

7. 誘導施策

7-1 各地域における誘導施策の方向性

(1) 立地適正化計画による拠点性に応じた都市再生の方向性

都市核・地域核の拠点性に応じた都市再生の取組の方向性を以下のように定めます。

◆都市核

都市機能誘導区域のまちづくり

- 広域都市圏から利用される高度都市機能が集約する都市核
 - ◆ 高度都市機能が維持され更新時期を迎えても都市機能誘導区域内で更新
 - ◆ 災害リスクに強いまちづくり
- 賑わいと癒しがあり、ゆっくり過ごしたくなるまち
 - ◆ エリアの価値を高める戦略
 - ◆ 古い施設を活かし価値を高める
 - ◆ ウォーカブルなまちづくり

居住誘導区域のまちづくり

- 利便性が高く眺めが良いらしの場として活用できる斜面住宅地
 - ◆ 民間による住宅地再編、住環境整備が進む斜面地づくり
 - ◆ 移住者・若い人に選ばれる魅力づくり
 - ◆ 安心して住み続けられる技術導入
 - ◆ 近くに必要な機能があるまち

◆地域核

都市機能誘導区域のまちづくり

- 周辺地域からも利用される都市機能が集約する地域核
 - ◆ 拠点性が高い施設が都市機能誘導区域で維持・更新される
 - ◆ 災害リスクに強いまちづくり
 - ◆ エリアの価値を高める戦略

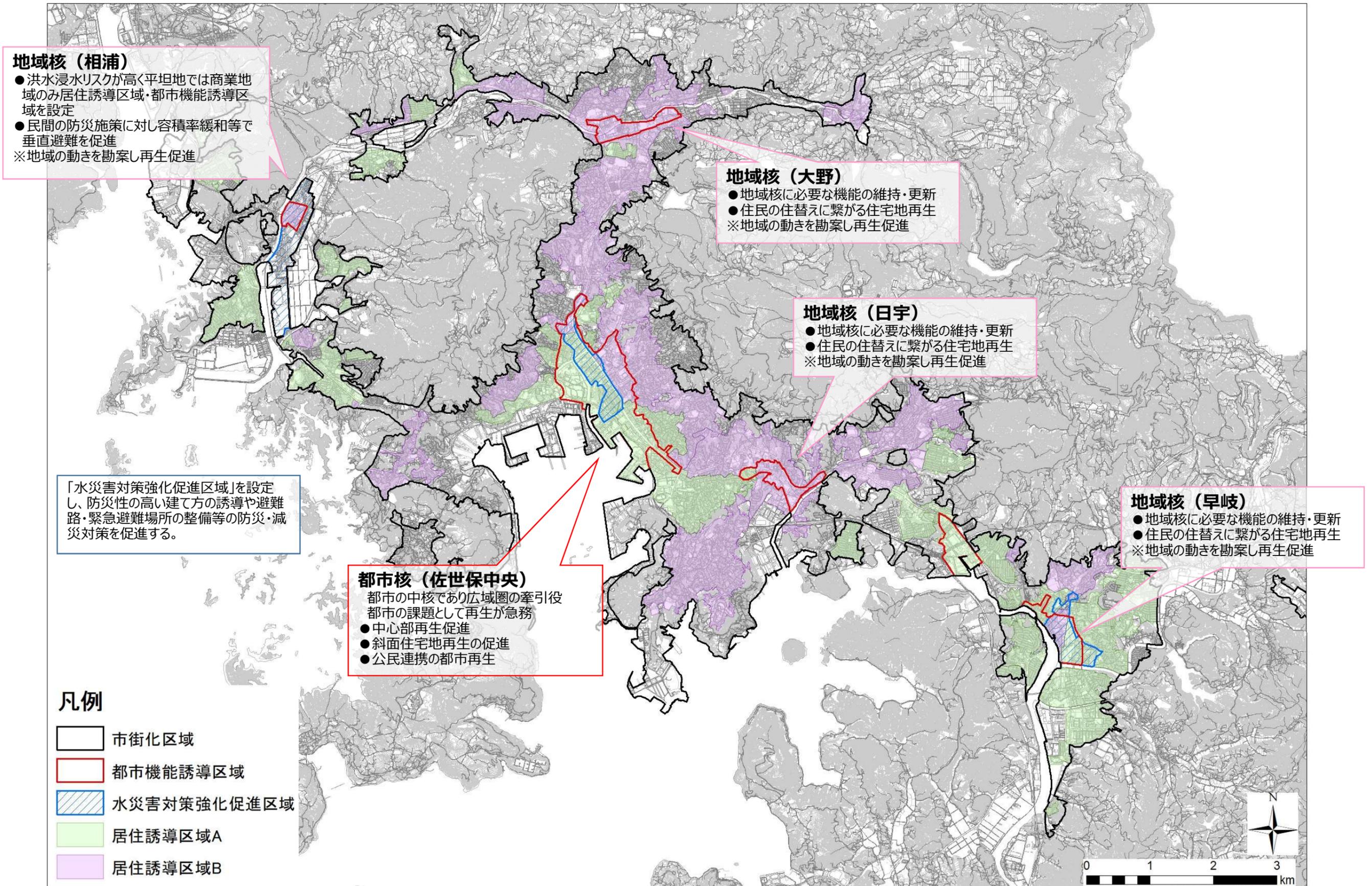
居住誘導区域のまちづくり

- 住み替え循環が進む住宅地
 - ◆ 民間による住宅地再編、住環境整備が進むまちづくり
 - ◆ 安心して住み続けられる技術導入
 - ◆ 近くに必要な機能があるまち

災害リスクからの機能移転

- 災害リスクが高い区域から誘導区域への移転促進
 - ◆ 福祉施設など移動困難者が利用する施設など、災害リスクに弱い施設を安全な誘導区域に移転促進するための仕組みづくり

(2) 居住誘導区域・都市機能誘導区域と各地域における誘導施策の方向性



(3) 立地適正化計画と連携した公共施設の適正配置

都市機能誘導区域及び居住誘導区域における「させばスタイル」の実現性を高めるとともに、居住誘導区域外における一定の行政サービスの継続的な提供を通じて生活利便性を確保するため、「佐世保市公共施設適正配置・保全基本計画」に基づきつつ、立地適正化を踏まえた公共施設の適正配置及び保全・長寿命化に取り組みます。

既存の公共施設については、既に空きスペースや、利用していない公共施設もありますが、今後の人口減少や少子高齢化などを見据え、効率的かつ持続的な行政サービスの提供を実現するため、公共施設の集約化や複合化を進め、総量縮減による、維持管理費の削減に努めつつ、必要な施設については、長寿命化改修などによる延命化を実施し、将来負担の軽減を図ります。

また、道路、橋梁、港湾施設、水道施設、下水道施設などのインフラにおいてもライフサイクルコストの低減につながる計画的な長寿命化改修、更新を図りつつ、必要に応じ適切な計画の見直しを検討します。

さらに、公共施設の集約化や複合化の実施によって生じる遊休資産についても積極的に利活用を図ります。

図 集約化・複合化の実施イメージ

手法の例	現状	実施後のイメージ
手法① 類似施設の集約による複合化	A 老朽化 C 老朽化 B 施設の機能は各施設ではほぼ同一。	必要に応じて改修を行い、集約。
手法② 複数目的の施設の統合による複合化	A 保育園 C 図書館 B 公民館 図書館	スペースの効率化による複合化 図書館＋保育園＋公民館
手法③ 用途転用によるサービス向上	A 老朽化 B 利用は多い 利用が少ない 近隣に、機能は異なるが、利用が少ない施設が存在。	B施設を用途転用し、A施設の機能を移す。
手法④ 専用施設から共用施設への切り替え	A ○○事務所 B △△事務所 C ××事務所 D □□事務所 目的に特化した専用施設が複数存在。	施設を共同・相互利用。余剰施設は廃止。
手法⑤ 民間への移管によるサービス維持・向上	A 公共施設老朽化 B 公共施設老朽化 C 民間施設	建物を民間へ譲渡 民間施設に機能移転。既存施設は廃止。

出典：佐世保市公共施設適正配置・保全基本計画

7-2 居住誘導及び都市機能誘導に係る施策

(1) 届出制度による都市機能及び居住の誘導（都市再生特別措置法）

施策①：居住誘導に係る届出制度

<佐世保都市計画区域（居住誘導区域関連）>

居住誘導区域に積極的に居住を受け入れるため、居住誘導区域外における一定規模以上の開発・建築等行為は、これらの行為に着手する 30 日前までに市長（窓口：都市政策課）への届出が必要となります。（都市再生特別措置法第 88 条第 1 項）

市長は、この届出に係る行為が居住誘導区域内における住宅等の立地の誘導を図る上で支障がある場合は、勧告を行うことができます。（都市再生特別措置法第 88 条第 3 項）

なお、市長は勧告を行った場合、必要に応じて居住誘導区域内の土地取得をあっせんするなど必要な措置を講じるよう努めます。（都市再生特別措置法第 88 条第 4 項）

また、市長は勧告を行った場合、その場所が災害危険区域や地すべり防止区域、土砂災害特別警戒区域等であり、勧告に従わなかった時にはその旨を公表することができます。（都市再生特別措置法第 88 条第 5 項）

※居住誘導区域内では、開発・建築行為による立地適正化計画における届出は不要です。

<届出の対象となる行為>

開発行為	建築等行為
① 3 戸以上の住宅の建築目的の開発行為	① 3 戸以上の住宅新築
② 1 戸又は 2 戸の住宅の建築目的の開発行為で 1,000 m ² 以上の規模のもの	② 建築物を改築又は用途変更して 3 戸以上の住宅とする行為
①の例示 3戸の開発行為  届	①の例示 3戸の建築行為  届
②の例示 1,300m ² 1戸の開発行為  届	1戸の建築行為  不要
800m ² 2戸の開発行為  不要	

施策②：都市機能誘導に係る届出制度

<佐世保都市計画区域（都市機能誘導区域関連）>

立地適正化計画の区域内（佐世保都市計画区域）において、都市機能誘導区域外に誘導施設を有する建築物を新築又は改築等を行う場合は、原則としてこれらの行為に着手する 30 日前までに市長（窓口：都市政策課）への届出が必要になります。（都市再生特別措置法第 108 条第 1 項）

市長は、この届出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場合は、勧告を行うことができます。（都市再生特別措置法第 108 条第 3 項）

なお、市長は勧告を行った場合、必要に応じて都市機能誘導区域内の土地をあっせんするなど必要な措置を講じるよう努めます。（都市再生特別措置法第 108 条第 4 項）

<届出の対象となる行為> ※開発許可申請等の手続きに先行して届け出てください。

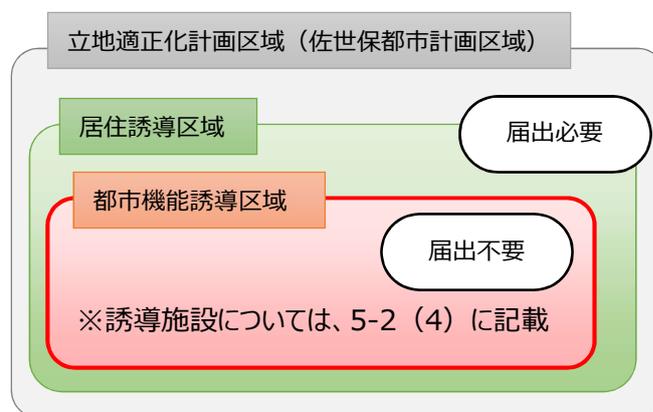
■都市機能誘導区域外における誘導施設の建築又は改築等の届出

●開発行為

・誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為

●開発行為以外の行為

- ①誘導施設を有する建築物の新築しようとする場合
- ②建築物を改築し誘導施設を有する建築物とする場合
- 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場合



■都市機能誘導区域内における誘導施設の休止又は廃止の届出

・居住誘導区域内の誘導施設を休止又は廃止しようとするときは、その 30 日前までに市長（窓口：都市政策課）への届出が必要です。（都市再生特別措置法第 108 条の 2）