

かごしまコンパクトなまちづくりプランの見直しの概要

都市再生特別措置法に基づき、平成 29 年 3 月に策定した「かごしまコンパクトなまちづくりプラン（立地適正化計画）」について、法改正や第二次かごしま都市マスタープラン（以下：第二次都市マス）等を踏まえ、安心・安全で歩いて暮らせるコンパクトなまちづくりを推進するため、プランの見直しを行う。

（１）居住誘導区域

現行の居住誘導区域は、鹿児島都市計画区域では市街化区域を基本に、吉田・喜入・松元・郡山都市計画区域では用途地域や特定用途制限地域、集落核を基本に設定している。

今回の見直しでは、人口動向や土地利用状況、公共交通の利便性、災害リスク等を踏まえ、現行の居住誘導区域を基本として、都市計画見直し等により、以下の区域を見直す。

①都市計画見直しの反映【区域区分（線引き）・喜入の用途地域指定】

- ・区域区分の見直しに合わせ、市街化区域へ編入する区域は居住誘導区域、市街化調整区域へ編入する区域は居住誘導区域外とする。
- ・喜入支所周辺では、特定用途制限地域を居住誘導区域としており、用途地域の指定に合わせて区域を見直す。

②地形地物等を踏まえた集落核の区域の見直し

- ・集落核は、小学校等から半径 500m の範囲を基本に居住誘導区域を設定しているが、地形地物等を踏まえて区域を見直す。

（２）都市機能誘導区域

現行の都市機能誘導区域は、中心市街地や地域生活拠点、団地核等に設定している。今回の見直しでは、利便性の高い都市の形成に向けた都市機能の誘導を図り、地域の特性に応じた都市機能が集約されるよう、現行の都市機能誘導区域を基本として、以下の区域を見直す。

①与次郎周辺

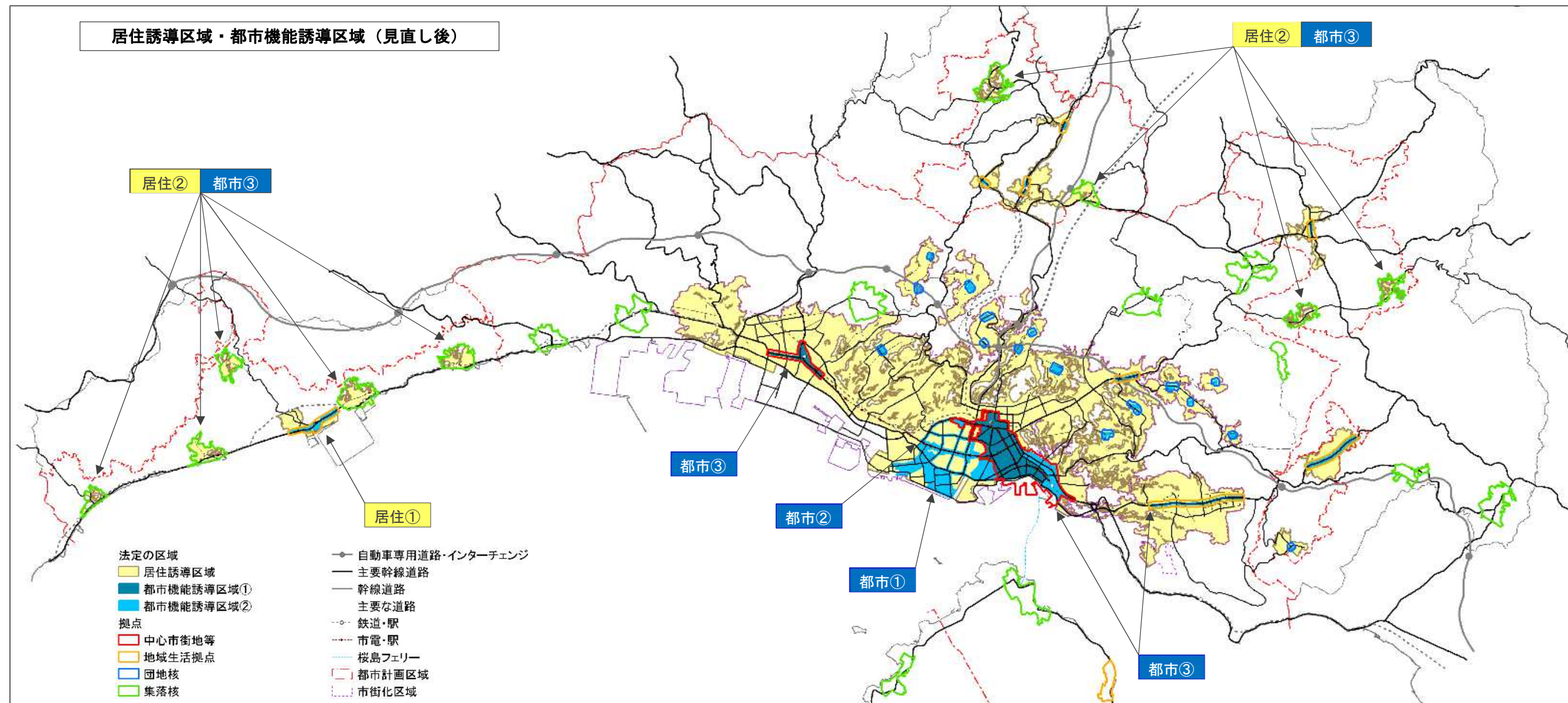
与次郎周辺では、第二次都市マスにおいて都市機能の集約を生かした広域的な拠点の形成を図っていることから、都市機能誘導区域を指定。

②公共交通の利便性が高い区域

中心市街地周辺の人口密度の高い地域では、市電沿線やバス本数が多い公共交通の利便性が高い区域に都市機能誘導区域を指定。

③区域の見直し

第二次都市マスに基づく区域の変更を行うとともに、比較的小規模な店舗や診療所等は、居住誘導区域にあるべき施設として居住環境向上施設を設定することから、150 m²以上の店舗等を誘導する都市機能誘導区域③を廃止。



かごしまコンパクトなまちづくりプランの見直しの概要

(3) 居住環境向上施設

居住環境向上施設は、令和2年の法改正により、新たに位置づけられた施設で、居住誘導区域における居住環境の向上に資する施設を設定するものである

都市計画運用指針では、居住環境向上施設は、

- ・地域住民を対象とした比較的小規模な病院・診療所等の医療施設
- ・日用品を扱う比較的小規模なスーパーマーケット等の店舗
- ・専ら近隣に居住する者の利用に供する事務所（コワーキング施設）

などを定めることが考えられるとされていることを踏まえ、職住育近接型のまちづくりに向けて、下表の施設を居住環境向上施設として立地適正化計画に位置付ける。

■居住環境向上施設（案）

居住環境向上施設	規模等		
	床面積(m ²)	その用途に供する部分	その他
事務所	～150	2階以下	—
日用品の販売を主たる目的とする店舗	～300	2階以下	—
食堂又は喫茶店	～150	2階以下	—
理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗	～150	2階以下	—
洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電器器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗	～150	2階以下	・作業場の床面積50m ² 以内 ・原動機の出力0.75kw以下
自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの	～150	2階以下	・作業場の床面積50m ² 以内 ・原動機の出力0.75kw以下
学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設	～150	2階以下	—
診療所	—	—	—
老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの	—	—	—

※居住環境向上用途誘導地区の指定

居住環境向上用途誘導地区は、居住環境向上施設に限定して用途規制や容積率の緩和を行い、居住環境向上施設を有する建築物を誘導することを目的とした地域地区であり、居住環境向上施設の立地を促進するため、都市計画において同地区の指定を検討する。

(4) 誘導施設

現行の誘導施設は、プラン策定当初に設定している商業施設や診療所、銀行等に加え、令和元年度に公共が主体で整備する施設を追加している。なお、建設地の確保等、誘導するための条件が整っていないものについては「条件付き」としている。

①居住環境向上施設の設定に伴う見直し

小規模な店舗や診療所などの生活利便施設は、広く居住誘導区域にあるべき施設として、新たに居住環境向上施設として「物販店舗（300 m²以下）、診療所」などを設定することから、これらは誘導施設から除外する。

また、銀行等は、本店機能のみを中心市街地等に集積する高次都市機能施設として見直す。

②高次都市機能施設

第二次都市マスにおいて、「広域的な拠点を形成するため、高度な医療を提供する病院などの高次都市機能施設の集積を図ります」としていることから、「地域医療支援病院」を追加する。

※地域医療支援病院
医療法第四条に基づき、都道府県知事の承認を得た病院のことで、救急医療を提供する能力があること、病床数が200床以上であること、地域の医療従事者に対する研修を行っていること等の要件を満たす必要がある。

民間が主体で整備する施設		公共が主体で整備する施設	
現行	見直し後	現行	見直し後
・商業施設 (大店法に基づく店舗面積1,000m ² 以上)	・物販店舗 (建基法に基づく床面積1,000m ² 以上)	・まちなか図書館	・まちなか図書館
・物販店舗 (大店法に基づく店舗面積150m ² 以上)	居住環境向上施設 へ移行	・国際交流センター	・国際交流センター
・診療所、歯科診療所 (医療法に基づくもの)		・サッカー等スタジアム ※条件付き	・多機能複合型スタジアム ※条件付き
・銀行等 (銀行法に基づくものなど)	・本店機能を有する銀行等 (銀行法に基づくものなど)	・児童相談所 ※条件付き	・児童相談所 ※条件付き
	・地域医療支援病院 (医療法に基づく)		・地域医療支援病院 (医療法に基づく)

(5) 土地利用ガイドプランとの一本化

都市再生特別措置法では、立地適正化計画は都市計画区域を対象とし、居住誘導区域は市街化調整区域に定めないとされていることから、本市では、市街化調整区域を除く都市計画区域は「かごしまコンパクトなまちづくりプラン（H29策定）」で、都市計画区域外及び市街化調整区域は「鹿児島市集約型都市構造に向けた土地利用ガイドプラン（H24策定）」で、まちづくりの方向性を示している。

今後のさらなるコンパクトなまちづくりの推進のため、他都市の事例等を踏まえ、市街化調整区域及び都市計画区域外の拠点を法定外の区域として位置づけるほか、ガイドプランで示す区域毎の店舗規模の上限を位置づける。

(6) 防災指針

①防災指針とは

防災指針は、令和2年の都市再生特別措置法の改正により位置づけられた「居住や都市機能の誘導を図る上で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」であり、災害リスクの分析を行い、課題を抽出した上で、防災まちづくりの将来像や具体的な取組等を示す指針である。

本市の立地適正化計画では、土砂災害特別警戒区域等の「災害レッドゾーン」は居住誘導区域から除外しているが、浸水想定区域等の「災害イエローゾーン」は、警戒避難体制が整備されていることから、居住誘導区域から除外していない。

また、国の都市計画運用指針では、「浸水エリアは広範囲に及び、既に市街地が形成されていることも多いことから、全てを居住誘導区域から除くことは現実的に困難であることも想定される。このため、居住誘導区域における災害リスクをできる限り回避あるいは低減させるため、必要な防災・減災対策を計画的に実施することが求められる。」とされている。

このことから地域防災計画や国土強靱化地域計画等と整合を図りながら本プランに防災指針を位置づけ、各種対策を計画的に進める。

②災害リスクの分析と防災上の課題、防災まちづくりの将来像

本市における災害ハザード情報を整理し、建物分布等の都市の情報との重ね合わせによる災害リスク分析を行い、防災上の課題と取組の方向性を整理し、防災まちづくりの将来像を「災害に備えた安心・安全な都市」と定め、その実現に向け、風水害をはじめとする災害に強く、早期に復旧・復興できる都市の形成を図る。

■取組方針

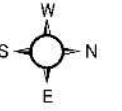
災害の種別	取組方針
全般	<p>回避 災害リスクの低減が困難な区域については、居住誘導区域に含まないこととし、今後の土地利用の動向を踏まえて、市街化調整区域への編入などの土地利用規制を検討する。</p>
洪水	<p>洪水浸水想定区域</p> <p>低減 国土強靱化計画や流域治水プロジェクト等による防災・減災対策を講じて安全性を確保する。</p> <p>低減 避難困難などの特性を有する居住誘導区域内の地域に対して、地域の防災力向上や、土地のリスク情報の充実・提供などに関する重点的な取組の実施等を検討する。</p>
土砂災害	<p>災害危険区域、急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害特別警戒区域</p> <p>回避 開発行為の制限等の開発許可制度の適切な運用等により、都市的な土地利用の抑制を図る。</p> <p>回避 既存住宅の移転を促進する方策等について検討する。</p> <p>土砂災害警戒区域</p> <p>低減 国土強靱化計画等による防災・減災対策を講じて安全性を確保する。</p> <p>低減 地域の防災力向上や、土地のリスク情報の充実・提供などに関する重点的な取組の実施等を検討する。</p>
その他	<p>大規模盛土造成地、液状化危険度の高い区域</p> <p>低減 ただちに危険であるとは限らないことから、住民の防災意識を高め、災害の未然防止や被害の軽減につながるよう周知活動等の取組を行う。</p>

③具体的な取組とスケジュール

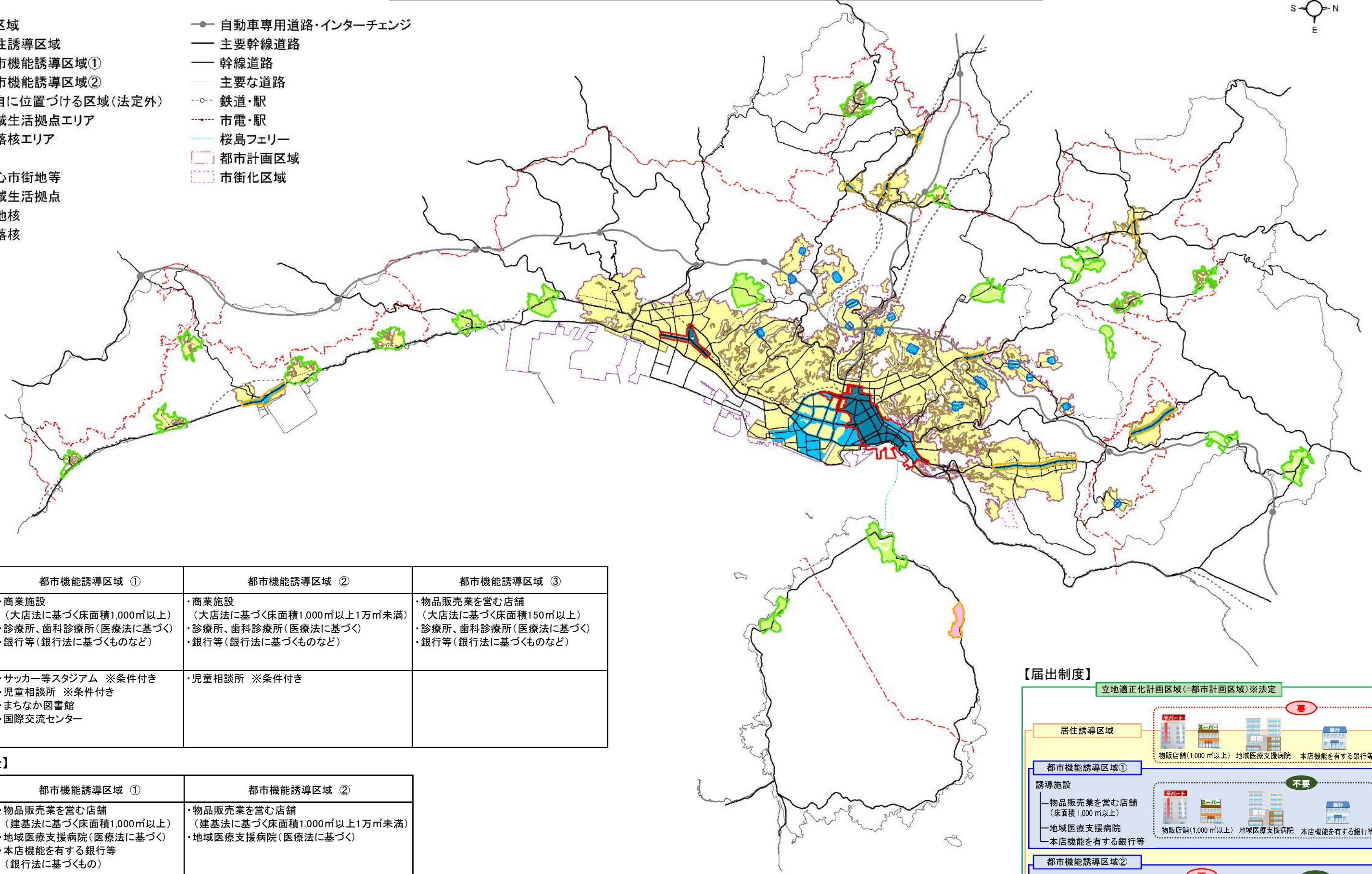
取組方針に基づき、災害リスクを回避・低減させるため、国土強靱化計画や流域治水プロジェクト等に掲載されているソフト及びハード両面の取組を進める。

対応区分	施策	重点的に実施する地区等	実施主体	実施時期の目安		
				短期	中期	長期
回避	災害ハザードエリアでの開発抑制	居住誘導区域外の災害レッドゾーン等	市			
	居住誘導区域の見直しによる住宅等の立地誘導	災害の危険性が高い地区	市			
	危険住宅の移転	がけ地近接等危険住宅移転事業	市			
低減 (ハード)	治水対策の推進	河川整備等	市全域	県・市		
		内水対策等	市街化区域、居住誘導区域	市		
	土砂災害対策の推進	市全域	県・市			
	治山事業の推進	市全域	県・市			
	海岸堤防等の老朽化対策の推進	市全域	県・市			
	物資輸送ルートの確保	市全域	国・県・市			
	都市公園事業の推進	市街化区域、居住誘導区域	県・市			
	水道・下水道施設の耐震化	市全域	市			
	土地区画整理事業の推進	郡山中央、吉野地区、谷山駅周辺地区、谷山第三地区、吉野第二地区	市			
	宅地地盤の嵩上げ	谷山第三地区	市			
	無電柱化の推進	城南線、唐湊線、平田橋武線、郡元真砂線、高麗本通線	県・市			
	避難場所等の確保、避難所の耐震化等	市全域	県・市			
	住宅・建築物の耐震化	市全域	県・市			
	低減 (ソフト)	★地域の防災力向上	防災研修、出前講座	・土砂災害警戒区域 ・多数の建物が垂直避難困難になる地域 (想定浸水深 3m 以上の地域) ・家屋倒壊等氾濫想定区域である地域	県等	
地区別防災研修会、市政出前トーク			市			
★土地のリスク情報の充実・提供			県・市			
地籍調査の推進		市全域	市			

居住誘導区域・都市機能誘導区域・法定外の区域



- 法定の区域**
- 居住誘導区域
 - 都市機能誘導区域①
 - 都市機能誘導区域②
- 市が独自に位置づける区域(法定外)**
- 地域生活拠点エリア
 - 集落核エリア
- 拠点**
- 中心市街地等
 - 地域生活拠点
 - 団地核
 - 集落核
- 交通**
- 自動車専用道路・インターチェンジ
 - 主要幹線道路
 - 幹線道路
 - 主要な道路
 - 鉄道・駅
 - 市電・駅
 - 桜島フェリー
 - 都市計画区域
 - 市街化区域



【現行】

誘導施設	都市機能誘導区域 ①	都市機能誘導区域 ②	都市機能誘導区域 ③
民間	<ul style="list-style-type: none"> 商業施設 (大店法に基づく床面積1,000㎡以上) 診療所、歯科診療所(医療法に基づく) 銀行等(銀行法に基づくものなど) 	<ul style="list-style-type: none"> 商業施設 (大店法に基づく床面積1,000㎡以上1万㎡未満) 診療所、歯科診療所(医療法に基づく) 銀行等(銀行法に基づくものなど) 	<ul style="list-style-type: none"> 物品販売業を営む店舗 (大店法に基づく床面積150㎡以上) 診療所、歯科診療所(医療法に基づく) 銀行等(銀行法に基づくものなど)
公共	<ul style="list-style-type: none"> サッカー等スタジアム ※条件付き 児童相談所 ※条件付き まちなか図書館 国際交流センター 	<ul style="list-style-type: none"> 児童相談所 ※条件付き 	

【変更後】

誘導施設	都市機能誘導区域 ①	都市機能誘導区域 ②
民間	<ul style="list-style-type: none"> 物品販売業を営む店舗 (建基法に基づく床面積1,000㎡以上) 地域医療支援病院(医療法に基づく) 本店機能を有する銀行等 (銀行法に基づくもの) 	<ul style="list-style-type: none"> 物品販売業を営む店舗 (建基法に基づく床面積1,000㎡以上1万㎡未満) 地域医療支援病院(医療法に基づく)
公共	<ul style="list-style-type: none"> 地域医療支援病院(医療法に基づく) 多機能複合型スタジアム ※条件付き 児童相談所 ※条件付き まちなか図書館 国際交流センター 	<ul style="list-style-type: none"> 地域医療支援病院(医療法に基づく) 児童相談所 ※条件付き

【届出制度】

