# 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<br>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、<br>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。

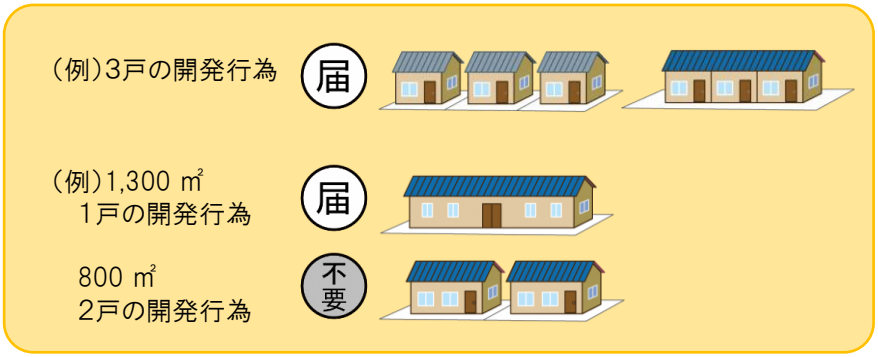
居住促進区域外または都市機能誘導区域外において、以下に示す開発行為や建築行為を行う場合や、都市機能誘導区域内において誘導施設を休止または廃止する場合には、これらの行為に着手する日の 30 日前までに行為の種類や場所等について町長に届け出ることが必要となります。

### （1）居住促進区域外に係る届出制度

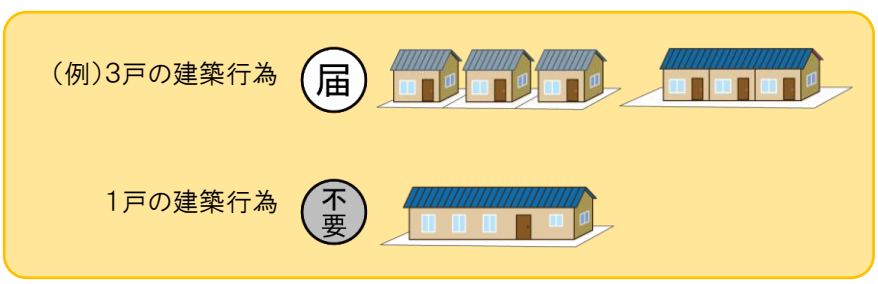
1）届出の対象となる行為（都市再生特別措置法第 88 条）

| 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<br>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<br>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<br>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）<br>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）

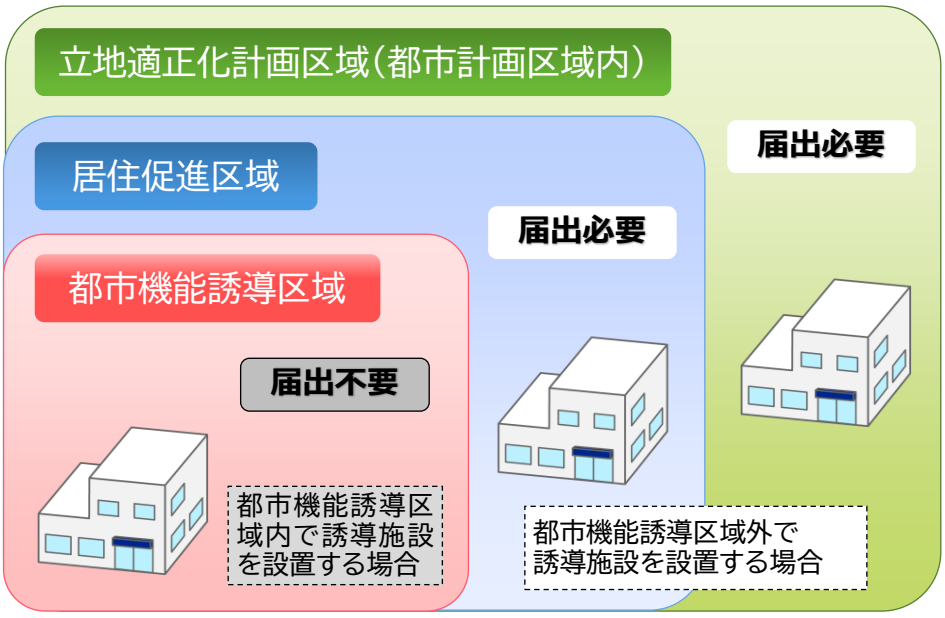
- 町長は、届出に係る行為が居住促進区域内への居住の促進に対し、何らかの支障が生じると判断した場合、届出をした者に対して、当該届出に係る事項に関し、住宅等の立地を適正なものとするために必要な勧告をすることができます。
- 町長は、勧告をした場合において必要があると認めるときは、その勧告を受けた者に対し、居住促進区域内の土地の取得についてのあっせん、その他の必要な措置を講ずるよう努めなければならないとされています。

## （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<br>② 建築物を改築し、誘導施設を有する建築物とする行為<br>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 |

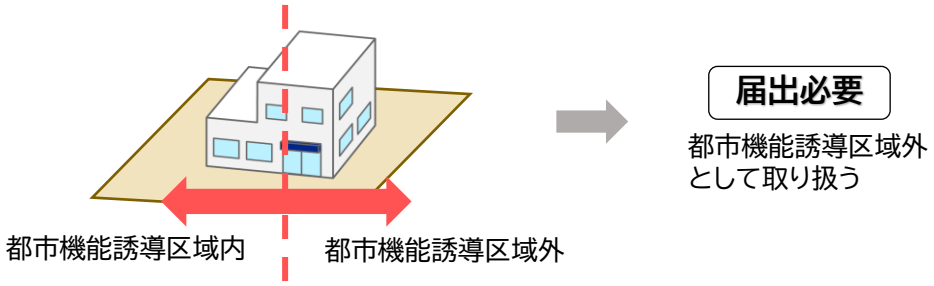
**【都市機能誘導区域外で誘導施設を設置する場合】**



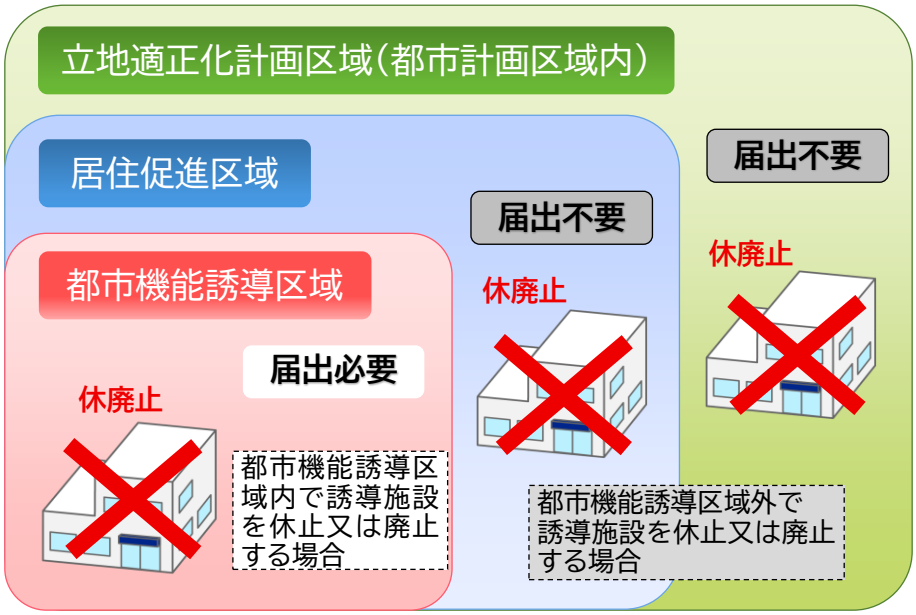

※誘導施設については、P79 参照

**【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<br>● 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<br>● 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<br>● 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 |