

3. 居住誘導区域

3.1 居住誘導区域の設定方針

- ①将来的に人口密度を維持していく区域⇒市街化区域、用途地域、人口集中地区等（工業専用地域等の住宅の建築が制限されている区域や農用地区域等は除外）
- ②生活利便性が確保される（医療、福祉、商業等の都市機能が集積する）区域
- ③災害に対する安全性が確保され居住に適している区域
⇒土砂災害警戒区域（急傾斜地・土石流）等の区域のうち、災害等の危険が想定される区域は除外
- ④市街化区域及び非線引き都市計画区域の用途地域内で現状が山林となっている箇所は原則除外

3.2 鹿児島都市計画区域の設定

（1）居住誘導区域の考え方

■居住誘導区域の設定方針

- ①将来的に人口密度を維持していく区域⇒市街化区域、用途地域、人口集中地区等（工業専用地域等の住宅の建築が制限されている区域や農用地区域等は除外）
- ②生活利便性が確保される（医療、福祉、商業等の都市機能が集積する）区域
- ③災害に対する安全性が確保され居住に適している区域
⇒土砂災害警戒区域（急傾斜地・土石流）等の区域のうち、災害等の危険が想定される区域は除外
- ④市街化区域及び非線引き都市計画区域の用途地域内で現状が山林となっている箇所は原則除外



■鹿児島都市計画区域

- ②生活利便性が確保される（医療、福祉、商業等の都市機能が集積する）区域
公共交通沿線（駅、バス停から500m圏域）と設定
バスについては、一定の水準を設定
⇒ 日片道30本以上又はピーク時3本以上の路線

※「都市構造の評価に関するハンドブック(国土交通省都市局)」の『基幹的公共交通路線』をふまえ日片道30本以上の頻度(概ねピーク時片道3本以上に相当)と設定

□設定根拠

▼公共交通沿線の施設・人口集積状況（市街化区域内）※計画策定時点

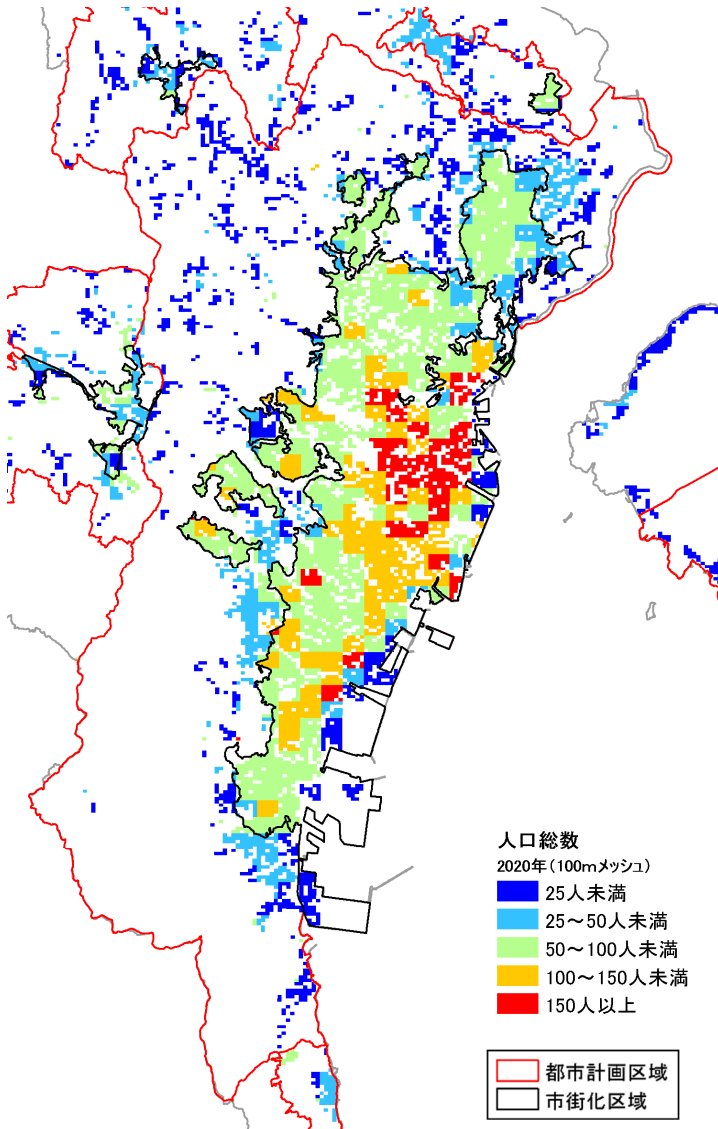
	割合
施設	99.7%
人口	98.2%

※沿線の施設数はバス停から500m圏域内にある施設数で医療（病院、診療所）、調剤薬局、商業施設、福祉施設、教育文化施設、幼稚園・小学校、図書館・博物館・美術館等の施設数

※人口は国勢調査500mメッシュより整理

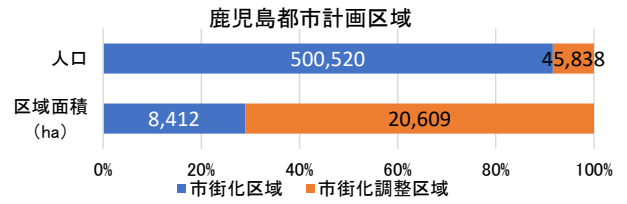
※分母は市街化区域

①将来的に人口密度を維持していく区域の設定



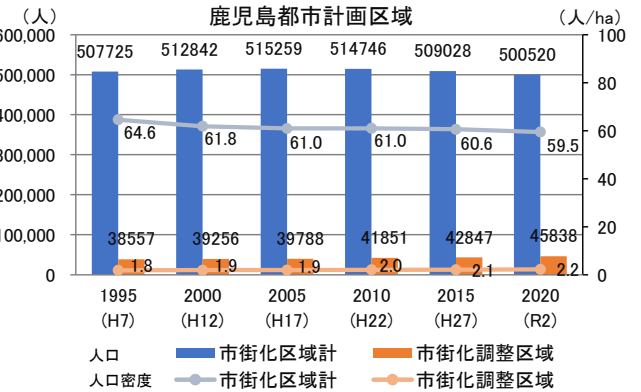
▲100mメッシュ人口

資料) 国勢調査 地域統計メッシュを加工して作成



▲人口と面積の関係(2020(令和2)年)

資料) 国勢調査



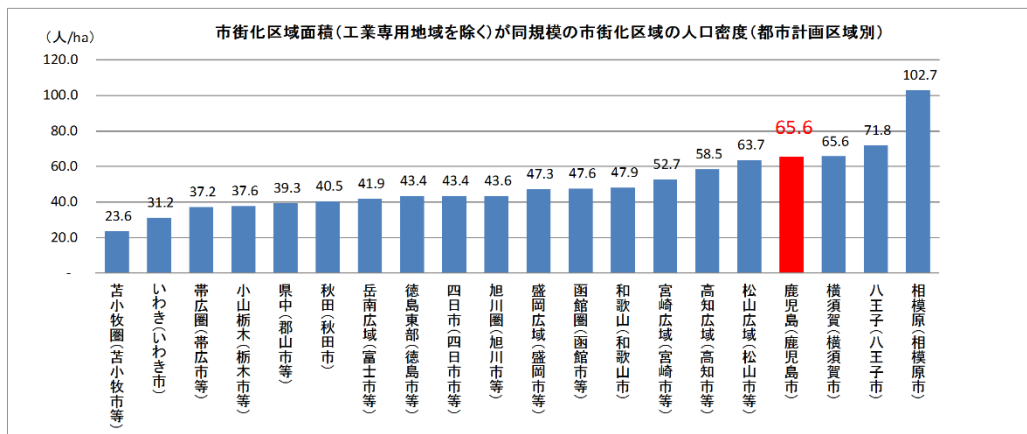
▲人口と人口密度の推移

資料) 国勢調査、都市計画基礎調査

市街化区域の人口密度は59.5人/haと高い。面積は都市計画区域面積の3割程度であるが人口は9割以上を占める。

市街化区域内の人口が減少している一方、市街化調整区域の人口は増加している。今後の人口減少に対しては、人口を市街化区域内に留め、人口密度を維持する必要がある。

本市の市街化区域の人口密度は、同じ面積規模の市街化区域を有する他都市の人口密度と比較すると、首都圏を除き最も高い。(工業専用地域を除く)



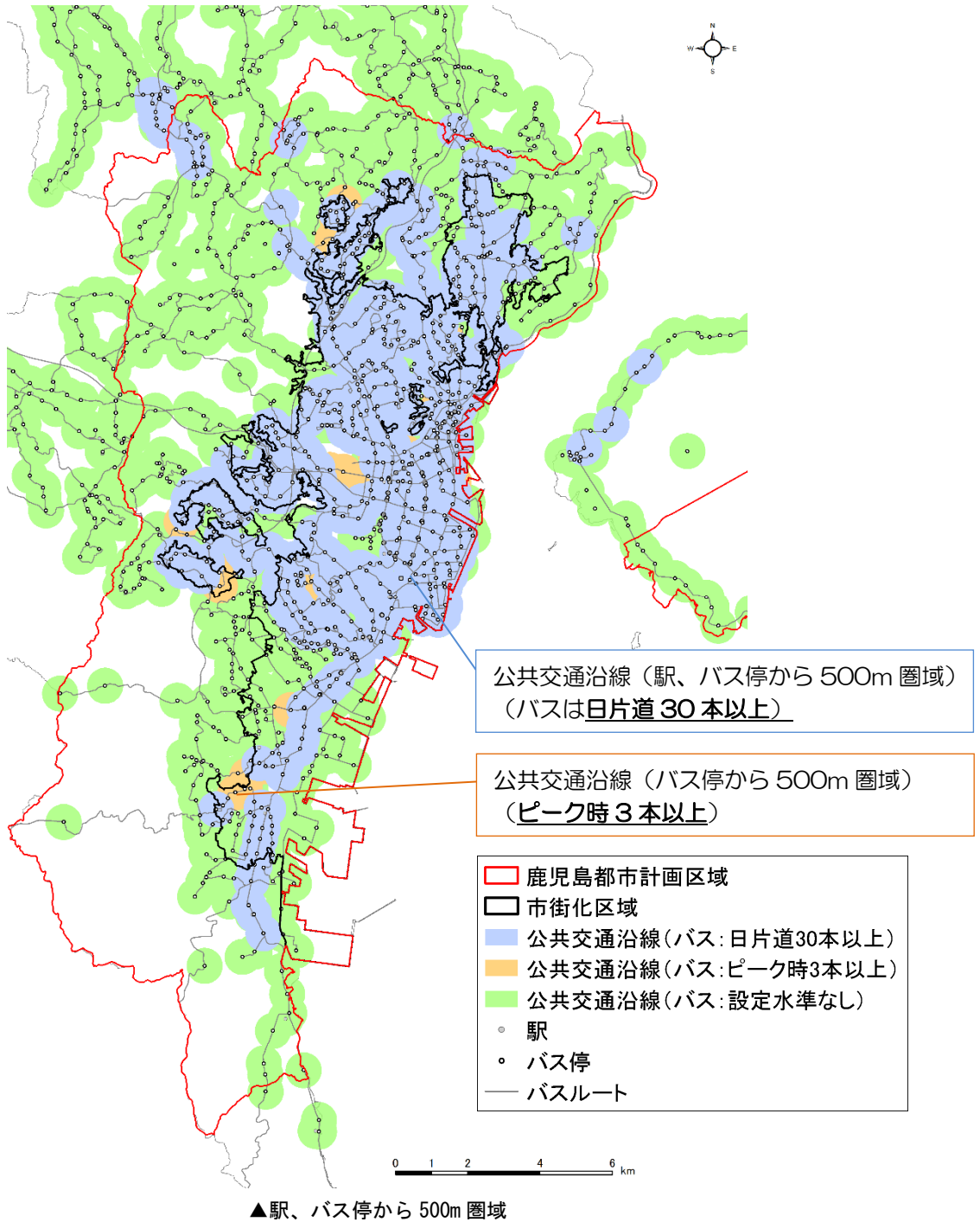
▲参考 鹿児島都市計画区域の市街化区域と同規模の市街化区域の人口密度(都市計画区域別)

※ただし、工業専用地域は除く

資料) 都市計画現況調査(平成26年)

市街化区域の人口密度が高くコンパクトなまちが形成されている

②生活利便性が確保される（医療、福祉、商業等の都市機能が集積する）区域の設定



市街化区域の約 8 割（工業専用地域等を除くと約 9 割）の範囲が、一定水準の公共交通沿線にある。

市街化区域を居住誘導区域の基本区域とする

(2) 居住誘導区域から除外する区域

居住誘導区域の設定方針に基づく、居住に不相应な区域（法令にそぐわない、災害の危険性が高いエリア等）は下表のとおりとなり、その中から居住誘導区域から除外する区域を設定します。
 なお、災害リスクがあるエリアのうち居住誘導区域から除外しないとした区域については、「12. 防災指針」に示す防災・減災対策を実施することにより、居住の安全性の確保を図ります。

■立地適正化計画（都市計画運用指針等に基づき作成）

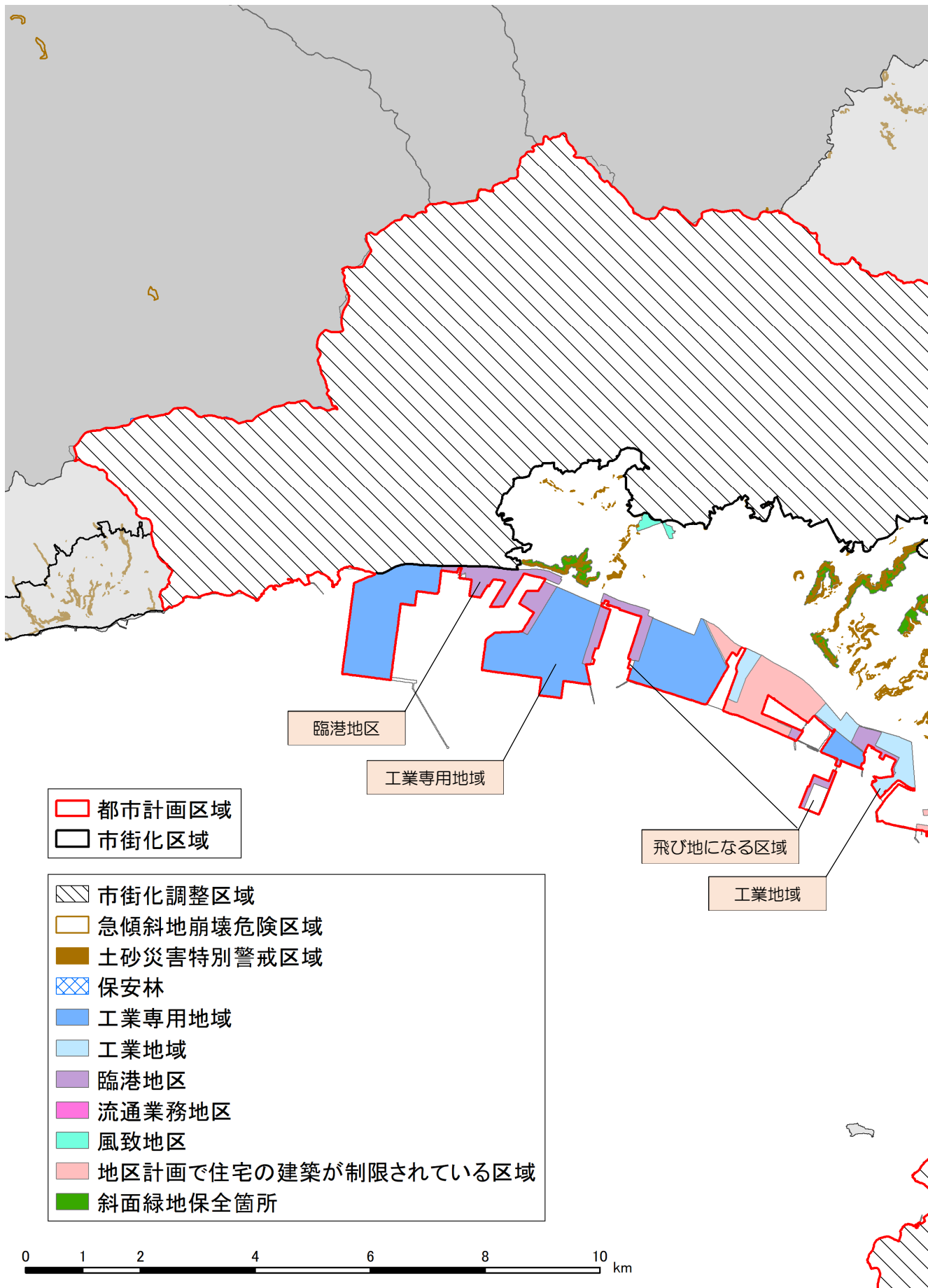
	対象区域	設定方針
居住誘導区域に含まないこととされている区域 (都市再生特別措置法第81条第19項)	都市計画法（昭和43年法律第100号）第7条第1項に規定する市街化調整区域	除外
	建築基準法（昭和25年法律第201号）第39条第1項に規定する災害危険区域のうち、同条第2項の規定に基づく条例により住居の用に供する建築物の建築が禁止されている区域 ⇒鹿児島県は災害危険区域として急傾斜地崩壊危険区域を指定	除外
	農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）第8条第2項第1号に規定する農用地区又は農地法（昭和27年法律第229号）第5条第2項第1号ロに掲げる農地若しくは採草放牧地の区域	除外
	自然公園法（昭和32年法律第161号）第20条第1項に規定する特別地域	除外 (市域には指定あり 市街化区域に該当無し)
	森林法（昭和26年法律第249号）第25条若しくは第25条の2の規定により指定された保安林の区域	除外
	自然環境保全法（昭和47年法律第85号）第14条第1項に規定する原生自然環境保全地域若しくは同法第25条第1項に規定する特別地区	除外 (該当無し)
	森林法第30条若しくは第30条の2の規定により告示された保安林予定森林の区域、同法第41条の規定により指定された保安施設地区若しくは同法第44条において準用する同法第30条の規定により告示された保安施設地区に予定された地区	除外 (該当無し)
	地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）第3条第1項に規定する地すべり防止区域	除外 (市域には指定あり 都市計画区域に該当無し)
	急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和44年法律第57号）第3条第1項に規定する急傾斜地崩壊危険区域	除外 ← 同じ
	土砂災害特別警戒区域	除外
	特定都市河川浸水被害対策法（平成15年法律第77号）第56条第1項に規定する浸水被害防止区域	除外 (該当無し)
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	該当無し
	災害危険区域(「居住誘導区域に含まないこととされている区域」に該当する区域を除く。)	該当無し

■ : 災害リスクが高いエリア（最新の指定公示された区域）

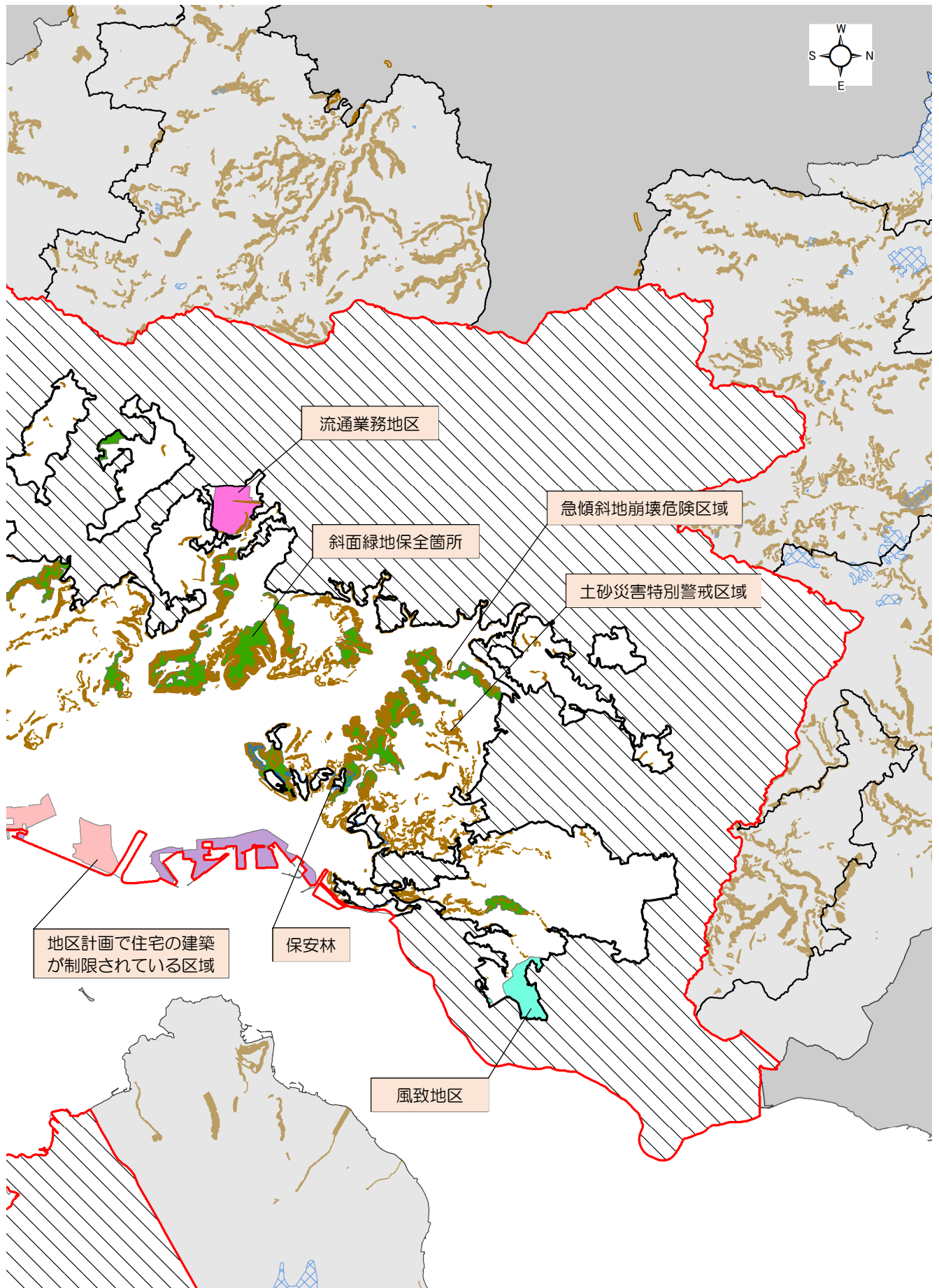
	対象区域	設定方針
災害リスク、警戒避難体制の整備状況、災害を防止し、又は軽減するための施設の整備状況や整備見込み等を総合的に勘案し、 <u>居住を誘導することが適当ではないと判断される場合は、原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域</u>	土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第7条第1項に規定する <u>土砂災害警戒区域</u>	除外しない 〔防災マップを作成し、土砂災害発生の恐れがある区域や避難場所等について住民へ周知するなど、避難警戒体制が整備されていると判断したため。〕
	津波防災地域づくりに関する法律第53条第1項に規定する <u>津波災害警戒区域</u>	該当無し
	水防法（昭和24年法律第193号）第15条第1項4号に規定する <u>浸水想定区域</u>	除外しない 〔防災マップを作成し、浸水想定区域や避難場所等について住民へ周知するなど、避難警戒体制が整備されていると判断したため。〕
	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第4条第1項に規定する <u>基礎調査</u> 、津波防災地域づくりに関する法律第8条第1項に規定する <u>津波浸水想定における浸水の区域</u> 、特定都市河川浸水被害対策法第4条第2項第4号に規定する <u>都市浸水想定における都市浸水が想定される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</u>	除外しない 〔津波ハザードマップを作成し、津波浸水想定区域や避難場所等について住民へ周知するなど、避難警戒体制が整備されていると判断したため。〕 (都市浸水想定区域は該当無し)
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	都市計画法第8条第1項第1号に規定する用途地域のうち <u>工業専用地域</u> 、同項第13号に規定する <u>流通業務地区等</u> 、法令により <u>住宅の建築が制限されている区域</u>	除外
	都市計画法第8条第1項第2号に規定する特別用途地区、同法第12条の4第1項第1号に規定する地区計画等のうち、条例により住宅の建築が制限されている区域	除外
	<u>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</u> 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	該当無し
	<u>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</u> 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	該当無し
市独自で設定した除外区域	工業地域（用途地域）、臨港地区（地域地区）、風致地区（地域地区）、第二次かごしま都市マスタープランに位置付ける斜面緑地保全箇所	

※上記の設定方針により区域を除外した結果、臨海部において飛び地になる区域は、居住誘導区域から除外します。

前表に基づき、居住誘導区域から除外する区域は下図のとおりとなります。



▲居住誘導区域から除外する区域



流通業務地区

斜面緑地保全箇所

急傾斜地崩壊危険区域

土砂災害特別警戒区域

地区計画で住宅の建築が制限されている区域

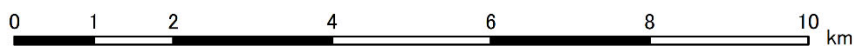
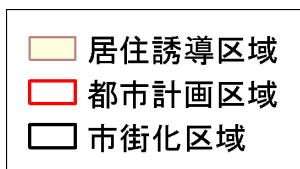
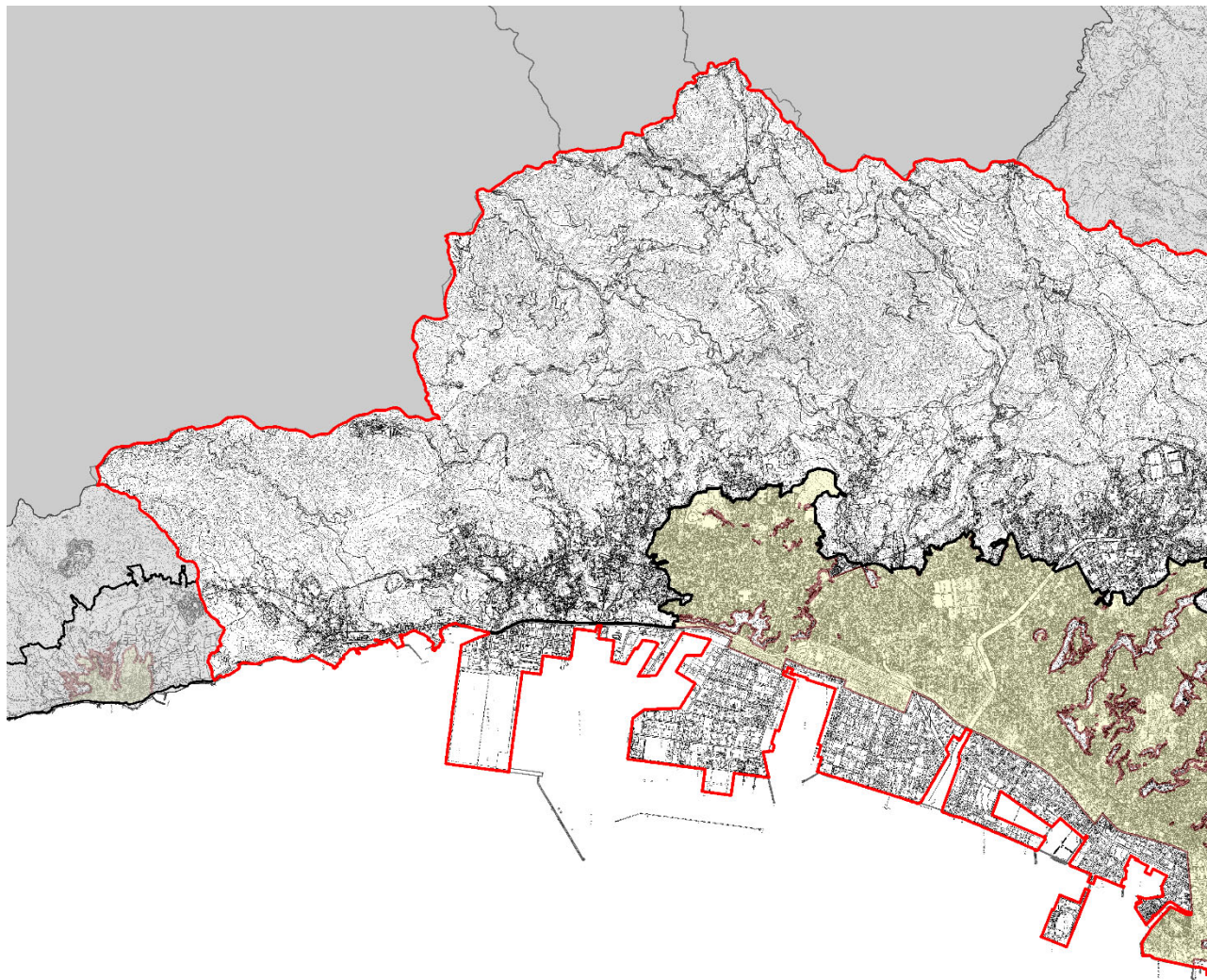
保安林

風致地区

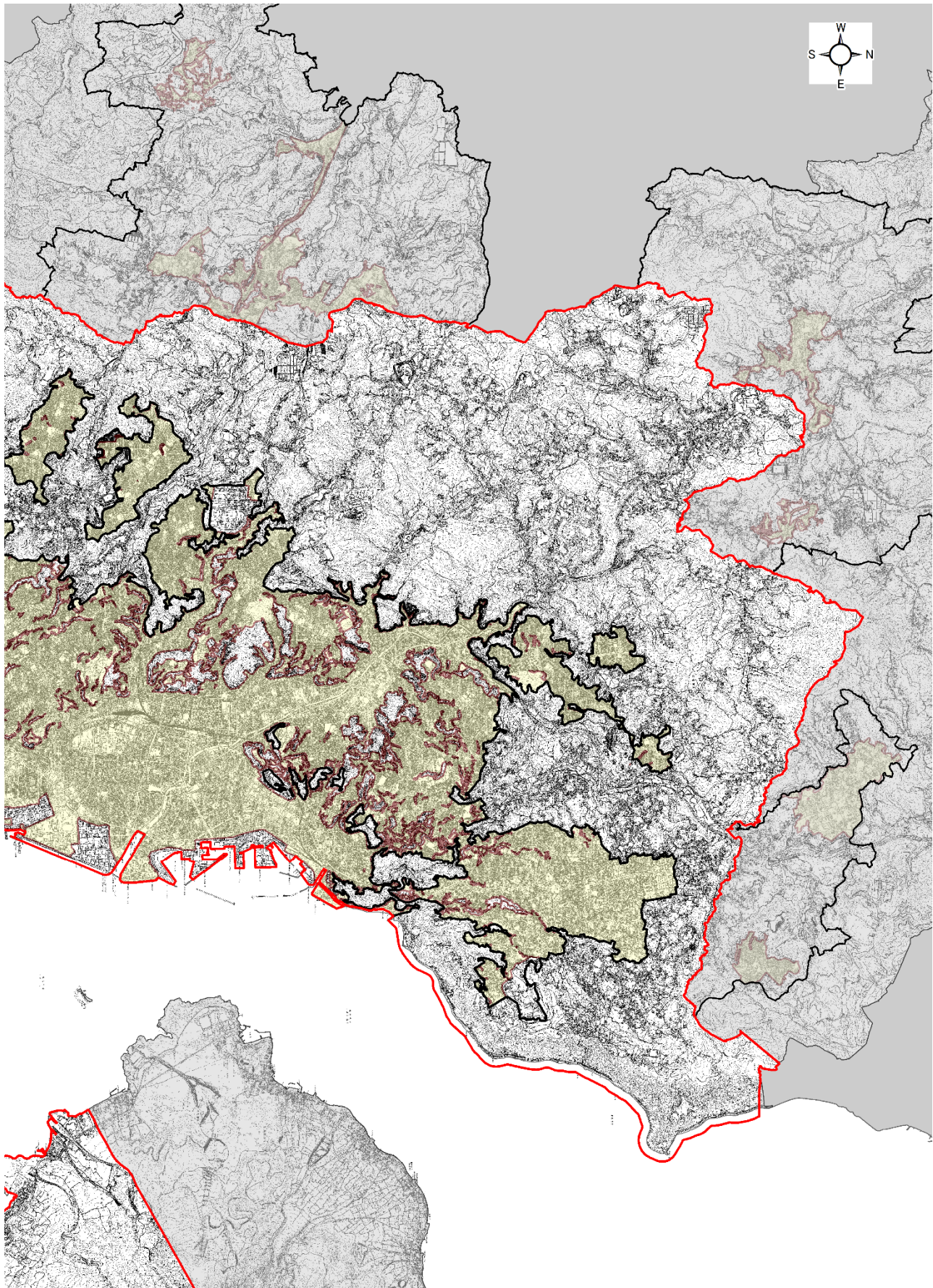
(3) 居住誘導区域の設定

これまで整理した結果等を踏まえ、鹿児島都市計画区域における居住誘導区域は下図のとおりとなります。

なお、居住誘導区域から除外している対象区域は2023（令和5）年3月時点のものです。対象区域の指定や変更があった場合は、設定方針に基づき、居住誘導区域も変更されるものとします。



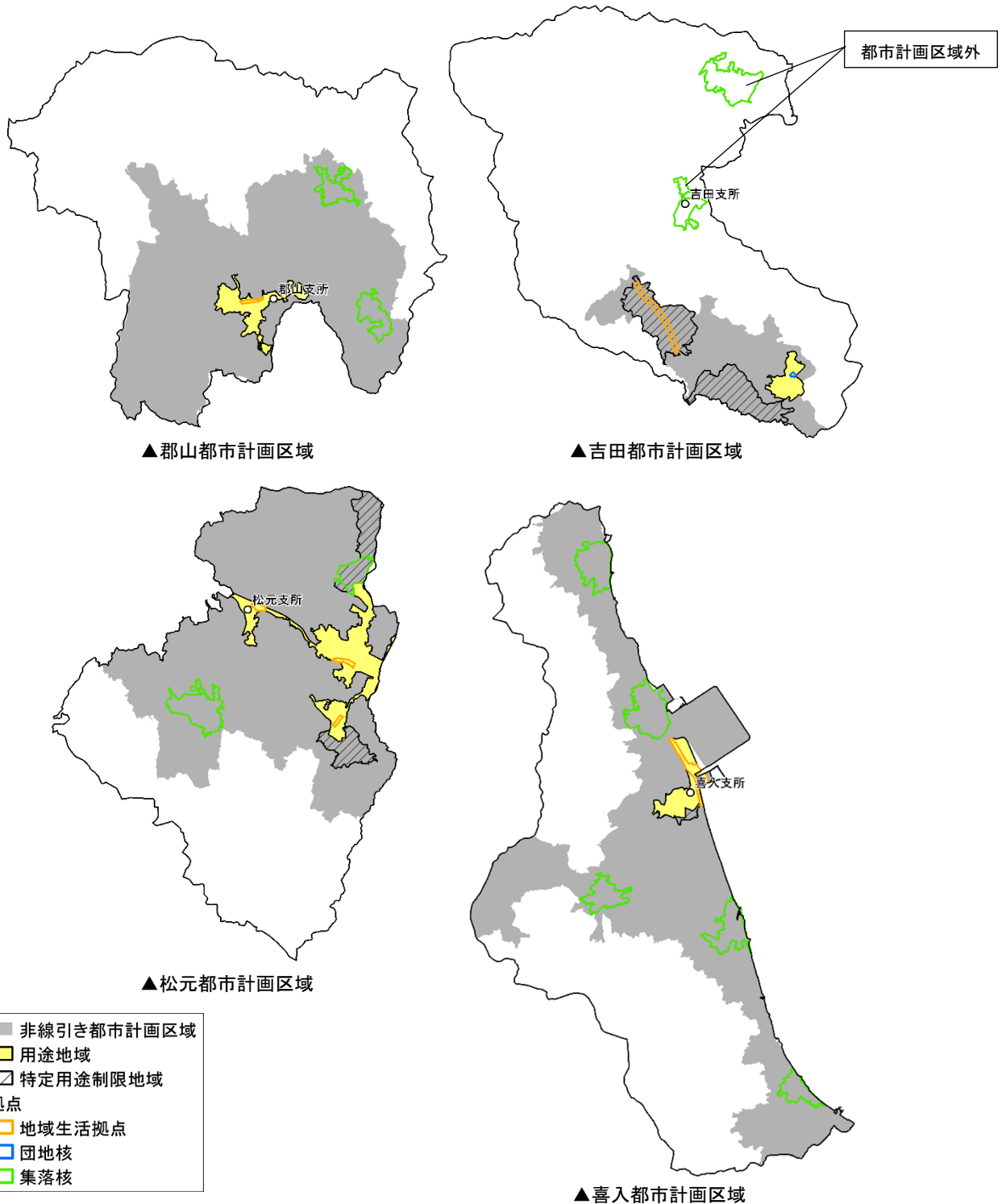
▲居住誘導区域（鹿児島都市計画区域）



3.3 吉田・松元・郡山・喜入都市計画区域の設定

(1) 都市計画の状況確認

- 各都市計画区域に、**地域生活拠点**、**団地核**、**集落核**を設定しています。
- 各都市計画区域では、住環境の保護や土地利用の混在を避けるために**用途地域**を指定しています。（※喜入都市計画区域は2023（令和5）年度指定予定）
- 吉田、松元、喜入都市計画区域の用途地域が指定されていない区域において、良好な環境の形成又は保持のために**特定用途制限地域**を指定しています。



(2) 居住誘導区域の考え方

■居住誘導区域の設定方針

- ①将来的に人口密度を維持していく区域⇒市街化区域、用途地域、人口集中地区等（工業専用地域等の住宅の建築が制限されている区域や農用地区域等は除外）
- ②生活利便性が確保される（医療、福祉、商業等の都市機能が集積する）区域
- ③災害に対する安全性が確保され居住に適している区域
⇒土砂災害警戒区域（急傾斜地・土石流）等の区域のうち、災害等の危険が想定される区域は除外
- ④市街化区域及び非線引き都市計画区域の用途地域内で現状が山林となっている箇所は原則除外



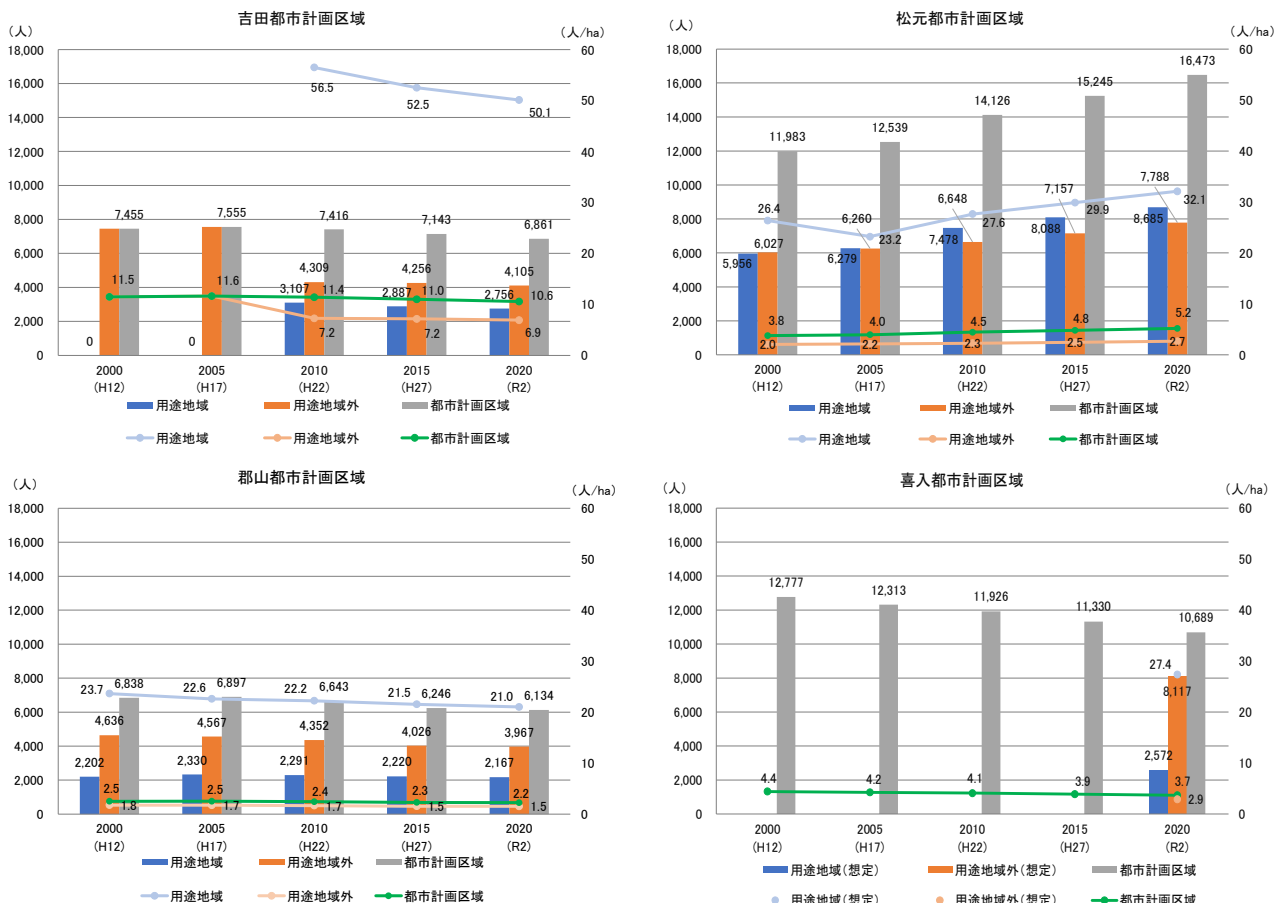
■吉田都市計画区域、松元都市計画区域、郡山都市計画区域、喜入都市計画区域

- ①将来的に人口密度を維持していく区域
⇒本市の拠点や用途地域、拠点を含む特定用途制限地域を基本に設定
- ②生活利便性が確保される（医療、福祉、商業等の都市機能が集積する）区域
・都市機能誘導区域（地域生活拠点、団地核）の周辺等
⇒公共交通沿線（駅、バス停から500m圏域）と設定
※鹿兒島都市計画区域と状況が異なるため水準は設定しない

①将来的に人口密度を維持していく区域

①-1 用途地域の人口等

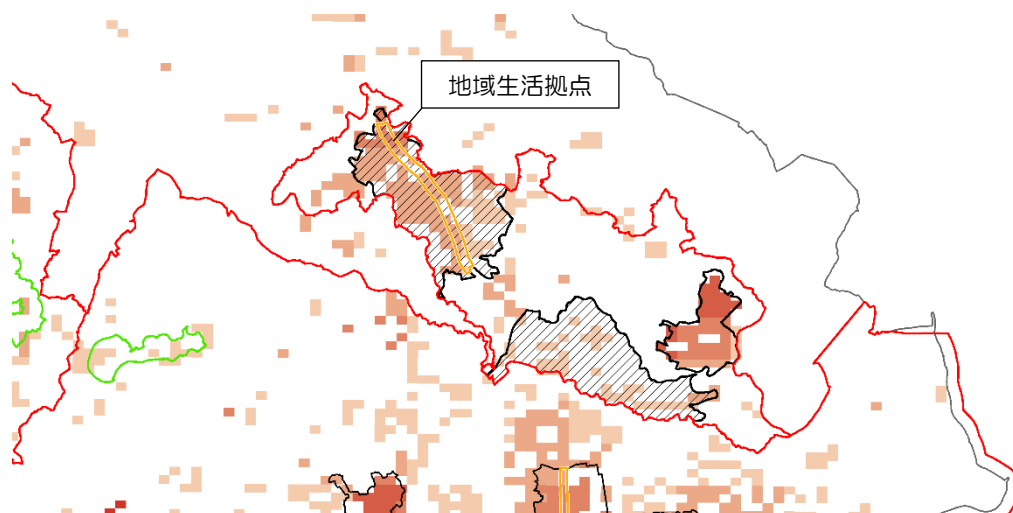
いずれの区域も用途地域内の人口密度が用途地域外と比較すると高く、一定の人口集積が確認できるため、居住誘導区域の基本区域とします。



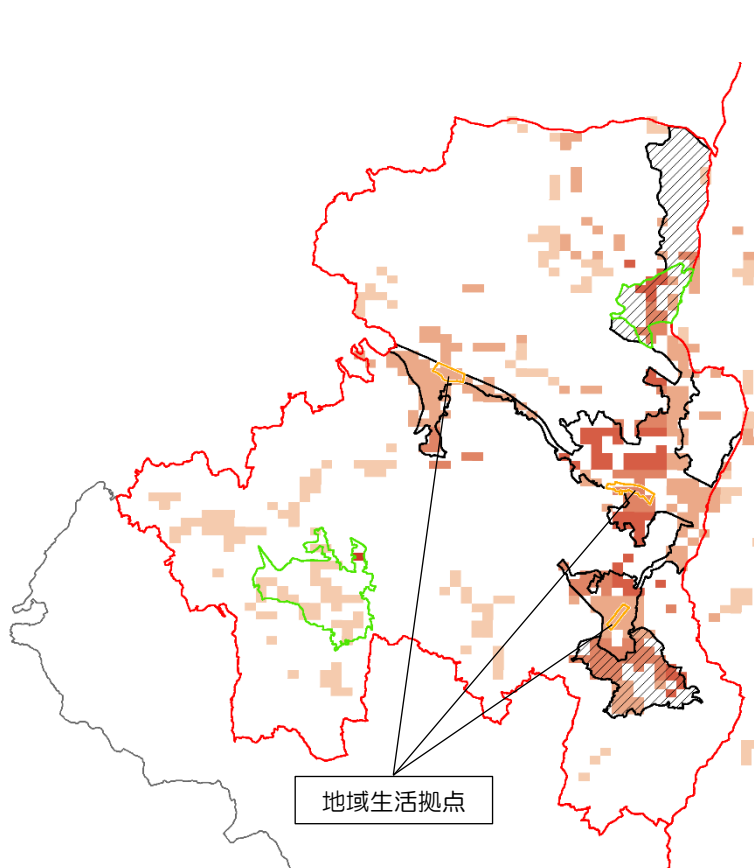
▲都市計画区域別 用途地域内外の状況（人口、人口密度、面積） 資料）都市計画基礎調査

①-2 特定用途制限地域の人口等

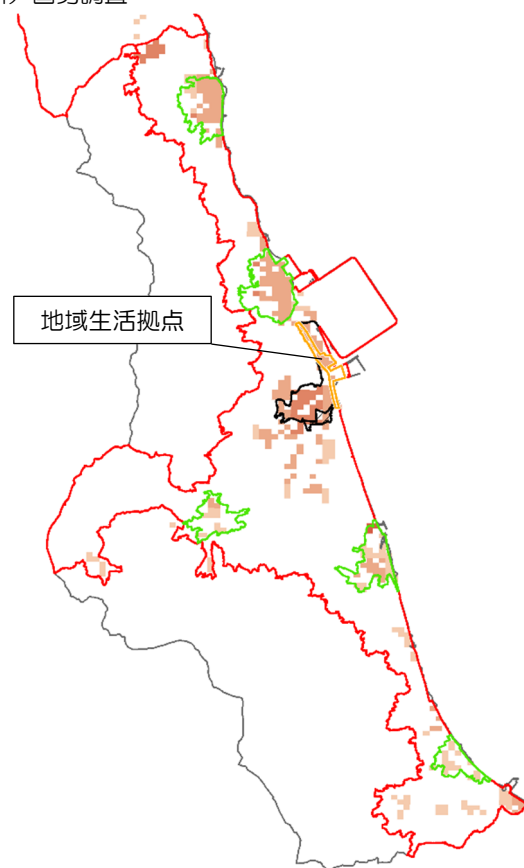
地域生活拠点を含む特定用途制限地域も居住誘導区域の基本区域とします。



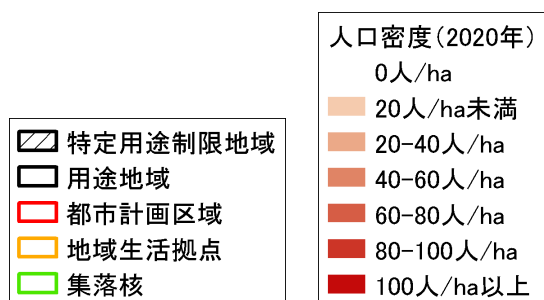
▲吉田都市計画区域 特定用途制限地域の人口密度
資料) 国勢調査



▲松元都市計画区域 特定用途制限地域の人口密度
資料) 国勢調査

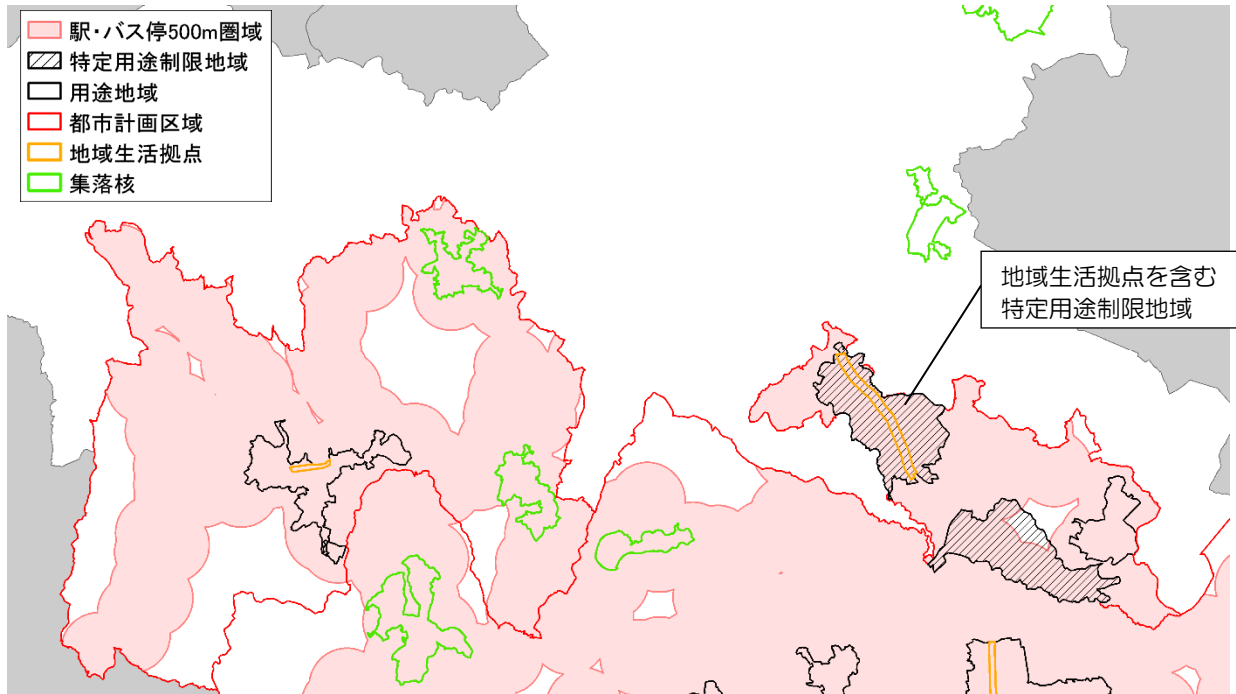


▲喜入都市計画区域 特定用途制限地域の人口密度
資料) 国勢調査

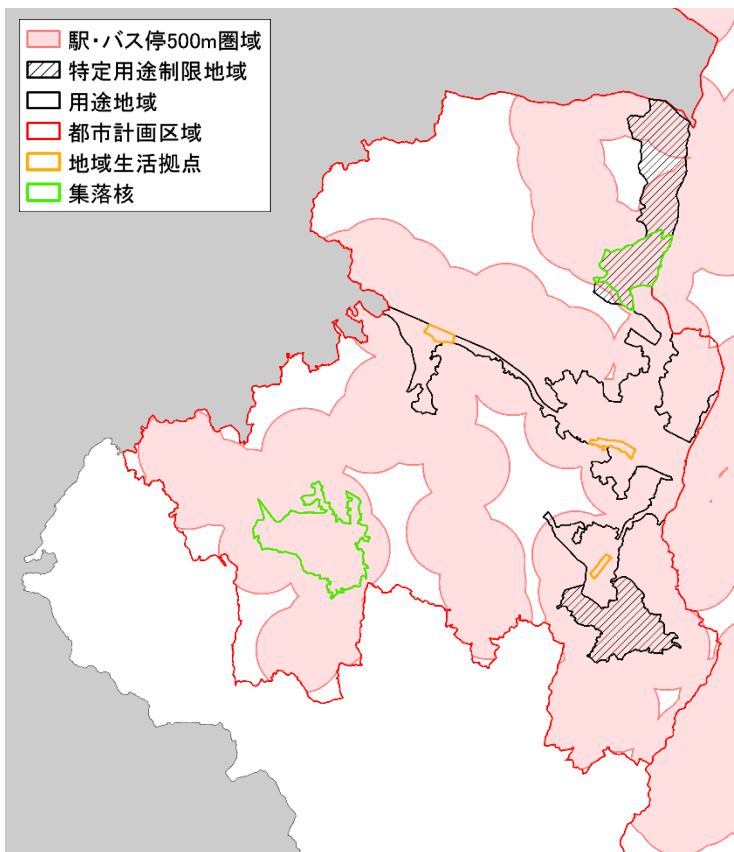


②生活利便性が確保される（医療、福祉、商業等の都市機能が集積する）区域

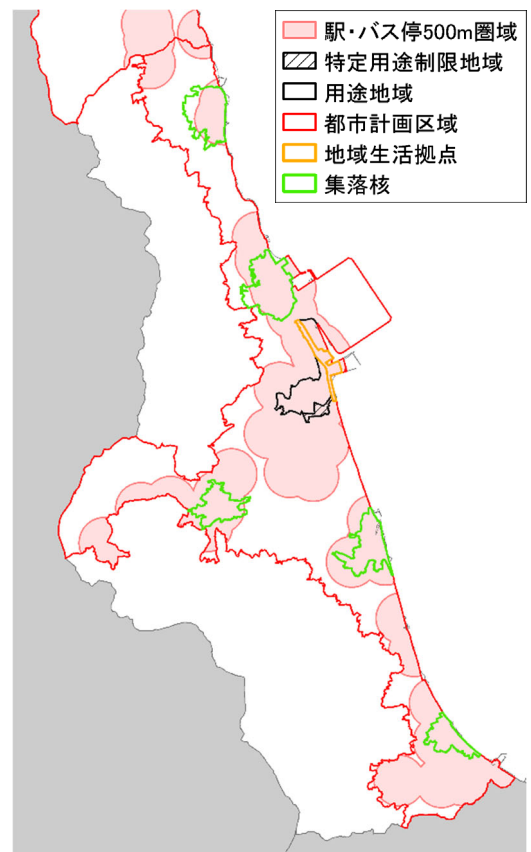
生活利便性が確保される区域を公共交通沿線(駅、バス停から500m圏域)とし、鹿児島都市計画区域と状況が異なるため、路線水準の設定をしないこととします。この状況では、用途地域、特定用途制限地域、都市計画区域の集落核において、公共交通（鉄道・バス）がほぼカバーされています。



▲駅・バス停の500m圏域（郡山都市計画区域、吉田都市計画区域）



▲駅・バス停の500m圏域（松元都市計画区域）



▲駅・バス停の500m圏域（喜入都市計画区域）

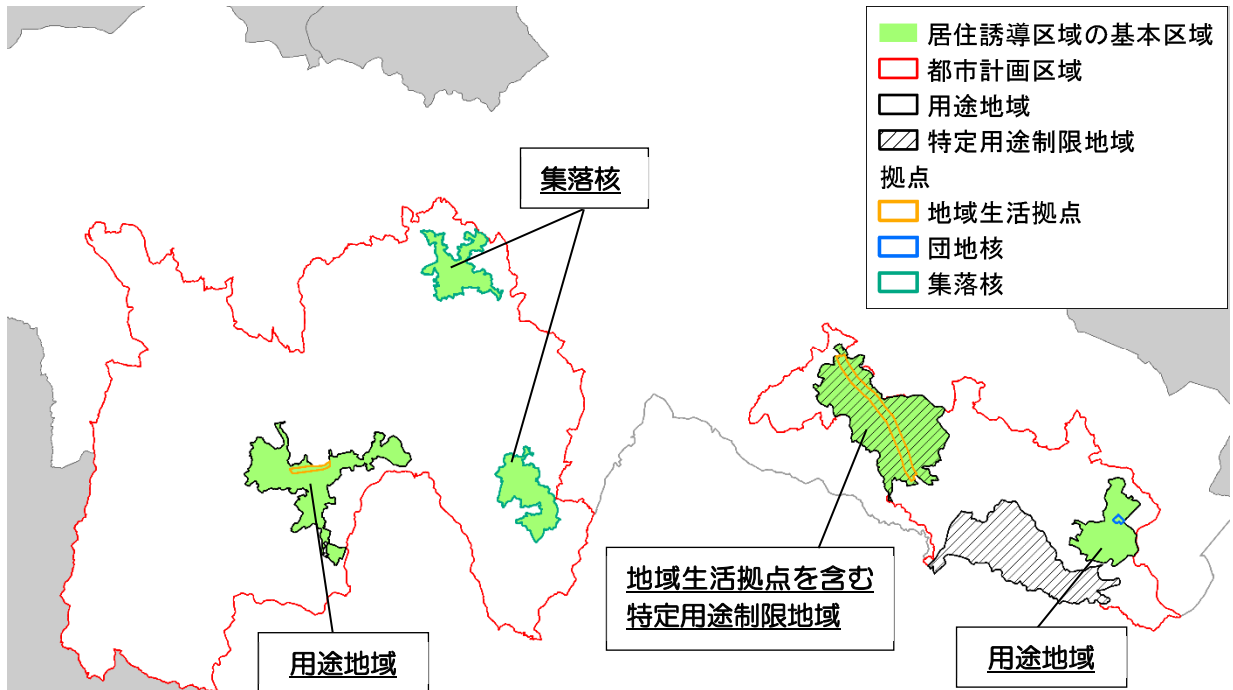
【居住誘導区域の基本区域】

①将来的に人口密度を維持していく区域

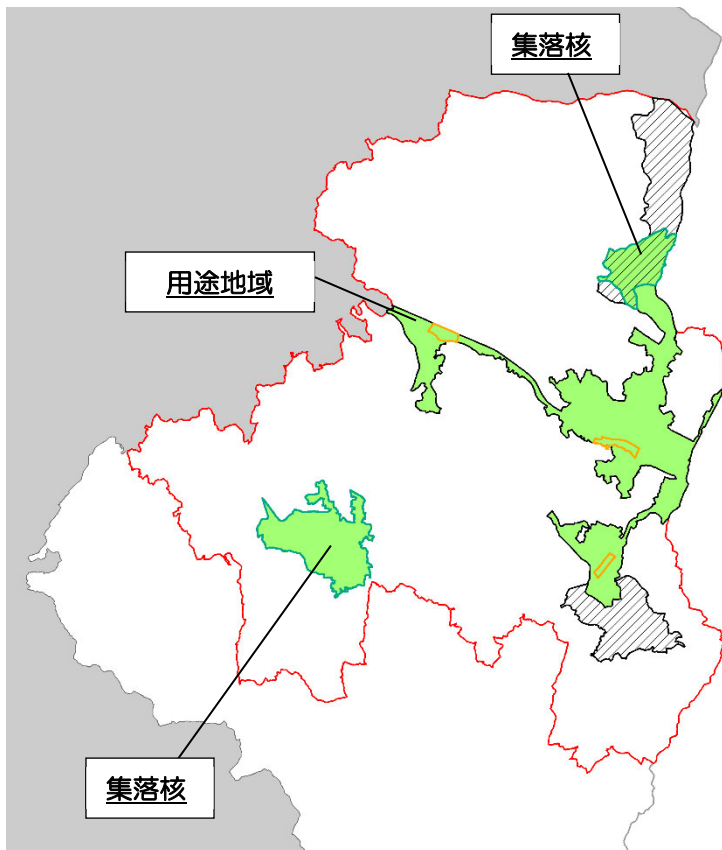
⇒本市の拠点（地域生活拠点、団地核、集落核）や用途地域、地域生活拠点を含む特定用途制限地域を基に設定

②生活利便性が確保される（医療、福祉、商業等の都市機能が集積する）区域

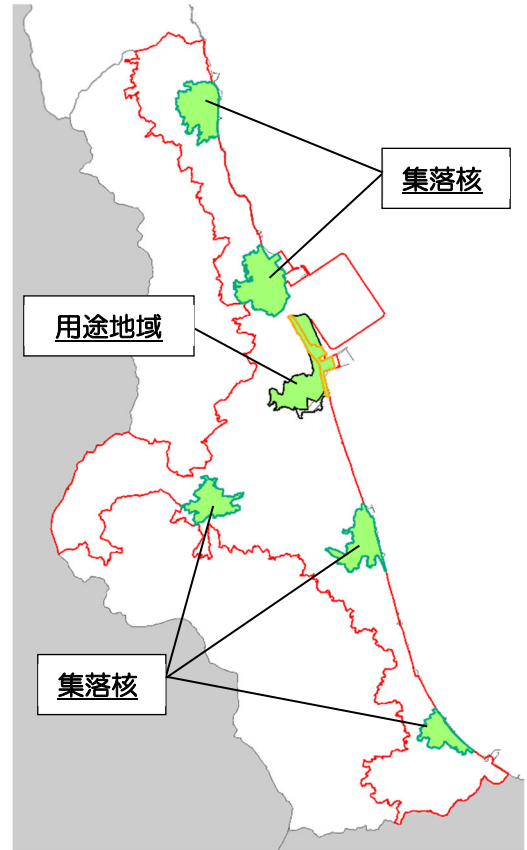
⇒公共交通沿線（駅、バス停から500m圏域）と設定



▲郡山都市計画区域、吉田都市計画区域



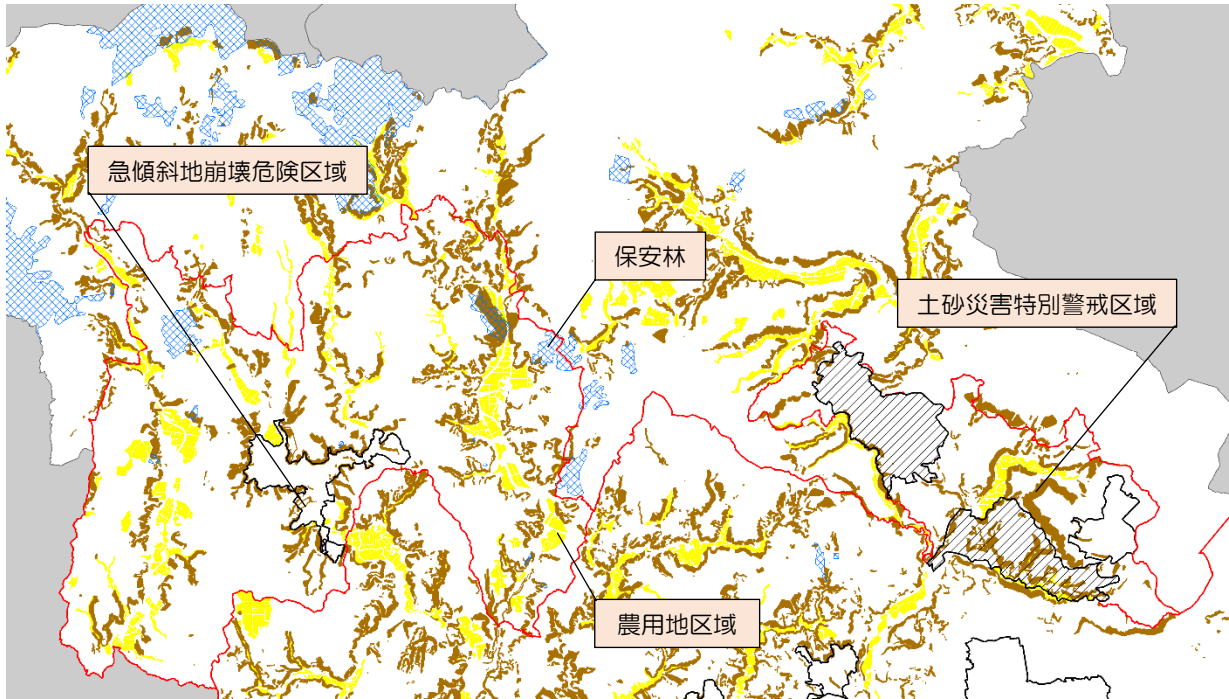
▲松元都市計画区域



▲喜入都市計画区域

(3) 居住誘導区域から除外する区域

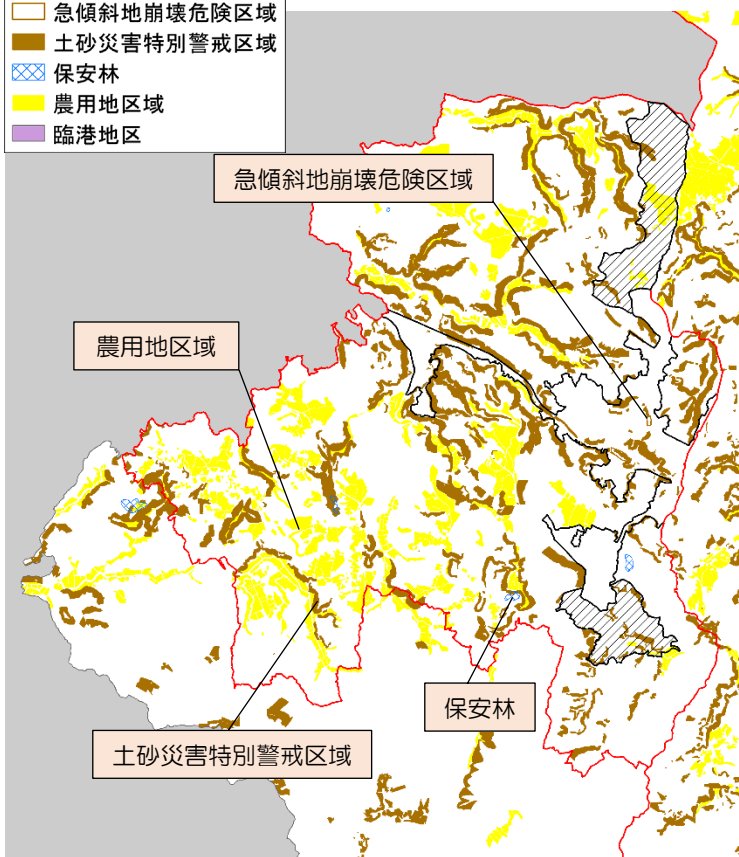
居住誘導区域の設定方針に基づく居住に不相应な区域（法令にそぐわない、災害の危険性が高いエリア等）は、「3.2 鹿児島県都市計画区域の設定（2）居住誘導区域から除外する区域」で設定した居住誘導区域から除外する区域と同様とし、下図のとおりとなります。



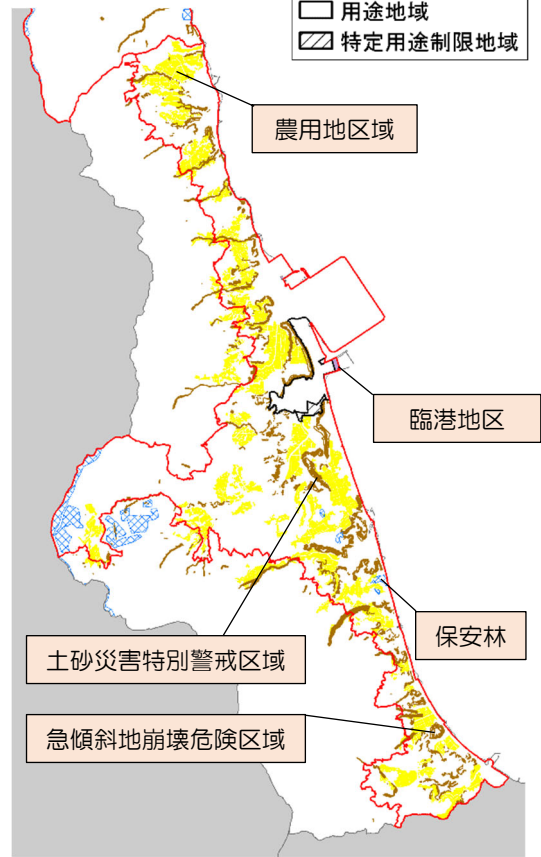
▲郡山都市計画区域、吉田都市計画区域

- 除外区域
- 急傾斜地崩壊危険区域
 - 土砂災害特別警戒区域
 - 保安林
 - 農用地区域
 - 臨港地区

- 都市計画区域
- 用途地域
- 特定用途制限地域



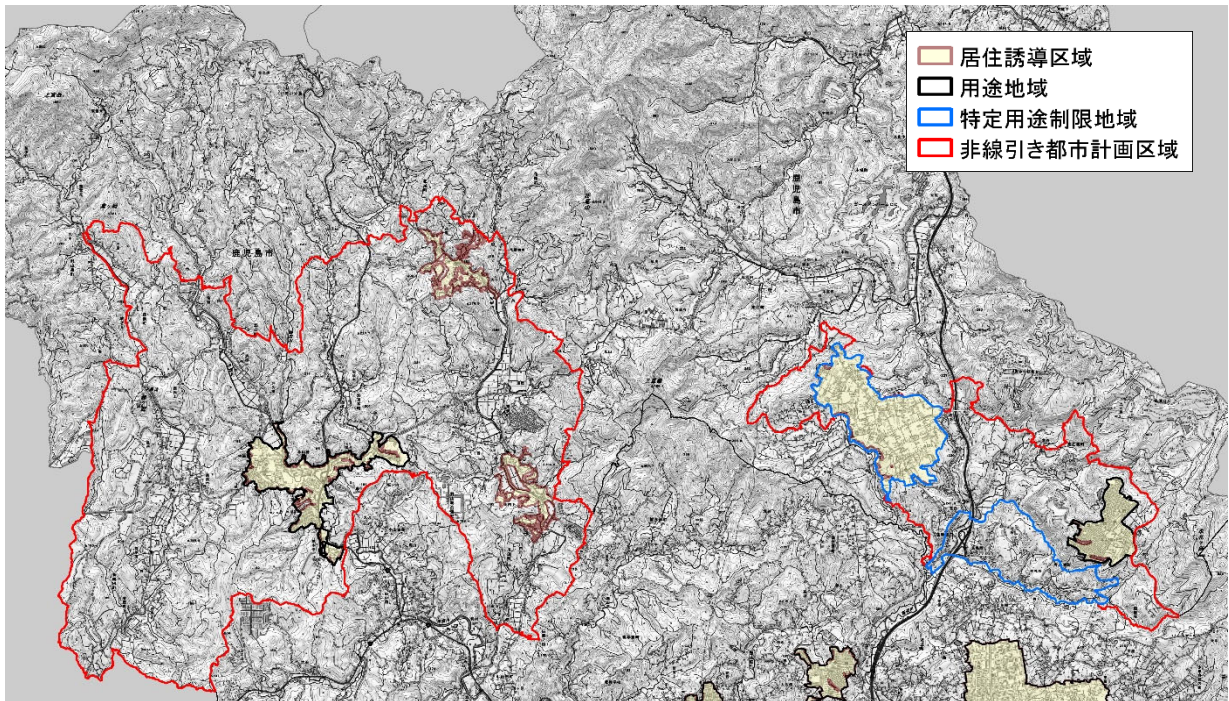
▲松元都市計画区域



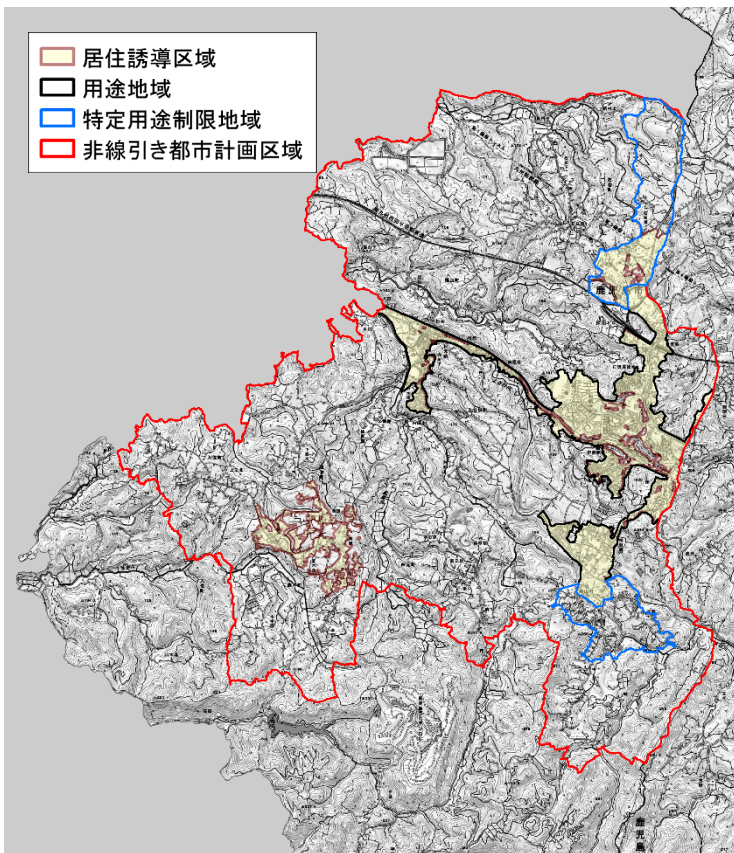
▲喜入都市計画区域

(4) 居住誘導区域の設定

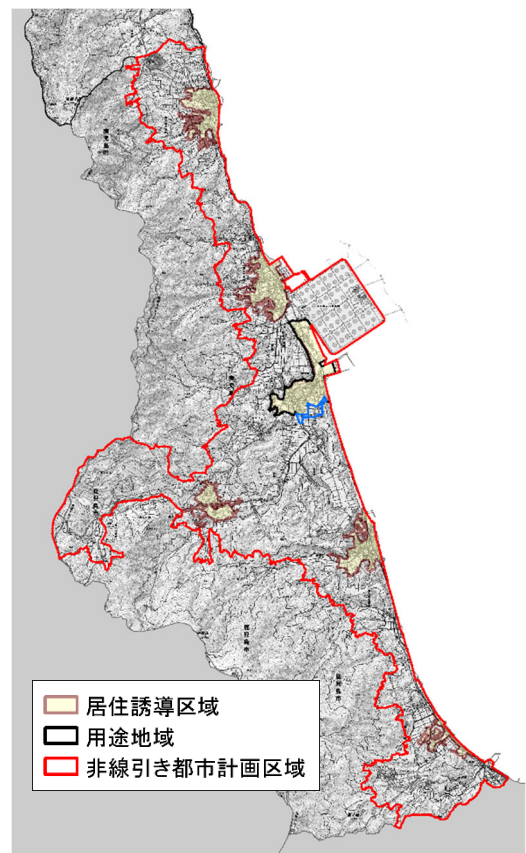
これまで整理した結果等を踏まえ、吉田都市計画区域、松元都市計画区域、郡山都市計画区域、喜入都市計画区域における居住誘導区域は下図のとおりとなります。



▲郡山都市計画区域、吉田都市計画区域



▲松元都市計画区域



▲喜入都市計画区域