

南島原市 立地適正化計画 【概要版】



令和7年3月
南島原市

章	ページ数
序章 立地適正化計画について 計画の背景と目的 計画の位置付け 計画区域 目標年次	1
第1章 南島原市の課題 課題①働く場所の確保と歩いて暮らせるまちづくり 課題②拠点における生活機能の維持 課題③災害リスク等への対応	2
第2章 基本的な方針 まちづくりの基本方針（ターゲット） 居住・都市機能の誘導方針（ストーリー） 目指すべき都市の骨格構造	3
第3章 居住推奨区域（居住誘導区域）・都市機能誘導区域・地域生活拠点 居住推奨区域（居住誘導区域）・都市機能誘導区域と地域生活拠点について 居住推奨区域（居住誘導区域）の設定 都市機能誘導区域の設定 地域生活拠点の設定 居住推奨区域（居住誘導区域）・都市機能誘導区域・地域生活拠点 誘導施設の設定	4
第4章 誘導施策 誘導施策とは 届出制度 都市機能誘導区域外にかかる制度 居住推奨区域（居住誘導区域）外にかかる制度	10
第5章 防災指針 防災まちづくりの将来像 災害リスク別の取組方針	12
第6章 目標と評価 目標値の設定 計画の評価・見直し	13

序章 立地適正化計画について

● 計画の背景と目的

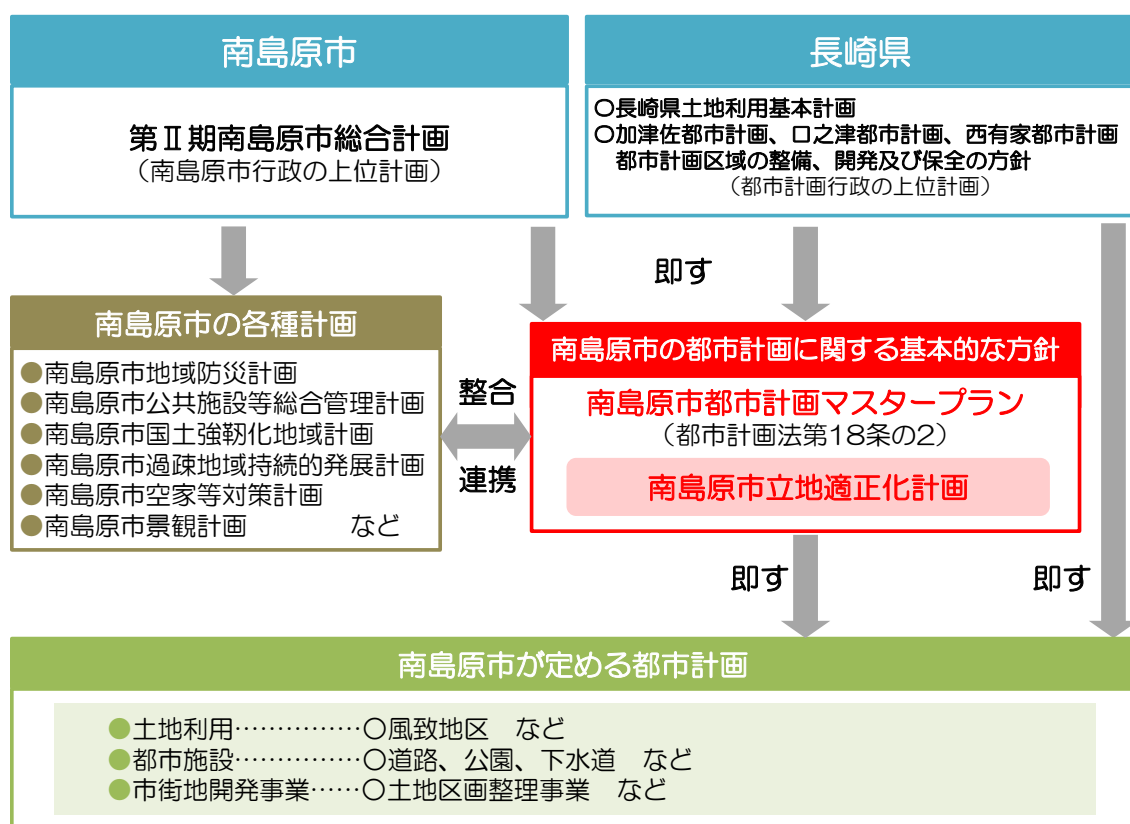
我が国では、急激な人口減少や少子高齢化が進行している。本市においても人口減少と少子高齢化が進行しており、今後のまちづくりは、高齢者や子育て世代にとって安心できる健康で快適な生活環境の実現と、財政面において持続可能な都市経営を実現することが大きな課題となっている。

こうした状況を踏まえ、都市全体の観点から、居住機能や福祉・医療・商業等の都市機能の立地、公共交通の充実に関する包括的なマスタープランであり、行政・住民・民間事業者が一体となってコンパクトなまちづくりに取り組んでいくための計画である南島原市立地適正化計画（以下「本計画」という。）を策定する。

● 計画の位置付け

本計画は、都市再生特別措置法第81条の規定による「住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化を図るための計画」として定めるものである。

また、本計画は、都市全体を見渡したマスタープランとしての性質を持つものであることから、都市計画マスタープランの一部とみなされる。



● 計画区域

各都市計画区域（有家都市計画区域、西有家都市計画区域、加津佐都市計画区域、口之津都市計画区域）の全域を本計画の対象区域とする。

なお、都市計画区域外である深江・布津地域、北有馬・南有馬地域には「地域生活拠点」を設定する。

● 計画期間

計画期間は初年度の令和7年度（2025）から概ね20年間とし、令和26年度（2044）を目標年次とする。また、南島原市都市計画マスタープランの計画期間と整合を図る。

本計画策定後は、概ね5年ごとに計画の効果や実効性を評価し、必要に応じて計画を見直しながら運用していく。

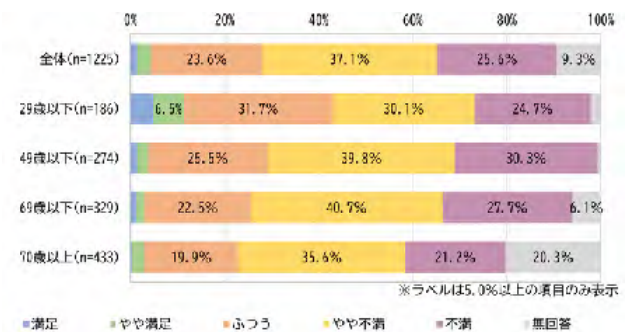
第1章 南島原市の課題

課題①働く場所の確保と歩いて暮らせるまちづくり

本市は人口減少、少子高齢化が進行しており、特に年少人口の大幅な減少が懸念されている。また市民意向調査の結果から、多くの市民が今の場所に住み続けたいと考えているものの、「働き場所」の少なさに対する不満が大きいことから、子育て世代の転出抑制や転入促進を図るため、若い世代が暮らしやすい、働ける場所を市内に確保していくことが必要である。

本市は地方交付税や国庫支出金の割合が高い依存型の経済構造であり、今後更なる高齢者の増加により医療・福祉分野におけるサービスが増加することで厳しい財政状況となるおそれがある。高齢者の健康寿命延伸に向けて、日常的により多く歩ける“歩いて暮らせるまちづくり”が必要である。

■市民意向調査結果（働く場所の多さについて）



出典：R5市民意向調査

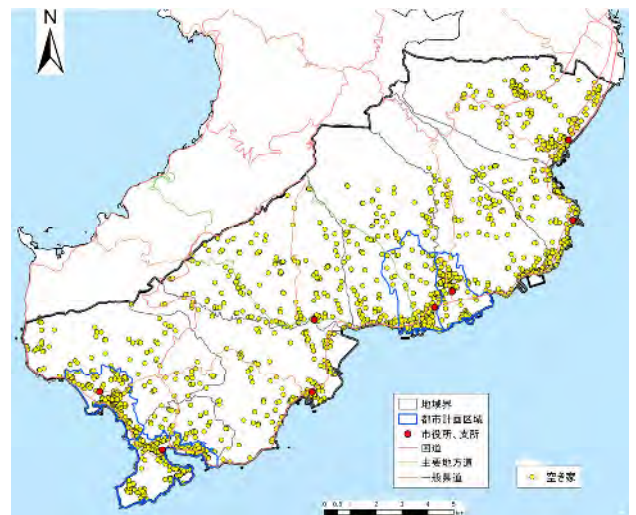
課題②拠点における生活機能の維持

本市は、各地域の中心部である市役所周辺や各庁舎周辺に一定の人口集積があるものの、空き家も多数発生し人口密度が低下している。また生活サービス施設が各地域の中心部に立地しており、生活サービスを将来に渡って維持していくためには、各地域の中心部周辺での維持とさらなる集約（コンパクト化）を進めていく必要がある。

各地域の中心部以外にも人口が拡散しているため、地域コミュニティの維持の観点から人口の拡散を抑制する必要がある。

全ての生活サービスをそれぞれの地域内でまかなっていくことは困難であるため、市内や隣接する地域間を公共交通ネットワークで結び相互の連携を維持することが必要である。

■空き家の分布状況



出典：南島原市空家等対策計画

課題③災害リスク等への対応

本市は洪水や津波等の水害のほか、土砂災害や地震、火山災害等、複数の災害リスクを抱え、災害ハザード区域が市全域に分布している。ハード、ソフト両面からの災害対策が必要である。

災害発生時に避難行動が困難な高齢者は今後さらに増加する見通しであることから、災害リスクの少ない安全性の高い区域への居住の誘導が必要である。

災害発生時の円滑な避難に向けて、歩行空間の整備等を推進することも必要である。

■洪水浸水想定区域（L2）



■津波浸水想定区域（L2）



■土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域



出典：国土数値情報

第2章 基本的な方針

● まちづくりの基本方針（ターゲット）

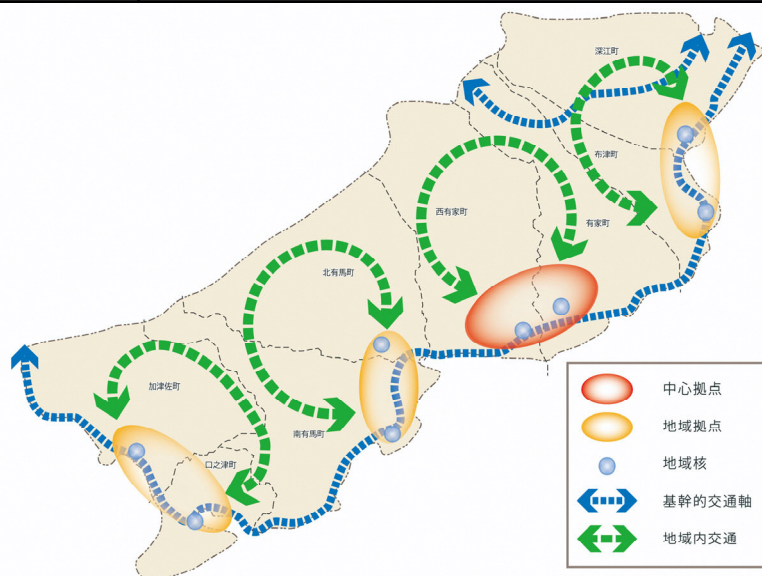
- 1 快適で暮らしやすいまち
- 2 地域内や市内を便利に移動できるまち
- 3 安全・安心な、住み続けられるまち

● 居住・都市機能の誘導方針（ストーリー）

- 1 生活サービスを提供する拠点の形成と拠点をつなぐネットワークの構築
- 2 市民が暮らしやすい・住み続けられるまちづくり
- 3 災害危険性の高い区域への居住の抑制と防災・減災対策の推進

● 目指すべき都市の骨格構造

		役割	位置付け
拠点	地域核	・行政機能や商業・医療・福祉等の都市機能が集積した、拠点の「核」としての役割を担う	・各地域の主要な生活サービス施設が集積する市役所・庁舎等周辺（概ね1 km圏内）を「地域核」として位置付ける（加津佐町の地域核の中心は加津佐市街地※）
	中心拠点	・市民生活における主要な公共サービス機能、商業・業務等の様々な都市機能を提供する役割を担う	・本市の中枢として、有家・西有家地域の市役所・庁舎を中心とした一帯を「中心拠点」として位置付ける
	地域拠点	・各地域に生活する市民の生活拠点としての役割を担い、日常生活において必要な公共サービスを提供する役割を担う	・各地域の庁舎周辺を中心に、深江・布津地域、北有馬・南有馬地域、口之津・加津佐地域を「地域拠点」として位置付ける
交通軸	基幹的交通軸	・「中心拠点」、「地域拠点」と市外を結ぶことで、通勤・通学をはじめとする市内では完結しない移動を支えるとともに、観光・交流や移住・定住等の促進につなげていく役割を担う ・「拠点」内の地域核を結ぶことで、拠点内で生活サービスを提供する役割を担う	・運行頻度が比較的高く、「南島原市地域公共交通計画（令和6年6月）」で「基幹線」として位置付けられているバス路線を「基幹的交通軸」として位置付ける
	地域内交通	・日常生活に欠かせない移動を支える役割として、各地域の集落と日常生活を支える「中心拠点」及び「地域拠点」への移動を確保する役割を担う	・市内各所から「中心拠点」、「地域拠点」を結ぶ路線バスやデマンド型乗合タクシー等を「地域内交通」として位置付け、持続的な移動サービスを確保する



※加津佐庁舎は加津佐町の市街地から離れた場所に立地していることから、加津佐町の地域核の中心及び地域拠点は加津佐市街地に設定する。

第3章 居住推奨区域（居住誘導区域）・都市機能誘導区域・地域生活拠点

● 居住推奨区域（居住誘導区域）・都市機能誘導区域と地域生活拠点について

立地適正化計画の計画区域は都市計画区域であり、居住誘導区域と都市機能誘導区域は都市計画区域内で設定する必要がある。本市の都市計画区域は有家町、西有家町、口之津町、加津佐町の中心部のみに指定されているため、立地適正化計画における居住誘導区域及び都市機能誘導区域は、有家・西有家地域と口之津・加津佐地域の中心部において設定する必要がある。

しかし、本市は8町合併後の現在も、旧各町の庁舎を中心に日常生活を送るうえで必要な機能が集積し、市民の生活に欠かせない場所として機能している。こうした実態を踏まえると、今後も旧各町中心部において市民の生活を支える機能を維持していくことが求められているため、本市においては、有家・西有家地域、口之津・加津佐地域の都市計画区域内に居住誘導区域・都市機能誘導区域を設定するとともに、深江・布津地域、北有馬・南有馬地域においては地域生活拠点を設定する。

なお、本市では居住誘導区域を「居住推奨区域」という名称で設定する。

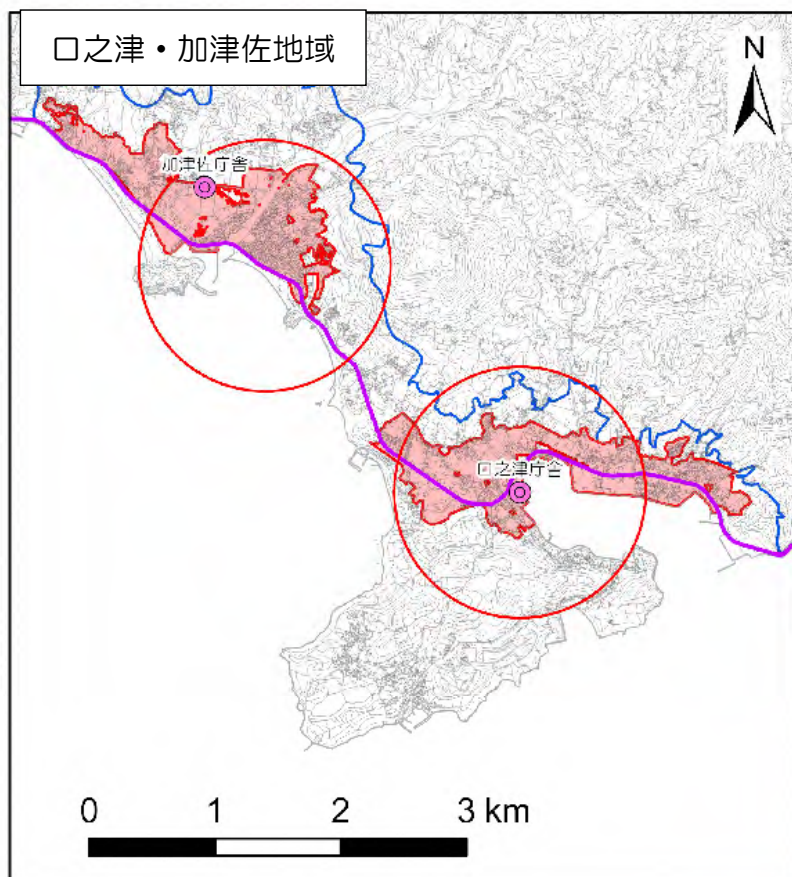
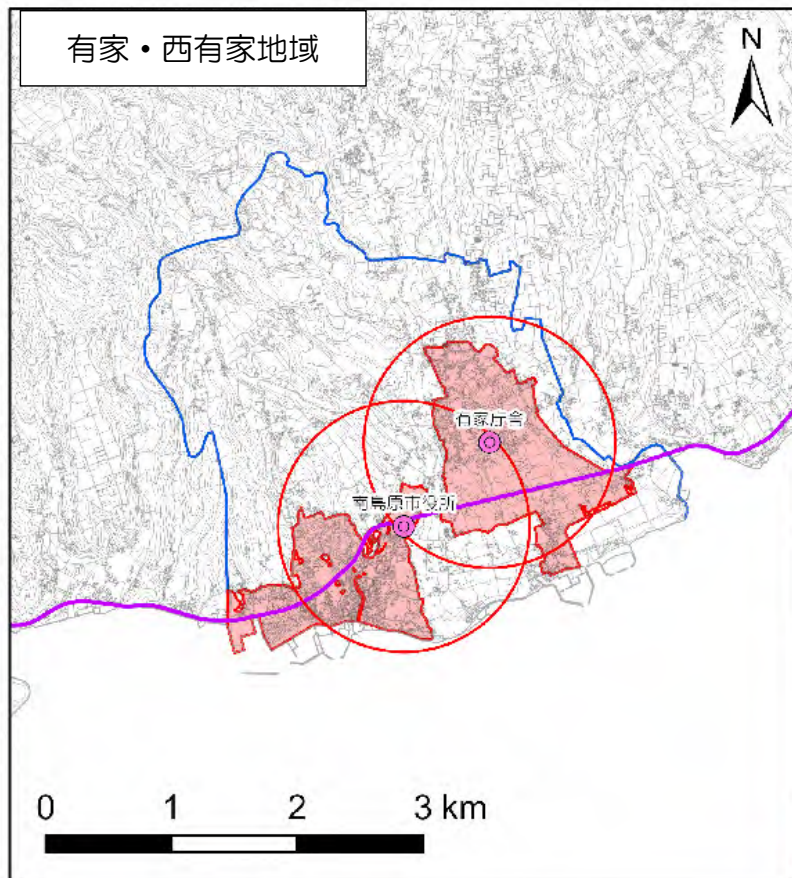
■ 都市計画区域を有する地域における区域設定の考え方

地域	将来都市構造における位置付け	都市計画区域	立地適正化計画における考え方
有家・西有家	中心拠点	都市計画区域あり	居住推奨区域（居住誘導区域） ・都市機能誘導区域を設定
口之津・加津佐	地域拠点	都市計画区域あり	居住推奨区域（居住誘導区域） ・都市機能誘導区域を設定

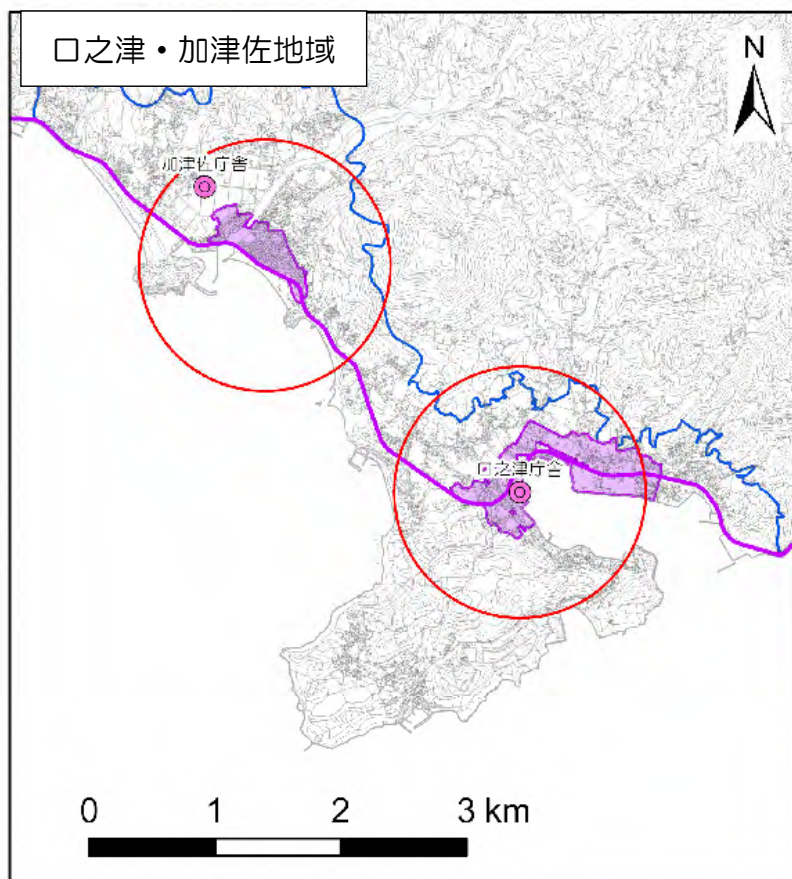
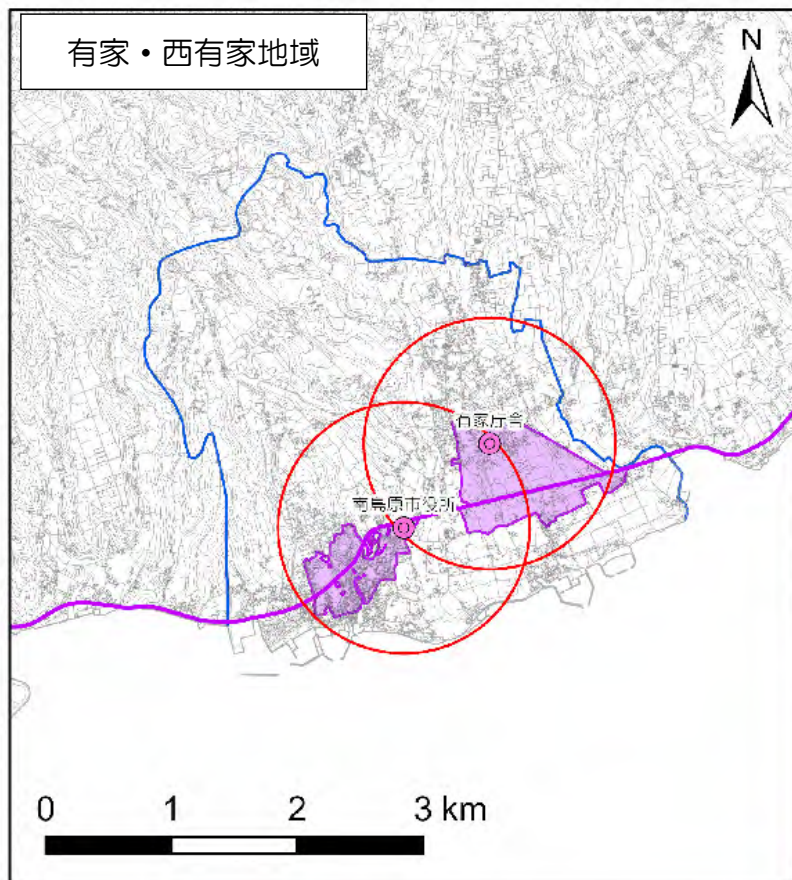
■ 都市計画区域を有しない地域における区域設定の考え方

地域	将来都市構造における位置付け	都市計画区域	立地適正化計画における考え方
深江・布津	地域拠点	都市計画区域外	地域生活拠点を設定
北有馬・南有馬	地域拠点	都市計画区域外	地域生活拠点を設定

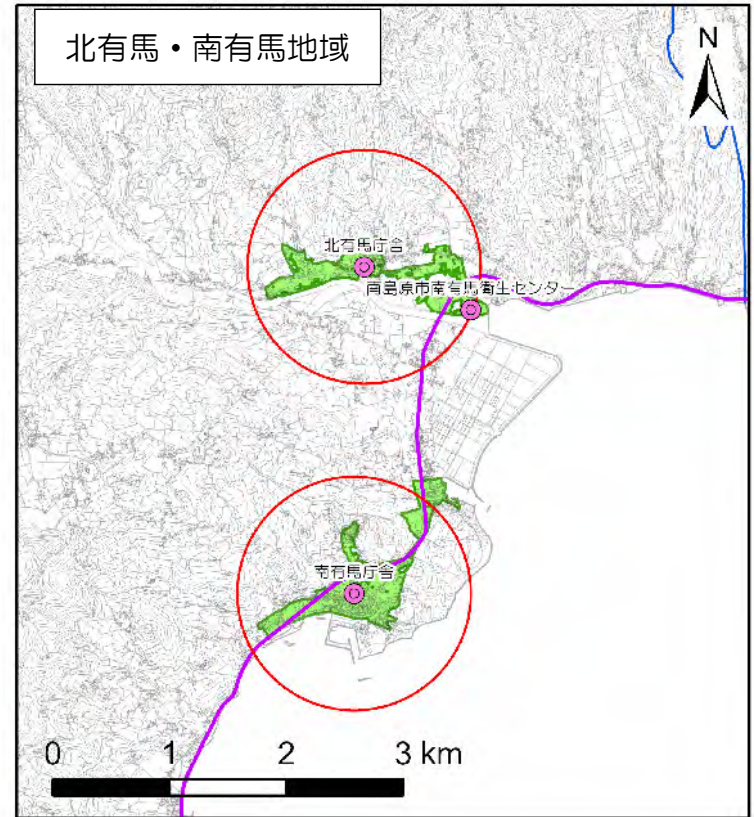
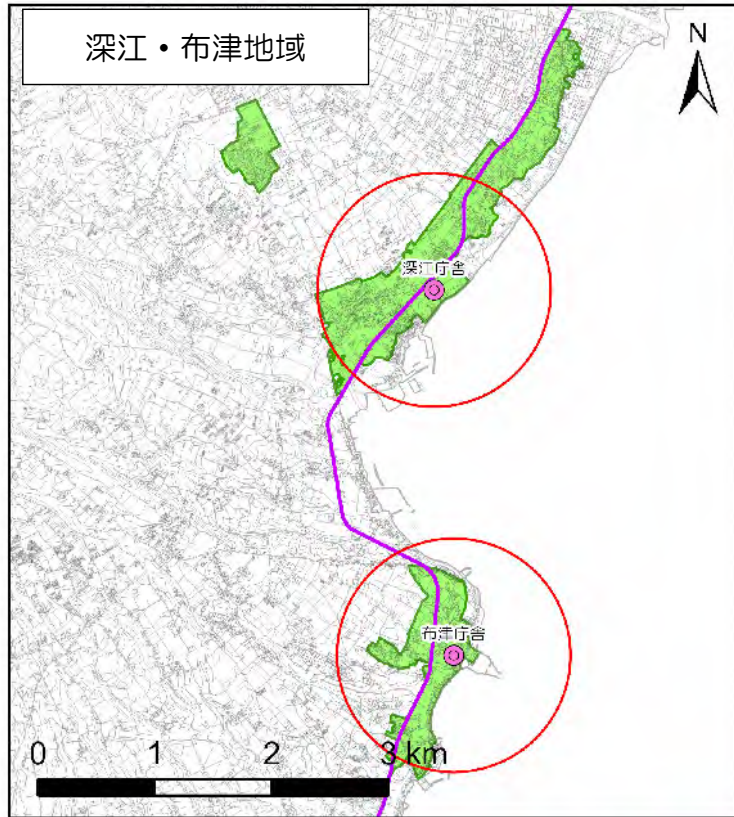
● 居住推奨区域（居住誘導区域）の設定



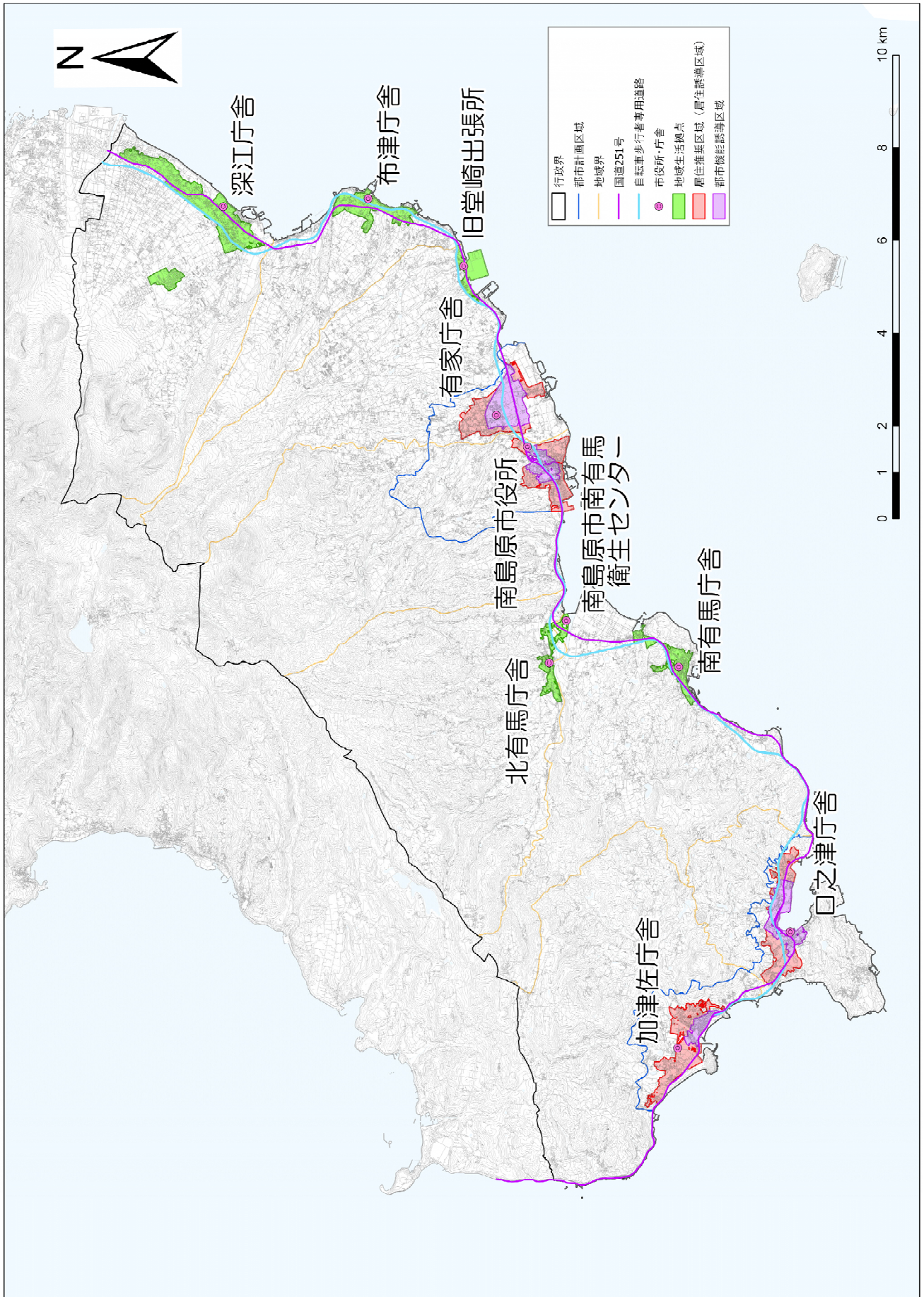
● 都市機能誘導区域の設定



● 地域生活拠点の設定



● 居住推奨区域（居住誘導区域）・都市機能誘導区域・地域生活拠点



● 誘導施設の設定

誘導施設は、都市の居住者の共同の福祉や利便のために必要な施設であり、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であり、都市機能誘導区域ごとの誘導施設を以下のとおり設定する。なお、主に周辺の住民が日常的に利用する都市機能については、市内にある程度分散して立地することを許容し、都市機能誘導の対象外とする。

■ 誘導施設

都市機能	誘導施設	定義（法令等）	有家・西有家 地域	〇之津・加津佐 地域
行政	市役所	地方自治法第4条第1項に規定する施設	維持	—
	庁舎		維持	維持
介護福祉	地域包括支援センター	介護保険法第115条の46第1項に規定する施設	誘導	誘導
	福祉センター	福祉センターの設置管理について(各都道府県知事あて厚生事務次官通知)に基づく施設	—	維持
	老人福祉センター	老人福祉法第27条の7に規定する施設	維持	維持
子育て	子育て支援センター	児童福祉法第6条の3第6項に規定する施設	維持	維持
商業	大規模小売店	大規模小売店舗立地法第2条第2項に定める大規模小売店舗	維持	維持
医療	保健センター	地域保健法第18条に定める市町村保健センター	維持	維持
	病院	医療法第1条の5第1項に定める病院	誘導	維持
金融	銀行	銀行法第2条に規定する銀行	維持	維持
文化・交流	ホールを有する施設	イベント、展示、講座等を開催可能な500席以上を有する施設	維持	—

- ※**誘導**：誘導施設に位置付け、誘導する
維持：誘導施設に位置付け、現有機能を維持する
—：誘導施設に位置付けない

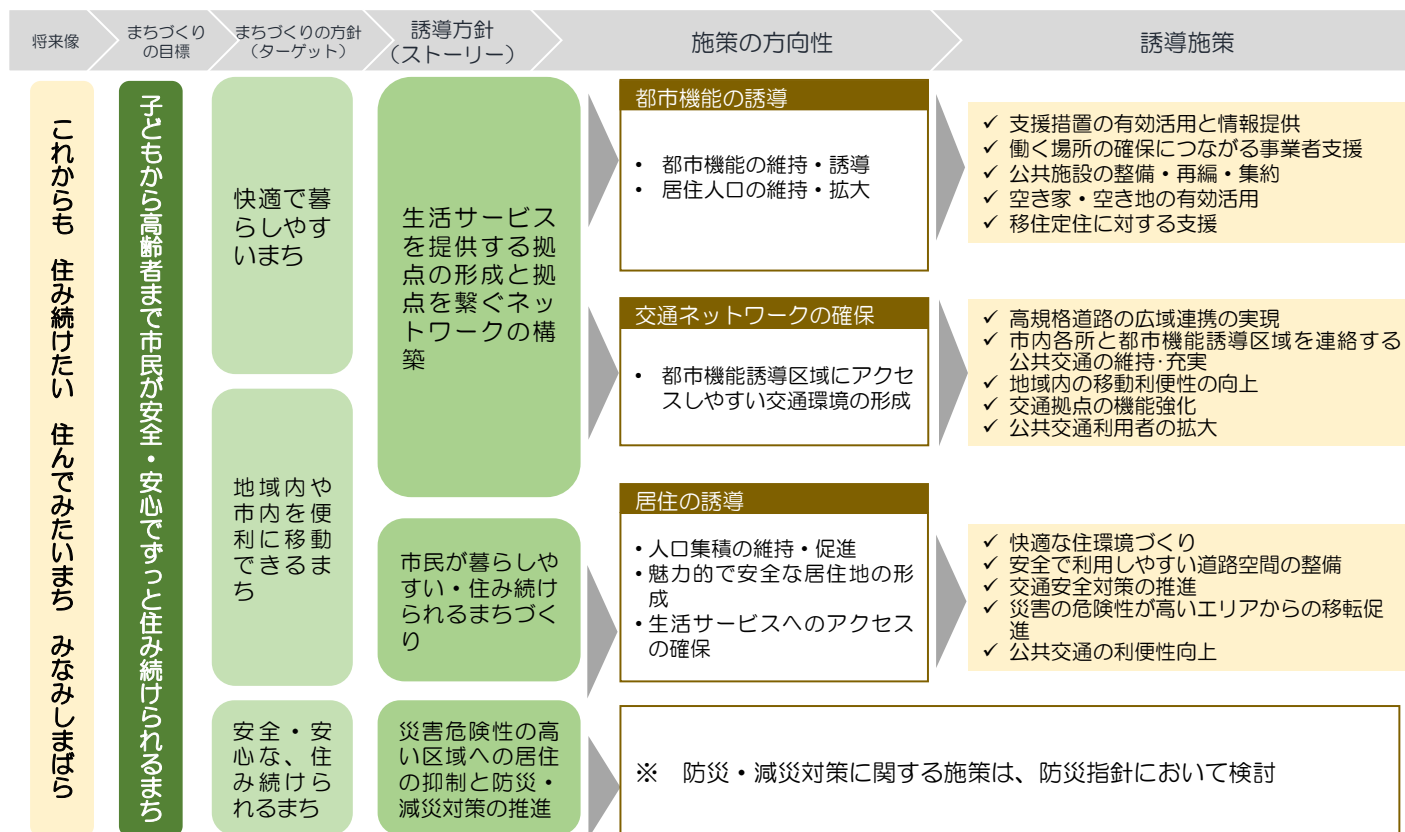
第4章 誘導施策

● 誘導施策とは

誘導施策とは、都市機能誘導区域に都市機能を誘導、居住推奨区域（居住誘導区域）へ居住を誘導するために講じる施策である。「市が独自に講じる施策」、「国の支援措置を活用して実施する施策」、「国等が直接行う施策」がある。

市独自の誘導施策は、将来都市像の実現に向けた誘導方針に基づき展開するものとし、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果的な展開を図る。

■市が独自に講じる施策の体系



● 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、本計画の適正な運用に向け、都市機能誘導区域外においては誘導施設、居住推奨区域（居住誘導区域）外においては住宅の立地動向を把握することを目的として運用する。

都市機能誘導区域外または居住推奨区域（居住誘導区域）外において次ページ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市長に届け出ることが必要である。

●都市機能誘導区域内外にかかる制度

■都市機能誘導区域外で届出の対象となるもの

開発行為	○ 誘導施設を有する建築物の建築を目的とする開発行為
建築行為等	○ 誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合 ○ 建築物の改築または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で届出の対象となるもの

休止・廃止	○ 誘導施設を休止または廃止する場合
-------	--------------------

■届出の対象となる行為の概要

（【例】大規模小売店舗（誘導施設）を新築する場合）



●居住推奨区域（居住誘導区域）外にかかる制度

■居住推奨区域（居住誘導区域）外で届出の対象となるもの

開発行為	① 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為 ② 1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、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※で定めたものの建築目的で行う開発行為（例えば、寄宿舍や有料老人ホーム等）
建築行為等	① 3戸以上の住宅を新築しようとする場合 ② 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しようとする場合（例えば、寄宿舍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）とする場合

※現時点で本市では「人の居住の用に供する建築物」に関する条例はありません。（R7.3時点）

■届出の対象となる行為の概要



第5章 防災指針

● 防災まちづくりの将来像

■ 防災まちづくりの将来像

安全で安心できるまちづくり

■ 防災指針における対応方針（ターゲット）

安全・安心な、住み続けられるまち

● 災害リスク別の取組方針

(1) 地震に対する取組方針

地震の発生については事前の予測が困難であるとともに、地震に伴う土砂災害、家屋倒壊、ライフラインへの影響等、様々な被害の発生が想定される。平時から建築物、構造物の耐震化に向けた調査や改修、液状化対策等の対策を推進することが必要である。

(2) 津波に対する取組方針

本市においては各地域の沿岸部に津波浸水想定区域が指定されており、津波浸水想定区域内に建物が立地していることから、建物が全壊となる割合が高まる浸水深2.0mを超える区域については居住推奨区域（居住誘導区域）から除外する。

指定避難所は津波浸水想定区域外に立地しているものの、津波浸水想定区域内に要配慮者利用施設が立地していることから、津波の防御のための海岸保全施設等に加え、津波発生時にいち早く安全な場所に避難するための避難路の整備を進めるとともに、迅速な避難体制の構築等のソフト対策を推進する。

(3) 洪水に対する取組方針

本市における洪水浸水想定区域は、各地域を流れる河川の河口付近に分布している。垂直避難が困難となる浸水深3.0m以上の区域と、洪水時の河岸浸食により木造・非木造の家屋倒壊のおそれがある家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸浸食）については、居住推奨区域（居住誘導区域）から除外する。

一方、浸水深3.0m未満の浸水想定区域においても平屋の建物や要配慮者利用施設が立地しており、迅速な避難が可能な体制の構築が必要であることから、河川整備等のハード整備を推進するとともに、避難体制の構築等のソフト対策を推進する。

(4) 土砂災害に対する取組方針

土砂災害は突発的に発生し、事前に予測することが困難であることから、土砂災害特別警戒区域等のレッドゾーンに加え、土砂災害警戒区域についても居住推奨区域（居住誘導区域）から除外する。今後も県と連携を図りながら土砂災害警戒区域の指定を進めるとともに、新たな区域が指定された場合には、居住推奨区域（居住誘導区域）の見直しを行う。土砂災害警戒区域において、多くの建物や要配慮者利用施設が立地しており、迅速な避難が可能な体制の構築が必要であることから、県と連携を行い、砂防施設や地すべり防止施設等のハード整備を推進し、避難体制の構築等のソフト対策を推進する。

国道251号等の緊急輸送道路と土砂災害警戒区域が重複する箇所が存在することから、災害時に道路ネットワークが機能を発揮できるよう、道路の土砂災害対策を推進することも必要である。

(5) 火山噴火に対する取組方針

火山噴火については、噴火の規模等について予知することが困難である。平時から迅速な避難に向けた対応として、避難計画の作成や避難誘導対策を推進する。また関係機関との連携により、迅速な情報収集・伝達が可能な体制を整備する。

(6) 雨水出水（内水氾濫）に関する取組方針

雨水出水に対しては、排水ポンプや雨水貯留管等の整備を推進するとともに、内水ハザードマップ等に基づき、雨水出水が想定される区域の住民に対する周知、啓発を実施し、防災意識の醸成を図る。なお、内水ハザードマップについては今後L2（想定最大規模）対応の内容に更新予定であり、更新後に必要な場合は居住推奨区域（居住誘導区域）の見直しを行う。

第6章 目標と評価

● 目標値の設定

1) 生活サービスを提供する拠点の形成と拠点をつなぐネットワークの構築

(1) 誘導施設の立地状況

指標	単位	基準値	目標値
都市機能誘導区域内に立地する誘導施設の種類の数	種類	9 (令和6年度)	10 (令和26年度)

(2) 公共交通の利用状況・利用環境

指標	単位	基準値	目標値
バス路線の徒歩圏人口カバー率	%	51.3 (令和2年度)	51.3以上 (令和26年度)

2) 市民が暮らしやすい・住み続けられるまちづくり

(1) 居住推奨区域内の人口集積状況

指標	単位	基準値	目標値
居住推奨区域（居住誘導区域）内人口の総人口に対する割合	%	19.8 (令和2年度)	19.8以上 (令和26年度)

(2) 財政状況

指標	単位	基準値	目標値
市民一人当たりの行政コスト	千円/人	788.6 (平成30年度～ 令和4年度の平均値)	788.6 ×インフレ率 以下 (令和26年度)

3) 災害危険性の高い区域への居住の抑制と防災・減災対策の推進

(1) 災害リスクの低減

指標	単位	基準値	目標値
災害リスクの高いエリアに居住する人口割合	%	7.9 (令和2年度)	7.7未満 (令和26年度)
自主防災組織結成率	%	96.0 (令和3年度)	100.0 (令和9年度)

● 計画の評価・見直し

立地適正化計画については、概ね5年ごとに施策の実施状況について調査、分析、評価を行う。庁内や関係機関等との横断的な連携・調整を図るとともに、PDCAサイクルによる計画の進行管理を行う。



南島原市立地適正化計画 概要版

令和7年3月 策定

南島原市 建設部 都市計画課

〒859-2202 長崎県南島原市有家町山川58番地1

電話：0957-73-6677 FAX：0957-82-0240