

第6章

計画を実現化するための 施策の方針

- 1 誘導施策の基本的な考え方
- 2 誘導施策の方針
- 3 届出制度の運用



第6章 計画を実現化するための施策の方針

I 誘導施策の基本的な考え方

国立社会保障・人口問題研究所による本市の将来人口見通し（平成30年12月推計）では、令和7（2025）年の9万4千人をピークに減少に転じ、令和42（2060）年には8万人まで落ち込むと推計されています。現在、本市の総人口は国立社会保障・人口問題研究所が示す令和7（2025）年の推計値を上回る状況となっており、今後しばらくの間は微増傾向が続くと予想されます。

一方で、本市の様々な政策効果や社会情勢の変化から策定した「大村市人口ビジョン」（平成27年12月策定）では、令和7（2025）年に10万人を目指し、令和42（2060）年には9万8千人を維持する目標を掲げています。

その要因として、令和4（2022）年秋の西九州新幹線の開業に伴う新大村駅周辺整備をはじめ、大村車両基地駅周辺の整備や、地域資源を活かしたまちづくりの推進等により、一定の人口流入や開発行為が見込まれます。

以上のことから、目指すべき将来都市像を実現するため、都市機能誘導区域及び居住誘導区域と連動した誘導施策を検討していきます。

■誘導施策の基本的な考え方

都市機能誘導区域における都市機能の維持・増進

都市拠点をはじめ、地域拠点、地区拠点など、それぞれの拠点の役割に応じた都市機能の維持・増進を図るため、都市機能誘導区域を設定し、効率的で利便性の高い都市構造の形成を図ります。

居住誘導区域における人口密度の維持

用途地域が指定された地域のうち、民間及び公共投資、その他の行政運営などを効率的に行うため、一定の人口密度を維持する居住誘導区域を設定し、公共交通の利便性の向上を図るとともに、歩行空間、自転車通行空間、その他公共空地の整備に努め、快適で利便性の高い住環境の創出を図ります。

公共交通ネットワークの充実

大村市地域公共交通網形成計画、大村市地域公共交通再編実施計画との整合を図り、都市機能が集積する拠点までの公共交通を確保するため、都市拠点をはじめ、地域拠点、地区拠点を結ぶ基幹公共交通のネットワーク強化を図るとともに、日常生活を支える公共交通網の再編、居住地域から各拠点とを結ぶコミュニティ交通の導入を図ります。

地域コミュニティの維持、活性化

地域住民と町内会などの地域団体等が協力・連携し、様々な地域活動に取り組めるよう支援を行うとともに、住み慣れた地域で生活を続けられるよう、安全で安心して暮らせる地域づくり及び地域コミュニティの維持・活性化を図ります。

上記の4つの視点を軸とした取り組みを進めることで、本市が目指す「コンパクトプラスネットワークのまちづくり」を実現し、人口密度の維持に努め、税収の減少や地価の下落を抑制し、効率的で持続可能な市街地の形成を図ります。

また、誘導施策については、今後の社会情勢や目標値の達成状況に応じて、新たな施策の追加や既存施策の更新などについて検討していきます。

2 誘導施策の方針

本計画の実現には、都市、医療、社会福祉、教育文化、経済、環境、農業など幅広い分野が同じ将来像に向かって取り組む必要があります。そのため、市内の横断的な連携はもとより、学識経験者や民間事業者などの意見を聞きながら、都市機能及び人口密度を維持、誘導するための施策を検討していきます。

施策については、人口動向を考慮しながら、目標の達成状況に応じて以下の施策を検討します。

2.1 都市機能誘導区域における都市機能の維持・増進に関する施策

(1) 中心市街地の魅力・活力の増進

大村駅周辺地区

大村駅周辺は、高い交通利便性や歴史・文化資源及び商店街等の既存ストックを活かし、多様なライフスタイルを実現できる場として、また、便利で快適な市民生活や都市の様々な交流・活動を支える場として、(仮称)大村バスターミナル地区市街地再開発事業等により、ビジネス、住居、商業、教育、交通など多様な都市機能の維持・誘導を図ります。

また、プラットおおむらやミライ onなどの拠点施設の集積を活かし、中心商店街を中心に商業施設の集積・誘導を図り、まちの賑わい創出に資する魅力ある商業空間の形成を推進します。(仮称)大村バスターミナル地区市街地再開発事業についても、市内外を結ぶ交通結節点であるバスターミナルなどの公共施設と中心商店街が連携・連動して、中心市街地の賑わい創出、まちなか居住を推進します。

(2) 新幹線関連施設の活用

新大村駅周辺地区

西九州新幹線の開業に伴う新大村駅の周辺は、本市の玄関口にふさわしい魅力ある都市空間として、社会基盤の整備や都市機能の誘導を図るとともに、空港や高速インターチェンジなどの高速交通との連携を強化し、多様なライフスタイルを実現できる場として、ビジネス、住居、商業、教育、交通など多様な都市機能を有する新たな都市拠点として拠点形成を図ります。

都市再生整備計画新大村駅周辺地区（第2期）

面積：33.8ha 計画期間：令和3（2021）年度～令和（2025）7年度

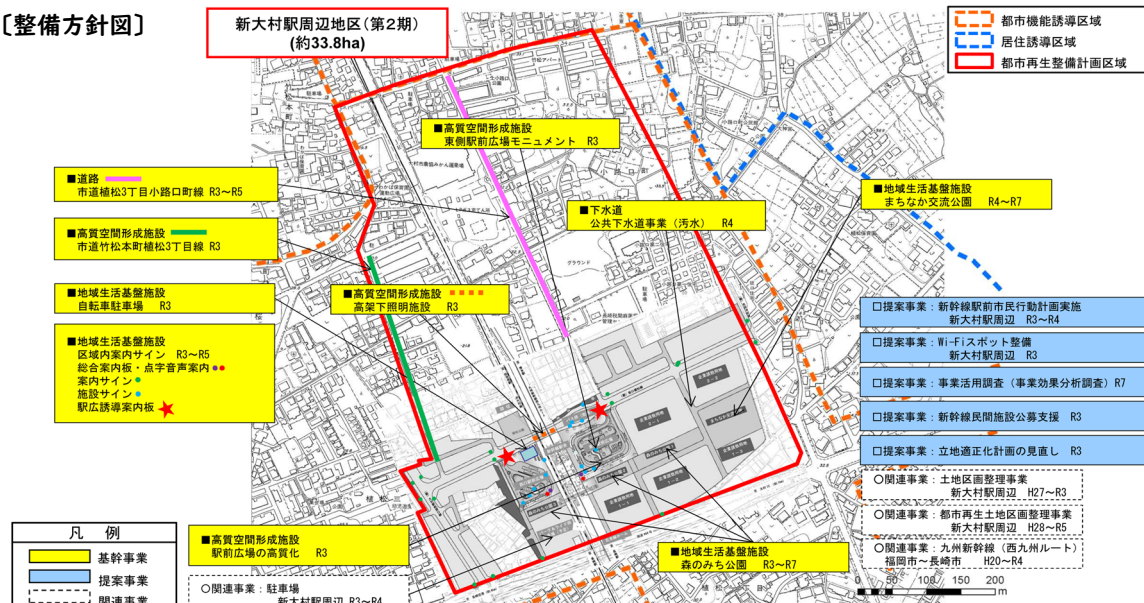
大目標：世界へ、そして未来につながる・緑と歴史の大舞台新大村

目標1：花と緑に囲まれた駅づくり・拠点づくり

目標2：若者が集い・躍動感のある拠点づくり

目標3：便利で魅力的な新しい拠点づくり

〔整備方針図〕



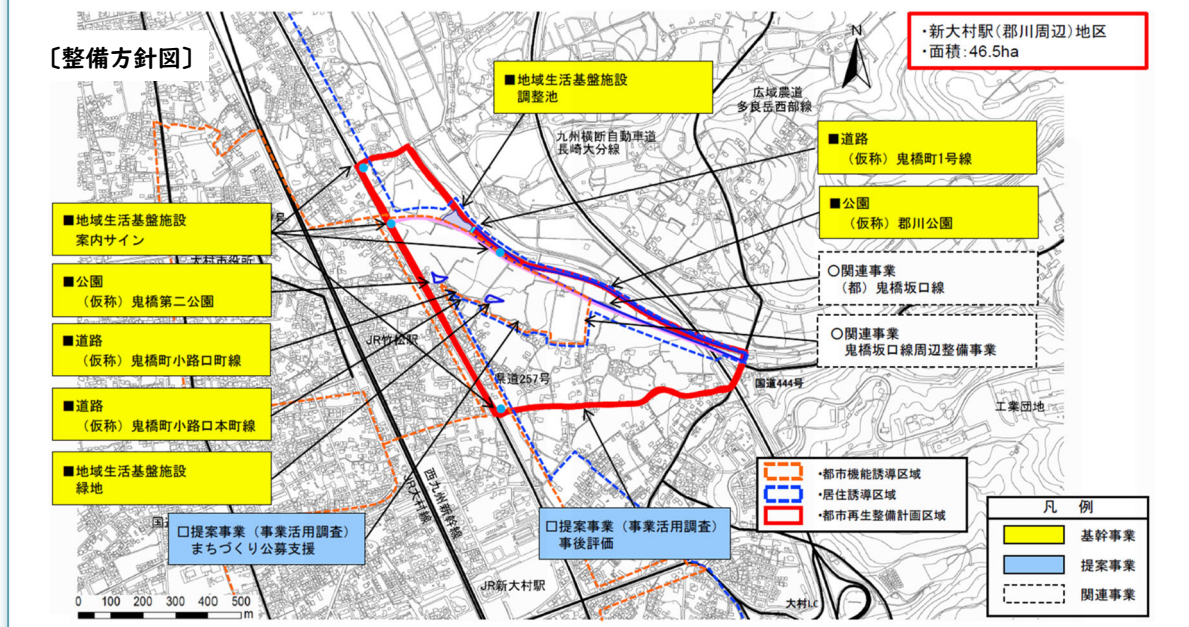
第6章 計画を実現化するための施策の方針

面積：46.5ha 計画期間：令和 8（2026）年度～令和（2030）12 年度

大目標：「ミライがひろがる魅力あふれるまちづくり」の実現に資する、官民連携による都市拠点（新大村駅周辺）の機能強化

目標Ⅰ：持続可能な「大村市の集約型都市構造」の都市拠点における、安心・安全な都市基盤の形成

目標2：官民連携による土地活用の促進（都市拠点に相応しい機能導入）



車両基地駅周辺地区

新幹線車両基地の建設をはじめ、大村車両基地駅の設置や都市計画道路の整備が進められており、市北部の生活を支える新たな地域拠点としての拠点形成を図るため、駅周辺における住居、商業、教育、福祉などの都市機能の誘導を推進します。

(3) 高次都市機能の集積の活用

市民病院周辺地区

市民病院、消防署、警察署など既存施設の集積と、良好な交通環境を活かし、医療面や防災面をはじめ市民の暮らしを支える場として、都市機能の維持・向上を図ります。

医療センター周辺地区

市南部の生活を支える新たな地域拠点としての拠点形成を図るため、既存の長崎医療センターや活水女子大学を活かし、医療機能や住居、商業、教育、福祉などの都市機能の誘導を推進します。

(4) 都市機能の施設整備

都市構造再編集集中支援事業等の活用により、都市機能誘導区域内へ商業施設、福祉施設、子育て施設等の生活利便施設及び高次都市機能施設を維持・増進します。

(5) 都市計画制度の活用

地区計画等の活用により、都市機能誘導区域内の都市機能を維持・増進します。

都市機能誘導区域内で民間の都市機能増進施設を誘導するにあたり、必要に応じて用途や容積率の緩和を図るなど、特定用途誘導地区の指定等について検討を行います。

(6) 公的不動産の活用

市が所有する公共施設の集約等による施設跡地や未利用地を活用し、都市機能の維持・増進を図ります。

(7) 空き家等の利用されていない土地の活用

空き家については再利用に向けた取り組みを、空き地等の利用されていない土地については都市機能の立地の可能性を検討します。

(8) 届出制度の活用

都市機能誘導区域外における誘導施設の立地や、都市機能誘導区域内における誘導施設の休廃止については、都市再生特別措置法第108条に基づき届出が必要となるため、できる限り早期の情報収集と届出を活用した都市機能誘導区域内への立地促進を図ります。

また、都市機能誘導区域内で誘導施設が廃止した場合は、既存建物・設備の有効活用や後継者の誘致など機能維持に向けた取り組みを検討します。

(9) 公共施設の立地促進

公共施設の再編等に当たっては、公共施設の用途に応じて、都市機能誘導区域及び居住誘導区域への立地を念頭に検討します。

(10) 介護保険事業者選定審査の見直し

介護保険の地域密着型サービス事業者が、都市機能誘導区域内に立地する場合の事業者候補者の選定審査においては、立地適正化計画に配慮した加点項目を検討します。

(11) 関係団体等との連携

都市機能誘導区域内の都市機能を維持・増進するため、学識経験者、事業者、関係団体、行政との連携ネットワークの強化を検討します。

(12) 都市機能の施設整備に対する支援

都市機能誘導区域内に民間の誘導施設を移転・新設する場合には、都市構造再編集中支援事業等の活用により、施設整備費等の一部支援について検討します。支援にあたっては、拠点ごとの誘導施設を対象とするものとしませんが、支援を行う適用基準等を十分に検討した上で、支援制度の活用を図ります。

都市機能誘導区域内の誘導施設が更新または合築・複合化する場合、都市構造再編集中支援事業等の活用により、施設整備費等の一部支援について検討します。

その他の支援制度については、今後検討を進めて支援内容の充実を図ります。

2.2 居住誘導区域における人口密度の維持に関する施策

(1) 良好な居住空間の確保

歩行環境や自転車走行環境の向上をはじめ、公共交通へのアクセスの向上を図るための道路整備を推進します。

「大村市公園施設長寿命化計画」に基づき、公園の維持・更新を進めながら、幅広い世代にとって快適な居住環境の創出を図ります。

(2) 市営住宅の維持、更新

「大村市営住宅長寿命化計画」等に基づき、市営住宅の維持、更新を進めるにあたり、居住誘導区域外の施設については区域内への再配置を検討するとともに、地域コミュニティの維持・活性化に寄与するよう努めます。

(3) 空き家等の利用されていない土地を活用した居住促進の検討

居住誘導区域内の空き地、空き家などについては、居住に向けた再利用の方法について検討を行います。

第6章 計画を実現化するための施策の方針

(4) 届出制度の活用

居住誘導区域外に一定規模以上の住宅を建築する場合は、都市再生特別措置法第88条に基づき届出が必要となるため、届出を活用した居住誘導区域内への立地促進を図ります。

(5) 税制面の措置

「空き家等対策の推進に関する特別措置法」に基づく必要な措置の勧告の対象となった特定空き家等に係る土地については、住宅用地に係る固定資産税・都市計画税の特例の対象外となることから、特定空き家等に係る必要な取り組みを推進します。

(6) 民間団体等との連携

居住誘導区域内への誘導については、不動産業界、住宅業界等との連携を図り、土地売買取引情報の把握や空き家等の解消に向けた連携ネットワークの強化を検討します。

(7) 定住に対する支援

居住誘導区域内への定住を促進するため、居住誘導区域外で住宅開発や共同住宅の建築などを予定される場合に、誘導区域内での立地が優位になるような支援制度の充実に努めるため、今後支援内容の検討を行います。

2.3 地域コミュニティの維持、活性化に関する施策

(1) 地域コミュニティの活動の支援

町内会など地域団体への支援により、地域コミュニティの維持を図ります。

既存の出張所や公民館の維持・更新を図り、地域の相談窓口、地域情報収集、行政情報発信をはじめ、地域コミュニティ活動の支援を行います。

(2) 安全で安心して暮らせる地域コミュニティの創出

市民が住み慣れた地域や望んだ場所で自分らしい暮らしを人生の最後まで続けることができるよう、地域包括ケアシステムの構築に努めます。

多様な世代の交流を促進し、地域が一体となって子育て、防犯、防災、介護などに取り組むことができる環境づくりを推進します。

2.4 その他の施策

(1) 移住・定住促進の支援

PRイベントや様々な媒体を通じた情報発信などのシティプロモーション活動により、交流人口及び関係人口の増加を図るとともに、地域コミュニティの活性化や移住促進を図ります。

UIJターン希望者のための相談窓口を設置するなど、市域への移住を支援するとともに、企業誘致や雇用の促進など、定住促進を図る施策に取り組みます。

(2) 高速交通結節機能の向上

空港・高速インターチェンジ・新幹線といった高速交通体系を活かし、高速交通ネットワークの構築による交流人口の増加を図るとともに、公共交通網の形成及び交通結節機能の強化により、交流人口の流動を促進します。

(3) 自転車利用環境の向上

居住誘導区域内においては、市民の健康増進や環境負荷の低減、良好な居住環境の形成を推進するため、歩行者と自転車が共存できる交通環境の整備を推進し、駅や主要なバス停などの交通結節点や公共施設等における駐輪場の整備を図ります。

2.5 公共交通ネットワークの充実

(1) 公共交通の方針

本市が目指す「コンパクトプラスネットワークのまちづくり」を実現するため、「大村市地域公共交通再編実施計画」等に基づき、拠点間連携を行うための公共交通体系の構築を推進します。

■本市の将来の姿と方向性

都市軸を骨格として主要な拠点を結び、まとまりある市街地の形成
～コンパクトな多核連携都市の形成促進～

- 平成34年の九州新幹線西九州ルートの開業によって、大村市の都市構造が大きく変化することが予想される。
- 新幹線開業の前には、市民病院の建替え、県立・大村市立一体型図書館の開館といった公共施設系のまちづくりが進み、さらに木場スマートICの供用開始、都市計画道路池田沖田線の整備といったインフラ整備も行われる計画である。
- 新大村駅周辺ゾーンの整備では、東西両側に駅前広場の整備が計画され、東側駅前広場は広域的玄関口として交通結節機能を有する。
- 都市機能としては、業務施設を中心として情報発信・交流施設、都市型住宅の導入が予定されている。
- 立地適正化計画では、大村中央地区（新大村駅）、大村南部地区（大村駅）、西大村地区（市民病院）、大村北部地区（車両基地駅）の4つの中心拠点で都市機能の誘導を目指している。
- 都市計画道路池田沖田線の整備により大村市の環状道路が構築されることにより、都市内交通にも変化が予想される。

■公共交通の方針

都市軸を骨格として主要な拠点を結び「コンパクト＋ネットワーク」のまちづくりにより、
利便性が高い公共交通ネットワークを構築する

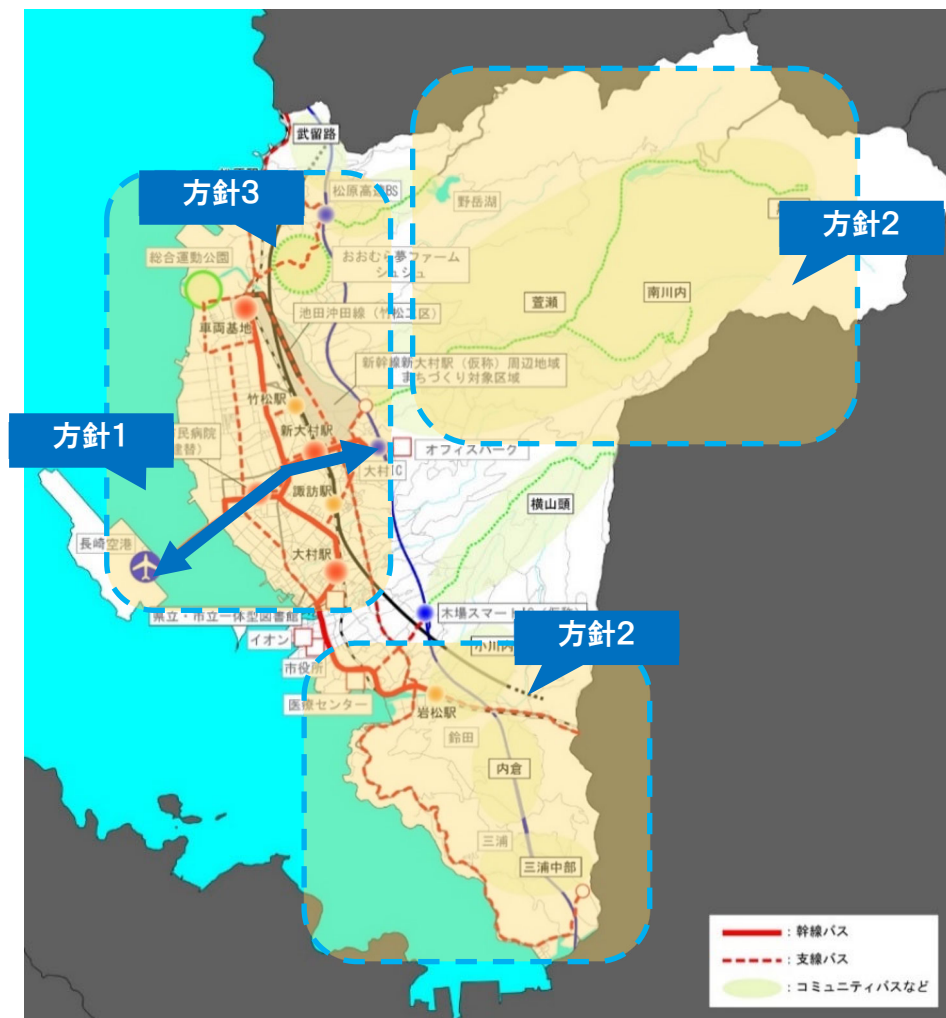
- 公共交通体系および道路網により拠点が連携した、コンパクトな都市づくりを推進する。
- 都市交通の基軸は、長崎空港⇄新大村駅⇄大村ICを結ぶ高速交通とともに、立地適正化計画で検討を進めている大村中央地区を中心とした4つの拠点と市役所等の生活拠点の連絡を併せて構築し、幹線バスとして利便性に優れた都心部の公共交通軸の確立をめざす。
- 通勤通学等の目的で都心部から離れた地域から地域拠点への移動を支える支線バスや交通空白地における高齢者等の通院、買い物等日常生活に必要な移動を支えるコミュニティバスなどをJR駅や中心拠点で幹線バスとネットワーク化し、本市がめざす「多核連携型コンパクトシティ」を支えるバスネットワークの構築をめざす。

出典：大村市地域公共交通網形成計画（平成28年3月）

第6章 計画を実現化するための施策の方針

■地域公共交通ネットワーク再編方針

方針1：市街地を運行する路線バスの運行間隔の短縮
・ 昼間帯における市街の幹線バスを概ね 30 分間隔で運行する。 ・ 平日の朝夕の時間帯は、通勤通学の利用者を考慮し、現状の運行を維持する。
方針2：郊外の移動手段の見直しによる利便性向上
・ 郊外の路線については、昼間の時間帯に集落付近を通るデマンド型乗合タクシーを導入し、運行経路を見直す。 ・ 郊外路線区間で利用の少ない、昼間の時間帯のバスを利用の多い幹線バス区間に投入する。
方針3：新幹線開業に合わせたバス路線新設及び既存路線の見直し
・ 九州新幹線西九州ルート開業にあわせ、新大村駅（仮称）と車両基地（仮称）を新たな拠点とした買い物や通院など市北部住民の生活を考慮したバス路線を新設する。 ・ 長崎空港、新幹線駅（新大村駅（仮称））、高速バス（大村 I C）の高速交通の拠点を結び、大村市を中心として長崎県内への移動を可能とする公共交通体系を構築する。 ・ 新幹線新駅の近隣を通る既存路線については、新駅へ乗り入れを検討する。



出典：大村市地域公共交通再編実施計画（令和2年3月）

3 届出制度の運用

居住や民間施設の立地を緩やかにコントロールするため、都市機能誘導区域外における誘導施設の整備や立地、都市機能誘導区域内における誘導施設の休廃止、居住誘導区域外における一定規模以上の住宅の建築等を行う際には、都市再生特別措置法に基づき届出が必要となります。

3.1 都市機能誘導区域外における誘導施設の建築等の届出等

都市機能誘導区域外の区域において、誘導施設を対象に以下の行為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。（都市再生特別措置法第 108 条第 1 項）

届出の対象となる行為は、以下のとおりです。

【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を行おうとする場合

【建築等行為】

- ・誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合
- ・建築物を改築し、誘導施設を有する建築物とする場合
- ・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

市長は、建築等の届出があった場合において、当該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と認めるときは、当該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。（都市再生特別措置法第 108 条第 3 項）

市長は、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、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りません。（都市再生特別措置法第 108 条第 4 項）

3.2 都市機能誘導区域内における誘導施設の休廃止の届出等

都市機能誘導区域内で、誘導施設を休止または廃止しようとする場合には、休止または廃止しようとする日の 30 日前までに、市長への届出が必要となります。（都市再生特別措置法第 108 条の 2 第 1 項）

市長は、休廃止の届出があった場合において、新たな誘導施設の立地または立地の誘導を図るため、休止または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または勧告をすることができます。（都市再生特別措置法第 108 条の 2 第 2 項）

第6章 計画を実現化するための施策の方針

3.3 居住誘導区域外での建築等の届出等

居住誘導区域外の区域で、以下の行為を行おうとする場合には、そ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。（都市再生特別措置法第88条第1項）

届出の対象となる行為は、以下のとおりです。

開発行為

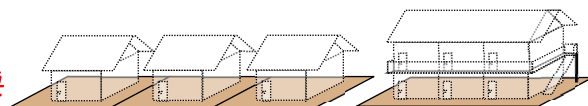
「開発行為」とは、主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更を言います。

① 面積に関係なく、3戸以上の住宅の建築目的で行う開発行為

② 1戸又は2戸の住宅の建築目的で行う開発行為で、規模が1,000㎡以上のもの

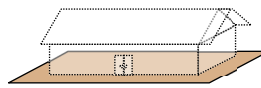
①の例示

800㎡の3戸以上の開発行為 ⇒ **届出が必要**

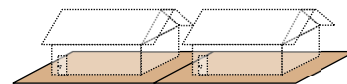


②の例示

1,300㎡の1戸の開発行為 ⇒ **届出が必要**



800㎡の2戸の開発行為 ⇒ **届出は不要**



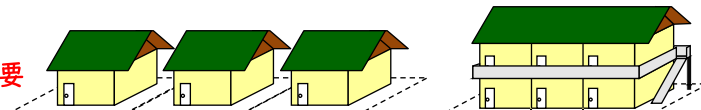
建築等行為

① 3戸以上の住宅を新築しようとする場合

② 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して3戸以上の住宅とする場合

①の例示

3戸以上の建築行為 ⇒ **届出が必要**



②の例示

3戸以上の改築行為 ⇒ **届出が必要**



市長は、建築等の届出があった場合において、当該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と認めるときは、当該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。（都市再生特別措置法第88条第3項）

市長は、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りません。（都市再生特別措置法第88条第4項）

3.4 宅地建物取引に関する事項

宅地建物取引業者が宅地建物取引主任者をして宅地または建物の売買等の契約の成立までに相手方等に説明しなければならない法令上の制限として、居住誘導区域外及び都市機能誘導区域外における建築等の届出義務等が追加されています。（宅地建物取引業法第35条第1項第2号）

宅地建物取引において、宅地建物取引主任者は、取引の相手方に対し、居住誘導区域外及び都市機能誘導区域外における建築等の届出義務を説明しなければなりません。（宅地建物取引の重要事項説明の項目に建築等の届出に関する事項を追加）