

南島原市立地適正化計画 2025～

(素案)

令和7年3月

目 次

序章 立地適正化計画について

1 計画の背景と目的	2
2 計画の位置付け	2
3 計画の基本構成	3
4 計画区域と目標年次	4

第1章 南島原市の課題

第2章 基本的な方針

1 まちづくりの基本方針（ターゲット）	10
2 居住・都市機能の誘導方針（ストーリー）	11
3 目指すべき都市の骨格構造	12

第3章 居住誘導区域・都市機能誘導区域・地域生活拠点

1 居住誘導・都市機能誘導の基本的な考え方	15
2 居住推奨区域（居住誘導区域）の設定	18
3 都市機能誘導区域の設定	31
4 誘導施設の設定	38
5 地域生活拠点の設定	40

第4章 誘導施策

1 誘導施策とは	52
2 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	54
3 市民が暮らしやすい・住み続けられるまちづくり	56
4 届出制度（都市計画区域内のみ適用）	57

第5章 防災指針

1 防災指針とは	60
2 災害ハザード情報等の収集・整理	60
3 災害リスクの高い地域等の抽出	76
4 地域ごとの防災上の課題の整理	92
5 防災まちづくりの将来像・取り組み方針	101
6 具体的な取組・スケジュール	103

第6章 目標と評価

1 目標値の設定	107
2 計画の評価・見直し	110

第7章 参考資料

1 策定までの経過	112
2 用語集	113

序 章

立地適正化計画について

- 1 計画の背景と目的
- 2 計画の位置付け
- 3 計画の基本構成
- 4 計画区域と目標年次

1 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。

2 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。

本計画は、「第Ⅱ期南島原市総合計画」（以下「総合計画」という。）や長崎県が定める「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」等の上位計画の内容に即するとともに、公共交通施策や住宅施策、医療・福祉施策、農業施策、防災・減災施策等、各種関連する計画と整合・連携が図られたものである必要がある。

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。

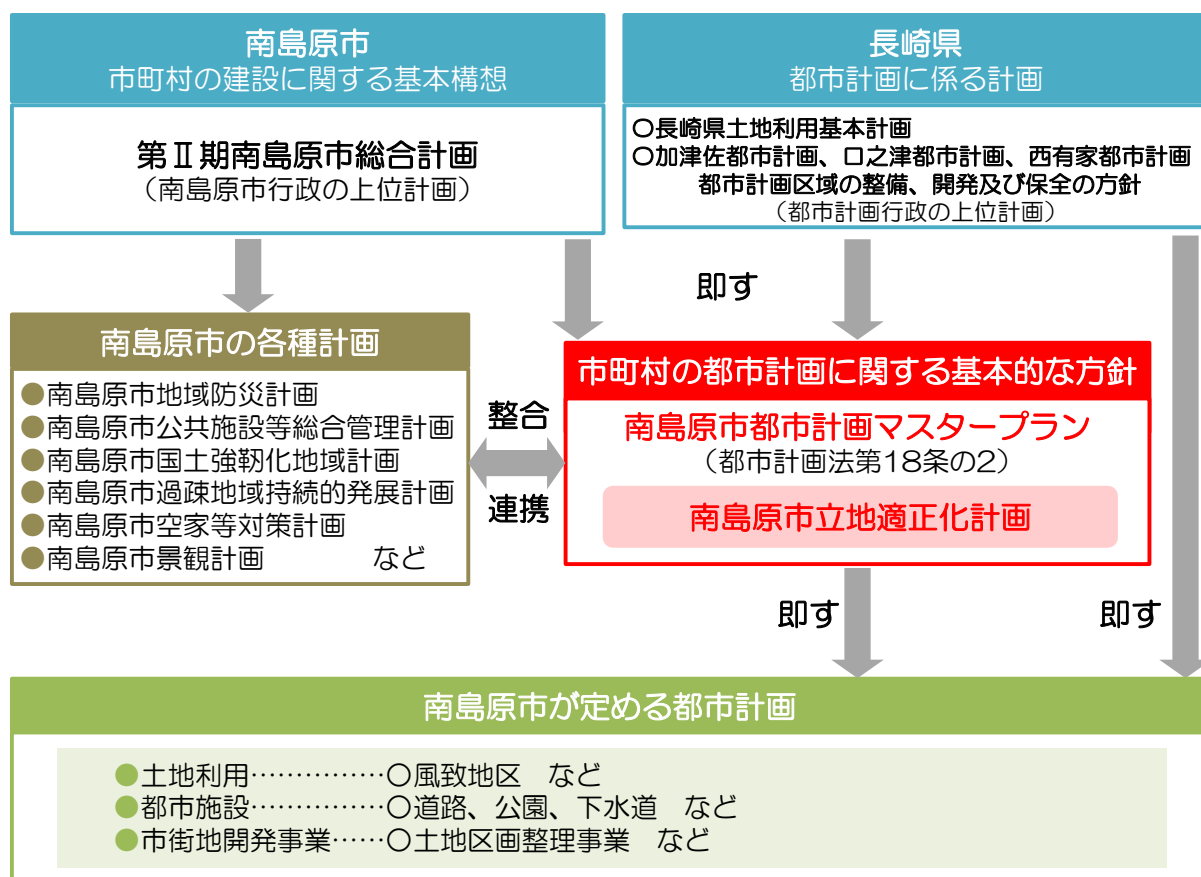


図 1 計画の位置付け

3 計画の基本構成

本計画は、本市の現状と課題を踏まえ、目指すべき都市の姿に向けた基本的な方針を設定したうえで、居住誘導区域、都市機能誘導区域及び誘導施策等を設定する。さらに災害対策とまちづくりが一体となった取組を進めるための防災指針を示したうえで計画の実現に向けた目標と進行管理について整理する。

序 章 立地適正化計画について	立地適正化計画の位置づけや作成の目的等を示す 1 計画の背景と目的 2 計画の位置づけ 3 計画の基本構成 4 計画区域と目標年次
第1章 現状と課題	本市の現状と将来見通しに基づく分析結果から、立地適正化計画で解決すべき課題を整理する 1 働く場所の確保と歩いて暮らせるまちづくり 2 拠点における生活機能の維持 3 災害リスク等への対応
第2章 基本的な方針	課題の解決に向けたこれからのまちづくりの方針、居住・都市機能の誘導方針及び目指すべき都市の骨格構造について整理する 1 まちづくりの基本方針（ターゲット） 2 居住・都市機能の誘導方針（ストーリー） 3 目指すべき都市の骨格構造
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	基本的な方針を踏まえた居住推奨区域（居住誘導区域）、都市機能誘導区域及び地域生活拠点の設定について整理する 1 居住誘導・都市機能誘導の基本的な考え方 2 居住推奨区域（居住誘導区域）の設定 3 都市機能誘導区域の設定 4 誘導施設の設定 5 地域生活拠点の設定
第4章 誘導施策	居住・都市機能を誘導するために講じる施策について整理する 1 誘導施策とは 2 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 3 市民が暮らしやすい・住み続けられるまちづくり
第5章 防災指針	居住・都市機能の誘導を図るうえで自然災害から地域の安全性を確保するために必要となる「都市の防災に関する機能の確保を図るための指針」を整理する 1 災害ハザード情報等の収集・整理 2 災害リスクの高い地域等の抽出 3 地域ごとの防災上の課題の整理 4 防災まちづくりの将来像・取り組み方針 5 具体的な取組・スケジュール
第6章 目標と評価	本計画の実現に向けて達成すべき目標と計画の評価及び見直し方法について整理する 1 目標値の設定 2 計画の評価・見直し

図 2 南島原市立地適正化計画の基本構成

4 計画区域と目標年次

1) 計画区域

立地適正化計画の区域は、都市再生特別措置法（第81条第1項）において、都市計画区域内でなければならないとされており、都市全体を見渡す観点から、都市計画区域全体を計画区域とすることが基本となる。

このため、本計画でも各都市計画区域（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、「南島原市都市計画マスタープラン」において、都市計画区域外を含めた本市の4地域（深江・布津地域、有家・西有家地域、北有馬・南有馬地域、口之津・加津佐地域）に中心拠点及び地域拠点を設定しており、本計画において、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「地域生活拠点」を設定する。

2) 目標年次

本計画は、「コンパクト・プラス・ネットワーク」のまちづくりを進めるために、人口密度や暮らしに必要な都市機能を維持し、中長期的な視点に立って、計画的な時間軸の中でゆるやかに居住や都市機能の維持・誘導を進める計画である。

そのため、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。

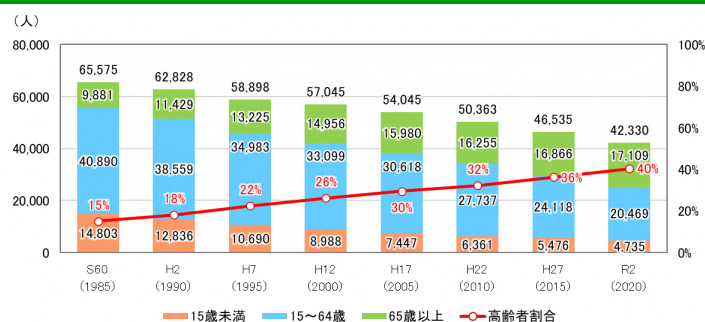


図 3 総人口及び年齢3区分別人口の推移

出典：S60～R2国勢調査

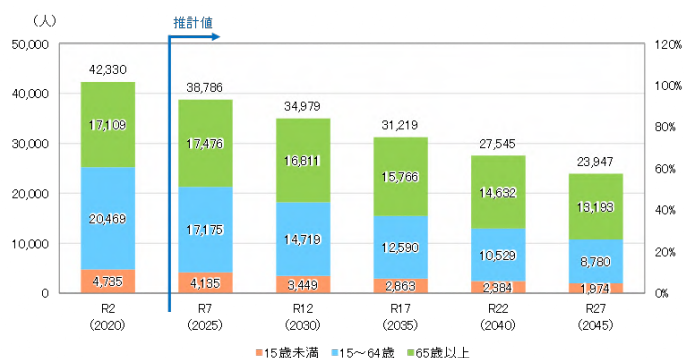


図 4 総人口及び年齢3区分別人口の将来推計

出典：R2国勢調査、R5日本の地域別将来推計人口

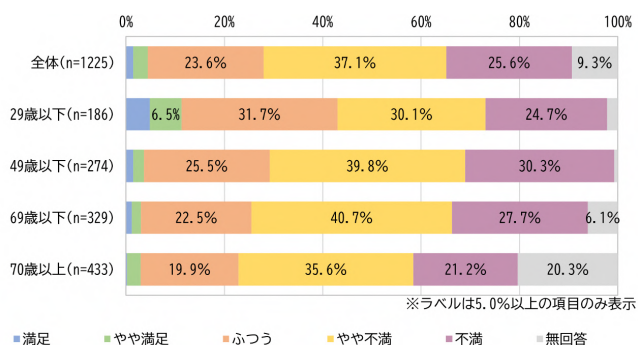


図 5 市民意向調査結果（働き場所の多さについて）

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への集約（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。

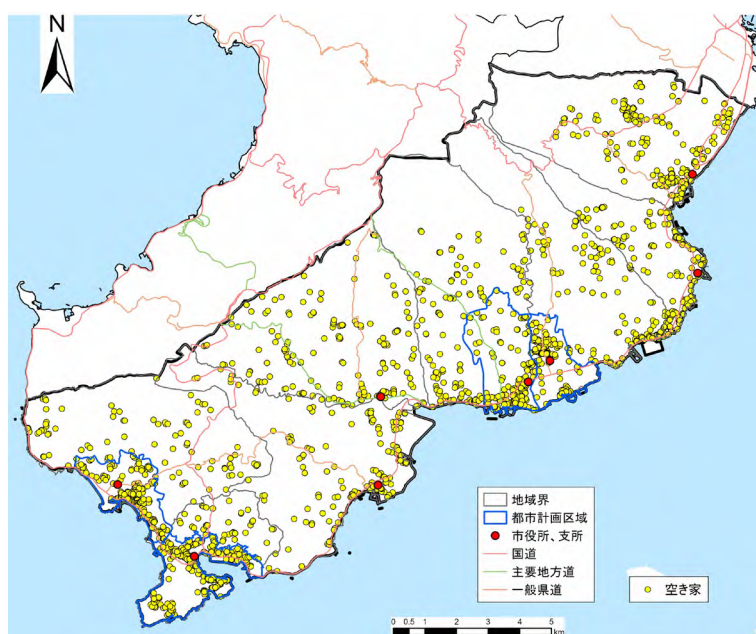


図 6 空き家の分布状況

出典：南島原市資料

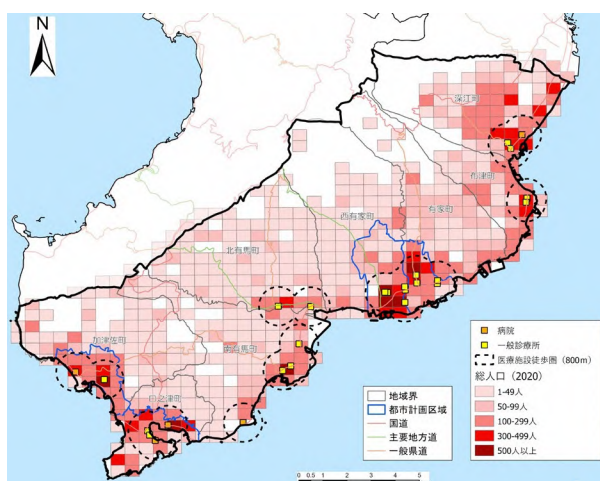


図 7 一般診療所と人口分布（R2）

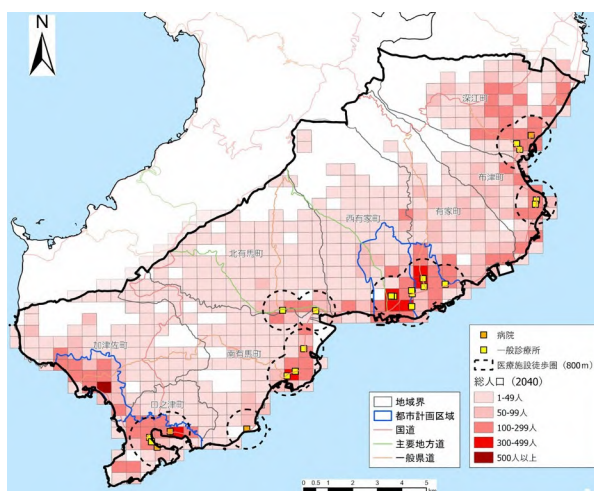


図 8 一般診療所と人口分布（R22）

出典：（一般診療所）国土数値情報、（人口）R2国勢調査、国土数値情報

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。ハードとソフト、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。

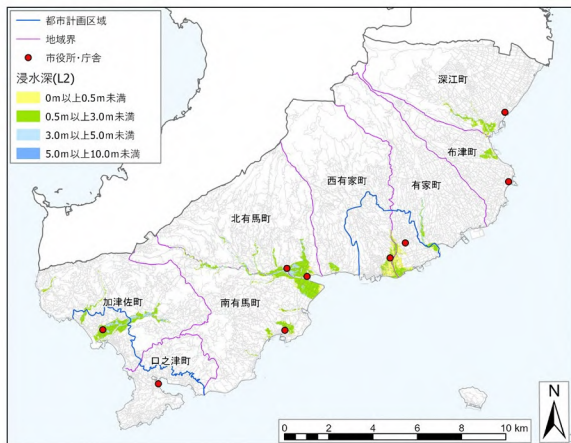


図 9 洪水浸水想定区域（L2）

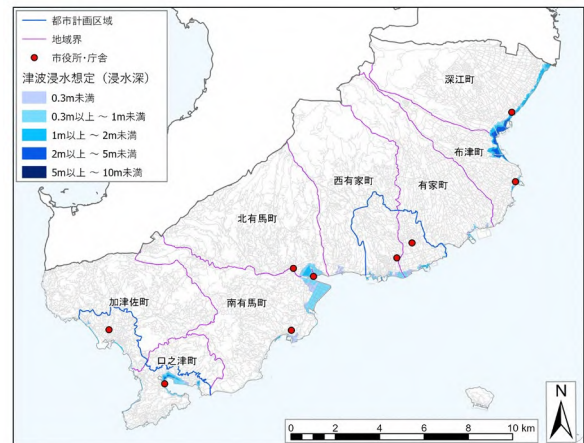


図 10 津波浸水想定区域（L2）

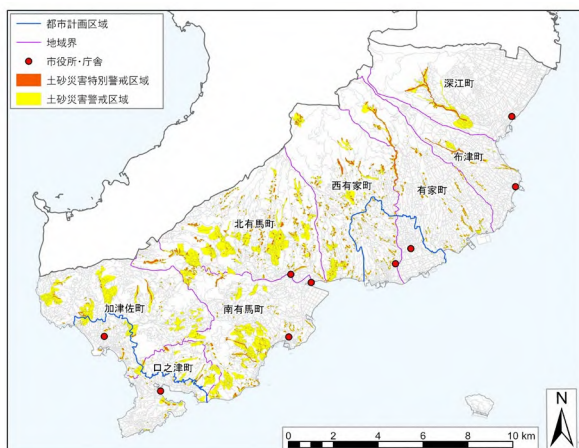


図 11 土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域

出典：国土数値情報

第2章

基本的な方針

- 1 まちづくりの基本方針（ターゲット）
- 2 居住・都市機能の誘導方針（ストーリー）
- 3 目指すべき都市の骨格構造

1 まちづくりの基本方針（ターゲット）

前章で整理した課題を解決していくためには、人口減少が進む中においても人口流出の抑制や居住者の受け入れ等に取り組みつつ、人口減少の影響をできる限り抑制し、持続可能性の高いまちづくりを推進していく必要がある。

こうしたことを踏まえて、本計画におけるまちづくりの基本方針（ターゲット）を以下のとおり設定する。

1 快適で暮らしやすいまち

- ▶ 各町の中心部は、市民の日常生活を支える生活サービスを提供する拠点として、商業や医療、福祉等の都市機能を担う施設の集積を図る。
- ▶ 各町の中心部周辺において、生活サービス施設に徒歩や自転車、公共交通によりアクセスすることができる、自家用車に頼らずに生活できる利便性の高いまちの形成を目指す。
- ▶ 市内に働ける場所が身近にある、仕事と生活が密接した快適で暮らしやすいまちづくりを推進する。

2 地域内や市内を便利に移動できるまち

- ▶ 手軽で便利に市内や市外に移動できるような公共交通ネットワークの形成を図り、子どもから高齢者まで誰もが便利に移動できる環境の実現を目指す。

3 安全・安心な、住み続けられるまち

- ▶ 本市において想定される様々な災害に対して、被害を最小限に留めるための取組を実施するとともに、災害が起こった時には市民の共助による対応が発揮できる地域コミュニティの醸成を図り、安全・安心が確保されたまちの実現を目指す。
- ▶ 歩道や自転車通行空間を整備することで、誰もが安心して移動できる空間づくりを推進する。

2 居住・都市機能の誘導方針（ストーリー）

まちづくりの方針（ターゲット）の実現に向けて、以下の誘導方針に基づき「居住」及び「都市機能」の誘導を図る。

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

- ▶ 現在、各地域に集積している一定の生活サービス施設について、人口減少が進む中でも維持を図る。
- ▶ 今後それぞれの町や地域だけで全ての生活サービスをまかなうことは現実的ではないため、市内の拠点同士や市外との連携を図りながら不足する生活サービスを補完する。
- ▶ 拠点間や市外をつなぐ交通ネットワークを構築し、市域全体で生活サービスの確保や通勤・通学環境を整えるとともに、自家用車に頼りすぎない都市構造を目指す。

2 市民が暮らしやすい・住み続けられるまちづくり

- ▶ 今後も市民が住み慣れた地域で暮らしていくために必要となる一定の生活サービスや公共交通が確保された生活利便性が高い区域周辺を、地域住民の生活の“受け皿”として確保し、住み続けられるまちの実現を目指す。

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

- ▶ 全国的に激甚化、頻発化している豪雨災害や本市で想定される火山災害等の様々な災害に対応するため、災害リスクが高いエリアへの居住を抑制し、できるだけ安全性が高いエリアへの居住を誘導する。
- ▶ 居住を誘導するエリアにおいては、ハードとソフトの両面から防災・減災対策を実施し、安全・安心な住環境を構築する。

3 目指すべき都市の骨格構造

まちづくりの基本方針や居住・都市機能の誘導方針に基づき、本市における「拠点」や「交通軸（ネットワーク）」のあり方について検討したうえで、目指すべき都市の骨格構造をとりまとめた。

1) 「拠点」のあり方

行政・医療・福祉等の都市機能が立地、集積する「地域核」と地域核を含む周辺に「中心拠点」、「地域拠点」を設定する。

表 1 「拠点」の役割と位置付け

拠点	役割	位置付け
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 1km 圏内）を「地域核」として位置付ける
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	・ 本市の中核として、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

2) 「交通軸（ネットワーク）」のあり方

拠点同士や周辺都市との連携、市内各所から拠点への移動を支える「交通軸（ネットワーク）」を設定する。

表 2 「交通軸（ネットワーク）」の役割と位置付け

交通軸	役割	位置付け
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

3) 目指すべき都市の骨格構造

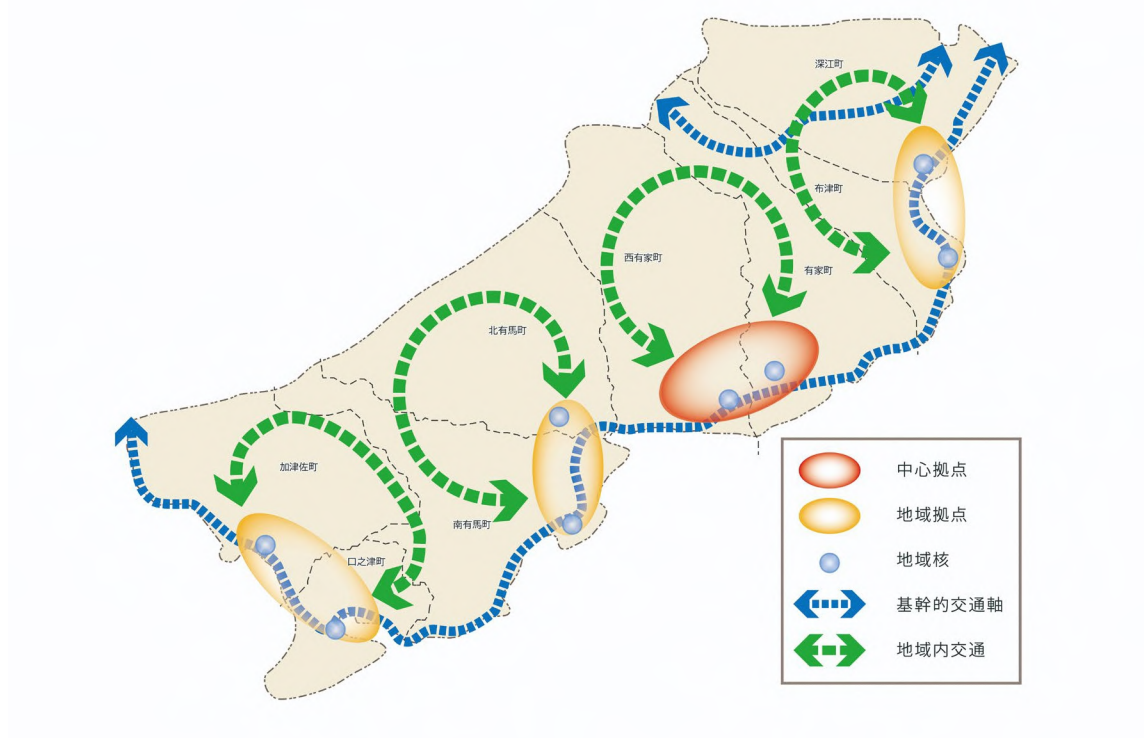


図 12 目指すべき都市の骨格構造

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

- 1 居住誘導・都市機能誘導の基本的な考え方
- 2 居住推奨区域（居住誘導区域）の設定
- 3 都市機能誘導区域の設定
- 4 誘導施設の設定
- 5 地域生活拠点の設定

1 居住誘導・都市機能誘導の基本的な考え方

目指すべき都市の骨格構造を実現するための「居住」及び「都市機能」の誘導に向けた基本的な考え方について整理する。

1) 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

本市は8町が合併しており、現在は深江町、布津町から成る深江・布津地域、有家町、西有家町から成る有家・西有家地域、北有馬町、南有馬町からなる北有馬・南有馬地域、口之津町、加津佐町から成る口之津・加津佐地域の4地域から構成されている。

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、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、今後も各町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し、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。

表 3 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

表 4 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

2) 居住の誘導に向けた基本的な考え方

本市の居住推奨区域（居住誘導区域）は、現在立地している都市機能や公共交通を将来に渡って維持することで、人口密度とそれを支える生活サービスの維持を目指す。また、地域内で不足する都市機能については、市内の他地域との連携による相互補完や他都市との連携による補完を想定している。

そのため、現時点で都市機能が集積している区域及び公共交通の徒歩圏内、かつ一定の人口集積がみられる区域を居住推奨区域（居住誘導区域）に設定する。

以上のことから、「中心拠点」及び「地域拠点」の周辺であり、公共交通による利便性が確保されている区域に居住を誘導し、人口の集積を維持・促進していく。

なお、安全・安心な生活が確保されることが重要であるため、災害に対する危険性が高い区域は居住推奨区域（居住誘導区域）から除外する。

■居住推奨区域（居住誘導区域）

- ・ 徒歩・公共交通等により生活サービス施設へのアクセスが容易な区域
- ・ 一定の人口集積を維持することで、生活サービスを維持し続ける区域
- ・ 災害に対しての安全性が確保された区域

■中心拠点・地域拠点（＝地域核の周辺）

- ・ 既に一定程度の人口集積がみられ、現状の生活サービスを維持するための土台が存在
- ・ 既に一定程度の生活サービス施設等が立地・集積しており、比較的便利に暮らしを営むことが可能
- ・ 公共交通（路線バス）が確保されており、市内の拠点や市外への移動が容易

■居住推奨区域（居住誘導区域）を設定する場所

「地域核」の周辺で、一定の人口集積が見られ、公共交通による移動が確保されている区域で、災害時に対する安全性が一定程度確保できる場所に設定

図 13 居住の誘導に向けた基本的な考え方

3) 都市機能の誘導に向けた基本的な考え方

(1) 都市機能誘導区域に誘導する施設（誘導施設）の考え方

商業、医療、福祉等、都市機能には複数の種類があり、また都市機能を担う施設にも多様な施設が存在する。例えば子育て・介護福祉支援のセンター機能を担う施設や大規模な商業施設は、市全体から利用される施設であるため、各地域の中心である「中心拠点」、「地域拠点」に立地していることが望まれる。一方、保育所・幼稚園、通所介護施設等の施設や比較的小規模な商店等は、主として周辺に暮らす市民の生活を支える身近な都市機能であり、市内の各所に立地していることが求められる。

以上を踏まえ、市全体から利用される都市機能については「中心拠点」、「地域拠点」の周辺への誘導を図る「誘導施設」として設定する。一方、より身近で日常生活を支える都市機能については、積極的な誘導の対象としないものとする。

(2) 都市機能誘導区域の考え方

本市の都市機能誘導区域は、地域住民だけでなく市全体へ生活サービスを提供することが求められるため、既に一定の都市機能が集積し、かつ公共交通によるアクセスが確保されている区域を都市機能誘導区域に設定する。

以上のことから、「中心拠点」及び「地域拠点」の核である「地域核」周辺の、公共交通により市全体からアクセス可能な区域に都市機能を誘導し、市全体に生活サービスの提供を図る。

なお、原則として、都市機能誘導区域は、居住誘導区域内において設定されるものであり、都市機能の周辺にある程度の人口集積を維持することで、生活サービスを効率的に提供することにもつながることから、有家・西有家地域、口之津・加津佐地域の居住推奨区域（居住誘導区域）内で設定する。

■都市機能誘導区域

- ・ 都市機能の立地・集積を図り、様々な生活サービスを充実させる区域
- ・ 公共交通で容易にアクセスできる区域
- ・ 周辺の居住誘導区域だけでなく市域全体へ生活サービスを効率的に提供できる区域
- ・ 災害に対しての安全性が確保された区域

■中心拠点・地域拠点（＝地域核の周辺）

- ・ 市役所や庁舎周辺に既に一定程度の都市機能が立地・集積
- ・ 公共交通によるアクセスが確保
- ・ 地域核の周辺に生活サービス施設を支える一定の人口が集積

■都市機能誘導区域を設定する場所

「地域核」周辺で、一定程度の都市機能が立地・集積し、公共交通によるアクセスが確保された区域を中心に設定

図 14 都市機能誘導の考え方

2 居住推奨区域（居住誘導区域）の設定

「第12版 都市計画運用指針（令和6年3月 国土交通省）」（以下、「都市計画運用指針」という。）では、「居住誘導区域に定めることが考えられる区域」として次のような区域が例示されている。

表 5 居住誘導区域に定めることが考えられる区域

ア	都市機能や居住が集積している都市の中心拠点及び生活拠点並びにその周辺の区域
イ	都市の中心拠点及び生活拠点に公共交通により比較的容易にアクセスすることができ、都市の中心拠点及び生活拠点に立地する都市機能の利用圏として一体的である区域
ウ	合併前の旧町村の中心部等、都市機能や居住が一定程度集積している区域

出典：第12版都市計画運用指針（令和6年3月 国土交通省）

1）居住推奨区域（居住誘導区域）の検討

都市計画運用指針の例示を参考に、「居住の誘導に向けた基本的な考え方」を踏まえ、本市では次頁に示す4つのステップで居住推奨区域（居住誘導区域）を検討・設定する。

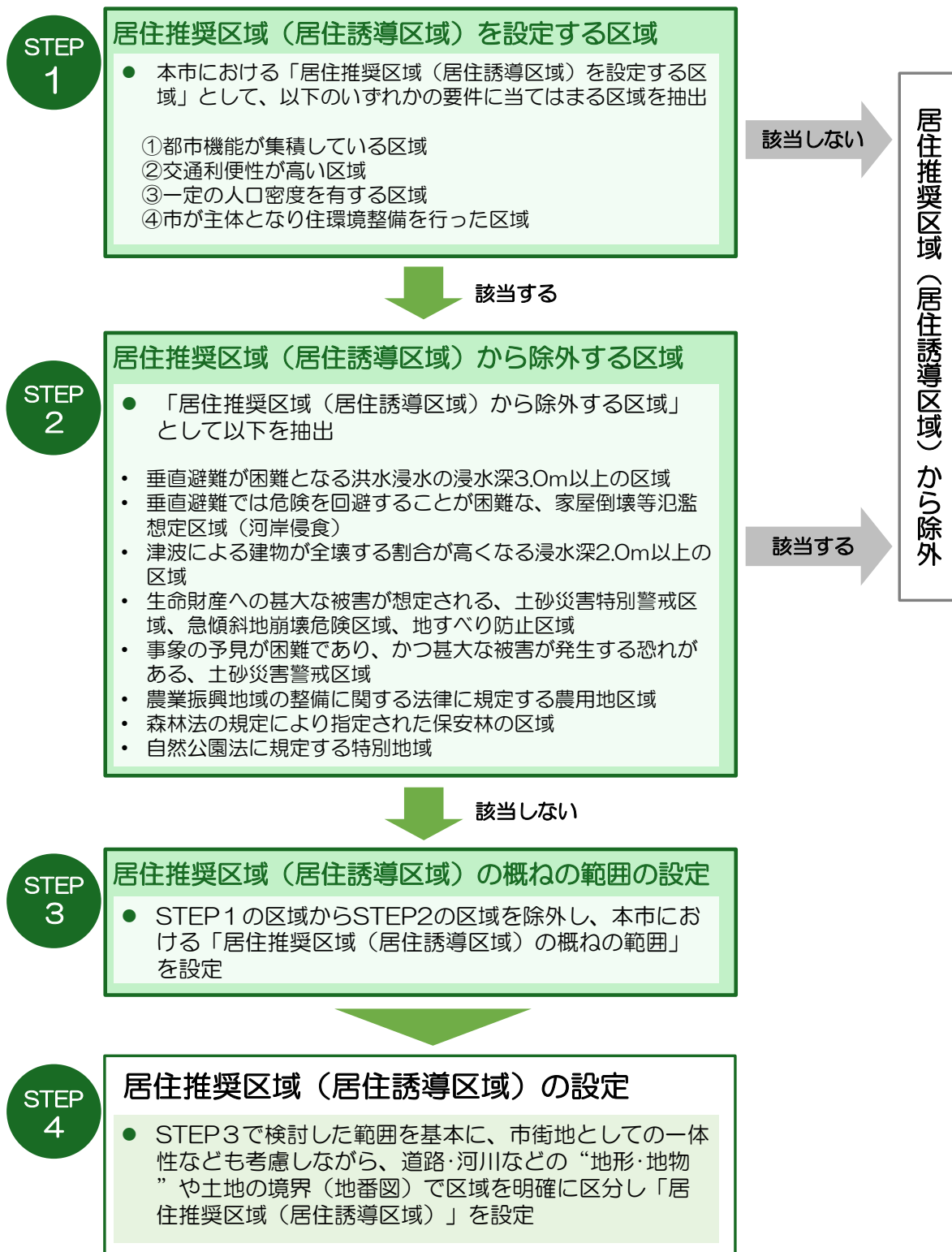


図 15 本市における居住推奨区域（居住誘導区域）の検討の流れ

(1) 居住推奨区域（居住誘導区域）を設定する区域（STEP1）

居住推奨区域（居住誘導区域）を設定する区域は、以下の①～④のいずれかの条件に当てはまる区域とする。（P25 図 20 居住推奨区域（居住誘導区域）を設定する区域）

① 都市機能が集積している区域

生活サービスの持続的な確保の観点から、日常的に利用頻度が高い生活サービス施設（商業施設、医療施設、金融施設）に徒歩で行ける範囲（半径500m）を居住推奨区域（居住誘導区域）に含める。

② 交通利便性が高い区域

生活サービス施設に徒歩と公共交通でアクセスすることができるバス停徒歩圏（半径300m）のうち、運行頻度の高い（25本/日以上）バス停徒歩圏（半径300m）を居住推奨区域（居住誘導区域）に含める。

③ 一定の人口密度を有する区域

人口減少が進む中、現時点で一定の人口集積がみられないエリアに新たに居住を誘導することは考えにくいことから、人口密度が15.0人/ha以上のエリアを居住推奨区域（居住誘導区域）に含める。

④ 市が主体となり住環境整備を行った区域

これまでに市が主体となり住環境整備を行い、居住を推奨してきたエリアを居住推奨区域（居住誘導区域）に含める。

① 都市機能が集積している区域

日常的に利用頻度が高い生活サービス施設（商業施設、医療施設、金融施設）の徒歩圏（半径500m）が、全て重複する区域を抽出する。なお、加津佐町については、医療施設がないため、商業施設及び金融施設の徒歩圏が重複する区域を抽出する。

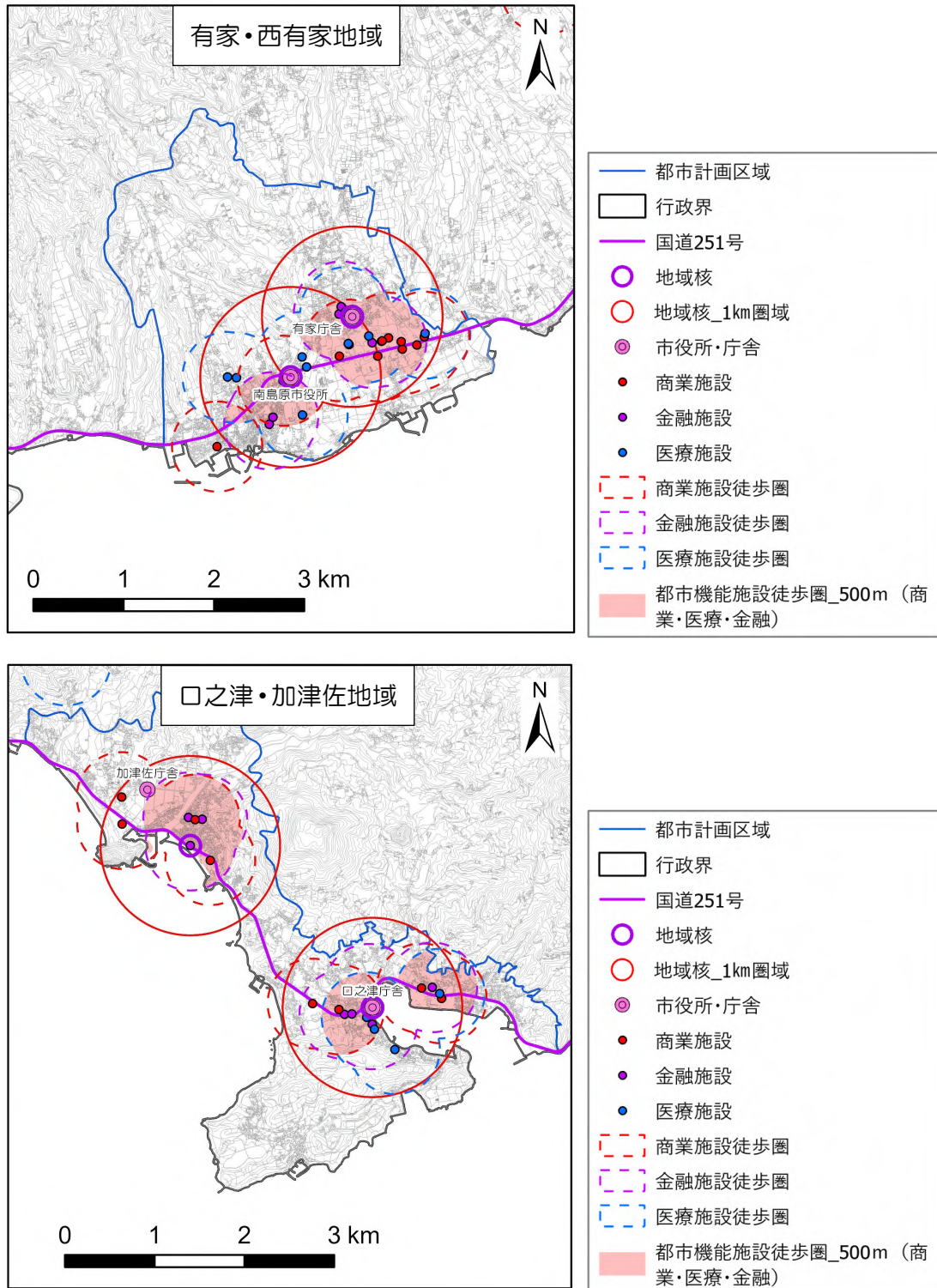


図 16 都市機能が集積している区域

② 交通利便性が高い区域

生活サービス施設に徒歩と公共交通によりアクセスすることができるバス停徒歩圏（半径300m）のうち、運行頻度の高い（25本/日以上）バス停徒歩圏（半径300m）の区域を抽出する。

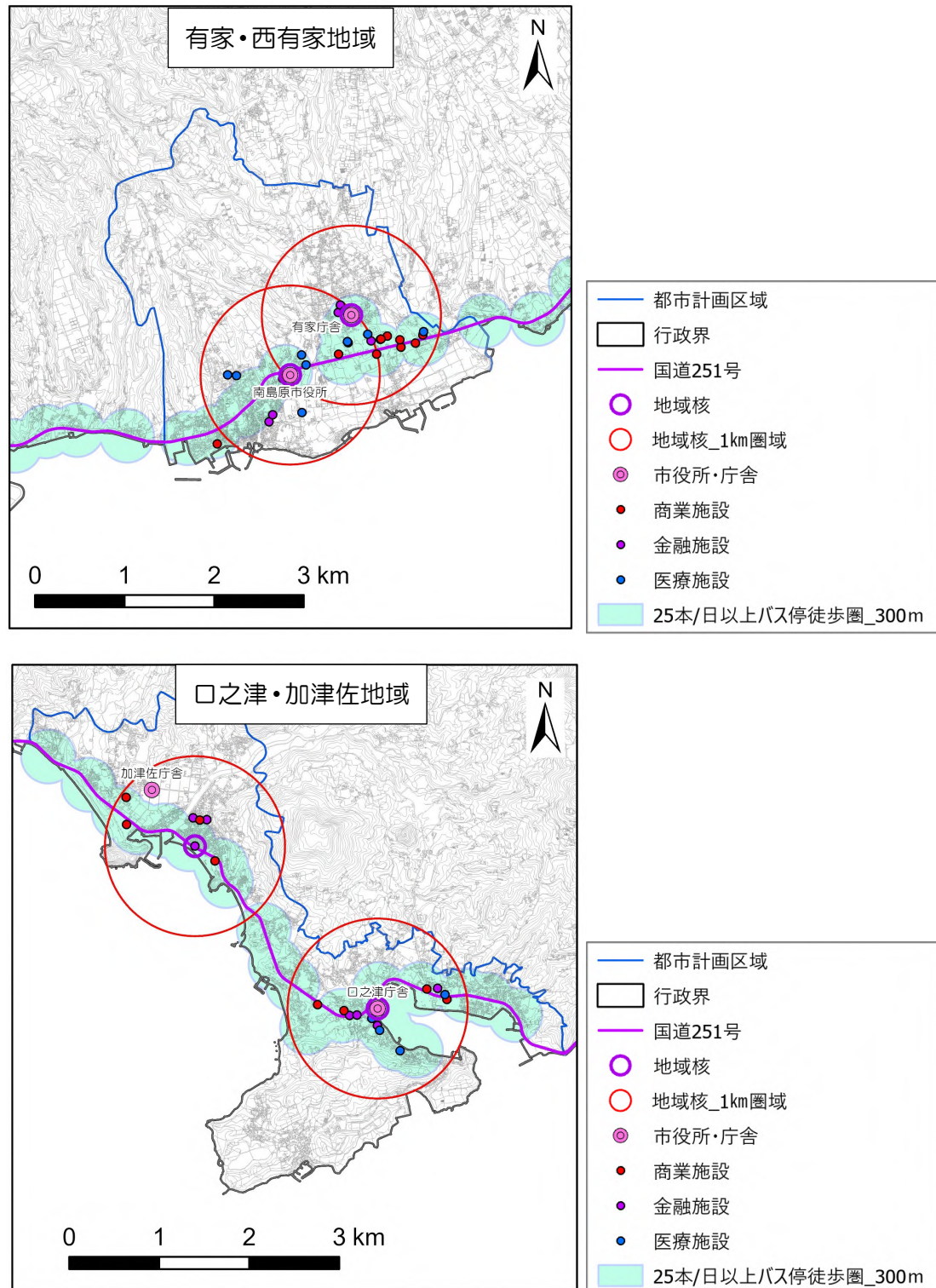


図 17 交通利便性が高い区域

③一定の人口密度を有する区域

250mメッシュの人口データに基づき、人口密度が15.0人/ha 以上のエリアを抽出する。

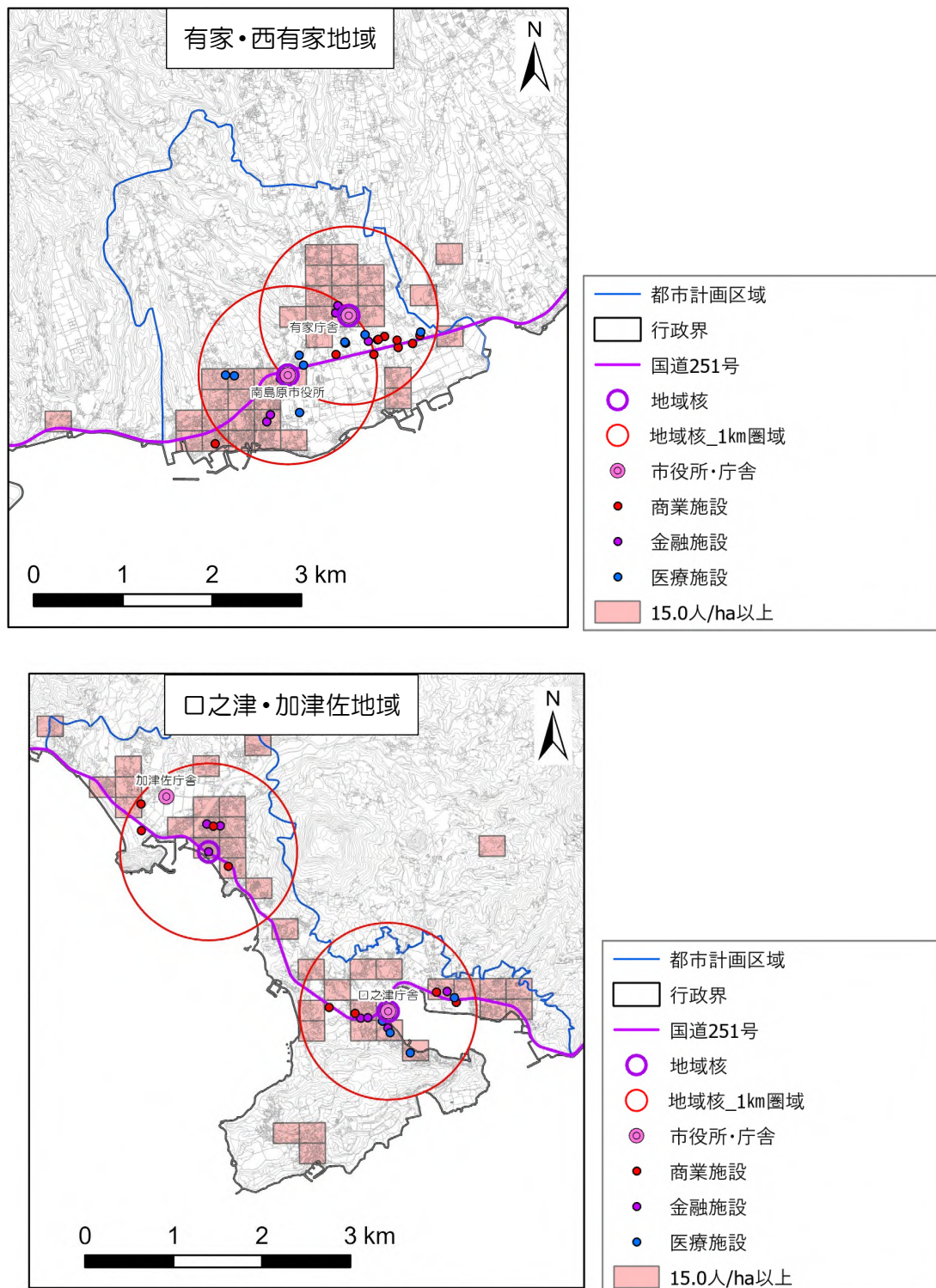


図 18 一定の人口密度を有する区域

④市が主体となり住環境整備を行った区域

土地区画整理事業が行われた西有家町の風呂川地区は良好な住環境が確保された区域として、居住推奨区域（居住誘導区域）に含める。

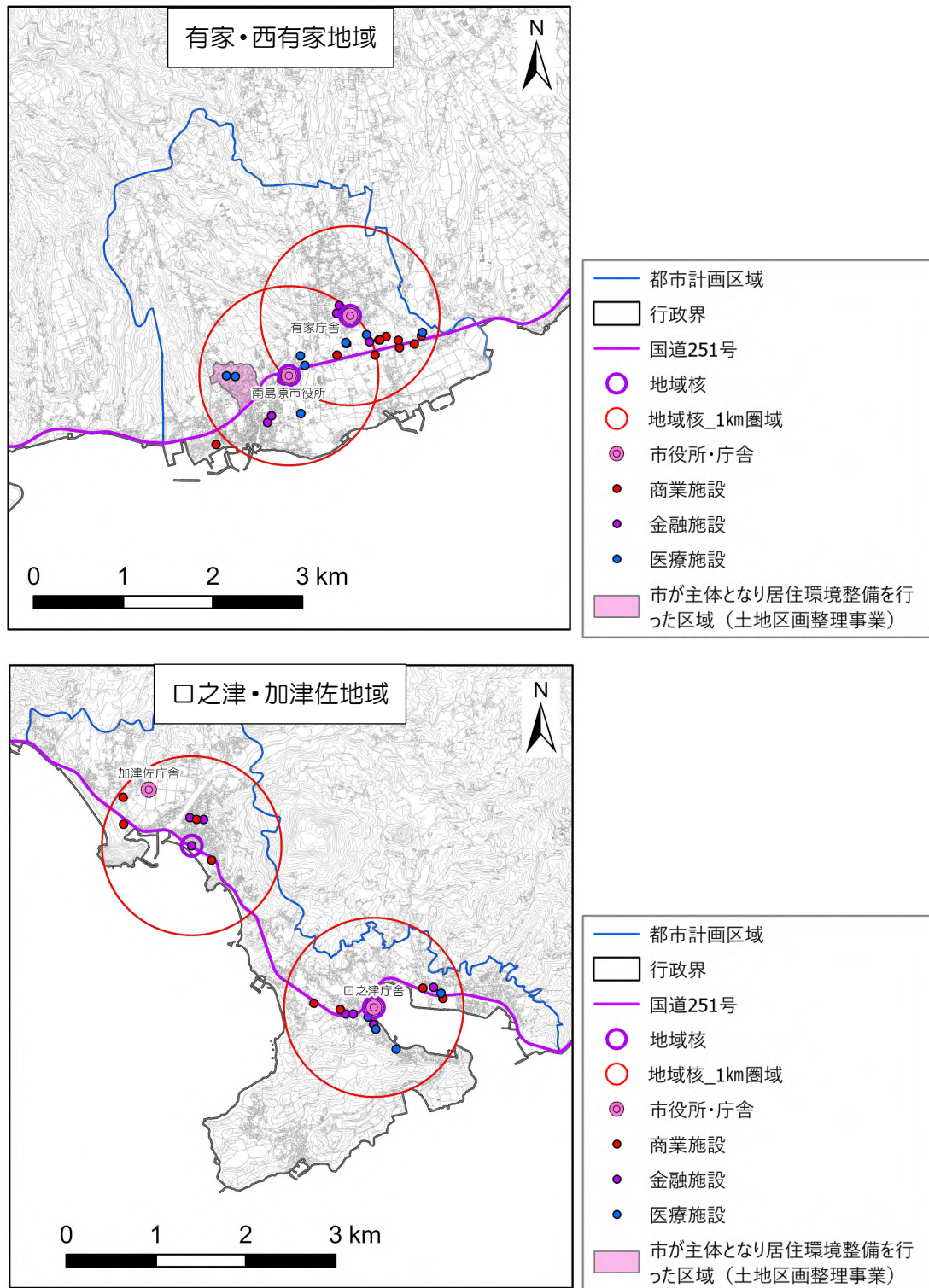


図 19 市が主体となり住環境整備を行った区域

地域核の概ね半径 1 km 圏内において、①～④のいずれかの条件に当てはまる区域を「居住推奨区域（居住誘導区域）」を設定する区域」とする。

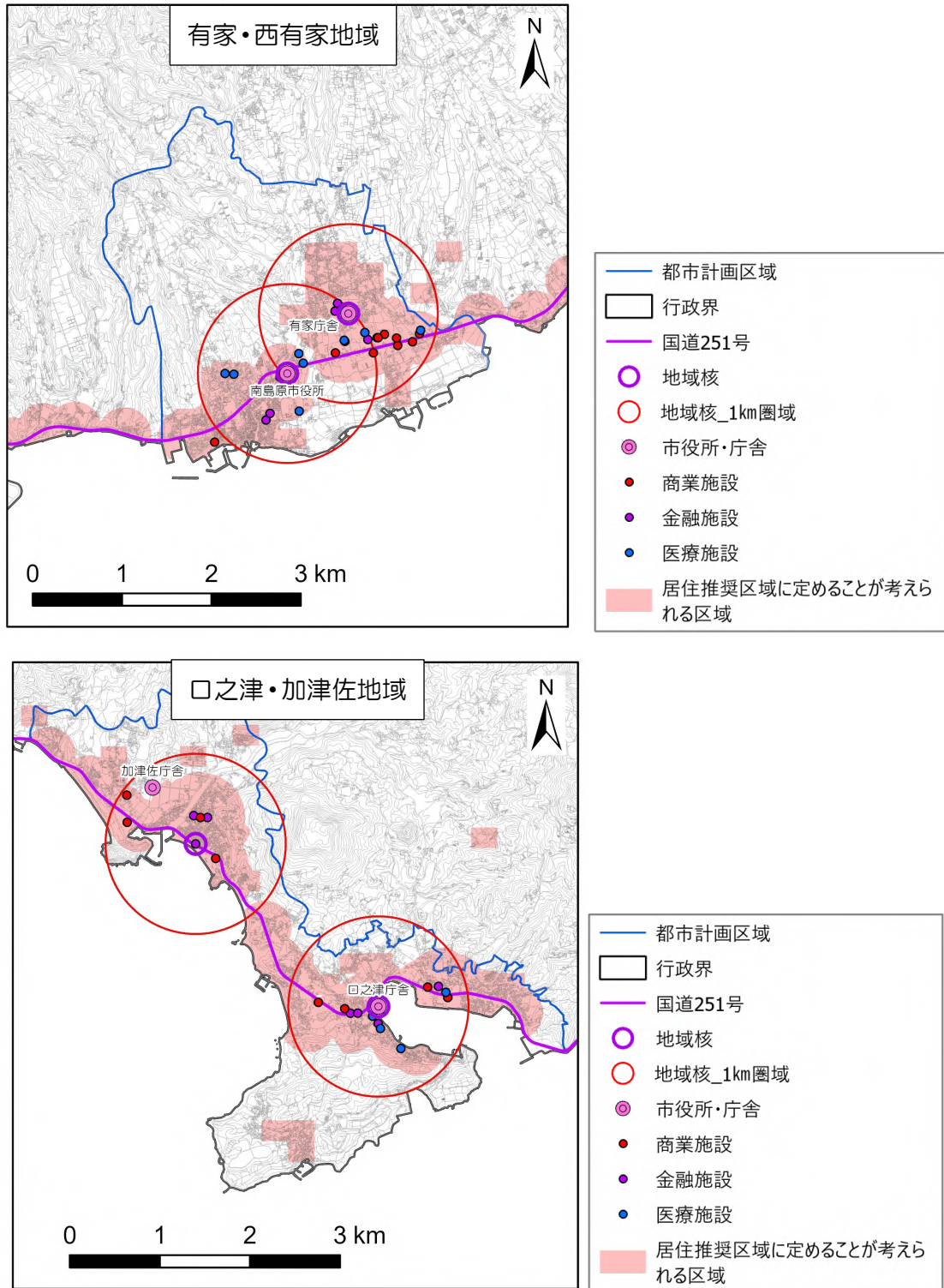


図 20 居住推奨区域（居住誘導区域）を設定する区域

(2) 居住推奨区域（居住誘導区域）から除外する区域（STEP2）

都市計画運用指針で挙げられている居住誘導区域に含めない区域は以下のとおりである。

表 6 居住誘導区域に含めない区域

分類	内容
①居住誘導区域に含まないこととされている区域	ア 都市計画法に規定する市街化調整区域 イ 建築基準法に規定する災害危険区域のうち、条例により住居の用に供する建築物の建築が禁止されている区域 ウ 農業振興地域の整備に関する法律に規定する農用区域又は農地法に掲げる農地若しくは採草放牧地の区域 エ 自然公園法に規定する特別地域、森林法の規定により指定された保安林の区域、自然環境保全法に規定する原生自然環境保全地域若しくは特別地区、森林法により告示・指定された保安林予定森林の区域、保安施設地区、保安施設地区に予定された地区 オ 地すべり等防止法に規定する地すべり防止区域 カ 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律に規定する急傾斜地崩壊危険区域 キ 土砂災害特別警戒区域 ク 特定都市河川浸水被害対策法に規定する浸水被害防止区域
②原則として居住誘導区域に含まないこととすべき区域	ア 津波災害特別警戒区域 イ 災害危険区域（①イに掲げる区域を除く。）
③居住を誘導することが適当ではないと判断される場合は、原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域	ア 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律に規定する土砂災害警戒区域 イ 津波防災地域づくりに関する法律に規定する津波災害警戒区域 ウ 水防法に規定する浸水想定区域 エ 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律に規定する基礎調査、津波防災地域づくりに関する法律に規定する津波浸水想定における浸水の区域及びその他の調査結果等により判明した災害の発生のおそれのある区域
④居住誘導区域に含めることについては慎重に判断を行うことが望ましい区域	ア 用途地域のうち工業専用地域、流通業務地区等、法令により住宅の建築が制限されている区域 イ 特別用途地区、地区計画等のうち、条例により住宅の建築が制限されている区域 ウ 過去に住宅地化を進めたものの居住の集積が実現せず、空地等が散在している区域であって、人口等の将来見通しを勘案して今後は居住の誘導を図るべきではないと市町村が判断する区域 エ 工業系用途地域が定められているものの工場の移転により空地化が進展している区域であって、引き続き居住の誘導を図るべきではないと市町村が判断する区域

第 12 版都市計画運用指針 P49（令和 6 年 3 月）に基づき作成

本市における居住推奨区域（居住誘導区域）に含めない区域についての方針は以下のとおりとする。

表 7 本市における居住推奨区域（居住誘導区域）に含めない区域の方針

	区域	本市における方針
①居住誘導区域に含まないこととされている区域	市街化調整区域	該当なし
	災害危険区域のうち、住居用建築物の建設が禁止されている区域	該当なし
	農業振興地域農用地区域	居住推奨区域（居住誘導区域）に含めない
	自然公園特別地域	居住推奨区域（居住誘導区域）に含めない
	保安林	居住推奨区域（居住誘導区域）に含めない
	原生自然環境保全地域	該当なし
	地すべり防止区域	居住推奨区域（居住誘導区域）に含めない
	急傾斜地崩壊危険区域	居住推奨区域（居住誘導区域）に含めない
	土砂災害特別警戒区域	居住推奨区域（居住誘導区域）に含めない
	浸水被害防止区域	該当なし
②原則として居住誘導区域に含まないこととすべき区域	津波災害特別警戒区域	該当なし
	災害危険区域	該当なし
③居住を誘導することが適当ではないと判断される場合は、原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域	土砂災害警戒区域	居住推奨区域（居住誘導区域）に含めない
	津波災害警戒区域	浸水深 2.0m以上の区域は居住推奨区域（居住誘導区域）に含めない
	浸水想定区域	浸水深 3.0m以上の区域は居住推奨区域（居住誘導区域）に含めない
	災害の発生のおそれのある区域	溶岩ドーム崩壊予想危険区域は居住推奨区域（居住誘導区域）に含めない
④居住誘導区域に含めることについては慎重に判断を行うことが望ましい区域	用途地域のうち住宅の建築が制限されている区域	該当なし
	地区計画等のうち条例により住宅の建築が制限されている区域	該当なし
	工業系用途地域	該当なし

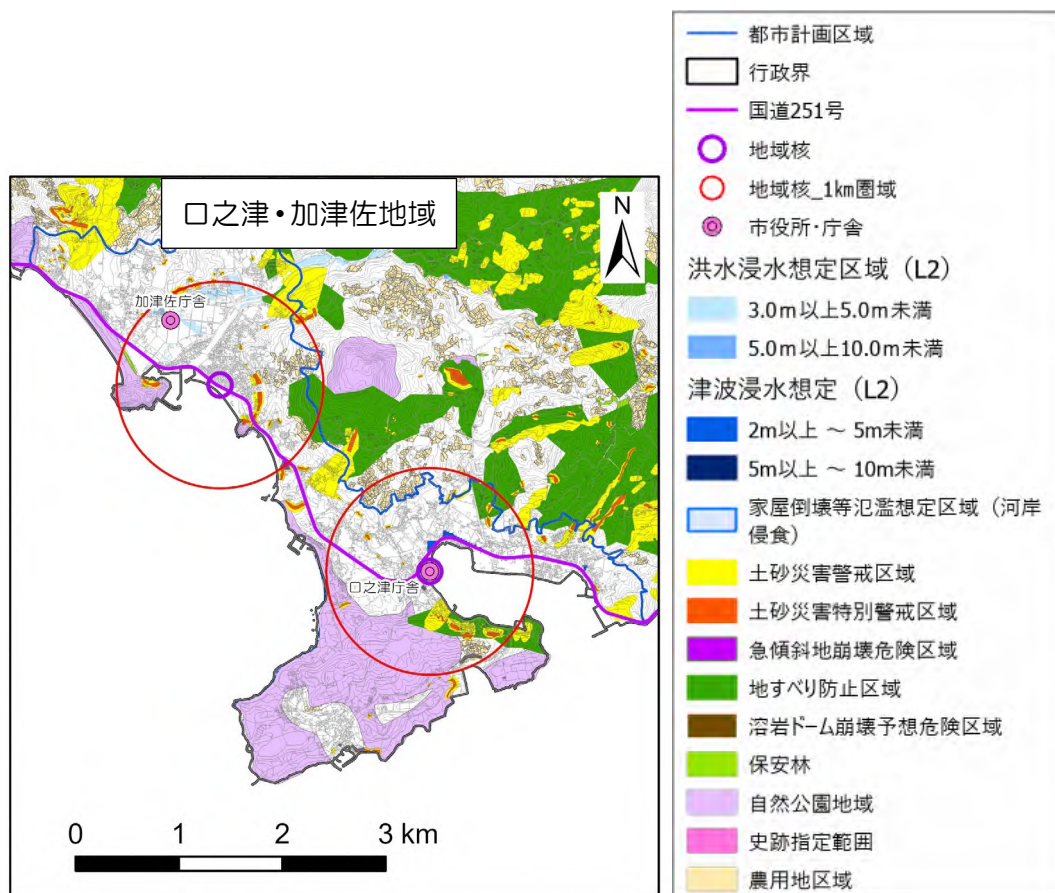
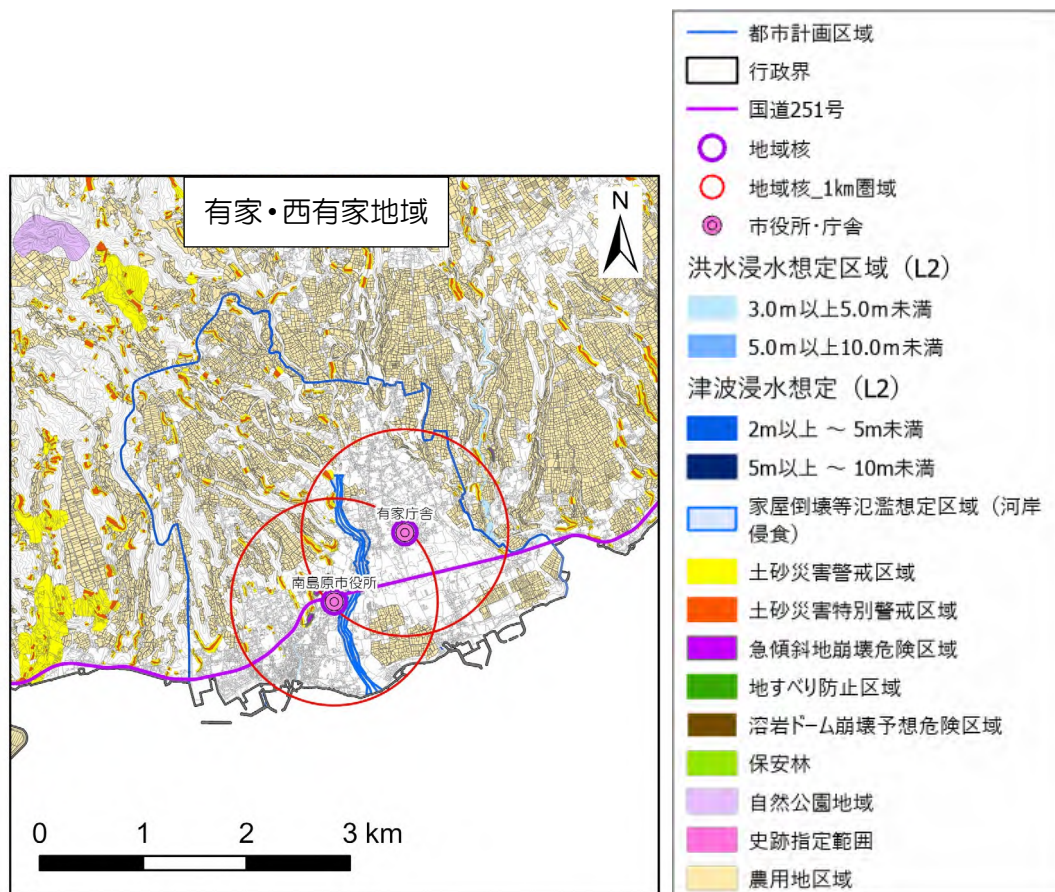


図 21 居住推奨区域（居住誘導区域）から除外する区域

(3) 居住推奨区域（居住誘導区域）の概ねの範囲の設定（STEP3）

STEP1で整理した「居住推奨区域（居住誘導区域）を設定する区域」から、STEP2で整理した「居住推奨区域（居住誘導区域）から除外する区域」を除いた区域が本市における居住推奨区域（居住誘導区域）の概ねの範囲である。

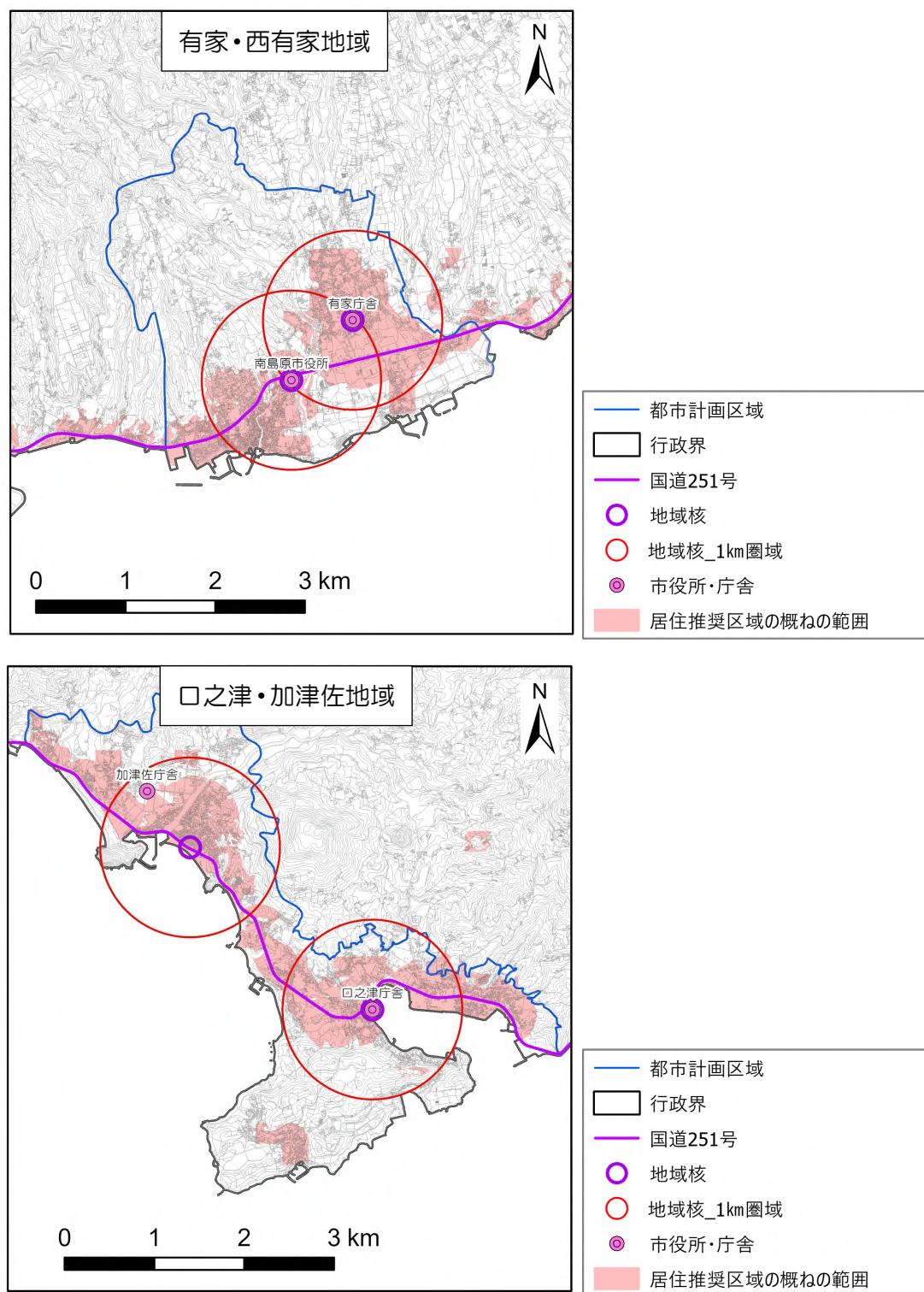


図 22 居住推奨区域（居住誘導区域）の概ねの範囲

2) 居住推奨区域（居住誘導区域）の設定

区域の範囲を明確に定めるため、道路・河川等の“地形・地物”や土地の境界（地番）で区域を区分し、居住推奨区域（居住誘導区域）として設定する。

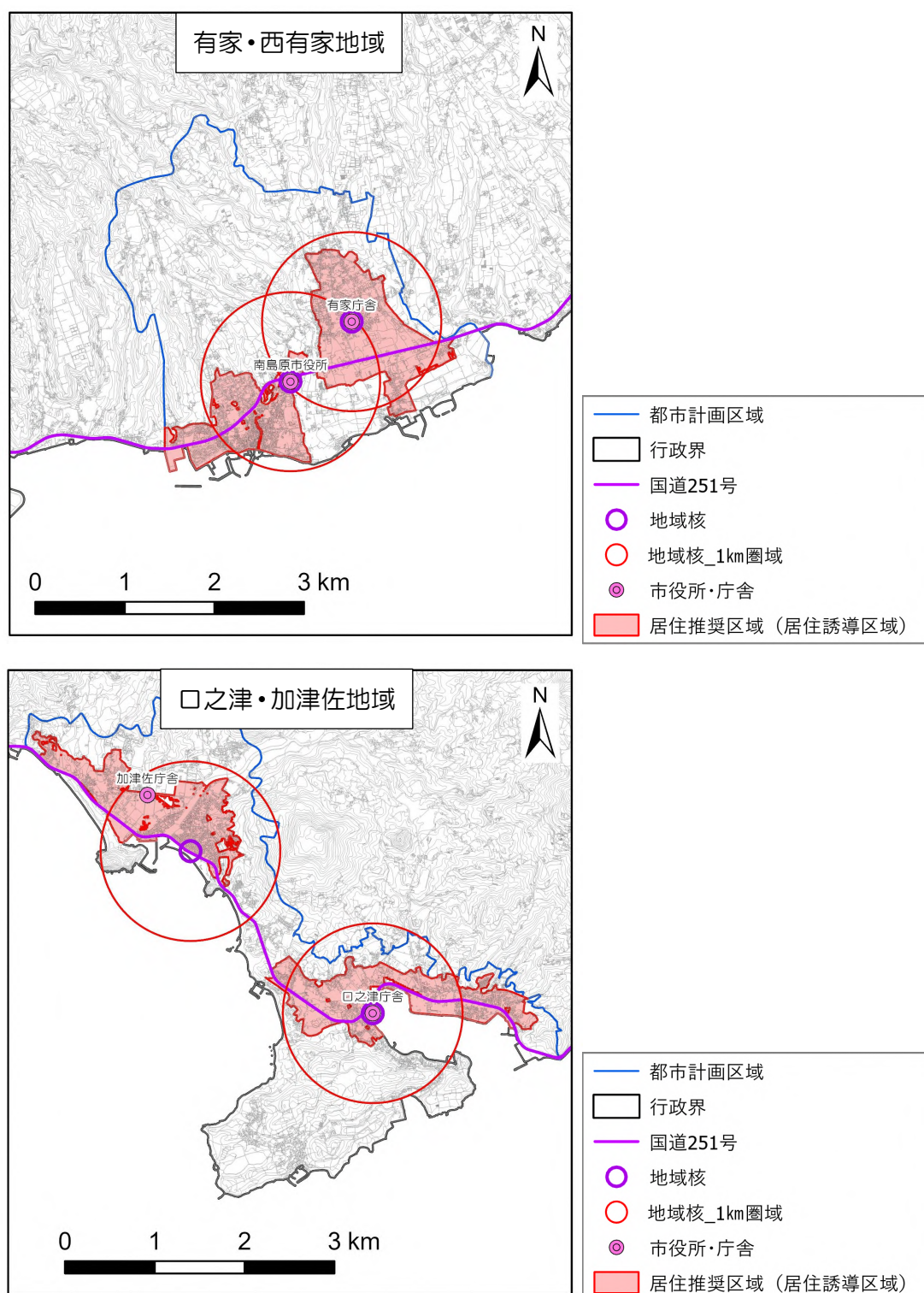


図 23 居住推奨区域（居住誘導区域）

3 都市機能誘導区域の設定

「都市機能誘導区域」は、居住誘導区域内に重複して設定する必要があり、都市計画運用指針では、都市機能誘導区域を設定することが考えられる区域として次のように例示されている。

表 8 都市機能誘導区域に定めることが考えられる区域

都市全体を見渡し、鉄道駅に近い業務、商業などが集積する地域等、都市機能が一定程度充実している区域や、周辺からの公共交通によるアクセスの利便性が高い区域等、都市の拠点となるべき区域

出典：第12版 都市計画運用指針（令和6年3月 国土交通省）

1) 都市機能誘導区域の検討

「都市機能の誘導に向けた基本的な考え方」を踏まえ、本市では以下に示す4つのステップで都市機能誘導区域を検討・設定する。

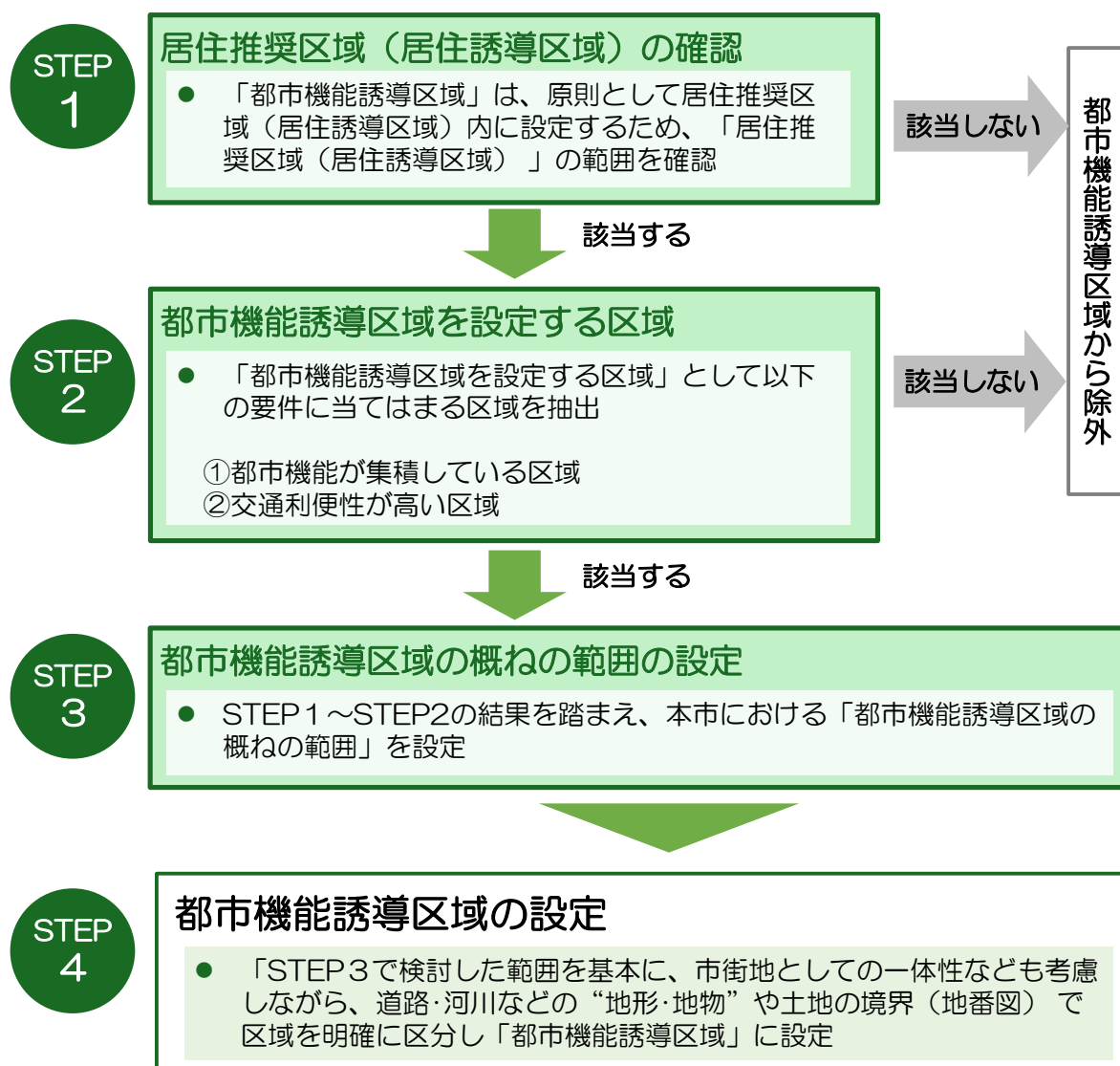


図 24 本市における都市機能誘導区域の検討の流れ

(1) 居住推奨区域（居住誘導区域）の確認（STEP1）

都市機能誘導区域は原則として居住誘導区域内に設定するため、「2）居住推奨区域（居住誘導区域）の設定（STEP4）」で設定した居住推奨区域（居住誘導区域）を確認する。

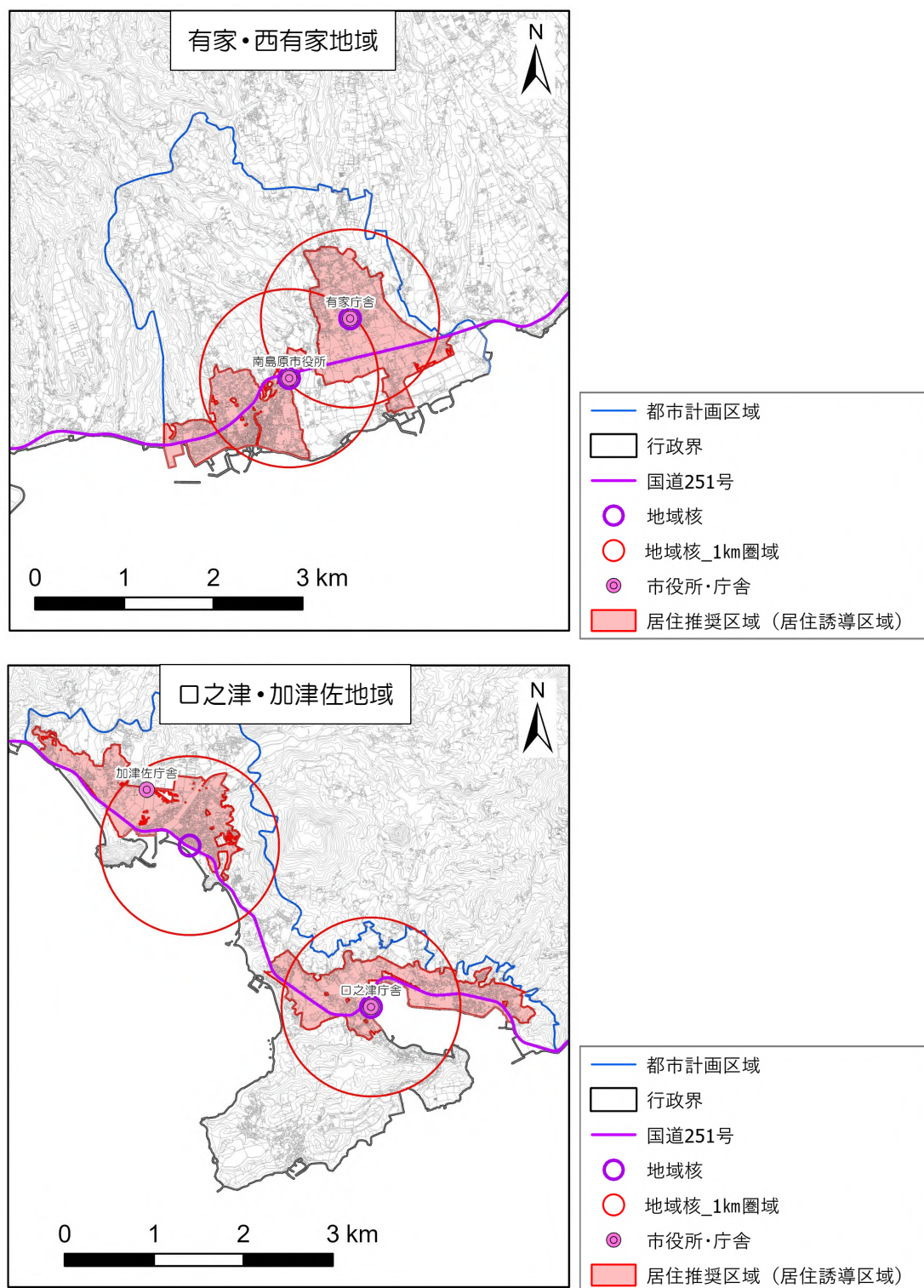


図 25 居住推奨区域（居住誘導区域）

(2) 都市機能誘導区域を設定する区域 (STEP2)

都市機能誘導区域を設定する区域は、以下の①、②両方の条件に当てはまる区域とする。

① 都市機能が集積している区域

日常的に利用頻度が高い生活サービス施設（商業施設、医療施設、金融施設、介護福祉施設、子育て施設の5種）のうち4種以上の施設に徒歩で行ける範囲（半径500m）を抽出した。

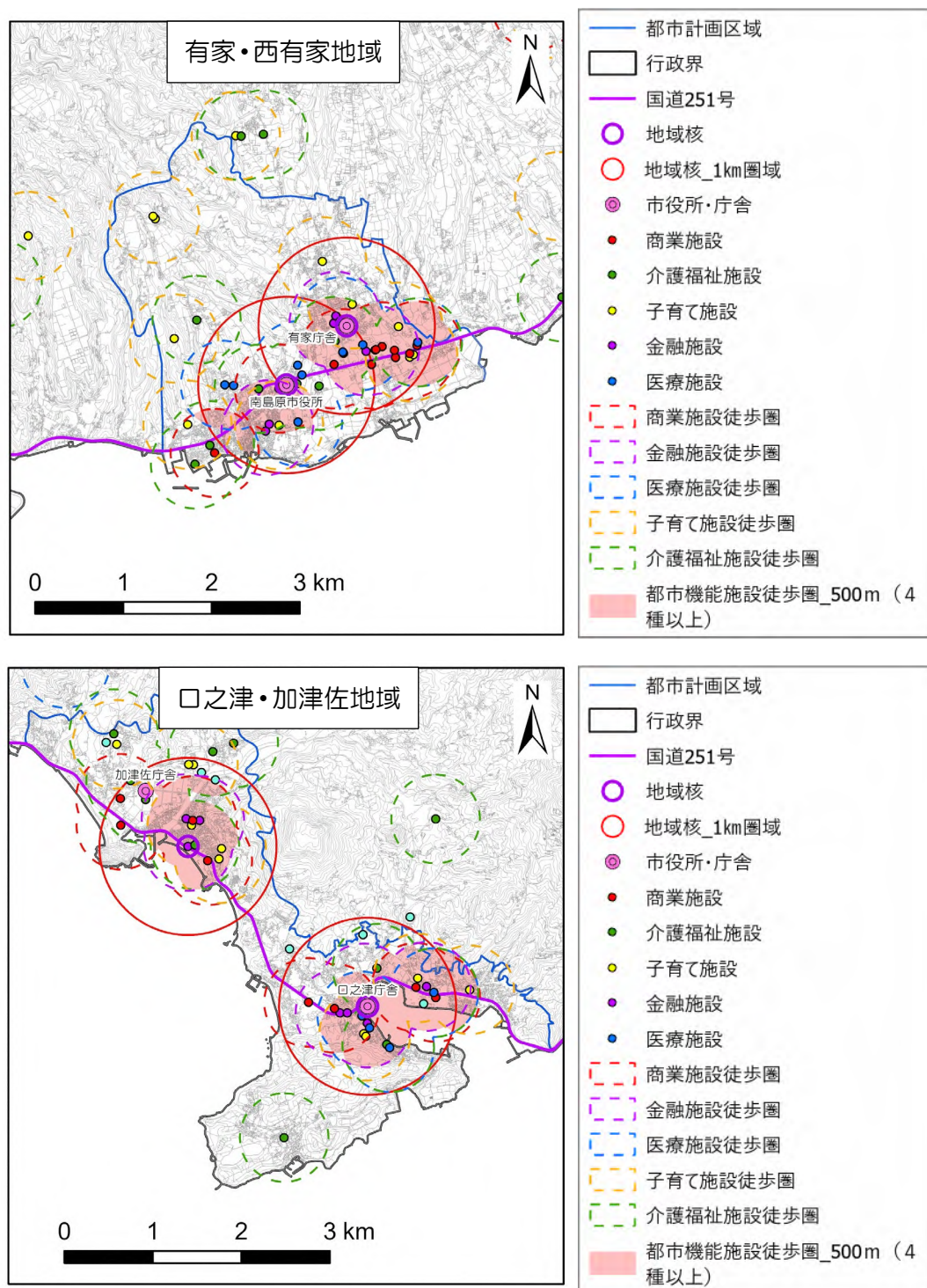


図 26 都市機能が集積している区域

②交通利便性が高い区域

生活サービス施設へ徒歩と公共交通によりアクセスすることができるバス停徒歩圏（半径300m）のうち、運行頻度の高い（25本/日以上）バス停徒歩圏（半径300m）の区域を抽出する。

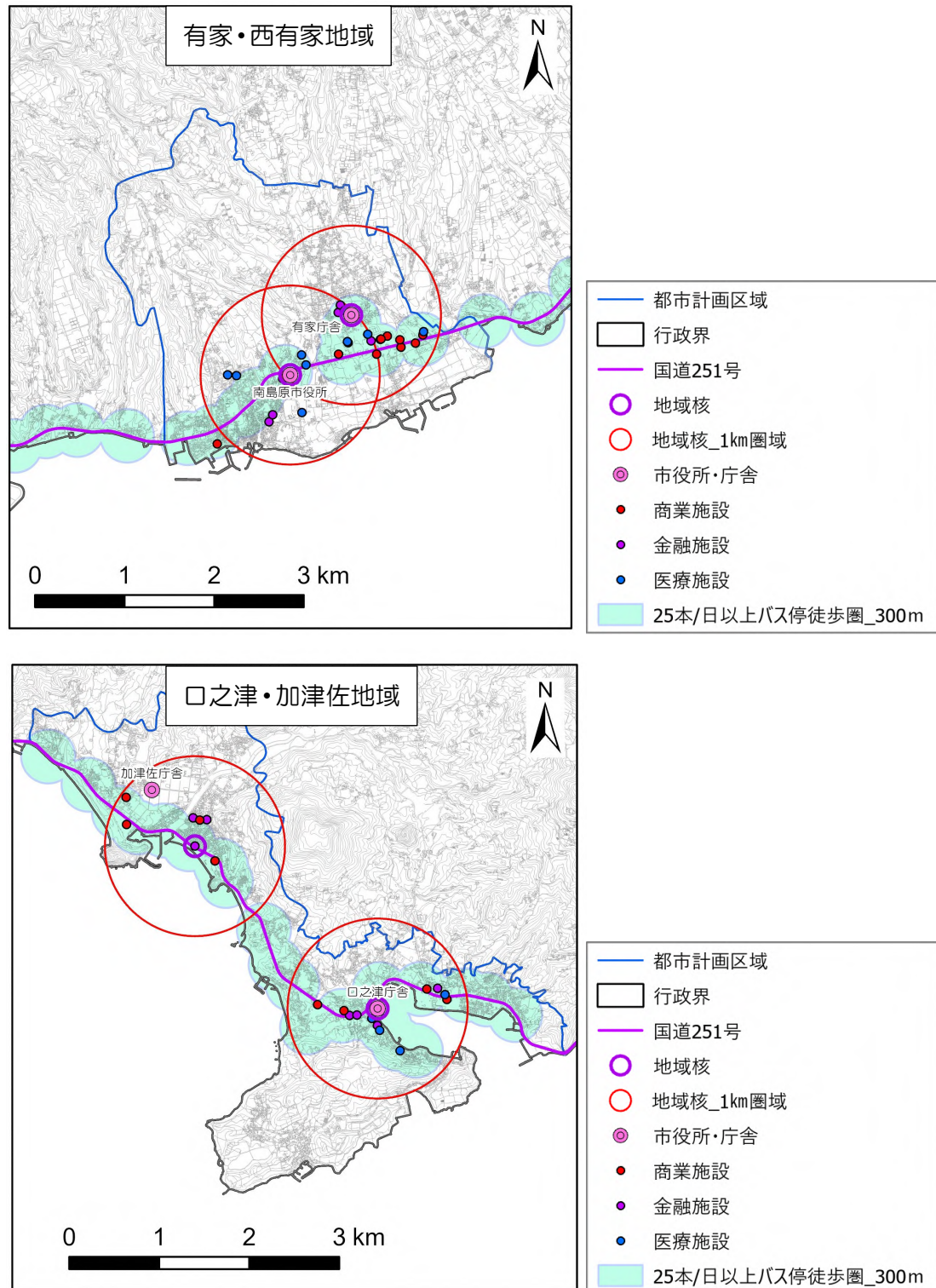


図 27 交通利便性が高い区域

地域核の概ね半径 1 km 圏内において、①、②の両方を満たす条件に当てはまる区域を「都市機能誘導区域を設定する区域」として設定する。

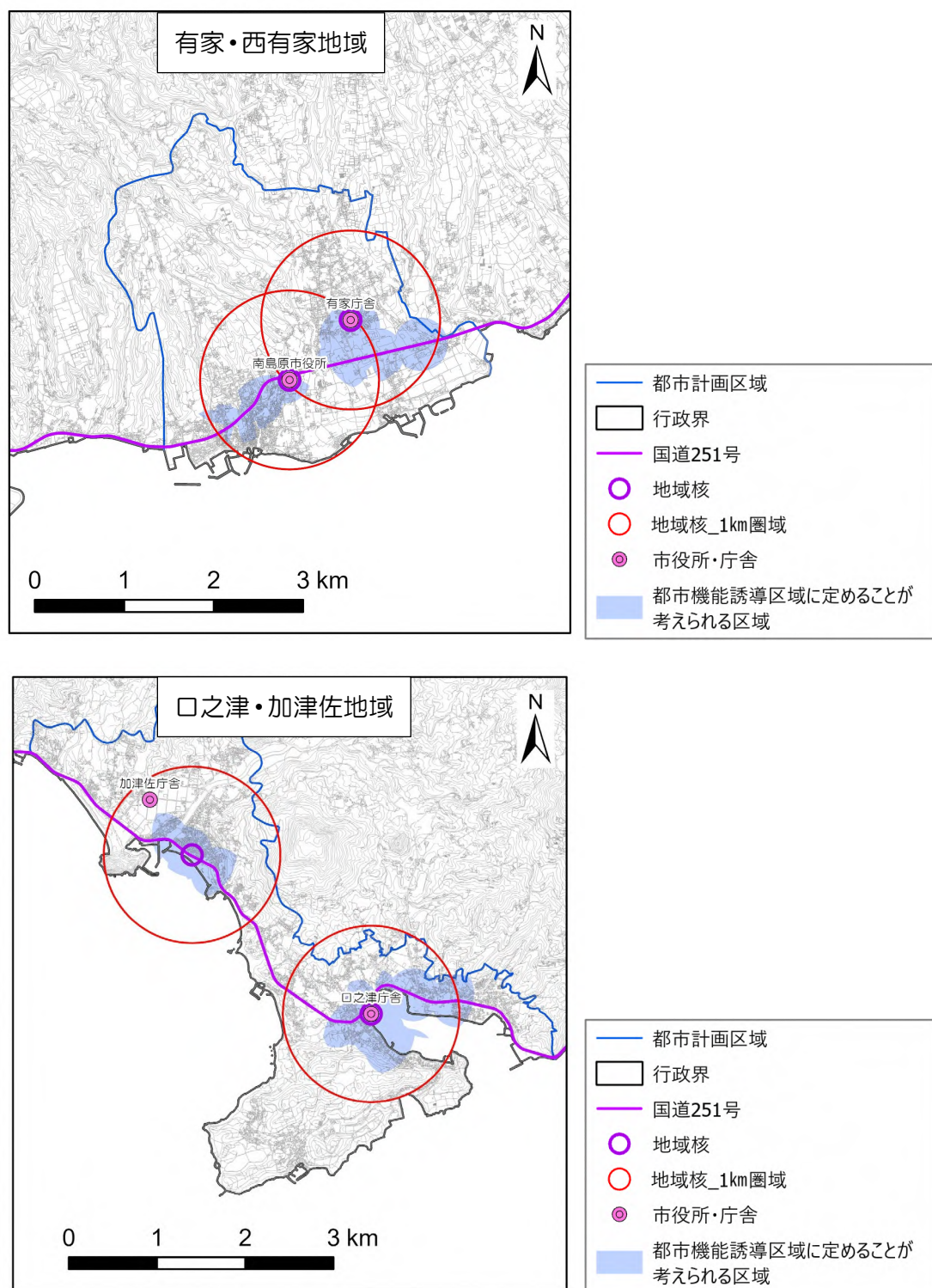


図 28 都市機能誘導区域を設定する区域

(3) 都市機能誘導区域の概ねの範囲の設定 (STEP3)

STEP1で確認した「居住推奨区域（居住誘導区域）」のうち、STEP2で整理した「都市機能誘導区域に定めることが考えられる区域」に該当する区域が、本市における都市機能誘導区域の概ねの範囲である。

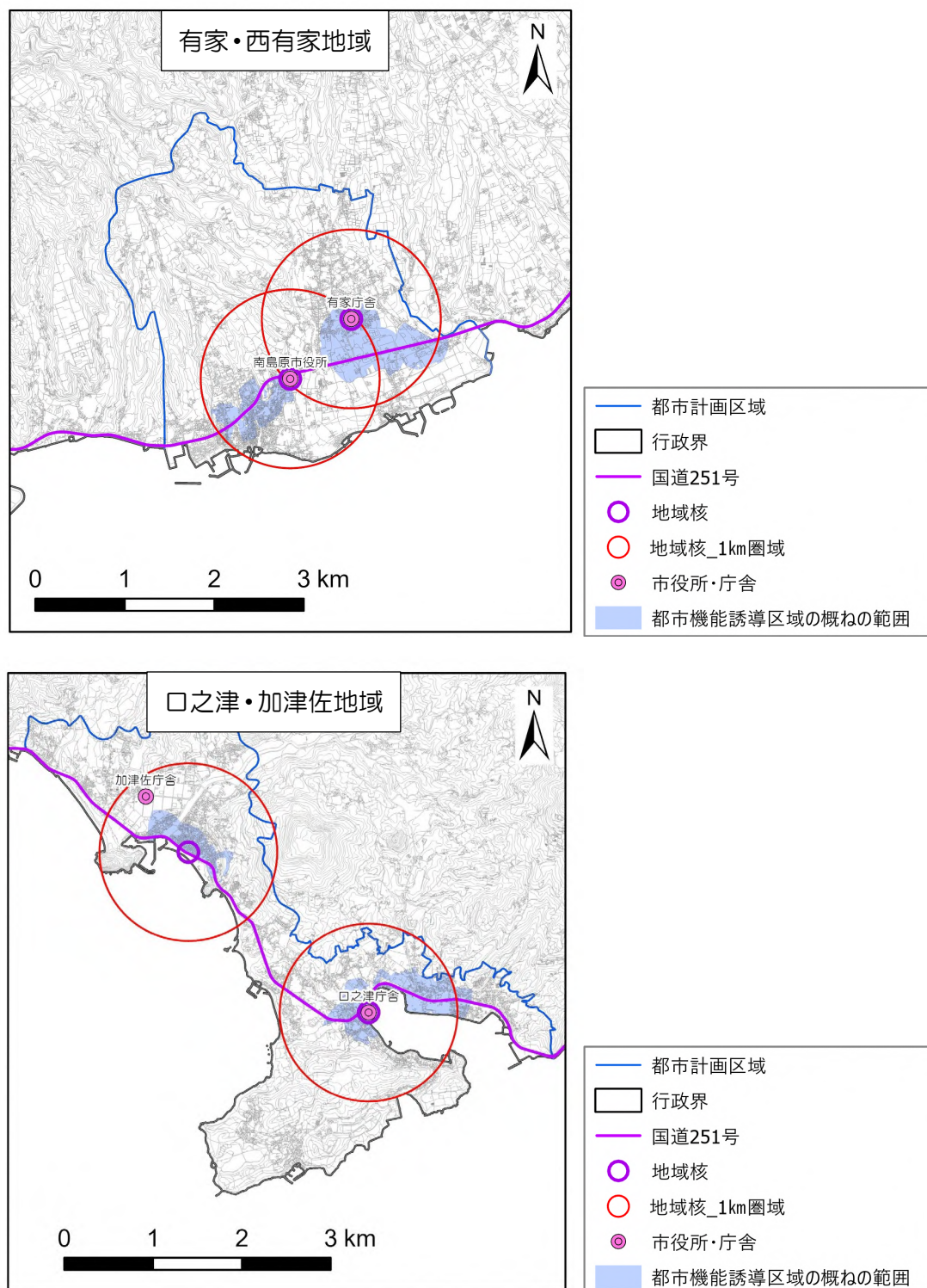


図 29 都市機能誘導区域の概ねの範囲

2) 都市機能誘導区域の設定

区域の範囲を明確に定めるため、「中心拠点」、「地域拠点」周辺を前提に、STEP3 で検討した「都市機能誘導区域の概ねの範囲」を基本として、道路・河川等の“地形・地物”や土地の境界（地番）で区域を区分し、都市機能誘導区域として設定する。

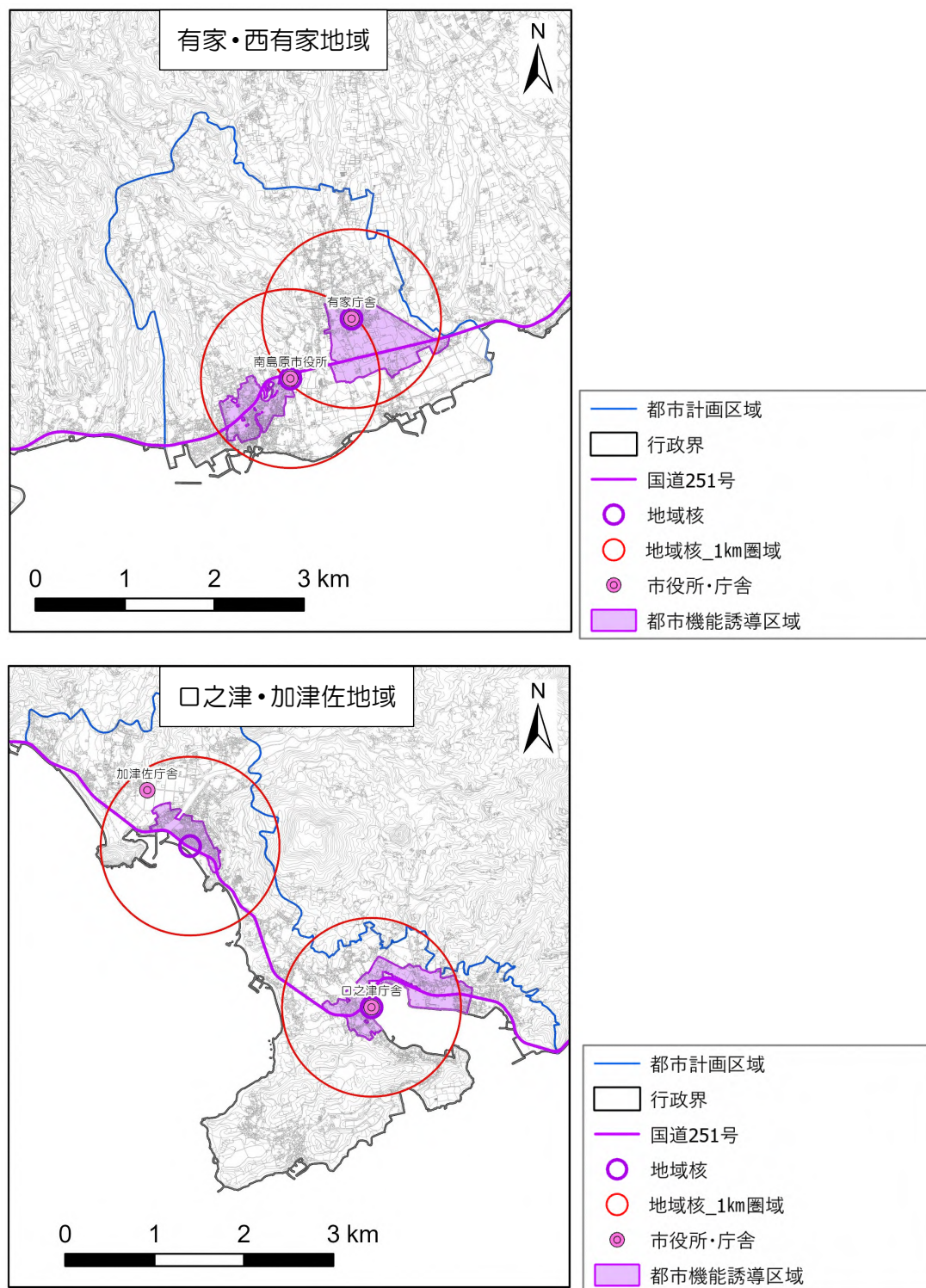


図 30 都市機能誘導区域

4 誘導施設の設定

1) 拠点ごとの誘導施設の設定

「都市機能の誘導に向けた基本的な考え方」を踏まえ、拠点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。

表 9 誘導施設

都市機能	誘導施設	中心拠点	地域拠点
		有家・西有家	口之津・加津佐
行政	市役所	維持	—
	庁舎	維持	維持
介護福祉	地域包括支援センター	誘導	誘導
	福祉センター	—	維持
	老人福祉センター	維持	維持
子育て	子育て支援センター	維持	維持
商業	大規模小売店	維持	維持
医療	保健センター	維持	維持
	病院	誘導	維持
金融	銀行	維持	維持
文化・交流	ホールを有する施設	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

2) 誘導施設の定義

誘導施設の定義を以下に示す。

表 10 誘導施設の定義

都市機能	誘導施設	定義（法令等）
行政	市役所	地方自治法第4条第1項に規定する施設
	庁舎	
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
	福祉センター	南島原市加津佐総合福祉センター条例の第2条第2項に規定する施設 南島原市布津福祉センター条例の第2条第2項に規定する施設
	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
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
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
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
	病院	医療法第1条の5第1項に定める病院
金融	銀行	銀行法第2条に規定する銀行
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

5 地域生活拠点の設定

「居住推奨区域（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）」において述べたとおり、都市計画区域外であるものの、深江・布津地域及び北有馬・南有馬地域の中心部が地域拠点として周辺住民の生活を支えている状況を踏まえ、深江・布津地域及び北有馬・南有馬地域において地域生活拠点を設定する。また、有家町の堂崎地区では、堂崎港で今後生活サービス施設の誘導が考えられる状況を踏まえ、地域生活拠点を設定する。

1）地域生活拠点の検討

（1）地域生活拠点の基本的な考え方

前述のとおり、本市の都市計画マスタープランにおいて、都市計画区域外の深江・布津地域、北有馬・南有馬地域の2地域にも「地域拠点」を設定している。

都市計画区域外の地域においても、地域住民に対して生活サービスを提供する施設と、生活サービス施設を支える人口が集積した拠点を維持していくため、「地域核」の周辺で、現在一定の人口集積がみられ、公共交通による移動が確保されているとともに、災害時に対する安全性が一定程度確保できる場所を「地域生活拠点」と位置付ける。

（2）地域生活拠点を設定する区域

地域生活拠点を設定する区域は、以下の①～⑤のいずれかの条件に当てはまる区域とする。

① 都市機能が集積している区域

生活サービスの持続確保の観点から、日常的に利用頻度が高い生活サービス施設（商業施設、医療施設、金融施設）に徒歩で行ける範囲（半径500m）を地域生活拠点に含める。

② 交通利便性が高い区域

生活サービス施設へ徒歩と公共交通によりアクセスすることができるバス停徒歩圏（半径300m）のうち、運行頻度の高い（25本/日以上）バス停徒歩圏（半径300m）を地域生活拠点に含める。

③ 一定の人口密度を有する区域

人口減少が進む中、一定の人口集積がみられないエリアに新たに居住を誘導していくことは考えにくいことから、人口密度が15.0人/ha以上のエリアを地域生活拠点に含める。

④ 市が主体となり住環境整備を行った区域

これまでに市が主体となり住環境整備を行い、居住を推奨してきたエリアを地域生活拠点に含める。

⑤ 今後生活サービス施設等の誘導が考えられる区域

今後、生活サービス施設の誘導が考えられる区域は、生活利便性の高い区域となる可能性があることから、地域生活拠点に含める。

① 都市機能が集積している区域

日常的に利用頻度が高い生活サービス施設（商業施設、医療施設、金融施設）の徒歩圏（半径500m）が、全て重複する区域を抽出する。

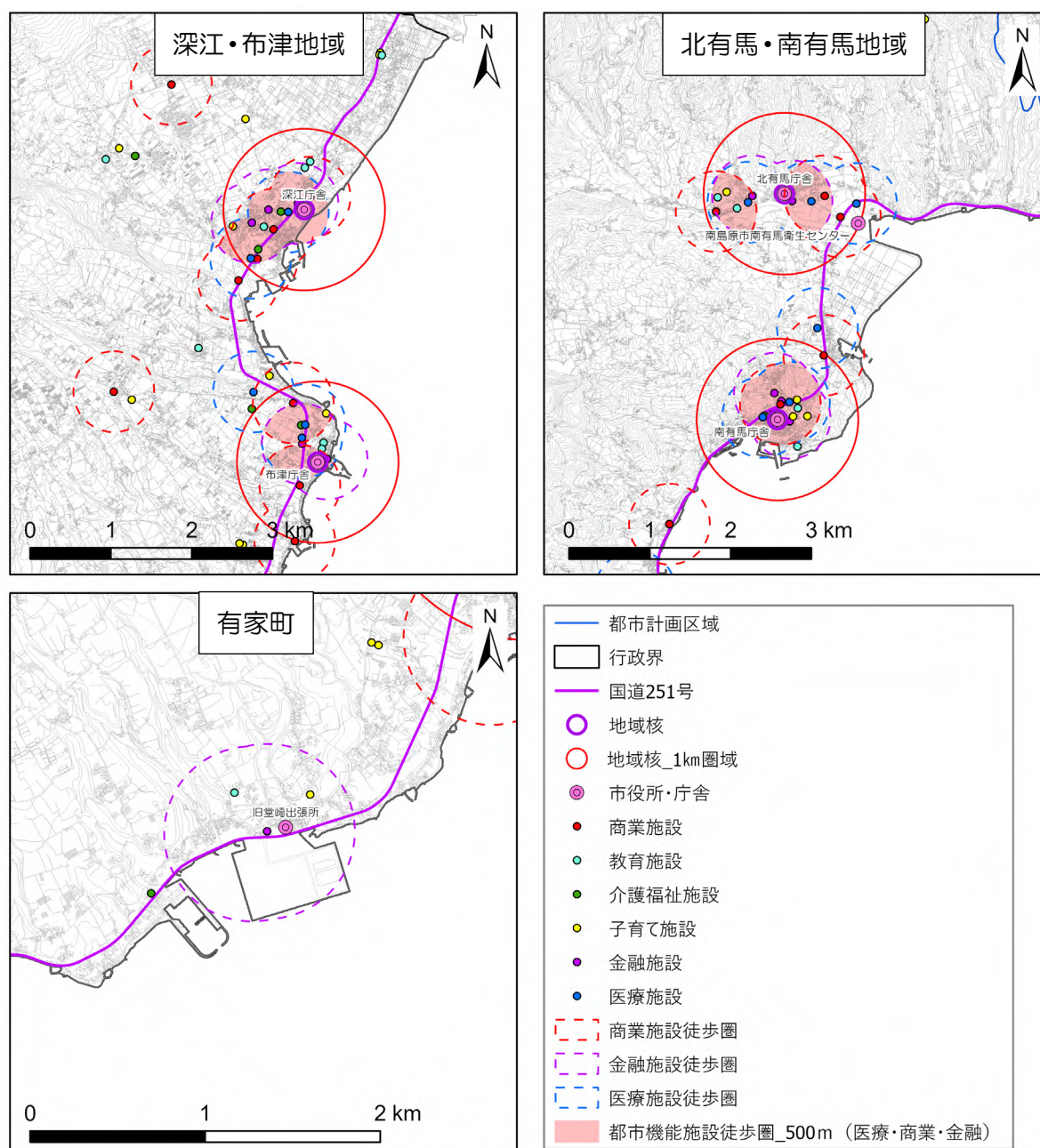


図 31 都市機能が集積している区域

② 交通利便性が高い区域

生活サービス施設へ徒歩と公共交通によりアクセスすることができるバス停徒歩圏（半径300m）のうち、運行頻度の高い（25本/日以上）バス停徒歩圏（半径300m）の区域を抽出する。

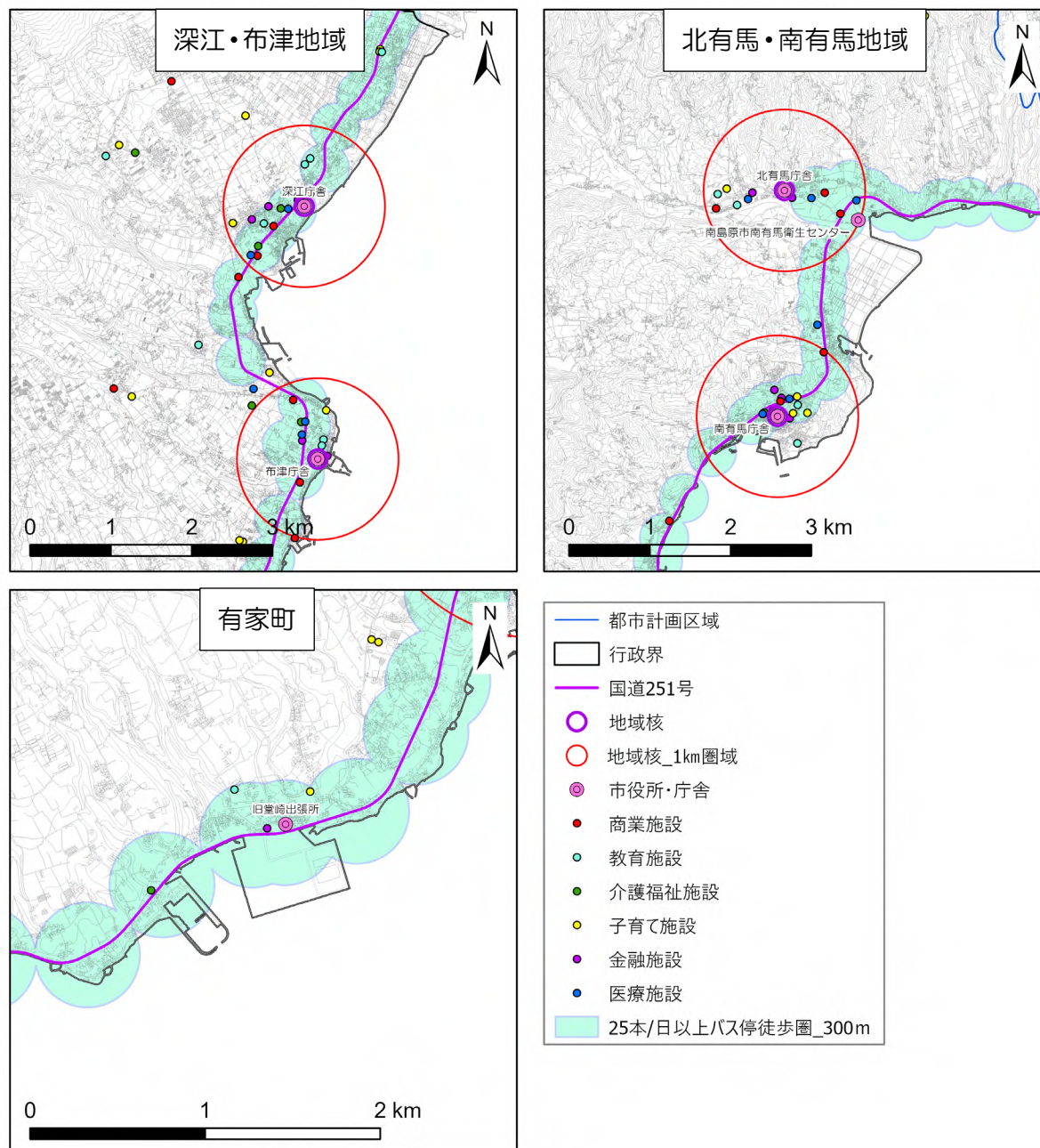


図 32 交通利便性が高い区域

③ 一定の人口密度を有する区域

250mメッシュの人口データに基づき、人口密度が15.0人/ha 以上のエリアを抽出する。

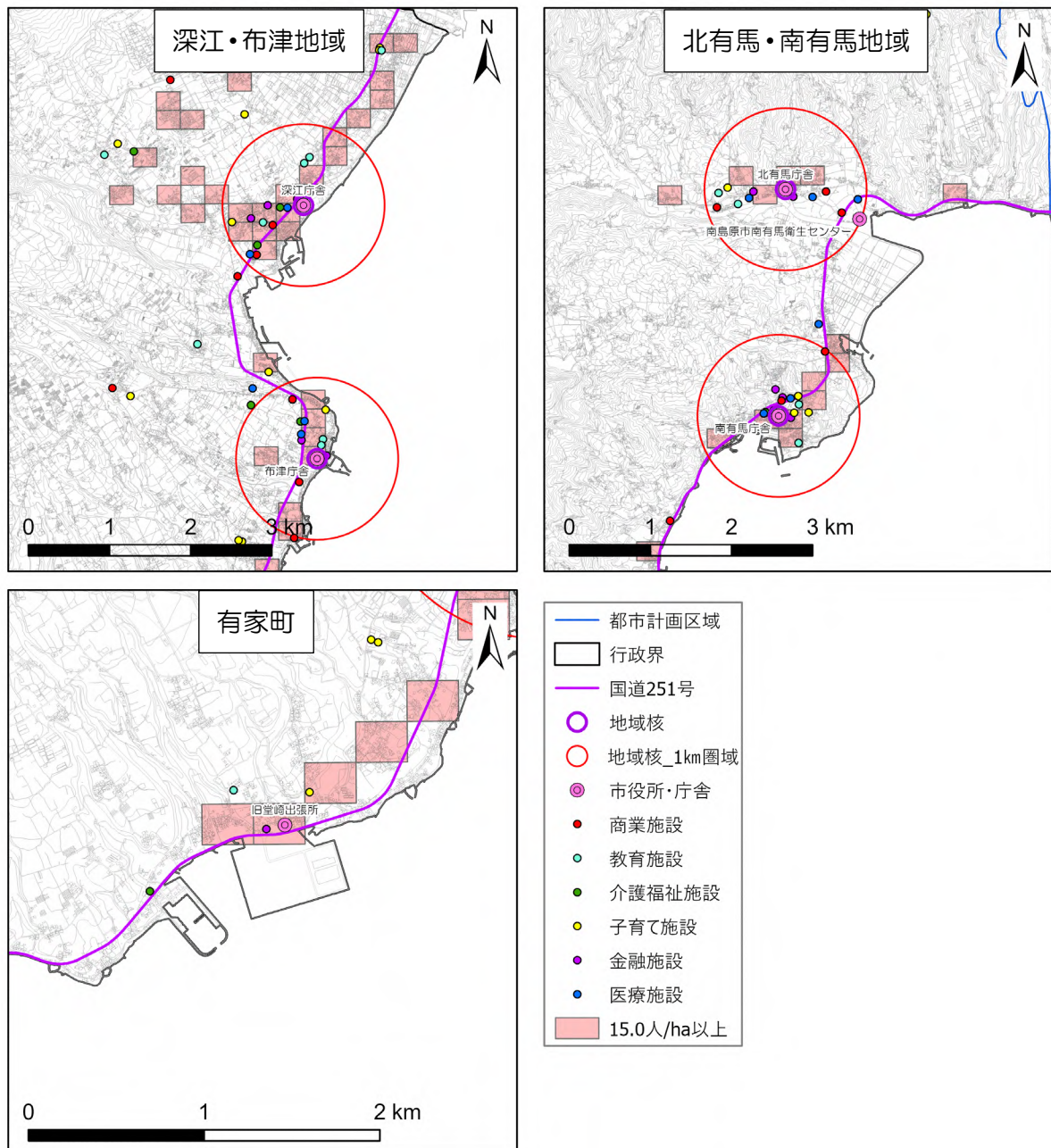


図 33 一定の人口密度を有する区域

④ 市が主体となり住環境整備を行った区域

過去の防災集団移転により、住環境が整備された大野木場地区を地域生活拠点に含める。

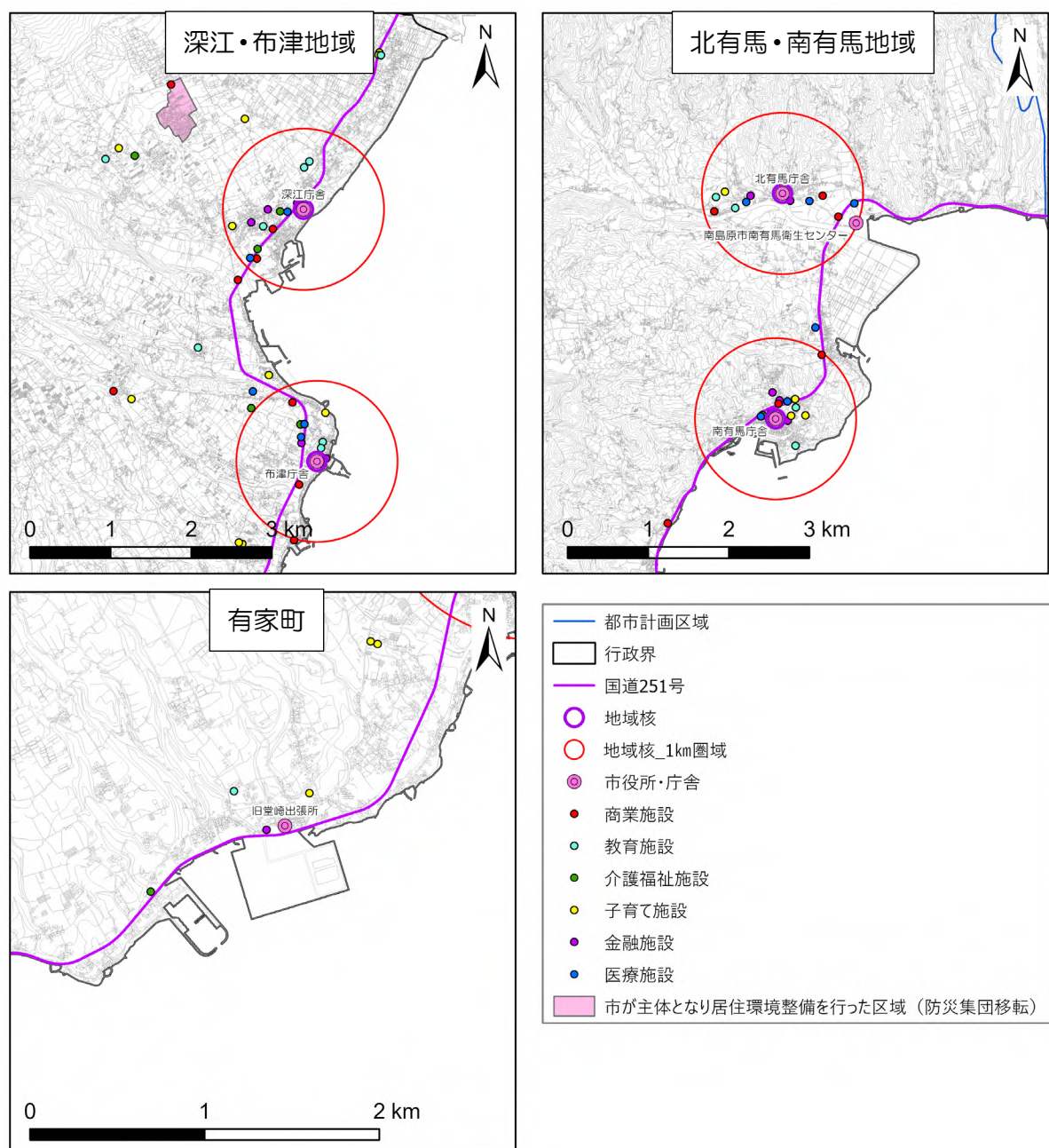


図 34 市が主体となり住環境整備を行った区域

⑤ 今後生活サービス施設等の誘導が考えられる区域

今後生活利便性が高い区域となる可能性があることから、生活サービス施設等の誘導が考えられる区域を抽出する。

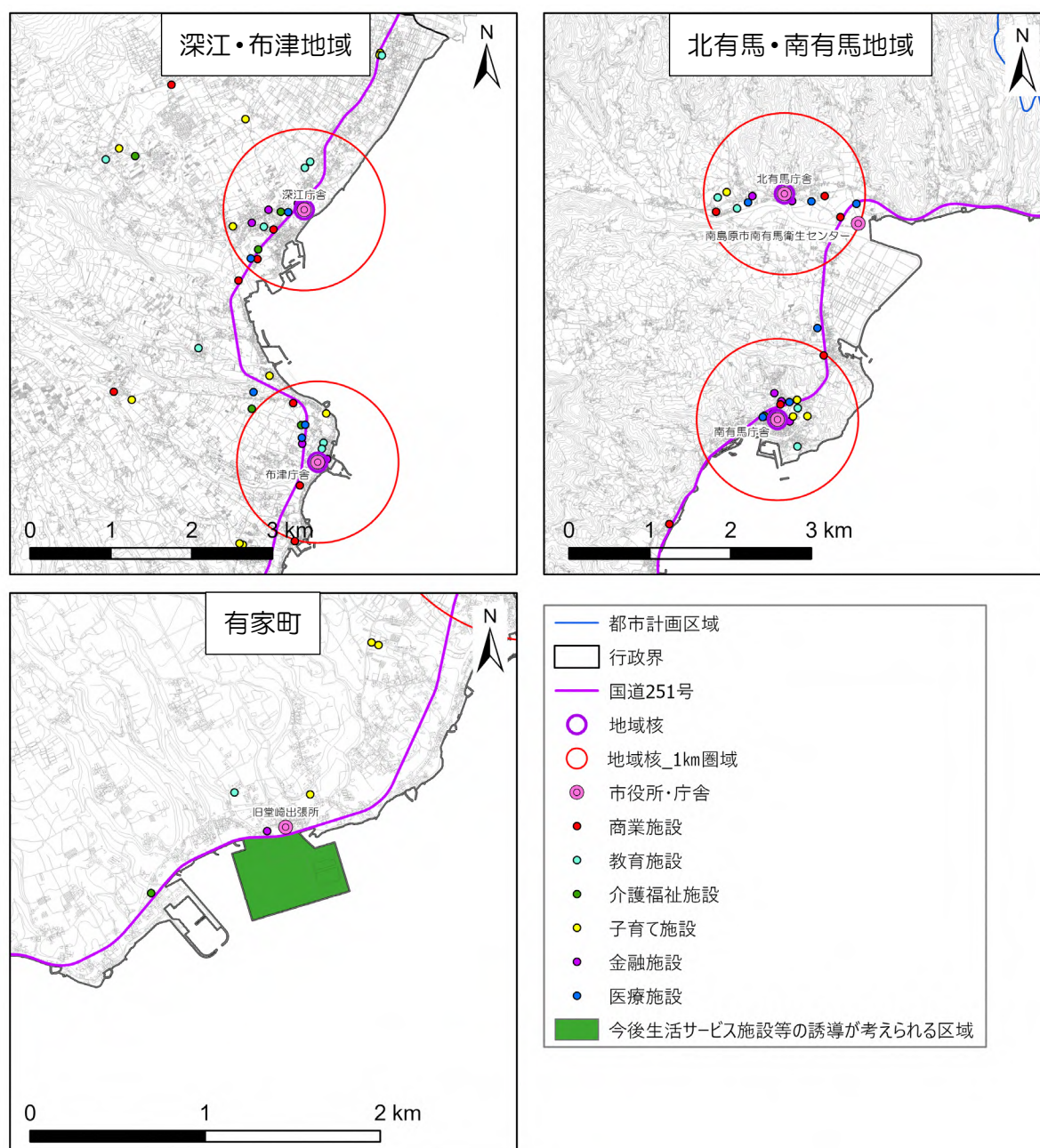


図 35 今後、生活サービス施設等の誘導が考えられる区域

地域核の概ね半径 1 km 圏内において、①～⑤のいずれかの条件に当てはまる区域を「地域生活拠点を設定する区域」とする。

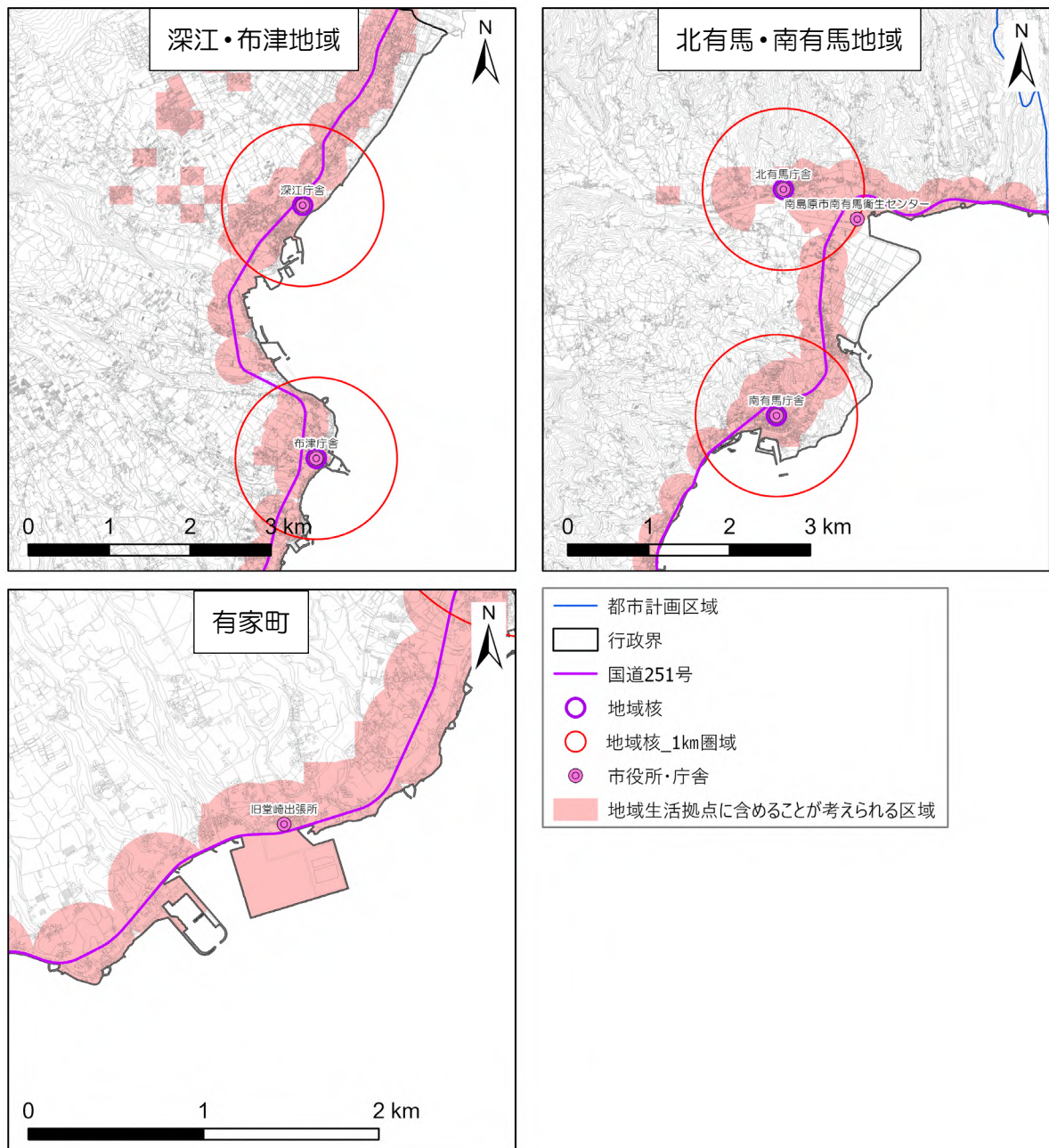


図 36 地域生活拠点を設定する区域

(3) 地域生活拠点から除外する区域

居住推奨区域（居住誘導区域）と同様、「表 7 本市における居住推奨区域（居住誘導区域）に含めない区域の方針」を踏まえて、以下の区域を地域生活拠点から除外する。

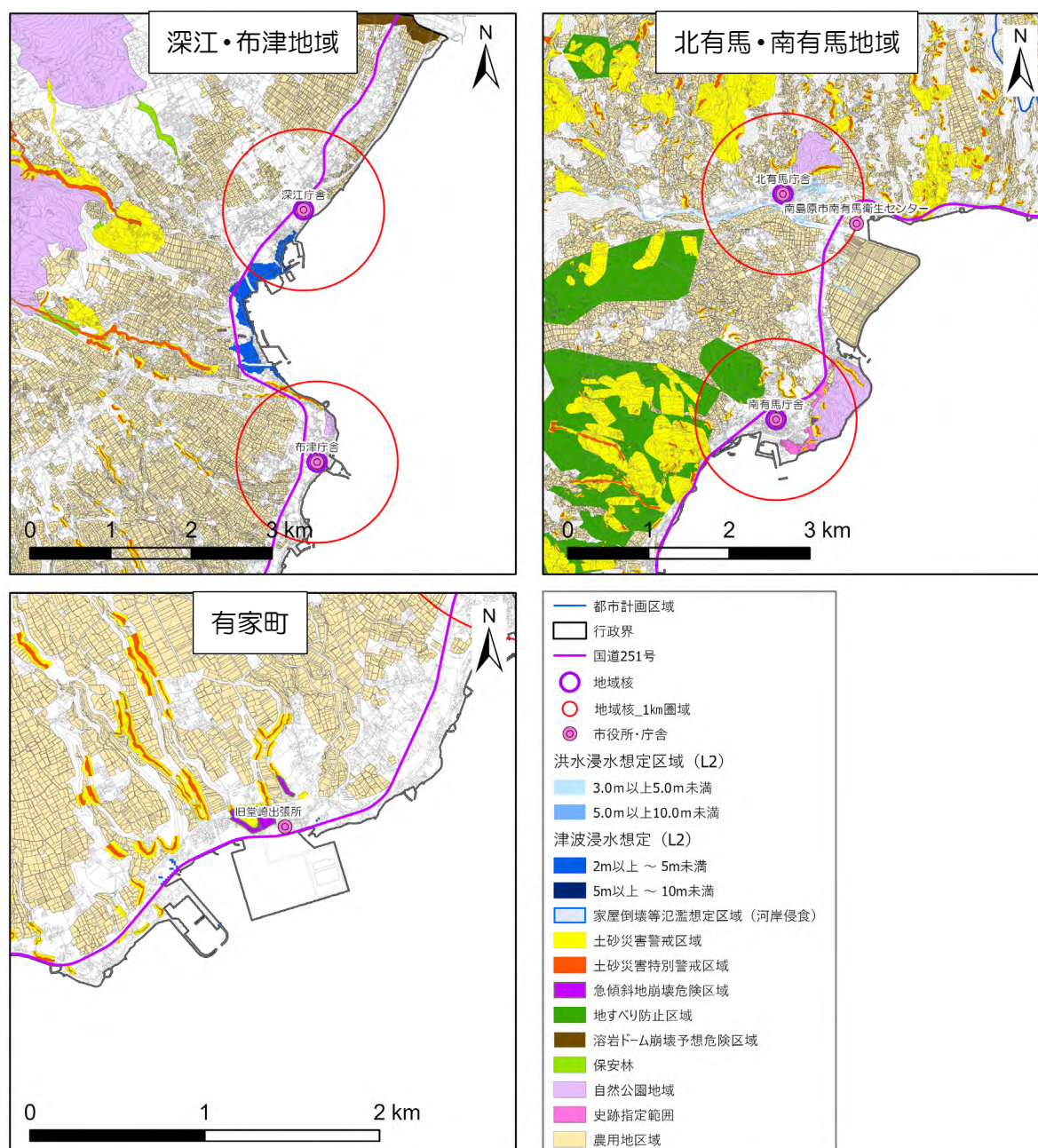


図 37 地域生活拠点から除外する区域

(4) 地域生活拠点の概ねの範囲

「地域生活拠点を設定する区域」から、「地域生活拠点から除外する区域」を除いた以下に示す区域を地域生活拠点の概ねの範囲とする。

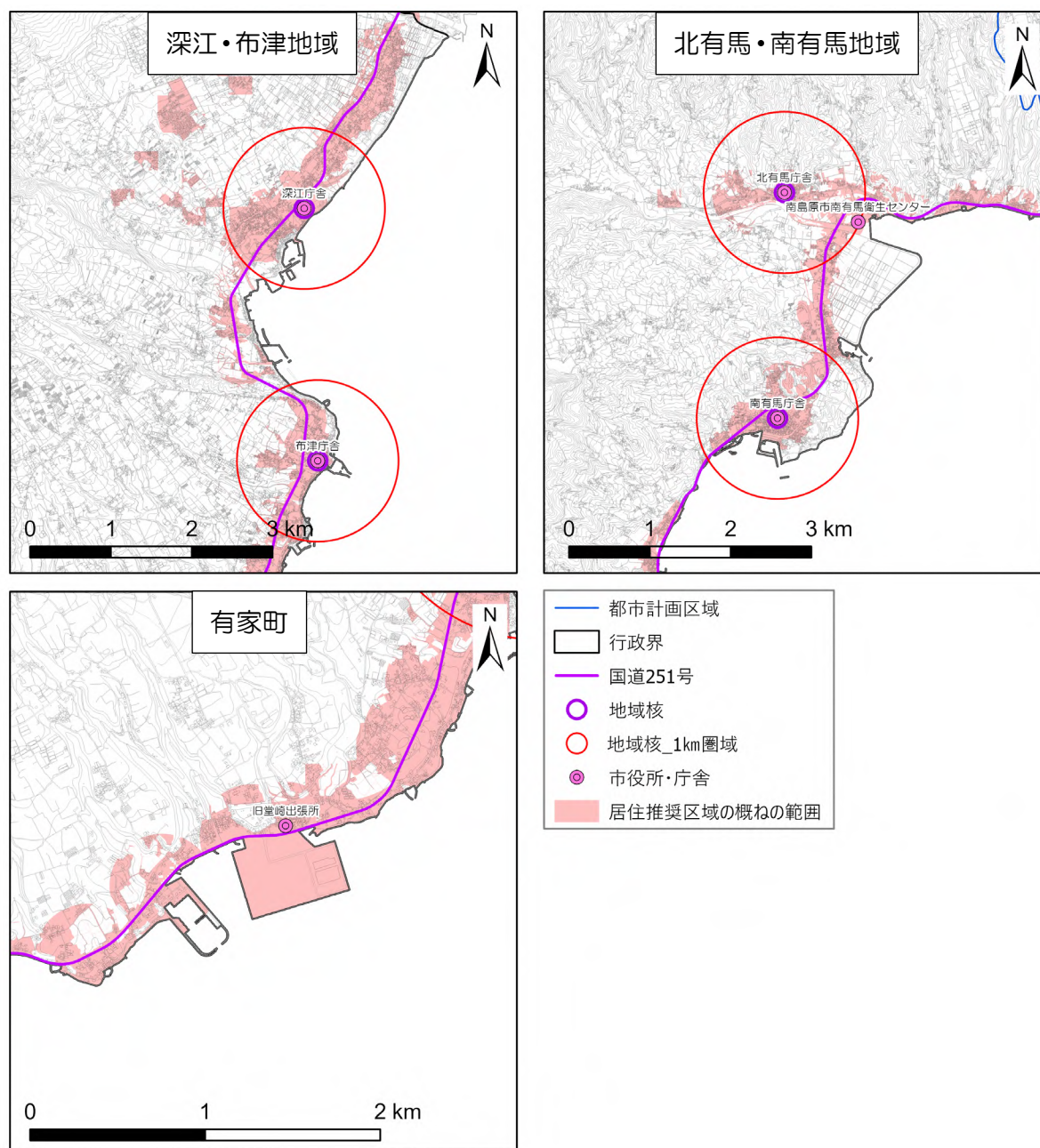


図 38 地域生活拠点の概ねの範囲

2) 地域生活拠点の設定

区域の範囲を明確に定めるため、道路・河川等の“地形・地物”や土地の境界（地番）で区域を区分し、地域生活拠点として設定する。

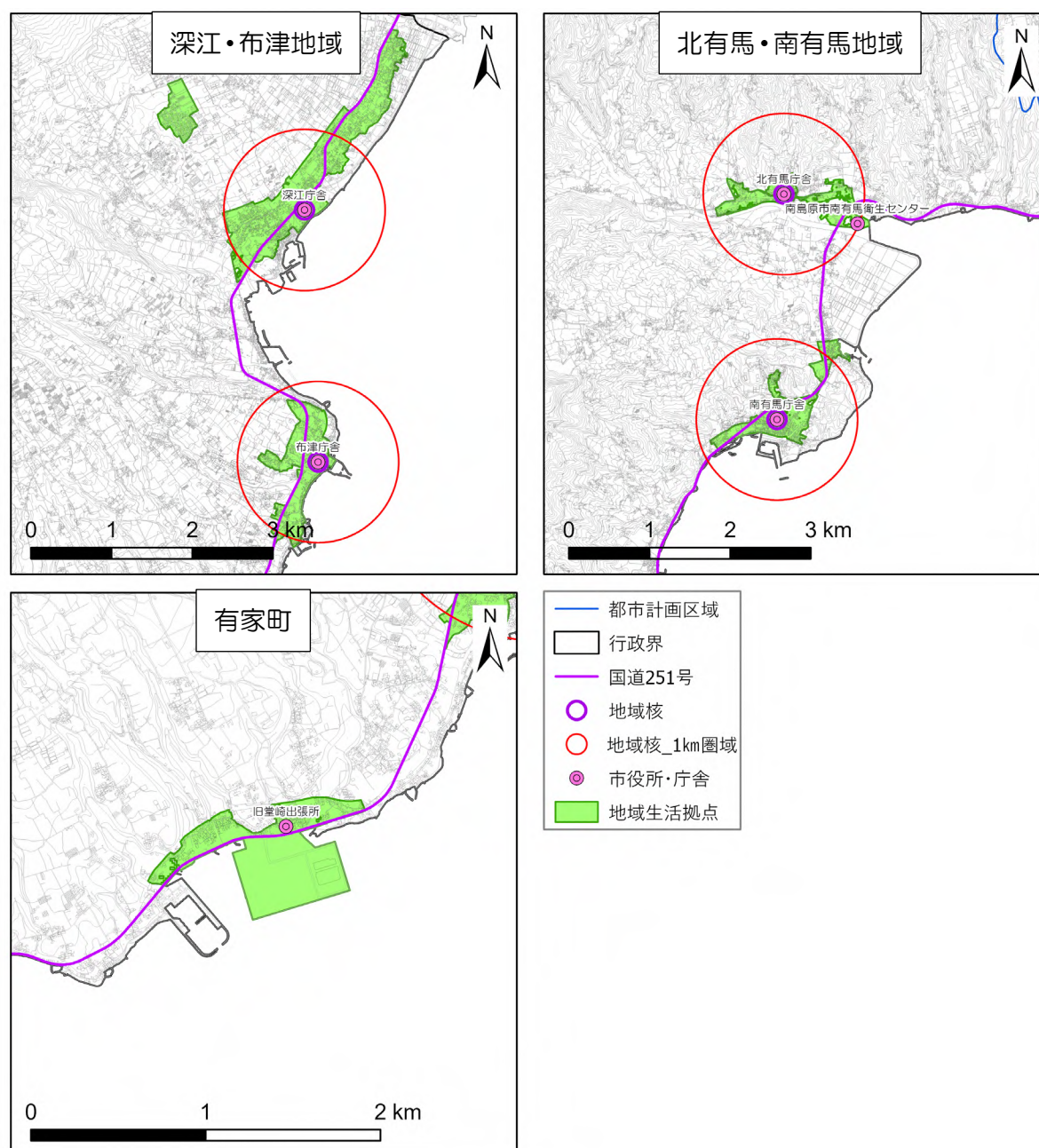


図 39 地域生活拠点

本章において検討した本市の居住推奨区域（居住誘導区域）、都市機能誘導区域、地域生活拠点
 点は下図のとおりである。

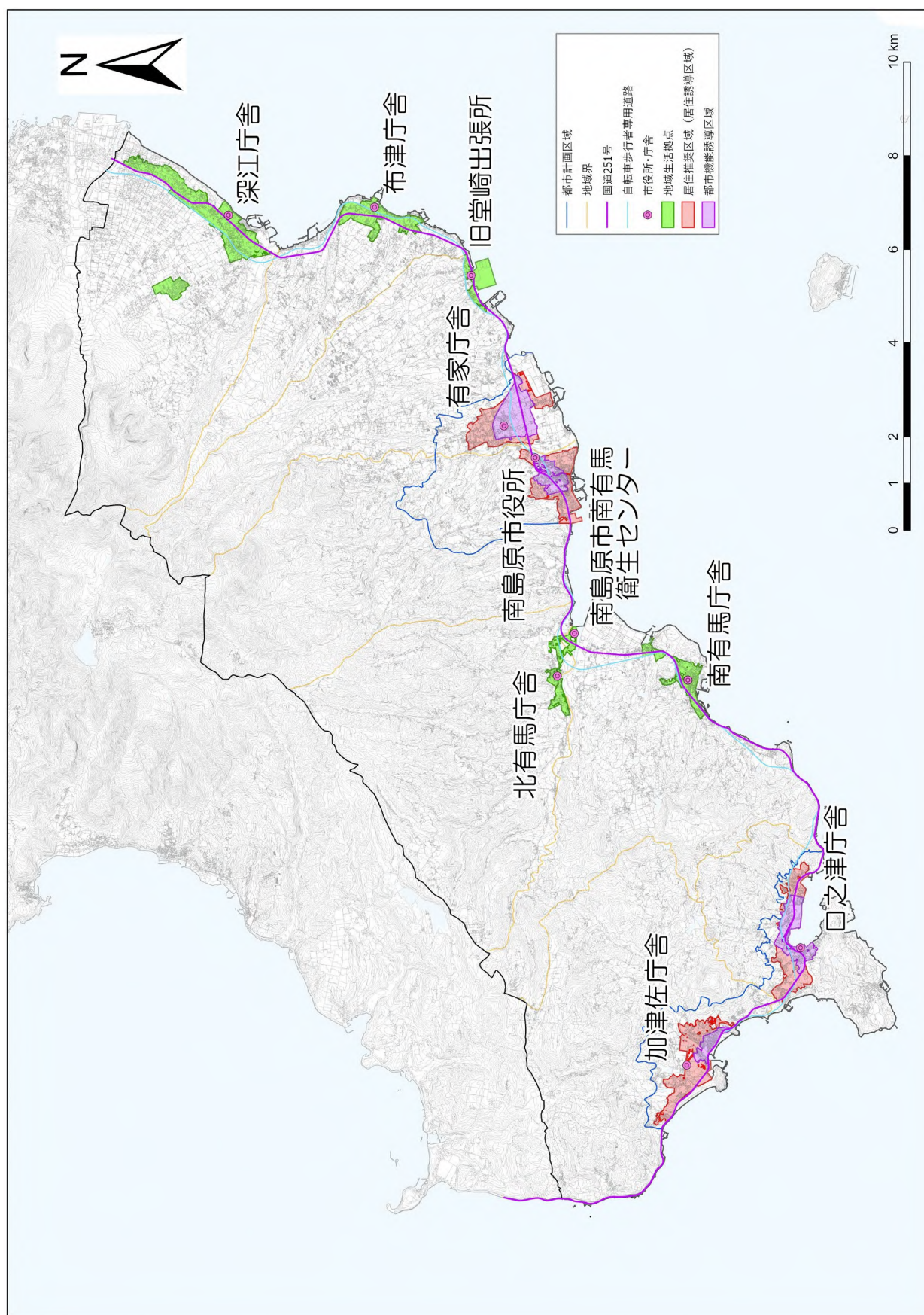


図 40 居住推奨区域（居住誘導区域）・都市機能誘導区域・地域生活拠点