



立地適正化計画ってなに？(都市計画マスタープランの高度化版)

資料3

～ 将来も住み続けられるまちをつくる計画 ～ (通称:コンパクト プラス ネットワーク)

なぜ必要なの？

このままでは…



人口が減り続けている



高齢者が急増している



道路・水道などの
インフラ維持費が増大



税収減で行政サービスの
維持が困難になる



市街地が広がり空き家・
空き地が増加



みんなが使う施設や
サービスが維持できなくなります！

計画の2つの区域

都市機能誘導区域



病院・福祉・商業・
公共施設などを
中心部に集める区域

→ 施設を集めることで
効率よく整備します

居住誘導区域



公共交通が使って
便利に住めるエリア

人口密度を維持し
生活サービスを
守る区域



地域公共交通計画

目指す姿：

この2つをセットで設定「誘導:コンパクト+公共交通:ネットワーク」
→「歩いて・乗って暮らせるまち」を実現！

都市計画区域

居住誘導区域



都市機能誘導区域



市民へのメリット



交通が便利に

バス・電車ネットワーク充実
車なしでも生活できる



施設が近くに

病院・スーパー・福祉施設が
歩ける距離に集まる



老後も安心

高齢になっても住みやすい
環境が整う



行政サービス継続

効率化でコスト削減！
サービスが長く続く



知っておきたいこと



区域「外」で家を建てたり開発する場合は
市への届出が必要ことがあります



区域の内外で不動産の資産価値に
差が出る可能性があります



土地・建物の購入前に
区域を必ず確認しましょう！

立地適正化計画に求められる法律的変遷

平成14年（2002）～令和8年（2026）

～ 都市再生特別措置法の主要改正と立地適正化計画制度の変遷 ～

平成14年 (2002) 都市再生特別措置法 制定 都市再生 ● 都市再生緊急整備地域の指定制度を創設 ● 民間都市開発への支援措置を整備 ● 都市再生特別地区（容積率緩和）を創設 ▷ 都市機能の高度化・居住環境の向上が目的 ▷ 国際競争力のある都市拠点の形成を推進 ▷ 政令指定の緊急整備地域に支援集中 都市の国際競争力強化を目的に民間活力活用の都市再生スタート	平成26年 (2014) コンパクトシティ 制度創設 立地適正化 ● 立地適正化計画制度の創設（81条） ● 居住誘導区域・都市機能誘導区域の設定 ● 区域外開発の届出・勧告制度を創設 ▷ おおむね20年後の都市像を展望した計画 ▷ 誘導施設への税財政・金融支援措置 ▷ コンパクト+ネットワーク都市政策の核心 人口減少・高齢化対応にコンパクト+ネットワーク政策へ転換	平成30年 (2018) スポンジ化対策 強化 土地利用 ● 低未利用土地権利設定等促進計画の創設 ● 立地誘導促進施設協定（コモンズ）制度 ● 誘導施設の休廃止届出制度を整備 ▷ 都市計画協力団体制度の創設 ▷ 都市施設等整備協定制度の創設 ▷ 土地区画整理集約換地の特例措置 空き地・空き家急増による都市のスポンジ化への対策を強化	令和2年 (2020) 防災まちづくり 強化 防災指針 ● 立地適正化計画に防災指針の作成を追加 ● 居住誘導区域から災害レドゾーン除外 ● 防災・減災対策の計画的実施を義務化 ▷ 浸水想定区域等での居住誘導の見直し ▷ 防災上必要な施設の整備計画の策定 ▷ ハザード情報との整合確保を明文化 頻発・激甚化する水害・土砂災害に対応した防災型コンパクトシティへ	令和5年 (2023) GX・DX・ 広域連携対応 脱炭素・広域 ● 脱炭素（GX）関連施設の誘導を位置づけ ● 都道府県による広域調整機能の強化 ● PDCAサイクルに基づく計画見直しを推進 ▷ 再生可能エネルギー施設の誘導も含む ▷ デジタル技術（DX）活用計画の計画推進 ▷ 複数市町村による広域立地適正化の促進 気候変動対策・脱炭素化と広域連携によるまちづくりを推進	令和8年 (2026)案 民間投資促進・ 個性ある都市空間 活性化・安全 ● 特定業務施設等の立地誘導を位置づけ ● 都道府県に市町村間調整権限を付与 ● 災害危険区域を居住誘導区域から全除外 ▷ 地域固有の魅力維持向上区域を創設 ▷ エリアマネジメント活動計画制度を創設 ▷ 良好な景観再生のための協定制度を整備 地域の稼ぐ力強化・民間投資誘致と災害安全の両立を目指す（閣議決定）
--	--	---	---	---	---



玉名市の概況（都市計画基礎調査：R4年3月31日時点）

市域：152.6km²（南北17km、東西14km）→64,292人

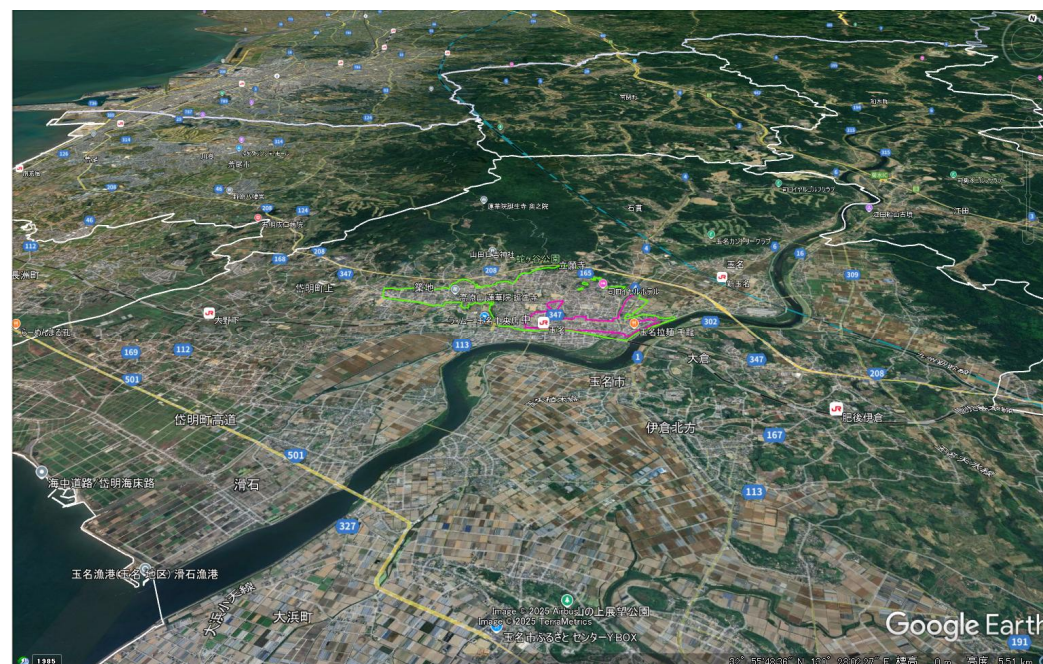
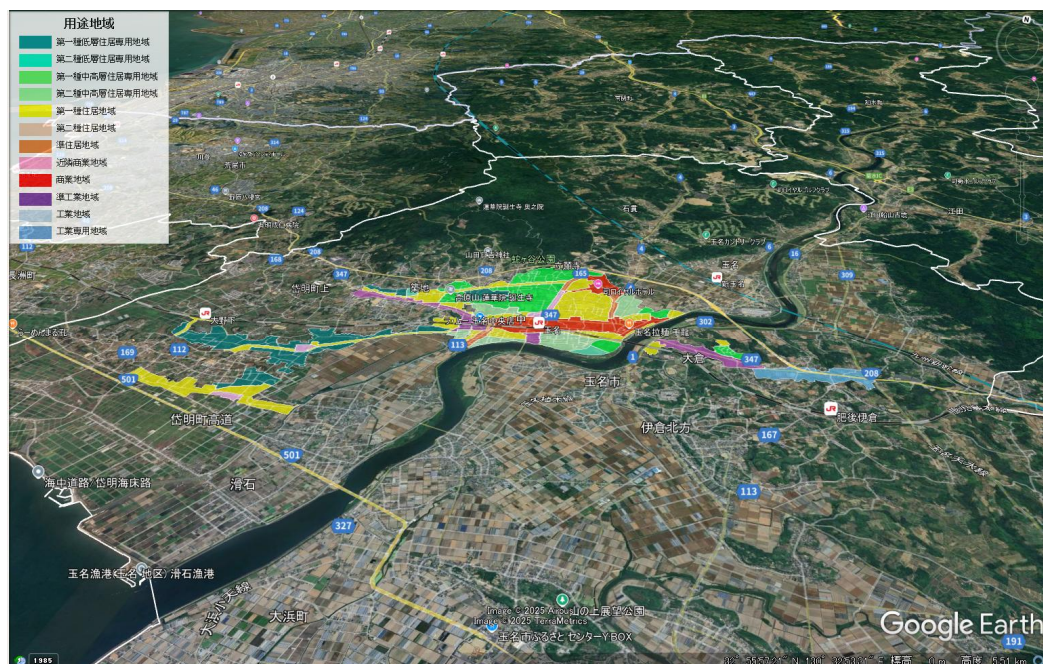
非線引き用途地域：854ha→21,260人

非線引き用途白地：9,707ha→31,926人

都市計画区域：10,561ha→53,186人

居住誘導区域：418ha（対用途地域：約49%）→17,073人（対用途地域：約80%）

都市機能誘導区域：78ha（対用途地域：約9%）→7,722人（対用途地域：約36%）



補注：都市構造可視化計画、地図はImage©2025 Aribus/ Image©2025 TerraMetrics、Google Earthを使用

玉名市の立地適正化計画のポイント

「利便性が集約された居住者も来訪者も利用しやすい県北の拠点都市」



【拠点】まちなかの求心力向上

- 継続 旧本庁舎跡地の有効活用
- 継続 中央公民館・市民図書館の整備
- 継続 多世代間交流の拠点整備推進
- 新規 低未利用地集約による都市機能立地
- 新規 玉名駅周辺の都市基盤再整備検討
- 継続 景観形成支援補助金の活用促進
- 継続 商業施設等のバリアフリー改修
- 新規 新玉名駅周辺の拠点整備
- 新規 支所周辺での拠点維持方策検討



【人口集積】利便性の高いエリアへの人口集積

- 継続 子ども医療費助成制度の継続実施
- 継続 妊娠・出産・育児支援の充実
- 継続 子育て支援の充実
- 継続 歩いて暮らせるまちづくりの推進
- 継続 空き家利活用による居住誘導
- 継続 危険空き家の除却推進
- 新規 市営住宅の再編
- 継続 住宅耐震改修・建替え支援の推進
- 継続 定住促進「企業ガイダンス」継続
- 継続 定住促進補助事業の継続
- 継続 玉名未来づくり研究所の継続実施
- 継続 地域コミュニティの推進・支援



【交通】拠点間のネットワーク確保

- 継続 県道玉名立花線の整備推進
- 継続 路線バス再編による公共交通確保
- 継続 乗合タクシー充実による公共交通確保
- 継続 公共交通の再編検討
- 継続 運転免許証返納特典制度の継続実施
- 継続 外出支援サービスの継続実施
- 継続 パーク＆ライド、キス＆ライドの推進

新規 = 新たに追加された施策(令和4年6月時点)

継続 = 既存施策の継続

玉名市 立地適正化計画

施策と目標値 比較シート

目標年次: 令和22年(2040年)
公表: 令和4年(2022年)6月1日

↑=向上 ↓=抑制 →=維持
↓=抑制目標 →=維持目標

施策分野	指標・内容	現状値 ← 入力		目標値(2040年)	方向	備考・根拠
まちなかの 求心力向上	都市機能施設数 玉名駅周辺の医療・福祉・商業施設	令和3年時点	現状値 R6年	2040年目標	→	基準年: 2015年(36施設) 玉名駅周辺の誘導施設数を維持・充実
		36 施設	36 施設	36 施設		
利便性の 高いエリアへの 人口集積	「暮らしやすい」と感じる市民割合 住民アンケート結果(%)	平成27年時点	現状値 R2年	2040年目標	↑	基準値: 61.4%(2015年) 市民満足度調査で計測
		61.4 %	63.7 %	70.0 %		
		第2次玉名市総合計画 参考資料				
	居住誘導区域内の人口密度 (人/ha)	平成27年時点	現状値 R6年	2040年目標	↓	基準値: 29.4人/ha(2015年) 人口減少下でも密度を一定水準に維持
拠点間の ネットワーク 確保		29.4 人/ha	29.3 人/ha	26 人/ha		
		住民基本台帳				
	「住み続けたい」と感じる市民割合 住民アンケート結果(%)	平成27年時点	現状値 R2年	2040年目標	↑	基準値: 73.3%(2015年) 定住意向の向上を目指す
		73.3 %	74.6 %	80.0 %		
		第2次玉名市総合計画 参考資料				
	路線バス・乗合タクシー利用者数 (人/年)	平成27年時点	現状値 R6年	2040年目標	↓	基準値: 817,085人(2015年) 人口減少を考慮した現実的目標値
		817,085 人	533,608 人	613,800 人		
		玉名市 資料				
	路線バス・乗合タクシーに対する の市民支出額 (千円/年)	平成27年時点	現状値 R6年	2040年目標	↑	基準値: 94,886千円(2015年) 地域内経済循環の活性化を目標
		94,886 千円	129,349 千円	101,700 千円		
		玉名市 資料				

玉名市 立地適正化計画 誘導施策 3年間評価まとめ（R4～R6年度）

【評価の見方】

A評価：例年より多く実施

B評価：例年と同等

C評価：実施が不十分または未実施

【拠点】 まちなかの求心力向上			
施策名	R4	R5	R6
旧本庁舎跡地の活用	C	B	B
中央公民館・市民図書館整備	C	B	B
多世代交流施設整備	C	B	B
低未利用地の集約・誘導施設	C	C	C
玉名駅周辺整備	B	B	B
景観形成支援補助金	B	B	C
バリアフリー改修補助	C	C	C
新玉名駅周辺整備	C	C	B
地域再生計画・小さな拠点	C	C	C

【人口集積】 利便性の高いエリアへの人口集積			
施策名	R4	R5	R6
子ども医療費助成制度	A	A	A
子育て短期支援事業	A	A	A
地域子育て支援事業等	A	A	A
通学路整備・交通安全	A	A	A
空き家勉強会・相談会	B	C	C
老朽危険空き家の除却	B	A	A
公営住宅再編計画	C	C	C
住宅耐震改修・建替え支援	C	B	A
企業ガイダンス	A	A	A
定住促進補助・新幹線通勤補助	A	A	B
玉名未来づくり研究所等	A	A	A
地域コミュニティの推進・支援	C	C	C

【交通】 拠点間のネットワーク確保			
施策名	R4	R5	R6
県道玉名立花線の整備	C	C	B
玉名駅～新玉名駅間公共交通	C	C	B
乗合タクシー利用者数	C	C	A
地域公共交通計画の策定	C	A	A
運転免許証返納特典制度	A	A	A
玉名市外出支援サービス	A	A	A
市営駐車場（P&R推進）	C	B	B

立地適正化計画の「防災指針」とは？

～まちを安全・安心に！災害に強い居住地づくりの取り組み～

2020年法改正で義務化

防災指針とは

立地適正化計画に必ず記載しなければならない「防災対策の方針」です。

ハザードマップの情報と居住誘導区域を連携させ、住民が安全に暮らせるまちづくりを進めます。

① 災害リスクの把握・評価

② 居住誘導区域の安全確保策

③ ソフト・ハード両面の対策

④ 進捗管理と継続的な見直し

防災指針の3つのポイント

ポイント① 危険エリアを居住誘導区域から除く

洪水浸水想定区域・土砂災害特別警戒区域・津波災害特別警戒区域など「レッドゾーン」は居住誘導区域から除外します。
住民が安全な場所に住むよう誘導します。

ポイント② ハザードマップと連携する

洪水・土砂・高潮・津波などのハザードマップ情報を計画に反映。
「どこが危ないか」を市民と共有し、住む場所を選ぶ判断材料にします。

ポイント③ 具体的な安全対策を定める

避難路・避難施設の整備（ハード対策）とハザードマップ周知・避難訓練（ソフト対策）を組み合わせ、実行計画を作ります。

市民の暮らしへの影響は？



住む場所の選択

居住誘導区域内は安全性が確認されたエリアです



開発・建設時の届出

誘導区域外での住宅開発には届出が必要です



移転支援・補助金

危険区域からの移転には支援措置が受けられます



情報共有

災害リスク情報を市民と積極的に共有します

玉名市の防災指針のポイント

「市と住民の協働により、防災・減災への取り組みが密にされ、災害にも強い県北の拠点都市」

🔑 ハード対策(施設・インフラ整備)

危険区域の除外

洪水・土砂崩れ・津波リスクエリアを居住誘導区域から除外

防災無線の更新

災害時の迅速な情報伝達体制を整備

避難所の維持管理

感染症対策も含めた避難所運営マニュアルを整備

排水路・浸水対策

透水性舗装・排水路整備・雨水貯留施設の設置

河川改修

菊池川流域治水プロジェクトとの連携

🔑 ソフト対策(情報・意識啓発)

ハザードマップ整備

地域別ハザードマップを5年ごとに更新・配布(令和6年版)

エリアメール活用

緊急時のエリアメール・防災放送で迅速に情報発信

自主防災組織の支援

地域の自主防災グループへの訓練・資材支援

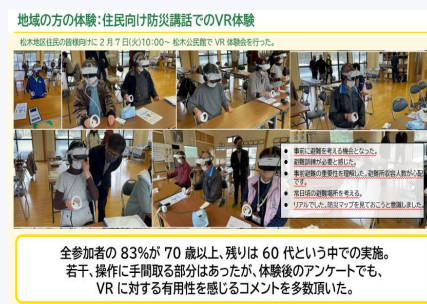
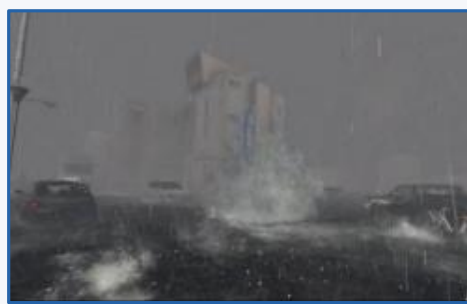
防災意識啓発

学校・地域コミュニティでの防災教育の推進

感染症対策マニュアル

避難所における感染予防・衛生管理の手順書整備

🔑 ソフト対策(情報・意識啓発)の取組



玉名市 立地適正化計画 防災指針

防災指針 目標値 一覧シート

目標年次: 令和22年(2040年)／令和4年(2022年)以降

公表: 令和4年(2022年)6月1日

↑=向上・増加目標 →=維持目標 （防災指針における目標値）

施策分野	指標・内容	現状値(令和3年時点)		目標値	方向	備考・根拠
防災指針	自主防災組織の結成率 行政区単位での結成率(行政区ベース)	令和3年時点	⇒ 現状値 R6年	2040年目標値 100.00%	↑	現状: 令和3年(2021年)時点
	避難訓練の実施状況 年度当たりの実施回数	令和3年時点	⇒ 現状値 R6年	令和4年 目標値 1回以上/年度	→	現状: 令和3年(2021年)時点
	防災計画の見直し検討回数 市の防災会議を通じた検討回数	令和3年時点	⇒ 現状値 R6年	目標値 1回以上/年度	→	現状: 令和3年(2021年)時点
	ハザードマップの更新頻度 市内河川の浸水想定区域等の状況をもとに更新	令和3年時点	⇒ 現状値 R5年	目標値 5年に1回(大幅な見直しがあった場合は適時)	→	現状: 令和3年(2021年)時点 (令和4年までの更新頻度)
	各自治会における防災講話 避難や防災に対する意識醸成を図る講話の実施回数	令和3年時点	⇒ 現状値 R6年	目標値 10箇所以上/年度	↑	現状: 令和3年(2021年)時点

プロジェクトの成果

対外的評価（受賞実績）



2025年

インフラDX大賞 国土交通大臣賞

小規模自治体によるインフラDXモデルとして
全国的に評価



2025年

ジャパンレジリエンスアワード 優秀賞

VR避難シミュレーションによる住民の防災意識向上
・行動変容への貢献が評価

