市街地		拠点市街地を取り囲む、一定の人口密度を維持する住宅地
公共交通軸		公共交通
交通軸		主要幹線道路

都市計画マスタープランにおける将来都市構造図

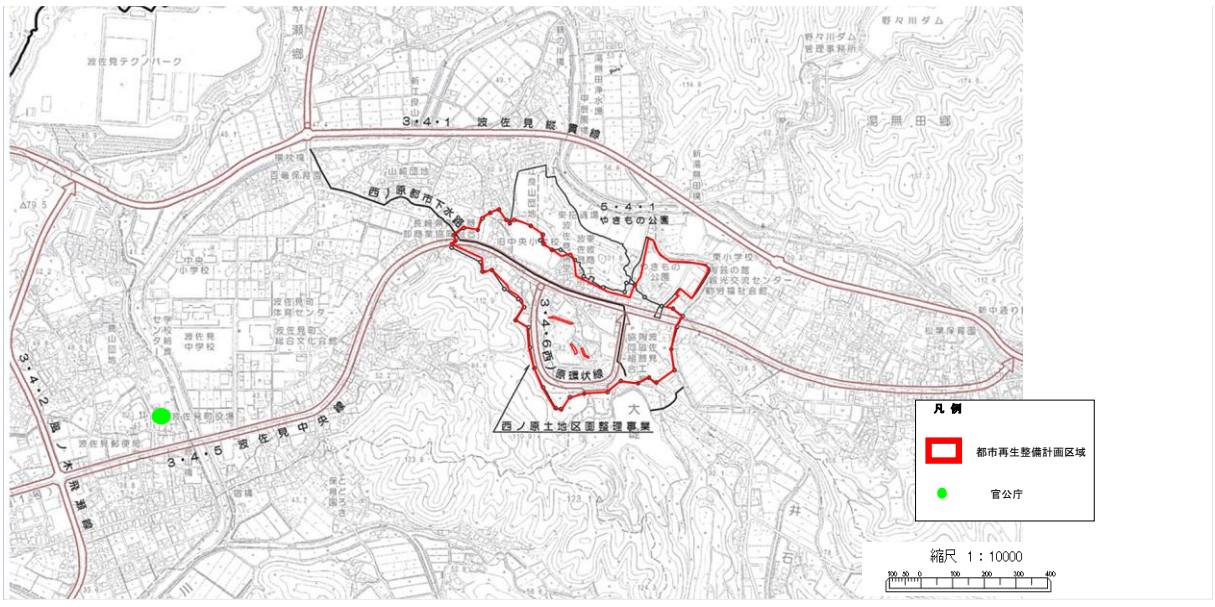
指標２　多様な都市機能を有している区域

都市機能として考えられる公共施設、医療・福祉施設、商業施設、子育て・教育施設、文化・スポーツ施設、金融施設（ATM は除く）の分布おいて、各々の徒歩圏域 800mが重なる範囲は、多様な都市機能が集積している利便性が高い区域として、設定します。



指標３　都市機能の再編等を予定している区域

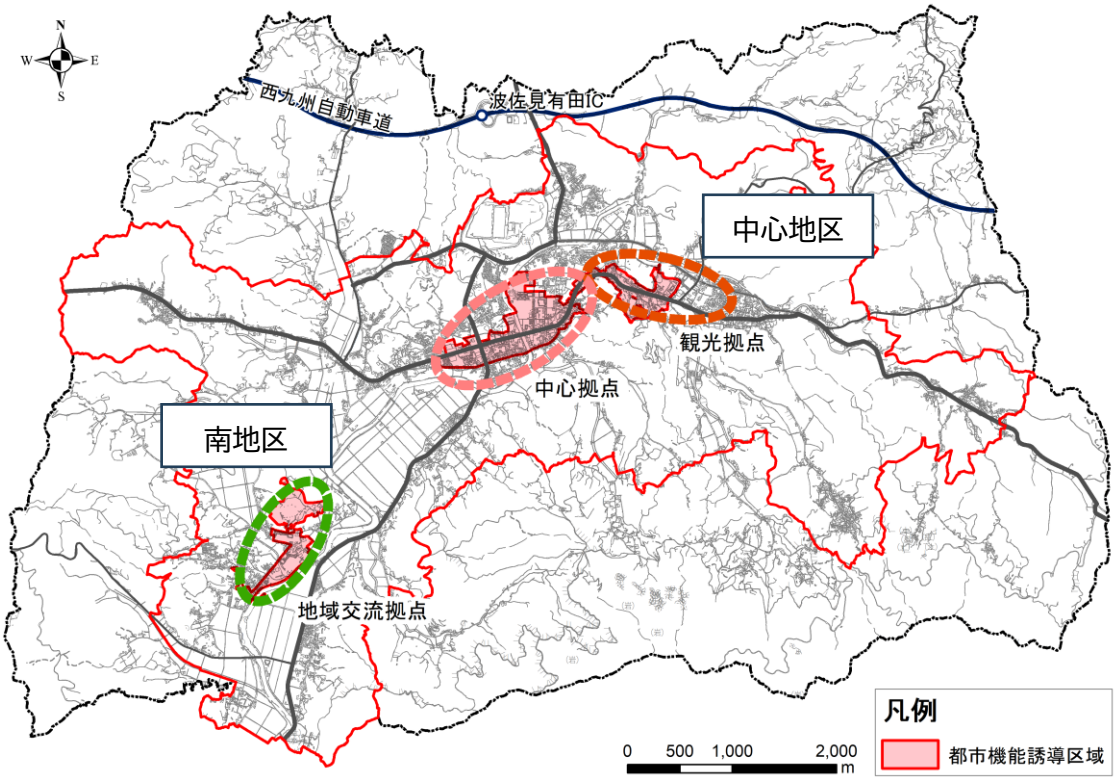
井石地区では、都市再生整備計画による防災機能の強化や交流拠点の整備が予定されており、今後都市機能の充実により生活利便性の向上が見込まれる区域として、設定します。また、地域交流拠点である南地区周辺は、今後都市機能の更新等を検討していくことから、区域を設定します。



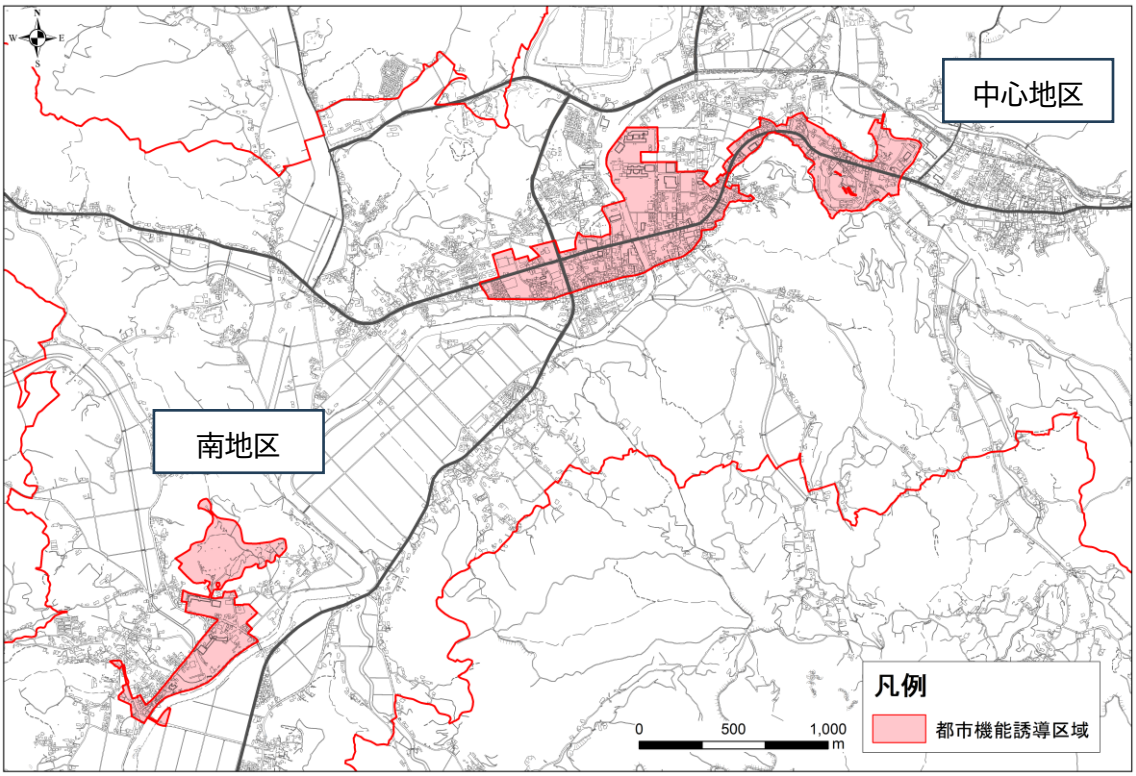
（３）都市機能誘導区域の設定

都市機能誘導区域は、指標１から３のいずれかに該当する区域を基本に、道路等の地形地物を区域界として設定します。

本町では、下記の通り、中心地区と南地区を都市機能誘導区域とします。



都市機能誘導区域



都市機能誘導区域（拡大図）

3. 誘導施設

国土交通省が示す「都市計画運用指針」を基に、誘導施設の設定に関する基本的な考え方等を整理します。

（1）誘導施設とは

- 誘導施設は、都市機能誘導区域ごとに立地を誘導すべき都市機能増進施設を設定する。
- 当該区域に必要な施設を設定することとなるが、具体の整備計画のある施設を設定することも考えられる。

（第 13 版都市計画運用指針（R7.3）より）

（2）誘導施設の設定の考え方

誘導施設は、居住者の共同の福祉や利便性の向上を図るという観点から、以下等を定めることが考えられます。

- 病院、診療所等の医療施設、老人デイサービスセンター等の社会福祉施設、地域包括支援センター、その他高齢化の中で必要性の高まる施設。
- 子育て世代にとって居住場所を決める際の重要な要素となる幼稚園や保育所等の子育て支援施設、小学校等の教育施設。
- 集客力がありまちの賑わいを生み出す図書館、博物館等の文化施設や、スーパーマーケット等の商業施設。
- 行政サービスの窓口機能を有する町役場等の行政施設。

4. 誘導施設の設定

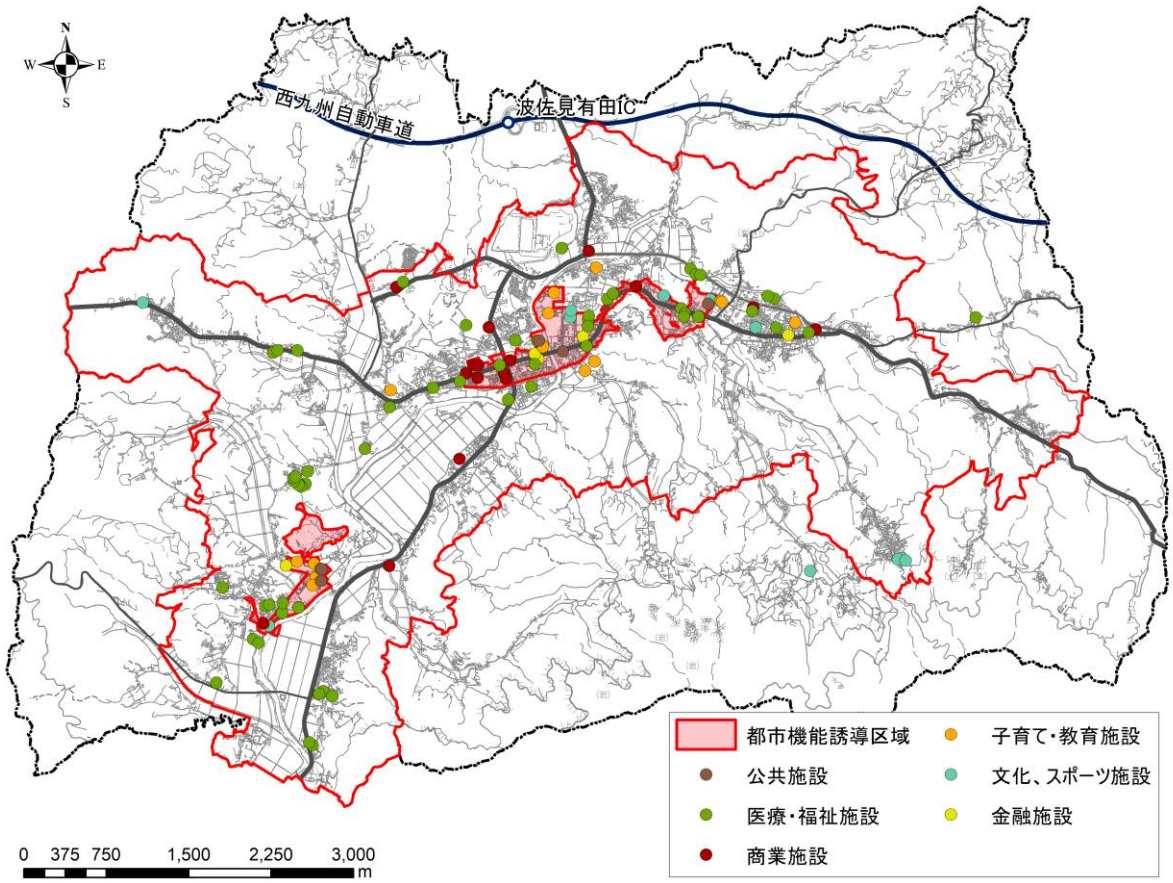
（1）都市機能誘導区域と各種施設の立地状況

本町における都市機能誘導区域内に位置する都市機能の状況を以下に示します。

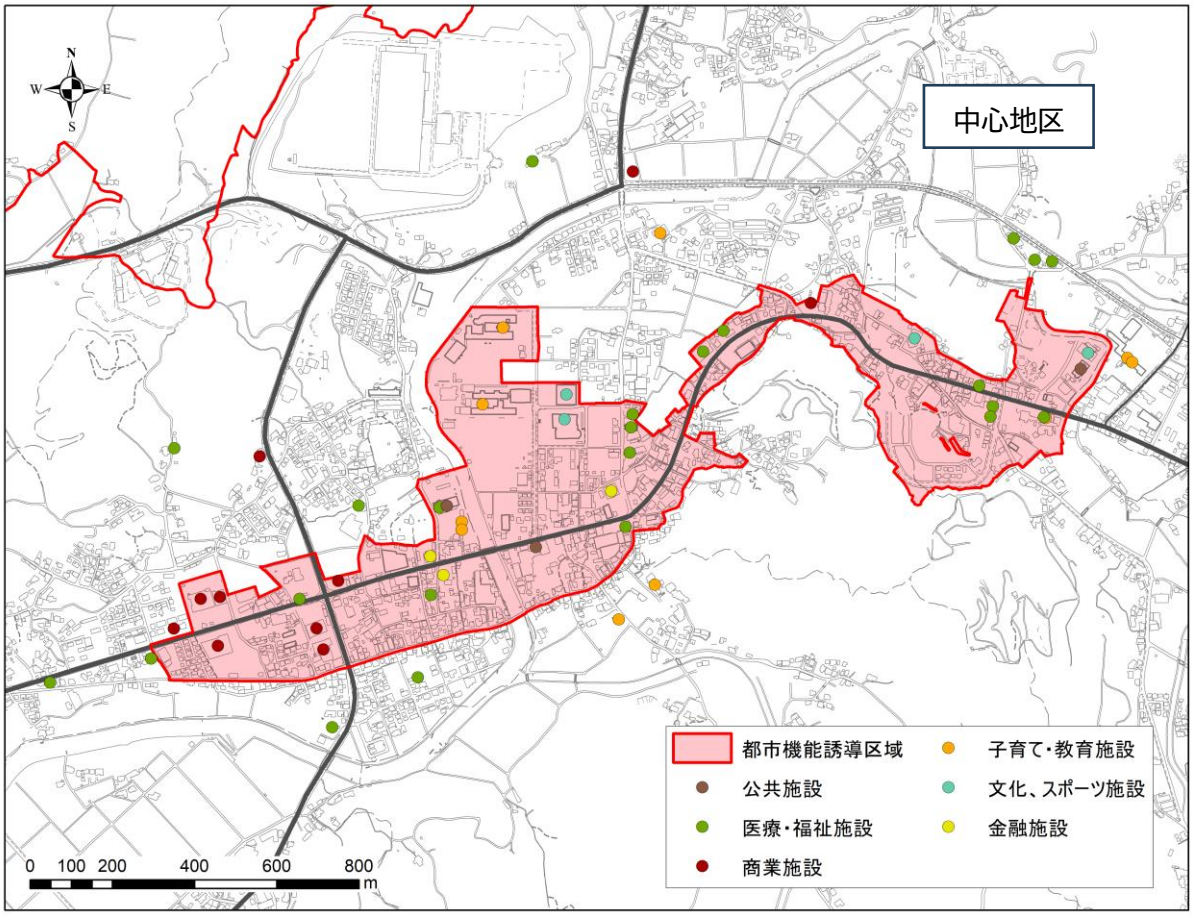
- 都市機能誘導区域内に、行政機能が集まっていることが分かります。
- 医療・福祉施設は、町内に広く立地しています。
- 商業施設は、コンビニエンスストアを除き、都市機能誘導区域内に多く立地しています。

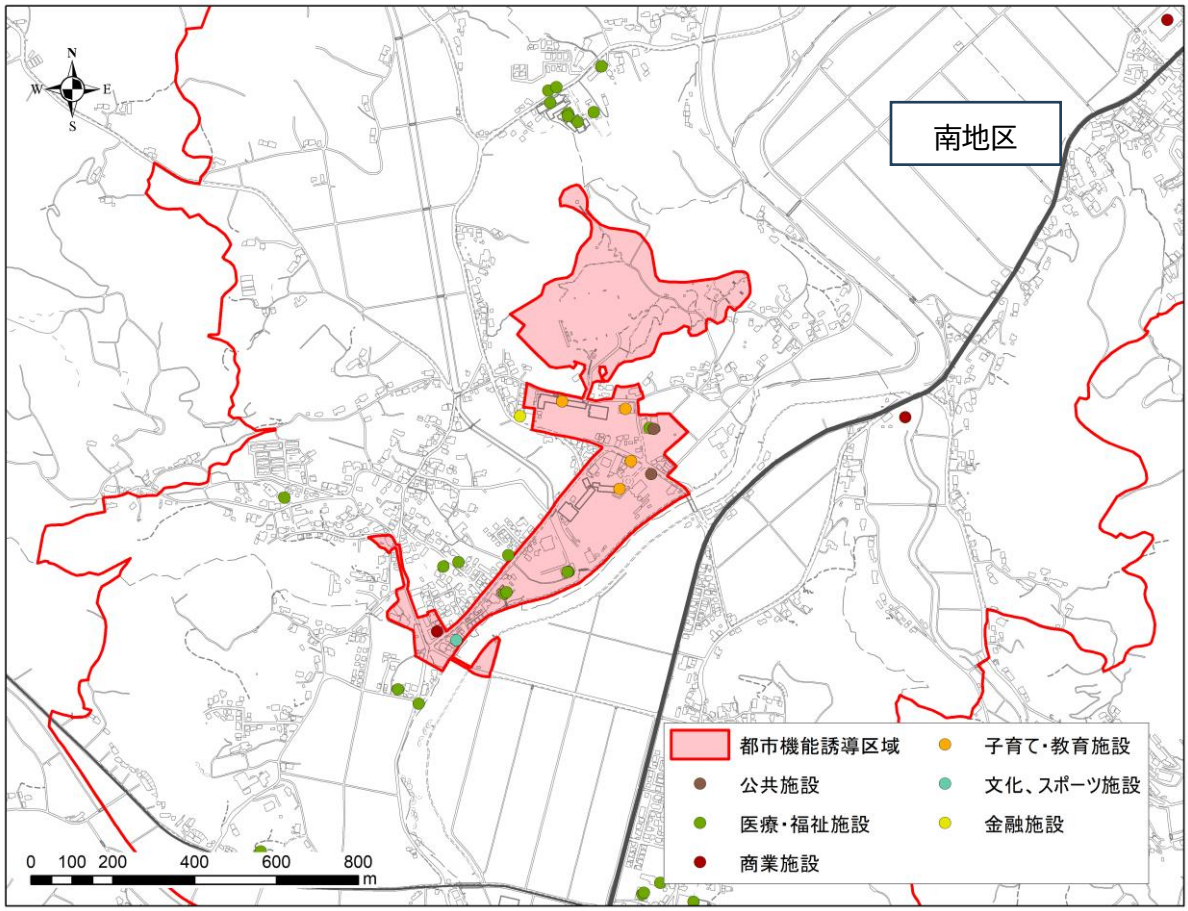
各種施設の立地状況

分類			都市計画区域内			都市計画区域外
			都市機能誘導区域内	都市機能誘導区域外	計	
公共施設	行政	役場	1	0	1	0
		勤労福祉会館	1	0	1	0
		交番・駐在所	2	0	2	0
		農村環境改善センター	1	0	1	0
	コミュニティ	公民館	2	15	17	5
医療・福祉施設	医療	医院	3	8	11	0
		歯科医院	2	5	7	0
		薬局	2	6	8	0
	福祉	地域包括支援センター	1	0	1	0
		シルバー人材センター	1	0	1	0
		波佐見町社会福祉協議会	1	0	1	0
		高齢者・児童福祉施設	0	1	1	0
		高齢者福祉施設	3	12	15	0
		障がい者福祉施設	0	8	8	1
		児童福祉施設	0	3	3	0
商業施設	商業	スーパーマーケット	2	1	3	0
		ドラッグストア	2	0	2	0
		コンビニエンスストア	2	4	6	0
		その他店舗	1	3	4	0
子育て・教育施設	子育て	保育園・認定こども園	2	4	6	0
		放課後児童クラブ	1	2	3	0
		子育て支援センター	1	0	1	0
		こども家庭センター	1	0	1	0
	教育	小中学校	3	1	4	0
		高等学校	1	0	1	0
文化スポーツ施設	文化	文化施設	4	5	9	1
	スポーツ	スポーツ施設	1	0	1	0
金融関連施設	金融	銀行	1	0	1	0
		農業協同組合	1	0	1	0
		郵便局	1	2	3	0


N
W
E
S
西九州自動車道
波佐見有田IC
都市機能誘導区域
子育て・教育施設
公共施設
文化、スポーツ施設
医療・福祉施設
金融施設
商業施設
0 375 750 1,500 2,250 3,000
m

各種施設の立地状況図





都市機能誘導区域と各種施設の立地状況（拡大図）

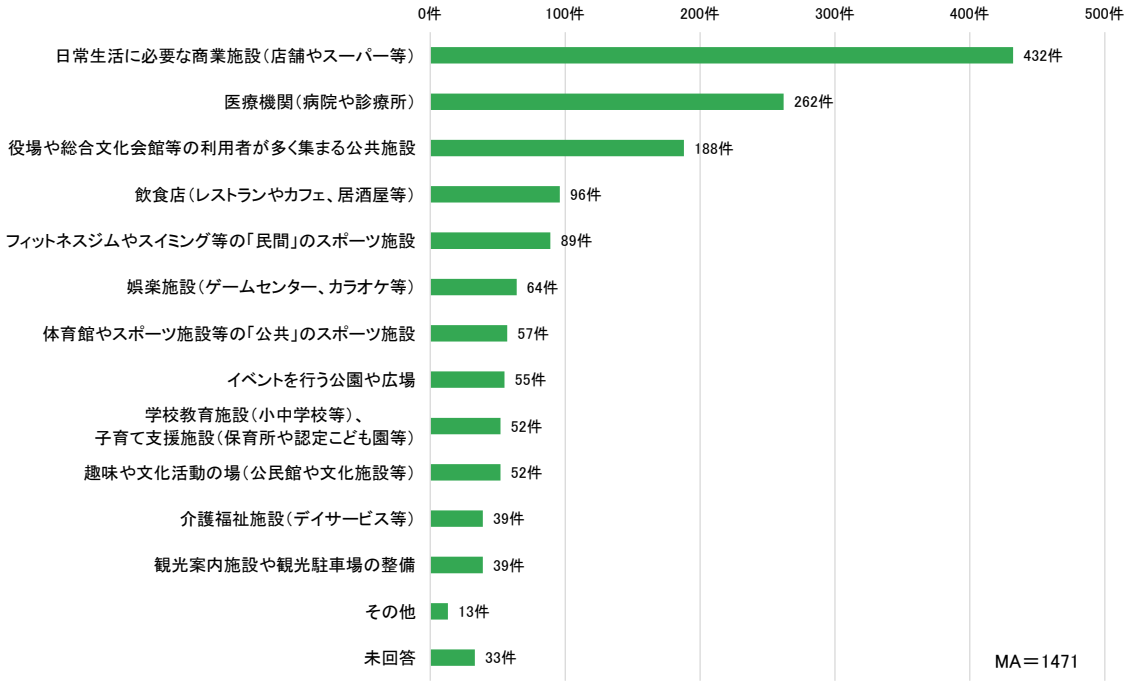
（２）町民アンケートによる意向把握

本町では、町民の意向把握のため、町民アンケート調査を実施しました。

本町の中心部に立地することが望まれる施設について、以下の結果となりました。

【町民アンケート結果（抜粋）】

- 「日常生活に必要な商業施設（店舗やスーパー等）」
- 医療機関（病院や診療所）
- 役場や総合文化会館等の利用者が多く集まる公共施設



（３）誘導施設の設定方針

前項でまとめた各種施設の立地状況、町民アンケートによる意向把握等により、設定方針を定めます。

誘導施設は、拠点を担う都市機能誘導区域において、多くの住民が利用する高次都市機能施設や、中心拠点に賑わいを生み出す機能を持つ施設等の、利便性の高いエリアに積極的な誘導を図る必要がある施設を設定するものとします。

居住地に近い立地が望ましい施設や、本町全体にバランスよく立地していることが求められる施設については、誘導施設の対象外とします。

誘導施設の設定方針一覧

都市機能	施設名		施設の位置づけ		設定方針
			拠点性のある施設	身近な施設	
公共施設	行政	役場	○	－	本町の中心的な行政機能として、都市機能誘導区域内での立地が望ましい。
		交番・駐在所	－	○	暮らしの安全を守る施設であり、日常生活圏から近い場所での立地が望ましい。
		勤労福祉会館	○	－	町内の拠点となる避難施設に位置づけられており、都市機能誘導区域内での立地が望ましい。
		農村環境改善センター	○	－	町内の拠点となる避難施設に位置づけられており、都市機能誘導区域内での立地が望ましい。
	コミュニティ	公民館	－	○	コミュニティを醸成する施設であり、日常生活圏から近い場所での立地が望ましい。
医療・福祉施設	医療	医院	－	○	日常生活圏でサービスを提供する施設であり、居住地にバランスよく立地していることが望ましい。
		歯科医院	－	○	
		薬局	－	○	
	福祉	地域包括支援センター 波佐見町社会福祉協議会	○	－	福祉サービスの拠点窓口であり、都市機能誘導区域内での立地が望ましい。
		シルバー人材センター	○	－	高齢者の生きがい、健康増進に寄与する施設であり、活力ある地域づくりに向け、都市機能誘導区域内での立地が望ましい。
		高齢者・児童福祉施設	－	○	日常生活圏で利用する施設であり、居住地にバランスよく立地していることが望ましい。
		高齢者福祉施設	－	○	
		障がい者福祉施設	－	○	
		児童福祉施設	－	○	
商業施設	商業	食品及び日用品等を扱う小売店舗（店舗面積1,000㎡以上）	○	－	拠点を担う都市機能誘導区域の利便性を確保するため、都市機能誘導区域内での立地が望ましい。

		食品及び日用品等を扱う小売店舗(店舗面積 500㎡以下)	－	○	日常生活圏でサービスを提供する施設であり、居住地にバランスよく立地していることが望ましい。
子育て・教育施設	子育て	保育園・認定こども園	－	○	日常生活圏で利用する施設であり、居住地にバランスよく立地していることが望ましい。
		放課後児童クラブ	－	○	
		子育て支援センター	○	－	子育て世帯へ向けた拠点施設として、都市機能誘導区域内での立地が望ましい。
		こども家庭センター	○	－	
	教育	小学校	－	○	日常生活圏で利用する施設であり、居住地にバランスよく立地していることが望ましい。
		中学校 高等学校	○	－	居住地にバランスよく立地していることが望ましいが、現状の立地を考慮し、都市機能誘導区域内での維持が望ましい。
文化スポーツ施設	文化	文化施設	○	－	町内の拠点となる避難施設に位置づけられており、また本町のにぎわいと健康増進に寄与する施設として、都市機能誘導区域内での維持が望ましい。
	スポーツ	スポーツ施設	○	－	
金融関連施設	金融	銀行 農業協同組合	○	－	拠点を担う都市機能誘導区域の利便性を確保するため、都市機能誘導区域内での立地が望ましい。
		郵便局	－	○	日常生活圏で利用する施設であり、居住地にバランスよく立地していることが望ましい。

（４）誘導施設の設定

本町における誘導施設は以下の通りです。

誘導施設は、拠点市街地の利便性を高め、今後も必要な機能の区外への流出を防ぐことを考慮し、維持することを方針として位置づけます。

誘導施設

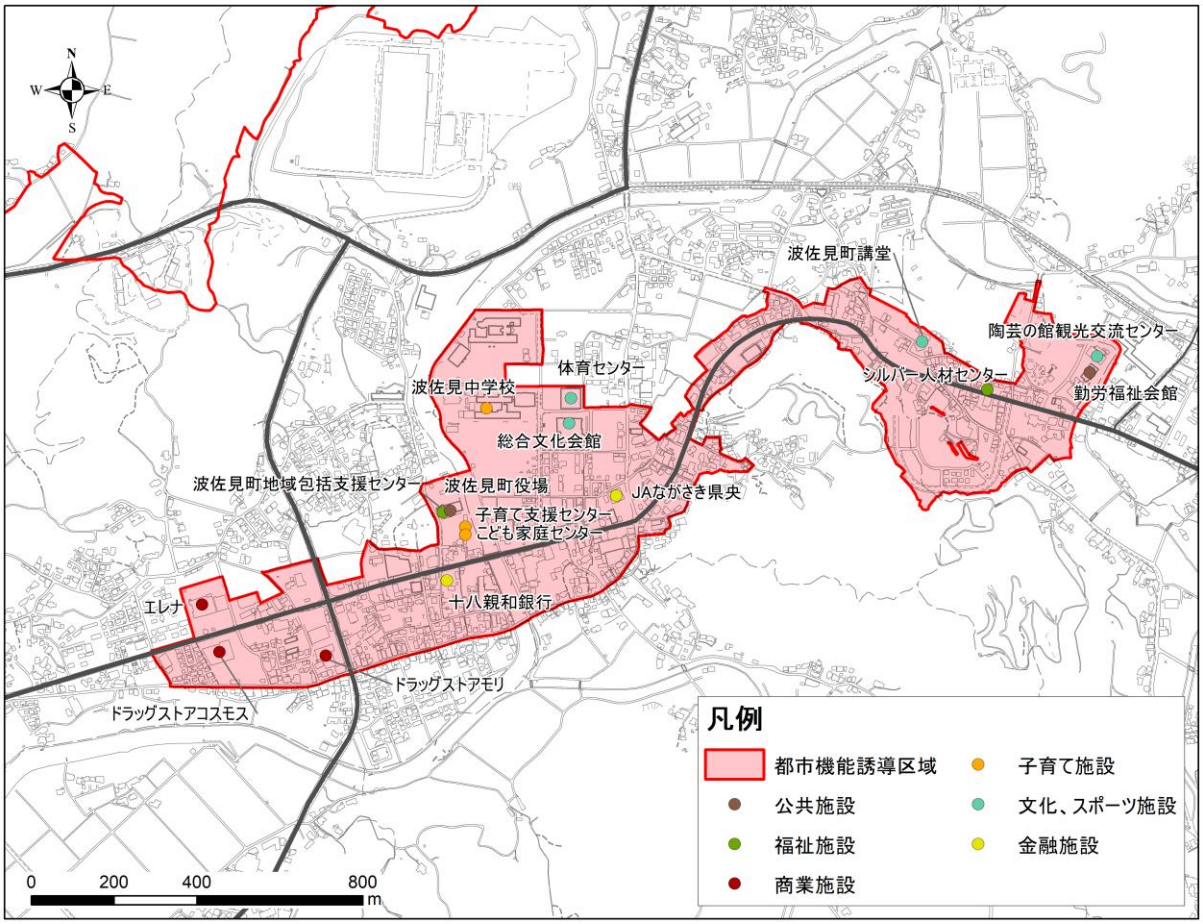
都市機能		必要とする役割	本町における誘導施設	誘導方針
公共施設	行政	本町の中心的な行政機能や行政サービスの窓口機能を有する施設	役場 勤労福祉会館 農村環境改善センター	維持
福祉施設	福祉	福祉サービスの拠点窓口となる施設	地域包括支援センター 波佐見町社会福祉協議会 シルバー人材センター	維持
商業施設	商業	食品及び日用品等を扱う小売店舗（店舗面積1,000㎡以上）	商業施設（スーパー、ドラッグストア等）	維持
子育て・教育施設	子育て	相談窓口がある施設	子育て支援センター こども家庭センター	維持
	教育	教育の拠点となる施設	中学校 高等学校	維持
文化スポーツ施設	文化	本町のにぎわいを生み出す施設	陶芸の館観光交流センター 総合文化会館（ウェイブホール） はさみ温泉湯治楼	維持
	スポーツ	住民の健康増進に寄与する施設	体育センター	維持
金融関連施設	金融	相談窓口がある金融機関	銀行、農業協同組合	維持

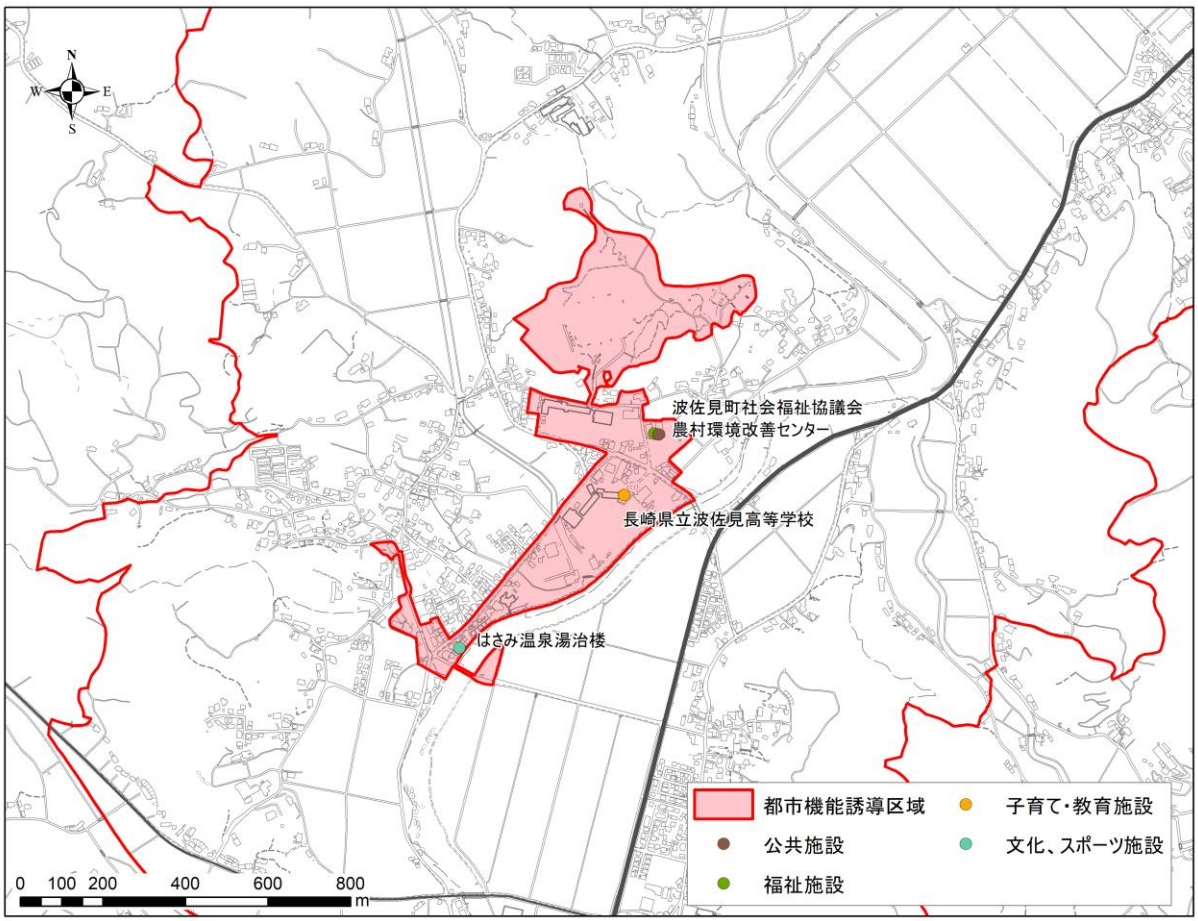
設定した誘導施設の定義は、以下の通りです。

誘導施設と定義

都市機能		誘導施設	根拠法等
公共施設	行政	役場 勤労福祉会館 農村環境改善センター	・地方自治法第４条第１項、第244条に規定する施設
福祉施設	福祉	地域包括支援センター 波佐見町社会福祉協議会 シルバー人材センター	・介護保険法第115条の46第１項に規定する施設 ・社会福祉法第109条に規定する施設 ・高年齢者雇用安定法第６章第41条に規定する施設
商業施設	商業	商業施設（スーパー、ドラッグストア等）	・大規模小売店舗立地法第２条第２項に規定する大規模小売店舗
子育て・教育施設	子育て	子育て支援センター こども家庭センター	・児童福祉法第６条の３、第10条の２、第10条の３に規定する施設
	教育	中学校 高等学校	・学校教育法第１条に規定する施設

文化 スポーツ 施設	文化	陶芸の館観光交流センター 総合文化会館(ウェイブホール) はさみ温泉湯治楼	・観光施設、興行場法第 1 条に規定する興行場またはこれに類する施設 ・波佐見町温泉供給条例
	スポーツ	体育センター	
金融関連 施設	金融	銀行 農業協同組合	・銀行法第 2 条に規定する銀行 ・農業協同組合法に規定する施設





誘導施設の立地状況（拡大図）

第６章　誘導施策

１．誘導施策の検討

居住促進区域、都市機能誘導区域に対して、誘導施設及び居住の緩やかな誘導を促進するため、誘導施策を検討します。

誘導施策には、「本町が独自に講じる施策」と「国の支援措置を活用して実施する施策」があります。本町独自の誘導施策は、まちづくりの方針と将来都市構造の実現に向けた誘導方針に基づき、検討・展開するものとし、国の支援措置を活用して実施する施策と組み合わせながら、効率的に実施します。また検討にあたり、公共交通、防災、医療・福祉、住宅等の関連分野と連携を図ります。

本計画において、実施が考えられる支援措置は以下の通りです。

【都市再生整備計画事業】

都市再生特別措置法に基づき、市町村が作成する「都市再生整備計画」に沿って、公共公益施設の整備やまちづくりについて、総合的に支援。

【集約都市形成支援事業（コンパクトシティ形成支援事業）】

都市機能の集約地域への立地誘導のため、都市の集約化等に関する計画策定や、都市のコアとなる施設の移転に際した旧建物の除却・緑地等の整備を実施。

【まち未来創造事業】

本計画に基づく、駅周辺やまちなか等において、交流施設等の都市機能の集約や都市インフラ整備を総合的に支援。

【都市再生区画整理事業】

防災上危険な密集市街地及び空洞化が進行する中心市街地等、都市基盤が脆弱で整備の必要な既成市街地の再生、街区規模が小さく敷地が細分化されている既成市街地における街区再生・整備による都市機能更新、低未利用地が散在する既成市街地における低未利用地の集約化による誘導施設の整備等を推進するため土地区画整理事業を実施。

【公営住宅整備事業】

公営住宅を除却し、居住誘導区域内への再建等を実施。

2．居住を促進するための施策

（1）居住促進区域

居住促進区域では、居住を促進することにより、一定の人口密度を維持し安心して生活できる住宅市街地の形成を目指します。施策の検討にあたり、誘導方針１に基づき、施策の方向性を「人口密度の維持」、「安全・安心な住環境の形成」、「若年・子育て世代の増加」とします。

施策の実施にあたっては、国・県の事業等を活用するとともに、関連計画と連携を図りながら取り組みます。今後も、居住促進に関する施策の充実に向けて検討を行います。

誘導方針 1

人口密度を維持し、生活利便性を確保した、ゆとりある良好な市街地の形成

施策の方向性： 1－1 人口密度の維持

施策1－1－1	居住促進区域内への居住の誘導
居住促進区域内への居住を促進する支援策等の実施により、居住促進区域内へ居住を誘導します。	
関連施策・事業等	居住促進区域内の住宅の建築・取得、建替え等に対する住宅取得・住替え支援制度の検討

施策1－1－2	移住者向け情報発信による、転入者増加と新たな定住人口の確保
移住者向けの情報発信を行うとともに、本町での生活を実感として捉えるお試し住宅の利用などを通じて、町外からの転入者の増加による定住人口の確保を図ります。	
関連施策・事業等	移住相談会、お試し住宅、移住オーダーメイドガイド

施策1－1－3	身近な生活サービス施設等の存続支援・立地の推進
医療、福祉、商業といった生活サービス施設について、支援策等の実施により、存続を支援し、立地の推進を図ります。	
関連施策・事業等	低未利用土地利用等指針、居住促進区域内の生活サービス施設に対する存続支援制度の検討

施策1－1－4	移住支援施策による定住支援
移住者の状況に応じた各種支援制度を設けることで、定住先での新たな生活安定を後押しします。	
関連施策・事業等	移住支援補助金、IJUターン奨励金

施策の方向性：１－２ 安全・安心な住環境の形成

施策1－2－1	都市施設（道路・下水道等）の整備や維持管理
居住促進区域への居住促進と併せて、道路や下水道などの都市施設について、計画的な整備と維持管理に努めます。	
関連施策・事業等	道路整備事業、下水道整備事業

施策1－2－2	安全な歩行空間、主要な生活道路の整備・改善
日常生活を支える歩行空間と主要な生活道路について、道路環境の整備・改善を検討します。	
関連施策・事業等	道路整備事業

施策1－2－3	建築物の耐震化・不燃化
耐震改修促進計画に基づく建築物の耐震化や、老朽家屋の除却等による不燃化を促進することで、安全で安心な住環境の形成を図ります。	
関連施策・事業等	波佐見町安全・安心住まいづくり支援事業、耐震改修促進計画 長崎県耐震・安心住まいづくり支援事業

施策1－2－4	狭あい道路の拡幅整備、行き止まり道路の解消
緊急車両等の通行が円滑となるよう、道路環境の整備・改善として、狭あい道路の拡幅整備、行き止まり道路の解消について努めます。	
関連施策・事業等	道路整備事業

施策1－2－5	空き家解体補助金などによる空家の取り壊し等の促進
空家の倒壊による事故を未然に防止し、町民の安全で安心な住環境の形成を図るため、空き家解体補助金を活用し、空家の取り壊し等を促進します。	
関連施策・事業等	波佐見町空き家解体補助金

施策1－2－6	低未利用地を活用した住宅地開発の促進
町内に存在する低未利用地について、低未利用土地利用等指針や開発指導要綱に基づき、無秩序な開発を防ぎ、住宅地開発を促進します。	
関連施策・事業等	低未利用土地利用等指針、波佐見町開発指導要綱

施策の方向性：１－３ 若年・子育て世代の増加

施策1－3－1	既存施設を活用した子どもの居場所の確保
子育て世代が安心した生活と子どもの健やかな成長ができるよう、既存施設を活用した、子どもの居場所の確保を推進します。	
関連施策・事業等	子育て支援センター「きしゃぽっぽ」、こども家庭センター「よりそっと」、「みんな食堂」

施策1－3－2	妊娠期の支援給付と伴走型支援・誕生祝い金等の継続及び周知強化
妊娠期からの切れ目のない支援を行う観点から給付金の交付とその後の伴走型支援、誕生祝い金等の制度の継続と周知の強化をします。	
関連施策・事業等	よりそっと給付金、妊産婦等包括相談支援事業（伴走型支援）

施策1－3－3	幼児教育・保育の一部無償化、給食費無償化の継続及び周知強化
幼児教育・保育の一部無償化、町内の小中学生に対する給食費の無償化の継続と周知の強化、その他関連事業の継続と周知の強化をします。	
関連施策・事業等	幼児教育・保育の無償化、小中学生の給食費の無償化、 波佐見町外小中学校給食費支援事業補助金、波佐見町学校給食代替食支援事業補助金

施策1－3－4	乳幼児・子ども福祉医療制度の継続及び周知強化
引き続き乳幼児・子ども福祉医療制度の継続と周知の強化をします。	
関連施策・事業等	乳幼児・子ども福祉医療制度

3．誘導施設の立地を促進するための施策

（1）都市機能誘導区域

都市機能誘導区域では、誘導施設の立地を維持・促進することにより拠点市街地の形成を目指します。施策の検討にあたり、誘導方針 2 に基づき、施策の方向性を「にぎわい・魅力の向上」、「公共交通サービスの充実」、「低未利用地の利活用」とします。

施策の実施にあたっては、国・県の事業等を活用するとともに、関連計画と連携を図りながら取り組みます。今後も、誘導施設の立地促進に関する施策の充実に向けて検討を行います。

誘導方針 2

役場を中心とした利便性の高い拠点市街地の形成

南地区周辺におけるにぎわいと活気に満ちた地域交流拠点の形成

施策の方向性：２－１ にぎわい・魅力の向上

施策2－1－1	誘導施設の立地を維持・存続のための支援メニューの創設
拠点市街地の利便性向上に向け、誘導施設の立地を維持・存続のための支援メニューの創設を検討します。	
関連施策・事業等	都市機能誘導区域内の誘導施設に対する維持・存続支援制度の検討

施策2－1－2	都市機能誘導区域外の誘導施設建替時における施設誘導
都市機能誘導区域外の施設が建替えをする際は、都市機能誘導区域内への建設について、事業者等へ積極的に誘導します。	
関連施策・事業等	届出制度の運用

施策2－1－3	誘導施設に関する情報発信
都市機能誘導区域の利便性を高めるため、誘導施設への町民・事業者の認知と利活用が重要であることから、誘導施設に関する情報発信をします。	
関連施策・事業等	波佐見町立地適正化計画

施策2－1－4	各種許可申請や届出制度と連携した本計画の周知
本計画の周知につとめることで、各種許可申請や届出制度について、運用の促進等を図ります。	
関連施策・事業等	波佐見町立地適正化計画、届出制度

施策2－1－5	災害に対応した防災拠点の機能向上
災害時に防災拠点となる都市機能誘導区域内に立地する公共施設・避難所等の整備により、防災拠点としての機能の向上を図ります。	
関連施策・事業等	都市再生整備計画事業

施策2－1－6	公園・緑地等の整備や維持管理
多世代からの多様なニーズに応じた公園・緑地等の整備や、利用者の誰もが気持ちよく利用できるよう、適切な維持管理に努めます。	
関連施策・事業等	公園等施設整備事業、都市再生整備計画事業

施策の方向性：２－２ 公共交通サービスの充実

施策2－2－1	効率的で利便性の高い交通ネットワークの構築
町の公共交通である路線バス、「かわたな・はさみタウンバス」、予約制乗合交通「チョイソコのんなっせ号」について、効率的で利便性の高い交通ネットワークを構築します。	
関連施策・事業等	波佐見町地域公共交通計画

施策2－2－2	バス待合場所の整備
利用者が待ち時間に対してストレスを感じることがないよう、バス待合場所の整備を促進します。	
関連施策・事業等	波佐見町地域公共交通計画

施策2－2－3	バス車両のノンステップ化による利便性向上
高齢者や車いす、ベビーカー等に対応できるよう、バス車両のノンステップ化を推進することで、利便性の向上を図ります。	
関連施策・事業等	波佐見町地域公共交通計画

施策2－2－4	予約制乗合交通「チョイソコのんなっせ号」の利便性向上
「チョイソコのんなっせ号」の運行エリア等の見直しや運行形態の変更などによる、利便性の向上を図ります。	
関連施策・事業等	波佐見町地域公共交通計画

施策2－2－5	需要に応じたバスダイヤの見直し
需要に応じたバスダイヤの見直しを行うことで、利用者の増加や利便性の向上、運行の効率化を図ります。	
関連施策・事業等	波佐見町地域公共交通計画

施策2－2－6	本町中心部でのモビリティハブの形成
利用者にとって乗り継ぎや送迎を行いやすい拠点となるモビリティハブを形成することで、公共交通の快適性や利便性の向上を図ります。	
関連施策・事業等	波佐見町地域公共交通計画

施策2－2－7	分かりやすい路線図、時刻表の作成
路線バスの行き先表示や路線・系統の明確化など、誰もが分かりやすい路線図や時刻表を作成することで、利便性の向上を図ります。	
関連施策・事業等	波佐見町地域公共交通計画

施策2－2－8	公共交通を担う人材の育成
公共交通に関わるまちづくり・交通・観光・医療・教育等の様々な分野で連携をし、公共交通人材を育成するための取組を推進します。	
関連施策・事業等	波佐見町地域公共交通計画

施策2－2－9	交通・観光・医療・教育等の各事業者による連携強化
公共交通は、移動の課題のみならず、日常生活での課題にも密接に関係していることから、公共交通に関わる、交通・観光・医療・教育等の各事業者による連携を強化します。	
関連施策・事業等	波佐見町地域公共交通計画

施策の方向性：２－３　低未利用地の利活用

施策2－3－1	空家、空き工房等の利活用の促進
低未利用地としての空家、空き工房について、低未利用土地利用等指針などに基づき、今後の利活用について検討します。	
関連施策・事業等	低未利用土地利用等指針、波佐見町空家等対策計画

施策2－3－2	空き家等改修事業補助金の周知
本町への移住希望者や起業の検討者に対する、空家や空き工房の改修補助金について、積極的に周知します。	
関連施策・事業等	波佐見町空き家等改修事業補助金

施策2－3－3	空き家バンクの周知とマッチングの促進
波佐見町空き家バンクについて周知につとめるとともに、物件の掘り起こしや、利用者とのマッチングを民間事業者とも連携しながら進めます。	
関連施策・事業等	波佐見町空き家バンク

4．居住促進区域外・都市計画区域外への施策

居住促進区域外・都市計画区域外においては、以下の施策を推進することにより、良好な住宅地の形成を目指します。施策の検討にあたり、豊かな自然環境、田園風景・景観の保全、暮らしとの調和が重要であることから、施策の方向性は、「山林と田園風景の保全」とします。

施策の方向性：３－１ 山林と田園風景の保全

施策3－1－1	無秩序な開発等の抑制
無秩序な住宅開発等を抑制し、まとまりのある住宅市街地の形成を図り、山林や田園環境の保全に努めます。	
関連施策・事業等	居住に係る届出制度の運用、波佐見町開発指導要綱、波佐見町景観条例

施策3－1－2	既存集落の活力維持
「拠点市街地」に対する交通アクセス、利便性を向上し、既存集落や地域生活拠点の活力維持を図ります。	
関連施策・事業等	波佐見町地域公共交通計画

施策3－1－3	空家、空き工房等の利活用の促進
低未利用地としての空家、空き工房について、波佐見町空家等対策計画などに基づき、今後の利活用について検討します。	
関連施策・事業等	波佐見町空家等対策計画

施策3－1－4	空き家等改修事業補助金の周知（再掲）
本町への移住希望者や起業の検討者に対する、空家や空き工房の改修補助金について、積極的に周知します。	
関連施策・事業等	波佐見町空き家等改修事業補助金

施策3－1－5	空き家バンクの周知とマッチングの促進（再掲）
波佐見町空き家バンクについて周知につとめるともに、物件の掘り起こしや、利用者とのマッチングを民間事業者とも連携しながら進めます。	
関連施策・事業等	波佐見町空き家バンク

5．届出制度

届出制度は、都市再生特別措置法第 88 条及び 108 条の規定に基づく制度で、都市計画区域内での本計画の適正な運用に向け、居住促進区域外、都市機能誘導区域外において、住宅開発の動向や都市機能の立地を把握するとともに、誘導区域に居住や都市機能を緩やかに誘導することを目的として運用します。

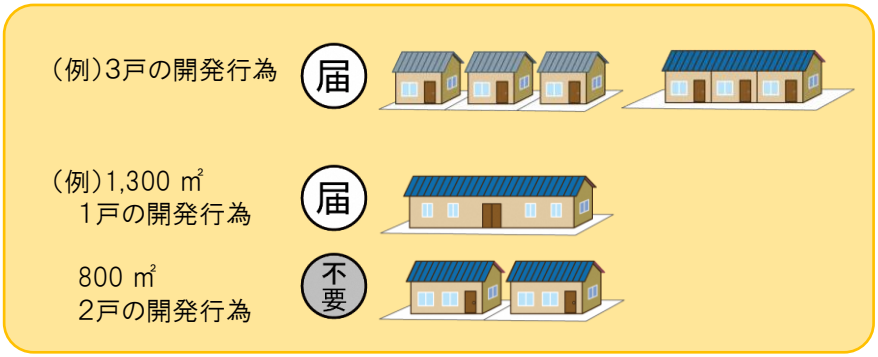
居住促進区域外または都市機能誘導区域外において、以下に示す開発行為や建築行為を行う場合や、都市機能誘導区域内において誘導施設を休止または廃止する場合には、これらの行為に着手する日の 30 日前までに行為の種類や場所等について町長に届け出ることが必要となります。

（1）居住促進区域外に係る届出制度

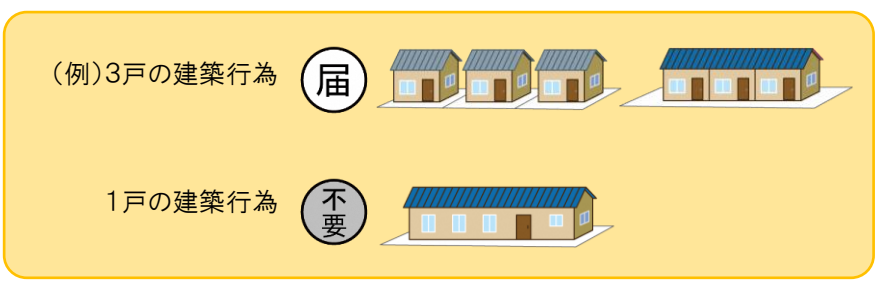
1）届出の対象となる行為（都市再生特別措置法第 88 条）

対象区域	対象となる行為の種類	
居住促進区域外	開発行為	① ３戸以上の住宅を建築する目的で行う開発行為 ② １戸又は２戸の住宅を建築する目的で行う開発行為で、その規模が 1,000 ㎡以上のもの ③ 住宅以外で、人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものを建築する目的で行う開発行為（例えば、寄宿舎や有料老人ホーム等）
	建築等行為	① ３戸以上の住宅を新築 ② 住宅以外で、人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものを新築（例えば、寄宿舎や有料老人ホーム等） ③ 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅等（①、②）とする行為

【開発行為】



【建築等行為】



出典：改正都市再生特別措置法等について　国土交通省資料

2）届出に対する対応（都市再生特別措置法第 88 条）

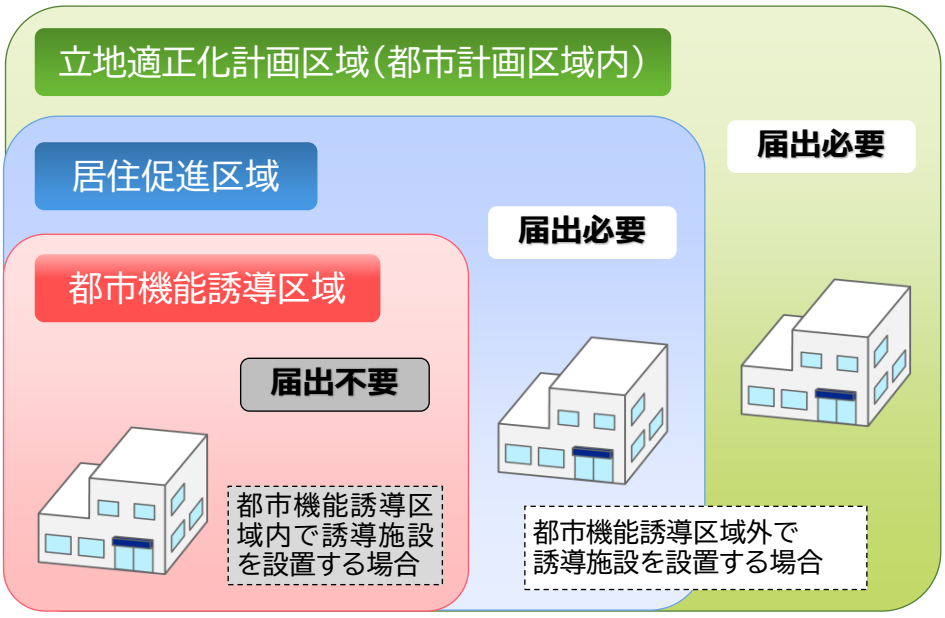
- 町長は、届出に係る行為が居住促進区域内への居住の促進に対し、何らかの支障が生じると判断した場合、届出をした者に対して、当該届出に係る事項に関し、住宅等の立地を適正なものとするために必要な勧告をすることができます。
- 町長は、勧告をした場合において必要があると認めるときは、その勧告を受けた者に対し、居住促進区域内の土地の取得についてのあっせん、その他の必要な措置を講ずるよう努めなければならないとされています。

（２）都市機能誘導区域内外に係る届出制度

1）届出の対象となる行為（都市再生特別措置法第 108 条及び第 108 条の 2）

対象区域	対象となる行為の種類	
都市機能誘導区域外	開発行為	① 誘導施設を有する建築物を建築する目的で行う開発行為
	建築等行為	① 誘導施設を有する建築物を新築 ② 建築物を改築し、誘導施設を有する建築物とする行為 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行為
都市機能誘導区域内	その他	① 誘導施設を休止又は廃止

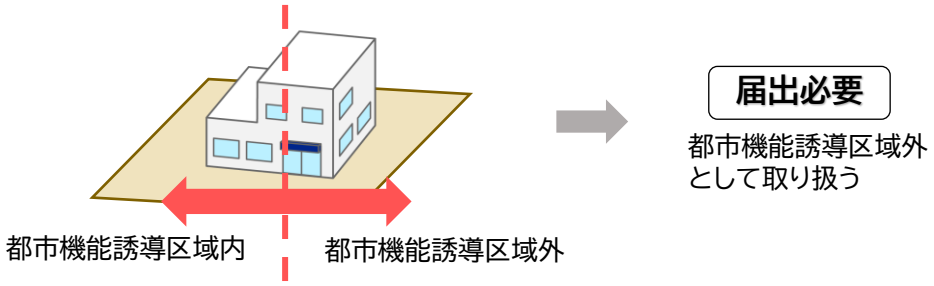
【都市機能誘導区域外で誘導施設を設置する場合】



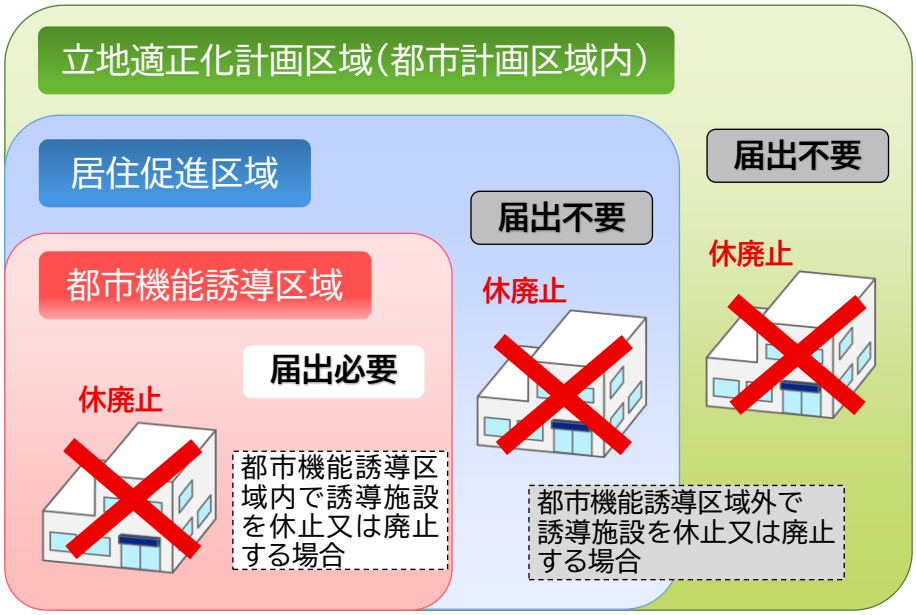
※誘導施設については、P79 参照

【誘導施設が都市機能誘導区域内をまたぐ場合の取り扱い】

誘導施設を含む建築物の部分が都市機能誘導区域外の場合、都市機能誘導区域外として取り扱うため、届出が必要となります。



【都市機能誘導区域内の誘導施設を休廃止する場合】



2）届出に対する対応（都市再生特別措置法第 108 条及び第 108 条の 2）

- 町長は、届出による施設の整備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と認めるときは、届出をした者に対して、当該届出に係る事項に関し、誘導施設の立地を適正なものとするために必要な勧告をすることができます。
- 町長は、前記の勧告をした場合において必要があると認めるときは、その勧告を受けた者に対し、当該誘導施設に係る都市機能誘導区域内の土地の取得についてのあっせんその他の必要な措置を講ずるよう努めなければならないとされています。
- 町長は、都市機能誘導区域内で誘導施設を休止・廃止しようとする届出があった場合、新たな誘導施設の立地又は立地の誘導を図るため、当該休止・廃止しようとする誘導施設を有する建築物を有効に活用する必要があると認めるときは、当該届出をした者に対して、当該建築物の存置その他の必要な助言・勧告をすることができます。

6．低未利用土地の有効活用と適正管理のための指針等

今後、人口減少の進行に伴い市街地の空家（空き店舗含む）・空き地等の低未利用土地が、時間的・空間的にランダムに発生する「都市のスポンジ化」が深刻化することが懸念されます。

このような低未利用土地に対しては適切な管理を促し、有効な土地利用を促進していくことが必要です。生活サービス施設の誘導や居住を促進する上でも、低未利用土地を有効に活用していくことが不可欠となっています。

必要に応じて、低未利用地の地権者等と利用希望者とを、本町が所有者等の探索も含めてコーディネートの上、土地・建物の利用のために必要となる権利設定等に関する計画（低未利用土地権利設定等促進計画）の策定や事業実施に向けた検討を行います。

（1）低未利用土地利用等指針

本指針に基づき、空家・空き地等の低未利用土地の有効利用・適正管理を促し、居住促進区域の住宅や都市機能誘導区域内の生活サービス施設の立地を推進します。

なお、低未利用土地が適正に管理されず、生活サービス施設や居住の促進に著しく支障がある場合、町長は地権者に対し勧告することがあります（都市再生特別措置法第 109 条の 5 第 3 項）。

空家等の活用を行う個人や団体等への情報提供、協力等を推進します。

■利用指針

都市機能誘導区域	● 利用者の利便を高める生活サービス施設の立地の推進 ● 空家（空き店舗、空き工房）等に対するリノベーション等による利活用の推進 ● オープンカフェや広場等、市街地の高質化に向けた利活用の推進
居住促進区域	● リノベーション等による既存住宅の再生及び良好な住環境整備のための敷地の一体的な利用の推進

■管理指針

空家	● 所有者等による定期的な空気の入れ替え、清掃等の適切な管理を推進する
空き地等	● 所有者等による雑草の繁茂及び害虫の発生を予防するための定期的な除草、害虫の駆除、樹木の枯損が発生した場合には、伐採等の適切な管理を推進する ● 所有者等は不法投棄等の予防のために適切な措置を講じる等、適切な管理を実施する

第7章　防災指針

1．防災指針とは

（1）防災指針の目的と概要

防災指針は、居住や都市機能の誘導を図る上で、必要となる都市の防災に関する機能の確保を図るための指針です。 居住促進区域内にある災害リスクに対して、できる限り回避あるいは低減させるため、必要な防災・減災対策を計画的に実施していくことが求められています。このため、災害リスクを踏まえた課題を抽出し、都市の防災に関する機能の確保のため、防災指針を定めるとともに、この指針に基づく具体的な取組を位置づけます。

本計画では、居住促進区域内に想定最大規模の洪水浸水想定区域及び家屋倒壊等氾濫想定区域が指定されているとともに、土砂災害警戒区域が設定されており、この防災指針において、災害リスクを回避・低減する取組方針の検討を行います。

（2）防災指針と関連計画について

防災指針は、道路や河川の管理者である県の計画を踏まえつつ、波佐見町国土強靭化計画及び波佐見町地域防災計画等の関連計画と整合を図りながら、課題や施策等の整理を行います。

2．災害リスクの概要

本町には以下の災害ハザードの区域があり、これらの災害リスクを対象として、防災指針を検討します。災害ハザードについては、居住促進区域内に含むことができるもの、できないものがあり、その可否については以下のとおりです。

災害ハザードの種類			居住促進区域内	居住促進区域外
水災害	浸水想定区域	ため池	○	○
	洪水浸水想定区域	河川	○	○
	家屋倒壊等氾濫想定区域	氾濫流	○	○
		河岸浸食	○	○
土砂災害	地すべり防止区域		×	○
	急傾斜地崩壊危険区域		×	○
	土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）		×	○
	土砂災害警戒区域（イエローゾーン）		○	○

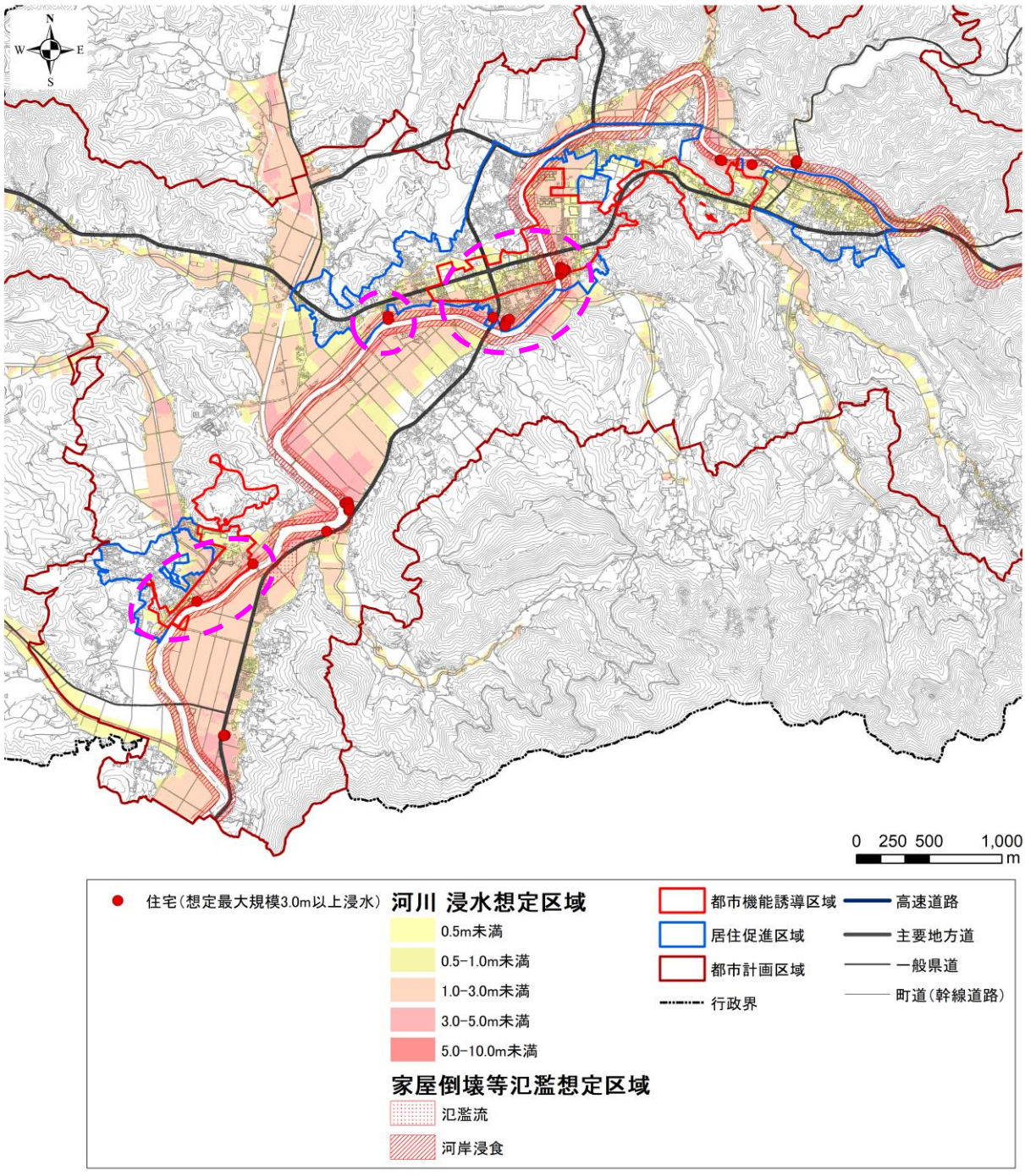
3．災害リスク分析と課題の抽出

災害ハザード情報を基に、住宅分布、高齢者人口、避難所等の各種施設の分布といった位置情報を重ね合わせ、居住促進区域内の災害リスク分析と防災まちづくりに向けた課題の抽出を行います。

（1）建物分布

① 洪水（想定最大規模）

- 居住促進区域には、川棚川の浸水想定区域が広がっており、川棚川に沿って家屋倒壊等氾濫想定区域が広がっています。両地区において、一部の住宅に家屋倒壊等氾濫想定区域がかかっています。（◌ の箇所）



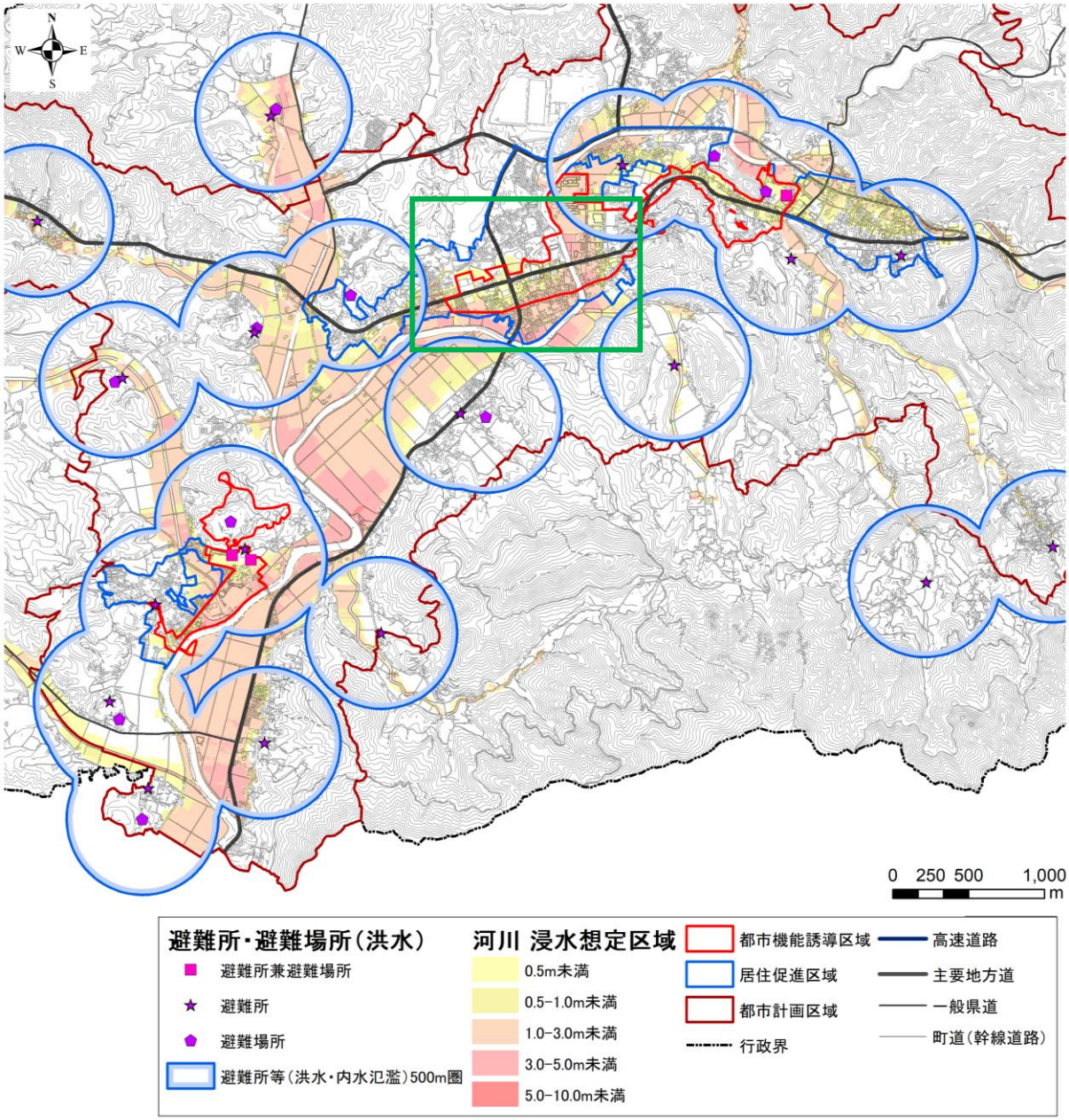
■住宅と災害リスク（浸水想定区域）

（２）避難施設

①洪水（想定最大規模）

高齢者が徒歩 10 分で歩ける距離を半径 500mとして設定し、避難施設から 500mの範囲を青円で示しています。

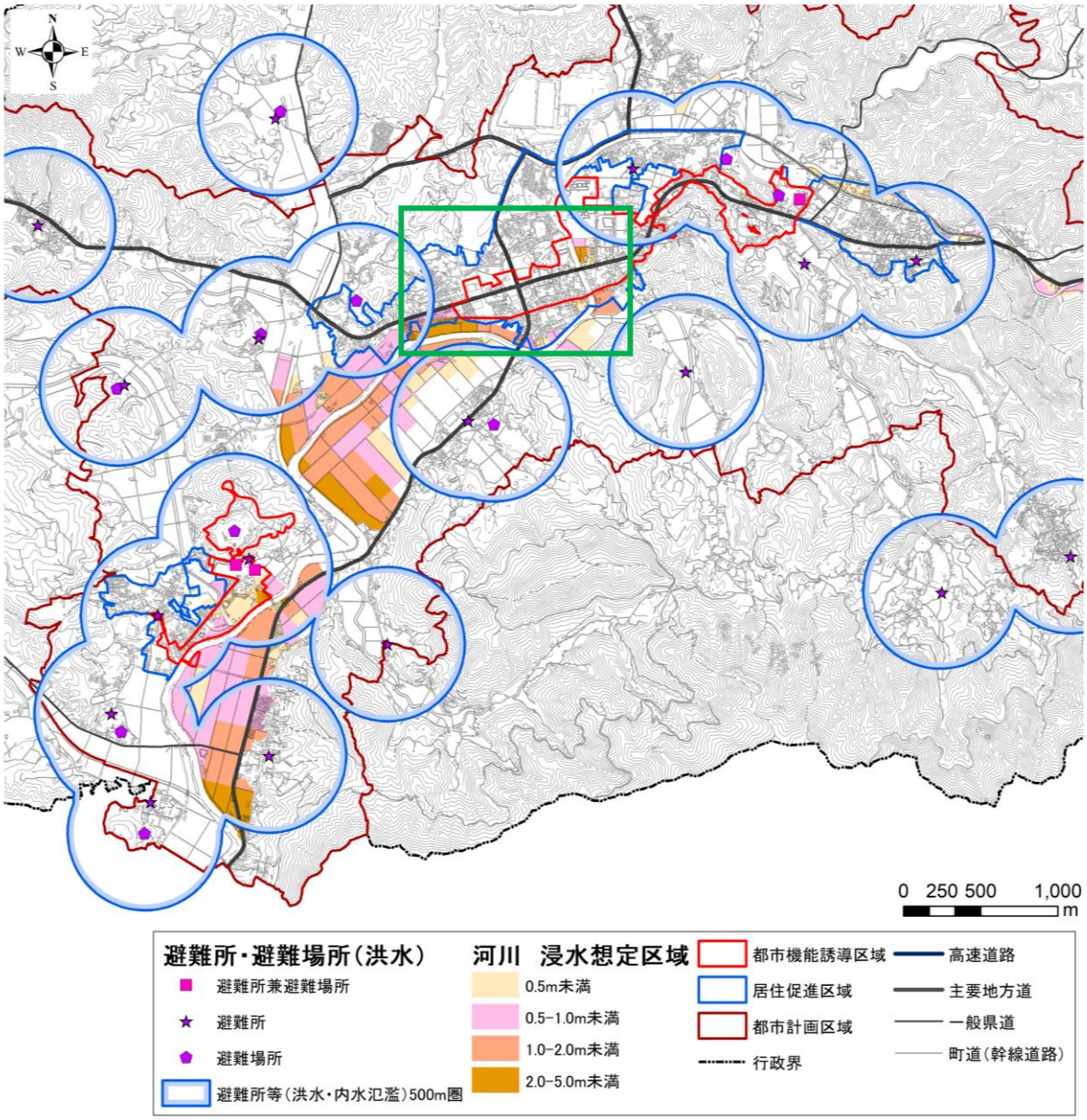
- 居住促進区域内は、中心地区の一部を除き、避難施設から概ね 500m圏内でカバーされています。
- 居住促進区域内において、避難施設から離れており、かつ浸水想定区域内でもあることから、高齢者等の災害弱者の避難方法について、特に検討する必要があります。（ □ の箇所）



■浸水想定区域（想定最大規模）と避難施設の分布

② 洪水（計画規模）

- 居住促進区域内は、中心地区の一部を除き、避難施設から概ね 500m圏内でカバーされています。
- 居住促進区域内において、避難施設から離れており、高齢者等の災害弱者の避難方法について検討する必要があります。（ の箇所）

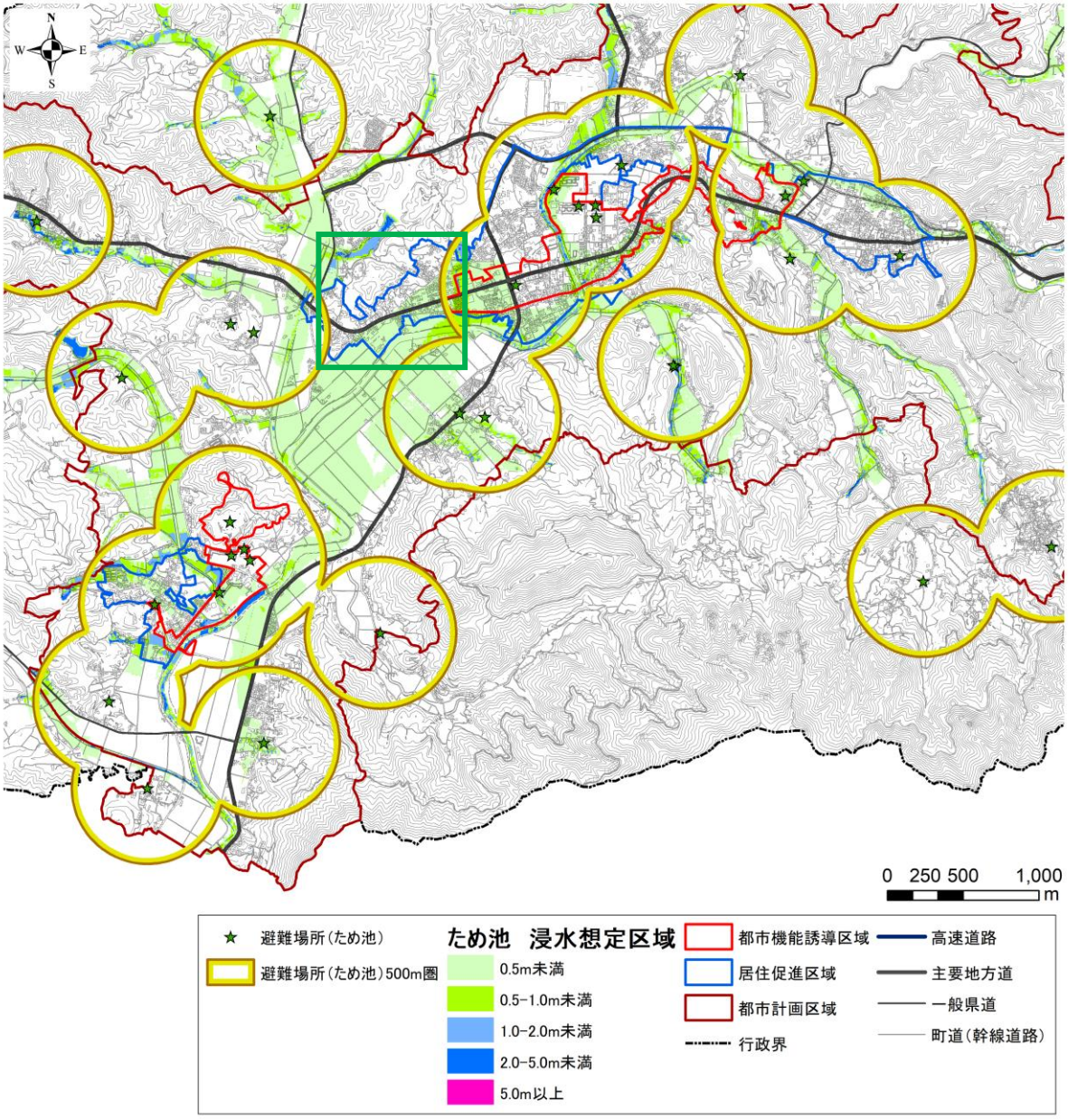


■浸水想定区域（計画規模）と避難施設の分布

③ため池(浸水想定)

避難施設とため池の浸水想定区域を重ね合わせた図になります。

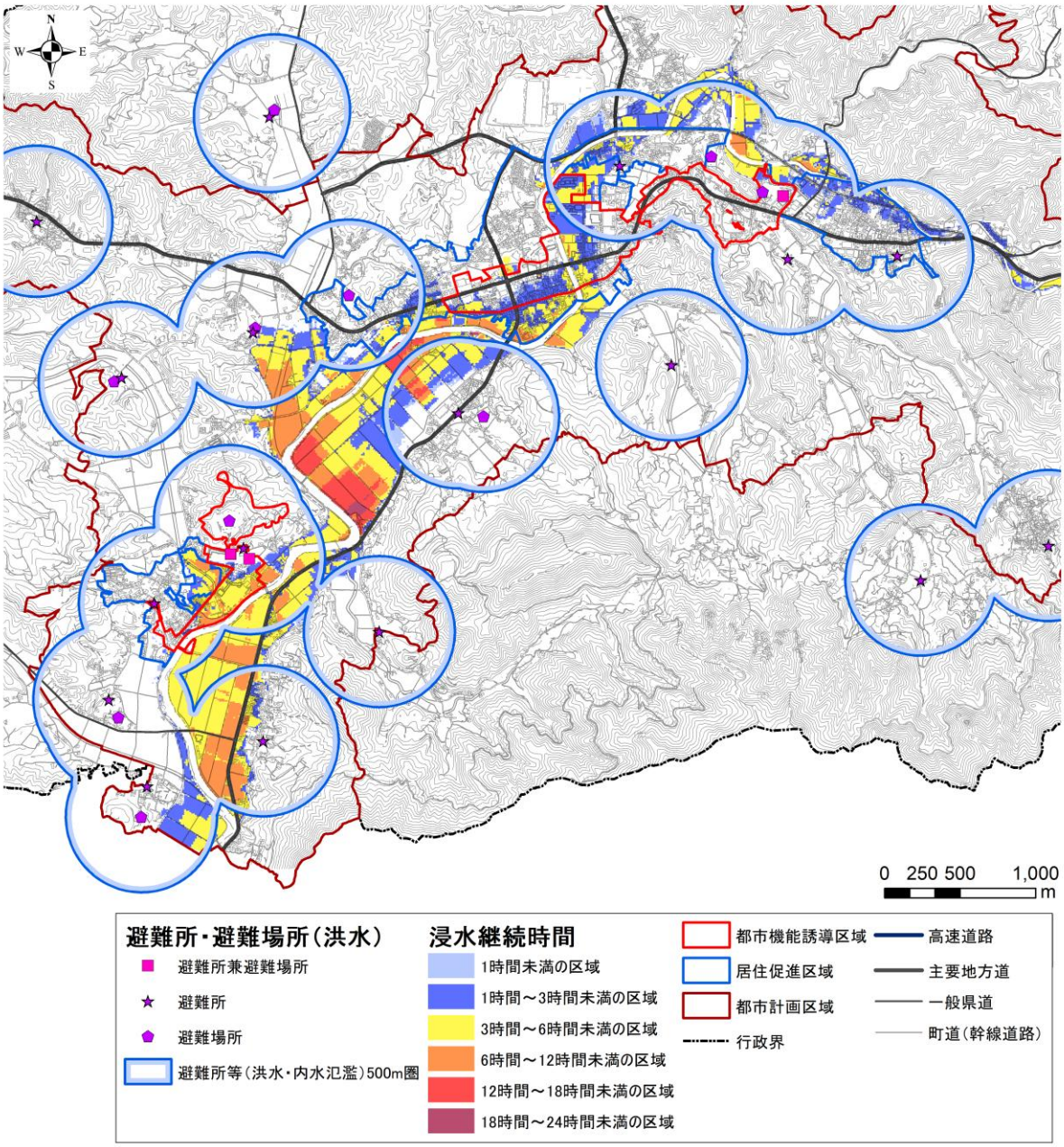
- 居住促進区域内は、中心地区の西側を除き、避難施設から概ね 500m圏内でカバーされています。
- 居住促進区域内において、避難施設から離れており、ため池の浸水想定区域も重なっていることから、避難方法について検討する必要があります。(の箇所)



■浸水想定区域(ため池)と避難施設の分布

④ 洪水（想定最大規模：浸水継続時間）

- 居住促進区域は、特に中心地区において、洪水の浸水継続時間１時間～３時間未満の区域が広がっていますが、長期間浸水が継続する区域はありません。
- 居住促進区域内には、中心地区、南地区において、避難施設から概ね 500m圏内でカバーされています。

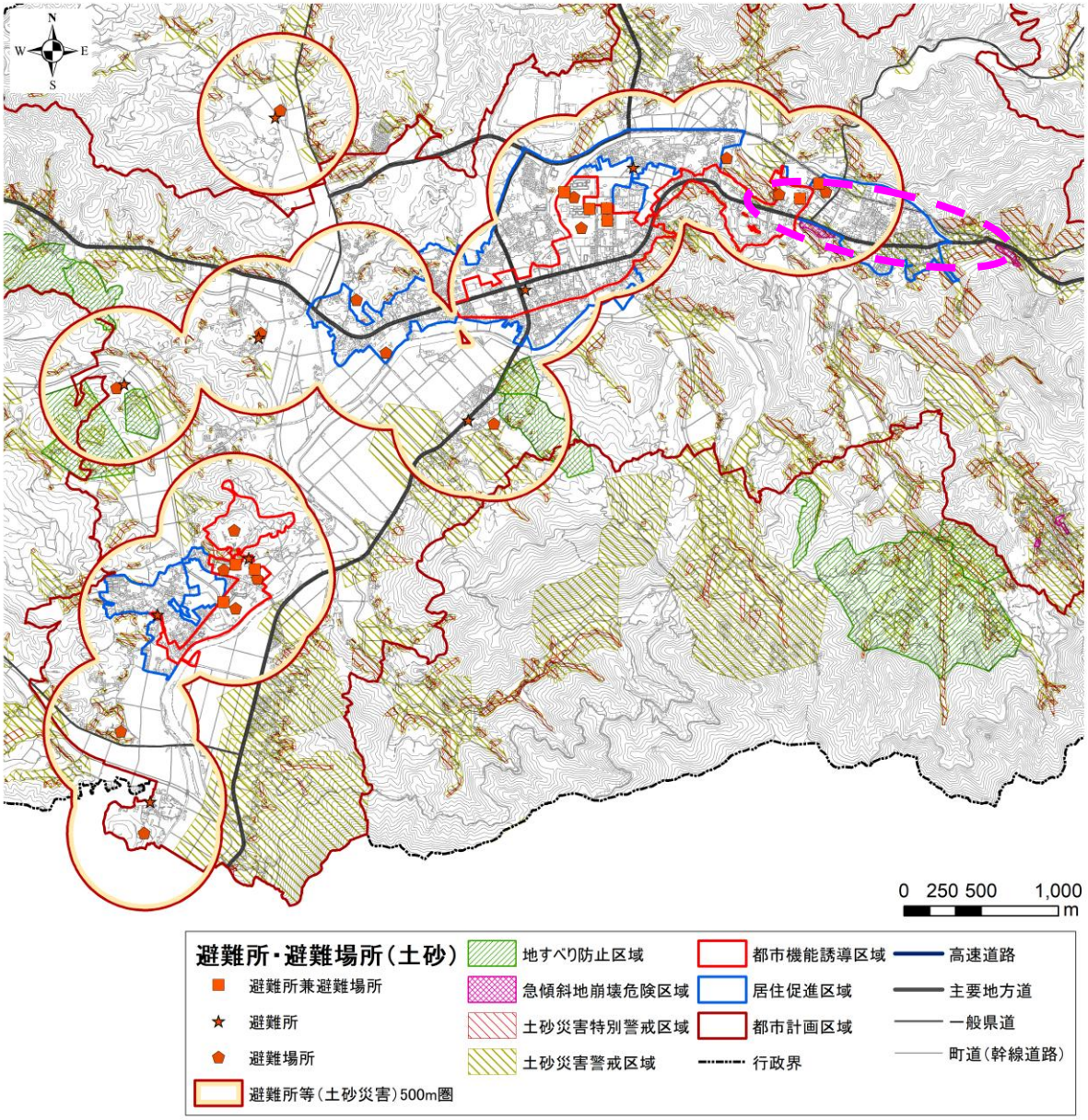


■浸水継続時間と避難施設の分布

⑤ 土砂災害

高齢者が徒歩 10 分で歩ける距離を半径 500mとして設定し、避難施設から 500mの範囲を茶円で示しています。

- 居住促進区域内は、中心地区、南地区において、避難施設から概ね 500m圏内でカバーされています。
- 中心地区の東側は、土砂災害特別警戒区域と土砂災害警戒区域が隣接しています。
- 特に、主要地方道佐世保・嬉野線には急傾斜地崩壊危険区域や土砂災害特別警戒区域などが多数重なっており、土砂災害が発生した場合、道路が閉塞する恐れがあり、避難路や緊急輸送道路が通行できない可能性があります。（◌ の箇所）



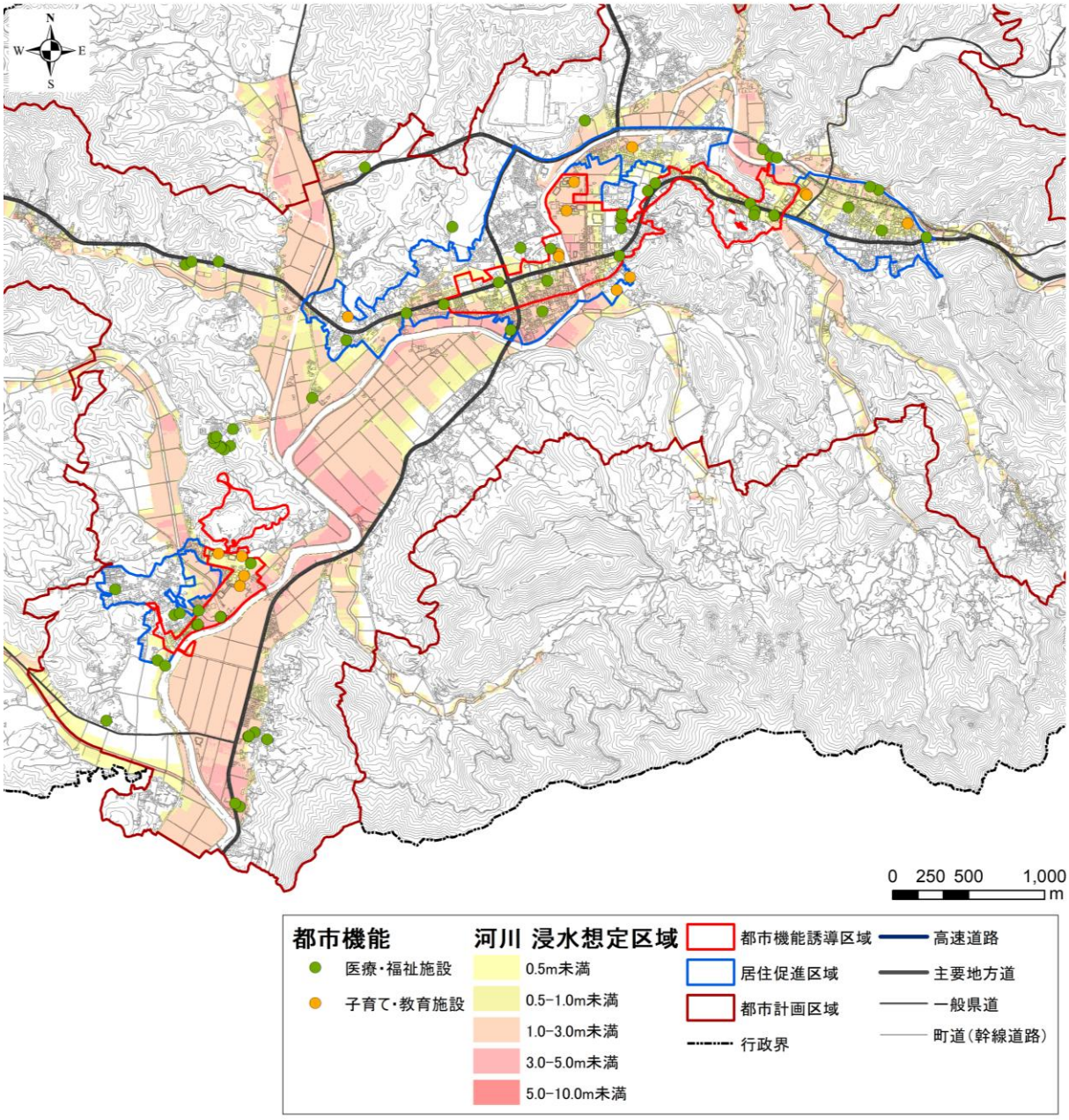
■土砂災害リスクと避難施設の分布

（３）都市機能

①洪水（想定最大規模）

災害時に迅速な避難が困難である高齢者や乳幼児が多数いる医療・福祉施設、子育て・教育施設と浸水想定区域（想定最大規模）の分布状況は以下の通りです。

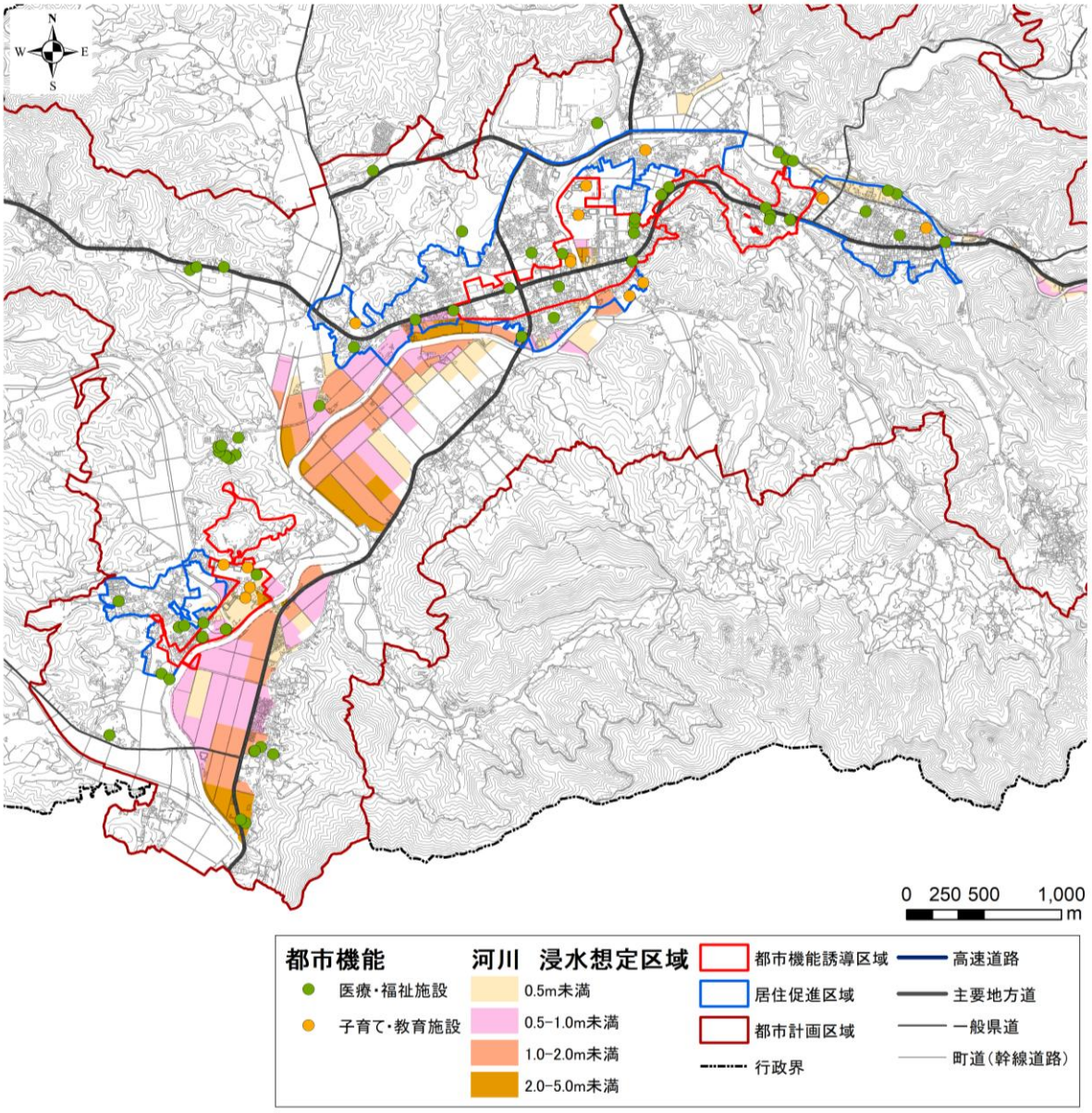
- 居住促進区域内の中心地区、南地区において、浸水想定区域に立地している施設が多数見られます。



■浸水想定区域（想定最大規模）と都市機能の分布

② 洪水（計画規模）

- 居住促進区域内において、南地区の南側に浸水想定区域に立地している医療・福祉施設、子育て・教育施設が見られます。
- 中央地区の南側に、浸水想定区域に隣接している医療・福祉施設、子育て・教育施設が多数見られます。

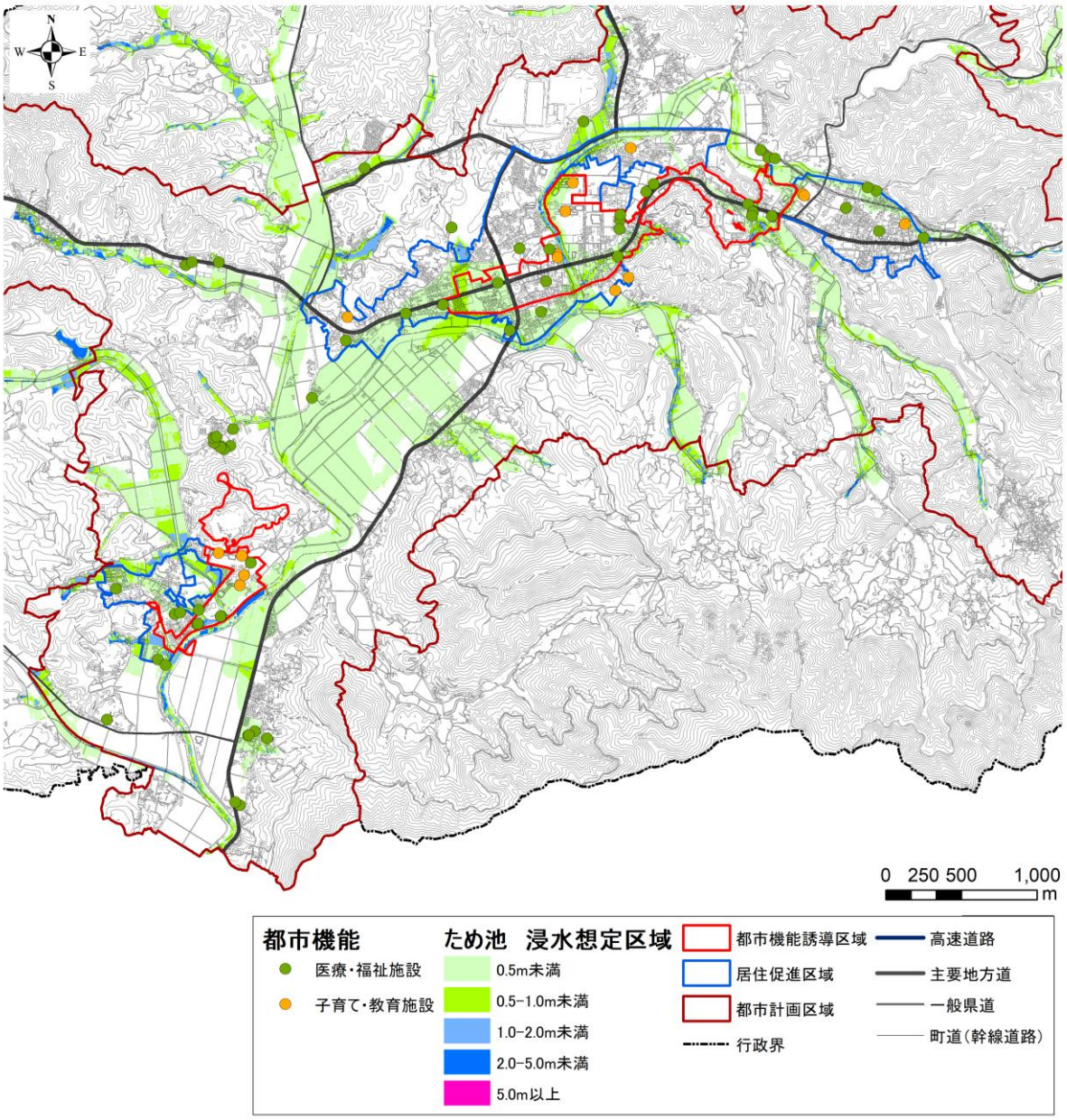


■浸水想定区域（計画規模）と都市機能の分布

③ため池(浸水想定)

医療・福祉施設、子育て・教育施設とため池の浸水想定区域の分布状況は以下の通りです。

- 居住促進区域内の両地区において、いくつかの医療・福祉施設がため池の浸水想定区域内に立地しており、避難方法について検討を行う必要があります。

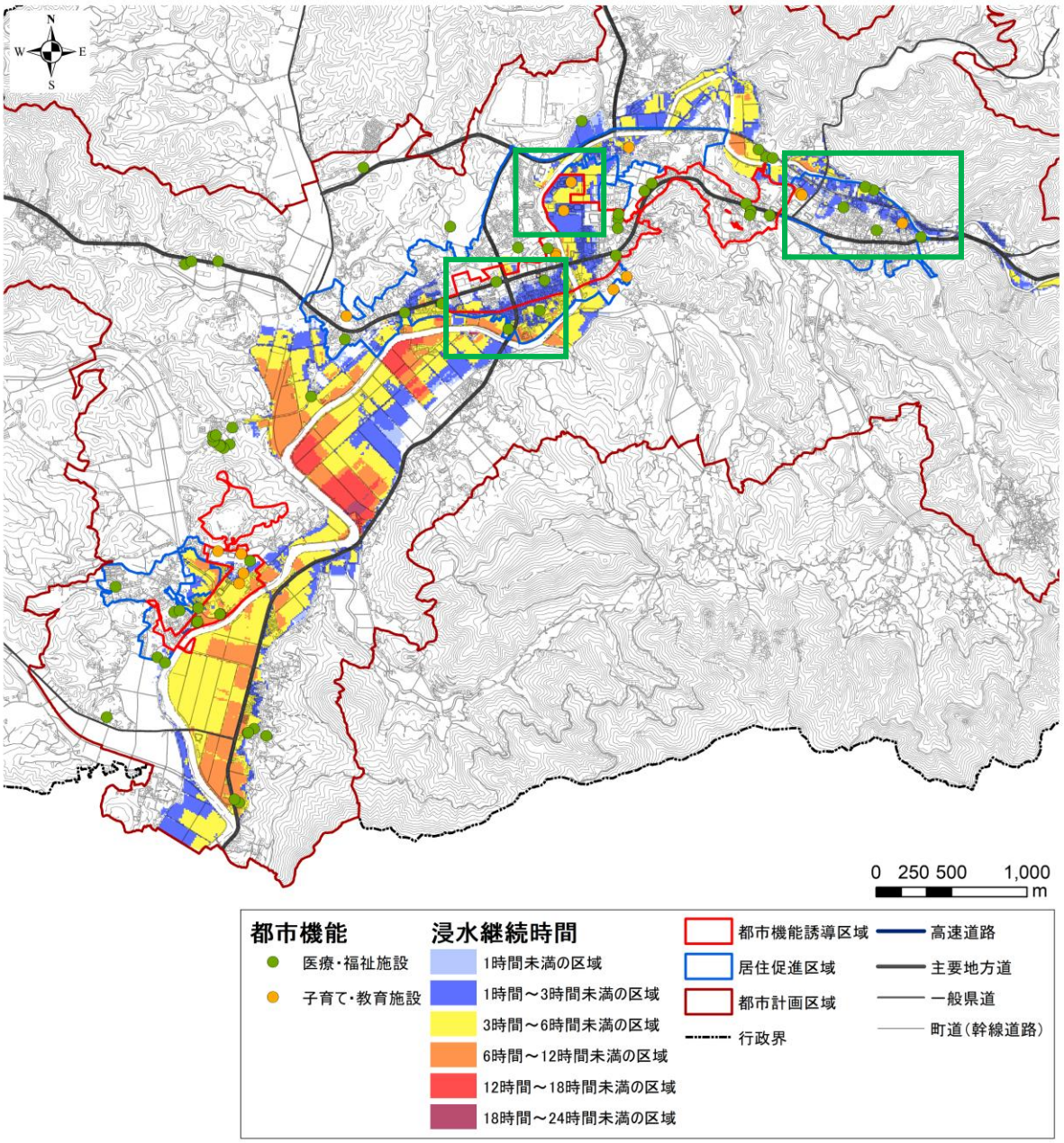


■浸水想定区域(ため池)と都市機能の分布

④ 洪水（想定最大規模：浸水継続時間）

医療・福祉施設、子育て・教育施設と洪水時の浸水継続時間の状況は以下の通りです。

- 居住促進区域は、特に中心地区の南側、東側、中央部において、洪水の浸水継続時間1時間～3時間未満の区域に各施設が立地しており、避難方法について検討を行う必要があります。（□ の箇所）

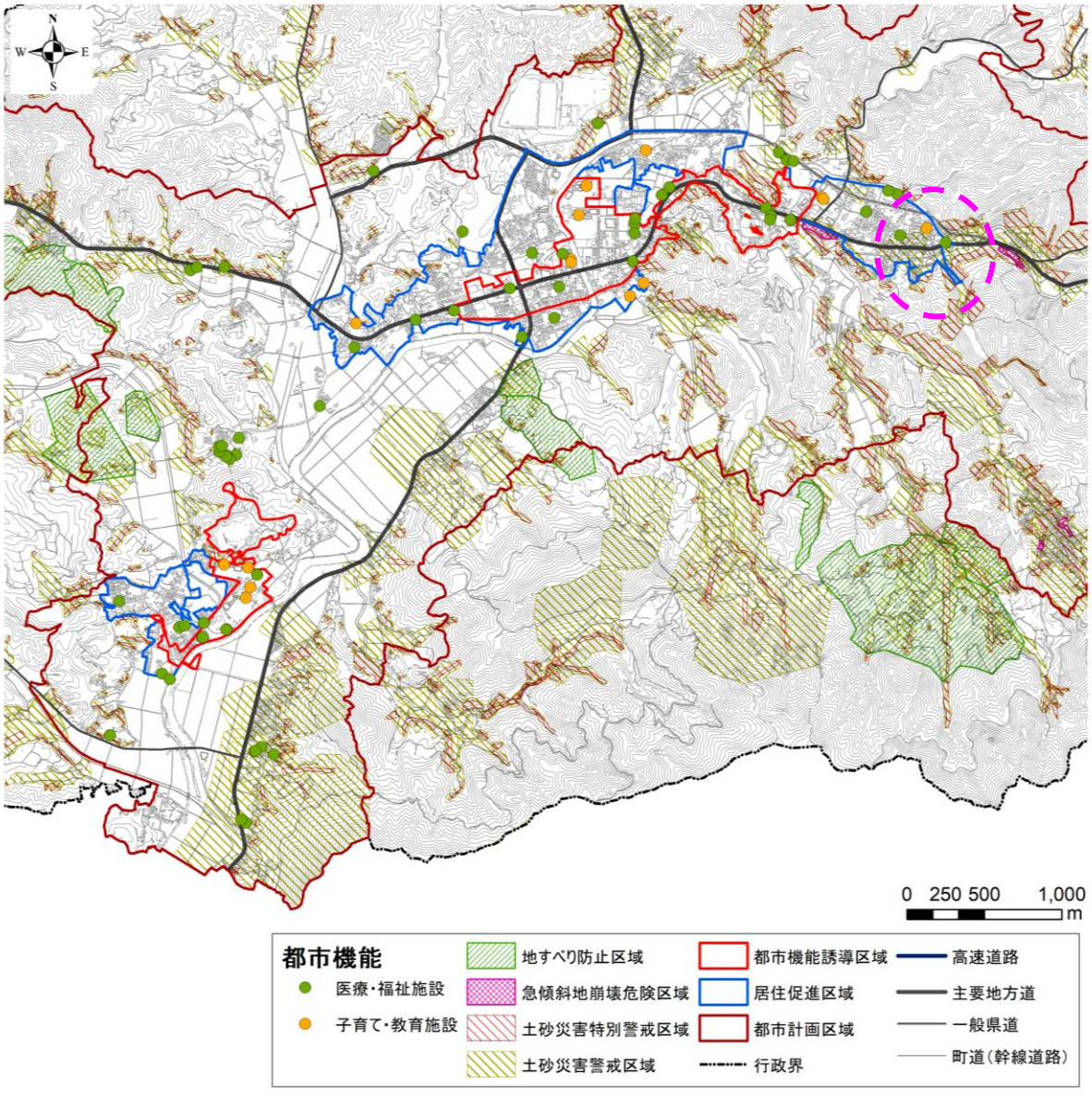


■浸水継続時間と都市機能の分布

⑤ 土砂災害

医療・福祉施設、子育て・教育施設と土砂災害特別警戒区域・地すべり防止区域・急傾斜地崩壊危険区域・土砂災害警戒区域の分布状況は以下の通りです。

- 居住促進区域内において、特に中心地区の東側にある土砂災害警戒区域内に一部施設が立地しています。（◌ の箇所）
- 居住促進区域内において、特に中心地区の東側に、土砂災害特別警戒区域と土砂災害警戒区域が隣接しています。



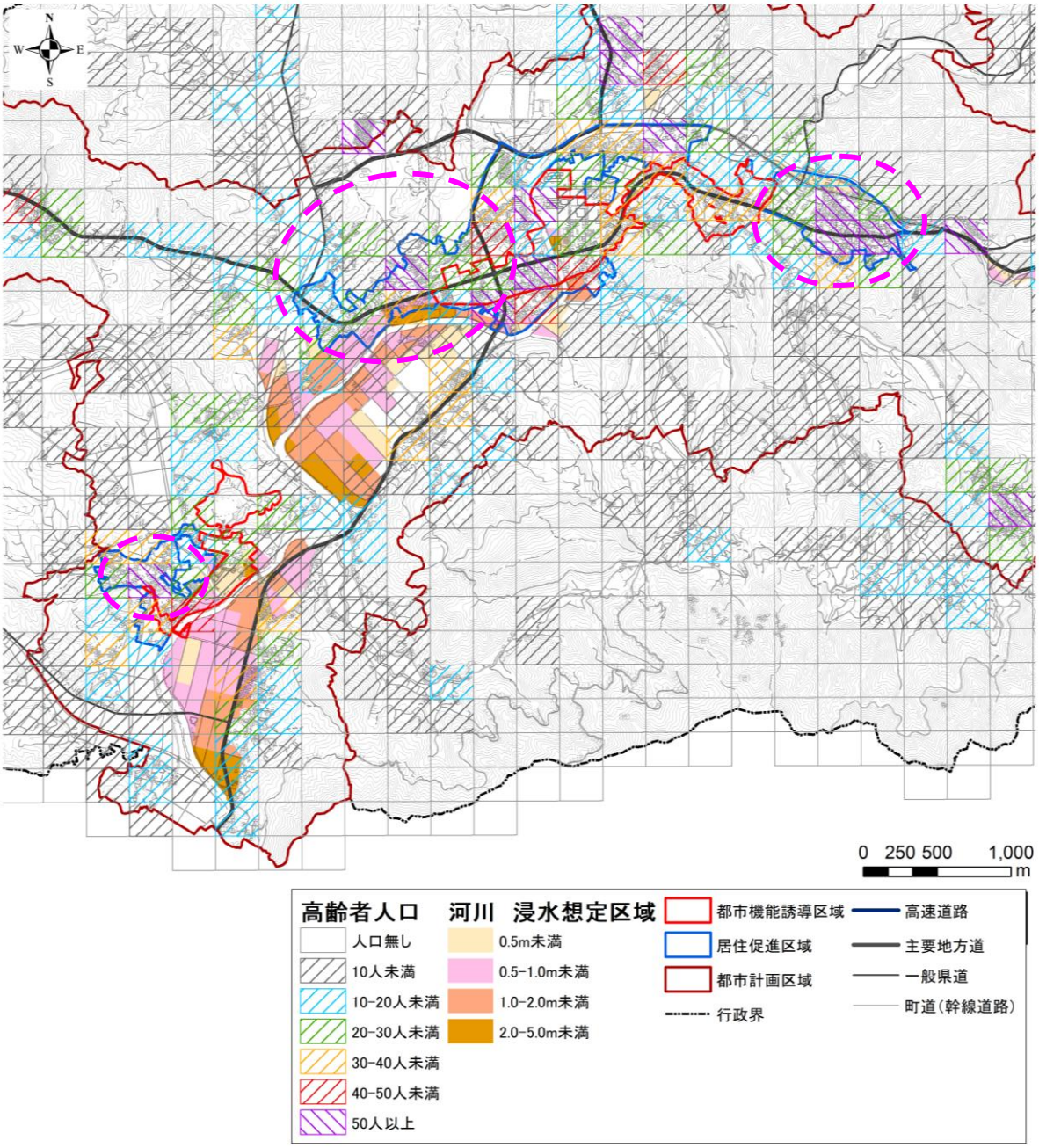
■土砂災害リスクと都市機能の分布

（４）高齢者分布

①洪水（計画規模）

65 歳以上高齢者の分布状況と浸水想定区域（計画規模）は以下の通りです。

- 居住促進区域内の中心地区、南地区において、高齢者人口が 50 人以上となっているところが見られます。（◌ の箇所）
- 浸水想定区域（計画規模）内には、高齢者の分布との重なりはさほど多くありません。

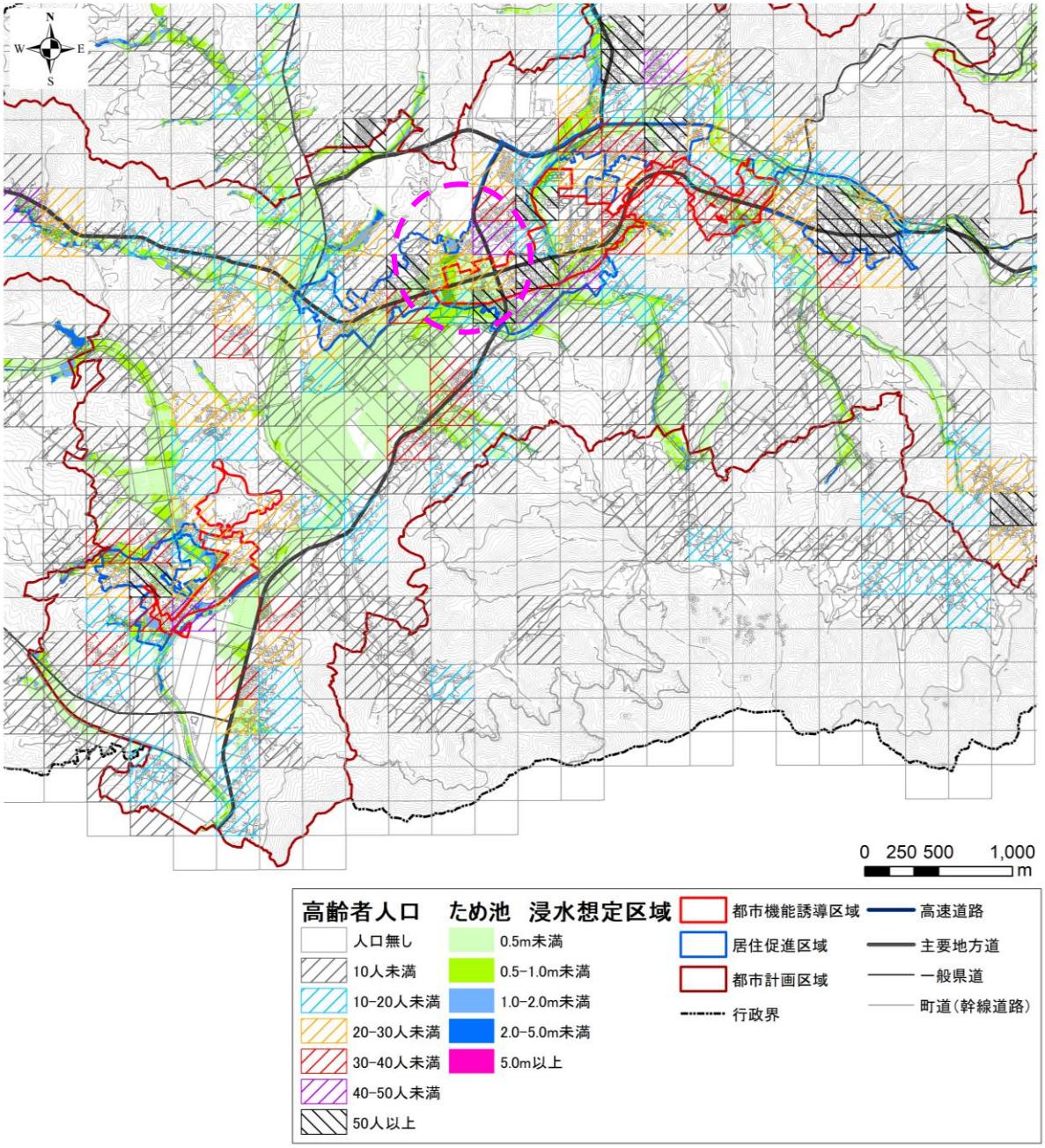


■浸水想定区域（計画規模）と高齢者分布

② ため池(浸水想定)

65 歳以上高齢者の分布状況とため池の浸水想定区域は以下の通りです。

- 居住促進区域内の中心地区には、ため池の浸水想定区域と高齢者人口が 20～30 人未満が重なっているところが見られます。(◌ の箇所)
- それ以外の箇所については、高齢者の分布との重なりはさほど多くありません。

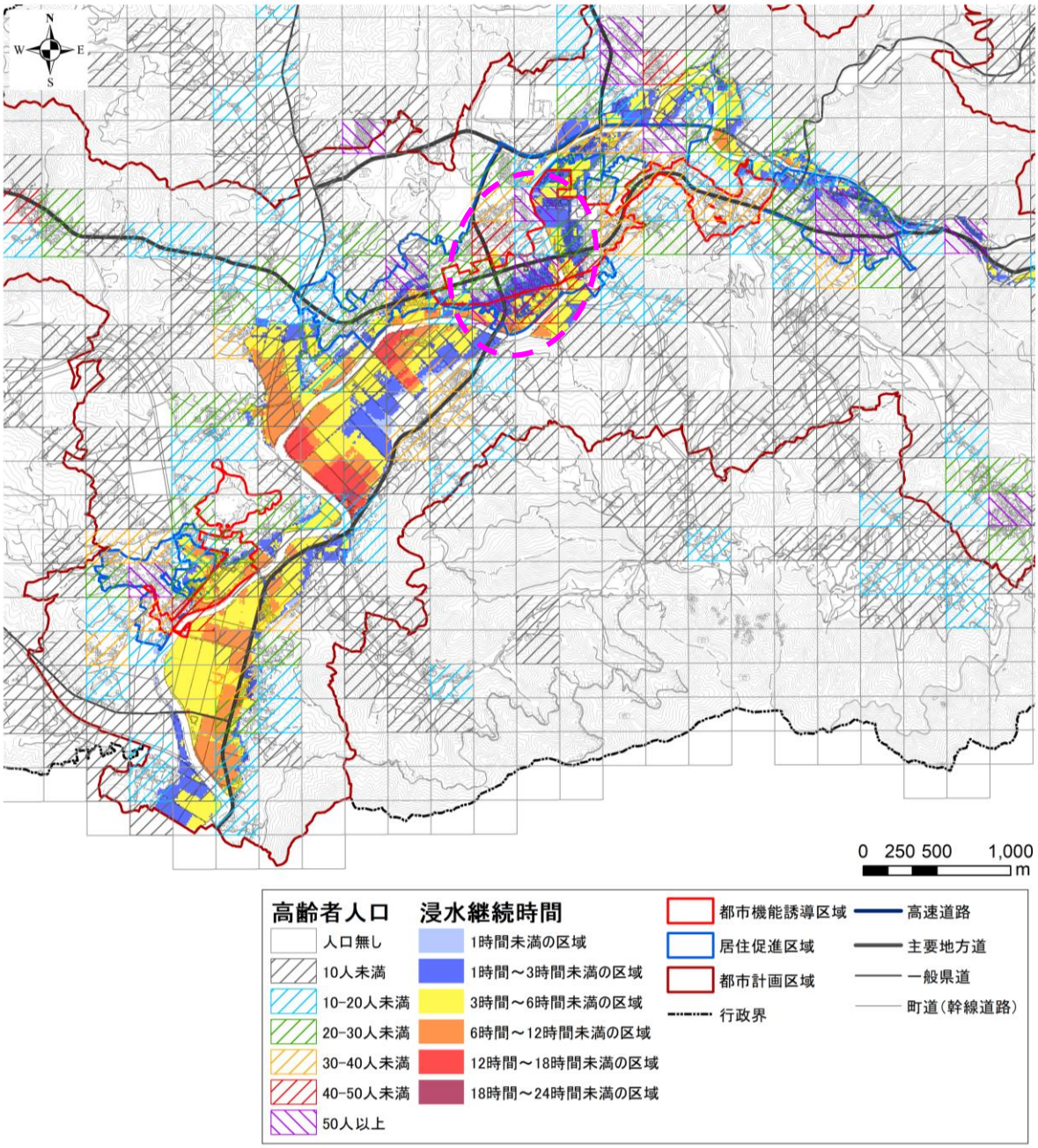


■浸水想定区域(ため池)と高齢者分布

③ 洪水（想定最大規模：浸水継続時間）

65 歳以上高齢者の分布状況と洪水時の浸水継続時間の状況は以下の通りです。

- 居住促進区域内の中心地区に、浸水継続時間６時間未満のエリアと高齢者人口 50 人以上が重なっているところが一部見られます。（◌ の箇所）
- それ以外の箇所については、高齢者の分布との重なりはさほど多くありません。

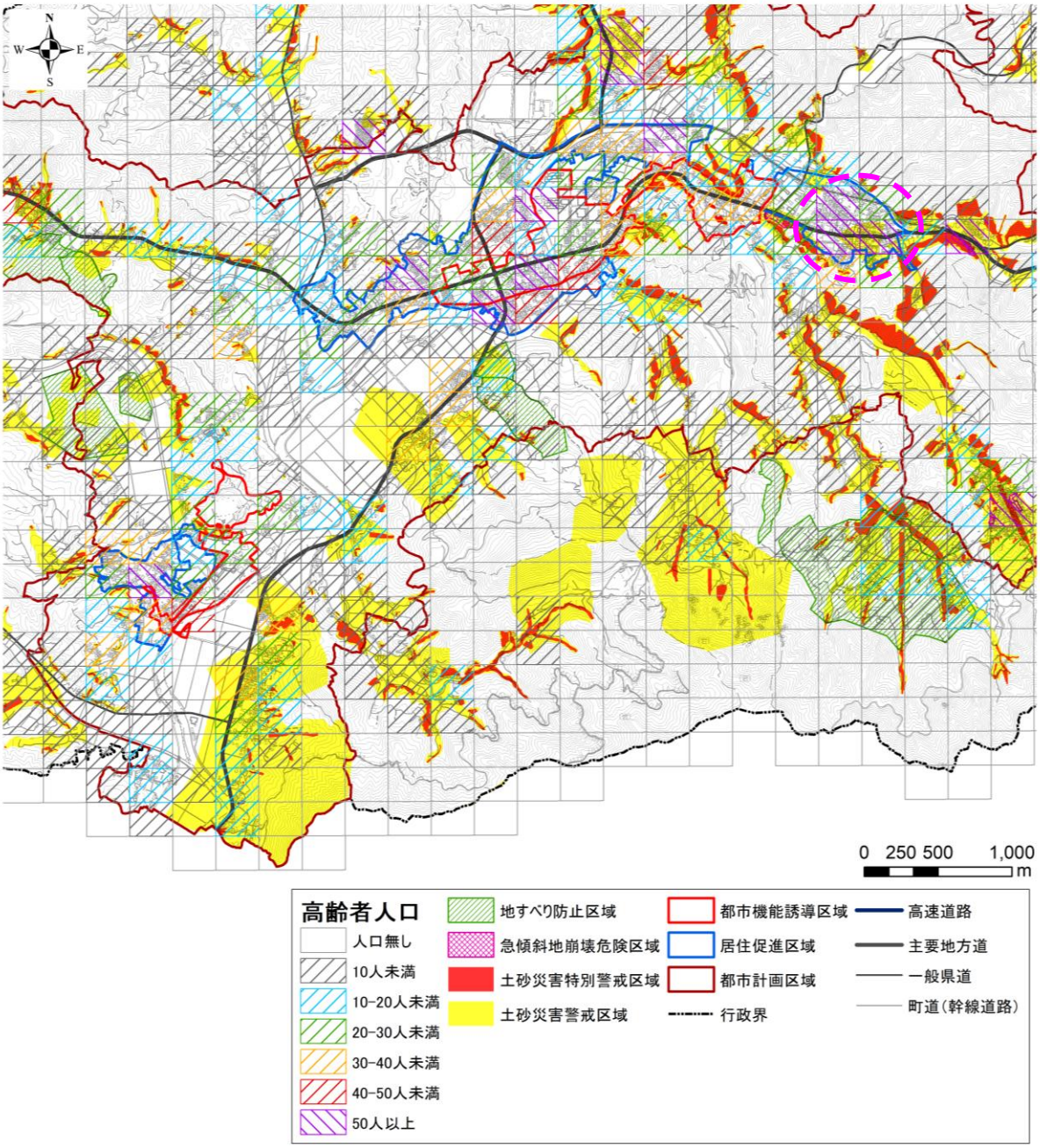


■浸水継続時間と高齢者分布

④ 土砂災害

65 歳以上高齢者の分布状況と地すべり防止区域・急傾斜地崩壊危険区域・土砂災害特別警戒区域・土砂災害警戒区域の状況は以下の通りです。

- 居住促進区域内の中心地区の東側に、土砂災害警戒区域と高齢者人口 50 人以上が重なっているところが一部見られます。（◌ の箇所）
- それ以外の箇所については、さほど高齢者の分布との重なりは多くありません。

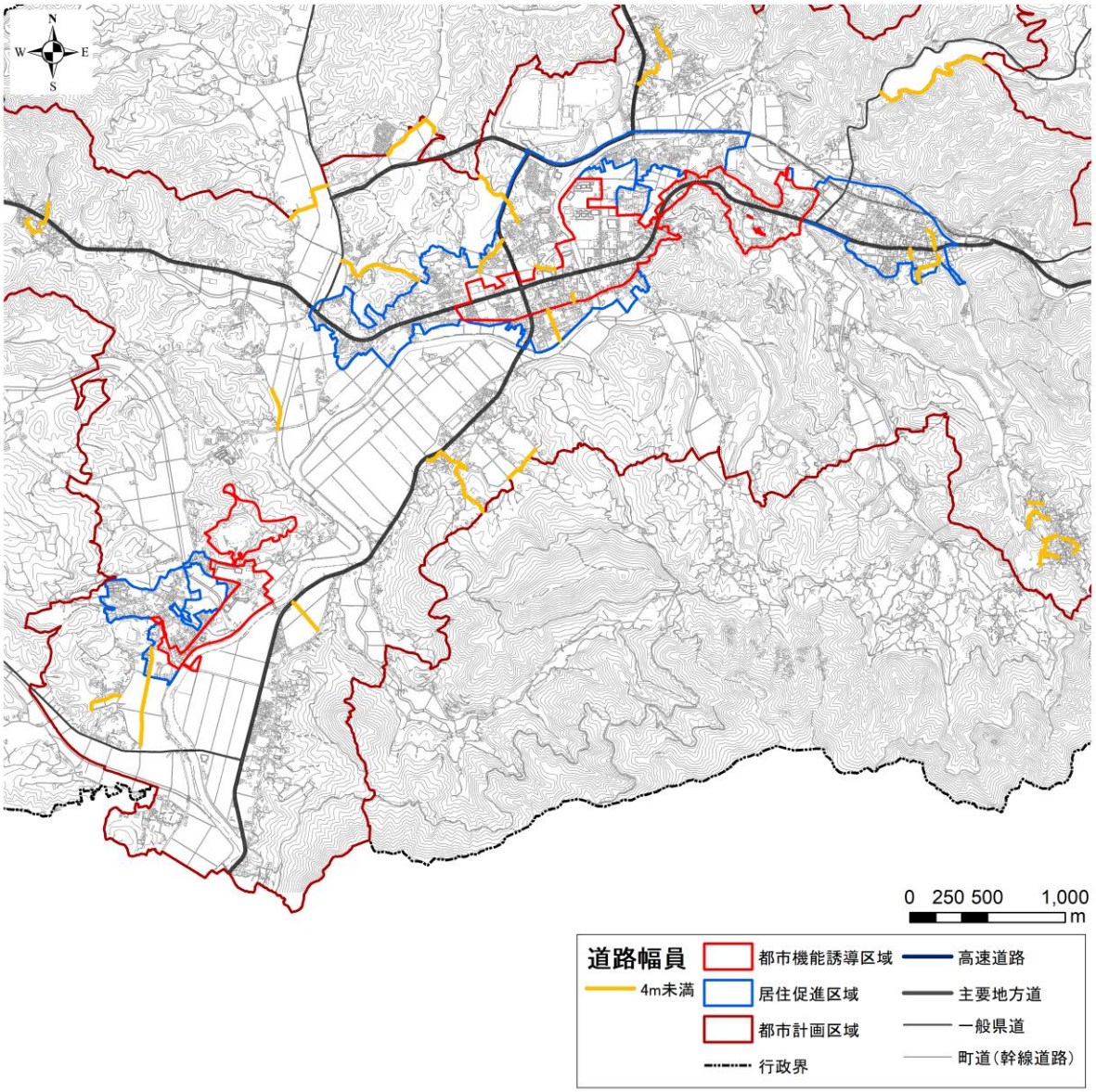


■土砂災害リスクと高齢者分布

（５）道路網

① 幅員 4m未満の道路

- 居住促進区域内において、中心地区の東側・中央部、南地区の南側において、4m未満道路が見られ、災害時に緊急車両の通行に支障が出る可能性があります。
- それ以外の箇所については、4m未満道路は見られません。



※都市計画区域内のみ調査

■4m未満道路の分布

4. 居住促進区域地区別の防災上の課題の整理

中心地区、南地区の 2 地区を対象に防災上の課題について、抽出・整理を行いました。

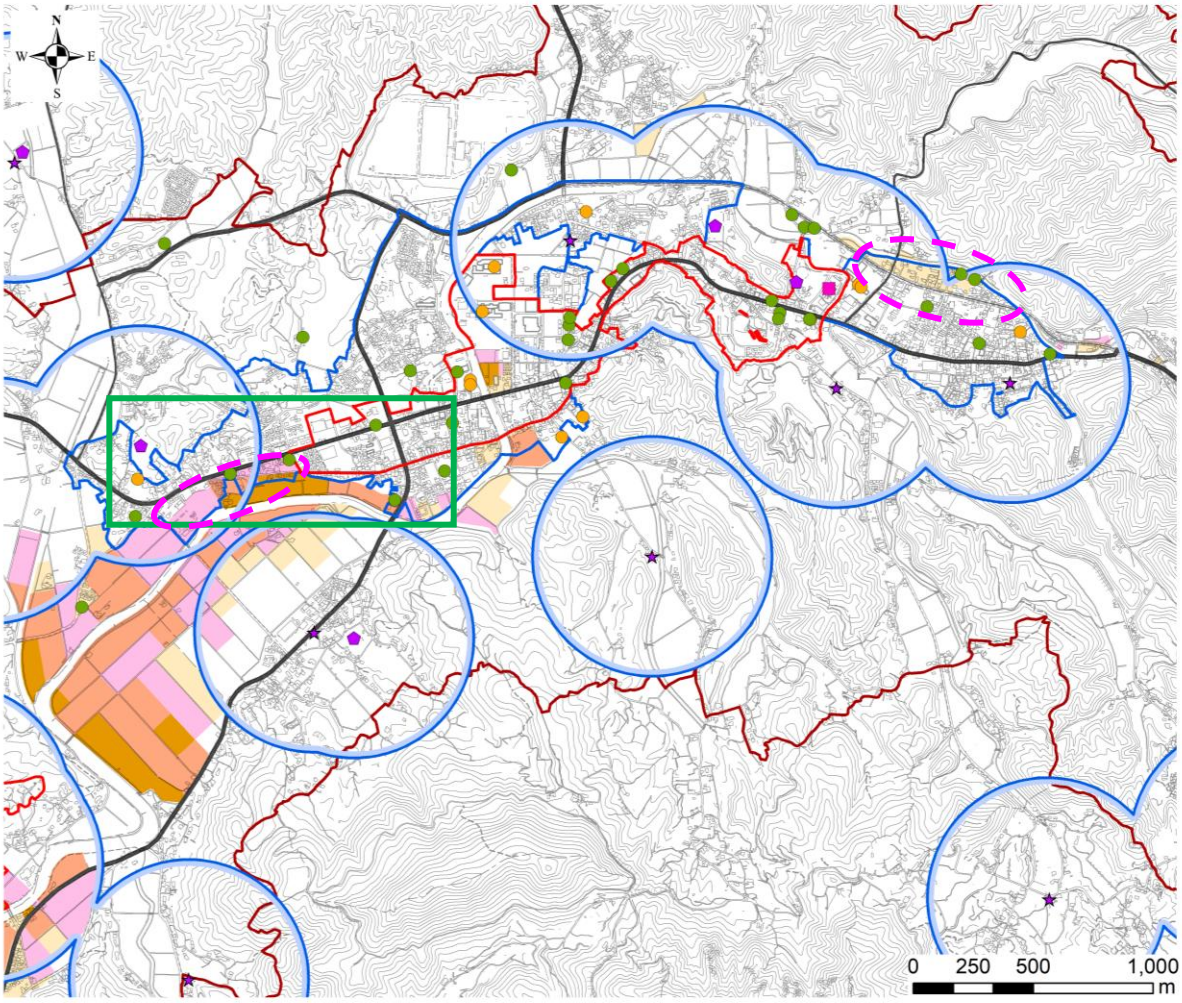
(1)中心地区

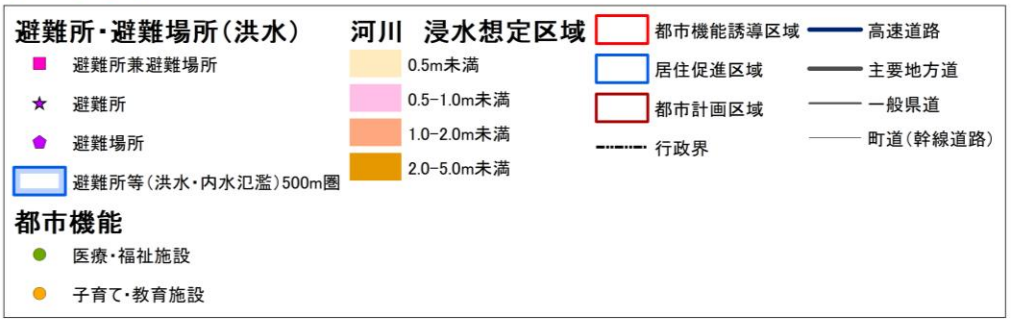
① 浸水想定区域の状況

東側の一部に 0.5m未満の浸水、西側の一部に 0.5m以上 1.0m未満の浸水が想定されます。(の箇所)

② 浸水想定区域と避難施設の分布状況

避難施設から 500m圏内に浸水想定区域があり、特に、居住促進区域の西側に広がっており、迅速な避難が必要です。(の箇所)





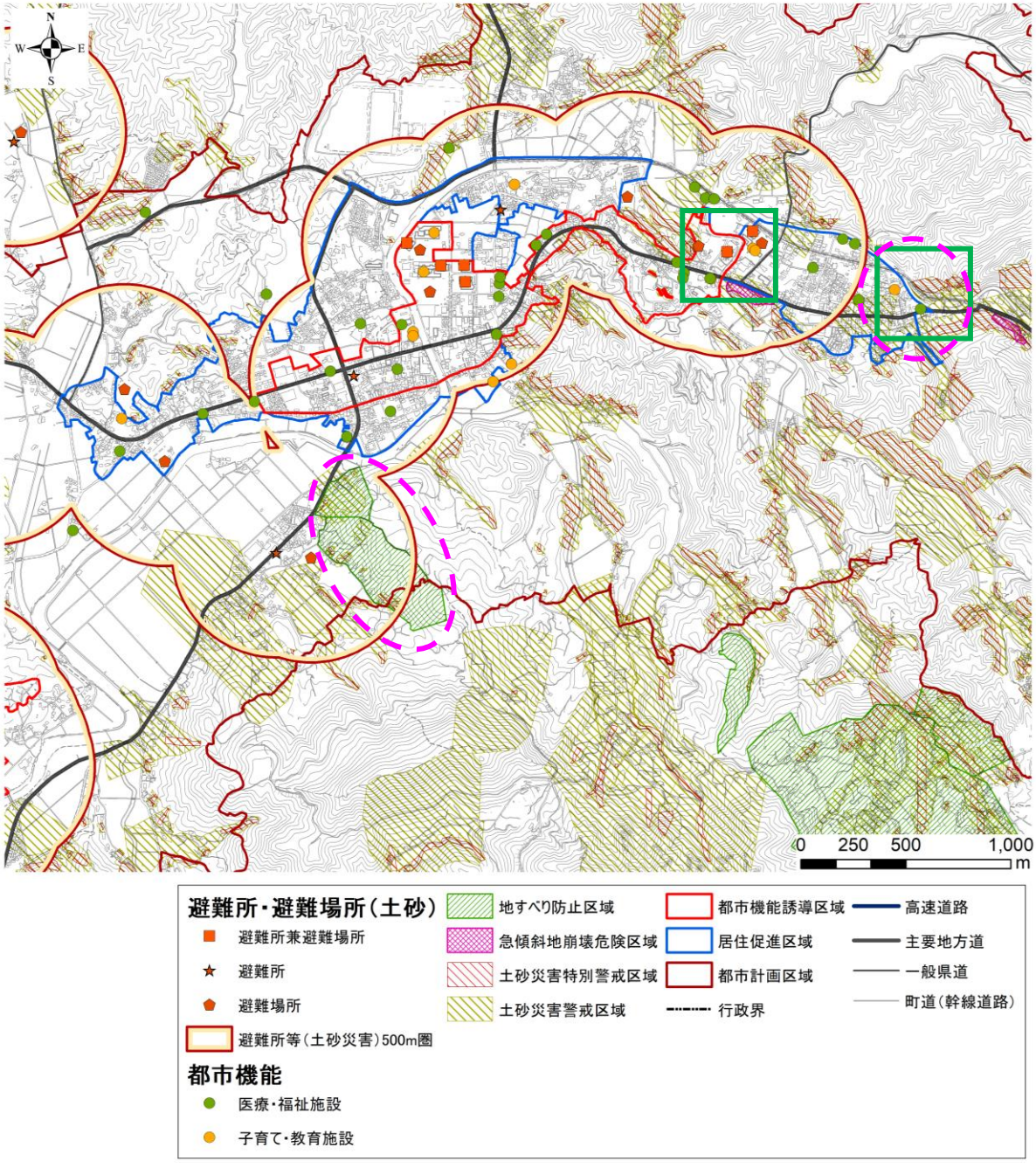
■中心地区の課題(洪水)

③ 土砂災害リスクの状況

東側に土砂災害特別警戒区域・土砂災害警戒区域が広がっており、南側には、地すべり防止区域が比較的近い箇所に広がっています。（◌ の箇所）

④ 土砂災害リスクと避難施設の分布状況

避難施設から 500m圏内に土砂災害リスクがあり、東側の一部は、土砂災害リスクと避難施設が隣接しています。そのため、状況に合わせた適切な避難が必要となります。（□ の箇所）



■中心地区の課題（土砂災害）

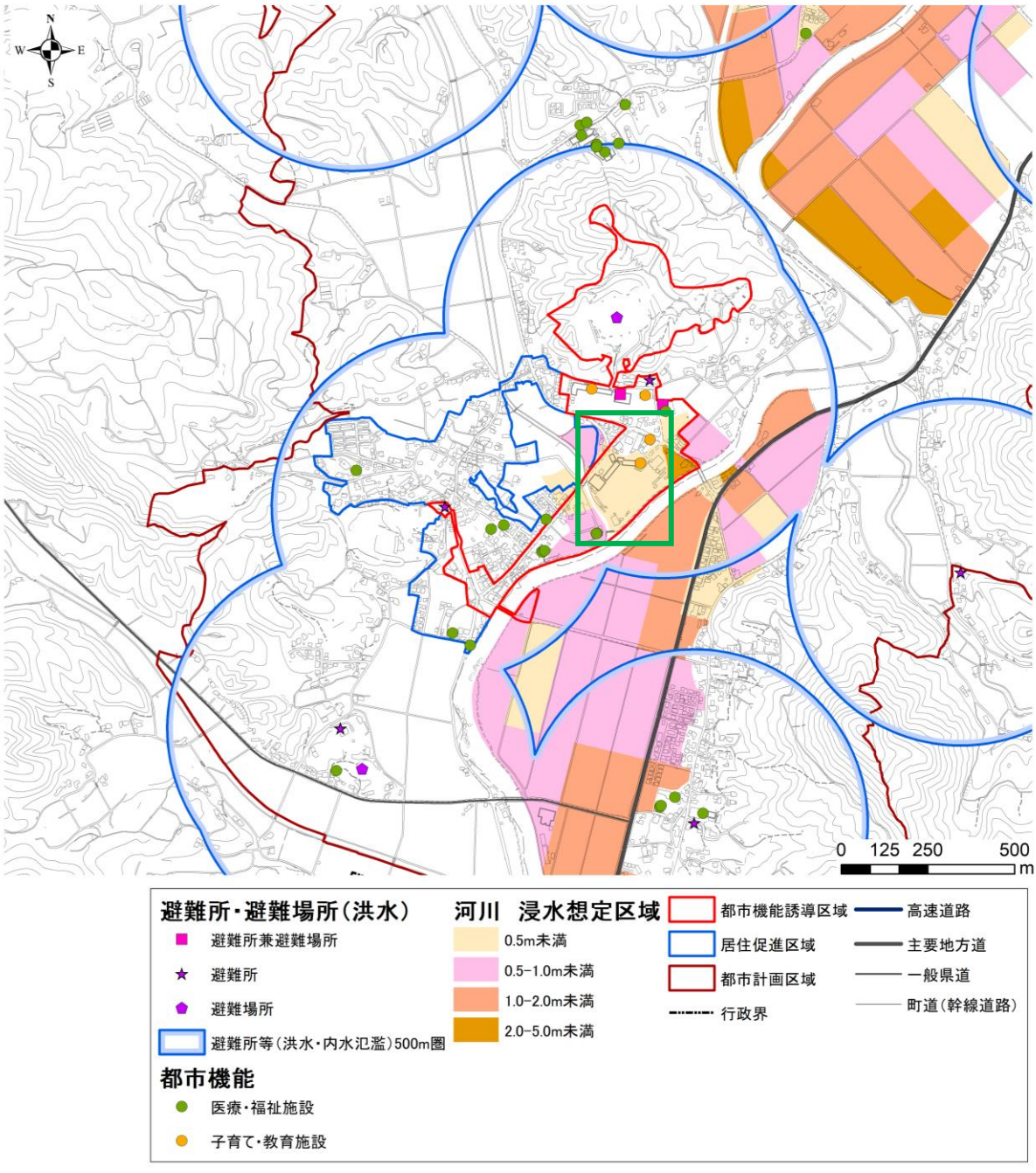
（２）南地区

① 浸水想定区域の状況

南側に 0.5m以上 1.0m未満の浸水、一部は 2.0m以上 5.0m未満の浸水が想定されます。

② 浸水想定区域と避難施設の分布状況

避難施設から 500m圏内に浸水想定区域があり、一部子育て・教育施設と医療・福祉施設が浸水想定区域と重なっているため、迅速な避難が必要です。（□ の箇所）



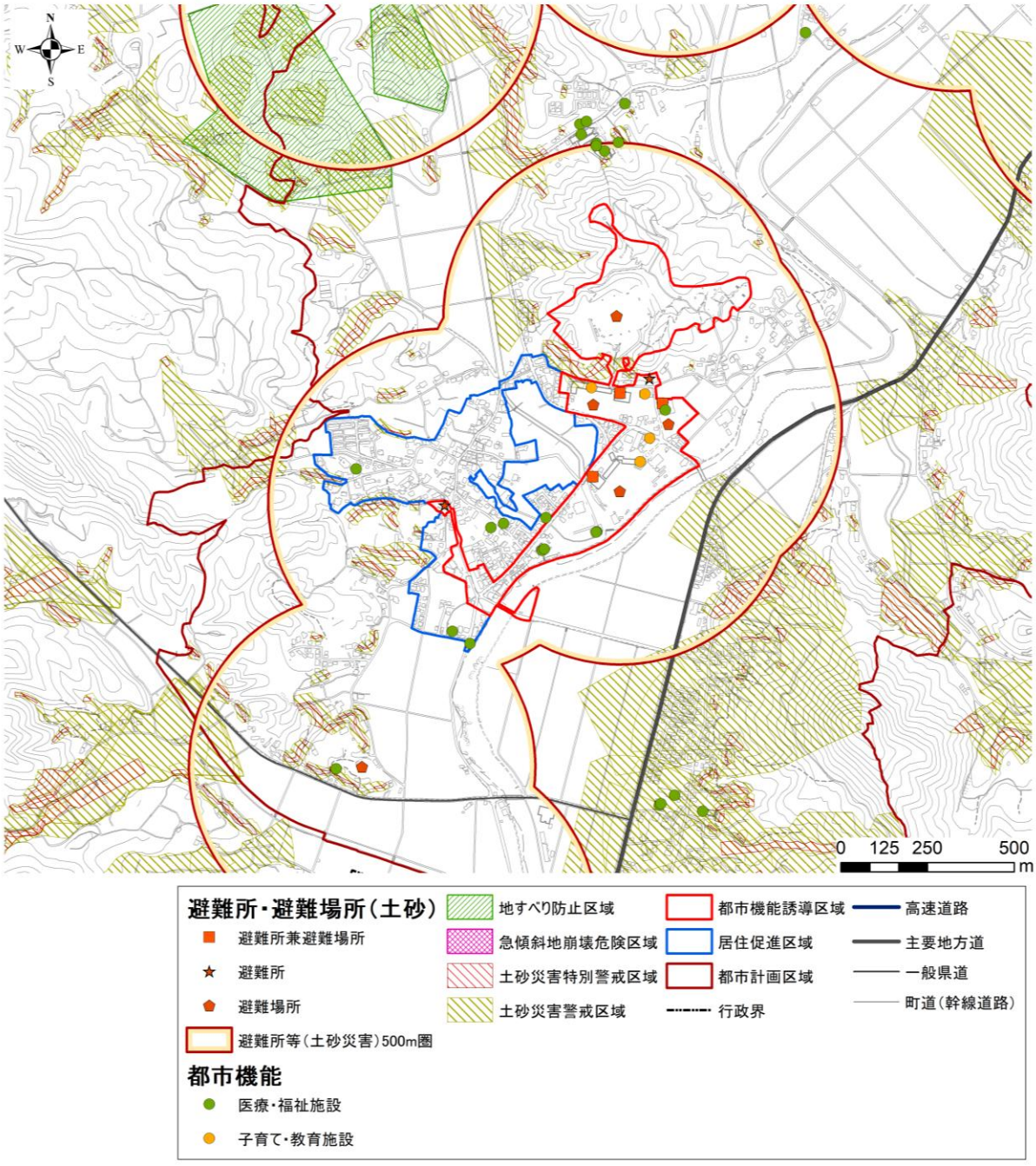
■南地区の課題（洪水）

③ 土砂災害リスクの状況

一部に土砂災害特別警戒区域・土砂災害警戒区域が広がり、居住促進区域と隣接しています。

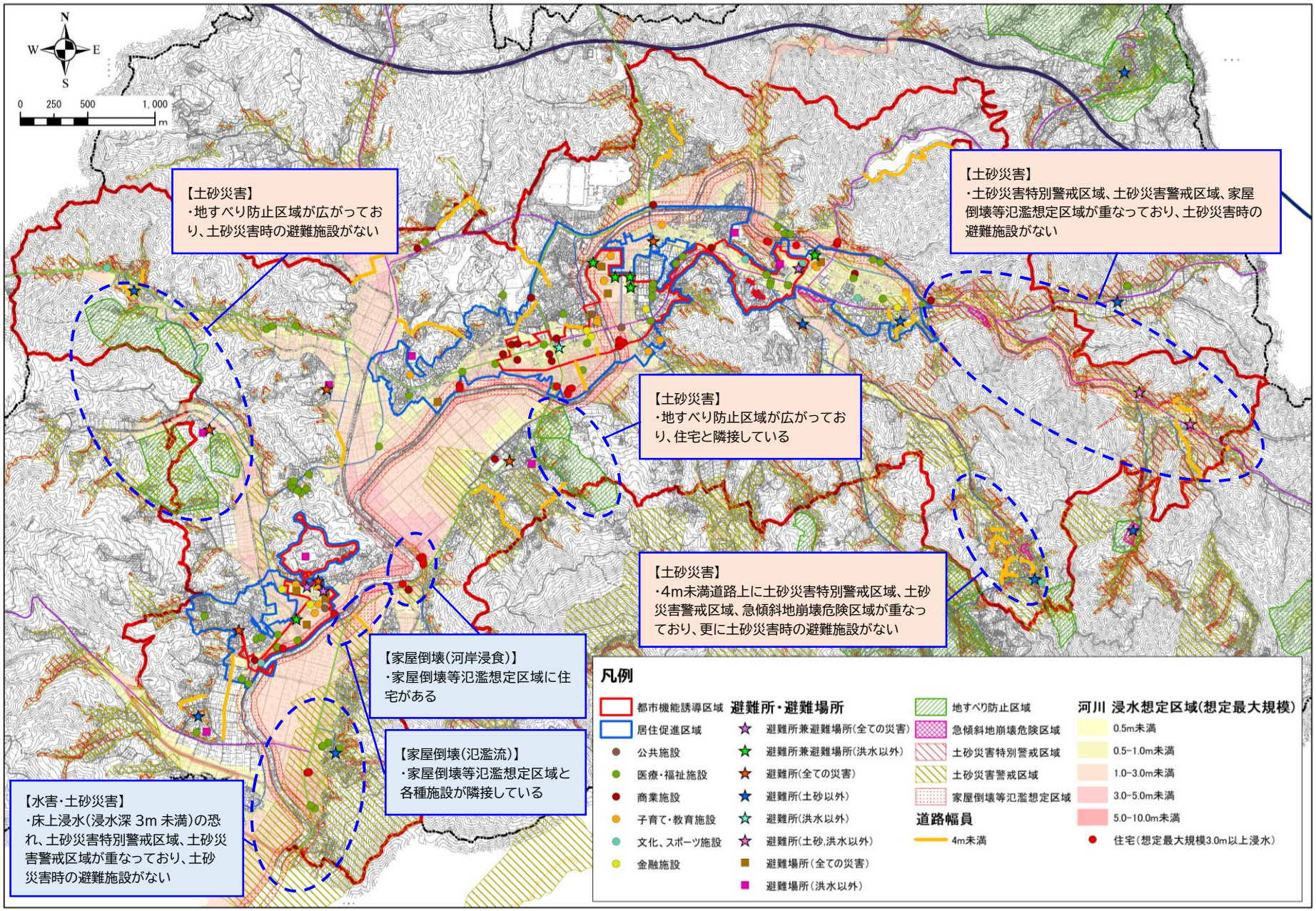
④ 土砂災害リスクと避難施設の分布状況

避難場所となっている鴻ノ巣グラウンドまでの道路の一部に、土砂災害リスクが重なるエリアがあり、安全に避難ができるよう、新規の道路整備や、災害の状況に合わせた避難の対応ができるよう、高齢者等を含めた地区住民の避難訓練が求められます。

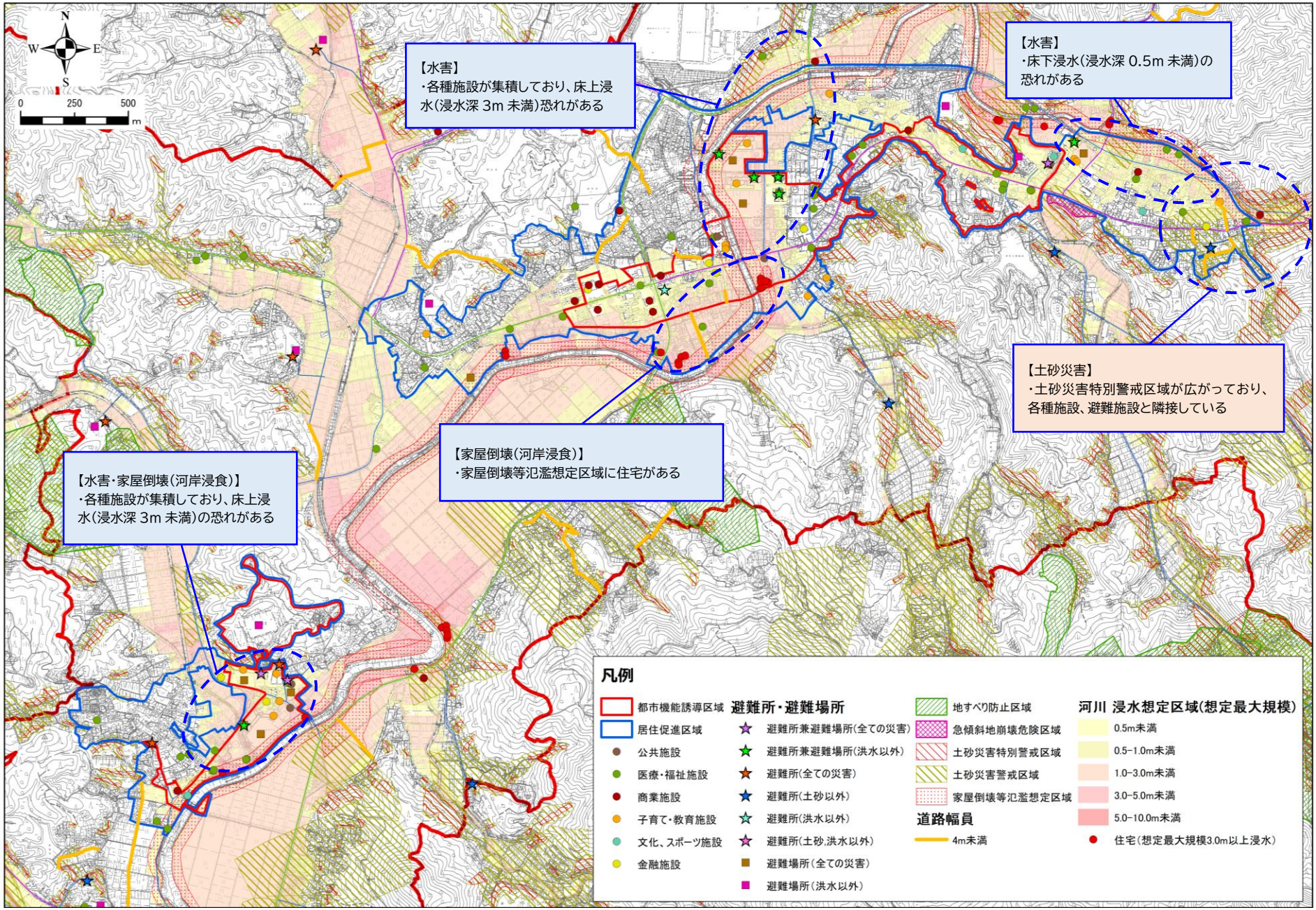


■南地区の課題（土砂災害）

（3）防災上の課題のまとめ（都市計画区域）



防災上の課題のまとめ（居住促進区域・都市機能誘導区域）



5．防災まちづくりの将来像、取組方針の検討

（1）防災まちづくりの将来像

都市計画区域、居住促進区域の地区ごとの水害、土砂災害における防災上の課題を踏まえ、災害リスクに対応した防災まちづくりに向けた将来像を定めます。

地域防災力を高め、今ある暮らしを尊重した、
安全で快適に暮らし続けられるまちづくり

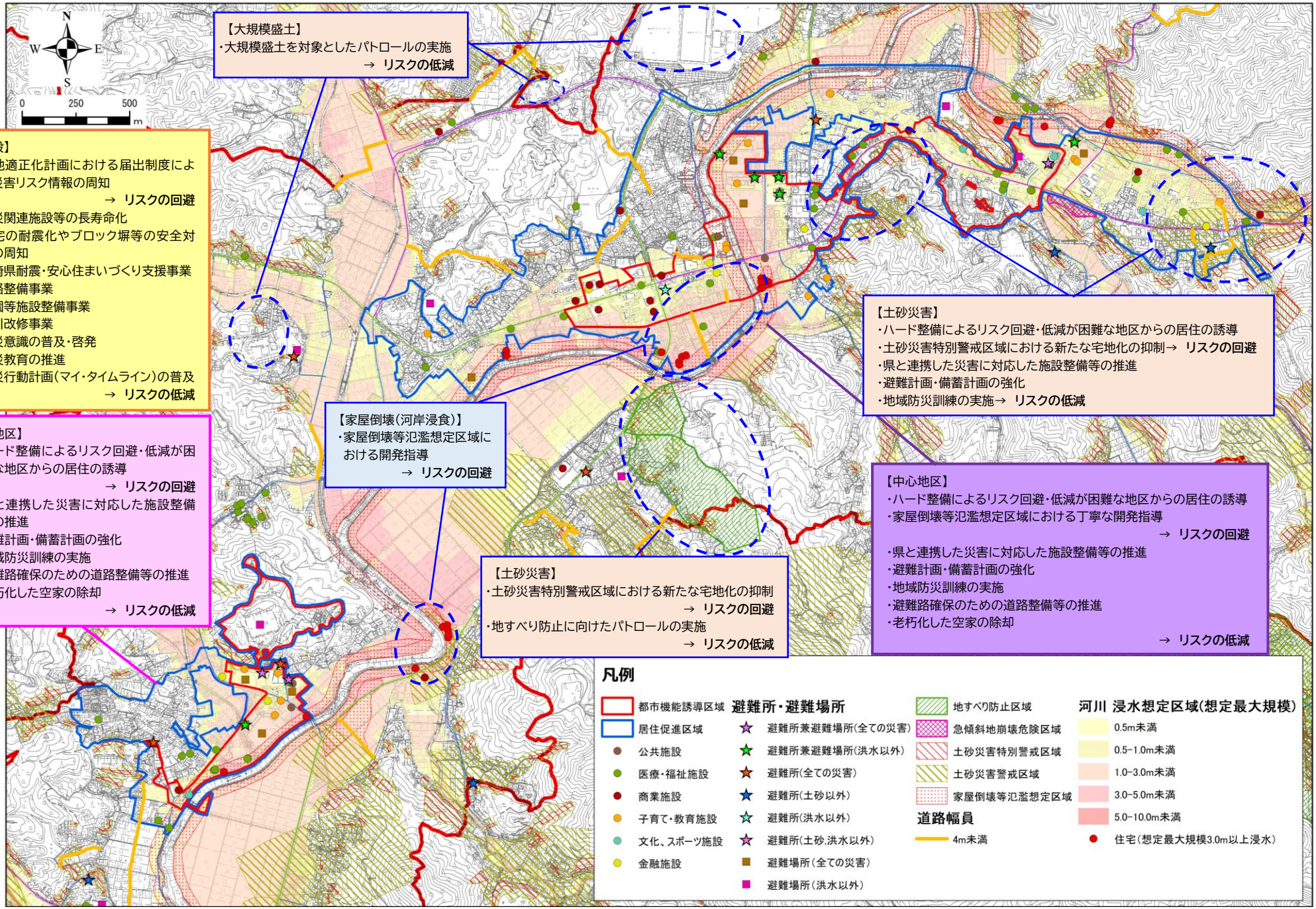
（2）取組方針の検討

防災まちづくりの将来像の実現に向け、災害リスクの分析を踏まえ、防災まちづくりの取組方針を「災害リスクの高い地区からの居住の誘導」、「防災機能の強化」、「地域防災力の強化」、「災害リスクに関する周知」とし、災害リスクの回避や低減を行います。

防災まちづくりにおいて「回避」とは、災害時に被害が発生しないようにする（回避する）こと、「低減」とはハード・ソフトの対策により被害を防いだり、避難関連施設を整備することです。これらの「回避」と「低減」を組み合わせて、防災まちづくりを進めることが必要です。

また、今後ハザード情報の更新に伴い、土砂災害特別警戒区域等が追加または解除された場合は、居住促進区域等の見直し等を実施します。

地 区	災 害	課 題	リスクの回避／低減	方 針
中心地区	土砂災害	特に、東側に土砂特別警戒区域が広がっており、各種施設、避難施設と隣接している	回避	・災害リスクの高い地区からの居住の誘導 ・災害リスクに関する周知
	洪水浸水	特に、南側に家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸浸食）に住宅がある	回避	・災害リスクの高い地区からの居住の誘導 ・災害リスクに関する周知
	洪水浸水	各種施設において床下浸水（浸水深 0.5m 未満）の恐れがある	低減	・防災機能の強化 ・地域防災力の強化 ・災害リスクに関する周知
	洪水浸水	各種施設が集積する中心部において床上浸水（浸水深 3m 未満）の恐れがある	低減	・防災機能の強化 ・地域防災力の強化 ・災害リスクに関する周知
南地区	洪水浸水	各種施設が集積する中心部において床上浸水（浸水深 3m 未満）の恐れがある	低減	・防災機能の強化 ・地域防災力の強化 ・災害リスクに関する周知


【大規模盛土】
・大規模盛土を対象としたパトロールの実施
→ リスクの低減
【全般】
・立地適正化計画における届出制度による災害リスク情報の周知
→ リスクの回避
・防災関連施設等の長寿命化
・住宅の耐震化やブロック塀等の安全対策の周知
・長崎県耐震・安心住まいづくり支援事業
・道路整備事業
・公園等施設整備事業
・河川改修事業
・防災意識の普及・啓発
・防災教育の推進
・防災行動計画(マイ・タイムライン)の普及
→ リスクの低減
【南地区】
・ハード整備によるリスク回避・低減が困難な地区からの居住の誘導
→ リスクの回避
・県と連携した災害に対応した施設整備等の推進
・避難計画・備蓄計画の強化
・地域防災訓練の実施
・避難路確保のための道路整備等の推進
・老朽化した空家の除却
→ リスクの低減
【家屋倒壊(河岸浸食)】
・家屋倒壊等氾濫想定区域における開発指導
→ リスクの回避
【土砂災害】
・土砂災害特別警戒区域における新たな宅地化の抑制
→ リスクの回避
・地すべり防止に向けたパトロールの実施
→ リスクの低減
【土砂災害】
・ハード整備によるリスク回避・低減が困難な地区からの居住の誘導
・土砂災害特別警戒区域における新たな宅地化の抑制→ リスクの回避
・県と連携した災害に対応した施設整備等の推進
・避難計画・備蓄計画の強化
・地域防災訓練の実施→ リスクの低減
【中心地区】
・ハード整備によるリスク回避・低減が困難な地区からの居住の誘導
・家屋倒壊等氾濫想定区域における丁寧な開発指導
→ リスクの回避
・県と連携した災害に対応した施設整備等の推進
・避難計画・備蓄計画の強化
・地域防災訓練の実施
・避難路確保のための道路整備等の推進
・老朽化した空家の除却
→ リスクの低減
N
W
E
S
0
250
500
m
凡例
都市機能誘導区域
居住促進区域
公共施設
医療・福祉施設
商業施設
子育て・教育施設
文化、スポーツ施設
金融施設
避難所・避難場所
避難所兼避難場所(全ての災害)
避難所兼避難場所(洪水以外)
避難所(全ての災害)
避難所(土砂以外)
避難所(洪水以外)
避難所(土砂,洪水以外)
避難場所(全ての災害)
避難場所(洪水以外)
地すべり防止区域
急傾斜地崩壊危険区域
土砂災害特別警戒区域
土砂災害警戒区域
家屋倒壊等氾濫想定区域
道路幅員
4m未満
河川 浸水想定区域(想定最大規模)
0.5m未満
0.5-1.0m未満
1.0-3.0m未満
3.0-5.0m未満
5.0-10.0m未満
住宅(想定最大規模3.0m以上浸水)

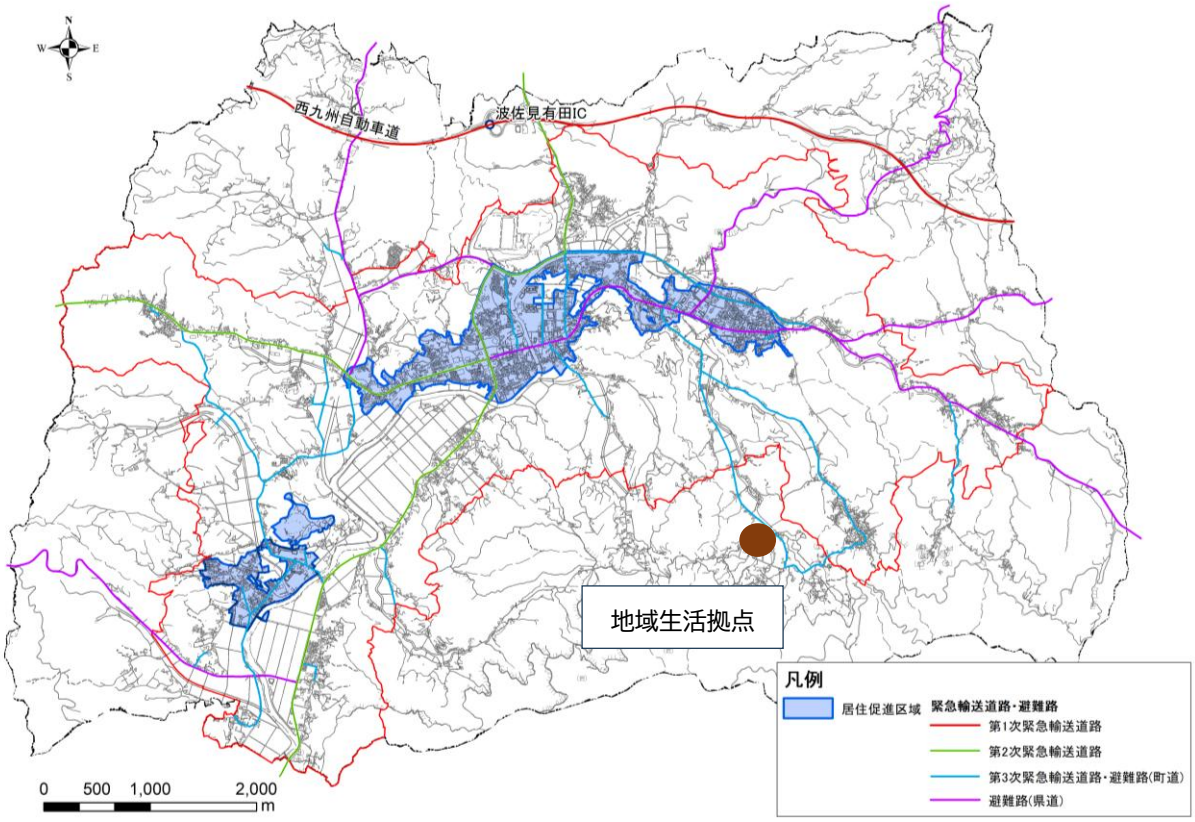
（３）防災・減災対策を促進するための施策

取組方針に基づき、具体的な取組について示します。

取組方針	リスク対策	取組	主な内容
災害リスクの高い地区からの居住の誘導	回避 （ソフト対策）	◆ハード整備によるリスク回避・低減が困難な地区からの居住の誘導	○県が必要に応じて行うがけ地近接等危険住宅移転事業（土砂災害防止法第26条に基づく移転勧告の活用）などにより、住宅の移転費用等を支援し、安全・安心な場所への居住誘導に努めます
		◆家屋倒壊等氾濫想定区域における丁寧な開発指導	○家屋倒壊等氾濫想定区域において、一定規模以上の開発をする場合は、開発指導を行います
		◆土砂災害特別警戒区域における新たな宅地化の抑制	○災害リスクが高い地区での新たな宅地化や開発行為に対して、制限し抑制をします
防災機能の強化	低減 （ハード対策）	◆県と連携した災害に対応した施設整備等の推進 ※急傾斜地崩壊対策事業 砂防事業	○県との連携を図りながら急傾斜地崩壊防止施設や県が行う砂防施設等の整備を推進します
		◆避難路確保のための道路整備等の推進	○災害時の電柱や建物の倒壊等による危険防止や障害物発生の減少、道路閉塞を防止するため、危険物の除去や避難路や生活道路の整備を推進します
		◆防災関連施設等の長寿命化	○防災機能の強化のため、防災関連施設（指定避難所等）の予防保全による長寿命化を図ります
		◆老朽化した空家の除却	○老朽化した空家は災害時に倒壊等の危険性が高いため、除却を推進します
		◆住宅の耐震化やブロック塀等の安全対策の周知 ※波佐見町安全・安心住まいづくり支援事業	○住宅の耐震診断等の耐震化を促進します。また、耐震改修促進計画の改定やブロック塀等の安全対策の促進を検討します。
		◆道路整備事業	○道路整備事業を活用し、道路の拡幅・改良等を実施し、安全で快適な交通の確保や防災性の向上を図ります
		◆公園等施設整備事業	○公園等施設整備事業を活用し、都市公園などの整備、改修し、防災機能の強化や利用環境の向上を図ります
		◆河川改修事業	○河川改修事業を活用し、整備や工事により、河川の氾濫を防ぎ、防災性の向上を図ります
		◆長崎県耐震・安心住まいづくり支援事業	○県と連携した耐震・安心住まいづくり支援事業により、戸建て木造住宅の耐震化に努めます
	低減 （ソフト対策）	◆地すべり防止に向けたパトロールの実施	○町内の地すべり防止区域において、定期的にパトロールを行うことで、危険性を速やかに察知し、対策を行います
		◆大規模盛土を対象としたパトロールの実施	○町内の大規模盛土を実施した区域において、定期的にパトロールを行うことで、危険性を速やかに察知し、対策を行います

取組方針	リスク対策	取組	主な内容
地域防災力の強化	低減 （ソフト対策）	◆避難計画・備蓄計画の強化	○自助、共助、公助による避難計画の強化、必要な物資の備蓄、燃料の確保、行政機関における重要データのバックアップ等に努めます
		◆地域防災訓練の実施	○地域防災訓練の実施や自主防災組織や地域防災リーダーの育成等、地域の防災体制を強化し、地域防災力の向上を図ります
		◆防災行動計画（マイ・タイムライン）の普及	○町民自らが命を守るため、防災行動計画（マイ・タイムライン）等の普及を図ります
災害リスクに関する周知	回避 （ソフト対策）	◆立地適正化計画における届出制度による災害リスク情報の周知	○届出制度により災害リスク情報を周知すると同時に、開発等の状況を把握します
	低減 （ソフト対策）	◆防災意識の普及・啓発	○ハザードマップ等の災害リスク情報の周知を行い、町民一人ひとりの防災意識の向上を図ります
		◆防災教育の推進	○学校等において防災教育を推進します

居住促進区域及び地域生活拠点と緊急輸送道路・避難路等は、接続しており、状況は以下のとおりです。



参考　居住促進区域及び地域生活拠点と緊急輸送道路・避難路等との接続状況

（４）スケジュールの検討

取組について、実施主体、実施時期について示します。町民や事業者とともに、継続的に事業を行いながら、今後新規に取り組む事業についても検討を行います。

取組方針	取組	ハード／ソフト	実施主体	実施時期の目安 短期（5年）	中期（10年）	長期（20年）
災害リスクの高い地区からの居住の誘導	◆ハード整備によるリスク回避・低減が困難な地区からの居住の誘導	ソフト	町、県	→	→	→
	◆家屋倒壊等氾濫想定区域における丁寧な開発指導	ソフト	町	→	→	→
	◆土砂災害特別警戒区域における新たな宅地化の抑制	ソフト	町	→	→	→
防災機能の強化	◆県と連携した災害に対応した施設整備等の推進 ※急傾斜地崩壊対策事業 砂防事業	ハード	町、県	→	→	→
	◆避難路確保のための道路整備等の推進	ハード	町	→	→	
	◆防災関連施設等の長寿命化	ハード	町	→	→	
	◆老朽化した空家の除却	ハード	町、町民	→	→	→
	◆住宅の耐震化やブロック塀等の安全対策の周知 ※波佐見町安全・安心住まいづくり支援事業	ハード	町、町民	→	→	→
	◆道路整備事業	ハード	町、県	→	→	→
	◆公園等施設整備事業	ハード	町	→	→	→
	◆河川改修事業	ハード	町、県	→	→	→
	◆長崎県安全・安心住まいづくり支援事業	ハード	県	→		
	◆地すべり防止に向けたパトロールの実施	ソフト	町	→	→	→
	◆大規模盛土を対象としたパトロールの実施	ソフト	町	→	→	→

取組方針	取組	ハード／ソフト	実施主体	実施時期の目安		
				短期（5年）	中期（10年）	長期（20年）
地域防災力の強化	◆避難計画・備蓄計画の強化	ソフト	町、町民、事業者	→		
	◆地域防災訓練の実施	ソフト	町、町民	→	→	→
	◆防災行動計画（マイ・タイムライン）の普及	ソフト	町、町民	→	→	→
災害リスクに関する周知	◆立地適正化計画における届出制度による災害リスク情報の周知	ソフト	町、事業者	→	→	→
	◆防災意識の普及・啓発	ソフト	町、町民	→	→	→
	◆防災教育の推進	ソフト	町	→	→	→

第８章　計画の目標

１．計画の目標値と評価

（１）目標値について

立地適正化計画本計画に基づく、施策の効果を把握するために、誘導方針等を踏まえて次の目標を設定します。

目標については、一義的には居住及び都市機能に関するものを設定することが考えられますが、その他にも誘導施策がコンパクト・プラス・ネットワークのまちづくりに対してどの程度寄与したかを評価するため、多様な観点で設定することが可能です。ただし、目標は、あくまでも各種施策の効果がどの程度発現したのかを把握し、その結果を踏まえて立地適正化計画を見直し、次の施策につなげていくことを前提に設定する必要があります。

■目標値の設定

誘導方針 １

人口密度を維持し、生活利便性を確保した、ゆとりある良好な市街地の形成

●人口密度の維持

指標１　居住促進区域の人口密度に関する指標

項目	基準値（2025 年度）	目標値（2046 年度）	推計値（2046 年度）
居住促進区域内の人口密度	22.4 人／ha	22.4 人／ha	20.8 人／ha

目標値の考え方

基準値は、2025 年度の実績値です。住民基本台帳をもとにした 2046 年の推計値によると、20.8 人／ha ですが、居住促進区域内への誘導によって、現状維持を図ります。

●安全・安心な住環境の形成

指標２　住民の意向に関する指標

項目	基準値（2025 年度）	目標値（2046 年度）
これからも波佐見町に住み続けたいと考えている住民の割合	83.5%	基準値以上

目標値の考え方

基準値は、令和 7 年実施の町民アンケートの実績値になります。居住促進区域にかかる郷を抽出し、住み続けたいと回答した人を算出しています。今後の誘導施策等の実施により、基準値以上を設定します。

指標 3　地価に関する指標

項目	基準値 （2016 年度～ 2025 年度の 隔年の平均値）	目標値 （2046 年度）	参考値 （2025 年）
居住促進区域に関わる 地価（5 地点）	18,336 円	18,916 円	18,560 円

目標値の考え方
基準値は居住促進区域にかかる５地点の地価について、2016 年度～2025 年度のうち、隔年の平均値になります。今後の誘導施策等の実施により、参考値である 2025 年度の実績値以上を設定します。
※5地点 ： 波佐見 5-1、波佐見（県）-1、波佐見（県）-2、波佐見（県）-3、波佐見（県）5-1
（P29 参照）

誘導方針 2
役場を中心とした利便性の高い拠点市街地の形成
南地区周辺におけるにぎわいと活気に満ちた地域交流拠点の形成

●にぎわい・魅力の向上

指標 4　都市機能誘導区域内の都市機能に関する指標

項目		基準値 （2026 年度）	目標値 （2046 年度）
都市機能	公共施設	7 施設	7 施設
	医療・福祉施設	13 施設	13 施設
	商業施設	7 施設	7 施設
	金融関連施設	3 施設	3 施設
	子育て・教育施設	8 施設	8 施設
	文化スポーツ施設	5 施設	5 施設

目標値の考え方
基準値は、2026 年度の実績値です。本町の人口減少による都市機能の減少・撤退は想定されますが、町民の生活利便性を維持するため、現状維持を図ります。

指標 5　公園・緑地に関する指標

項目	基準値 （2021 年度）	目標値 （2046 年度）
都市公園の遊具の更新	2 基	5 基

目標値の考え方
基準値は、第 6 次波佐見町総合計画の値ですが、今後遊具の更新を実施していくことから基準値以上を設定します。

指標 6　観光に関する指標

項目	基準値 （2022 年度～ 2026 年度の 平均値）	目標値 （2046 年度）	参考値 （2026 年度）
都市機能誘導区域に関わる観光入込客数	706,536 人	760,000 人 以上	763,094 人

目標値の考え方

都市機能誘導区域内における観光地点、イベントを抽出し、観光入込客数を算出しています。参考値は、2026 年度の実績値になります。今後の誘導施策等によりにぎわい・魅力の向上に努め、76 万人以上を維持します。

●公共交通サービスの充実

指標 7　予約制乗合交通に関する指標

項目	基準値 （2025 年 10 月～ 2026 年 5 月）	目標値 （2046 年度）
予約制乗合交通「チョイソコのんなっせ号」 乗車延べ人数	2,400 人	4,000 人

目標値の考え方

チョイソコのんなっせ号は、2025 年 10 月より運行形態等の見直しに伴う実証実験が行われており、基準値については、2025 年 10 月～2026 年 5 月の実績値になります。目標値については、実績値から月ごとの乗車延べ人数を算出し、それを１年間に換算した値として設定します。

指標 8　路線バスに関する指標

項目	基準値 （2026 年度）	目標値 （2046 年度）
路線バスの路線数	2 路線	2 路線

目標値の考え方

基準値は、2026 年度の実績値です。本町の人口減少による撤退は想定されますが、町民の生活利便性を維持するため、現状維持を図ります。

防災指針

地域防災力を高め、今ある暮らしを尊重した、安全で快適に暮らし続けられるまちづくり

●防災・減災

指標 9　生活環境（防災・防犯）に関する指標

項目	基準値（2025 年度）	目標値（2046 年度）
避難所・避難場所の利用のしやすさにおける満足度	3.01	3.30

目標値の考え方

基準値は、令和 7 年実施の町民アンケートの実績値になります。アンケートは 1～5 の段階評価です。目標値に関しては、アンケート結果より、防災・防犯に関する項目において、最も高い満足度である「騒音や振動などの公害対策」の結果が 3.26 であったことから、3.30 を設定します。

指標 10　災害時における飲食料、生活物資の供給に関する指標

項目	基準値（2021 年度）	目標値（2046 年度）	参考値（2027 年度）
災害時における飲食料、生活物資の供給協力に関する協定数	2 団体	10 団体	3 団体

目標値の考え方

参考値は、第 6 次波佐見町総合計画の値ですが、今後の防災・減災に関する取組により、参考値以上を設定します。

指標 11　地域防災力に関する指標

項目	基準値（2021 年度）	目標値（2046 年度）	参考値（2027 年度）
自主防災組織の団体数	2 団体	10 団体	5 団体

目標値の考え方

参考値は、第 6 次波佐見町総合計画の値ですが、今後の地域防災力の強化により、参考値以上を設定します。

指標 12 情報発信に関する指標

項目	基準値 （2026 年度）	目標値 （2046 年度）
役場からの情報発信手段（種類）の数	7 個	7 個

目標値の考え方

基準値は、2026 年度の実績値であり、今後の防災・減災に関する取組により、現状維持を図ります。

現時点の情報発信手段（ツール）は、デジタル防災無線、本町公式ホームページ、公式 LINE、登録制防災メール、緊急速報メール、屋外拡声局、戸別受信機になります。

指標 13 情報発信ツールに関する指標

項目	基準値 （2022 年度～2026 年度の平均値）	目標値 （2046 年度）	参考値 （2026 年度）
本町公式 LINE の登録者数	5,005 人	8,000 人	6,315 人

目標値の考え方

参考値は、2026 年度の実績値になります。年々登録者数が増加していること、将来の人口を鑑み、8,000 人を設定します。

指標 14 災害リスクの低減に関する指標

項目	基準値 （2025 年度）	目標値 （2046 年度）	推計値 （2046 年度）
災害レッドゾーン内に居住する人口	888 人	626 人	626 人

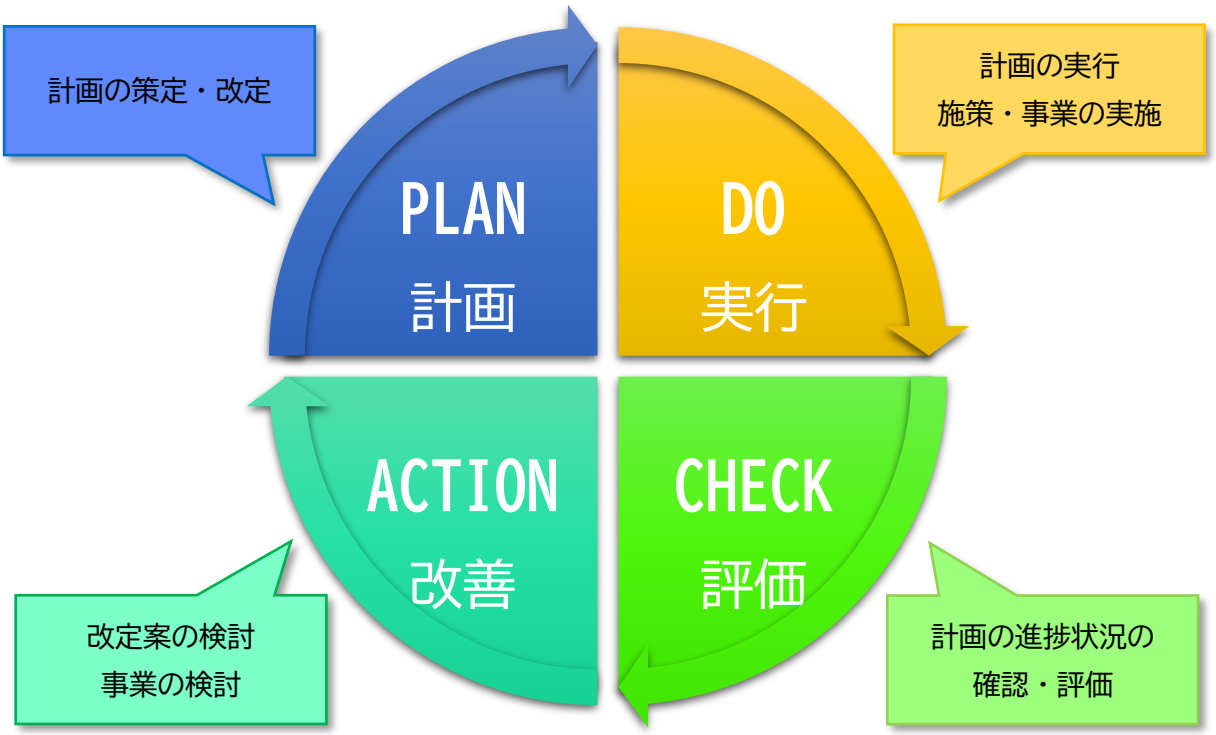
目標値の考え方

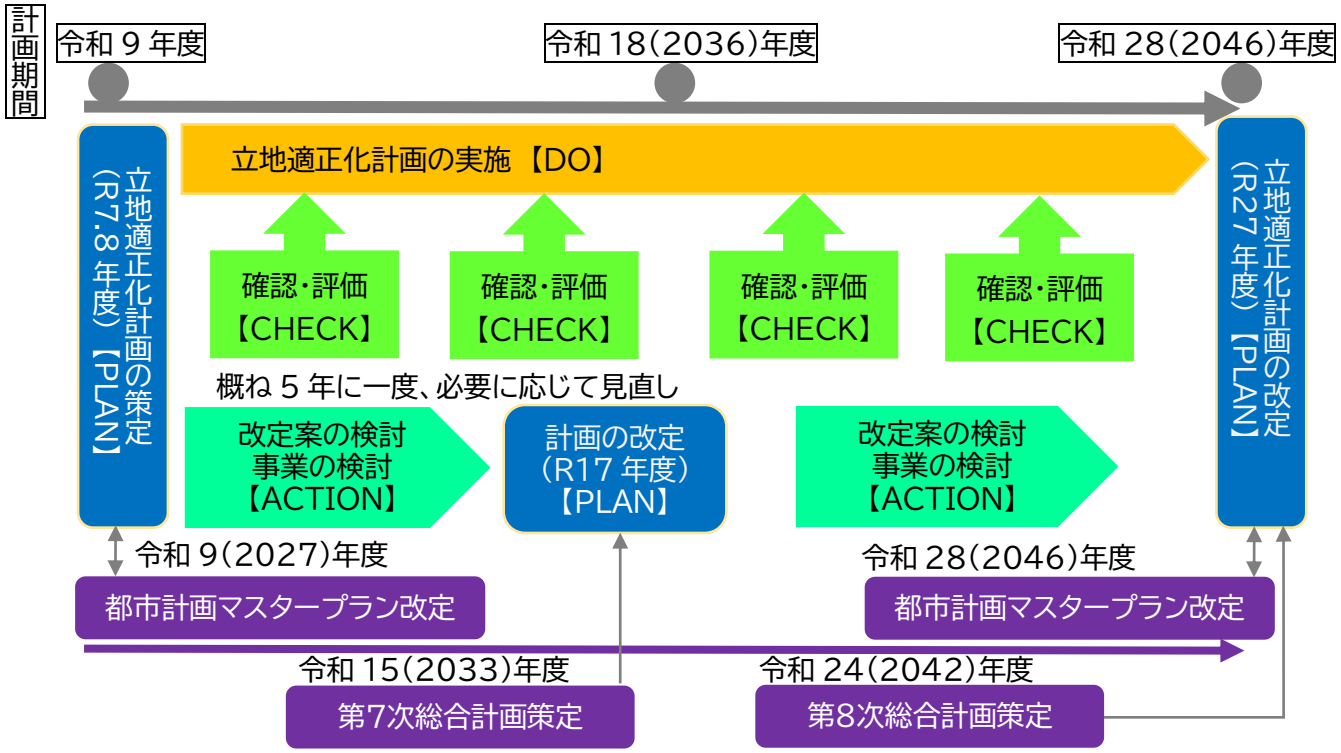
災害レッドゾーンは、本町では地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害特別警戒区域が指定されています。基準値は、2025 年度に町内で災害レッドゾーンに居住している人口になります。住民基本台帳から 2046 年の推計値を算出すると、626 人であることから、目標値として設定します。

2．計画の評価と見直し

立地適正化計画は、20 年後の「令和 28（2046）年度」を展望した計画です。計画策定後、概ね 5 年ごとに評価指標の達成状況や、施策等の進行状況の評価・検証を実施するとともに、今後の社会情勢の変化や国等による施策の実施状況について調査・分析を行うよう努め、必要に応じて計画の見直しを行います。

本計画の進行管理には、マネジメントシステムの考え方に基づき、PDCAサイクルを用いて確認・評価を行います。





■PDCA サイクルの考え方