



第6章

誘導施策の設定

- 6-1 基本的な考え方
- 6-2 誘導施策の体系
- 6-3 誘導施策の方向性
- 6-4 低未利用土地の利用
および管理に関する指針
- 6-5 届出制度の運用



6-1 基本的な考え方

第2章で示した本計画におけるまちづくりの方針、課題解決のための施策・誘導方針を達成するために、都市機能や居住の誘導、公共交通ネットワーク形成に係る具体的な施策を整理します。

誘導施策の整理にあたっては、関係各課の施策・事業との連携を図るとともに、市民・高校生アンケート調査結果やまちづくりワークショップでの意見を踏まえることとします（下記参照）。

▼市民・高校生アンケート調査結果、まちづくりワークショップで得られた主な意見

市民・高校生アンケート調査結果 (数字は調査対象者の回答比率)	まちづくりワークショップでの意見 (主な意見を抜粋)
<ul style="list-style-type: none"> ■ まちなかの賑わいの創出について、「中心市街地（商店街）の活性化（46.4%）」、「まちなかまでアクセスしやすい道路の整備や公共交通の充実（38.3%）」、「人々が集まり交流できる施設や広場の整備（34.7%）」が求められています。 ■ 土地利用について、「空き家、空き店舗、空き地の管理・活用（46.8%）」、「商店街や駅周辺におけるサービス機能（日用品店や金融機関など）の集積（35.3%）」が求められています。 ■ 公共交通について、「コミュニティバスの利便性の向上（45.3%）」、「バスの路線や便数の見直し（39.1%）」が求められています。 ■ 公園・緑地の整備について、「子どもや高齢者など誰もが利用しやすい身近な公園・緑地の整備（58.4%）」、「カフェや書店などが併設された公園の整備（47.0%）」が求められています。 ■ 景観形成について、「山なみや河川、海などの自然景観の保全・形成（52.2%）」、「歩いて楽しい商業地としての賑わいを感じる景観の形成（49.6%）」、「伝統や文化を伝える歴史的なまちなみの保全・形成（35.7%）」が求められています。 ■ 高校生は、「スーパーマーケットなどの商業施設の充実など、買物をしやすくする（26.2%）」、「道路の整備や鉄道・バスなどを充実させ、移動しやすくする（17.6%）」ことを重視しています。 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 子どもの遊び場や公園、勉強する場、フリースペースなど、「子どもの居場所づくり」が必要 ■ 子育て世帯を中心とした「移住・定住の推進」が必要 ■ 若者が魅力を感じる「企業の誘致」が必要 ■ 大学の誘致など「教育環境の充実」が必要 ■ 地域の歴史・文化を学び、子どもたちの「地域への愛着を醸成する取組」が必要 ■ 高齢者等の「買物難民への対応」が必要 ■ JR・MR・いまりんバスの充実など、「公共交通機関の維持・確保」が必要 ■ 「商業施設跡地の活用」が必要 ■ 点在する「空き家や市営住宅の有効活用」が必要 ■ 歩きやすく、走りやすい「歩道（舗装・街灯）の整備」が必要 ■ 食や焼き物文化などに関する「伊万里の魅力に関する情報発信」が必要
	 <p>まちづくりワークショップの様子</p>

6-2 誘導施策の体系

第2章で示した施策・誘導方針を基に、本計画の実現に向けた誘導施策を以下の通り整理します。

まちづくり方針	施策・誘導方針	誘導施策
自然・文化・営みが変わる 持続可能な「集約と連携」のまちづくり	1. 都市機能の維持・誘導による魅力的な拠点形成	都市機能の立地を促進する環境整備
		市民会館跡地における複合施設の整備 (都市構造再編集中支援事業の活用)
		伊万里駅周辺活性化プロジェクトの推進
		まちなかりノベーションの推進
		公共施設の適正配置
	2. 生活利便性・安全性の高いエリアへの居住の誘導	空き家等の利活用による居住の誘導
		移住・定住の促進
		安全・快適な暮らしを支える都市基盤等の整備
		土地利用規制の見直し
		市営住宅の維持、更新
	3. 子どもの成長に寄り添い、子育てを応援する環境形成	災害リスクを踏まえたまちづくりの推進
		交流の場となる公園・緑地等の整備
		子どもの居場所整備 子育て・教育環境の充実
	4. だれもが移動しやすい交通環境の確保	幹線的な地域公共交通ネットワークの維持・確保
		交通結節点における乗り継ぎ利便性の向上
		コミュニティバスの運行効率化・公共交通空白地対策
		地域公共交通に関する情報提供の充実
		地域公共交通に関する新たなサービスの導入・検討
		通院や買い物などの移動支援
		歩きたくなる居心地の良い回遊環境整備

6-3 誘導施策の方向性

(1) 「都市機能の維持・誘導による魅力的な拠点形成」に向けた誘導施策

誘導施策		概要	担当課
1	都市機能の立地を促進する環境整備	<ul style="list-style-type: none"> ■ 民間事業者による都市機能の整備を促進するため、国等による都市機能誘導のための支援策や誘導施設に対する税制特例などの情報発信を図ります。 ■ 都市機能誘導区域内に誘導施設を誘導しやすい環境とするため、必要に応じて用途地域の見直しや高度利用などを検討します。 	■ 都市政策課
2	市民会館跡地における複合施設の整備	<ul style="list-style-type: none"> ■ 市民会館跡地において、子育て世代活動支援センター、老人福祉センターの複合施設を整備することで、子どもから高齢者までの多様な活動、子育て支援、多世代交流を促進します。 	■ プロジェクト推進課
3	伊万里駅周辺活性化プロジェクトの推進	<ul style="list-style-type: none"> ■ 伊万里駅前公園や伊万里駅ビル等の有効活用により、駅周辺の賑わい創出を図ります。 ■ 伊万里駅周辺の市有地の売却により、民間活力を活かした賑わい創出に寄与する施設整備を促進します。 	<ul style="list-style-type: none"> ■ プロジェクト推進課 ■ 企業誘致・商工振興課
4	まちなかリノベーションの推進	<ul style="list-style-type: none"> ■ まちなかの空き家や空き店舗を活用し、リノベーションにより魅力的な店舗などに再生し、賑わい創出、利便性向上を図る取組を公民連携により推進します。 ■ 歴史的情緒や風情を生み出す建造物について、保全・活用を図ります。 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 都市政策課 ■ 企業誘致・商工振興課
5	公共施設の適正配置	<ul style="list-style-type: none"> ■ 効率的で持続可能な都市経営を可能とするため、公共施設の再編整備において、中心拠点・地域拠点・生活拠点周辺への集約化や施設の複合化を推進します。 ■ 不足する生活サービス機能を誘導する際、施設整備に要する土地や建物として低未利用の公有地を活用するなど、公的不動産の再配置・有効活用を図ります。 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 企画政策課 ■ プロジェクト推進課

(2) 「生活利便性・安全性の高いエリアへの居住の誘導」に向けた誘導施策

誘導施策		概要	担当課
1	空き家等の利活用による居住の誘導	<ul style="list-style-type: none"> ■ 「空き家情報バンク制度」を活用して、利用希望者や移住・定住希望者向けに空き家情報を提供します。 ■ 空き家の購入・改修や老朽危険空き家の除却に関する補助制度の普及啓発により、居住誘導区域内の空き家の増加抑制、有効活用を図ります。 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 都市政策課
2	移住・定住の促進	<ul style="list-style-type: none"> ■ 「伊万里市移住促進奨励金」、「いまり暮らしスタート支援金」等の補助制度の充実やさらなる普及啓発により、市外からの移住・定住を促進します。 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 企業誘致・商工振興課
3	安全・快適な暮らしを支える都市基盤等の整備	<ul style="list-style-type: none"> ■ 安全で快適に暮らせる居住環境の維持・創出に向けて、幹線・生活道路の整備・改良や上下水道の維持・更新等を計画的に進めます。 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 道路河川課 ■ 水道施設課 ■ 下水道施設課
4	土地利用規制の見直し	<ul style="list-style-type: none"> ■ 良好な居住環境の維持・創出に向けて、必要に応じて用途地域の見直しや地区計画制度の活用等、都市計画の変更を検討します。 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 都市政策課
5	市営住宅の維持、更新	<ul style="list-style-type: none"> ■ 「伊万里市公営住宅等長寿命化計画」に基づき、市営住宅の劣化状況に応じた維持管理、修繕、用途廃止、建替え等を計画的に実施します。 ■ 老朽化した市営住宅の更新にあたり、居住誘導区域内での建替え・集約の可能性について検討します。 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 施設営繕課 ■ 都市政策課
6	災害リスクを踏まえたまちづくりの推進	<ul style="list-style-type: none"> ■ 居住および都市機能の誘導を図るための防災対策・安全確保策を推進します。（詳細は、第7章：防災指針にて検討します。） 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 防災危機管理課 ■ 都市政策課等

(3) 「子どもの成長に寄り添い、子育てを応援する環境形成」に向けた誘導施策

誘導施策		概要	担当課
1	交流の場となる公園・緑地等の整備	<ul style="list-style-type: none"> ■ まちの魅力や良好な居住環境に寄与する緑の空間の保全・創出に向けて、地域の基幹的な公園の整備をはじめ、老朽化した遊具の計画的な改修、子どもから高齢者まで楽しく健康的に過ごすことができる公園・緑地の整備を図ります。 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 都市政策課
2	子どもの居場所整備	<ul style="list-style-type: none"> ■ 子どもたちや児童・生徒が遊び、学び、集い、自由に過ごすことができる居場所づくりについて、公民連携により推進します。 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 子育て支援課、教育総務課、学校教育課、子ども家庭センター
3	子育て・教育環境の充実	<ul style="list-style-type: none"> ■ 子どもの医療費や保育料などの経済的な助成のほか、就職・結婚・妊娠・出産・子育てにわたる切れ目ない支援、デジタルシティズンシップ教育の推進等、多様な取組を進めます。 ■ 子どもたちが伊万里市に住み続けたいと感じられるよう、自然、歴史・文化、食など地域の魅力に触れる学習機会を提供し、地域への愛着を醸成します。 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 企画政策課 ■ 子育て支援課 ■ 学校教育課 ■ 生涯学習課

(4) 「だれもが移動しやすい交通環境の確保」に向けた誘導施策

「伊万里市地域公共交通計画」と連携しながら、公共交通ネットワークの維持・充実を図るとともに、まちなかにおけるウォーカブルなまちづくりを推進します。

誘導施策		概要	担当課
1	幹線的な地域公共交通ネットワークの維持・確保	<ul style="list-style-type: none"> ■ 鉄道・路線バスの役割分担を明確化し、利用実態や鉄道ダイヤを踏まえた路線バス便数の最適化を図ります。 ■ 市民の広域での移動手段である路線バスを維持するため、国・県・沿線市と協調して財政支援を行います。 ■ 乗務員の確保に向けた補助制度等を検討します。 	■ 暮らしづくり課
2	交通結節点における乗り継ぎ利便性の向上	<ul style="list-style-type: none"> ■ 市周辺部から市中心部への乗り継ぎ利便性の向上を目指し、交通結節点における待合空間の整備、アクセス路の設定、賑わい空間の整備等を検討します。 	■ 暮らしづくり課
3	コミュニティバスの運行効率化・公共交通空白地対策	<ul style="list-style-type: none"> ■ 市周辺部から市中心部へのアクセス向上、ネットワーク強化を図るため、鉄道や路線バスのダイヤに合わせたコミュニティバスのダイヤの見直しを検討します。 ■ 公共交通空白地の解消に向け、コミュニティバスの運行等の見直しやその他交通モードの導入等を検討します。 	■ 暮らしづくり課
4	地域公共交通に関する情報提供の充実	<ul style="list-style-type: none"> ■ 公共交通の利用啓発に向け、公共交通の利用方法や路線図、時刻表、各交通事業者が行っているサービス等の情報提供を図ります。 ■ 乗り方教室や出前講座等を企画・開催して、公共交通の利用啓発を図ります。 	■ 暮らしづくり課
5	地域公共交通に関する新たなサービスの導入・検討	<ul style="list-style-type: none"> ■ 公共交通の利用しやすい環境を整備するため、MaaSの導入可能性について検討します。 ■ コミュニティバスへの電気自動車や自動運転の導入可能性、いまりんバスへの「バスロケーションシステム」の導入について検討します。 	■ 暮らしづくり課
6	通院や買い物などの移動支援	<ul style="list-style-type: none"> ■ 移動が困難な高齢者等を対象として、介護サービス事業所等への送迎をはじめ、通院や買い物などへの移動を支援する山代町での取組を市内全域に対象範囲を拡大することを検討します。 	■ 地域包括支援センター
7	歩きたくなる居心地の良い回遊環境整備	<ul style="list-style-type: none"> ■ 歩いて楽しく、居心地の良いまちなかの創出に向けて、快適な歩行空間や案内サインの整備、沿道施設の修景等を図ります。 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 道路河川課 ■ 都市政策課

6-4 低未利用土地の利用および管理に関する指針

本市においては、用途地域内を中心に、平面駐車場や建物跡地等の低未利用土地が点在しており、中心市街地の空洞化、地域活力の低下が懸念されます。

空き地・空き家等の低未利用土地が小さな敷地単位で不規則に発生する「都市のスポンジ化」への対策として、低未利用土地の適切な管理や有効利用を促進するための「利用指針」および「管理指針」を以下のとおり定めます。

(1) 利用指針

対象区域	指針
都市機能誘導区域	■ 商業、医療、福祉機能等の誘導施設、公園や広場等の公共空間といった利用者の利便を高める施設としての利用、地域住民と連携した賑わいづくりに資する施設としての利用を推奨します。
居住誘導区域	■ 既存住宅の再生や敷地の統合等による良好な居住空間の形成を促進するとともに、公園や広場等の良好な居住環境の形成、集会施設等の地域コミュニティの維持形成を図るための施設としての利用を推奨します。

(2) 管理指針

対象	指針
空き地等	■ 所有者に対して、定期的な除草や不法投棄の誘発、犯罪などを防止するための適切な措置を講ずるよう促します。
空き家等	■ 所有者に対して、定期的に建物等の空気の入替えや清掃、不具合を発見した場合の適切な措置の実施など、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切な管理を促します。

6-5 届出制度の運用

(1) 居住誘導区域に関する建築等の届出

居住誘導区域「外」の区域において、以下に示す**一定規模以上の住宅開発**を行おうとする場合には、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などについて、市長への届出が必要となります。

ただし、**都市計画区域外**については、立地適正化計画の対象区域外となるため、**届出の対象外**となります。

開発行為の場合	① 3戸以上の住宅を建築するための開発行為を行う場合 ② 規模が1,000m ² 以上で1戸または2戸の住宅を建築するための開発行為を行う場合
建築行為等の場合	③ 3戸以上の住宅の新築する場合 ④ 建築物を改築またはその用途を変更して住宅等（上記③）とする場合

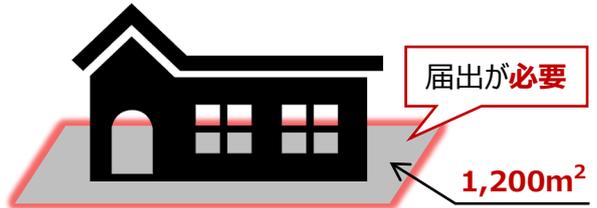
▼届出対象行為の対象となる区域のイメージ



▼3戸以上の開発行為のイメージ



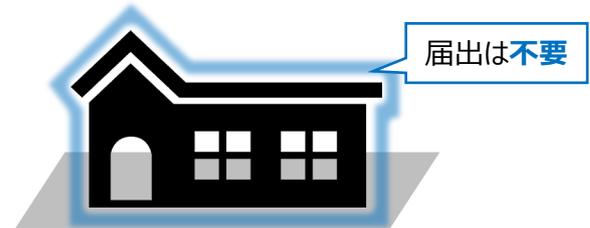
▼2戸以下で1,000m²以上の開発行為のイメージ



▼3戸以上の建築行為のイメージ



▼2戸以下の建築行為のイメージ



(2) 都市機能誘導区域に関する建築等の届出

都市機能誘導区域「外」の区域において、**誘導施設の整備**を行おうとする場合には、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などについて、市長への届出が必要となります。

また、都市機能誘導区域「内」の区域において、当該都市機能誘導区域に係る**誘導施設を休止または廃止**しようとする場合には、これらの行為に着手する日の30日前までに市長への届出が必要となります。

ただし、**都市計画区域外**については、立地適正化計画の対象区域外となるため、**届出の対象外**となります。

都市機能 誘導区域「外」	開発行為 の場合	① 誘導施設（p.84 を参照、以下同様）を有する建築物を建築するための開発行為を行う場合
	開発行為以外 の場合	② 誘導施設を有する建築物を新築する場合 ③ 建築物を改築し誘導施設を有する建築物とする場合 ④ 建築物の用途を変更して誘導施設を有する建築物とする場合
都市機能 誘導区域「内」	⑤ 誘導施設を休止または廃止する場合	

▼届出対象行為の対象となる区域のイメージ（病院を誘導施設として定めている場合）

